

BAB II

TINJAUAN UMUM

2.1 Pengertian Proyek Perancangan

2.1.1 Pengertian Hunian

Hunian adalah sebuah tempat yang digunakan untuk tinggal atau kediaman (Kemdikbud, 2021). Selain sebagai tempat tinggal, hunian juga berfungsi sebagai tempat perlindungan dan ruang untuk berkumpul bersama keluarga. Sebagai salah satu kebutuhan dasar, hunian merupakan elemen penting dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal.

2.1.2 Pengertian Hunian Vertikal

Hunian vertikal adalah jenis perumahan yang berbentuk bangunan bertingkat seperti rumah susun atau apartemen, di mana unit-unitnya disusun secara vertikal di beberapa lantai. Konsep ini muncul sebagai solusi untuk mengatasi keterbatasan lahan di daerah perkotaan dengan tingkat urbanisasi yang tinggi. Hunian vertikal dirancang untuk mengakomodasi banyak orang di area yang lebih kecil, dengan tetap mempertimbangkan aspek kenyamanan, keamanan, serta akses terhadap fasilitas umum seperti area rekreasi, ruang hijau, dan tempat parkir (Kementrian PUPR).

2.1.3 Pengertian Rumah Susun

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menjelaskan bahwa, rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang dibangun sebagai satu kesatuan, di mana setiap unitnya dimiliki secara terpisah dan terutama digunakan sebagai tempat tinggal. Setiap satuan rumah susun (Sarusun) berfungsi sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan fasilitas bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dimiliki secara kolektif. Pengembangan rumah susun ini bertujuan untuk mengatasi keterbatasan lahan di daerah dengan kepadatan penduduk tinggi, khususnya di perkotaan.

2.1.4 Pengertian Apartemen

Apartemen pada dasarnya mirip dengan rumah susun, dengan perbedaan utama pada istilah yang digunakan. Keduanya merupakan jenis hunian bersama yang terdiri dari tiga unit atau lebih, di mana setiap unit dimiliki oleh individu dan terletak di atas lahan yang terbatas. Beberapa definisi apartemen antara lain:

- a. Apartemen adalah bangunan bertingkat dengan fasilitas yang memenuhi kebutuhan tempat tinggal, yang terdiri dari beberapa unit tempat tinggal di setiap lantai (Badudu & Zain, 2001).
- b. Apartemen adalah jenis bangunan yang dibagi secara horizontal dan vertikal, menciptakan hunian terpisah yang bisa berupa bangunan rendah, sedang, atau tinggi, serta dilengkapi dengan fasilitas sesuai standar yang berlaku (Neufert, 1980, hlm. 86).
- c. Apartemen adalah solusi atas masalah perumahan yang timbul akibat kepadatan hunian yang tinggi dan terbatasnya lahan di perkotaan, dengan harga yang terjangkau, seperti rumah susun atau rumah petak bertingkat (Marlina, 2008).

Apartemen disimpulkan sebagai jenis hunian yang menawarkan solusi kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan di kota, terdiri dari unit yang tersusun vertikal, lengkap dengan ruang dan fasilitas yang diperlukan.

2.2 Kriteria Proyek Perancangan

2.2.1 Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Terbagi menjadi 2 jenis menurut (Chiara & Callender, 1973):

- a. Apartemen dengan sistem penyewaan
- b. Apartemen dengan sistem jual/beli:
 1. Apartemen yang dimiliki secara bersama (cooperative)
 2. Apartemen yang dimiliki secara individu (condominium)

2.2.2 Berdasarkan Tipe Pengelola

Menurut (Akmal, 2007) apartemen tipe pengelola terbagi menjadi 3:

- a. Service Apartemen
- b. Apartemen yang dimiliki secara individu/perorangan (condominium)
- c. Apartemen yang dimiliki secara bersama (cooperative)

2.2.3 Berdasarkan Golongan Ekonomi

Berdasarkan golongan ekonomi, ada 3 macam apartemen (Paul, 1968, hal. 42-43):

- a. Apartemen untuk golongan bawah
- b. Apartemen untuk golongan menengah
- c. Apartemen untuk golongan menengah ke atas/mewah

2.2.4 Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Berdasarkan tinggi bangunannya, apartemen dibedakan menjadi beberapa jenis (Paul, 1968, hal. 44-47):

- a. ***Apartemen Low-rise***: Bangunan dengan ketinggian antara 2-4 lantai, yang terbagi menjadi dua tipe, yaitu:

1. *Garden Apartment*:

- a) Tinggi bangunan 2-3 lantai
- b) Setiap unit hunian memiliki teras dan balkon pribadi
- c) Biasanya terletak di pinggiran kota dengan kepadatan penduduk rendah (maksimal 30 keluarga per hektar)
- d) Dilengkapi dengan ruang terbuka hijau yang luas serta tempat parkir dekat dengan bangunan
- e) Di antara blok bangunan terdapat ruang terbuka yang cukup luas

2. *Row House, Townhouse, atau Maisonette*:

- a) Tinggi bangunan 1-2 lantai
- b) Bangunan berdekatan satu sama lain atau berbagi dinding pemisah
- c) Ruang terbuka terdiri dari halaman depan dan belakang yang sempit untuk setiap unit
- d) Umumnya berada di daerah dengan kepadatan penduduk sedang (35-50 unit per hektar)

- b. Apartemen Mid-rise: Memiliki ketinggian antara 4-8 lantai.
- c. Apartemen High-rise: Memiliki ketinggian lebih dari 8 lantai. Jenis apartemen ini biasanya ditujukan untuk kalangan menengah ke atas dan terletak di daerah perkotaan yang dekat dengan pusat bisnis.

2.3 Tujuan Pembangunan Apartemen

Tujuan dari pembangunan apartemen komunal adalah menciptakan lingkungan hunian yang memfasilitasi interaksi sosial dan rasa kebersamaan di antara penghuni. Dengan menyediakan ruang-ruang bersama seperti dapur, ruang makan, dan area rekreasi, apartemen ini dirancang untuk meningkatkan keterlibatan dan kolaborasi antarindividu, sambil tetap menghormati privasi masing-masing. Konsep ini bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan ruang dan sumber daya, menciptakan hunian yang lebih efisien dan berkelanjutan. Secara keseluruhan, apartemen komunal mendukung gaya hidup yang lebih inklusif, hemat ruang, dan ramah lingkungan.

2.4 Komunal dalam Arsitektur

Komunal dalam arsitektur merujuk pada ruang yang dirancang untuk mendukung interaksi sosial dan kegiatan komunitas. Ruang ini berfungsi sebagai tempat berkumpul, beraktivitas, dan berbagi antar golongan masyarakat (Wijayanti, 2000).

2.4.1 Karakteristik Ruang Komunal

- a. Fungsi Sosial: Ruang komunal berfungsi sebagai ruang sosial yang memenuhi kebutuhan pokok para pemukim. Ini mencakup area seperti taman, lapangan, dan ruang pertemuan.
- b. Interaksi Masyarakat: Ruang ini dirancang untuk mendorong interaksi antara anggota komunitas, sehingga menciptakan ikatan sosial yang kuat. Hal ini penting untuk membangun rasa memiliki dan solidaritas antar penghuni.

2.4.2 Peran Ruang Komunal dalam Arsitektur

Menciptakan (Sense of Community) ruang komunal berperan penting dalam menciptakan rasa komunitas. Menurut Wellman dan Leighton (1979), ruang komunal merupakan kebutuhan ruang yang berfungsi sebagai ruang sosial dan sebagai salah satu kebutuhan pokok. Ruang komunal juga berfungsi untuk memfasilitasi berbagai aktivitas, yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

2.4.3 Contoh Ruang Komunal

- a. Ruang komunal luar bangunan seperti taman, lapangan, dan area rekreasi yang dapat diakses secara umum oleh masyarakat, seperti pada Gambar 2.1.



Gambar 2. 1 Ruang Komunal Luar Bangunan
(sumber: <https://eportal.id/ruang-publik>)

- b. Ruang komunal dalam bangunan seperti aula, ruang pertemuan, dan fasilitas lainnya yang diperuntukkan bagi penghuni maupun pengunjung apartemen. Letak nya cenderung privat namun ada juga yang bersifat semi publik, seperti pada Gambar 2.2.



Gambar 2. 2 Ruang Komunal Dalam Bangunan
(sumber: <https://www.dekoruma.com/>)

2.5 Pendekatan Arsitektur

2.5.1 Arsitektur Berkelanjutan

Pendekatan arsitektur berkelanjutan lebih menekankan pada pentingnya menciptakan bangunan yang ramah lingkungan, efisien dalam penggunaan sumber daya, dan responsif terhadap konteks lokal serta mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan (Mila Ardianti, 2015). Pendekatan ini menekankan pentingnya menjaga keseimbangan antara kebutuhan manusia dengan keberlanjutan ekosistem alam.

2.5.2 Prinsip Arsitektur Berkelanjutan

Menurut (Mila Ardianti, 2015) terdapat beberapa prinsip utama dalam mewujudkan sebuah bangunan yang berkelanjutan, diantaranya:

- a. Efisiensi Energi: Bangunan dirancang untuk meminimalkan konsumsi energi, baik selama konstruksi maupun operasional. Ini mencakup penggunaan material yang memiliki efisiensi energi tinggi serta penerapan teknologi seperti panel surya dan sistem pemanas yang efisien.
- b. Penggunaan Material yang Ramah Lingkungan: Memilih material yang tidak hanya kuat dan tahan lama tetapi juga memiliki dampak minimal terhadap lingkungan. Ini bisa mencakup penggunaan material daur ulang, bahan lokal, atau bahan yang memiliki jejak karbon rendah.
- c. Manajemen Air: Mengimplementasikan sistem pengelolaan air yang efisien, seperti penggunaan air hujan untuk irigasi, pengolahan air limbah, dan teknologi konservasi air untuk mengurangi konsumsi.
- d. Konektivitas dan Aksesibilitas: Merancang ruang yang mendukung koneksi antar pengguna dan memudahkan aksesibilitas, baik untuk pejalan kaki, pengguna sepeda, maupun transportasi umum, sehingga mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor.
- e. Respons terhadap Konteks Lokal: Bangunan harus memperhatikan iklim, budaya, dan kondisi sosial ekonomi lokal. Hal ini dapat menciptakan ruang yang tidak hanya berfungsi secara fungsional tetapi juga harmonis dengan lingkungannya.
- f. Kesehatan dan Kenyamanan Penghuni: Mendesain ruang yang sehat dan nyaman bagi penghuninya dengan mempertimbangkan

pencahayaan alami, ventilasi yang baik, dan penggunaan material non-toksik.

- g. Perencanaan Jangka Panjang: Arsitektur berkelanjutan memperhitungkan masa depan dengan merencanakan bangunan yang dapat beradaptasi dengan perubahan kebutuhan dan kondisi lingkungan.

2.6 Studi Penekanan Desain

2.6.1 Ekologis

Ekologis merupakan ilmu yang mempelajari interaksi antara berbagai jenis makhluk hidup dengan lingkungannya. Diartikan sebagai kajian mengenai hubungan saling memengaruhi antara makhluk hidup dan lingkungannya (Ernst Haeckel, 1869).

2.6.2 Ekonomis

Penekanan desain arsitektur yang efisien dapat meminimalkan biaya konstruksi dan pemeliharaan sekaligus meningkatkan kenyamanan serta produktivitas penghuni (Ching, 2014). Oleh karena itu, efisiensi ekonomi dalam arsitektur bukan hanya berfokus pada pengurangan biaya, tetapi juga pada penciptaan ruang yang berkualitas tinggi dan mendukung keberlanjutan lingkungan.

2.6.3 Nyaman

Lingkungan fisik tempat tinggal kita memiliki pengaruh signifikan terhadap emosi dan kesejahteraan, desain yang dirancang dengan baik mampu menciptakan suasana nyaman dan mendukung kebahagiaan penghuninya. Hal ini menunjukkan bahwa aspek estetika dan fungsi dalam desain dapat berkontribusi pada kualitas hidup secara keseluruhan (de Botton, 2006).

2.6.4 Sosial Responsif

Pentingnya desain yang tidak hanya berfungsi secara fisik, tetapi juga memberikan kontribusi positif bagi komunitas dan lingkungan sosial di sekitarnya. Arsitektur yang responsif secara sosial berupaya menciptakan

ruang yang inklusif, berkelanjutan, dan dapat diakses oleh berbagai lapisan masyarakat, sehingga mendorong hubungan yang lebih harmonis antara manusia dan lingkungannya (Pawley, M. 2009).

2.6.5 Selaras

Keselarasan dalam arsitektur merujuk pada prinsip integrasi yang menyatukan berbagai elemen desain bangunan dengan lingkungan sekitar. Penekanan ini mencakup harmonisasi antara bentuk, fungsi, dan konteks, sehingga menghasilkan ruang yang tidak hanya menarik secara visual, tetapi juga fungsional dan berkelanjutan (Francis D.K. Ching 2014).

2.7 Studi Preseden

2.7.1 BSD Sky House, Tangerang

BSD Sky House adalah sebuah apartemen di BSD City, Tangerang, Indonesia. Mengintegrasikan konsep keberlanjutan “*sustainable development*” dalam desain dan pembangunannya. BSD Sky House dirancang sebagai apartemen yang mengintegrasikan gaya hidup modern dengan keberlanjutan lingkungan. Lihat Gambar 2.3.



Gambar 2. 3 BSD Sky House, Tangerang Indonesia
(sumber: <https://bsdcityhome.com/project/sky-house-bsd/>)

2.7.2 Arborescence Apartments

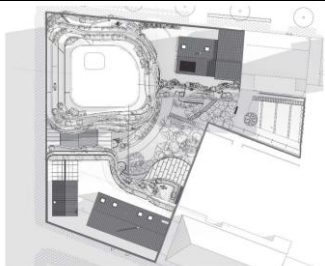
Arborescence Apartment adalah hunian apartemen di kota Angers, Prancis yang mengintegrasikan elemen arsitektur modern dengan prinsip keberlanjutan. Desainnya terinspirasi oleh ekosistem alami, di mana setiap elemen bangunan dirancang untuk selaras dengan lingkungan sekitar. Lihat Gambar 2.4.

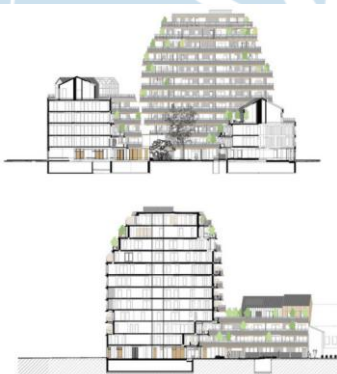


Gambar 2. 4 Arborescence Apartment
(sumber: www.archdaily.com)

2.8 Studi Komparasi

Tabel 2. 1 Studi Komparasi Preseden

Keterangan	Arborescence Apartments	BSD Sky House	Penerapan Desain
Gambar			
Tahun	2024	2021	
Lokasi	Angers, Prancis	Tangerang, Indonesia	
Konsep	Sustainable Building	Sustainable Building	Penerapan ruang-ruang fungsional seperti area publik, privat, dan servis diorganisasi. Mengidentifikasi efisiensi sirkulasi, seperti kemudahan akses antar ruang dan minimnya ruang sirkulasi yang terbuang. Mengakomodasi pencahayaan alami,
Tata Ruang	 Denah Ground Floor	 Denah Lt.1	
	 Denah Lt.1	 Type Studio	

	 Denah Lt.2  Denah Lt.3-7  Potongan	 Type 48  Type 68 (2KT)  Pembagian Area	ventilasi silang, atau pemanfaatan ruang terbuka.
Fasilitas	 1. Kolam Renang 2. Area Komunal 3. Sky Lounge 4. Balkon Sky View	 Fasilitas 1. Kolam Renang 2. Sky Lounge 3. Gym Indoor 4. Jogging Track 5. Area Komunal	Mengidentifikasi fasilitas utama yang diperlukan berdasarkan tipologi bangunan, seperti fasilitas Kolam Renang dan Area Komunal.

Eksterior			Mengidentifikasi elemen unik dalam masing-masing preseden yang dapat menjadi inspirasi
Interior			Pengorganisasian elemen interior seperti furnitur, sirkulasi, dan zona aktivitas. Elemen interior, seperti palet warna, material, dan tekstur.
Material	Beton dan Kayu	Beton, Baja, dan Kayu	Strategi desain ramah lingkungan untuk mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan meningkatkan efisiensi penggunaan material berkelanjutan.
Aspek Keberlanjutan	Penggunaan material lokal dan ramah lingkungan seperti bambu, kayu bersertifikat FSC, serta cat rendah VOC digunakan untuk menjaga keberlanjutan sumber daya. Apartemen ini juga menghadirkan ruang hijau berupa taman vertikal, atap hijau, dan habitat untuk keanekaragaman hayati.	Komitmennya terhadap penyediaan ruang terbuka hijau. Lebih dari 60% dari total lahan proyek dialokasikan untuk area hijau seperti taman, kolam, dan jalur pedestrian serta meningkatkan kualitas udara di sekitar kawasan.	

(sumber: Analisis Pribadi)

(sumber gambar : www.archdaily.com , www.skyhousebsdtangerang.com)