

## **BAB 2**

### **TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING**

#### **2.1. Tinjauan Teori**

Berikut adalah tinjauan teori yang berkaitan dengan perancangan bangunan apartemen.

##### **2.1.1. Definisi Apartemen**

Beberapa pengertian apartemen menurut para ahli dan pemerintah adalah sebagai berikut :

- A. Apartemen adalah sebuah bangunan yang terdiri dari tiga atau lebih unit hunian yang merupakan suatu kehidupan bersama dan masing-masing unit dapat digunakan secara terpisah (Grolier, 1975)
- B. Menurut Ernst Neufert, apartemen adalah bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal, agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bertingkat tinggi, dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang sesuai dengan standart yang telah ditentukan. (Neufert, 1980)
- C. Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian – bersama, benda – bersama dan tanah – bersama. ( Undang – Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)

##### **2.1.2. Fungsi Apartemen**

Menurut Joseph De Chiara dalam bukunya *Time Saver Standar for Building Type*, fungsi apartemen adalah sebagai berikut :

1. Fungsi Utama, Sebagai pemukiman vertikal dengan kegiatan yang relative sama dengan permukiman pada umumnya. Penekanannya

adalah pada aktivitas rutin seperti tidur, makan, menerima tamu, interaksi social, melakukan hobi, bekerja, dan lain-lain.

2. Fungsi Sekunder, Adalah fungsi yang menambah kenyamanan penghuni seperti :
  - a. Layanan Olah raga : fitness center, aerobic, kolam renang, dll.
  - b. Layanan Kesehatan : poliklinik, apotek, dll
  - c. Layanan Komersial : minimarket, restoran, salon, dan lain-lain
  - d. Layanan anak : tempat penitipan anak, area bermain, dll.
3. Fungsi tersier, adalah fungsi pelengkap terkait kegiatan pengelolaan seperti administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan, dll.

### **2.1.3. Klasifikasi Apartemen**

#### **A. Klasifikasi apartemen berdasarkan jenis dan besar bangunan**

##### **1. Garden Apartment**

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

##### **2. Walked-Up Apartment**

Bangunan apartemen terdiri atas tiga sampai enam lantai, dilengkapi dengan lift. Jenis apartemen ini biasanya dihuni oleh keluarga besar (Keluarga ini ditambah dua orang tua). Gedung apartemen kelas Walked-Up biasanya hanya terdiri atas dua atau tiga unit apartemen.

##### **3. Low Rise Apartment**

Apartemen dengan ketinggian bangunan kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya dihuni oleh masyarakat kelas menengah kebawah.

#### 4. **Medium Rise Apartment**

Apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.

#### 5. **Highrise Apartment**

Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari 10 lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah (*basement*), sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.

### **B. Klasifikasi apartemen berdasarkan jumlah lantai unit hunian**

- Simplex : Dalam satu unit hunian terdapat dalam satu lantai  
 Duplex : Dalam satu unit hunian terdapat dua lantai  
 Mezzanine : Dengan split level yang berbeda

### **C. Klasifikasi apartemen yang berdasarkan posisi bukaan**

- Single Aspek : Bukaan ke satu arah  
 Corner Aspek : Bukaan ke dua arah pada bagian sudut  
 Dual Aspek : Bukaan ke dua arah yang berlawanan

### **D. Klasifikasi apartemen berdasarkan luasan dari kamarnya**

#### **1. Tipe Studio ( 18 m<sup>2</sup> – 45 m<sup>2</sup> )**

Tipe ini mengutamakan efisiensi penggunaan ruang-ruang. Dengan menciptakan ruangan tanpa sekat.

#### **2. Tipe satu ruang tidur ( 36 m<sup>2</sup> – 54 m<sup>2</sup> )**

Apartemen ini berkapasitas 2 – 3 orang, misalnya pasangan yang baru menikah dengan anak atau tanpa anak.

#### **3. Tipe dua ruang tidur ( 45 m<sup>2</sup> – 90 m<sup>2</sup> )**

Apartemen ini berkapasitas 3 – 4 orang, misalnya keluarga dengan satu atau dua anak. Pada tipe ini biasanya ruang keluarga dan ruang makan dipisah.

#### **4. Tipe tiga ruang tidur ( 54 m<sup>2</sup> – 108 m<sup>2</sup> )**

Apartemen ini berkapasitas 4 – 5 orang, misalnya keluarga besar dengan tiga anak atau lebih.

## **E. Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem kepemilikan :**

### **1. Apartemen dengan sistem sewa**

Pada apartemen jenis ini, penghuni hanya membayar biaya sewa nit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen dan biasanya biaya itu dibayarkan perbulan ataupun pertahun. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, dan telepon ditanggung oleh penghuni unit itu sendiri. Sementara biaya *maintenance* dan gaji pegawai pengelola apartemen ditanggung pemilik. Penghuni yang tidak ingin tinggal lagi di apartemen tersebut harus mengembalikan apartemen tersebut kepada pemiliknya, kemudian pemilik akan mencari lagi orang baru untuk mengisi unit – unitnya yang kosong.

### **2. Apartemen dengan sistem beli**

Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen. Selain itu, penghuni juga dapat menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. Penghuni hanya bisa menjual unitnya kepada orang yang telah dianggap cocok oleh penghuni apartemen yang lainnya. Apabila terdapat unit apartemen yang kosong, maka sahamnya akan dibagi rata diantara penghuni dan mereka harus menanggung semua biaya *maintenance* unit yang kosong tersebut, sampai unit tersebut ditempati oleh penghuni yang baru.

### **3. Condominium**

Pada apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya terhadap fasilitas dan ruang publik. Penghuni bebas untuk menjual, menyewakan ataupun memberikan kepemilikannya kepada orang lain. Apabila terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya *maintenance* unit itu ditanggung oleh badan pengelola apartemen itu.

## **F. Klasifikasi apartemen berdasarkan penghuni**

Klasifikasi apartemen berdasarkan penghuninya dapat dibagi menjadi empat jenis, antara lain :

### **1. Apartemen Keluarga**

Apartemen keluarga merupakan apartemen yang dirancang untuk hunian keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anak – anaknya. Apartemen ini terdiri dari dua hingga empat kamar tidur (belum termasuk kamar pembantu yang tidak selalu ada). Biasanya pada setiap unit apartemen jenis ini memiliki balkon yang dapat digunakan untuk interaksi dengan dunia luar.

### **2. Apartemen Lajang**

Apartemen ini biasanya dihuni oleh pria atau wanita yang belum berkeluarga dan biasanya tinggal bersama temannya. Biasanya mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal istirahat, dan beraktivitas lain diluar jam kerja.

### **3. Apartemen Bisnis / Ekspatriat**

Apartemen jenis ini digunakan oleh para pengusaha bukan sebagai hunian, melainkan untuk bekerja. Hal ini dikarenakan mereka telah memiliki hunian sendiri diluar apartemen ini. Biasanya apartemen jenis ini terletak dekat dengan tempat kerja. Sehingga pengusaha tersebut dapat dengan mudah mengontrol pekerjaannya.

### **4. Apartemen Manula**

Apartemen ini merupakan hal yang baru di Indonesia, bahkan bisa dibilang belum ada meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Apartemen ini telah ditemui di negara-negara maju seperti Amerika Serikat, Jepang, dan Cina. Desain dari apartemen ini disesuaikan dengan kondisi fisik manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.

## G. Klasifikasi apartemen berdasarkan sirkulasi horizontal

Sirkulasi horizontal pada apartemen adalah berupa koridor. Berdasarkan membentuk koridor, apartemen dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :



### Bagan 2.1 Jenis Apartemen

Sumber : Utama Gery Apartemen dalam Jurnal online Atmajaya

## H. Klasifikasi apartemen berdasarkan sirkulasi vertikal

Berdasarkan sirkulasi vertikal, apartemen dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu (Site Planning, 1984 : 280 – 281)

### 1. *Walk-up Apartment*

Pada apartemen jenis ini, sirkulasi vertikal utamanya menggunakan tangga. Ketinggian bangunannya sendiri maksimal hanya empat lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin dan kebanyakan unit hunia dengan tangan tangga. Apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya, yaitu :

### ***Core – Type Walk-up Apartment***

Dalam apartemen tipe ini, tangga sirkulasi (*stair core*) dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi tiga tipe, antara lain :

#### **2. Duplex**

Tangga sirkulasi apartemen dikelilingi dua unit hunian

#### **3. Triplex**

Tangga sirkulasi apartemen dikelilingi tiga unit hunian.

### ***Corridor – Type Walk-up Apartment***

Pada apartemen jenis ini tangga sirkulasi terletak di kedua ujung koridor. Dengan menggunakan tipe sirkulasi ini dapat memperbanyak jumlah unit pada satu lantai.

#### **4. Elevator Apartment**

Apartemen jenis ini memiliki sirkulasi utama berupa lift dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga yang seringkali juga merupakan tangga darurat. Umumnya, apartemen jenis ini dilengkapi *lobby* atau ruang tunggu *lift*. Ketinggian bangunan umumnya diatas enam lantai. Ada dua macam sistem *lift* yang digunakan pada tipe apartemen ini, yaitu

- a. ***Floor to Floor elevator system*** (dapat berhenti pada setiap lantai bangunan)
- b. ***Skip-Floor elevator system*** (dapat berhenti pada lantai-lantai tertentu saja)

### 2.1.4. Fasilitas dan Kelengkapan Pelayanan

Mengacu pada Draft Raperwal Bangunan Gedung Kota Bandung tentang perancangan bangunan apartemen, fasilitas yang biasanya tersedia dalam kompleks bangunan apartemen adalah sebagai berikut :

Ruang Terbuka

**Tabel 2.2 Program Perancangan Bangunan Apartemen**

| Fasilitas yang disediakan | Jumlah maks penghuni yang dapat dilayani | Jarak pelayanan maks yang dapat dilayani | Luas areal maks (m <sup>2</sup> ) | Lokasi                                                                                                                   | Fungsi                                                                                                                                  | Keterangan dan persyaratan                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taman                     | 40-100 keluarga                          | 400-800                                  | 60-150                            | Antar bangunan dan atau pada batas (periferi) lingkungan rumah susun dan atau bersatu dengan tempat bermain dan olahraga | Keseimbangan lingkungan; kenyamanan visual dan audial; kontak dengan alam secara maksimal; berinteraksi sosial; pelayanan sosial budaya | Merupakan taman yang dapat digunakan oleh berbagai kelompok usia                                                      |
|                           |                                          |                                          |                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                         | Dapat digunakan untuk rekreasi aktif maupun pasif                                                                     |
| Tempat bermain            | 12-30 anak                               | 90-200                                   | 75-180                            | Antar bangunan-bangunan atau pada ujung-ujung cluster yang mudah diawasi                                                 | Tempat bermain untuk anak usia 1-5 tahun                                                                                                | Mudah dicapai dan mudah diawasi dari unit-unit hunian karena kelompok usia balita, masih membutuhkan pengawasan ketat |
|                           |                                          |                                          |                                   |                                                                                                                          | Menyediakan rekreasi aktif dan pasif                                                                                                    | 0.3 anak usia balita setiap 1 keluarga                                                                                |
|                           |                                          |                                          |                                   |                                                                                                                          | Berinteraksi sosial                                                                                                                     | 1.8 m <sup>2</sup> tiap 1 anak                                                                                        |
|                           | 250 keluarga                             | 400-800                                  | 450                               | Dapat disatukan dengan sekolah                                                                                           | Tempat bermain untuk anak usia 6-12 tahun                                                                                               | Harus dilengkapi dengan permainan yang aman dan sesuai dengan usia pengguna                                           |
|                           |                                          |                                          |                                   |                                                                                                                          | Menunjang pendidikan dan kesehatan                                                                                                      | 1.8 m <sup>2</sup> tiap keluarga                                                                                      |
|                           |                                          |                                          |                                   |                                                                                                                          | Menunjang rekreasi aktif dan pasif                                                                                                      |                                                                                                                       |
|                           |                                          |                                          |                                   |                                                                                                                          | Berinteraksi sosial                                                                                                                     |                                                                                                                       |
| Lapangan olahraga         | Minimum 30.000 penduduk                  | 1000                                     | 9000                              | Di pusat lingkungan atau digabung dengan sekolah                                                                         | Melayani aktivitas salah satu atau gabungan olahraga basket, badminton, kasti, senam, aerobik                                           | Fasilitas ini disediakan bila penduduk mencapai jumlah lebih dari 20.000 penduduk                                     |
| Pelataran usaha           | 40-100                                   | +/-600                                   | 40-100                            | Pada tempat yang memungkinkan untuk digunakan pada waktu-waktu tertentu                                                  | Menjajakan dagangan pada lokasi yang bersifat temporer                                                                                  | Memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan, kenyamanan dan kebersihan                                                   |
|                           |                                          |                                          |                                   |                                                                                                                          | Berinteraksi sosial                                                                                                                     |                                                                                                                       |
| Sirkulasi dan parkir      | -                                        | Jarak maksimum                           |                                   | Pada lantai 1 atau diluar                                                                                                | Menghubungkan satu tempat                                                                                                               | Satu kendaraan roda 4 untuk setiap 5 keluarga                                                                         |

Sumber : Utama Gery Apartemen dalam Jurnal online Atmajaya



## Fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk Apartemen

**Tabel 2.2 Fasilitas Sosial Apartemen**

| Fasilitas yang disediakan | Jum. maks penghuni yang dapat dilayani (tiap satuan fasilitas) | Fungsi                                                       | Lokasi dan jarak maks dari unit hunian | Letak dan posisi pada lantai bangunan   | Luas lantai minimum (m <sup>2</sup> )                                                              | Luas tanah min (jika merupakan bangunan tersendiri) (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Warung                    | 250 penghuni                                                   | Menjual 9 bahan pokok                                        | Dipusat lingkungan                     | Dapat ditempatkan pada lantai 1,2 dan 3 | Sama dengan luas satuan unit rumah susun sederhana, maks 36 m <sup>2</sup> , termasuk gudang kecil | 72 (dengan KDB 50%)                                                   |
|                           |                                                                |                                                              | Mudah dicapai                          | Mengelompok                             |                                                                                                    |                                                                       |
|                           |                                                                |                                                              | Radius maks 300m                       |                                         |                                                                                                    |                                                                       |
| Toko-toko                 | 2500 penghuni                                                  | Menjual barang kebutuhan sehari-hari termasuk sandang pangan | Di pusat lingkungan                    | Mengelompok pada lantai dasar           | 50                                                                                                 | 100                                                                   |
|                           |                                                                |                                                              | Radius maks 500m                       | Dikelompokan pada bangunan tersendiri   |                                                                                                    |                                                                       |

Sumber : Utama Gery Apartemen dalam Jurnal online Atmajaya

## Fasilitas Pendidikan

**Tabel 2.3 Fasilitas Pendidikan Bangunan Apartemen**

| Fasilitas yang disediakan | Jum. maks penghuni yang dapat dilayani (tiap satuan fasilitas) | Fungsi                                                      | Letak                                                                                 | Jarak                                                                                               | Luas lantai yang dibutuhkan (m <sup>2</sup> )     | Luas tanah yang dibutuhkan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Pra belajar               | 1000 jiwa dimana anak usia 5-6 tahun sebanyak 8%               | Menampung pelaksanaan pendidikan pra sekolah usia 5-6 tahun | Ditengah-tengah kelompok keluarga/digabung dengan teman-teman tempat bermain di RT/RW | Mudah dicapai dengan radius pencapaian 500 m, dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi       | 125 m <sup>2</sup> atau 1.5 m <sup>2</sup> /siswa | 250 m <sup>2</sup>                           |
| Sekolah dasar             | 1600 jiwa                                                      | Menampung pelaksanaan pendidikan Sekolah Dasar              | Tidak menyebrang jalan lingkungan dan masih tetap di tengah-tengah kelompok keluarga  | Mudah dicapai dengan radius pencapaian maks 1000 m, dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi | 1,5 m <sup>2</sup> /siswa                         | 2000 m <sup>2</sup>                          |

Sumber : Utama Gery Apartemen dalam Jurnal online Atmajaya

## a. Fasilitas Kesehatan

Tabel 2.4 Fasilitas Kesehatan Bangunan Rusun

| Fasilitas yang disediakan | Jum. maks penghuni yang dapat dilayani (tiap satuan fasilitas) | Fungsi                                                                                                                        | Letak                                                                                                          | Jarak                                                                                     | Kebutuhan Minimum Ruang                                                     | Luas tanah yang dibutuhkan (m <sup>2</sup> ) | Luas lahan yang dibutuhkan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Posyandu                  | 1000 Jiwa                                                      | Memberikan pelayanan kesehatan untuk anak-anak usia balita                                                                    | Terletak di tengah-tengah lingkungan keluarga dan dapat menyatu dengan kantor RT/RW                            | Mudah dicapai dengan radius pencapaian maks 200 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi  | Sebuah ruangan yang dapat menampung aktivitas                               | 30 m <sup>2</sup>                            | 60 m <sup>2</sup>                            |
| Balai Pengobatan          | 1000 Jiwa                                                      | Memberikan layanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan                                                                     | Terletak ditengah-tengah lingkungan keluarga atau dekat dengan kantor RT/RW                                    | Mudah dicapai dengan radius pencapaian maks 400 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi  | -                                                                           | 150 m <sup>2</sup>                           | 300 m <sup>2</sup>                           |
| BKIA serta rumah bersalin | 10.000 Jiwa                                                    | Memberikan layanan kepada ibu-ibu sebelum waktu dan sesudah melahirkan serta member pelayanan kepada anak sampai usia 6 tahun | Di pusat kawasan                                                                                               | Mudah dicapai dengan radius pencapaian maks 100 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi  | Minimal terdapat 2 ruang periksa dan ruang tunggu                           | 600 m <sup>2</sup>                           | 1200 m <sup>2</sup>                          |
| Puskesmas                 | 30.000 Jiwa                                                    | Memberikan pelayanan lebih lengkap kepada penduduk dalam bidang kesehatan, mencakup pelayanan dokter spesialis gigi           | Berada di pusat lingkungan dekat dengan pelayanan pemerintah, dapat bersatu dengan fasilitas kesehatan lainnya | Mudah dicapai dengan radius pencapaian maks 100 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi  | Min ruang periksa dokter dan ruang pemeriksa dokter gigi serta ruang tunggu | 150 m <sup>2</sup>                           | 300 m <sup>2</sup>                           |
| Praktek dokter            | 5000 Jiwa                                                      | Memberikan pelayanan pertama kepada penduduk dalam bidang kesehatan umum/spesialis                                            | Berada di tengah-tengah kelompok dan bersatu dengan fasilitas kesehatan lain atau di lantai dasar              | Mudah dicapai dengan radius pencapaian maks 1000 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi | Sebuah ruang periksa dan ruang tunggu                                       | Minimum 18 m <sup>2</sup>                    | -                                            |
| Apotek                    | 10.000 Jiwa                                                    | Melayani penduduk dalam pengadaan obat-obatan                                                                                 | Berada diantara kelompok unit hunian                                                                           | Mudah dicapai dengan radius pencapaian maks 1000 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi | Sebuah ruang penjualan, ruang peracik dan ruang tunggu                      | Minimum 36 m <sup>3</sup>                    | -                                            |

Sumber : Utama Gery Apartemen dalam Jurnal online Atmajaya

## b. Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum

Tabel 2.5 Fasilitas Pemerintahan Bangunan Apartemen

| Fasilitas yang disediakan | Jum. Maks penghuni yang dapat dilayani | Lokasi dan jarak maks dari unit hunian                                | Letak dan posisi pada lantai bangunan         | Luas lantai minimum              | Luas lantai maks (jika merupakan bangunan sendiri) |
|---------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|
| Kantor RT                 | 200                                    | Baerada di tengah lingkungan keluarga                                 | Dapat berada pada lantai hunian               | Sama dengan unit hunian terkecil | -                                                  |
| Kantor/balai RW           | 1000                                   | Berada di tengah lingkungan dan menjadi satu dengan ruang serba guna  | Dapat berada pada lantai hunian               | Sama dengan unit hunian terkecil | -                                                  |
| Pos hansip/siskamling     | 200                                    | Berada di tengah lingkungan, jarak maks 200 m                         | Dapat diletakan pada lantai dasar unit hunian | 4 m <sup>2</sup>                 | 6 m <sup>2</sup>                                   |
| Pos polisi                | 2000                                   | Berada di bagian depan atau <i>entrance</i> lingkungan                | Dapat diletakan pada lantai dasar unit hunian | 36 m <sup>2</sup>                | 72 m <sup>2</sup>                                  |
| Telepon umum              | 200                                    | Berada dekat dengan pelayanan umum lainnya                            | Dapat pada lantai dasar                       | 1 unit (1,5x1,5)                 | -                                                  |
| Gedung serbaguna          | 1000                                   | Berada di tengah tengah lingkungan dengan jarak maks pencapaian 500 m | Dapat pada lantai dasar                       | 250 m <sup>2</sup>               | 500 m <sup>2</sup>                                 |
| Ruang duka                | 200                                    | Dapat menjadi satu atau mempergunakan ruang serbaguna                 | Padat pada lantai dasar                       | 100 m <sup>2</sup>               | -                                                  |
| Kotak surat               | 1000                                   | Di bagian depan tiap blok bangunan hunian                             | Dapat pada lantai dasar                       | -                                | -                                                  |

Sumber : Utama Gery Apartemen dalam Jurnal online Atmajaya

Untuk Rusunami/apartemen/kondotel, fasilitas umum yang wajib tersedia adalah sebagai berikut :

- c. *Market center/pasar/kios/ dagang/minimarket*
- d. *Lounge/lobby*
- e. *Laundry*
- f. Lapangan olahraga/kolama renang
- g. Area bermain anak/*Children Playground*

## 2.2. Studi Banding

Studi banding bangunan apartemen ini dibagi menjadi dua bagian, yaitu studi banding berdasarkan tema dan studi banding berdasarkan fungsi. Studi banding berdasarkan fungsi akan mengarah pada bangunan Apartemen Parahyangan Residence yang meliputi pembahasan fungsi ruang, luasan ruang, dan fasilitas penunjang. Studi banding berdasarkan tema adalah Tereneo Office yang mengaplikasikan desain *sustainable* pada rancangannya, dan bangunan Utrecht University College yang mengaplikasikan ruang komunal pada rancangannya. Parahyangan Residence dapat dilihat pada **gambar 2.1**

### 2.2.1. Parahyangan Residence Bandung



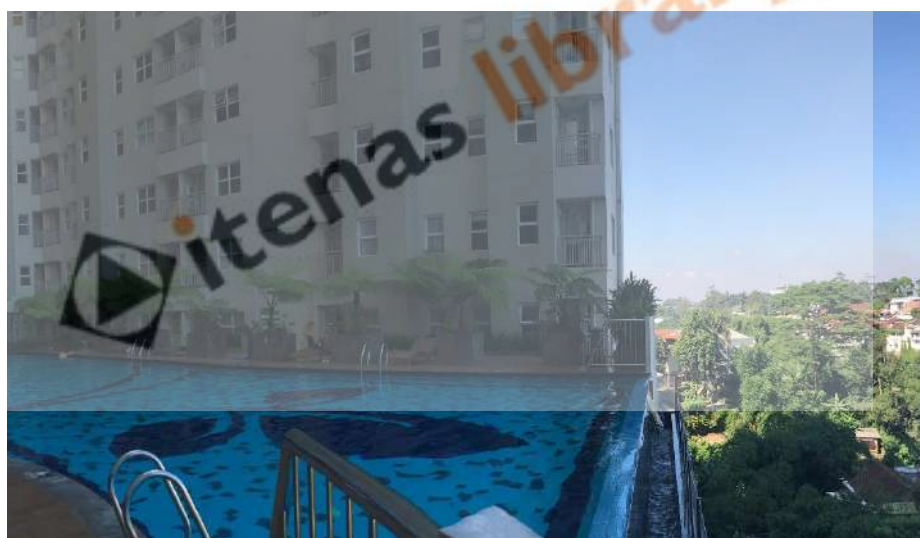
**Gambar 2.1 Parahyangan Residence Bandung**



### Deskripsi Bangunan :

Area Publik Parahyangan Residence dapat dilihat pada **gambar 2.2**, Apartemen Parahyangan Residence merupakan apartemen yang berlokasi di Jalan Ciumbuleuit No. 125 Kota Bandung, Jawa Barat. Berlokasi di daerah elit di Kota Bandung bangunan ini menawarkan kenyamanan dan kemudahan hidup. Memiliki akses langsung ke area area keramaian di kota bandung seperti Cihampelas, Setiabudi, dan Dago. Lokasi yang berdekatan dengan beberapa kampus ternama di Kota Bandung membuat salah satu sasaran pengguna apartemen adalah mahasiswa dengan kelas sosial menengah keatas.

Terdiri dari dua *tower* unit yaitu Pangrango dan Papandayan dan memiliki total unit sekitar 1.500 unit kamar dengan tipe Studio (24-26 m<sup>2</sup>), satu kamar tidur (29-34 m<sup>2</sup>), dua kamar tidur (41 – 44 m<sup>2</sup>) dan tiga kamar tidur (52 m<sup>2</sup>).



**Gambar 2.2 Area Publik Apartemen**

Fasilitas yang ditawarkan salah satunya adalah kolam renang yang disediakan khusus untuk penghuni apartemen dan hotel. Area kolam renang ini juga menjadi salah satu view yang didapat dari masing-masing *tower* bangunan. Area kolam sendiri memiliki dua peruntukan yaitu kolam renang untuk dewasa yang bukn perenang, dan anak – anak yang berdekatan dengan wahana bermain anak.

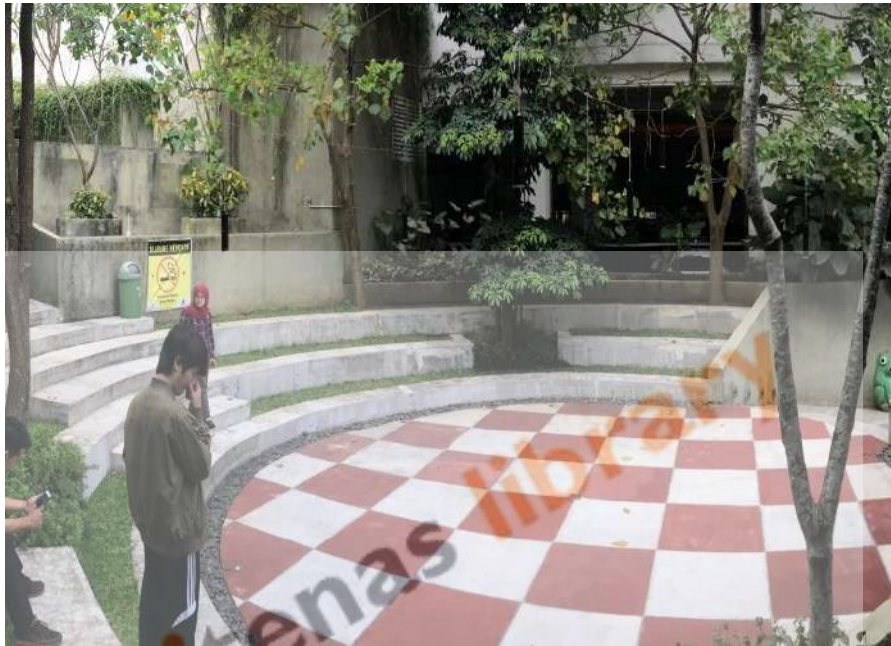


Gambar 2.3 Lobby Apartemen



Gambar 2.4 Lounge Hall

Interior Parahyangan Residence dapat dilihat pada **gambar 2.3** dan **gambar 2.4**, Sebelum penghuni masuk ke masing – masing unit, penghuni akan melewati terlebih dahulu lobby umum. Di area *lobby* ini juga dapat digunakan sebagai area penerima tamu apabila ada orang yang bukan penghuni dan mempunyai kepentingan dengan pemilik unit.



Gambar 2.5 Lanskap Amphiteater



Gambar 2.6 Akses Apartemen ke Taman



Lansekap Parahyangan Residence dapat dilihat pada **gambar 2.5** dan **gambar 2.6**, yang menaungi penghawaan yang baik untuk penghuni maupun bangunan.

Taman yang berfungsi sebagai fasilitas penunjang untuk digunakan oleh penghuni dalam beraktifitas di luar ruangan seperti berolah raga ataupun sarana rekreasi untuk *me-refresh* kembali tubuh dari hiruk pikuk perkotaan yang padat.



**Gambar 2.7 Taman Outdoor**

Berdekatan dengan taman juga disediakan lapangan olah raga basket *outdoor* yang dapat digunakan oleh penghuni. Taman *Outdoor* Parahyangan Residence dapat dilihat pada **gambar 2.8**



### 2.2.2. National Library Singapore



Gambar 2.8 National Library Singapore

#### Data Bangunan :

- h. Arsitek = T.R. Hamzah & Yeang Sgn Bhd
- i. Lokasi = 100 Victoria Street, Singapore
- j. Tinggi Bangunan = 102,8 m, 16 lantai, 3 basement
- k. Luas Bangunan = 58,783

**Deskripsi Bangunan :**

Bangunan ini terdiri dari dua blok massa yang terpisah dan dihubungkan oleh *sky-bridge* di masing – masing lantai sebagai penghubung. Diantara kedua bangunan ini diletakan sebuah atrium semi tertutup sehingga area di bawahnya mendapatkan cahaya sepanjang hari sehingga meminimalisir penggunaan pencahayaan buatan. Eksterior dan skybirdge dapat dilihat pada **gambar 2.9** dan **gambar 2.10**,



**Gambar 2.9 National Library Singapore**



Atrium ini merupakan sebuah *main vocal point* pada bangunan karena di bawahnya yang terdapat area yang menghubungkan dua jalan utama yaitu Victoria Street dan *North Bridge Road*. Area tersebut merupakan ruang komunal yang sewaktu waktu dapat mengundang pengunjung ke area foyer dan berdekatan dengan area ritel-ritel dan café yang akan menghidupkan area plaza itu sendiri. Ruang komunal dapat dilihat pada **gambar 2.11**.



**Gambar 2.10 National Library Singapore**

Fasad utama bangunan tidak dihadapkan ke arah timur-barat karena untuk menghindari sinar matahari sore yang temperaturnya dapat mengganggu kenyamanan thermal. Ruang komunal dapat dilihat pada **gambar 2.12**.



Gambar 2.11 National Library Singapore

Terdapat area area yang dilengkapi dengan tanaman – tanaman sehingga desainnya menyerupai roof garden yang berfungsi sebagai pengatur suhu ruangan pada saat siang hari. Prinsip arsitektur kontemporer yang diterapkan pada bangunan ini antara lain :

- a) Pengaturan orientasi bangunan menghindari arah timur barat. Dan pengaplikasian *sun shading* pada fasad bagian barat karena terdapat fungsi ruangan yang memerlukan kenyamanan thermal
- b) Penggunaan teknologi penghematan energi pada bagian fasad dan pencahayaan buatan
- c) Ruang terbuka (*open plaza*) pada area yang terletak diantara dua massa bangunan untuk memudahkan udara dan cahaya alami masuk kedalam bangunan.