

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

Tinjauan teori ini terdiri dari beberapa penjelasan, diantaranya definisi apartemen, definisi sarana olahraga, persyaratan perancangan apartemen, analisis ruang dan fasilitas pada apartemen, klasifikasi apartemen, tinjauan fungsi, serta fungsi dan klasifikasi sarana olahraga.

2.1.1 Definisi Apartemen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), apartemen merupakan tempat tinggal yang terdiri atas ruang 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).

Menurut Undang-Undang no. 20 tahun 2011 Bab I pasal 1, yang dimaksud dengan apartemen 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.

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

Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian, yang berupa flat atau rumah petak yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan. (Endy Marlina, 2008)

2.1.2 Definisi Sarana Olahraga

Menurut Juknis Prasarana Olahraga Prestasi yang dikeluarkan oleh Kemenpora, Sarana Olahraga adalah tempat atau ruang termasuk lingkungan yang digunakan untuk kegiatan olahraga dan/atau penyelenggaraan keolahragaan.

2.1.3 Persyaratan Perancangan Apartemen

Menurut Joseph De Chiara dalam bukunya yang berjudul *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*, persyaratan perancangan apartemen adalah sebagai berikut (Chiara, 1986):

a) Area Penerimaan

- Visibilitas area *entrance*: bangunan dapat dilihat dari luar area tapak.
- Terdapat *pedestrian* dan area *drop-off*.
- Harus mudah diakses baik saat biasa maupun saat terjadi kebakaran.
- Terdapat kanopi yang melindungi dari angin dan hujan.
- Skala dan karakter *entrance* selaras dengan desain bangunan.
- Lebar minimal *entrance* adalah 5,5 meter untuk 2 (dua) buah mobil.

b) Pengiriman Barang

Jasa pengiriman dan kurir pengantar barang tidak boleh mencapai pintu unit apartemen. Jika terdapat kurir yang mengantarkan barang diletakkan di petugas keamanan di area bawah.

c) Aktivitas di dalam Unit Apartemen

Aktivitas di dalam unit apartemen mudah untuk diakses dari tiap ruangnya.

d) Akses dari Ruang Tidur ke Kamar Mandi

Akses dari ruang tidur ke kamar mandi tanpa harus melewati ruang keluarga.

e) Akses dari Dapur ke Kamar Mandi

Akses dari dapur ke kamar mandi dapat disatukan dengan akses dari ruang keluarga ke kamar mandi.

f) Servis dari Dapur ke Ruang Makan

Servis dari dapur ke ruang makan dapat berhubungan dengan ruangan lainnya.

2.1.4 Analisis Ruang dan Fasilitas pada Apartemen

Menurut Joseph De Chiara dalam bukunya yang berjudul *Time Saver Standards for Building Types*, analisis ruang dan fasilitas yang harus terdapat pada sebuah apartemen berdasarkan target pemasarannya adalah sebagai berikut (Chiara, 1987):

Tabel 2.1 Analisis Ruang dan Fasilitas

	Bawah	Menengah	Mewah
Area Hunian			
Ruang Keluarga	Area yang kecil: area hunian, makan, dan pintu masuk digabung menjadi 1 ruangan	Ukuran ruang yang lebih besar: terdapat sekat antara ruang makan dan pintu masuk	Ukuran ruangan besar: pemisahan antar masing-masing ruangan
Dapur	Ukuran <i>kitchen set</i> yang minimal dengan peralatan yang standar	Terdapat tambahan area untuk tempat penyimpanan dan <i>snack bar</i> dengan peralatan yang lebih bagus serta terdapat alat pencuci piring.	Ukuran <i>kitchen set</i> yang besar dengan ruang yang luas dan peralatan dapur yang lebih lengkap dan mewah seperti oven, alat pencuci piring, dan bar.
Kamar Tidur	Lemari pakaian yang kecil	Walk-in closet	<i>Dressing room</i> , lemari penyimpanan baju yang bear.
Kamar Mandi	Ruang yang kecil dengan perabot kamar mandi standar dan <i>finishing</i> yang standar	Perabot kamar mandi yang lebih bagus dengan bak mandi yang terdapat pada kamar mandi utama	Terdapat bak dan shower dengan kabinet dan perabot kamar mandi yang sangat bagus.
Fasilitas Pendukung			
Pada Unit Apartemen	- Security	- Interkom - Bell pintu - Balkon - AC pada tiap unit	- Penjaga pintu dan telepon - Balkon yang besar - AC sentral - Pelayanan pada pintu masuk - Pembantu

Pada Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> - Fasilitas laundry - Lobby yang kecil 	<ul style="list-style-type: none"> - Ruang laundry - Area komersial - Ruang serba guna - Gudang bersama 	<ul style="list-style-type: none"> - Penjagaan parkir - Area berbelanja - Lift - Doorman, CCTV - Security - Jasa valet - Ruang rapat - Fasilitas olahraga/gym - Kolam renang
Pada Tapak	<ul style="list-style-type: none"> - Open parking - Taman 	<ul style="list-style-type: none"> - Penjagaan parkir - Area bermain anak - Area duduk/ - Kolam renang 	<ul style="list-style-type: none"> - Taman - Area rekreasi - <i>Country club</i> - Kolam renang

(Sumber: *Time Saver Standards for Building Types*)

2.1.5 Klasifikasi Apartemen

Apartemen dapat diklasifikasikan berdasarkan sistem kepemilikan, tipe pengelolanya, penghuni, golongan ekonomi, ketinggian bangunan, sirkulasi horizontal, sirkulasi vertikal, sistem penyusun lantai, bentuk massa bangunan, tipe unit, dan tujuan pembangunannya. Berikut merupakan penjelasan dari macam-macam klasifikasi apartemen:

A. Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Berdasarkan sistem kepemilikannya, apartemen dibagi menjadi:

a) Apartemen Sewa

Apartemen sewa merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau badan usaha yang membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, kemudian penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu.

b) Apartemen Beli

Apartemen yang dimiliki oleh perorang atau badan usaha yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Kepemilikannya dapat dibagi menjadi:

- Apartemen milik Bersama (*cooperative*)

Merupakan apartemen yang dimiliki Bersama oleh beberapa penghuni yang ada. Tanggung jawab pengembangan bangunan menjadi tanggung jawab semua penghuni didalamnya. Penghuni memiliki saham sesuai dengan unit yang ditempatinya.

- Apartemen milik perseorangan (*condominium*)

Merupakan apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh masing-masing penghuni. Penghuni wajib membayar uang pelayanan apartemen kepada pengelola apartemen.

B. Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaannya

Berdasarkan tipe pengelolaannya, apartemen diklasifikasikan menjadi:

a) *Service Apartment*

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu. Pelayanan menyerupai hotel bintang lima, seperti unit perabotan lengkap, house keeping, layanan kamar, laundry, *business center*.

b) Apartemen Milik Sendiri

Apartemen yang dijual dan dapat dibeli oleh individu. Mirip dengan apartemen sewa, apartemen ini tetap memiliki pengelola yang mengurus fasilitas umum penghuninya.

c) Apartemen Sewa

Apartemen yang disewa oleh individu tanpa pelayanan khusus. Tetap ada manajemen apartemen yang mengatur segala sesuatu berdasarkan kebutuhan Bersama.

C. Apartemen Berdasarkan Penghuni

Berdasarkan penghuninya, tipe apartemen dapat dibagi menjadi empat (Savitri dan Ignatius dan Budiharjo dan Anwar dan Rahwidyasa 2007), yaitu:

a) Apartemen Keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. Bahkan tidak jarang orang tua dari ayah atau ibu tinggal Bersama. Terdiri dari

dua hingga empat kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

b) Apartemen Lajang/Mahasiswa

Apartemen ini dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman mereka. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain di luar jam kerja.

c) Apartemen Pebisnis/Ekspatriat.

Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri di luar apartemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja sehingga memberi kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya.

d) Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia dan belum ada perwujudan dalam perancangannya, meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Di luar negeri seperti Amerika, China, Jepang, dan lain-lain telah banyak dijumpai apartemen untuk hunian manusia usia lanjut. Apartemen manula ini merupakan fasilitas hunian bersama yang terintegrasi dengan beragam aktifitas yang telah disesuaikan dengan kebutuhan manula, fasilitas komersil yang menunjang kebutuhan dan aktifitas penghuni, serta taman publik manula yang memungkinkan penghuni tetap dapat berinteraksi dengan masyarakat luar.

D. Apartemen Berdasarkan Golongan Ekonomi

Berdasarkan golongan ekonominya, apartemen dibagi menjadi:

- a) Apartemen Sederhana
- b) Apartemen Menengah
- c) Apartemen Mewah
- d) Apartemen Super Mewah

E. Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan

a) High-Rise Apartment

Bangunan apartemen yang terdiri lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi dengan area parkir bawah tanah, sistem keamanan, dan servis penuh.

b) Mid-Rise Apartment

Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai.

c) Low-Rise Apartment

Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai transportasi vertikal.

d) Walked-up Apartment

Bangunan apartemen terdiri dari tiga hingga enam lantai, terkadang memiliki lift, biasanya disukai oleh keluarga besar. Gedung apartemen ini hanya terdiri atas dua atau tiga unit apartemen.

F. Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Horizontal

Sirkulasi horizontal yang terdapat pada apartemen adalah berupa koridor. Berdasarkan sirkulasi horizontalnya, apartemen dikelompokkan menjadi:

a) Single-loaded Corridor Apartment

- *Open Corridor Apartment*

Merupakan jenis koridor terbuka dengan pembatas terhadap ruang luar berupa dinding atau railing dengan ketinggian yang tidak lebih dari 1-1,5 meter.

- *Closed Corridor Apartment*

Merupakan koridor yang bersifat tertutup oleh dinding, kadang memiliki bukaan berupa jendela ataupun jalusi, atau tidak memiliki bukaan sama sekali.

b) Double-loaded Corridor Apartment

Merupakan jenis koridor yang dikelilingi oleh unit-unit hunian dan berada di tengah-tengah bangunan (*central corridor*).

G. Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

Berdasarkan sirkulasi vertikal apartemen ini dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu: (Lynch, 1984 : 280-281)

a) *Walk-up Apartment*

Apartemen tipe ini memiliki sistem vertikal utama berupa tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini maksimal hanya empat lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin. Kebanyakan unit hunian terletak dekat dengan tangga sirkulasi. Apartemen jenis ini dapat dibagi lagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya, yaitu:

- *Core-type Walk-up Apartment*

Tangga sirkulasi (*stair core*) pada apartemen tipe ini dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dapat terbagi lagi menjadi tiga tipe, yaitu:

- *Duplex* : tangga sirkulasi pada apartemen ini dikelilingi dua unit hunian

- *Triplex* : tangga sirkulasi pada apartemen ini dikelilingi tiga unit hunian

- *Quadruplex* : tangga sirkulasi pada apartemen ini dikelilingi empat unit hunian

- *Corridor-type Walk-up Apartment*

Tangga sirkulasi (*stair core*) pada apartemen tipe ini terletak di ujung koridor. Dengan menggunakan sirkulasi tipe ini maka dapat memperbanyak jumlah unit pada satu lantai.

b) *Elevator Apartment*

Apartemen tipe ini memiliki sistem vertikal utama berupa lift dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga, yang biasanya juga merupakan tangga darurat. Pada umumnya apartemen ini dilengkapi dengan lobby atau ruang tunggu lift. Ketinggian bangunan apartemen ini biasanya lebih dari enam lantai. Ada dua macam sistem lift yang dapat digunakan pada apartemen tipe ini, yaitu:

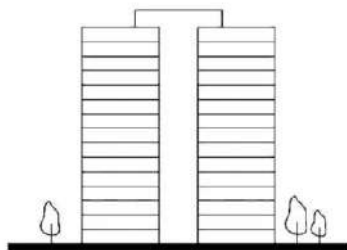
- Lift yang digunakan dapat berhenti di setiap lantai bangunan
- Lift yang digunakan hanya dapat berhenti di lantai-lantai tertentu pada bangunan (*Skip-floor elevator system*). Pada umumnya sistem ini digunakan pada apartemen dengan sistem penyusunan lantai tipe *Duplex*. Sistem ini memiliki kelebihan, antara lain dapat mengurangi koridor publik dan memperluas ukuran unit pada hunian yang tidak disediakan sirkulasi lift. Ada pula kelemahannya, yaitu perlu disediakan tangga tambahan pada setiap unit hunian.

H. Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai

Berdasarkan sistem penyusunan lantai apartemen dibagi menjadi tiga macam, yaitu:

a) *Simplex Apartment*

Merupakan apartemen dengan satu unit hunian yang terdiri dari satu lantai saja. Jenis apartemen ini memiliki kelebihan yaitu memaksimalkan jumlah unit yang dapat terbangun pada satu bangunan apartemen. Jenis apartemen ini banyak ditemui pada kawasan perkotaan yang memiliki tingkat kepadatan tinggi dengan permintaan akan hunian yang tinggi pula. Kelemahan dari tipe apartemen ini adalah banyak ruang yang terbuang oleh sirkulasi dan koridor.

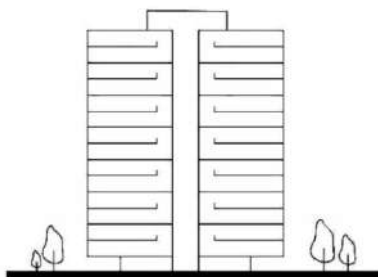


Gambar 2.1 Tipe Apartemen *Simplex*

b) *Duplex Apartment*

Merupakan apartemen dengan satu unit hunian yang terdiri dari dua lantai, sehingga ruang-ruang dalam unit hunian akan terbagi menjadi dua lantai. Zonasi pada masing-masing unitnya akan terbagi menjadi dua berdasarkan tingkatannya. Pada lantai satu akan diisi oleh ruang publik seperti ruang keluarga, ruang makan, dapur, dan ruang tamu. Sedangkan pada lantai dua akan diisi

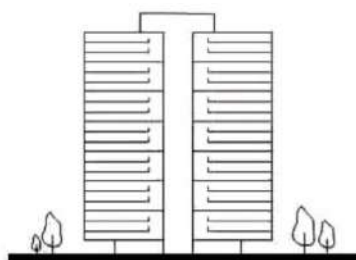
dengan ruang privat seperti ruang tidur, ruang kerja, ruang belajar, dan kamar mandi. Kelebihan dari tipe ini adalah dapat menghemat ruang sirkulasi apabila system lift yang digunakan tidak berhenti pada setiap lantai, serta dapat memberikan kesan luas pada masing-masing unitnya.



Gambar 2.2 Tipe Apartemen *Duplex*

c) *Triplex Apartment*

Tipe apartemen *triplex* hampir sama dengan tipe *duplex*. Perbedaannya hanya terdapat pada jumlah lantai yang ada dalam satu unit hunian yang berjumlah tiga lantai. Pembagian ruang pada tiap unitnya pun hampir sama, hanya saja terdapat tambahan ruang servis pada lantai pertama. Tipe apartemen ini biasanya dirancang untuk penghuni golongan atas dan memiliki karakteristik sangat mewah.



Gambar 2.3 Tipe Apartemen *Triplex*

I. Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Berdasarkan bentuk massa bangunannya, apartemen dapat dibagi menjadi tiga tipe, yaitu (Apartements: Their Design and Development, 1967 : 46):

a) Apartemen dengan Bentuk *Slab*

Tinggi bangunan dan lebar/panjang bangunan pada apartemen berbentuk Slab ini hampir sebanding, sehingga bentuk apartemen ini seperti kotak yang

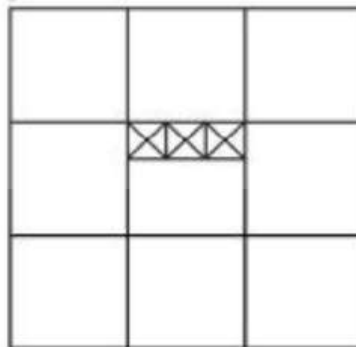
pipih. Pada apartemen ini biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit yang berada di salah satu sisi atau di kedua sisi koridor.

b) Apartemen dengan Bentuk *Tower*

Apartemen dengan bentuk tower ini memiliki lebar/panjang bangunan yang lebih kecil jika dibandingkan dengan tinggi bangunan, sehingga bentuk bangunannya seperti tiang. Ketinggian bangunan apartemen ini umumnya di atas 20 lantai. Sistem sirkulasi yang umumnya digunakan pada apartemen tipe ini adalah sistem *core*. Ada beberapa variasi bentuk tower, antara lain:

- *Single Tower*

Apartemen *Single Tower* merupakan apartemen yang hanya terdiri dari satu massa bangunan. Unit-unit hunian akan berada dekat dengan tangga dan lift sehingga ruang koridor dapat diminimalkan. *Core* pada bangunan tipe single tower ini umumnya berada di bagian tengah. Berdasarkan bentuk massa, apartemen *single tower* dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu *tower plan*, *expanded tower plan*, *circular plan*, *cross plan*, dan *five wing plan*.



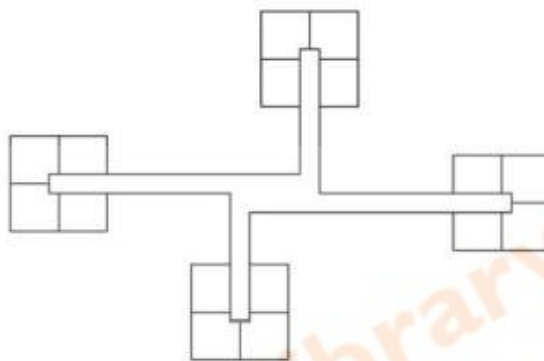
Gambar 2.4 *Single Tower*

Sumber : Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development

- *Multi Tower*

Apartemen *Multi Tower* merupakan apartemen yang memiliki lebih dari satu massa bangunan. Massa bangunan satu dengan massa bangunan lainnya dapat dihubungkan dengan suatu massa penghubung ataupun hanya berupa

pedestrian sebagai penghubung. Apabila antara massa bangunan satu dengan lainnya dihubungkan oleh suatu massa penghubung, maka pada umumnya massa penghubung tersebut diletakkan di tengah beberapa massa hunian yang ada dan digunakan sebagai sistem sirkulasi vertikal berupa tangga dan lift. Jika massa bangunan dihubungkan dengan *pedestrian*, maka pada umumnya tiap massa bangunan akan memiliki sistem sirkulasi vertikal berupa tangga dan lift masing-masing.



Gambar 2.5 *Multi Tower*

Sumber : Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development

c) Apartemen dengan Bentuk *Varian* (Kombinasi bentuk *Slab* dan *Tower*)

J. Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

a) Studio

Satu unit apartemen hanya memiliki satu ruang yang bersifat multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur, dan dapur tanpa partisi. Luas unit minimal 20-35 m².

b) Apartemen 1, 2, 3 Kamar/Apartemen Keluarga

Pembagian ruang tiap unit menyerupai rumah biasa yaitu memiliki kamar tidur terpisah, ruang duduk, ruang makan, dapur yang bisa terbuka dalam satu ruangan maupun terpisah. Luas minimal untuk unit dengan satu kamar tidur adalah 25 m², dua kamar tidur 30 m², tiga kamar tidur 85 m², dan empat kamar tidur 140 m².

c) *Loft*

Merupakan bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialih fungsikan sebagai apartemen. Dengan cara memberi sekat pada bangunan menjadi beberapa unit kamar. Keunikan pada *loft* apartment biasanya memiliki ruang yang tinggi, *mezzanine* atau dua lantai dalam satu unit.

d) *Penthouse*

Unit hunian ini berada di lantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit dibawahnya. Terkadang satu lantai hanya terdiri dari satu atau dua unit saja. Luas minimum satu unitnya adalah 300 m².

K. Apartemen Berdasarkan Tujuan Pembangunan

Berdasarkan tujuan pembangunannya, apartemen diklasifikasikan menjadi tiga, yaitu:

a) Komersial

Apartemen yang ditujukan untuk bisnis komersial yang mengejar keuntungan atau profit.

b) Umum

Apartemen yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat, akan tetapi biasanya hanya dihuni oleh lapisan masyarakat kalangan menengah kebawah.

c) Khusus

Apartemen yang hanya dipakai oleh kalangan tertentu saja, dan biasanya dimiliki suatu perusahaan atau instansi yang dipergunakan oleh para pegawai maupun tamu yang berhubungan dengan pekerjaan.

2.1.6 Tinjauan Fungsi

A. Deskripsi Pengguna

Terdapat berbagai macam pelaku kegiatan dalam apartemen, yaitu:

a) Kelompok Penghuni Apartemen

Penghuni apartemen adalah orang yang memiliki atau menyewa unit apartemen yang merupakan pelaku kegiatan yang secara rutin

tinggal/datang di dalam apartemen dengan tujuan tinggal dengan menyewa sesuai jangka waktu tertentu. Penyewa dapat digolongkan menjadi penyewa jangka panjang (penyewa fasilitas utama berupa hunian, dan fasilitas penunjang yang berupa retail atau *cafeteria*) dan penyewa jangka pendek (penyewa fasilitas penunjang yang kegiatannya berlangsung dalam waktu singkat yang berupa ruang serba guna).

b) Kelompok Pengelola Apartemen

Kelompok pengelola terdiri dari kelompok administrasi dan operasional kawasan. Kelompok administrasi merupakan pengelola yang melaksanakan kegiatan administrasi berupa pemasaran, *front office*, bagian keuangan, manajemen properti, bagian umum, dan personalia intern pengelola. Kelompok operasional pengawasan merupakan pengelola yang melakukan pengawasan terhadap keamanan (*security*), keselamatan (mekanikal dan elektrik), penggunaan sarana dan perlengkapan bangunan (pengelola fasilitas, perawatan bangunan, *house keeping*).

c) Kelompok Pengunjung Apartemen

Pengunjung apartemen dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu tamu penghuni apartemen yang tidak rutin tinggal/datang dalam apartemen dan pengguna fasilitas umum yang merupakan pengunjung ataupun penghuni apartemen yang memiliki kepentingan untuk menggunakan fasilitas-fasilitas umum yang ada dalam apartemen seperti *ATM Center*, *jogging track*, kolam renang, *cafeteria*, dan lain sebagainya.

B. Deskripsi Kegiatan

Terdapat berbagai macam aktivitas dalam apartemen yang dibagi berdasarkan kelompok kegiatannya, yaitu:

a) Kelompok Kegiatan Utama

Merupakan kelompok aktivitas yang memuat paling pokok dalam apartemen yang berupa aktivitas intern dan ekstern.

b) Kelompok Kegiatan Pendukung I

Merupakan kelompok aktivitas yang berfungsi sebagai servis atau pelayanan kepada penghuni maupun tamu apartemen.

c) Kelompok Kegiatan Pendukung II

Merupakan kelompok aktivitas yang mendukung fungsi apartemen dalam hal administrasi, pengawasan, dan maintenance atau perawatan bangunan atau dapat dikategorikan sebagai kegiatan pengelola.

d) Kelompok Kegiatan Penunjang

Merupakan kelompok aktivitas yang berfungsi sebagai pelengkap demi menunjang fasilitas utama dalam apartemen.

e) Kelompok Kegiatan Servis

Merupakan kelompok aktivitas yang berfungsi mendukung aktivitas yang ada. Kelompok aktivitas ini mencakup aktivitas mekanikal elektrikal dan pemeliharaan.

f) Kelompok Kegiatan Parkir

Meliputi kegiatan parkir seluruh pengguna gedung seperti penghuni, pengelola, pengunjung, serta servis.

C. Deskripsi Kebutuhan Ruang Berdasarkan Aktivitas

Berikut merupakan deskripsi mengenai kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas pengguna:

Tabel 2.2 Deskripsi Kebutuhan Ruang

Kelompok Aktivitas	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Aktivitas Hunian	Aktivitas Internal (Aktivitas penghuni didalam unit hunian seperti istirahat, bersantai, tidur, makan, minum, belajar, menerima tamu, dll)	Ruang Tidur
		Ruang Makan
		Ruang Keluarga
		Dapur/Pantry
		Kamar Mandi
	Aktivitas Eksternal (Aktivitas penghuni di luar unit hunian, seperti belajar bersama, berolahraga, makan & minum, nongkrong, berbelanja, beribadah, mencuci pakaian,	Lobby
		Kolam Renang
		Fitness Gym
		Lapangan Futsal
		Restoran
	Minimarket	

	memeriksa kesehatan badan, perawatan diri, transaksi ATM)	Laundry
		Salon
		Musholla
		Ballroom
		Retail Usaha
		ATM Center
Aktivitas Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan Kesekretariatan • Kegiatan Pemasaran • Kegiatan Pertemuan antar Karyawan • Kegiatan Rapat • Kegiatan Operasional Bangunan • Kegiatan Pengelolaan Retail UMKM 	Lobby
		Ruang Pimpinan
		Ruang Sekretaris
		Ruang Kepala Bagian
		Ruang Staff
		Ruang Rapat
		Gudang
		Pantry
Aktivitas Pelayanan	<ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan <i>maintenance</i> bangunan • Kegiatan pengamanan bangunan • Kegiatan pelayanan teknis bangunan • Kegiatan pelayanan <i>lavatory</i> • Kegiatan pelayanan parkir 	Lavatory
		Ruang cleaning service
		Janitor
		Ruang CCTV
		Ruang Security
		Ruang genset
		Ruang pompa
		Ruang panel
		Ruang WTP
		Reservoir air
		Lavatory
Musholla		
Area parkir		

2.1.7 Fungsi dan Klasifikasi Sarana Olahraga

A. Fungsi Sarana Olahraga

- Sebagai sarana pembinaan dan peningkatan prestasi olahraga dan daya apresiasi olahraga terhadap masyarakat.
- Sebagai media pertemuan antara tuntutan perkembangan kebutuhan dan kehidupan berolahraga.

B. Klasifikasi Sarana Olahraga

Berdasarkan Juknis Prasarana Olahraga Prestasi yang dikeluarkan oleh Kemenpora, klasifikasi prasarana olahraga adalah:

- a) Gedung Olahraga (GOR)
- b) Stadion
- c) Kolam Renang
- d) Lintasan Sintetik Atletik
- e) Pembangunan *Extreme Sport*
- f) Velodrome Sepeda

2.2 Studi Banding

2.2.1 Monts Et Merveilles

Arsitek : Jean Bocabeille Architecte

Lokasi : Paris, Prancis

Luas : 11.741 m²

Material Pengisi : Equitone Wall

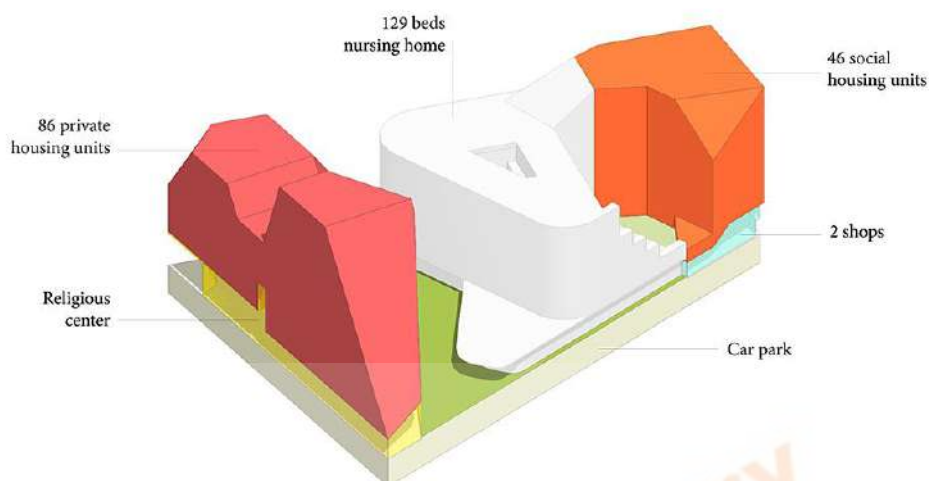
Tahun Proyek : 2015



Gambar 2.6 Monts Et Merveilles

Monts Et Merveilles merupakan sebuah area yang ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup di ekodistrik Clichy-Batignolles. Didirikan di sebuah lahan seluas

11.741 m² dengan 5 fungsi bangunan, yaitu panti jompo, apartemen sosial, apartemen pribadi, pusat keagamaan, dan bisnis dengan pembagian zonasi berdasarkan masing-masing fungsinya. (**Gambar 2.7**).



Gambar 2.7 Zonasi pada Bangunan

Terdapat dua jenis pemukiman yang dirancang sebagai bagian dari bangunan multifungsi ini. Pada kedua jenis pemukiman ini, digunakan jenis material dan warna yang sama sehingga menciptakan kesatuan antara pemukiman sosial dan pribadi. (**Gambar 2.8**).



Gambar 2.8 Unit Apartemen

Peletakkan unit apartemen sosial dan pribadi dibedakan berdasarkan view yang dihasilkan oleh masing-masing balkon unit. Unit apartemen sosial menghadap ke arah rue Cardinet, sedangkan untuk apartemen pribadi menghadap ke arah taman yang terletak pada bangunan dan area Saussure.

2.2.2 461 Dean Street

Arsitek : SHoP Architects

Lokasi : Brooklyn, UK

Tahun Proyek : 2014

Luas : 148.600 m²

Material Utama : Panel Metal



Gambar 2.9 461 Dean Street

Bangunan yang memiliki 32 lantai tower ini berlokasi di pusat kota Brooklyn, tepat pada persimpangan yang memisahkan 4 area pemukiman. Bangunan ini dekat dengan area ToD dan Barclays Sport Arena yang didesain oleh SHoP Architects.

461 Dean Street memiliki tinggi 109 meter, yang diyakini sebagai bangunan modular tertinggi di dunia. Bangunan ini memiliki fasad yang terbuat dari kaca dan panel metal yang memiliki beberapa warna dengan jumlah 363 buah unit apartemen yang memiliki 23 jenis konfigurasi yang berbeda.

Terdapat 930 modul baja yang melalui proses fabrikasi di luar tapak, tepatnya pada sebuah tempat dekat dengan Brooklyn Navy Yard. Proses pengiriman material dilakukan dengan menggunakan truk. Hampir semua komponen dalam proses konstruksi bangunan dilakukan dengan cara prefabrikasi, hanya material lantai yang melalui proses “*cast in tapak*”. (**Gambar 2.10**).



Gambar 2.10 Fasad 461 Dean Street

Fasilitas yang terdapat pada apartemen ini adalah *fitness center*, yoga, ruang tari, ruang bermain, *sky lounge*, dan teras yang berada di atap bangunan.