

## **BAB 2**

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

#### **2.1 Tinjauan Teori**

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

Menurut KBBI apartemen adalah tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya).<sup>2</sup>

Menurut Kevin Lynch dalam bukunya Site Planing ( 1984 : 252 ) Apartemen didefinisikan sebagai “several dwelling units a common ( usually an indoor ) acces and area enclosed by a common strucutural envelope” yang berarti unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama.

Berdasarkan pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan salah satu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, yang disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan berupa hunian yang disewakan ataupun dijual. Apartemen dinilai sebagai salah satu hunian yang praktis untuk mengatasi keterbatasan lahan saat ini. Selain itu, karena lokasinya yang berada dipusat kota memudahkan penghuninya untuk melakukan aktivitas, karena dikelilingi oleh sarana prasarana lainnya yang mendukung kebutuhan penghuninya.

##### **2.1.2 Klasifikasi Apartemen**

Rincian klasifikasi Apartemen dan persyaratan fasilitas yang harus tersedia pada masing masing jenis Apartemen :

###### **A. Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem kepemilikan**

###### **1) Apartemen dengan sistem sewa**

Pada apartemen jenis ini, penghuni hanya membayar biaya sewa nit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen dan biasanya biaya itu dibayarkan perbulan ataupun pertahun. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, dan telepon

ditanggung oleh penghuni unit itu sendiri. Sementara biaya maintenance dan gaji pegawai pengelola apartemen ditanggung pemilik. Penghuni yang tidak ingin tinggal lagi di apartemen tersebut harus mengembalikan apartemen tersebut kepada pemiliknya, kemudian pemilik akan mencari lagi orang baru untuk mengisi unit – unitnya yang kosong.

## 2) **Apartemen dengan sistem beli**

Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen. Selain itu, penghuni juga dapat menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. Penghuni hanya bisa menjual unitnya kepada orang yang telah dianggap cocok oleh penghuni apartemen yang lainnya. Apabila terdapat unit apartemen yang kosong, maka sahamnya akan dibagi rata diantara penghuni dan mereka harus menanggung semua biaya maintenance unit yang kosong tersebut, sampai unit tersebut ditempati oleh penghuni yang baru.

## 3) **Condominium**

Pada apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya terhadap fasilitas dan ruang publik. Penghuni bebas untuk menjual, menyewakan ataupun memberikan kepemilikannya kepada orang lain. Apabila terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya maintenance unit itu ditanggung oleh badan pengelola apartemen itu.

## **B. Klasifikasi apartemen berdasarkan penghuni**

Klasifikasi apartemen berdasarkan penghuninya dapat dibagi menjadi empat jenis, antara lain:

### a) **Apartemen Keluarga**

Apartemen keluarga merupakan apartemen yang dirancang untuk hunian keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anak – anaknya. Apartemen ini terdiri dari dua hingga empat kamar tidur (belum termasuk kamar pembantu yang tidak selalu ada). Biasanya pada setiap unit apartemen jenis ini memiliki balkon yang dapat digunakan untuk interaksi dengan dunia luar.

### b) **Apartemen dengan sistem beli**

Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen. Selain itu, penghuni juga dapat menempati satu unit tertentu sesuai

dengan ketentuan perusahaan. Penghuni hanya bisa menjual unitnya kepada orang yang telah dianggap cocok oleh penghuni apartemen yang lainnya. Apabila terdapat unit apartemen yang kosong, maka sahamnya akan dibagi rata diantara penghuni dan mereka harus menanggung semua biaya maintenance unit yang kosong tersebut, sampai unit tersebut ditempati oleh penghuni yang baru.

#### c) **Condominium**

Pada apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya terhadap fasilitas dan ruang publik. Penghuni bebas untuk menjual, menyewakan ataupun memberikan kepemilikannya kepada orang lain. Apabila terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya maintenance unit itu ditanggung oleh badan pengelola apartemen itu.

### **C. Klasifikasi apartemen berdasarkan penghuni**

Klasifikasi apartemen berdasarkan penghuninya dapat dibagi menjadi empat jenis, antara lain:

#### 1) **Apartemen Keluarga**

Apartemen keluarga merupakan apartemen yang dirancang untuk hunian keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anak – anaknya. Apartemen ini terdiri dari dua hingga empat kamar tidur (belum termasuk kamar pembantu yang tidak selalu ada). Biasanya pada setiap unit apartemen jenis ini memiliki balkon yang dapat digunakan untuk interaksi dengan dunia luar.

#### 2) **Apartemen Lajang**

Apartemen ini biasanya dihuni oleh pria atau wanita yang belum berkeluarga dan biasanya tinggal bersama temannya. Biasanya mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal istirahat, dan beraktivitas lain diluar jam kerja.

#### 3) **Apartemen Bisnis / Ekspatrial**

Apartemen jenis ini digunakan oleh para pengusaha bukan sebagai hunian, melainkan untuk bekerja. Hal ini dikarenakan mereka telah memiliki hunian sendiri diluar apartemen ini. Biasanya apartemen jenis ini terletak dekat dengan tempat kerja. Sehingga pengusaha tersebut dapat dengan mudah mengontrol pekerjaannya.

#### 4) **Apartemen Bisnis / Ekspatrial**

Apartemen jenis ini digunakan oleh para pengusaha bukan sebagai hunian, melainkan untuk bekerja. Hal ini dikarenakan mereka telah memiliki hunian sendiri diluar apartemen ini. Biasanya apartemen jenis ini terletak dekat dengan tempat kerja. Sehingga pengusaha tersebut dapat dengan mudah mengontrol pekerjaannya.

#### 5) **Apartemen Manula**

Apartemen ini merupakan hal yang baru di Indonesia, bahkan bisa dibilang belum ada meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Apartemen ini telah ditemui di negara-negara maju seperti Amerika Serikat, Jepang, dan Cina. Desain dari apartemen ini disesuaikan dengan kondisi fisik manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.

#### **D. Klasifikasi apartemen berdasarkan sirkulasi vertikal**

Berdasarkan sirkulasi vertikal, apartemen dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu (Site Planning, 1984 : 280 )

##### **I. Walk-up Apartment**

Pada apartemen jenis ini, sirkulasi vertikal utamanya menggunakan tangga. Ketinggian bangunannya sendiri maksimal hanya empat lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin dan kebanyakan unit hunian dengan tangan tangga. Apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya, yaitu:

##### a) **Core – Type Walk-up Apartment**

Dalam apartemen tipe ini, tangga sirkulasi (stair core) dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi tiga tipe, antara lain:

a. Duplex, Tangga sirkulasi apartemen dikelilingi dua unit hunian

b. Triplex, Tangga sirkulasi apartemen dikelilingi tiga unit hunian.

##### b) **Corridor – Type Walk-up Apartment**

Pada apartemen jenis ini tangga sirkulasi terletak di kedua ujung koridor. Dengan menggunakan tipe sirkulasi ini dapat memperbanyak jumlah unit pada satu lantai.

##### c) **Elevator Apartment**

Apartemen jenis ini memiliki sirkulasi utama berupa lift dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga yang seringkali juga merupakan tangga darurat. Umumnya, apartemen jenis ini dilengkapi lobby atau ruang tunggu lift. Ada dua macam sistem lift yang digunakan pada tipe apartemen ini, yaitu

- a. Floor to Floor elevator system (dapat berhenti pada setiap lantai bangunan)
- b. Skip-Floor elevator system (dapat berhenti pada lantai-lantai tertentu saja).

#### **E. Klasifikasi apartemen berdasarkan jenis dan besar bangunan**

##### **a) Garden Apartment**

Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen memiliki halaman dan taman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai taman.

##### **b) Walked-Up Apartment**

Bangunan apartemen terdiri atas tiga sampai enam lantai, dilengkapi dengan lift. Jenis apartemen ini biasanya dihuni oleh keluarga besar (Keluarga ini ditambah dua orangtua).

##### **c) Low Rise Apartment**

Apartemen dengan ketinggian bangunan kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya dihuni oleh masyarakat kelas menengah kebawah.

##### **d) Medium Rise Apartment**

Apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kotasatelit.

##### **e) Highrise Apartment**

Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari 10 lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah (basement), sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.

### 2.1.3 Jenis Apartemen

Apartemen sendiri memiliki banyak jenisnya. jenis – jenis Apartemen bisa dilihat dari luas per unit-nya dan juga ruangan yang ada di setiap unit. Namun makin luas apartemen dan juga makin banyak ruangan yang tersedia maka harga perunit apartemen pun semakin mahal.

#### 1. Apartemen Tipe / Jenis Studio

Studio adalah jenis apartemen terlaris di Indonesia. Bentuk minimalis dan harganya yang ekonomis sangat cocok bagi Anda yang terbiasa hidup praktis. Luasnya tak lebih dari 30 m<sup>2</sup> dan berbentuk 1 ruang multifungsi. Ruang tersebut sudah mencakup area tidur, dapur dan kamar mandi.

#### 2. *Alcove*

Jenis apartemen ini masih “bersaudara” dengan studio. Luasnya pun hampir sama, bedanya *alcove* berbentuk L dan memiliki ruangan kecil atau half room yang biasa digunakan sebagai kamar tidur.

#### 3. *Convertible*

Jenis apartemen *convertible* lebih besar dari jenis apartemen studio. Karena luasnya yang sedikit lega, Anda bisa memasang partisi untuk memisahkan satu area sebagai kamar tidur yang lebih *private*. Anda juga bisa meletakkan TV yang menjorok masuk ke dalam dinding sehingga TV tersebut bisa dibolak-balik ke dua arah.

#### 4. Junior 1 *Bedroom*

Satu tingkat di atas jenis apartemen *convertible* ada junior 1 *Bedroom* (1 BR). Memiliki 1 kamar tidur terpisah dengan ruangan lainnya, menjadikan jenis apartemen ini cocok untuk Anda yang sudah berkeluarga.

#### 5. 2 *Bedroom*

Apartemen 2 *bedroom* menjadi salah satu jenis apartemen terbesar yang banyak ditawarkan developer Indonesia. Peminatnya pun biasanya sudah berkeluarga dengan 1 atau 2 orang anak. Sama halnya seperti rumah tapak biasa, jenis apartemen ini memiliki 2 kamar tidur dengan ukuran sama besar (atau sedikit berbeda). Lalu ada pula dapur dan ruang tengah.

#### 6. *Duplex* atau *Triplex*

Hunian vertikal dengan 2 atau 3 tingkat. Lantai kedua dan tiga hanya digunakan sebagai kamar tidur. Bahkan ada beberapa apartemen jenis *Duplex* atau *Triplex* yang memiliki kamar mandi di setiap lantainya.

#### 7. *Loft*

Satu ruangan besar dengan plafon dan jendela sangat tinggi. Memiliki loteng atau *mezzanine* yang biasa digunakan untuk kamar tidur.

#### 8. *Classic Six*

Di Indonesia sendiri tidak ada developer properti yang menawarkan jenis apartemen ini. Apartemen *classic six* berada di gedung berusia tua tapi masih sangat kokoh. Memiliki tiga kamar tidur, ruangnya luas, serta dapurnya pun cukup besar.

#### 9. *Three-Room*

Apartemen ini berbentuk persegi panjang yang ruangnya tersusun berdampingan tanpa lorong. Biasanya memiliki 3 hingga 4 ruangan terpisah. Letak kamar tidur berada di setiap sisinya atau di tengah.

#### 10. *Garden Apartment*

Jenis apartemen ini selalu berada di lantai dasar dan menghadap ke taman. Bahkan letaknya ada yang di lantai bawah tanah (*basement*).

## 2.2 Studi Banding

Studi banding proyek hotel bintang 4 diantaranya terdiri dari:

### 2.2.1 Apartemen Parahyangan *Residence*

Apartemen yang terletak di kawasan Bandung utara ini mempunyai 1522 unit hunian dengan berbagai tipe, seperti :

- a. Studio
- b. 1 *bedroom*
- c. 2 *bedroom*
- d. 3 *bedroom*

Merupakan Apartemen dengan kelas menengah ke atas. Apartemen yang berlokasi di Jalan Ciumbukeuit ini merupakan gagasan yang menyediakan dan mengakomodasi penghuninya yang hidup untuk lokasi strategis dekat banyak lembaga pendidikan dan universitas, salah satunya Universitas Parahyangan. Massa Bangunan dibuat dengan tiga volume vertikal yang terhubung satu sama lain. dapat dilihat pada **Gambar 2.1** dan **Gambar 2.2**.



**Gambar 2.1** Apartemen Parahyangan *Residence*  
( Sumber : <https://thegreenforestresort.co.id/> di akses 3 Maret 2019)

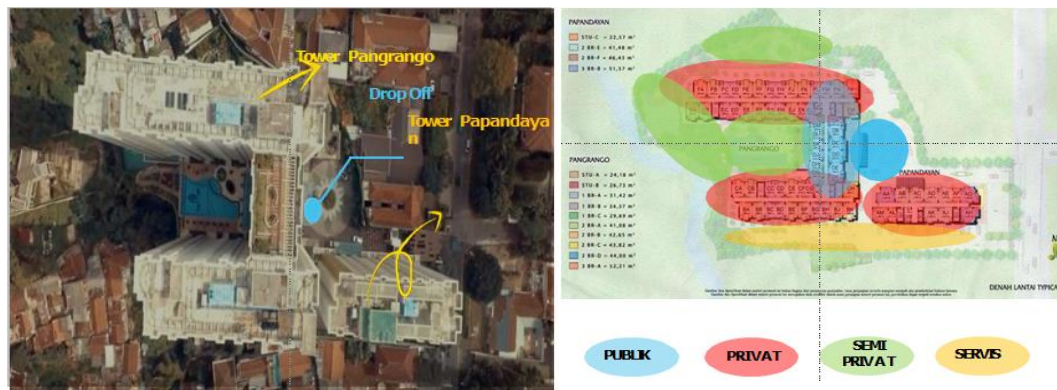
Apartemen ini terdiri dari 3 tower yang saling terhubung satu sama lain. Apartemen eksklusif ini dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pelengkap seperti *foodcourt*, *minimarket* & *laundry*, *gym*, dan kolam renang.

Apartemen ini memiliki 6 lantai basement yang mengikuti kontur tanah yang diperuntukkan sebagai area parkir kendaraan dan beberapa ruang utilitas, pada tower pangrango terdiri dari 30 lantai, sedangkan tower papandayan terdiri dari 20 lantai.

Zona publik terdiri dari area *drop off*, *foodcourt* dan *lobby* utama, sedangkan zona semi privat terdiri dari taman, lapangan basket dan kolam renang yang dikhususkan untuk penghuni apartemen dan *wood hotel*.

Bentuk massa bangunan pada tower pangrango membuat beberapa unit huniannya tidak dapat dimasuki cahaya matahari.





**Gambar 2. 2** Zoning Apartemen Parahyangan Residence  
(Sumber : <https://thegreenforestresort.co.id/> di akses 3 Maret 2019-diolah)

### 2.2.2 The Green Kosambi

*The Green Kosambi* terdiri dari *Green Kosambi Trade Mall* dan Apartemen dengan total 20 lantai (12 lantai untuk apartemen). Apartemen ini adalah sebuah proyek terbaru tepat di pusat Kota Bandung dengan konsep *Green Living*. *Green Kosambi* Berlokasi di Jl.A.Yani, di dekat dengan simpang lima Bandung yang merupakan titik pusat kota alun-alun Bandung dan Jln Asia Afrika Bandung. Selain itu, apartemen ini juga dekat dengan kompleks perkantoran dan perbankan serta berada di seberang pasar tradisional dan pusat perbelanjaan Kosambi. Apartemen ini juga dekat dengan Pusat *Factory Outlet* sepanjang jalan Riau dan beberapa sekolah & universitas swasta ternama di Bandung. Dapat dilihat pada **Gambar 2.3** dan **Gambar 2.4**.



**Gambar 2. 3** The Green Kosambi  
(Sumber: <https://wwwthe-green-kosambi-bandung.co.id/> di akses 3 Maret 2019)

*The Green Kosambi* memiliki fasilitas yang cukup lengkap, termasuk kolam renang di lantai 6, *trade mall* dibawah persis apartemen *Green Kosambi* Bandung serta lobi yang mewah. Apartemen ini memiliki tipe 1 kamar, 2 kamar, dan 3

kamar yang dapat menjadi pilihan bagi mahasiswa, profesional muda, dan keluarga.



**Gambar 2. 4** The Green Kosambi

(Sumber: <https://wwwthe-green-kosambi-bandung.co.id> / di akses 3 Maret 2019)

**Fasilitas penunjang :**

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| a. <i>ATM center</i> | e. <i>Swimming Pool</i>      |
| b. <i>Café</i>       | f. <i>Broadband Internet</i> |
| c. <i>Mall</i>       | g. <i>Commercial Area</i>    |
| d. <i>Restaurant</i> | h. <i>Security</i>           |

**Pengembang** : Maju Mandiri

**Kontraktor** : PT. Pulau Intan

**Luas tanah** : 4600m<sup>2</sup>

**Jumlah unit** : 500

**Lantai** : 16

**Type unit :**

- Type camelia* : Luas, 31m<sup>2</sup> *Bedroom* 1, *Bathroom* 1 (studio)
- Type orchid* : Luas, 35m<sup>2</sup> *Bedroom* 1, *Bathroom* 1 (studio)
- Type azalea* : Luas 30m<sup>2</sup>, *Bedroom* 1, *Bathroom* 1 (studio)
- Type gardenia* : Luas 70m<sup>2</sup>, *Bedroom* 2, *Bathroom* 1
- Type jasmine* : Luas 94m<sup>2</sup>, *Bedroom* 3, *Bathroom* 2

**Jumlah unit :**

- Studio 31m<sup>2</sup> = 13 unit
- Studio 35m<sup>2</sup> = 169 unit
- Studio 30m<sup>2</sup> = 13 unit
- Bedroom* 2 70m<sup>2</sup> = 52 unit
- Bedroom* 3 94m<sup>2</sup> = 12 unit

### 2.2.3 Beverly Dago Apartemen

Alamat : Jalan Sangkuriang No. 15, Dago, Coblong, Dago, Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40135

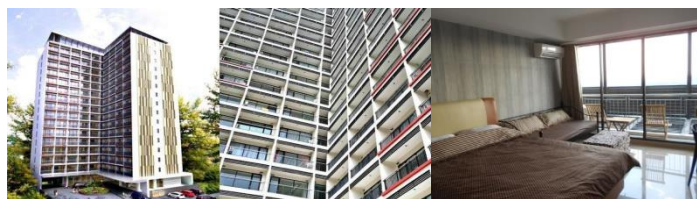
#### Deskripsi:

1. Berbentuk Studio 33m
2. Tersedia Peralatan Listrik (AC, Kulkas,TV),
3. Ada Dispenser, Kompor Listrik,
4. Water Heater

#### Fasilitas di sekitar bangunan :

- a. Dekat menuju kampus seperti ITB, UNIKOM, ITHB, UNPAD, STMIK-LIKMI, UNPAR, dll.
- b. Dekat tempat Wisata seperti Obyek Wisata Punclut, Dago Pakar dll.
- c. Wisata Kuliner & *Factory Outlet* terkenal di Bandung, di sekitar Dago (jalan Ir. H. Juanda) dan juga di jalan Riau (Jl. Laksamana Laut R.E. Martadinata)
- d. Dekat dengan gelangan olahraga Sabuga
- e. Dekat dengan Rumah Sakit seperti RS Santo Borromeus di jln Dago & Rumah Sakit Advent di jln Cihampelas, Rumah Sakit Angkatan Udara dr. M. Salamun di jln Ciembuleuit, Rumah Sakit Ginjal Ny. R.A. Habibie di Jl Tubagus Ismail, Rumah Sakit Umum Pusat Dr Hasan Sadikin di Jl Pasteur
- f. Dekat dengan Perkantoran & Bank di sepanjang jalan Dago. Dapat dilihat pada

#### Gambar 2.5.



**Gambar 2. 5** Beverly Dago Apartemen

(Sumber: [https://www.BeverlyDagoApartemen .co.id /](https://www.BeverlyDagoApartemen.co.id/)di akses 3 Maret 2019)