

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

Berikut adalah tinjauan teori yang berkaitan dengan proyek *Tamaco Apartment*.

2.1.1 Definisi Apartemen

Berikut adalah beberapa pengertian apartemen menurut beberapa sumber.

1. Apartemen adalah tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya). (Kamus Besar Bahasa Indonesia).
2. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 01/PRT/M/2018 Bab 1 pasal 1 ayat 2).
3. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dan dapat diperjual belikan sesuai dengan mekanisme pasar. Contohnya adalah apartemen atau kondominium. (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Bab 1 Pasal 1).

2.1.2 Klasifikasi Apartemen

Berikut adalah klasifikasi apartemen menurut (*De Chiara, Joseph. 2001*).

1. Berdasarkan ketinggian bangunan.

Klasifikasi apartemen berdasarkan ketinggian bangunan yaitu:

- a. *Maisonette* (kurang dari 4 lantai).

Perletakan unit berderet, setiap kapling terdiri dari dua lantai dan dimiliki masing masing penghuni.

- b. *Low rise* (4-5 lantai).

Dibangun di daerah sub-urban dimana harga tanah relatif murah, memiliki kepadatan 30 keluarga/Ha.

- c. *Mid rise* (6-8 lantai).

Memiliki pencahayaan dan penghawaan alami, kontruksi dan struktur lebih kokoh, memiliki elevator.

- d. *High rise* (lebih dari 8 lantai).

Memiliki pencahayaan dan penghawaan alami yang lebih baik, kontruksi dan struktur kokoh dan tahan api, memiliki elevator.

2. Berdasarkan jumlah ruang tidur.

Klasifikasi apartemen berdasarkan jumlah ruang tidur yaitu:

- a. *Efficiency Apartment* (luas kamar $18\text{m}^2 - 45\text{m}^2$).

Tiga aktivitas utama, yaitu tempat tinggal, makan, dan tidur. Permasalahannya adalah kurangnya tempat penyimpanan pakaian dan area ganti baju.

- b. *One Bedroom Apartment* (luas kamar $36\text{m}^2 - 54\text{m}^2$).

Lebih lengkap dibanding tipe efisien, dengan ruang-ruang: *living-dining room*, dapur, satu ruang tidur, kamar mandi, dan teras *outdoor*.

- c. *Two Bedroom Apartment* (luas kamar $45\text{m}^2 - 90\text{m}^2$).

Lebih lengkap dibanding tipe *one bedroom*, dengan ruang ruang: *living room, diningroom*, dua ruang tidur, dapur, kamar mandi, *half bath (closet dan wastafel)*, dan teras *outdoor*.

d. *Four Bedroom Apartment* (luas kamar 100m^2 - 135m^2).

Lebih lengkap dibanding *three bedroom* dengan penambahan satu ruang tidur, satu teras, dan gudang.

3. Berdasarkan sistem penyusun lantai

Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem penyusun lantainya, yaitu:

a. *Simplex Apartment*



Gambar 2.1 *Simplex Apartment*

(Sumber: De Chiara, Joseph.2001)

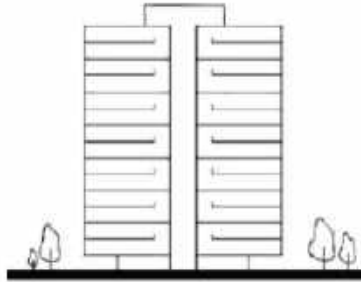
Pada apartemen tipe ini, satu unit hunian terdiri dari satu lantai saja. Kelebihan tipe apartemen *simplex* ini yaitu jumlah unit yang dapat terbangun dapat dimaksimalkan pada satu bangunan apartemen, sehingga apartemen tipe ini banyak dijumpai di daerah perkotaan yang memiliki kepadatan tinggi dengan permintaan hunian yang tinggi pula. Tipe apartemen *simplex* ini juga memiliki kelemahan, yaitu banyak ruang yang terbuang untuk sirkulasi koridor dapat dilihat pada

Gambar 2.1.

b. *Duplex Apartment*

Pada apartemen tipe *duplex*, setiap satu hunian terdiri dari dua lantai, sehingga ruang-ruang dalam unit hunian akan terbagi pada dua lantai. Pada lantai satu pada umumnya terdiri dari ruang public atau ruang aktifitas bersama seperti ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, dan dapur. Sedangkan di lantai kedua umumnya merupakan ruang ruang privat atau ruang aktivitas pribadi seperti tidur, ruang kerja,

ruang belajar, dan kamar mandi. Tipe apartemen duplex ini biasanya dirancang untuk kalangan menengah atas dapat dilihat pada **Gambar 2.2.**



Gambar 2.2 *Duplex Apartment*

(Sumber: De Chiara, Joseph.2001)

c. *Triplex Apartment*

Pada apartemen ini satu unit hunian terdiri dari 3 lantai. Pembagian ruang pada tiap lantainya pun hampir sama dengan pembagian ruang pada apartemen tipe *duplex*, hanya saja terdapat tambahan ruang servis seperti gudang, foyer, ruang pembantu, ruang cuci, dan ruang servis lainnya yang biasanya diletakan pada lantai pertama dalam unit hunian. Tipe apartemen ini umumnya dirancang untuk penghuni golongan atas dan berkarakteristik sangat mewah dapat dilihat pada **Gambar 2.3.**



Gambar 2.3 *Triplex Apartment*

(Sumber: De Chiara, Joseph.2001)

2.1.3 Fasilitas Apartemen

Menurut UU No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun perencanaan pembangunan rumah susun berdasarkan pada:

1. Kepadatan bangunan
2. Jumlah dan kepadatan penduduk
3. Rencana rinci tata ruang
4. Layanan prasarana
5. Layanan moda transportasi
6. Alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun
7. Layanan informasi dan komunikasi
8. Konsep Hunian berimbang dan
9. Analisis potensi kebutuhan rumah susun.

Menurut UU No. 20 tahun 2011 tentang prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan rumah susun:

1. Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
2. Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan
 - a. Kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari
 - b. Pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan dan
 - c. Struktur ukuran dan kekuatan sesuai fungsi dan penggunaannya
3. Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar minimal.

2.2 Studi Banding

Studi banding merupakan kegiatan untuk mencari ide-ide desain dari proyek-proyek yang sudah terlaksana. Ide-ide yang didapatkan diharapkan terlaksana pada desain kali ini. Studi banding yang dilakukan yaitu melalui internet. Objek studi banding yang diambil adalah *Art Deco Luxury Residence*, *Hotel Savoy Homann*, dan *Gateway Apartement*.

2.2.1 *Art Deco Luxury Residence*

Apartemen *Art Deco Luxury Residence* pada **Gambar 2.4** ini berada di Jl. Rancabentang No.2, Ciumbuleuit, Kec. Cidadap, Kota Bandung.



Gambar 2.4 Perspektif *Art Deco Luxury Residence*

Sumber: <http://apartemenartdecoluxury.blogspot.com/> diakses pada tanggal 02 Agustus 2019

Pada **Gambar 2.5** yaitu *corner room* terdapat kaca pembatas antara meja kerja dan kasur. Meskipun terdapat kolom yang menghalangi tetapi tertutup oleh penggunaannya untuk dudukan tv. Pemilihan *wallpaper*, lampu, dekorasi, serta warna emas dan putih yang tampil sangat cantik dan mewah.



Gambar 2.5 Interior Art Deco Residence

Sumber: <https://www.artdecoluxury.com/> diakses pada tanggal 02 Agustus 2019

Lobby hotel yang terlihat sangat cantik, mewah, dan elegan. Walaupun ukuran *lobby* nya tidak begitu luas akan tetapi karena ditata dengan sangat baik ruangan *lobby* ini terasa cukup nyaman. Pemilihan dekorasi lampu, kaca, sofa, *wallpaper* menampilkan kesan mewah seperti di Eropa.

2.2.2 Hotel Savoy Homann Bidakara

Bidakara Savoy Homann terletak di Jl. Asia Afrika No.112, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung. Hotel Savoy Homann Bidakara Bandung ini, Merupakan Bangunan Hotel berbintang 4 berdiri diatas area seluas 10.074 m² dengan luas gedung 11.185 m² (bangunan bertingkat).



Gambar 2.6 Perspektif Hotel Savoy Homann

Sumber: <https://id.wikipedia.org/> diakses pada tanggal 02 Agustus 2019

Unsur –unsur dekoratif berupa garis-garis dan Bidang geometris, seperti penggunaan lampu dari kaca patri berwarna-warni, dan kusen dari besi. *Art deco* pada bangunan Hotel Savoy Homann ini berupa garis – garis horizontal, vertikal dengan irama komposisi tersusun sehingga terlihat adanya keselarasan, keseimbangan dan keharmonisan serta dilengkapi dengan menara tunggal yang menjulang tinggi, berperan sebagai penata perhatian seperti terlihat pada **Gambar 2.6** dan **Gambar 2.7**.



Gambar 2.7 Fasad Hotel Savoy Homann

Sumber: <https://id.wikipedia.org/> diakses pada tanggal 02 Agustus 2019

Penggunaan material baja untuk struktur bangunan dan pengolahan bentuk massa yang plastis dengan unsur horizontal pada fasad memperlihatkan internasionalisme yang dominan pada perancangan bangunan tersebut.

2.2.3 Hotel Preanger

Hotel *Preanger* didirikan pada tahun 1897 oleh W. H.C Van Deertekom dengan gaya arsitektur Baroq. Pada tahun 1930an Hotel *Preanger* mengalami perluasan dan perombakan oleh arsitek ternama Prof. Ir. C. P. Wolff Schoemaker dengan gaya arsitektur modern fungsional *stream line* dengan *art deco* geometrik. Pada bagian muka hotel tampak hiasan yang mirip gaya Indian di Amerika Selatan. Pada tahun 1980-an bangunan ini kembali mengalami perluasan, terutama pada bagian timur sisi timur. Gaya arsitektur yang ditampilkan seperti pada **Gambar 2.8** saat ini banyak mendapat pujian sebagai karya baru yang serasi dengan bangunan lama.



Gambar 2.8 Fasad Hotel *Preanger*

Sumber: <https://www.flickr.com/> diakses pada tanggal 02 Agustus 2019

Elemen-elemen geometris dan kubistis yang disusun secara asimetris menjadi unsur dominan komponen penyusun fasad hotel. Kemudian, penerapan konsep *art deco* pada Hotel *Preanger* juga terlihat pada perubahan massa bangunan yang menjadi lebih masif—ruang *portico* ‘serambi berkolom’ yang membuat bangunan lebih terbuka telah dihilangkan. Oleh Schoemaker, kesan masif pada massa hotel ini disiasati dengan penambahan unsur-unsur streamline, yakni elemen ornament berbentuk garis-garis lurus yang ikut menghiasi fasad kubistis *art deco* sehingga massa bangunan menjadi terlihat langsing dan ramping.



Gambar 2.9 Perspektif Hotel *Grand Preanger*

Sumber: <http://edupaint.com/> diakses pada tanggal 02 Agustus 2019

Ekspresi gaya *art deco* karya Schoemaker pada Hotel *Preanger* terlihat jelas diterapkan pada bagian fasad bangunan yang mengekspos warna dan elemen-elemen geometris seperti pada **Gambar 2.9**. Dari gaya *New Indies* yang banyak memiliki corak bangunan imperial Yunani, Hotel *Preanger* berubah menjadi bangunan modern yang bercitra futuristik.

Meskipun telah beberapa kali direnovasi, Hotel *Preanger* tetap menampilkan eksterior klasiknya yang bersejarah. Masih dipertahankannya bentuk bangunan kuno tersebut, membuat Hotel *Preanger* memiliki nilai lebih. Banyaknya bermunculan hotel-hotel baru di Bandung tak membuat Hotel *Preanger* tergeser dari persaingan.

2.2.4 Gateway Apartement

Gateway Apartement berada di Jl. Jendral Ahmad Yani No.669, Padasuka, Kec. Cibeuuying Kidul, Kota Bandung.



Gambar 2.10 Konsep Bangunan Apartemen Gateway

Sumber: <http://gatewayapartemenbandung.blogspot.com/> diakses pada tanggal 02 Agustus 2019

Bentuk Massa bangunan *Gateway* berbentuk O atau persegi panjang yang di hilangkan bagian tengahnya sehingga menciptakan ruang yang dipergunakan untuk fasilitas apartemen dapat dilihat pada **Gambar 2.10**. Bagian lantai dasar bangunan dibagi menjadi tiga bagian menurut lebar massa bangunan, yaitu sebagai tempat

parkir untuk bagian terluarnya, bagian tengah untuk *foodcourt* dan bagian paling dalam yang berbatasan dengan ruang tengah massa bangunan digunakan sebagai koridor dan tempat makan *foodcourt*. Perilaku masyarakat Indonesia masih sangat kental di apartemen ini, dapat dilihat dengan masih adanya jemuran-jemuran yang menggantung pada balkon unit apartemen. Lantai dasar diperuntukkan untuk area servis dan area komersil, seperti penempatan *foodcourt* yang berdekatan dengan fasilitas dan taman-taman yang ada pada bagian ruang tengah bagian massa apartemen. Penempatan lapangan seperti lapangan basket dilengkapi dengan adanya vegetasi yang mengelilingi untuk menyerap panas sehingga aktivitas yang dilakukan bisa menjadi lebih nyaman.

Ada 7 jenis *layout* hunian yang disediakan oleh apartemen ini seperti pada **Gambar 2.11**, masing-masing 1 jenis *layout* untuk unit hunian tipe Studio, 3 jenis *layout* hunian untuk tipe 2 kamar tidur, 2 jenis *layout* untuk tipe 3 kamar tidur dan 1 jenis *layout* untuk tipe 4 kamar tidur.



Gambar 2.11 Kamar pada Apartemen Gateway

Sumber: <http://gatewayapartemenbandung.blogspot.com/> diakses pada tanggal 02 Agustus 2019