

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Definisi Apartemen

Apartemen dapat didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang memiliki unit-unit hunian yang di mana setiap unit terdapat ruang yang dapat menampung aktifitas sehari-hari, dan antar penghuni saling berbagi fasilitas yang disediakan secara bersama-sama

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, 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 lantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal

Sedangkan menurut Joseph De Chiara & John Hancock (1968), Apartemen adalah 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.

2.1.2 Klasifikasi Apartemen

Klasifikasi merupakan pengelompokkan berdasarkan kelas atau tingkatan yang didasarkan ukuran penilaian tertentu.

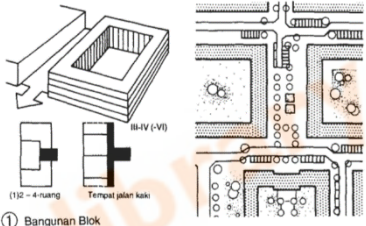
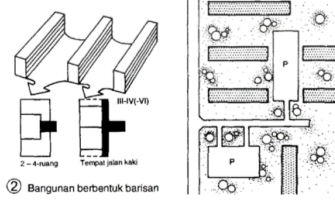
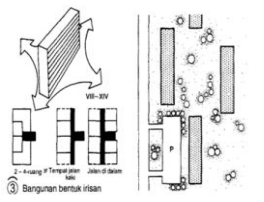
Adapun klasifikasi apartemen menurut Imelda Akmal dalam bukunya yang berjudul *Menata Apartemen* dapat dilihat pada **tabel 2.1** yaitu

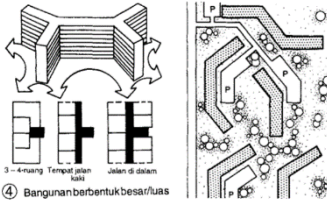
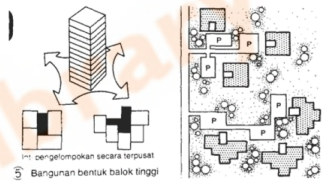
Tabel 2.1 Klasifikasi Apartemen

No	Klasifikasi	Jenis	Keterangan
1	Berdasarkan Tipe Pengelolaan	Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah	Perbedaan antara kedua jenis apartemen ini umumnya berpengaruh pada status kepemilikan unit-unit dalam apartemen tersebut.
		Apartemen yang dibiayai oleh swasta/investor	
2	Berdasarkan golongan ekonomi penghuninya	Apartemen golongan bawah	Perbedaan antara ketiga jenis apartemen ini terletak pada ukuran ruang pada tiap unit hunian, serta fasilitas yang disediakan oleh apartemen tersebut.
		Apartemen golongan menengah.	
		Apartemen golongan mewah.	
3	Berdasarkan Sistem Kepemilikan	Apartemen dengan sistem sewa	Penghuni hanya membayar biaya sewa unit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen dan biasanya biaya itu dibayarkan perbulan ataupun per tahun. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, telepon ditanggung sendiri oleh penghuni. Sementara biaya maintenance dan gaji pegawai pengelola apartemen ditanggung oleh pemilik.

No	Klasifikasi	Jenis	Keterangan
		Apartemen dengan sistem beli	<p>Apartemen dengan sistem beli dapat terbagi lagi menjadi dua jenis yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartemen dengan sistem kepemilikan bersama (cooperative ownership). Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen serta menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. • Condominium. Pada apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya terhadap fasilitas dan ruang publik.
4	Berdasarkan Tinggi dan Besar Bangunan	<i>High-rise</i> Apartemen	Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari 10 lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standar.
		<i>Mid-Rise</i> Apartemen	Bangunan apartemen yang terdiri dari 7 sampai dengan 10 lantai.
		<i>Low-Rise</i> Apartemen	Apartemen dengan ketinggian kurang dari 7 lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal.
		<i>Walked-Up</i> Apartemen	Bangunan apartemen yang terdiri atas 3 lantai sampai dengan 6 lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki lift, tetapi bisa juga tidak. Gedung apartemen hanya terdiri dari 2 atau 3 unit apartemen
		<i>Garden</i> Apartemen	Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan taman disekitar bangunan.

No	Klasifikasi	Jenis	Keterangan
5	Berdasarkan Tipe Unit	Studio	Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak. Luas minimal 20-35 m ²
		Apartemen Keluarga	Pembagian ruang apartemen ini mirip rumah biasa. . Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m ² , 2 kamar tidur 30 m ² , 3 kamar tidur 85 m ² , dan 4 kamar tidur 140 m ² .
		Loft	Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Beberapa pengembang kini menggunakan istilah loft untuk apartemen dengan mezzanine atau dua lantai tetapi dalam bangunan 20 yang baru.
		Penthouse	Unit hunian ini berada dilantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Selain lebih mewah, penthouse juga sangat private karena memiliki lift khusus untuk penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m ² .
6	Berdasarkan sistem penyusunan lantai	<i>Simplex</i>	Pada apartemen jenis ini setiap unit keluarga memiliki satu lantai hunian.
		<i>Duplex</i>	Pada apartemen jenis ini setiap unit memiliki dua lantai. Dalam pembagian ruangnya satu lantai berfungsi sebagai lantai bersifat semi privasi sedangkan lantai yang lainnya bersifat privasi.
		<i>Triplex</i>	Pada apartemen jenis ini memiliki pembagian menjadi 3 lantai per unitnya. Di mana di tingkat 1 menjadi tempat servis, area di tingkat 2 bersifat semi privat sedangkan area di tingkat 3 merupakan area yang bersifat privat.

No	Klasifikasi	Jenis	Keterangan
7	Berdasarkan bentuk massa bangunan Varian	Slab	bangunan berbentuk seperti kotak yang pipih. Massa yang berbentuk slab biasanya menggunakan koridor sebagai penghubung ruang
		Tower	Biasanya ketinggian bangunannya di atas 20 lantai. Sistem sirkulasinya menggunakan sistem core karena menggunakan lift.
			<p>Bangunan Bentuk Blok Tertutup, bentuk bangunan datar, sebagai suatu kesatuan, kepadatan yang tinggi sangat mungkin.</p>  <p>① Bangunan Blok Gambar 7.1 Bangunan</p>
			<p>Bangunan Bentuk Barisan, Terbuka, Bentuk bangunan datar, sebagai suatu pengelompokan dari tipe rumah yang sama ataupun berbeda atau gedung-gedung yang konsepnya berbeda.</p>  <p>② Bangunan berbentuk barisan Gambar 7.2 Bangunan</p>
	<p>Bangunan Bentuk Irisan, Bentuk bangunan yang soliter dengan perluasan panjang dan tinggi, tidak ada perbedaan antara ruang luar dan ruang dalam.</p>  <p>③ Bangunan bentuk irisan Gambar 7.3 Bangunan Berbentuk Irisan</p>		

No	Klasifikasi	Jenis	Keterangan
			<p>Bangunan Bentuk Besar/Luas, Perluasan dan penyambungan dari bangunan bentuk irisan ke bentuk besar, bentuk bangunan yang soliter atau bangunan datar dengan ukuran besar.</p>  <p>3 - 4 ruang Tempat jalan Jalan di dalam ④ Bangunan berbentuk besar/luas</p> <p>Gambar 7.4 Bangunan Berbentuk Luas</p> <p>Bangunan Bentuk Balok tinggi Membentuk bangunan yang soliter, ruang yang bebas dihubungkan dengan bentuk yang datar.</p>  <p>1) pengelompokan secara terpusat ⑤ Bangunan bentuk balok tinggi</p> <p>Gambar 7.5 Bangunan Berbentuk</p>
8	Berdasarkan Penghuni	Apartemen Keluarga	Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang 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.
		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.
		Apartemen Bisnis / Ekspatrial	` Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri diluar apartemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja.
		Apartemen Manula	Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia. Desain apartemen disesuaikan dengan kondisi fisik para manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.

- Fungsi Pendukung

Fungsi pendukung Ini merupakan sebuah fungsi sekunder sebagai sebuah pendukung dan dapat menambah tingkat kenyamanan pada fungsi utama hunian. Fungsi pendukung yang biasanya ditambahkan dalam sebuah apartemen dapat berupa :

- a) layanan olahraga : kolam renang, fitness center, jogging track, dan lapangan basket.
- b) layanan komersial : minimarket, drug store, cafeteria/food court, retail, dan lain-lain.
- c) layanan kesehatan : klinik, apotek.

2.1.3 Aktivitas di dalam Bangunan Apartemen

Aktivitas pada bangunan apartemen, diantaranya :

A. Aktivitas Pengunjung

Aktivitas pengunjung apartemen dibedakan menjadi dua kelompok pengunjung yaitu :

1. Pengunjung menginap sementara:
 - a) Menginap di unit apartemen selama waktu yang sudah ditentukan.
 - b) Mempergunakan fasilitas yang disediakan apartemen seperti olah raga, retail dan *foodcourt* serta fasilitas hiburan yang lainnya.
2. Pengunjung menetap:
 - a) Tinggal di sebuah unit.
 - b) Mempergunakan fasilitas yang disediakan apartemen seperti olah raga, retail dan *foodcourt* serta fasilitas hiburan yang lainnya.

B. Aktivitas Pengelola Apartemen

- Memenuhi segala kebutuhan penghuni, mulai dari persiapan hingga penerimaan.
- Mengkoordinasikan berlangsungnya kegiatan kepegawaian, keuangan dan tata usaha dalam bangunan apartemen.

2.2 Studi Banding

Studi banding proyek Apartemen kelas menengah keatas diantaranya terdiri dari:

2.2.1 80-ONCE Business & Living

80-ONCE Business & Living adalah proyek campuran (apartemen, kantor, dan ruang komersial) yang terletak di lingkungan tradisional El Nogal di Kota Bogotá. Terdiri dari 3 massa bangunan dengan gaya elegan. Bagian luar gedung perkantoran sepenuhnya dilapisi kaca, aluminium dan alucobond. Untuk gedung apartemen, material yang digunakan adalah kaca dan aluminium, termasuk dinding warna tembaga di sebagian besar fasadnya dapat dilihat pada **gambar 2.1**



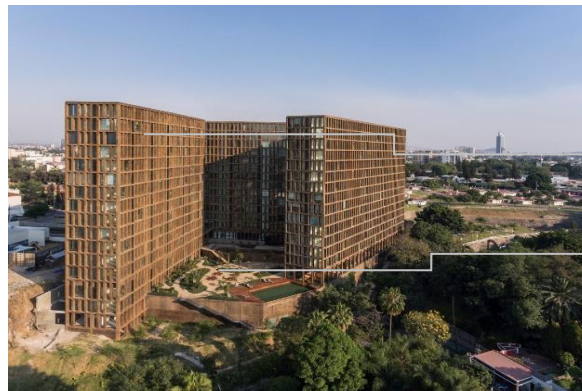
Gambar 2. 1 80-ONCE Business & Living
(Sumber: Archdaily – diunduh tanggal 23 Maret 2019)

Bentuk massa yang dibuat sederhana dan pengulangan-pengulangan pada fasad kaca serta penggunaan kayu alami seperti ek dan kenari, dan batu, seperti marmar dan granit pada interiornya dapat dijadikan referensi desain Apartemen dan Retail.



Gambar 2. 2 Material 80-ONCE Business & Living
(Sumber: Archdaily – diunduh tanggal 23 Maret 2019)

2.2.2 Rinconada Margaritas

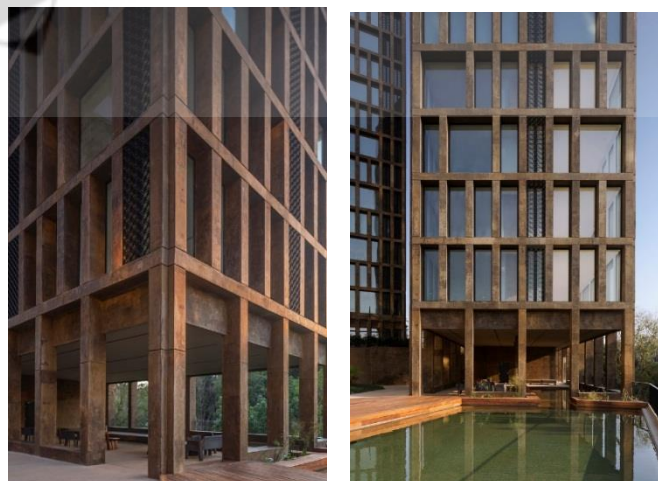


- Bentuk Massa pada tower yang sederhana
- Roof Garden dengan ruang komunal.

Gambar 2. 3 Rinconada Margaritas
(Sumber: Archdaily, diakses tanggal 10 Januari 2019)

Rinconada Margaritas terletak di Guadalajara, Jalisco, México. Bangunan ini merupakan pengembangan perumahan vertikal dengan tiga massa bangunan dengan luas 10.126 m² yang 80% lahannya diperuntukkan bagi area hijau dan ruang terbuka.

Fasad dari beton dengan pola grid yang dirancang tidak beraturan agar menciptakan kesan simple namun tidak monoton yang dapat dilihat pada **gambar 2.4.**



Gambar 2. 4 Pola Grid Rinconada Margaritas
(Sumber: Archdaily, diakses tanggal 23 Maret 2019)

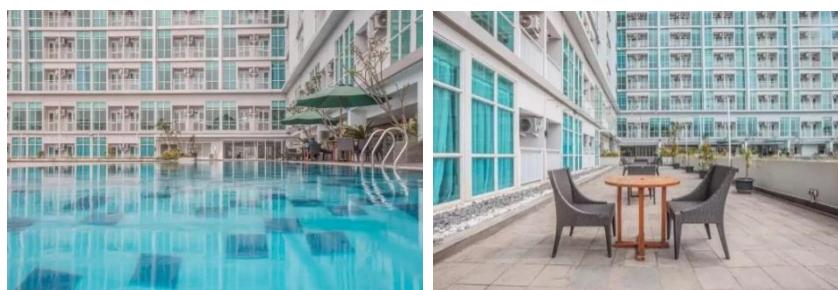
Strategi tata ruang membebaskan ruang dengan menciptakan area yang berdialog dan berintegrasi dengan lanskap. Di sisi lain orientasi bangunan sangat diperhatikan sehingga didapatkan view yang baik yang mencapai persentase tertinggi dari setiap unitnya serta sistem struktural yang dianggap memberikan rasa privasi yang lebih besar.

2.2.3 Taman Melati Jatinangor Overview



Gambar 2. 5 Tampak Bangunan Taman Melati Jatinangor Overview
(Sumber: *adhipersadaproperti.com*, diakses tanggal 27 Maret 2019)

Taman Melati Jatinangor Apartment dan Kawasan Komersial yang terletak di Jalan Raya Jatinangor Bandung. Luas Area $\pm 4.155 \text{ m}^2$. di kelilingi kampus besar seperti UNPAD, ITB, IKOPIN, dan IPDN, sehingga bisa disewakan kepada mahasiswa dan mahasiswi. Apartemen ini mengusung konsep modern minimalis dengan memaksimalkan view yang indah.



Gambar 2. 6 Roof Garden Taman Melati Jatinangor Overview
(Sumber: *adhipersadaproperti.com*, diakses tanggal 27 Maret 2019)