

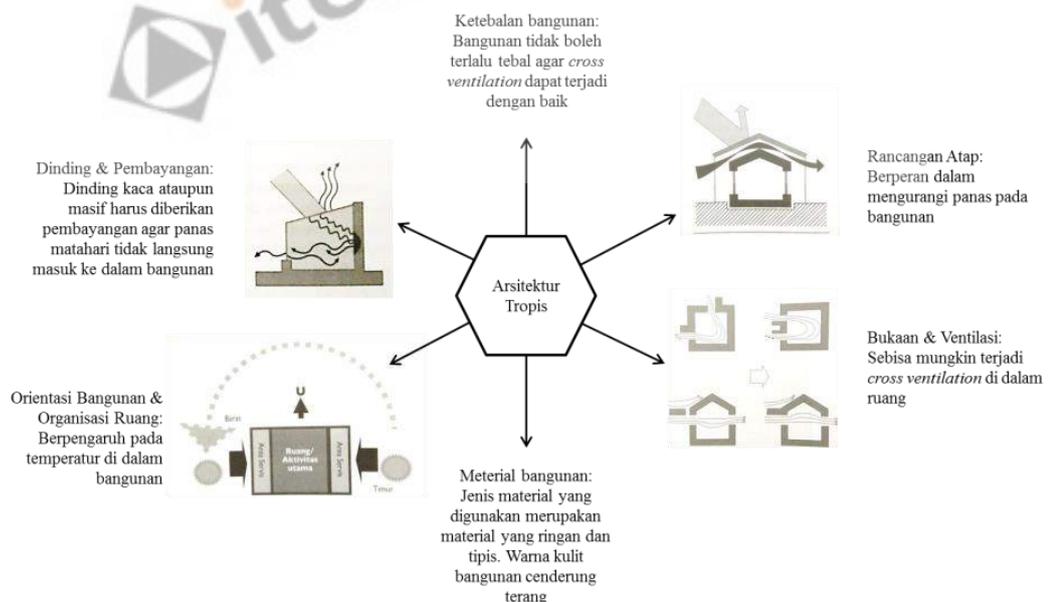
## BAB 2 TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDUNG

### 2.1. Tinjauan Teori

#### 2.1.1. Definisi Tema

Arsitektur tropis di daerah lembab sering juga disebut sebagai arsitektur vernakular. Dimana desainnya lebih didominasi oleh bentuk atap yang besar dan lebar. Namun sebenarnya arsitektur tropis juga dapat diartikan sebagai karya arsitektur yang berfokus pada pemecahan masalah yang ada di iklim tropis itu sendiri.

Secara umum prinsip dasar arsitektur tropis khususnya di daerah iklim tropis lembab adalah upaya menurunkan temperatur udara dan radiasi matahari di dalam ruang. Pengurangan radiasi matahari ini dapat dilakukan dengan cara memberikan efek bayangan pada fasad bangunan. Prinsip dasar berikutnya adalah membuang kalor yang terdapat pada ruang dalam bangunan dengan cara meberikan bukaan udara yang memadai agar terjadi *cross ventilation*. Terdapat beberapa ciri-ciri arsitektur tropis yang dapat dilihat pada **Diagram 2.1** Ciri-ciri Arsitektur Tropis



**Diagram 2.1** Ciri-ciri Arsitektur Tropis

Sumber: Arsitektur Tropis: Bentuk, Teknologi, Kenyamanan, dan Penggunaan Energi (diedit)

### 2.1.2. Definisi Apartemen

Menurut Kamus Bahasa Indonesia terbitan Pusat Bahasa tahun 2008, apartemen berarti tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat.

Berdasarkan UU RI No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, 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.

### 2.1.3. Definisi Sport Center

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.

### 2.1.4. 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):

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

- 2) 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.

## 3) Aktivitas di dalam Unit Apartemen

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

## 4) Akses dari Ruang Tidur ke Kamar Mandi

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

## 5) Akses dari Dapur ke Kamar Mandi

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

## 6) Servis dari Dapur ke Ruang Makan

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

### 2.1.5. 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 (Chiara, 1987), dapat dilihat pada

**Tabel 2.1**

**Tabel 2.1 Analisis Ruang dan Fasilitas**

	Bawah	Menengah	Mewah
<b>Area Hunian</b>			
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	Lemari pakaian	Walk-in closet	<i>Dressing room</i> ,

Tidur	yang kecil		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.
<b>Fasilitas Pendukung</b>			
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	- Fasilitas laundry - Lobby yang kecil	- Ruang laundry - Area komersial - Ruang serba guna - Gudang bersama	- Penjagaan parkir - Area berbelanja - Lift - Doorman, CCTV - Security - Jasa valet - Ruang rapat - Fasilitas olahraga/gym - Kolam renang
Pada Tapak	- Open parking - Taman	- Penjagaan parkir - Area bermain anak - Area duduk/ - Kolam renang	- Taman - Area rekreasi - <i>Country club</i> - Kolam renang

Sumber: *Time Saver Standards for Building Types*

### 2.1.6. Klasifikasi Apartemen

Berikut ini merupakan klasifikasi apartemen menurut Jurnal UAJY (Universitas Atma Jaya Yogyakarta), klasifikasi apartemen dibagi menjadi beberapa jenis yang dapat dilihat pada **Tabel 2.2** Klasifikasi Aparteme.

Tabel 2.2 Klasifikasi Apartemen

No.	Karakteristik	Jenis	Keterangan
1	Berdasarkan Kepemilikan	Sewa	Apartemen milik perorangan atau badan usaha kemudian penghuni membayar sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu
		Beli	<p>Apartemen milik perorangan atau badan usaha kemudian unit dijual kepada penghuni dengan harga dan jangka waktu tertentu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartemen milik bersama (<i>cooperative</i>) à Apartemen yang dimiliki bersama oleh penghuni yang ada. Tanggung jawab pengembangan dan operasional gedung menjadi tanggung jawab semua penghuni yang ditangani oleh koperasi.</li> <li>- Apartemen milik perseorangan (<i>condominium</i>) à Apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuni. Penghuni wajib membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan kepada pihak pengelola.</li> </ul>
2	Berdasarkan Tipe Pengelolaannya	<i>Serviced</i> apartemen	Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu.
		Apartemen Perseorangan ( <i>Condominium</i> )	Apartemen ini dimiliki oleh semua penghuni yang ada di dalam apartemen tersebut. Sehingga semua pelayanan menjadi tanggung jawab dari penghuni.
		Apartemen Milik Bersama ( <i>Cooperative</i> )	Apartemen ini dimiliki oleh semua penghuni yang ada di dalam apartemen tersebut. Sehingga semua pelayanan menjadi tanggung jawab dari penghuni.
3	Berdasarkan penghuni	Keluarga	Apartemen ini dihuni oleh keluarga. Terdiri dari 2-4 kamar tidur. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.
		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.

		Pebisnis/Ekspatrial	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.
		Manula	Apartemen 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.
4	Berdasarkan Golongan Ekonomi	Golongan bawah	Perbedaan antara ketiga jenis apartemen tersebut terletak pada ukuran ruang pada masing-masing unit hunian dan juga fasilitas yang disediakan. Semakin tinggi kelas Apartemen berdasarkan tingkat golongan ekonomi maka semakin besar ukuran unit hunian, semakin lengkap fasilitas yang disediakan, dan juga semakin mahal pula harga unit hunian yang ditawarkan.
		Golongan menengah	
		Golongan menengah ke atas / apartemen mewah	
		<i>Low-rise</i>	Apartemen ini biasanya memiliki ketinggian antara 2-4 lantai. - <i>Garden Apartement</i> , memiliki ciri-ciri: Ketinggian bangunan antara 2-3 lantai; Tiap unit hunian memiliki teras/ balkon; Umumnya terdapat pada daerah pinggiran kota dengan kepadatan penduduk rendah (maksimal 30 keluarga per hektar); Memiliki banyak ruang terbuka hijau dan tempat parkir yang dekat dengan bangunan; Antara massa bangunan satu dengan bangunan lain terdapat ruang terbuka pemisah yang cukup luas - <i>Row House, townhouse</i> , atau <i>maisonette</i> , memiliki ciri-ciri: Ketinggian bangunan antara 1-2 lantai; Antara massa bangunan satu dengan bangunan lainnya saling berdempetan atau bahkan saling berbagi dinding pembatas yang sama; Ruang terbuka yang ada hanya berupa halaman depan dan halaman belakang yang sempit pada setiap massa bangunan; Umumnya dibangun pada daerah dengan kepadatan sedang (antara 35-50 unit per hektar)
		<i>Mid-rise</i>	Ciri-ciri utama apartemen tipe <i>Mid-rise</i> ini yaitu memiliki ketinggian antara 4-8 lantai

		<i>High-rise</i>	Apartemen tipe ini <i>High-rise</i> ini memiliki ketinggian di atas 8 (delapan) lantai. Apartemen ini merupakan apartemen untuk golongan menengah ke atas.
6	Berdasarkan Sirkulasi Horizontal	<i>Single-loaded corridor apartment</i>	- <i>Open corridor apartment</i> → Bersifat terbuka dengan pembatas terhadap ruang luar berupa dinding atau railing yang ketinggiannya tidak lebih dari 1-1,5 m. - <i>Closed corridor apartment</i> → Bersifat tertutup oleh dinding, kadang memiliki bukaan berupa jendela, atau bahkan tidak memiliki bukaan sama sekali.
		<i>Double-loaded corridor apartment</i>	Koridor tipe ini dikelilingi oleh unit-unit hunian sehingga seringkali terletak di tengah-tengah bangunan ( <i>central corridor</i> )
7	Berdasarkan Sirkulasi Vertikal	<i>Walk-up apartment</i>	<i>Core-type walk up apartment</i> → Tangga sirkulasi dikelilingi oleh unit-unit hunian <i>Corridor-type walk up apartment</i> → Tangga sirkulasi terletak di ujung koridor.
		<i>Elevator Apartment</i>	Tipe ini memiliki sistem vertikal utama berupa lift dan sistem vertikal sekunder berupa tangga. Pada umumnya dilengkapi lobby.
8	Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai	<i>Simplex Apartment</i>	Apartemen tipe ini terdiri dari satu lantai. Memiliki kelebihan yaitu jumlah unit yang dibangun dapat dimaksimalkan sedangkan kelemahannya yaitu banyak ruang yang terbuang untuk sirkulasi koridor.
		<i>Duplex Apartment</i>	Apartemen tipe ini terdiri dari dua lantai setiap unitnya. Lantai satu terdiri dari ruang publik, dan lantai dua terdiri dari ruang privat. Tipe ini biasanya dirancang untuk kalangan menengah ke atas.
		<i>Triplex Apartment</i>	Tipe ini terdiri dari 3 lantai untuk satu unit hunian. Pembagian ruangnya hampir sama dengan duplex, hanya saja terdapat ruang servis. Tipe ini biasanya dirancang untuk golongan atas dan berkarakteristik sangat mewah.
9	Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan	<i>Apartemen dengan bentuk slab</i>	Memiliki bentuk yang hampir kotak. Biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit hunian berada di satu sisi atau kedua sisi.

		<p><i>Apartemen dengan bentuk tower</i></p>	<p>Memiliki bentuk yang seperti tiang. Ketinggian bangunan apartemen ini umumnya di atas 20 lantai.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Single Tower</i> → Terdiri dari satu massa bangunan. Unit hunian berada dekat dengan tangga dan lift. <i>Core</i> biasanya berada di tengah bangunan.</li> <li>- <i>Multi Tower</i> → Terdiri lebih dari satu massa yang dihubungkan dengan suatu massa penghubung yang biasanya diletakkan di tengah.</li> </ul>
10	Berdasarkan Tipe Unit	Studio	Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang yang bersifat multifungsi. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya kamar mandi. Apartemen tipe ini cenderung kecil. Luas minimal 20-35 m <sup>2</sup>
		Apartemen 1,2,3 Kamar	Apartemen ini memiliki kamar tidur terpisah serta ruang lainnya yang umumnya terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas minimal satu kamar tidur adalah 25 m <sup>2</sup> , 2 kamar tidur 30 m <sup>2</sup> , 3 kamar tidur 85 m <sup>2</sup> , dan 4 kamar tidur 140 m <sup>2</sup> .
		Loft	<i>Loft</i> adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang dialihfungsikan sebagai apartemen dengan cara menyekat bangunan yang relatif berukuran besar menjadi beberapa unit hunian. Biasanya memiliki ruang yang tinggi, <i>mezzanine</i> atau dua lantai dalam satu unit.
		<i>Penthouse</i>	Unit ini berada di lantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar dari unit dibawahnya. <i>Penthouse</i> juga memiliki <i>privacy</i> yang tinggi karena memiliki lift khusus untuk penghuninya dapat langsung mengakses ke unit huniannya. Luas minimumnya adalah 300 m <sup>2</sup> .
11	Berdasarkan Tujuan Pembangunan	Komersial	Apartemen yang hanya ditujukan untuk bisnis komersial yang mengejar keuntungan atau profit.
		Umum	Apartemen yang ditujukan untuk semua golongan masyarakat dan penghuni, baik penghuni tunggal ataupun keluarga.
		Khusus	Apartemen yang hanya dipakai oleh kalangan tertentu saja, dan biasanya dimiliki oleh suatu perusahaan atau instansi yang dipergunakan oleh para pegawai maupun tamu yang berhubungan dengan pekerjaan.

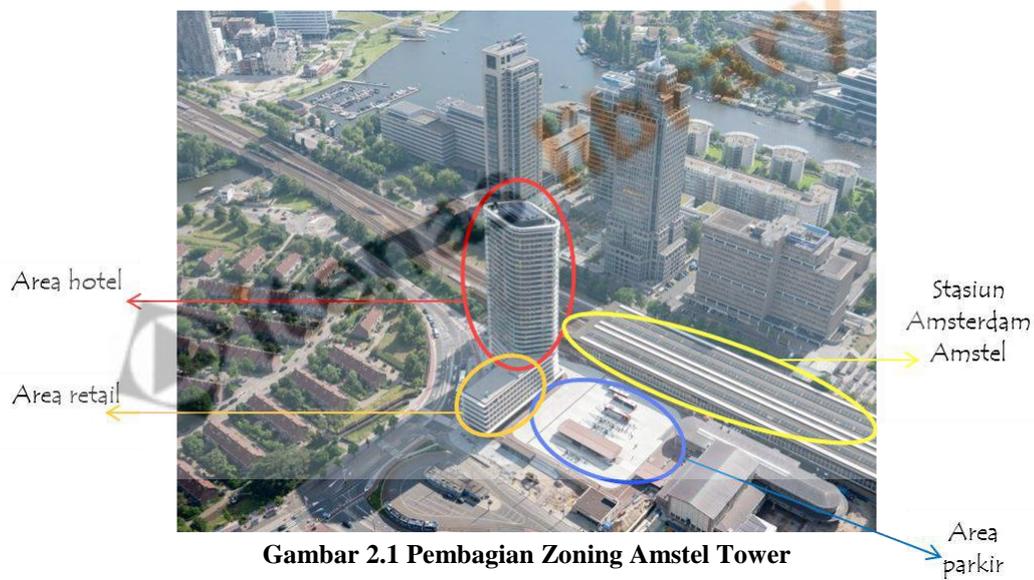
Sumber: e-journal.uajy.ac.id

## 2.2. Studi Banding

### 2.2.1. Amstel Tower

- Arsitek : Powerhouse Company
- Kategori : Hotel, *Mixed-use*
- Lokasi : Amsterdam, The Netherlands
- Luas : 27.000 m<sup>2</sup>

Merupakan sebuah hotel, kantor dan retail yang berada di Amsterdam. Hotel ini dibangun bersebelahan dengan stasiun kereta api Amsterdam Amstel. Bagian tower berfungsi sebagai hotel sedangkan bagian podium berfungsi sebagai retail dan area parkir. Berikut **Gambar 2.1** yang merupakan pembagian zona pada Amstel Tower.



**Gambar 2.1** Pembagian Zoning Amstel Tower

Sumber: archdaily.com (diedit)

Bangunan ini memiliki pola tata ruang yang baik dan memiliki akses yang terpisah antara hotel, retail dan stasiun kereta api namun tetap saling terhubung antara ketiganya.

### 2.2.2. Apartemen Saumata

- Arsitek : Aboday
- Kategori : Apartemen
- Lokasi : Alam Sutera, Tangerang

- Luas Tanah : 4.670 m<sup>2</sup>
- Luas Bangunan : 35.954 m<sup>2</sup>

Apartemen ini merupakan apartemen yang didesain dengan memperhatikan kondisi lingkungan tropis. Bentuk dan zonasi di dalamnya dipengaruhi oleh arah matahari, misalnya bagian barat yang cenderung terpapar sinar matahari dibuat kosong tanpa unit sepanjang vertikal. Selain itu, fasad bangunan ini menggunakan bilah-bilah aluminium sehingga dapat menghasilkan pembayangan pada bagian dalamnya. Berikut **Gambar 2.2** yang merupakan penerapan tema pada bangunan.



**Gambar 2.2 Apartemen Saumata**

Sumber: Firmitas Aboday

Bentuk apartemen ini didesain sedemikian rupa agar kenyamanan termal dapat tercapai. Bagian tengah bangunan ditiadakan dengan tujuan sirkulasi udara dapat terjadi dengan lancar. Berikut **Gambar 2.3** yang memperlihatkan roof garden serta perspektif dari apartemen saumata



**Gambar 2.3 Roof Garden dan Perspektif Apartemen Saumata**

Sumber: aboday.com

### 2.2.3. Apartemen Pitamera

- Arsitek : Aboday
- Kategori : Apartemen
- Lokasi : Lingkar Barat No. 2, Alam Sutera
- Luas Tanah : 9.000 m<sup>2</sup>
- Luas Bangunan : 37.172 m<sup>2</sup>

Apartemen ini merupakan apartemen yang dibangun berdasarkan kebutuhan ruang penghuni. Terbagi menjadi 2 menara dan terdiri dari 35 lantai dan 12 lantai. Unit tipe 2 kamar mendominasi di menara setinggi 35 lantai, sedangkan unit tipe studio mendominasi di menara 12 lantai. Berikut **Gambar 2.4** yang memperlihatkan perbedaan jumlah lantai pada 2 tower.



**Gambar 2.4** Perspektif Apartemen Pitamera

Sumber: aboday.com (diedit)