

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

Berikut merupakan tinjauan teori yang berkaitan dengan perancangan apartemen:

2.1.1 Definisi Apartemen

Berikut ini adalah definisi apartemen menurut beberapa sumber:

- a) Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) 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.
- b) Rumah susun/apartemen adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal,serta 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.
- 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.
- d) Apartemen merupakan satu bangunan dengan fungsi hunian yang memuat beberapa unit atau grup hunian dengan rumah petak yang bertingkat-tingkat. Apartemen ini dibangun dengan tujuan untuk

mengatasi masalah permukiman di daerah dengan kepadatan penduduk yang tinggi atau daerah dengan keterbatasan lahan perkotaan.

2.1.2 Klasifikasi Apartemen

Apartemen diklasifikasikan dalam beberapa jenis,

a) Berdasarkan Status Kepemilikan.

Klasifikasi apartemen berdasarkan status kepemilikan adalah sebagai berikut:

- 1) Apartemen sewa, yang merupakan jenis apartemen yang tidak bisa dimiliki oleh orang lain dan hanya bisa digunakan dengan cara disewakan kepada orang lain dalam waktu dan harga tertentu. Apartemen sewa ini biasanya dimiliki oleh suatu perusahaan atau investor.
- 2) Apartemen beli, yang merupakan jenis yang dapat dimiliki oleh orang lain dengan cara dibeli dengan harga tertentu. Pembeli akan membeli apartemen itu dari sebuah perusahaan.

b) Berdasarkan Status Kepemilikan

Klasifikasi apartemen berdasarkan golongan ekonomi, apartemen digolongkan menjadi tiga yaitu:

- 1) Apartemen golongan bawah.
- 2) Apartemen golongan menengah .
- 3) Apartemen golongan atas.

c) Berdasarkan Sistem Pelayanan dan Kelengkapannya.

Berdasarkan sistem pelayanan dan kelengkapannya, apartemen digolongkan menjadi tiga yaitu :

1) Apartemen Serviced dan Furnished

Apartemen ini dijual atau disewakan lengkap dengan perabotan standar serta terdapat pelayanan pembersihan dan pemeliharaan ruang dari pihak pengelola.

2) Apartemen Serviced dan Non – Furnished

Pada apartemen ini setiap unit dijual atau disewakan tanpa perabotan namun dilengkapi dengan pelayanan sebagaimana layaknya hotel.

3) Apartemen Non-Serviced dan Non Furnished

Apartemen ini dijual atau disewakan tanpa perabotan dan tanpa pelayanan.

d) Apartemen berdasarkan Sirkulasi Horizontal

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

1) *Single loaded corridor apartment*

Apartemen dengan tipe ini dibagi menjadi dua yaitu :

a. *Open Corridor Apartment*

b. *Closed Corridor Apartment*

2) *Double load corridor apartment*

e) Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

Berdasarkan sirkulasi vertikal utamanya adalah menggunakan tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini maksimal hanya empat lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin dan hanya kebanyakan unit hunian dekat dengan tangga sirkulasi. Apartemen ini dibagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya yaitu :

a. *Core – type walk up apartment*

Pada apartemen ini, sirkulasi dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dibagi menjadi tiga yaitu,

1. Duplex : tangga sirkulasi apartemen dikelilingi dua unit hunian.
2. Triplex : tangga sirkulasi apartemen dikelilingi unit hunian.
3. Quadruplex : tangga sirkulasi apartemen dikelilingi tiga unit hunian.

b. *Corridor type walk up apartment*

c. *Elevator apartment*

f) Berdasarkan Jumlah Kamar.

klasifikasi apartemen berdasarkan jumlah kamarnya antara lain:

1. Apartemen tipe studio.
2. Tipe satu ruang tidur.

3. Tipe dua ruang tidur.
 4. Tipe tiga ruang tidur.
- g) Berdasarkan penghuni.

klasifikasi apartemen berdasarkan penghuni antara lain:

1. Apartemen Keluarga.
2. Apartemen Lajang/Mahasiswa.
3. Apartemen Pebisnis/Ekspatrial.
4. Apartemen Manula.

2.1.3 Fasilitas Apartemen

Fasilitas dalam apartemen salah satunya yaitu ketersediaan daya listrik yang merupakan faktor penting, menyediakan fasilitas pendukung listrik darurat dan menjamin arus listrik tetap mengalir ketika aliran listrik PLN terputus.

Kebutuhan distribusi air apartemen yang diatur oleh sebuah sistem khusus, dibutuhkannya debit air yang relatif cukup tinggi untuk memenuhi kebutuhan air satu gedung apartemen setiap hari.

Mengingat tiap unit apartemen luasnya terbatas, maka apartemen juga dilengkapi dengan fasilitas ruang bersama seperti *lobby* ruang serbaguna (*multifunction hall*), dan *business center*. Fasilitas ini dapat digunakan jika kita membutuhkan ruangan yang relatif besar mulai dari acara komunitas, acara priat sampai acara kematian.

Kemudian terdapat fasilitas penunjang lainnya seperti sarana rekreasi seperti taman sarana olahraga dengan diadakannya *sport center*, sarana parkir kendaraan dan kolam renang, diadakannya fasilitas kuliner seperti *café* dan *restaurant*.

2.2 Studi Banding

Studi banding Apartemen ini dibagi menjadi dua, yaitu berdasarkan tema dan berdasarkan fungsi. Studi banding berdasarkan fungsi adalah apartemen Parahyangan *Residences* yang berada di *Residences* Jalan Ciumbuleuit Kota Bandung.

2.2.1 Studi Banding Fungsi Apartemen

Apartemen Parahyangan *Residences*

Apartemen ini merupakan salah satu apartemen yang berada di Kota Bandung. Apartemen ini memiliki 2 tower apartemen yang diberi nama Pangrango dan Papandayan, Tower pangrango memiliki jumlah lantai sebanyak 35 lantai dengan total jumlah unit 1.318 unit, tipe yang disediakan pada tower ini adalah tipe studio, tipe 1 bedroom, 2 bedroom, dan 3 bedroom, kemudian tower papandayan memiliki jumlah lantai sebanyak 20 lantai dengan total unit sebanyak 204 unit, unit yang disediakan adalah tipe studio, tipe 2 bedroom, dan tipe 3 bedroom. Pada

Tabel 2. 1 Detail Apartemen Parahyangan Residences Kota Bandung

Nama Apartemen	Jumlah Unit	Tipe Unit	Jumlah Unit Tipe	Harga Jual	Fasilitas	Jumlah Lantai
Parahyangan Residences	1.522 unit	Deluxe 24,18m ² ,26,73m ² 22.57m ²	8	500jt- 800jt /Unit	ATM Basketball Court Broadband Internet Gymnasium Jogging Track Parking Lot Rooftop Garden Rooftop Infinity Poo Security Swimming Pool	35 & 20
		Superior 31,42m ² 34,37m ² 29,69m ²	17			
		Executive 41,08m ² 42,65m ²	21			
		Suite 51,57m ² 52,21m ²	3			

Sumber : Data Wawancara Pihak Pengelola Apartemen Parahyangan Residences

Apartemen ini memiliki Pilihan *view* / pemandangan untuk unit yaitu menghadap ke perkotaan atau *City view*, area pegunungan atau *mountain view* dan area kolam renang *Swimming Pool view*.

Komposisi lantai dari apartemen Parahyangan Residences Ciumbuleuit ini adalah :

1. 4 lantai *basement* untuk area parkir, dengan penghubung tower 1 dengan lainnya.
2. lantai *lower ground* untuk pusat perkantoran dan pertokoan.
3. lantai *ground floor* untuk lobi.

4. Lantai tower untuk unit apartemen.

Dapat dilihat pada **Gambar 2.1** Tipologi bangunan dengan fungsi apartemen yaitu apartemen Parahyangan *Residences*.



Gambar 2. 1 Apartemen Parahyangan *Residences*

Berikut ini adalah tipe- tipe unit yang ada di apartemen parahyangan residences

a) Tipe studio

Tipe studio pada apartemen ini memiliki luas 24 m^2 - 26 m^2 dan memiliki fasilitas seperti tempat tidur, *pantry*, kamar mandi, dan balkon, dapat dilihat pada **Gambar 2.2** yang menjelaskan layout perletakan ruang dari denah tipe studio di apartemen parahyangan *residences*.



Gambar 2. 2 Denah *Layout* Tipe Studio *Delux* A dan *Delux* B

b) Unit 1 *Bedroom*

Tipe 1 bedroom pada apartemen ini memiliki luas $29 \text{ m}^2 - 34 \text{ m}^2$, memiliki fasilitas seperti satu ruang kamar tidur, dapur, kamar mandi, *living room*, dan balkon dapat dilihat pada **Gambar 2.3** yang menjelaskan layout perletakan ruang dari denah tipe 1 *bedroom* di apartemen parahyangan *residence*.



Gambar 2. 3 Denah Layout Unit Tipe 1 Bedroom Apartemen Parahyangan Residence

c) 2 Berdoom

Tipe 2 bedroom pada apartemen ini memiliki 4 luas yang berbeda diantaranya memiliki luas 41.08 m^2 , 41.48 m^2 , 42.65 m^2 , dan 44.00 m^2 memiliki fasilitas seperti dua ruang kamar tidur, dapur, kamar mandi, *living room*, dan balkon dapat dilihat pada **Gambar 2.4** yang menjelaskan layout perletakan ruang dari denah tipe 2 *bedroom* di apartemen parahyangan *residence*.



Gambar 2. 4 Denah Layout Unit Tipe 2 Bedroom Apartemen Parahyangan Residence

d) *3 Bedroom*

Tipe *3 bedroom* pada apartemen ini memiliki luas 52 m², memiliki fasilitas seperti dua ruang kamar tidur, dapur, kamar mandi, *living room*, dan balkon dapat dilihat pada **Gambar 2.5** yang menjelaskan layout perletakan ruang dari denah tipe *3 bedroom* di apartemen *Parahyangan Residence*.



Gambar 2.5 Denah *Layout Unit Tipe 3 Bedroom Apartemen Parahyangan Residence*

Apartemen *Parahyangan Residence* ini dipilih sebagai studi banding karena berada di area perkotaan Kota Bandung, sekaligus menjadi apartemen yang memfasilitasi pelajar/mahasiswa sebagai hunian bagi yang bersekolah di Kota Bandung, karena berada di kawasan yang tidak jauh dari area pendidikan.