

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Definisi Apartemen

Apartemen merupakan tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, jamban, dan kamar mandi yang terletak pada satu laantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal. (Kamus Umum Bahasa Indonesia, 1994, p : 69)

Apartemen merupakan bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan. (Ernst Neufert, 1980,p : 86)

Jadi, secara umum, Apartemen dapat diartikan sebagai suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang disusun secara bertingkat, serta memiliki kebutuhan ruang dan fasilitas yang sama, terdiri dari kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya serta dilengkapi dengan fasilitas pendukung, (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan seterusnya) untuk mengatasi masalah kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan di perkotaan.

2.1.2 Kriteria Standar Proyek

Perencanaan harus memperhatikan kehidupan individual dan kolektif, yang merupakan macam-macam aktivitas baik yang bersifat rutin maupun yang insidentil. Berdasarkan buku *Time-Saver Standards for Building Types*, Joseph De Chiara and John Hanclock Callender, Perencanaan Apartemen yg baik membutuhkan ruang-ruang dengan skala yang manusiawidalam aspek – aspek berikut

a) Keamanan

Merupakan suatu keadaan yang bebas dari rasa takut dan bebas dari bahaya yang akan menyebabkan kecelakaan atau penyakit.Keamanan

tinggal pada bangunan bertingkat tinggi dimana banyak kegiatan bagi berbagai perilaku ada terletak jauh diatas tanah, perlu sebagai kelancaran kegiatan sehari-hari maupun pada saat terjadinya bencana. Pengamanan sehari-hari dapat terlihat dari susunan bangunan majemuk yang terdiri dari ruang-ruang pembagi lalu lintas (daerah umum). Sedangkan daerah pribadi menuntut keterpisahan yang satu dengan yang lainnya. Bagaimana hak pribadi agar orang lain (bukan kelompoknya) tidak mendapat kemungkinan pencapaian untuk menjamah benda atau yang dianggap benda milik pribadi. Pengamanan kelancaran kegiatan agar orang bukan kelompoknya, tidak atau tanpa sengaja, terpaksa atau seenaknya memasuki/melewati daerah pribadi. Maka perlu pengaturan agar daerah pribadi tersebut hanya dicapai melalui titik pengawasan (yang merupakan perbatasan antara masing-masing daerah pribadi dengan daerah umum/pembagi lalu lintas). Perencanaan fasilitas keamanan harus dimulai dari atau selama perencanaan proyek. Setelah itu baru pengoperasiannya oleh manusia sebagai pengelola.

- Pintu Masuk / *Entrance*

Pembatasan pintu masuk manusia (*entrance*) bertujuan agar setiap manusia yang masuk dan keluar dikontrol oleh petugas keamanan, perlu diperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan *entrance*, seperti : Mencegah siapa yang tidak boleh memasuki daerah privasi penghuni, kontrol terhadap pencuri, fleksibilitas dari pintu masuk/*entrance*.

- Faktor keamanan lain

Dalam perencanaan keamanan bangunan, perlu pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut : Komunikasi pos-pos keamanan dengan keamanan pusat, Pengawasan penerimaan barang, Pemakaian sarana fasilitas proyek Perbaikan kerusakan utilitas bangunan, Bahaya Kebakaran, Keruntuhan akibat gempa. Karena

sumber bangunan adalah dari bangunan itu sendiri, maka tujuan pengamanan adalah mengeluarkan pemakai dari bangunan atau bagian bangunan. Daya kecelakaan masing-masing bencana berbeda, maka pertimbangan pengamanannya berbeda pula.

b) *Privacy*

Suatu kondisi kehidupan yang memberikan kebebasan bagi seseorang tanpa terganggu atau tanpa campur tangan pihak lain, baik berupa pandangan maupun suara. Gangguan terhadap *privacy* dapat berasal dari luar bangunan dan dapat membentuk pandangan visual yang langsung, suara kebisingan, polusi getaran.

c) Kenyamanan

Segala sesuatu yang memperlihatkan dirinya sesuai dengan harmonis dengan penggunaan suatu ruang, baik dengan ruang itu sendiri maupun dengan berbagai bentuk, tekstur, warna simbol maupun tanda, suara, bunyi atau apapun juga.

d) Lokasi

Untuk pemilihan lokasi Apartemen, tidak ada standar. Biasanya pemilihan lokasi apartemen menjadi latar belakang didirikannya bangunan tersebut. Pemilihan lokasi apartemen tergantung konsep dasar proyek tersebut dan peruntukannya. Bagi kalangan bisnis dan expatirat, maka sebaiknya berada di daerah CBD yang biasanya berada di pusat kota dan merupakan kawasan bisnis dan perkantoran. Lain halnya jika apartemen tersebut dibangun dengan konsep hunian keluarga, maka sebaiknya dipilih lokasi di daerah hunian elite kelas menengah sesuai peruntukkan apartemen untuk kalangan ekonomi menengah keatas.

e) Tapak/site

Penempatan bangunan pada tapak atau ikatannya terhadap bangunan lain sangat penting. Apabila diletakkan dengan baik, maka bangunan akan mencapai keserasian dengan topografinya. Orientasinya terhadap matahari, angin dan pemandangan merupakan pertimbangan mendasar. Pemanfaatan angin sejuk ketika musim panas dapat mengurangi atau meniadakan kebutuhan penyejukan hawa buatan. Bahan-bahan tanaman maupun pepohonan maupun perdu adalah bagian yang terpadu dari suatu perancangan tapak. Kegunaannya tidak hanya sekedar elemen fungsional, tetapi juga sebagai penyangga, peneyekat dan terpisah.

f) Keterangan yang berkaitan dengan daerah sekitarnya

Pola perletakan jalan yang ada dan kemungkinan dampaknya terhadap tapak, Rencana perubahan jalan, Pergerakan dari tapak ke semua arah Pezonaan dan rencana perubahan, Jenis bangunan, Parkir, Open Space, Transportasi yang tersedia, Penzonaan tapak, Badan Perencanaan, Fasilitas lingkungan, Pelayanan Kota, Ukuran dan bentuk Topografi, Kondisi bawah permukaan, Utilitas

g) Tata Letak

Untuk orientasi perletakan bangunan apartemen tidak berbeda dengan bangunan lain berorientasi perletakan bangunan dipengaruhi oleh site itu sendiri, orientasi matahari dan angin. View yang baik dari mapun ke tapak dan sirkulasi kendaraan zoning untuk area publik, semi publik dan privat serta service harus diperhitungkan berdasarkan sumber kebisingan. Perletakan main dan side entrance juga diperhitungkan keluar – masuk ke site/tapak, utamanya bagi apartemen yang berada pada kawasan CBD. Perancangan suatu Apartemen sering berorientasi pada faktor keuntungan semata tanpa memperhatikan kualitas

bangunan dan lain-lain yang bersifat manusiawi seperti penyediaan fasilitas sosial, rekreasi, kesehatan dan sebagainya.

2.1.3 Definisi Judul

Judul pada perancangan Tugas Akhir ini adalah *Urban District Apartment Bandung*. Dilihat dari pengertian kata per kata, pengertian keseluruhan serta alasannya adalah sebagai berikut

- a) **Urban Design** Minaret Branch (1995) Di dalam perencanaan kota komprehensif, perancangan kota memiliki suatu makna yang khusus, yang membedakannya dari berbagai aspek proses perencanaan kota. Perancangan kota berkaitan dengan tanggapan inderawi manusia terhadap lingkungan fisik kota: penampilan visual, kualitas estetika, dan karakter spasial”
(sumber:<https://syamsurisatria.wordpress.com/2014/03/07/memahami-perancangan-kota-urban-design/>)
- b) **District** atau distrik dalam bahasa Indonesia Menurut KBBI yaitu bagian kota atau negara yang dibagi untuk tujuan tertentu; wilayah: - - militer; -- pemilihan; 2 daerah bagian dari kabupaten yang pemerintahannya dipimpin oleh pembantu bupati (sebelum tahun 1970); kewedanaan
- c) **Apartemen** Sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari Kamar Tidur, Kamar Mandi, Ruang Tamu, Dapur, Ruang Santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal. Apartemen harus memberikan keindahan, kenyamanan, keamanan dan privasi bagi keluarga yang tinggal di dalamnya.buku Joseph De Chiara & John Hancock Callender Time Server Standart Mc Grow Hill, 1968, For Building Type NY
(sumber:[https://id.scribd.com/document/293299405/Pengertian Apartemen](https://id.scribd.com/document/293299405/Pengertian_Apartemen))

Dengan adanya pengertian perkata diatas, maka dapat disimpulkan bahwa *Urban District Apartment Bandung* adalah suatu kawasan yang

terdiri dari hunian vertikal berupa apartemen serta fasilitas penunjang seperti retail dan sport centre (Mixed-use) dengan pendekatan urban lifestyle.

2.1.4 Definisi Tema

Urban density atau kepadatan penduduk menjadi salah satu fenomena yang terjadi di kota besar, ditambah lagi dengan banyaknya pendatang yang bekerja atau tinggal di kota tersebut. Tingginya tingkat kepadatan penduduk disuatu tempat tentu akan mempengaruhi tingkat kesejahteraan penduduk itu sendiri. Semakin padat suatu daerah maka akan semakin kecil kemungkinan adanya pemerataan dalam setiap aspek kehidupan penduduknya. Kepadatan penduduk yang tinggi akan memberikan tekanan pada daya dukung alam lingkungannya. Apabila tekanan tersebut melampaui batas kemampuan daya dukung alam, lingkungan tersebut menjadi rusak. Kepadatan juga sangat mempengaruhi aspek psikologi manusia.

Kota Bandung merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang menjadi tujuan perekonomian, perdagangan, pariwisata hingga pendidikan. Hal itu menyebabkan Bandung sebagai ibukota provinsi menjadi daya tarik khususnya masyarakat dari luar maupun dalam kota untuk tinggal.

Urban Lifestyle merupakan salah satu gaya hidup yang memiliki keanekaragaman dan ciri khas. Kota bandung sebagai salah satu kota besar di Indonesia yang penduduknya semakin hari semakin mengikuti perkembangan jaman atau dalam arti kekinian. Keterbatasan lahan menjadi salah satu penyebab beralihnya hunian rumah menjadi Apartemen. Seringnya kegiatan yang dilakukan pada salah satu kota menarik minat Pengusaha, Mahasiswa, ataupun kaum urban lainnya untuk memiliki hunian lain sekaligus sebagai investasi pribadi.

2.1.5 Klasifikasi Apartemen

No	Tipe Apartment	Jenis	Penjelasan
1	Sistem Kepemilikan	sewa	Apartemen sewa merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama yang membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, kemudian penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu.
		beli	Apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu.
2	Pengelola	Serviced	Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu, biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni mendapatkan pelayanan ala hotel bintang lima, misalnya unit berperabotan lengkap, housekeeping, layanan kamar, laundry, business centre.
		Condominium	Apartemen ini biasanya apartemen yang mewah. Apartemen tersebut dapat dimiliki menjadi milik perseorangan. Biaya perawatan dan pelayanan dibayarkan kepada pengelola apartemen.
		Cooperative	Tipe apartemen ini biasanya dimiliki oleh semua penghuni yang ada di dalam apartemen tersebut. Sehingga mulai dari perawatan, tanggung jawab dan pelayanan semua menjadi tanggung jawab dari penghuni yang tinggal di dalam apartemen tersebut.
3	Golongan Ekonomi	Bawah	Perbedaan antara ketiga jenis apartemen tersebut terletak pada ukuran ruang pada masing-masing unit hunian dan juga fasilitas yang disediakan. Semakin tinggi kelas Apartemen berdasarkan tingkat golongan ekonomi, maka, semakin besar ukuran unit hunian, semakin lengkap fasilitas yang disediakan, dan juga semakin mahal pula harga unit hunian yang ditawarkan. Semakin luas unit hunian yang dimiliki maka penghuni mampu memiliki fasilitas yang lebih dan dapat dikatakan memiliki golongan ekonomi yang lebih tinggi.
		Menengah	
		Menengah Keatas	
4	Unit	Studio	Unit apartemen studio merupakan unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang, yaitu ruang multifungsi. Ruang tersebut dapat digunakan 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 untuk penghuni Single Person atau pasangan tanpa anak. Luas unit inimimal 20-35 m ² .
		Keluarga	Pembagian ruang apartemen ini seperti rumah pada umumnya. Apartemen tipe ini memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang pada umumnya terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen tipe ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m ² , 2 kamar tidur 30 m ² , 3 kamar tidur 85m ² , dan 4 kamar tidur 140 m ² .
		Loft	Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen dengan cara menyekat bangunan yang relatif berukuran besar menjadi beberapa unit hunian. Keunikan <i>loft</i> apartemen adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, <i>mezzanine</i> atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya cenderung berpenampilan industrial. Tetapi, beberapa pengembang kini menggunakan istilah <i>loft</i> untuk apartemen dengan <i>mezzanine</i> atau dua lantai tetapi dalam bangunan yang baru.
		Penthouse	Unit hunian <i>penthouse</i> ini berada di lantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya terdapat satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, <i>penthouse</i> juga memiliki <i>privacy</i> yang tinggi karena memiliki lift khusus untuk penghuninya dapat langsung mengakses ke unit huniannya. Luas minimumnya adalah 300 m ² .

Tabel 2. 1 Klasifikasi apartemen
(sumber: menata apartemen karya imelda akmal,2007)

2.1.6 Karakteristik Pengguna

Karakteristik penghuni apartemen berdasarkan tingkat sosial dan ekonomi yang akan mempengaruhi perancangan bangunan. Untuk mewujudkan kenyamanan maka perancangan bangunan harus sesuai dengan karakter, kebutuhan, dan perilaku penghuni. Calon penghuni yang menjadi sasaran perencanaan dan perancangan Apartemen ini merupakan gambaran dari golongan masyarakat perkotaan yang memiliki latar belakang pendidikan dan tingkat sosial ekonomi menengah keatas. Calon penghuni yang merupakan masyarakat perkotaan tersebut pada umumnya memiliki sifat yang individualis . Sifat individualis tersebut akan mempengaruhi perancangan bangunan. Masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah atas tersebut biasanya membutuhkan hunian yang menjaga *prestige*, memiliki fasilitas yang banyak, memiliki keamanan dan privasi tinggi, dan mementingkan eksklusifitas.

2.2 Studi Banding

2.2.1 Hong Leong City Center (Berdasarkan tatanan massa)



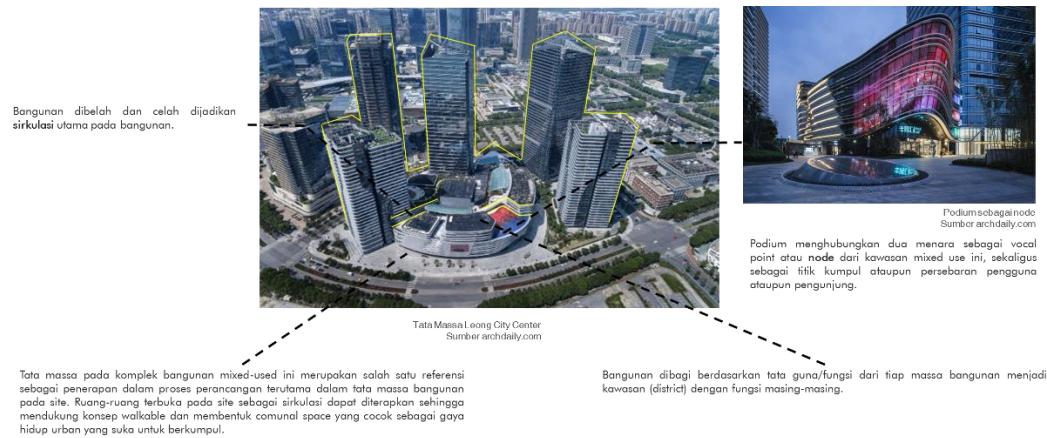
Gambar 2. 1 Hong Leong City Center, China

(Sumber: <https://www.archdaily.com> , diakses pada 27 maret 2019)

Arsitek	: Aedas
Lokasi	: Hong Leong City Center, Suzhou, Jiangsu, China
kategori	: Shopping Centers
Arsitek	: Dr Andy Wen, Keith Griffiths
Luas	: 296.083 m ²
Tahun	: 2018

Pusat Kota Leong Hong yang dirancang Aedas di Suzhou, Cina, baru-baru ini membuka pintunya, Sebagai proyek komersial pertama yang dikembangkan di China oleh City Developments Limited yang terdaftar di Singapura, pengembangan perkotaan serba guna di Suzhou Industrial Park ini menawarkan program-program hotel, kantor, ritel, dan apartemen dengan 150 meter hotel dan menara kantor, 150- menara SOHO meter, dua menara perumahan 100 meter dan podium komersial pusat HLCC Mall.

Tata massa pada komplek bangunan ini dibagi dan ditempakan berdasarkan fungsi dari masing masing bangunan, dengan penempatan multi massa yang saling terhubung satu sama lain dengan konektifitas ruang-ruang terbuka.



Gambar 2. 2 Hong Leong City Center, China

(Sumber: <https://www.archdaily.com>, diakses pada 27 maret 2019)

2.2.2 Star City (Berdasarkan konektifitas dan sirkulasi)



Gambar 2. 3 Star City

(Sumber: <https://www.archdaily.com>, diakses pada 27 Maret 2019)

Arsitek	: Jon Jerde
Lokasi	: Seoul, Korea
Kategori	: Mixed-use
Luas	: 185.800 m ²
Tahun	: 2006

Terletak di antara Kompleks Perumahan Star City (Empat menara) dan Universitas Konkuk, pengembangan penggunaan-campuran Star City akan memberi Seoul tujuan ritel dan hiburan pertama. Berjalan kaki dari stasiun kereta bawah ke kompleks hiburan dan tiga di department store utama dan stasiun kereta api besar di luar ruangan tingkat kinerja plaza.



Gambar 2. 4 Star City

(Sumber: <https://www.archdaily.com> , diakses pada 27 Maret 2019)

Konsep desain jalan-jalan, alun-alun pertunjukan, dan ruang terbuka yang mengoptimalkan cahaya alami dan view, menciptakan pengalaman berbelanja, bersantap, dan hiburan yang unik. Menjulang di atas distrik serba guna, dua menara perumahan senior - menawarkan lingkungan tempat tinggal terbaik dan paling modern sesuai dengan gaya hidup masyarakat perkotaan yang up to date dengan konsep walkable.

Desain sirkulasi selasar yang terbuka maupun tertutup menjadi salah satu referensi untuk pengaplikasian desain sirkulasi yang mengoptimalkan cahaya pada celah pada tata massa bangunan sehingga memperkuat konsep urban dengan pengibaran kota-kota kecil.

2.2.3 La Brea Mixed use (Berdasarkan pengolahan ruang komunal)



Gambar 2. 5 La Brea Mixed Used

(Sumber: <https://www.archdaily.com> , diakses pada 27 Maret 2019)

Arsitek	: Jon Jerde
Lokasi	: Los Angeles, California
Kategori	: Mixed-use
Luas	: 4500 m ²
Tahun	: 2019

Penggunaan permainan elevasi dengan tribun-tribun dapat dioptimalkan sebagai fungsi pendukung lainnya seperti live music dan sebagainya. Penggunaan Material cenderung simpel tidak menggunakan banyak material

Pengolahan ruang komunal pada Kawasan mixed-use ini cocok diterapkan untuk gaya hidup masyarakat perkotaan yang senang berkumpul dan bersantai khususnya anak muda sebagai sasaran utama.



Gambar 2. 6 La Brea Mixed Used

(Sumber: <https://www.archdaily.com> , diakses pada 27 Maret 2019)

Bagi beberapa pengguna berjalan jalan ataupun melakukan aktifitas olahraga seperti jogging membutuhkan sebuah tempat peristirahatan sekaligus sebagai tempat melepas penat setelah kehidupan sehari hari.

Pengolahan landscaping maupun hardscape sebagai pendukung untuk menghidupkan suasana ruang terbuka dan memenuhi kebutuhan lahan hijau. Juga sebagai node atau titik temu pada bangunan.

Celah celah yang terbentuk dari penempatan blok massa dapat dimanfaatkan sebagai titik kumpul ataupun peristirahatan. Ruang terbuka juga dapat dimanfaatkan sebagai working space bagi pelajar ataupun pekerja untuk bekerja dengan cara berbeda tidak terikat dalam satu ruang.

2.2.4 Lloyd's inn (Berdasarkan Interior Apartment)



Gambar 2. 7 Lloyd Inn

(Sumber: <https://www.archdaily.com> , diakses pada 27 Maret 2019)

Arsitek : SuperLimão Studio
 Lokasi : Praça Da República - Praça da República - República, São Paulo - SP, 01045-000, Brazil
 Kategori : Apartment Interiors
 Team Desain : Lula Gouveia, Thiago Rodrigues, Antonio Carlos Figueira de Mello, Inaia Botura
 Luas : 50.0 m²
 Tahun : 2018

Suasana ruang dalam memprioritaskan elemen netral dan berusaha melepaskan sirkulasi ke balkon. Furnitur yang memiliki multi fungsi untuk mendukung gaya hidup instan kaum urban sekaligus sebagai efisiensi penempatan pada ruangan.



Gambar 2. 8 Lloyd Inn
 Sumber: <<https://www.archdaily.com>> diakses pada 27 Maret 2019

Penggunaan warna-warna netral dan material yang modern cocok dalam penggunaan konsep ruangan bagi kaum urban yang lebih mengutamakan kesan simple namun tetap mengedapankan kenyamanan dari segi penghawaan, pencahayaan, maupun view terhadap ruangan.

Pemilik apartemen berpikir bahwa proyek itu harus praktis, karena karakteristik bangunan menyarankan penyewa dengan profil modern dan santai. Oleh karena itu, SuperLimão melakukan survei tentang kebutuhan sehari-hari seseorang yang tinggal di sana dan berdasarkan itu proyek dikembangkan.