



BAB II

TINJAUAN OBYEK STUDI

V.1. Tinjauan Umum Apartemen

V.1.1. Pengertian Apartemen

Berikut adalah beberapa pengertian Apartemen :

- Apartemen merupakan tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, jamban, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal. (Kamus Umum Bahasa Indonesia, 1994, p : 69)
- 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, p : 86)
- Apartemen diartikan sebagai “...*several dwelling units share a common (usually an indoor) access and are enclosed by a common structural envelope...*”, yang artinya adalah beberapa unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama (Kevin Lynch dan Gary Hack, 1984 : 252)
- Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian, yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan. (Endy Marlina, 2008)

Jadi, secara umum, Apartemen dapat diartikan sebagai suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang disusun secara bertingkat, serta memiliki kebutuhan ruang dan fasilitas yang sama, untuk mengatasi masalah kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan di perkotaan.



V.1.2. Klasifikasi Apartemen

V.1.2.1. Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Klasifikasi apartemen berdasarkan pada sistem kepemilikan (Chiara, 1986) yaitu :

- Apartemen Sewa

Apartemen sewa merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama yang membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, kemudian penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu.

- Apartemen Beli

Apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Kepemilikannya lagi dapat dibedakan lagi sebagai berikut :

⇒ Apartemen milik bersama (*cooperative*)

Apartemen yang dimiliki bersama oleh penghuni yang ada. Tanggung jawab pengembangan gedung menjadi tanggung jawab semua penghuni yang ditangani oleh koperasi. Penghuni memiliki saham sesuai dengan unit yang ditematinya. Bila penghuni pindah, ia dapat menjual sahamnya kepada koperasi atau calon penghuni baru dengan persetujuan koperasi. Biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh koperasi.

⇒ Apartemen milik perseorangan (*condominium*)

Apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuni. Penghuni wajib membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan kepada pihak pengelola.

V.1.2.2. Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaannya

Berdasarkan tipe pengelolaannya, terdapat tiga jenis apartemen (Akmal, 2007), yaitu:

- *Serviced* Apartemen

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu, biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni



mendapatkan pelayanan ala hotel bintang lima, misalnya unit berperabotan lengkap, *housekeeping*, layanan kamar, *laundry*, *business centre*.

- Apartemen Perseorangan (*Condominium*)
Apartemen ini biasanya apartemen yang mewah. Apartemen tersebut dapat dimiliki menjadi milik perseorangan. Biaya perawatan dan pelayanan dibayarkan kepada pengelola apartemen.
- Apartemen Milik Bersama (*Cooperative*)
Tipe apartemen ini biasanya dimiliki oleh semua penghuni yang ada di dalam apartemen tersebut. Sehingga mulai dari perawatan, tanggung jawab dan pelayanan semua menjadi tanggung jawab dari penghuni yang tinggal di dalam apartemen tersebut.

V.1.2.3. Apartemen Berdasarkan Penghuni

Berdasarkan Penghuninya, tipe apartemen dapat dibagi menjadi empat (Savitri dan Ignatius dan Budihardjo dan Anwar dan Rahwidyasa, 2007), yaitu:

- 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, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.
- Apartemen 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.
- 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.
- Apartemen Manula
Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia dan belum ada perwujudan dalam perancangannya, meskipun sudah menjadi sebuah



kebutuhan. 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.

V.1.2.4. Apartemen berdasarkan Golongan Ekonomi

Ada tiga macam apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya yaitu (Paul Samuel, 1967 : 42-43) :

- Apartemen golongan bawah
- Apartemen golongan menengah
- Apartemen golongan menengah ke atas / apartemen mewah

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. Semakin luas unit hunian yang dimiliki maka penghuni mampu memiliki fasilitas yang lebih dan dapat dikatakan memiliki golongan ekonomi yang lebih tinggi.

V.1.2.5. Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Ada beberapa macam apartemen berdasarkan ketinggian bangunan (Paul Samuel, 1967 : 44-47) :

- Apartemen *Low-rise*

Apartemen ini biasanya memiliki ketinggian antara 2-4 lantai. Jenis Apartemen ini dapat terbagi lagi menjadi beberapa tipe, yaitu sebagai berikut:

a. *Garden Apartement*, memiliki ciri-ciri:

- ⇒ Ketinggian bangunan antara 2-3 lantai
- ⇒ Tiap unit hunian memiliki teras dan balkon tersendiri
- ⇒ 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
- b. *Row House, townhouse*, atau *maisonette*, 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)
- Apartemen *Mid-rise*
Ciri-ciri utama apartemen tipe *Mid-rise* ini yaitu memiliki ketinggian antara 4-8 lantai
- Apartemen *High-rise*
Apartemen tipe ini *High-rise* ini memiliki ketinggian di atas 8 (delapan) lantai. Umumnya apartemen ini merupakan apartemen untuk golongan menengah ke atas karena biasanya dibangun di daerah yang memiliki keterbatasan lahan dan harga lahan yang mahal, serta biaya konstruksi bangunannya pun juga cukup mahal. Lokasi apartemen ini seringkali ditemukan di daerah perkotaan dan cukup dekat dengan pusat bisnis. Pada dasarnya para pembeli/penyewa apartemen ini bertujuan mendapatkan pemandangan lingkungan sekitar tanpa terhalang bangunan lain.

V.1.2.6. Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Horisontal

Sirkulasi horisontal pada apartemen yaitu berupa koridor. Berdasarkan sirkulasi horisontalnya, apartemen dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:



- *Single-loaded corridor apartment*

- ⇒ *Open corridor apartment*

Koridor tipe ini bersifat terbuka dengan pembatas terhadap ruang luar berupa dinding atau railing yang ketinggiannya tidak lebih dari 1-1,5 meter.

- ⇒ *Closed corridor apartment*

Koridor bersifat tertutup oleh dinding, kadang memiliki bukaan berupa jendela ataupun jalusi, atau bahkan tidak memiliki bukaan sama sekali.

- *Double-loaded corridor apartment*

Koridor tipe ini dikelilingi oleh unit-unit hunian sehingga seringkali terletak di tengah-tengah bangunan (*central corridor*)

V.1.2.7. Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

Berdasarkan sirkulasi vertikal, apartemen ini dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu (Lynch, 1984 : 280-281) :

- *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.

- *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:

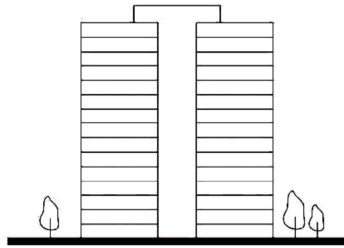
- ⇒ Lift yang digunakan dapat berhenti di setiap lantai bangunan
- ⇒ Lift yang digunakan hanya dapat berhenti di lantai-lantai tertentu pada bangunan (*Skip-floor elevator system*). Pada umumnya sistem ini digunakan pada apartemen dengan sistem penyusunan lantai tipe *Duplex*. Sistem ini memiliki kelebihan,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

V.1.2.8. Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai

Berdasarkan sistem penyusunan lantai, apartemen tipe ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu (*Chiara, Time Saver Standards for Building Types, 2008*) :

- *Simplex Apartment*

Pada apartemen tipe ini, satu unit hunian terdiri dari satu lantai saja. Kelebihan tipe apartemen *Simplex* ini yaitu jumlah unit yang dapat terbangun dapat dimaksimalkan pada satu bangunan apartemen, sehingga apartemen tipe ini banyak dijumpai di daerah perkotaan yang memiliki kepadatan tinggi dengan permintaan hunian yang tinggi pula. Tipe apartemen *Simplex* ini juga memiliki kelemahan, yaitu banyak ruang yang terbuang untuk sirkulasi koridor.

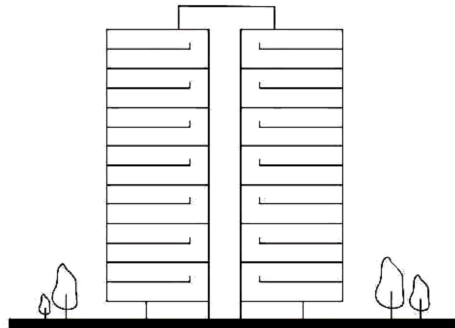


Gambar 2. 1 Simplex

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition, p.73. 1995.

- *Duplex Apartment*

Pada apartemen tipe *Duplex*, setiap satu unit hunian terdiri dari dua lantai, sehingga ruang-ruang dalam unit hunian akan terbagi pada dua lantai. Pada lantai satu pada umumnya terdiri dari ruang publik atau ruang aktivitas bersama seperti ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, dan dapur. Sedangkan di lantai kedua umumnya merupakan ruang-ruang privat atau ruang aktivitas pribadi seperti ruang tidur, ruang kerja, ruang belajar, dan kamar mandi. Tipe apartemen *Duplex* ini biasanya dirancang untuk kalangan menengah ke atas. Kelebihan apartemen tipe ini yaitu dapat menghemat ruang sirkulasi (*coridor*) apabila sistem lift yang digunakan tidak berhenti pada setiap lantai, dan juga dapat memberikan kesan ruang yang luas bagi penghuni, serta menambah tingkat keamanan dan kenyamanan pada ruang-ruang privat. Kelemahan tipe apartemen ini, yaitu pada sistem sirkulasi vertikal, tiap unit hunian harus disediakan tangga yang dirasa tidak memberi kenyamanan bagi penghuni lanjut usia dan balita.



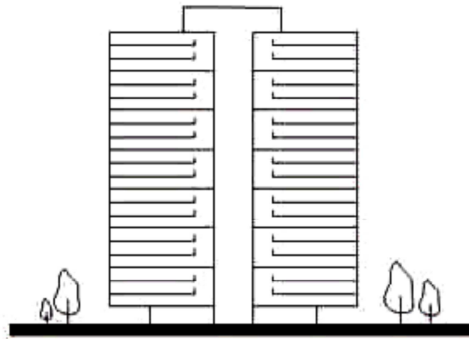
Gambar 2. 2 Duplex

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition, p.73. 1995.



- *Triplex Apartment*

Tipe apartemen *Triplex* ini hampir sama dengan apartemen tipe *Duplex*. Perbedaannya hanya pada jumlah lantai yang ada dalam satu unit hunian. Pada apartemen tipe *Triplex* ini satu unit hunian terdiri dari tiga lantai. Pembagian ruang pada tiap lantainya pun hampir sama dengan pembagian ruang pada apartemen tipe *Duplex*, hanya saja terdapat tambahan ruang servis seperti gudang, *foyer*, ruang pembantu, ruang cuci, dan ruang servis lainnya yang biasanya diletakkan pada lantai pertama dalam unit hunian. Tipe apartemen ini pada umumnya dirancang untuk penghuni golongan atas dan berkarakteristik sangat mewah.



Gambar 2. 3 Triplex

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition, p.73. 1995.

V.1.2.9. Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Berdasarkan bentuk massa bangunannya, apartemen dapat dibagi menjadi tiga tipe, yaitu (*Apartements: Their Design and Development*, 1967 : 46) :

- 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 hunian yang berada di salah satu sisi atau di kedua sisi koridor.

- Apartemen dengan bentuk *Tower*

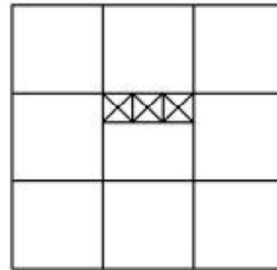
Apartemen dengan bentuk *Tower* ini memiliki lebar/panjang bangunan yang lebih kecil jika dibandingkan dengan tinggi bangunan, sehingga bentuk bangunannya seperti tiang. Ketinggian bangunan apartemen ini umumnya di



atas 20 lantai. Sistem asirkulasi 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*.

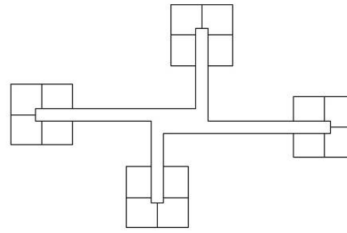


Gambar 2. 4 Tower

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Tim 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

- Apartemen dengan bentuk *Varian* (kombinasi antara bentuk *Slab* dan *Tower*)

V.1.2.10. Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

Berdasarkan tipe unit yang ada pada apartemen, ada empat macam tipe hunian, yaitu (Akmal, 2007) :

- **Studio**
Unit apartemen studio merupakan unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang, yaitu ruang multifungsi. Ruang tersebut dapat digunakan sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Apartemen tipe studio relatif kecil. Tipe ini sesuai untuk penghuni *Single Person* atau pasangan tanpa anak. Luas unit iniminimal 20-35 m².
- **Apartemen 1, 2, 3, Kamar / Apartemen Keluarga**
Pembagian ruang apartemen ini seperti rumah pada umumnya. Apartemen tipe ini memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang pada umumnya terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen tipe ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30 m², 3 kamar tidur 85m², dan 4 kamar tidur 140 m².
- **Loft**
Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen dengan cara menyekat bangunan yang relatif berukuran besar menjadi beberapa unit hunian. Keunikan *loft* apartemen adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, mezzanine atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya cenderung berpenampilan



industrial. Tetapi, beberapa pengembang kini menggunakan istilah *loft* untuk apartemen dengan mezzanine atau dua lantai tetapi dalam bangunan yang baru.

- *Penthouse*

Unit hunian *penthouse* ini berada di lantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya terdapat satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, *penthouse* juga memiliki *privacy* yang tinggi karena memiliki lift khusus untuk penghuninya dapat langsung mengakses ke unit huniannya. Luas minimumnya adalah 300 m².

V.1.3. Apartemen Berdasarkan Tujuan Pembangunan

Apartemen berdasarkan tujuan pembangunan dapat dibagi menjadi tiga (Akmal, 2007), yaitu:

- Komersial

Apartemen yang hanya ditujukan untuk bisnis komersial yang mengejar keuntungan atau profit.

- Umum

Apartemen yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat dan semua jenis penghuni, baik penghuni tunggal ataupun keluarga.

- 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.

V.2. Tipe Apartemen pada Perancangan

Target sasaran pasar Perancangan Apartemen ini adalah untuk masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah. Maka berikut ini merupakan tipe apartemen yang ditentukan dalam perancangan:

- Apartemen Sewa,

yaitu Apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama yang membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, kemudian penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu. Tipe apartemen ini dipilih karena calon penghuni merupakan



masyarakat umum (penghuni tunggal atau keluarga) yang belum tentu akan menempati hunian dalam jangka waktu lama, khususnya penghuni tunggal.

- Apartemen Umum, yaitu Apartemen yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat dan semua jenis penghuni, baik penghuni tunggal ataupun keluarga.
 - Apartemen Keluarga, dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. Bahkan tidak jarang orang tua dari ayah atau ibu tinggal bersama. Terdiri dari 2 hingga 4 kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada.
 - Apartemen Lajang/Mahasiswa, 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.
 - Apartemen Pebisnis/Ekspatriat, 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.
- Apartemen Golongan Menengah, yaitu masyarakat yang memiliki pendapatan yang tidak sekedar cukup untuk memenuhi kebutuhan primer. Pendapatan sudah memungkinkan mereka untuk mulai berfikir memenuhi kebutuhan sekunder, bahkan kebutuhan tersier.
- Apartemen *Mid-rise*, yaitu memiliki ketinggian antara 4-8 lantai
- *Double-loaded corridor apartment*, koridor dikelilingi oleh unit-unit hunian atau berada di antara dua blok hunian, sehingga seringkali terletak di tengah-tengah bangunan (*central corridor*)
- *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*.



- *Simplex Apartment*,
satu unit hunian terdiri dari satu lantai saja, sehingga jumlah unit yang dapat terbangun dapat dimaksimalkan pada satu bangunan apartemen. Apartemen tipe ini banyak dijumpai di daerah perkotaan yang memiliki kepadatan tinggi dengan permintaan hunian yang tinggi pula.
- 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 perancangan apartemen ini bangunan memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit hunian yang berada di kedua sisi koridor.
- Apartemen Studio,
hanya memiliki satu ruang, yaitu ruang multifungsi. Ruang tersebut dapat digunakan sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Apartemen tipe studio relatif kecil. Tipe ini sesuai untuk penghuni *Single Person* atau pasangan tanpa anak. Luas unit iniminimal 20-35 m².
- Apartemen 1, 2, 3, Kamar,
pembagian ruang apartemen ini seperti rumah pada umumnya. Apartemen tipe ini memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang pada umumnya terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen tipe ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30 m², 3 kamar tidur 85 m², dan 4 kamar tidur 140 m².

V.3. Tinjauan Khusus Apartemen

V.3.1. Karakteristik Penghuni Apartemen

Karakteristik penghuni apartemen berdasarkan tingkat sosial dan ekonomi yang akan mempengaruhi perancangan bangunan. Untuk mewujudkan kenyamanan maka perancangan bangunan harus sesuai dengan karakter, kebutuhan, dan perilaku penghuni. Calon penghuni yang menjadi sasaran perencanaan dan perancangan Apartemen ini merupakan gambaran dari golongan masyarakat perkotaan yang memiliki latar belakang pendidikan dan tingkat sosio ekonomi yang tinggi. Calon penghuni yang merupakan masyarakat perkotaan tersebut pada umumnya memiliki



sifat yang individualis . Sifat individualis tersebut akan mempengaruhi perancangan bangunan. Masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah atas tersebut biasanya membutuhkan hunian yang menjaga *prestige*, memiliki fasilitas yang banyak, memiliki keamanan dan privasi tinggi, dan mementingkan eksklusivitas.

V.3.2. Kriteria Perencanaan Apartemen

Perencanaan harus memperhatikan kehidupan individual dan kolektif, yang merupakan macam-macam aktivitas baik yang bersifat rutin maupun yang insidental. Apartemen membutuhkan ruang-ruang dengan skala yang manusiawi kenyamanan dan keamanan.

- Keamanan

Merupakan suatu keadaan yang bebas dari rasa takut dan bebas dari bahaya yang akan menyebabkan kecelakaan atau penyakit. Keamanan tinggal pada bangunan bertingkat tinggi dimana banyak kegiatan bagi berbagai perilaku akan terletak jauh diatas tanah, perlu sebagai kelancaran kegiatan sehari-hari maupun pada saat terjadinya bencana. Pengamanan sehari-hari dapat terlihat dari susunan bangunan majemuk yang terdiri dari ruang-ruang pembagi lalu lintas (daerah umum). Sedangkan daerah pribadi menuntut keterpisahan yang satu dengan yang lainnya. Bagaimana hak pribadi agar orang lain (bukan kelompoknya) tidak mendapat kemungkinan pencapaian untuk menjamah benda atau yang dianggap benda milik pribadi. Pengamanan kelancaran kegiatan agar orang bukan kelompoknya, tidak atau tanpa sengaja, terpaksa atau seandainya memasuki/melewati daerah pribadi. Maka perlu pengaturan agar daerah pribadi tersebut hanya dicapai melalui titik pengawasan (yang merupakan perbatasan antara masing-masing daerah pribadi dengan daerah umum/pembagi lalu lintas). Perencanaan fasilitas keamanan harus dimulai dari atau selama perencanaan proyek. Setelah itu baru pengoprasiannya oleh manusia sebagai pengelola.

- a. Pintu Masuk / *Entrance*

Pembatasan pintu masuk manusia (*enterance*) bertujuan agar setiap manusia yang masuk dan keluar dikontrol oleh petugas keamanan, perlu diperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan *enterance*, seperti :



- Mencegah siapa yang tidak boleh memasuki daerah privacy penghuni
- Kontrol terhadap pencuri
- Fleksibilitas dari pintu masuk/*enterance*

b. Faktor keamanan lain

Dalam perencanaan keamanan bangunan, perlu pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- Komunikasi pos-pos keamanan dengan keamanan pusat.
- Pengawasan penerimaan barang
- Pemakaian sarana fasilitas proyek
- Perbaikan kerusakan utilitas bangunan
- Bahaya Kebakaran
- Keruntuhan akibat gempa

Karena sumber bangunan adalah dari bangunan itu sendiri, maka tujuan pengamanan adalah mengeluarkan pemakai dari bangunan atau bagian bangunan. Daya kecelakaan masing-masing bencana berbeda, maka pertimbangan pengamanannya berbeda pula.

- *Privacy*

Suatu kondisi kehidupan yang memberikan kebebasan bagi seseorang tanpa terganggu atau tanpa campur tangan pihak lain, baik berupa pandangan maupun suara. Gangguan terhadap privacy dapat berasal dari luar bangunan dan dapat membentuk pandangan visual yang langsung, suara kebisingan, polusi getaran.

- *Kenyamanan*

Segala sesuatu yang memperlihatkan dirinya sesuai dengan harmonis dengan penggunaan suatu ruang, baik dengan ruang itu sendiri maupun dengan berbagai bentuk, tekstur, warna simbol maupun tanda, suara, bunyi atau apapun juga.

a. Lokasi

Untuk pemilihan lokasi Apartemen, tidak ada standar. Biasanya pemilihan lokasi apartemen menjadi latar belakang didirikannya bangunan tersebut. Pemilihan lokasi apartemen tergantung konsep dasar proyek tersebut dan peruntukannya. Bagi kalangan bisnis dan expatir,at,



maka sebaiknya berada di daerah CBD yang biasanya berada di pusat kota dan merupakan kawasan bisnis dan perkantoran. Lain halnya jika apartemen tersebut dibangun dengan konsep hunian keluarga, maka sebaiknya dipilih lokasi di daerah hunian elite kelas menengah sesuai peruntukkan apartemen untuk kalangan ekonomi menengah

b. *Tapak/site*

Penempatan bangunan pada tapak atau ikatannya terhadap bangunan lain sanagat penting. Apabila diletakkan dengana baik, maka bangunan akan mencapai keserasian dengan topografinya. Orientasinya terhadap matahari, angin dan pemandangan merupakan pertimbangan mendasar. Pemanfaatan angin sejuk ketika musim panas dapat mengurangi atau meniadakan kebutuhan penyejukan hawa buatan. Bahan-bahan tanaman maupun pepohonan maupun perdu adalah bagian yang terpadu dari suatu perancangan tapak. Kegunaannya tidak hanya sekedar elemen fungsional, tetapi juga sebagai penyangga, penyekat dan terpisah.

c. *Pemilihan Tapak*

Hal-hal berikut ini harus dipertimbangkan ketika menganalisa tapak untuk apartemen:

- Pemasaran
 - Permintaan pasar
 - Jumlah penduduk yang ada dan potensi penduduknya.
 - Jenis penghuni yang tinggal di apartemen
- Keterangan yang berkaitan dengan daerah sekitarnya
 - Pola perletakan jalan yang ada dan kemungkinan dampaknya terhadap tapak.
 - Rencana perubahan jalan
 - Pergerakan dari tapak ke semua arah
 - Pezonaan dan rencana perubahan
 - Jenis bangunan
 - Parkir
 - Open Space



- Transportasi yang tersedia
- Penzanaan tapak
- Badan Perencanaan
- Fasilitas lingkungan
- Pelayanan Kota
- Ukuran dan bentuk
- Topografi
- Kondisi bawah permukaan
- Utilitas

d. Tata Letak

Untuk orientasi perletakan bangunan apartemen tidak berbeda dengan bangunan lain berorientasi perletakan bangunan dipengaruhi oleh site itu sendiri, orientasi matahari dan angin. View yang baik dari mapun ke tapak dan sirkulasi kendaraan zoning untuk area publik, semi publik dan privat serta service harus diperhitungkan berdasarkan sumber kebisingan. Perletakan main dan side entrance juga diperhitungkan keluar – masuk ke site/tapak, utamanya bagi apartemen yang berada pada kawasan CBD. Perancangan suatu Apartemen sering berorientasi pada faktor keuntungan semata tanpa memperhatikan kualitas bangunan dan lain-lain yang bersifat manusiawi seperti penyediaan fasilitas sosil, rekreasi, kesehatan dan sebagainya. Oleh sebab itu beberapa faktor yang perlu diperhatikan antara lain :

- Perancangan seefektif mungkin dari arsitek dalam tapak bangunan maupun ruang-ruang agar tercapai kenikmatan dan kenyamanan yang semaksimal mungkin tanpa mengurangi nilai- nilai arsitekturnya .
- Penggunaan tanah relatif terbatas, semaksimal mungkin tanpa melanggar peraturan tat kota setempat dan tanpa mengabaikan keserasian dan keharmonisan dengan lingkungan
- Penggunaan bahan bangunan yang memenuhi kriteria fungsional mudah perawatannya, mudah didapat dan sedapat mungkin memberi kesan bergengsi .



- Ketajaman dalam sistem penyenggaraan bangunan agar tercapai segi efisien dan juga sebagai indikator penentuan harga sewa .
- Faktor teknologi pembangunan serta waktu yang digunakan untuk mempercepat pembangunan menjadi pertimbangan pula.

e. Efisiensi Apartemen

Pada pengefisiensian apartemen, bukan hanya masalah yang sulit karena satu ruang untuk melayani kamar duduk, kamar makan dan kamar tidur. Maka sulit untuk menentukan batas yang jelas. Namun terus diusahakan untuk membatasi arae ini. Sesuai aturan ruang tidak boleh ditambah untuk mencapai luas total yang sudah ditetapkan yaitu 80% - 85% dari total ukuran, sedangkan sisanya yaitu 15% - 20% untuk sirkulasi (ruang masuk. Koridor ruang tidur), dinding dan shaft-shaftnya. Apartemen efisien tentu saja memiliki ruang sirkulasi yang lebih sedikit/kurang

V.3.3. Persyaratan Perancangan Apartemen

Persyaratan bangunan apartemen menurut *Times-Saver Standards For Building Types*, adalah:

1. *Entrance* Apartemen

- Visibilitas bagian *entrance* apartemen: bangunan dapat terlihat dari luar tapak (adanya kejelasan, atau penanda keberadaan apartemen)
- Bagian *entrance* terdapat pedestrian untuk pejalan kaki, kendaraan menurunkan penumpang, menaikkan barang bawaan, dan tempat untuk menurunkan barang bawaan.
- Bagian *entrance* harus mudah diakses, dan mudah akses bila terjadi kebakaran.
- Kanopi *entrance* melindungi dari angin dan hujan.
- Skala dan karakter *entrance* mengikuti desain bangunan.
- Lebar *entrance* minimal 5,5 meter, atau dapat dilalui untuk 2 mobil.

2. Pengiriman Barang

Pengiriman dan pengantaran barang, pengantar barang tidak boleh hingga depan pintu.



3. Aktivitas Orang Tua dan Anak Dilakukan di Ruang Keluarga
Kamar anak sebisa mungkin dapat diakses dari ruang keluarga, sehingga dapat diawasi.
4. Akses dari Ruang Tidur Ke Kamar Mandi
Akses dari ruang tidur ke kamar mandi tidak menjadi satu jalur dengan ruang keluarga.
5. Akses dari Dapur Ke Kamar Mandi
Akses dari dapur ke kamar mandi, dapat dimungkinkan satu jalur dengan ruang keluarga.
6. Servis dari Dapur Ke Ruang Makan
Servis dari dapur ke ruang makan dapat berhubungan dengan ruang lainnya.