

## **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			
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 <i>shower</i> 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	- 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: 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 perorangan 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 Sendiri

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 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.

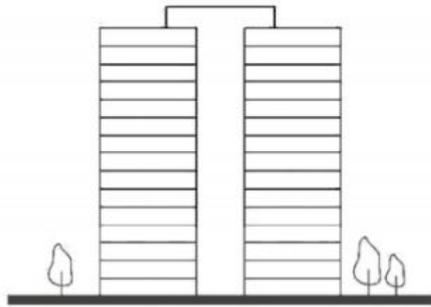
## **H. Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai**

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.

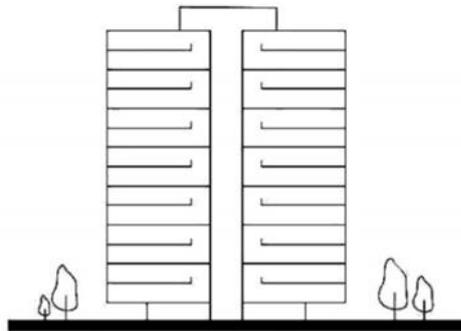


**Gambar 2.1** Tipe Apartemen *Simplex*

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.

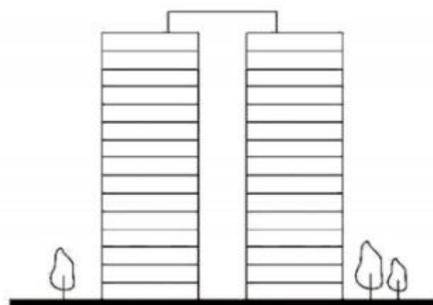


**Gambar 2.2** Tipe Apartemen *Duplex*

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*

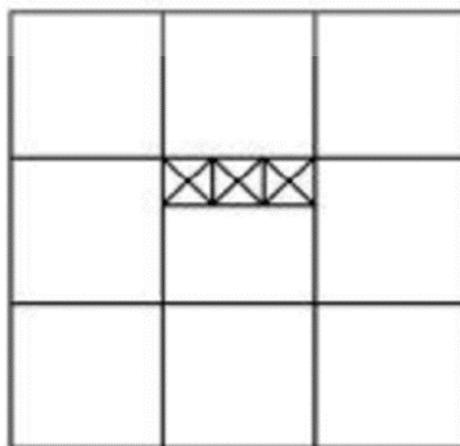
Tinggi bangunan dan lebar/panjang bangunan pada apartemen berbentuk Slab ini hampir sebanding, sehingga bentuk apartemen ini seperti kotak yang pipih. Pada apartemen ini biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit yang berada di salah satu sisi atau di kedua sisi koridor.

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*.

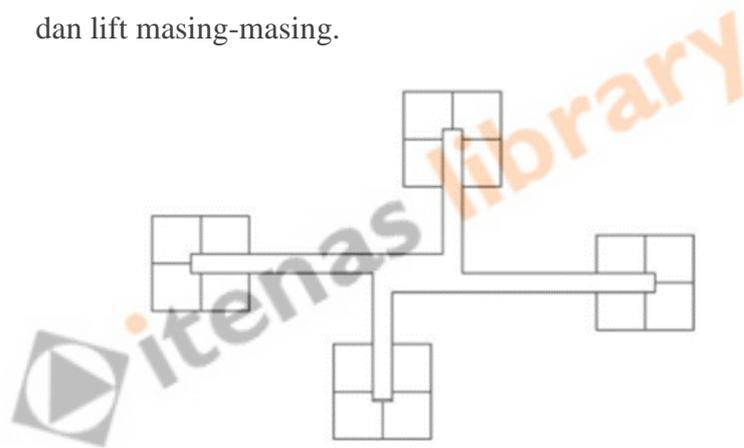


**Gambar 2.4** *Single Tower*

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*)

## 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 m<sup>2</sup>, dua kamar tidur 30 m<sup>2</sup>, tiga kamar tidur 85 m<sup>2</sup>, dan empat kamar tidur 140 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

### **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 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**)

Tabel 2.2 Deskripsi Kebutuhan Ruang

Kelompok Aktivitas	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Aktivitas Hunian	Aktivitas Intern (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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan Kesekretariatan</li> <li>• Kegiatan Pemasaran</li> <li>• Kegiatan Pertemuan antar Karyawan</li> <li>• Kegiatan Rapat</li> <li>• Kegiatan Operasional Bangunan</li> <li>• Kegiatan Pengelolaan Retail UMKM</li> </ul>	Lobby
		Ruang Pimpinan
		Ruang Sekretaris
		Ruang Kepala Bagian
		Ruang Staff
		Ruang Rapat
		Gudang
		Pantry
Lavatory		
Aktivitas Pelayanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan maintenance bangunan</li> <li>• Kegiatan pengamanan bangunan</li> <li>• Kegiatan pelayanan teknis bangunan</li> <li>• Kegiatan pelayanan lavatory</li> <li>• Kegiatan pelayanan parkir</li> </ul>	Ruang cleaning service
		Janitor
		Ruang CCTV
		Ruang Security
		Ruang genset
		Ruang pompa
		Ruang panel
		Ruang WTP
		Reservoir air
		Lavatory
Musholla		
Area parkir		

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Bandung

## 2.2 Studi Banding

Dalam perencanaan bangunan apartemen dan sarana olahraga digunakan beberapa referensi desain yang berkaitan dengan tema yang akan diaplikasikan pada bangunan.

### 2.2.1 Parahyangan Residences



**Gambar 2.6** *Exterior Parahyangan Residences*

Sumber : <https://www.rukamen.com/apartemen/Parahyangan-Residences>

Pengembang	: Agung Podomoro Group
Mulai dpasarkan	: April 2012
Rencana Launching	: 1-September-2012
Ground Breaking	: Oktober-2012
Soft Launching	: Pertengahan Oktober 2012
Rencana Serah Terima	: Desember 2014 ( Tower Pangrango ) Maret 2015 ( Tower Papandayan )
Kisaran harga	: 400 juta s/d 900 juta per unit.

Parahyangan Residences berada dekat dengan universitas seperti Universitas Katolik Parahyangan, Maranatha, ITB, UNPAD, ENHAI dan juga Factory Outlet di Setiabudi, Cihampelas, Dago Pakar, Jl. RIAU, dan tempat wisata seperti Tangkuban Perahu, Maribaya, Kawah Putih serta berbagai restoran dan kafe.

Apartemen nya dibagi menjadi 2 tower: Tower Pangrango & Tower Papandayan dengan banyak view sesuai dengan selera Anda: view kota, gunung atau pool dengan total unit berjumlah 1522. Dari seluruh unit itu, akan dibangun 4 tipe unit hunian yakni; tipe studio, 1 kamar tidur, 2 kamar tidur, dan 3 kamar tidur dengan ukuran 24 hingga 52 meter persegi.

Parahyangan Residence dilengkapi dengan berbagai fasilitas untuk memanjakan Anda , termasuk kolam renang untuk dewasa dan anak-anak, ruang untuk belajar, kafe dan restoran dengan pemandangan lembah, lapangan basket, jalur jogging, ruang biliar, pusat kebugaran, taman di lantai teratas apartemen, tempat bermain anak serta mini market. Apartemen ini cocok untuk kalangan menengah dengan harga yang terjangkau.

Apartemen yang akan didirikan di jalan Ciumbuleuit No.125, Bandung ini terdiri dari dua tower :

- a) Tower Pangrango ( 25 lantai, 1.318 unit )  
Tipe unit yang disediakan : tipe studio, tipe 1 bedroom, 2 bedroom, 3 bedroom.
- b) Tower Papandayan ( 17 lantai, 204 unit )  
Tipe unit yang disediakan : tipe studio, 2 bedroom, 3 bedroom.

Total unit dari ke-2 tower tersebut adalah 1.522 unit.

Ukuran Luas Unit berdasarkan tipe sebagai berikut :

- a) Type Studio / Deluxe => 24 m<sup>2</sup> – 26 m<sup>2</sup>
- b) Type 1 Bedroom / Superior => 29 m<sup>2</sup> – 34 m<sup>2</sup>
- c) Type 2 Bedroom / Executive => 41 m<sup>2</sup> – 44 m<sup>2</sup>
- d) Type 3 Bedroom / Suite => 52 m<sup>2</sup>

Fasilitas yang akan disediakan di Parahyangan Residences meliputi :

- a) Cliff view F&B area
- b) Pool (lagoon pool + infinity pool + kid's pool)
- c) 3 on 3 basketball half court

- d) Fitness center
- e) Mini futsal
- f) Jogging hill track
- g) Rooftop garden
- h) Amphitheather
- i) Access card
- j) F&B area dan
- k) CCTV Camera.

### 2.2.2 Life House, Llanbister

Bangunan ini dirancang oleh John Pawson terkenal karena konsep minimalisnya yang berfokus kepada fungsionalitas dalam pengaturan tata letak dan proporsi ruang, pencahayaan serta penggunaan material alami. Pemikiran di balik Life House adalah desain modern tanpa kompromi di mana mungkin untuk menghuni jenis ruang arsitektur yang berbeda. Eksperimen dengan massa dan orientasi telah menghasilkan komposisi yang tertidur di jatuhnya tanah. Proliferasi gorse yang menghitam di heathland sekitarnya tercermin dalam eksterior bata yang gelap, sementara rumput tegalan yang kasar menyediakan referensi untuk batu bata ringan yang digunakan di dalam. Gambar dapat dilihat pada **Gambar 2.7**.



**Gambar 2.7** Exterior dan Interior Life House

Sumber : [https://www.archdaily.com/787046/lifes-house-john-pawson?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_all](https://www.archdaily.com/787046/lifes-house-john-pawson?ad_source=search&ad_medium=search_result_all)

Program rumah diatur sebagai serangkaian lipatan mandiri, membuka dua koridor. Pertemuan pada sudut yang tepat, lorong-lorong ini menghasilkan pemandangan internal yang luas dan rencana yang dirancang untuk memungkinkan kelompok

yang tinggal di dekatnya untuk menghabiskan waktu bersama dan terpisah, dalam pengaturan spasial yang berbagi karakteristik tertentu dengan biara biara. Koridor - satu cahaya, satu gelap - mewakili lebih dari sekedar sarana untuk mendapatkan antara bagian-bagian berbeda dari rumah, mereka adalah pengalaman arsitektur utama, masing-masing diisi dengan karakter khasnya sendiri. Gambar dapat dilihat pada **Gambar 2.8**.



**Gambar 2.8** Koridor Bangunan *Life House*

Sumber : [https://www.archdaily.com/904646/life-house-woha?ad\\_medium=widget&ad\\_name=navigation-next](https://www.archdaily.com/904646/life-house-woha?ad_medium=widget&ad_name=navigation-next), diakses 28 April 2019 pukul 12.30)

Dalam semangat menciptakan Walden kontemporer, tempat-tempat komunal dan pribadi dibentuk oleh gagasan untuk mendukung kegiatan tertentu. *Across the Life House* ini diterjemahkan ke dalam inventarisasi peralatan dan kondisi fungsional yang dioptimalkan. Interior pada bangunan *Life House* dapat dilihat pada **Gambar 2.9**.



**Gambar 2.9** Koridor Bangunan Life House

Sumber: [https://www.archdaily.com/904646/life-house-woha?ad\\_medium=widget&ad\\_name=navigation-next](https://www.archdaily.com/904646/life-house-woha?ad_medium=widget&ad_name=navigation-next), diakses 28 April 2019 pukul 12.30

 itenas library