

## **BAB 2**

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

#### **2.1 Tinjauan Teori**

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

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

Apartemen menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah 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 Republik Indonesia no. 20 tahun 2011, menyatakan bahwa apartemen adalah bangunan gedung bertingkat 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 horisontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan. (Ernst Neufert, 1980: 86)

##### **2.1.2 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.

### 2.1.3 Analisa Ruang dan Fasilitas Apartemen

Menurut Joseph De Chiara dalam bukunya berjudul *Time Saver Standards for Building Types*, analisa ruang dan fasilitas yang harus terdapat pada sebuah apartemen berdasarkan target pemasarannya dapat dilihat pada **Tabel 2.1** berikut ini (Chiara, 1987):

Tabel 2.1 Analisis Ruang dan Fasilitas

	Bawah	Menengah	Mewah
Area Hunian			
<b>Ruang Keluarga</b>	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
<b>Dapur</b>	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.
<b>Kamar Tidur</b>	Lemari pakaian yang kecil	Walk-in closet	<i>Dressing room</i> , lemari penyimpanan baju yang besar.
<b>Kamar Mandi</b>	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			
<b>Pada Unit Apartemen</b>	- <i>Security</i>	- Interkom - Bell pintu - Balkon - AC pada tiap unit	- Penjaga pintu dan telepon - Balkon yang besar - AC sentral - Pelayanan pada pintu masuk - Pembantu
<b>Pada Bangunan</b>	- Fasilitas laundry - Lobby yang kecil	- Ruang laundry - Area komersial - Ruang serba guna - Gudang bersama	- Penjagaan parkir - Area berbelanja - Lift - <i>Doorman</i> , CCTV - Security - Jasa valet - Ruang rapat - Fasilitas olahraga/gym - Kolam renang
<b>Pada Tapak</b>	- <i>Open parking</i> - Taman	- Penjagaan parkir - Area bermain anak - Area duduk/ - Kolam renang	- Taman - Area rekreasi - <i>Country club</i> - Kolam renang

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Bandung

### 2.1.4 Klasifikasi Apartemen

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

#### A. Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

##### a) Apartemen Sewa

Penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu kepada pemilik unit. Apartemen dimiliki oleh perorangan atau badan usaha yang membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan.

##### b) Apartemen Beli

Apartemen yang dimiliki oleh perorang atau badan usaha yang dijual kepada masyarakat. Kepemilikannya dapat dibagi menjadi:

- Apartemen milik bersama (*cooperative*)
- Apartemen milik perseorangan (*condominium*)

#### B. Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaannya

##### a) *Service Apartment*

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

##### b) Apartemen Milik Semdiri

Apartemen yang dijual dan dapat dibeli oleh individu. Apartemen ini tetap memiliki pengelola yang mengurus fasilitas umum penghuninya.

##### c) Apartemen Sewa

Apartemen yang disewa oleh individu tanpa pelayanan khusus. 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 Budihardjo 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. 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.

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

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**

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 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:

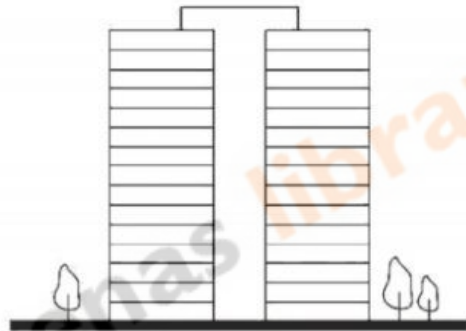
- Lift yang digunakan dapat berhenti di setiap lantai bangunan
- Lift yang digunakan hanya dapat berhenti di lantai-lantai tertentu pada bangunan (*Skip-floor elevator system*). Pada umumnya sistem ini digunakan pada apartemen dengan sistem penyusunan lantai tipe Duplex. Sistem ini memiliki kelebihan, 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.



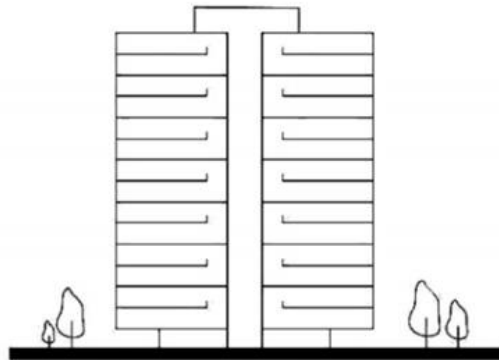
**Gambar 2.1** Tipe Apartemen *Simplex*

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

### 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 tingkatnya. Pada lantai satu akan diisi oleh ruang public 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.



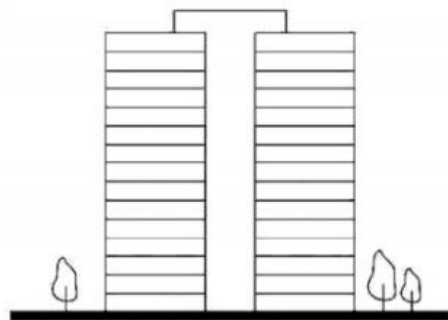


**Gambar 2.2 Tipe Apartemen Duplex**

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

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**

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

## **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*

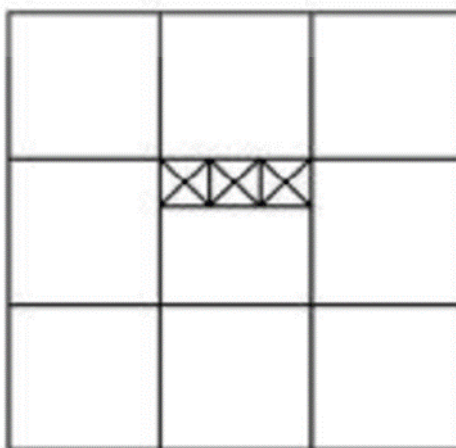
Tinggi bangunan dan lebar/panjang bangunan pada apartemen berbentuk Slab ini hampir sebanding, sehingga bentuk apartemen ini seperti kotak yang pipih. Pada apartemen ini biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit yang berada di salah satu sisi atau di kedua sisi koridor.

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*.

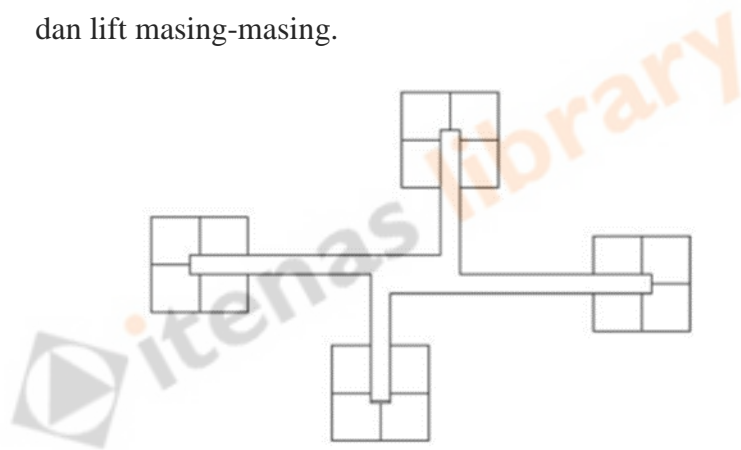


**Gambar 2.4 Single Tower**

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 antara bentuk *Slab* dan *Tower*)
- d)

#### **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 m<sup>2</sup>.

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  $25 \text{ m}^2$ , dua kamar tidur  $30 \text{ m}^2$ , tiga kamar tidur  $85 \text{ m}^2$ , dan empat kamar tidur  $140 \text{ m}^2$ .

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  $300 \text{ m}^2$ .

### **K. Apartemen Berdasarkan Tipe Unit**

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.

## 2.1.5 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 *property*, 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 yang terjadi 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 elektrik 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 Intern (Aktivitas penghuni didalam unit hunian seperti istirahat, bersantai, tidur,	Ruang Tidur
		Ruang Makan
		Ruang Keluarga
		Dapur/Pantry

	makan, minum, belajar, menerima tamu, dll)	Kamar Mandi
	Aktivitas Ekstern (Aktivitas penghuni di luar unit hunian, seperti belajar bersama, berolahraga, makan & minum, nongkrong, berbelanja, beribadah, mencuci pakaian, memeriksakan kesehatan badan, perawatan diri, transaksi ATM)	Lobby
		Kolam Renang
		Fitness Gym
		Lapangan Futsal
		Restoran
		Minimarket
		Laundry
		Salon
		Musholla
		Ballroom
		Retail Usaha
		ATM Center
Aktivitas Pengelola	Kegiatan Kesekretariatan Kegiatan Pemasaran Kegiatan Pertemuan antar Karyawan Kegiatan Rapat Kegiatan Operasional Bangunan Kegiatan Pengelolaan <i>Retail</i> UMKM	Lobby
		Ruang Pimpinan
		Ruang Sekretaris
		Ruang Kepala Bagian
		Ruang Staff
		Ruang Rapat
		Gudang
		Pantry
		Lavatory
Aktivitas Pelayanan	Kegiatan maintenance bangunan Kegiatan pengamanan bangunan Kegiatan pelayanan teknis bangunan Kegiatan pelayanan lavatory Kegiatan pelayanan parkir	Ruang cleaning service
		Janitor
		Ruang CCTV
		Ruang Security
		Ruang genset
		Ruang pompa
		Ruang panel
		Ruang WTP
		Reservoir air
		Lavatory
		Musholla
		Area parkir

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

## 2.2 Studi Banding

Dalam perencanaan bangunan apartemen dan sarana olahraga digunakan beberapa referensi desain yang berkaitan dengan tema yang akan diaplikasikan pada bangunan, yaitu *Altamira Building*, *Montevideo 2759 Apartment*, *Jesolo Lido Condominium*, *Interior* apartemen di Prague dengan gaya minimalis, dan *Interior* apartemen oleh Tadao Ando.

### 2.2.1 Altamira Building, Argentina



**Gambar 2.6 Eksterior Altamira Building**

Sumber: <https://www.archdaily.com/910467/altamira-building-rafael-iglesia>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Menggunakan fasad bangunan yang bersih
- Memiliki bukaan untuk cahaya dan sirkulasi udara di dalam bangunan
- Irama fasad konsisten pada tiap lantainya



**Gambar 2.7 Teras dan Interior Altamira Building**

Sumber : <https://www.archdaily.com/910467/altamira-building-rafael-iglesia>



Nilai lebih yang bisa diambil :

- Bagian teras bangunan sangat sederhana
- Bagian *interior* bangunan menggunakan kombinasi warna natural coklat dan putih
- Memiliki bukaan yang besar sehingga cahaya dapat masuk ke dalam bangunan

### 2.2.2 Montevideo 2759, Argentina



**Gambar 2.8 Eksterior Montevideo 2759**

Sumber : <https://www.archdaily.com/910024/montevideo-2759-garnerone-plus-ramos-arq>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Irama fasad minimalis yang konsisten (selang-seling)
- Balkon menggunakan railing yang transparan
- Memiliki bukaan yang besar (dari atas hingga bawah)



**Gambar 2.9 Interior Montevideo 2759**

Sumber : <https://www.archdaily.com/910024/montevideo-2759-garnerone-plus-ramos-arq>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- *Interior* bangunan sangat minimalis dan menjunjung tinggi prinsip desain minimalis
- *Interior* menggunakan skema warna yang monokrom

### 2.2.3 *Jesolo Lido Condominium, Italy*



**Gambar 2.10 Eksterior *Jesolo Lido Condominium***

Sumber : <https://www.archdaily.com/387174/jesolo-lido-condominium-richard-meier-and-partners-architects>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Gubahan massa berbentuk kubus sederhana
- Memiliki bukaan yang banyak

Nilai kurang untuk dihindari :

- Penggunaan kisi-kisi yang terlalu banyak mengurangi nilai desain minimalis pada bangunan



**Gambar 2.11 Balkon dan Kolam Reanng *Jesolo Lido Condominium***

Sumber : <https://www.archdaily.com/387174/jesolo-lido-condominium-richard-meier-and-partners-architects>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Penggunaan balkon dan *view* kolam renang dibawahnya.
- Memiliki bukaan yang banyak

#### 2.2.4 *Minimalist Apartment in Prague, Czech Republic*



**Gambar 2.12 Ruang Keluarga**

Sumber : <https://www.archdaily.com/906157/minimalist-apartment-in-prague-collarch>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Penggunaan material natural dan warna monokrom
- Sudut-sudut yang tajam menegaskan prinsip minimalis yang digunakan pada *interior* ini



**Gambar 2.13 Pantry**

Sumber : <https://www.archdaily.com/906157/minimalist-apartment-in-prague-collarch>

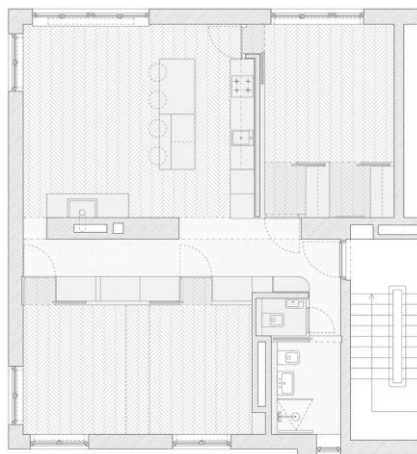


**Gambar 2.14 Koridor dan Kamar Mandi**

Sumber : <https://www.archdaily.com/906157/minimalist-apartment-in-prague-collarch>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Kitchen set pantry juga menggunakan warna monokrom
- Penggunaan kaca pada koridor yang sempit membuat ruang menjadi terasa lebih luas dari sebelumnya.
- Kamar mandi juga menggunakan kaca-kaca transparan sehingga terkesan menyatu antara bagian *shower room* dan wastafel.



**Gambar 2.15 Denah / Floor Plan**

Sumber : <https://www.archdaily.com/906157/minimalist-apartment-in-prague-collarch>

### 2.2.5 Apartment Interior by Tadao Ando, New York

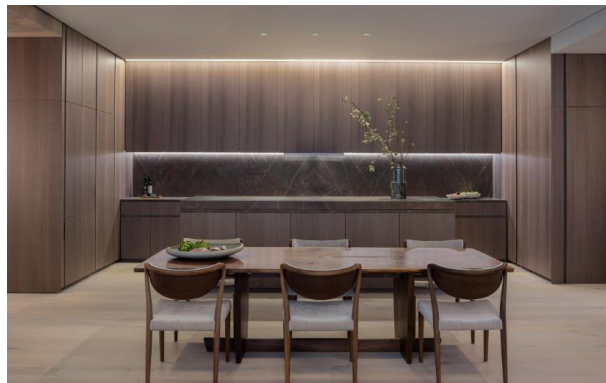


**Gambar 2.16 Ruang Keluarga**

Sumber : <https://www.dezeen.com/2017/05/11/apartment-interior-michael-gabellini-tadao-ando-152-elizabeth-street-residential-building-nolita-new-york/>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Penggunaan warna monokrom pada *interior* apartemen
- Memiliki 1 kaca besar pada ruang keluarga



**Gambar 2.17 Ruang Makan**

Sumber : <https://www.dezeen.com/2017/05/11/apartment-interior-michael-gabellini-tadao-ando-152-elizabeth-street-residential-building-nolita-new-york/>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Penggunaan warna natural seperti coklat pada ruang makan
- Sudut-sudut yang tajam digunakan pada bagian *pantry* dan *kitchen-set* mempertegas desain minimalis



**Gambar 2.18 Koridor**

Sumber : <https://www.dezeen.com/2017/05/11/apartment-interior-michael-gabellini-tadao-ando-152-elizabeth-street-residential-building-nolita-new-york/>

Nilai lebih yang bisa diambil :

- Koridor menggunakan kaca untuk memberikan kesan yang luas.
- Penggunaan perpaduan warna putih dan coklat sehingga terkesan monokrom.