

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Definisi Tema

Arsitektur modern sendiri memiliki prinsip bahwa kesederhanaan merupakan bentuk terbesar dari sebuah seni yang bisa menyampaikan tidak hanya cerita, tetapi juga kepribadian dari bangunan tersebut.

Dalam Arsitektur Modern, gaya hidup modern berimbas kepada keinginan untuk memiliki bangunan yang simple, bersih dan fungsional, sebagai simbol dari semangat modern. Namun, gaya hidup semacam ini hanya dimiliki oleh sebagian masyarakat saja, terutama yang berada di kota besar, dimana kehidupan menuntut gaya hidup yang lebih cepat, fungsional dan efisien.

2.1.2 Klasifikasi Apartemen

Apartemen dapat diklasifikasikan berdasarkan beberapa faktor, seperti :

- a) Berdasarkan kategori jenis dan besar bangunan (Akmal, 2007) Apartemen terdiri atas :
 - 1) *High-rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks hingga desain unit apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.
 - 2) *Mid-Rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.
 - 3) *Low-Rise* Apartemen. Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah ke bawah.

4) *Walked-Up* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki *lift*, tetapi bisa juga tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga yang besar (keluarga inti ditambahkan dengan orang tua). Gedung apartemen hanya terdiri dari dua atau tiga unit apartemen

5) *Garden* Apartemen. Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan taman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai ke taman. Biasanya untuk golongan menengah ke atas.

b) Klasifikasi pada apartemen berdasarkan tipe unitnya ada empat (Akmal,2007), yaitu :

1) *Studio*

Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang. Ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Apartemen tipe *studio* relatif kecil. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak. Luas minimal 20-35 m².

2) Apartemen 1, 2, 3 Kamar / Apartemen Keluarga

Pembagian ruang apartemen ini mirip rumah biasa. Memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang biasa terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30 m², 3 kamar tidur 85 m², dan 4 kamar tidur 140 m².

3) *Loft*

Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Caranya adalah dengan menyekatnyekat bangunan besar ini menjadi beberapa hunian. Keunikan apartemen adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, *mezzanine* atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya pun

cenderung berpenampilan industrial. Tetapi, beberapa pengembang kini menggunakan istilah *loft* untuk apartemen dengan *mezzanine* atau dua lantai tetapi dalam bangunan yang baru. Sesungguhnya ini salah kaprah karena kekhasan *loft* justru pada konsep bangunan bekas pabrik dan gudangnya.

4) *Penthouse*

Unit hunian ini berada dilantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya ada satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, *penthouse* juga sangat *private* karena memiliki *lift* khusus untuk penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m².

c) Berdasarkan bentuk massa bangunannya yaitu (*Apartments: Their Design and Development*, 1967 : 46) :

1) Apartemen berbentuk *Slab*

Pada apartemen berbentuk *slab*, antara tinggi bangunan dan lebar/panjang bangunan hampir sebanding, sehingga bangunan berbentuk seperti kotak yang pipih. Biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit hunian berada di salah satu atau kedua sisi koridor.

2) Apartemen berbentuk *Tower*

Pada apartemen berbentuk *tower*, lebar/panjang bangunan lebih kecil dibandingkan dengan tingginya sehingga bentuk bangunan seperti tiang. Biasanya ketinggian bangunannya diatas 20 lantai. Sistem sirkulasinya menggunakan sistem *core* karena menggunakan *lift*. Ada berbagai variasi bentuk *tower* antara lain :

a) *Single tower*

Apartemen dengan hanya satu massa bangunan. *Core* umumnya terletak di tengah. Ruang koridor dapat diminimalkan. Unit-unit hunian akan terletak dekat dengan tangga dan *lift*. Berdasarkan bentuk massa, apartemen dengan satu *tower* dapat dibedakan

menjadi *tower plan*, *expanded tower plan*, *circular plan*, *cross plan*, dan *five wing plan*.

b) *Multi tower*

Apartemen yang memiliki lebih dari satu massa bangunan. Antara massa bangunan dapat dihubungkan oleh suatu massa penghubung ataupun hanya berupa pedestrian penghubung saja. Bila massa bangunan dihubungkan oleh suatu massa penghubung, umumnya massa penghubung terletak di tengah dengan massa lain mengelilinginya. *Lift* dan tangga diletakkan pada massa penghubung tersebut. Sementara untuk massa yang hanya dihubungkan oleh pedestrian, tiap massa akan memiliki *lift* dan tangga masing-masing.

c) Apartemen dengan bentuk *Varian* (campuran antara *Slab* dan *Tower*)

d) Pengklasifikasian yang berdasarkan penghuni (Savitri & Ignatius & Budiharjo & Anwar & Rahwidyasa, 2007), jenis apartemen dibagi menjadi empat, yaitu :

d) Apartemen Keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. terdiri dari 2 hingga 4 kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

e) Apartemen Lajang

Apartemen ini dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain diluar jam kerja.

f) Apartemen Bisnis / Ekspatriat

Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri diluar apartemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja sehingga *member* kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya.

g) Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia, bahkan bias dibilang tidak ada meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Diluar negeri seperti Amerika, Cina, Jepang dan lain-lain, telah banyak ditemui apartemen untuk hunian manusia usia lanjut. Desain apartemen disesuaikan dengan kondisi fisik para manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.



2.2 Studi Banding

2.2.1 URBY Staten Island



Gambar 2.1 URBY Staten Island

(Sumber :

<https://cdnassets.hw.net/dims4/GG/80e8ce3/2147483647/resize/876x%3E/quality/90/?url=https%3A%2F%2Fcdnassets.hw.net%2F32%2F42%2F1fdd4dab4436ba126f7b4c9033e9%2Furby-staten-island-01.jpg> Diakses tanggal 27 Maret 2019)

Detail Proyek

Lokasi : Staten Island, N.Y.
Developer : Ironstate Development
Arsitek : Minno & Wasko Architects and Planners
Builder : AJD Construction Co.
Dibuka : Desember 2016
Jumlah Unit : 571
Tipe Unit : Studio dan one- and two-bedrooms
Sewa : \$1,735 to \$3,310



Gambar 2.2 URBY Staten Island

(Sumber :

<https://cdnassets.hw.net/dims4/GG/f12a1af/2147483647/resize/850x%3E/quality/90/?url=https%3A%2F%2Fcdnassets.hw.net%2F31%2F41%2Ff2778c30465491ff437050a30dd1%2Furby-staten-island-03.jpg> Diakses tanggal 27 Maret 2019)

Arsitek dan Perencana Minno & Wasko mendesain URBYS Staten Island, sebuah pengembangan dengan 571 unit, yang terdiri dari 35.000 kaki persegi retail, restoran, jalur pejalan kaki, dan taman. Fase pembangunan kedua akan bertambah 328 tempat tinggal saat selesai.



Gambar 2.3 URBYS Staten Island interior

(Sumber :

<https://cdnassets.hw.net/dims4/GG/6f98c1a/2147483647/resize/850x%3E/quality/90/?url=https%3A%2F%2Fcdnassets.hw.net%2F9%2F33%2Fb5f8db4f4608b7b2d0aaa3973899%2Furby-staten-island-13.jpg> Diakses tanggal 27 Maret 2019)

Dua bangunan berlantai empat dan lima mengelilingi Navy Pier Court, sebuah pedestrian pribadi antara gedung-gedung dengan dua trotoar yang dibatasi pohon selebar 10 kaki, dibatasi oleh tempat duduk dan tanaman. Bangunan yang dirancang dengan logam, kaca, dan baja Corten, pemandangan bagus bila duduk bentuk "U" besar di sekitar area lanskap, yang memberikan pemandangan Lower Manhattan, Brooklyn, Jembatan Verrazano, dan Teluk New York.