

BAB II

TINJAUAN PROYEK

2.1. Tinjauan Umum Apartemen

2.1.1. Tinjauan Umum Definisi Apartemen

Apartemen masih memiliki persamaan pengertian dengan rumah susun, berikut beberapa definisi menurut beberapa sumber, yaitu :

- Apartemen merupakan tempat terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb. Yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dsb). (Kamus Umum Bahasa Indonesia, 2009, p: 69)
- 2. Apartemen adalah beberapa ruangan yang merupakan tempat tinggal, atau berbentuk flat. (Oxford English Dictionary)
- 3. 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)
- 4. 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)
- 5. 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, kesimpulan apartemen dapat diartikan sebgai suatu bagunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang disusun secara bertingkat, sertta memiliki kebutuhan ruang dan fasilitas yang sama, untuk mengatasi masalah kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan di perkotaan.

2.1.2. Fungsi Apartemen

Apartemen sebagai sebuah bangunan hunian mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut :

1. Fungsi Hunian

Dimana di dalamnya terdapat bagian utama yaitu beberapa unit hunian yang di dalamnya ada ruang yang meliputi kamar tidur, ruang keluarga, ruang makan, dapur. Selain itu fungsi yang paling dominan adalah sebuah sebuah permukiman, dimana kegiatannya relatif sama dengan kegiatan penghuniaan pada permukiman umumnya, selain itu apartemen juga harus mempunyai ruang- ruang yang dapat mewadahi aktivitas penghuni yang berlangsung secara rutin.

2. Fungsi Sosial

Di dalam sebuah apartemen seorang penghuni yang satu dengan yang lain akan saling berinteraksi, sehingga ini yang dapat menimbulkan interaksi sosial dalam lingkungan apartemen.

3. Fungsi Pendukung

ini merupakan sebuah fungsi sekunder sebagai sebuah pendukung dan dapat menambah tingkat kenyamanan pada fungsi utama hunian. Fungsi pendukung yang biasanya ditambahkan dalam sebuah apartemen dapat berupa :

a) layanan olahraga : kolam renang, fitness center, jogging track, lapangan badminton, dan lapangan volley



- b) layanan komersial : minimarket, cafeteria dan lain-lain
- c) layanan kesehatan : poliklinik, apotik

4. Fungsi rekreasi

Selain beberapa fungsi di atas sebuah apartemen juga mempunyai fungsi rekreasi dalam lingkungan apartemen yang biasanya terdapat taman ataupun ruang terbuka bagi para penghuninya.

2.2. Tinjauan Apartemen Mahasiswa

Mahasiswa adalah seseorang yang sedang menempuh studi atau belajar di perguruan tinggi atau universitas¹.

Batasan pengertian apartemen mahasiswa adalah sebuah bagunan bertingkat tinggi yang terbagi dalam rumah tinggal dengan dengan gaya hidup dan kebutuhan masyarakat modern. Gedung atau bangunan hunian/tempat tinggal yang dibangun dalam suatu lingkungan yang diperuntukkan kepada mahasiswa dimana pemakaiannya dengan cara pembayaran sejumlah uang ganti rugi sebagai balas jasa atau sewa ruang secara regular atau berkelanjutan dalam waktu atau periode tertentu.

2.3. Klasifikasi Apartemen Mahasiswa

Apartemen mahasiswa diklasifikasikan menurut ketinggian bangunan,bentuk denah, sistem pelayanan unit, jumlah ruang tidur, sistem kepemilikan, sistem sirkulasi horizontal, dan sistem sirkulasi vertikal. Berikut uraian masing-masing klasifikasi:²

2.3.1. Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan ketinggian bangunan³:

_

¹Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2010, Jakarta, Balai Pustaka. Kata; Apartemen

² De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standars For Building Type. Mc Graw Hill



Tabel 2.1 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan⁴

No	Jenis	Ketinggian	Keterangan	Gambar
		(Lantai)		
1	Maisonette	>4	Perletakan unit	The state of the s
			berderet, setiap	
			kapling terdiri dari	
		1	dua lantai dan dimiliki	
		n 10	masing masing	
	/		penghuni.	
2	Low rise	4-5	Dibangun di daerah	
	. () (sub-urban dimana	
		\	harga tanah relatif	
1			murah, memiliki	187
			kepadatan 30	J. C.
S			keluarga/Ha	S
3	Mid rise	6-8	Memiliki pencahayaan	
			dan penghawaan	
			alami, kontruksi dan	
1			struktur lebih kokoh,	
			memiliki elevator.	
4	High rise	8<	Memiliki pencahayaan	
			dan penghawaan	
			alami yang lebih baik,	
			kontruksi dan struktur	
			kokoh dan tahan api,	
			memiliki elevator.	

Sumber : De Chiara, 2006

1

⁴ Sumber: De Chiara, 2001



2.3.1 Apartemen Berdasarakan Sisitem Penyususnan Lantai

Berdasarkan sistem penyusunan lantai, apartemen tipe ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu ¹:

Tabel 2.2 Apaartemen Berdasarkan Sisitem Penyusunan Lantai

No	Jenis	Keterangan	Gambar
1	Simplex	Pada apartemen tipe ini, satu unit hunian terdiri dari satu lantai saja. Kelebihan	
	Apartment	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.	7
2	Duplex	Pada apartemen tipe duplex, setiap satu hunian terdiri dari dua lantai,	
	apartement	sehingga ruang-ruang dalam unit hunian akan terbagi pada dua lantai. Pada	
		lantai satu pada umumnya terdiri dari ruang public atau ruang aktifitas	
		bersama seperti ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, dan dapur.	
		Sedangkan di lantai kedua umumnya merupakan ruang ruang privat atau	
		ruang aktivitas pribadi seperti tidur, ruang kerja, ruang belajar, dan kamar	ΨΨ Ι Ι Ι ΨΨ
		mandi. Tipe apartemen duplex ini biasanya dirancang untuk kalangan	
		menengah atas.	

¹ (Chiara, Time Saver Standards for Building Types, 2008)

__



No	Jenis	Keterangan	Gambar
3	Triplex	Pada apartemen ini satu unit hunian terdiri dari 3 lantai. Pembagian ruang	
	apartement	pada tiap lantainya pun hamper 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	
		biasanaya diletakan pada lantai pertama dalam unit hunian. Tipe apartemen	
		ini umumnya dirancang untuk penghuni golongan atas dan berkarakteristik	
		sangat mewah.	\mathcal{N}_{A}

Sumber: joseph de Chiara, Julius panero, martin zelnik. Time saver standarts for housing and residential development 2nd edition,p,73, 1995



2.1.1. Berdasarkan Bentuk Denah

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan bentuk denah:

Tabel 2.3 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Denah²

No	Jenis	Keterangan	Bentuk Denah
1	Tower plan	Terdapat core di tengah dengan unitunit	
		mengelilingi <i>core</i> tersebut, <i>layout</i> denah	
	1,	bangunan tipikal kecuali denah lantai	E
		paling atas.	1881
	S		
2	Expanded tower plan	Sama dengna tower plan namun dapat	
		diperpanjang pada sisi tertentu untuk	
		menambah jumlah unit hunian.	
	- 11		

² De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standards For Building Type. Mc. Graw Hill



No	Jenis	Keterangan	Bentuk Denah
3	Cross plan	Memiliki empat sayap yang sama dan <i>core</i> service di bagian tengah. Biasa terdir dari delapan unit setiap lantai dengan penempatan dua unit setiap sayap.	
4	Five-wing plan	Sama dengan bentuk cross plannamun dengan lima sayap. Biasaterdiri dari sepuluh unit tiap lantaidengan penempatan dua unit setiapsayap.	WING A STH & NATH REFUGE FLOOR PLAN



No	Jenis	Keterangan	Bentuk Denah
5	Circular plan	Sama dengan bentuk tower plan namun teridi dari satu koridor pusat yang melingkar atau mengelilingi core. Jumlah unit tergantung panjang diameter bangunan.	
6	Spiral plan	Memiliki bentuk melingkar seperti <i>circular</i> plan, namun menggunakan delapan royeksi radial dari beton pra tekan dan tanpa kolom.	



No	Jenis	Keterangan	Bentuk Denah
7	Free form plan	Memiliki bentuk lingkar seperti circular	
8	Terrace plan	Menggunakan sistem satu koridor dengan lantai di atas lebih mundur dari pada lantai di bawahnya sehingga menciptakan teras pada	
		tiap lantai bangunan.	

Sumber: De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standards For Building Type. Mc. Graw Hill

2.1.2. Berdasarkan Sistem Pelayanan Unit

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan sistem pelayanan unit :³

³De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standards For Building Type. Mc Graw Hill



Tabel: 2.4 Berikut Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Pelayanan Unit

No	Jenis	Keterangan	Gambar
1	Simplex	Satu unit hunian terdiri atas satu lantai	
	Apartement	sehingga lebih mudah dan eononis untuk dibangun.	
2	Duplex	Satu unit hunian terbagi atas dua lantai	
	Apartement	dengan sebuah tangga pribadi. Lantai satu	
		terdiri dari ruang tamu, ruang makan, dan	
	- 11	dapur. Lantai dua terdiri dari ruang-ruang	
		tidur.	



No	Jenis	Keterangan	Gambar
3	Triplex Apartement	Satu unit hunian terbagi atas tiga lantai dengan sebuah tangga pribadi. Peletakan ruang sama dengan duplex partement dengan ruang-ruang tidur di lantai dua dan tiga.	Garden Bath 2 Bedroom [] Bath 3 2 Bath 3 2 Book Bath 3 2 Book Bath 3 2 Book Bath 3 3 Floor 3 Floor 4 Floor
		G 1 D GI 2001	

Sumber: De Chiara, 2001

2.1.3. Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan jumlah ruang tidur:⁴

⁴De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standards for Building Type. Mc Graw Hill



Tabel 2.5 : Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur⁵

No	Jenis	Luas	Keterangan	Gambar
1	Efficiency apartement	$18 \text{ m}^2 - 45 \text{ m}^2$	Tiga aktivitas tama, yaitu tempat tinggal, makan, dan tidur. Permasalahannya adalahkurangnya tempat penyimpananpakaian dan area ganti baju.	
2	One bedroom apartement	$36 \text{ m}^2 - 54 \text{ m}^2$	Lebih lengkap dibanding tipeeffisien, dengan ruang-ruang:living-dining room, dapur, saturuang tidur, kamar mandi, teras outdoor.	

⁵ Sumber : de chiara, 2001



No	Jenis	Luas	Keterangan	Gambar
3	Two bedroom apartement	45m ² –90m ²	Lebih lengkap dibanding tipeone bedroom, dengan ruangruang: living room, diningroom, dua ruang tidur, dapur, kamar mandi, half bath (closetdan wastafel) teras outdoor	
4	Three bedroom apartement	54 m ² -108m ²	Kapasitas dari tipe ini sendiri dapat menampung sampai lima orang atau lebih. (living room,dining room, 3 ruang tidur, dapur, 2 kamar mandi, dan teras)	
5	Four bedroom apartement	100m²- 135m²	Lebih lengkap dibanding threebedroom dengan penambahansatu ruang tidur, satu teras, dangudang.	

Sumber : de chiara, 2001



2.3.6. Berdasarkan Sistem Kepimilikan

Kepemilikan apartemen dapat bersifat tetap (membeli) atau sementara (menyewa). Berikut penjelasan masing – masing : ¹

1. Apartemen sewa

sewa adalah apartemen yang dimiliki oleh Apartemen perorangan atau suatu badan usaha dengan unit-unit yang disewakan kepadamasyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Apartemen sewamendatangkan keuntungan bagi pemilik apartemen. Dibutuhkanketerikatan antara pengelola dan penghuni erat. Pengeloladiwajibkan yang sangat memelihara dan memberikan pelayanan apartemen, sementarapenyewa diwajibkan membayar biaya pengelolaan maupun layanan yang dapat dibayarkan terpisah maupun bersamaan dengan uang sewaapartemen.

2. Apartemen Beli

Apartemen beli adalah apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha dengan unit-unit yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Meskipun unit hunian dapat dibeli, namun pengelolaan apartemen tetap diselenggarakan oleh manajemen tertentu atas dasar keterkaitan antar unit hunian dan masalah keamanan hunian. Apartemen beli dapat dimiliki oleh perseorangan maupun kelompok.

2.3.7. Berdasarkan Sistem Sirkulasi Horizontal

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan sistem sirkulai horizontal:²

_

¹De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standards for Building Type. Mc Graw Hill

²De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standards for Building Type. Mc Graw Hill



Tabel 2. 6 : Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Sirkulasi Horizontal

No	Jenis	Keterangan	Gambar
1	Thru Flat	Pencapaian atau hubungan	
	Exterior	unitunit hunian simplex	
	Corridor	apartement melalui koridor	
		yang terletak di bagian tepi	
	1	hunian.	
	. ~ 1	umin	
2	Thru Duplex	Pencapaian atau hubungan	
5	Exterior	unitunit hunian duplex	
$\langle U_{\gamma} \rangle$	Corridor	apartement melalui koridor	
		yang terletak di bagian tepi	
		hunian.	
3	Thru Flat Skip	Pencapaian atau hubungan	
	Stop	unitunit hunian simplex	
		apartement melalui koridor	
		yang terletak di bagian tepi	
		bangunan dengan selang	
		beberapa lantai.	X
1	Double Loaded		
4		Pencapaian atau hubungan	
	Interior	unitunit hunian simplex	
	Corridor	apartement melalui koridor	
		yang terletak di dalam	
		bangunan dan mampu	
		melayani dua sisi unit-unit	
	4	hunian apartemen.	
<u> </u>			I



No	Jenis	Keterangan	Gambar
5	Interior	Pencapaian atau hubungan	N
	Corridor Thru	unitunit hunian duplex	M
	Duplex	apartement melalui koridor	
		yang terletak di bagian	N.
		dalam bangunan dan	M
		mampu melayani dua sisi	M
	1	unit hunian apartemen.	
6	Interior	Pencapaian atau hubungan	
	Corridor Split	unit hunian melalui koridor	
4	and Flat	yang terletak di dalam	
$ abla^2$	Combination	bangunan secara berselang	
		pada beberapa lantai.	

Sumber: De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standards for Building Type. Mc Graw Hill

2.3.8. Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan sirkulasi vertikal:

a. Elevated

Pencapaian menggunakan sarana *lift*/elevator untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari empat lantai.

b. Walk-Up

Pencapaian menggunakan sarana tangga untuk bangunan dengan ketinggian empat lantai atau kurang.

2.4. Standar Perencanaan dan Perancangan

Berikut standar perencanaan dan perancangan apartemen berdasarkan ketentuanrumah sederhana sehat:³

2.4.1. Kebutuhan Minimal

Kebutuhan minimal ditinjau berdasarkan aktivitas dasar manusia didalam rumah, seperti tidur, makan, kerja, duduk, mandi,

_

³ Pedoman umum rumah sehat sederhana



kakus, cuci, dan memasak. Kebutuhan ruang per orang adalah 9 m2 dengan ketinggian langitlangit2,8 m.Kebutuhan minimum ruangan pada rumah sederhana sehat dirinci sebagai berikut:

Tabel 2.7: Kebutuhan Luas Minimum Bangunan Dan Lahan Untuk Rumah Sederhana Sehat

Standar per	Luas (M ²) Untuk Jiwa							
Jiwa (m2)	Unit Rumah	Lahan		Unit	Lahan			
		Minimal	Efektif	Ideal	Rumah	Minimal	Efektif	Ideal
(Ambang batas) 7,2	21,6	60,0	72–90	200	28,8	60,0	72–90	200
(Indonesia) 9,0	27,0	60,0	72 -90	200	36,0	60,0	72-90	200
(Internasional)	36,0	60,0	-	-	48,0	60,0	517	h

Sumber : Pedoman Umum Rumah Sehat Sederhana

2.4.2. Kebutuhan Kesehatan Dan Kenyamanan Apartemen

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh tiga aspek, yaitu :

1. Pencahayaan

Matahari sebagai potensi terbesar yang dapat digunakan sebagaipencahayaan alami pada siang hari. Pencahayaan yang dimaksud adalah

penggunaan terang langit, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Cuaca dalam keadaan cerah dan tidak berawan,
- b. Ruangan kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya,
- Ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata.

Kualitas pencahayaan alami siang hari yang masuk ke dalam ruangan ditentukan oleh:

 Kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),



- Lamanya waktu kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- Tingkat atau gradasi kekasaran dan kehalusan jenis pekerjaan,
- 4) Lubang cahaya minimum sepersepuluh dari luas lantai ruangan,
- 5) Sinar matahari langsung dapat masuk ke ruangan minimum 1 (satu) jam setiap hari,
- 6) Cahaya efektif dapat diperoleh dari jam 08.00 sampai dengan jam16.00.
- 7) Tinggi ambang bawah bidang bukaan (jendela) efektif antara 70 80cm dari permukaan lantai ruangan.

2. Penghawaan

Udara merupakan kebutuhan pokok manusia untuk bernapas sepanjang hidupnya. Udara akan sangat berpengaruh dalam menentukan kenyamanan pada bangunan rumah. Kenyamanan akan memberikankesegaran terhadap penghuni dan terciptanya rumah yang sehat, apabilaterjadi pengaliran atau pergantian udara secara kontinyu melaluiruanganruangan, serta lubang-lubang pada bidang pembatas dinding ataupartisi sebagai ventilasi.

Agar diperoleh kesegaran udara dalam ruangan dengan carapenghawaan alami, maka dapat dilakukan dengan memberikan ataumengadakan peranginan silang (ventilasi silang) dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Lubang penghawaan minimal 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan.
- b. Udara yang mengalir masuk sama dengan volume udara yang mengalirkeluar ruangan.
- c. Udara yang masuk tidak berasal dari asap dapur atau bau kamarmandi/WC. Khususnya untuk



penghawaan ruangan dapur dan kamar mandi/WC, yang memerlukan peralatan bantu elektrikalmekanikal seperti blower atau exhaust fan, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- d. Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan bangunanDisekitarnya
- e. Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan ruangankegiatan dalam bangunan seperti: ruangan keluarga, tidur, tamu dankerja.

3. Suhu Udara Dan Kelembaban

Rumah dinyatakan sehat dan nyaman, apabila suhu udara dan kelembaban udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Suhu udara dan kelembaban ruangan sangat dipengaruhi oleh penghawaan dan pencahayaan. Penghawaan yang kurang atau tidak lancar akan menjadikan ruangan terasa pengap atau sumpek dan akan menimbulkan kelembaban tinggi dalam ruangan.

Untuk mengatur suhu udara dan kelembaban normal untuk ruangan dan penghuni dalam melakukan kegiatannya, perlu memperhatikan:

- a. Keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar.
- b. Pencahayaan yang cukup pada ruangan dengan perabotan tidak bergerak.
- c. Menghindari perabotan yang menutupi sebagian besar luas lantai ruangan.

2.5. Sistem Pengelolaan Apartemen

Susunan dan tugas pengelola pada umumnya adalah sebagai berikut:

 Direktur utama, bertugas mengkoordinasikan berlangsungnya kegiatan kepegawaian, keuangan, dan tata usaha pada apartemen. Terdiri dari presiden direktur satu orang dan satu



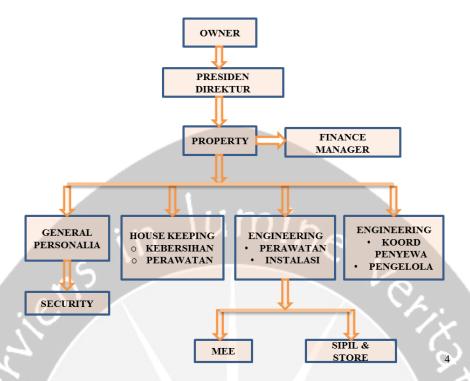
- orang sekretaris.
- 2. Manajer properti, bertugas mengatur sistem persewaan apartemen. Terdiri dari satu orang manager, dibantu oleh tiga orang staf.
- Manajer keuangan, bertugas mengatur sistem administrasi dan keuangan pada apartemen. Terdiri dari satu orang manajer, dibantu tiga orang karyawan.
- 4. Bagian pemasaran dan hubungan masyarakat, bertugas mengatur pemasaran dan iklan apartemen serta mengelola hubungan antara apartemen dan pihak luar. Terdiri dari satu orang manajer dan empat orang karyawan.
- 5. Bagian umum dan personalia, bertugas mengatur dan mengawasi karyawan yang berkerja di apartemen. Terdiri dari satu orang manajer dan tiga orang karyawan.
- 6. Penerangan atau Resepsionis, bertugas menerima pesan, menerima pengaduan dan informasi dari penghuni apartemen, dan menjadi penerima untuk para tamu penghuni. Terdiri dari tiga orang karyawan.
- 7. Pengelola administrasi dan fasilitas, terdiri satu kepala bagian yang mengatasi:
 - a. Pengelola fasilitas penitipan anak, terdiri dari empat orang perawat anakdan dua orang bagian administrasi.
 - Pengelola fasilitas spa dan salon, terdiri dari enam orang kapster, enamorang pelayan spa, dan satu orang bagian administrasi.
 - c. Pengelola fasilitas restoran, terdiri dari satu orang manajer restoran, satu orang kasir, empat orang koki, empat orang pelayan restoran, danempat orang petugas kebersihan.
 - d. Pengelola fasilitas apotek dan klinik, terdiri dari satu orang resepsionis,satu orang kasir, satu orang penjaga apotek, dua orang apoteker, dansatu orang dokter jaga.



- e. Pengelola fasilitas fitness center dan aerobic, terdiri dari satu orangresepsionis, enam orang pelatih fitness, empat orang bagian perawatanalat, dan dua orang administrasi.
- f. Pengelola fasilitas kolam renang, terdiri dari satu orang resepsionis,empat orang pelatih, dua orang bagian perawatan, dan satu orang bagianadministrasi.
- 8. Mekanikal dan elektrikal, bertugas memelihara dan melakukan perbaikan seluruh unsur mekanikal dan elektrikal bangunan. terdiri dari satu orang kepala bagian dan tiga orang staf.
- 9. Perawatan bangunan, bertugas untuk memelihara, merawat, danmemperbaiki bangunan apartemen. Terdiri dari satu orang kepala bagian,empat orang staf perawatan gedung, empat orang staf perawatan luargedung, dan tiga orang staf sistem operasional bangunan.
- 10. House keeping, bertugas untuk mengatur kegiatan rumah tangga seperticleaning dan laundry. Terdiri dari satu kepala bagian, 14 orang petugaskebersihan, dan lima orang petugas laundry.
- 11. Security, bertugas menjaga keamanan penghuni apartemen. Terdiri darisatu orang kepala bagian, delapan orang petugas keamanan, dan tujuhorang petugas parkir.

Penjabaran di atas didasarkan pada struktur organisasi kepegawaian sebagai berikut:





Gambar 2.1 Sistem Organisasi Pengelola Apartemen

(Sumber : dikuip dari skripsi Tommy Yanuar, Apartemen dengan konsep tropis di Kota Yogyakarta, 2014)

2.6. Fasilitas Penunjang Apartemen

Fasilitas penunjang pada apartemen terdiri atas fasilitas dalam ruangan dan fasilitas luar ruangan, berikut penjelasan masing – masing :

_

⁴ Yanuar.tommy, skripsi apartemen 2014.



Tabel 2.8 : Fasilitas Penunjang Pada Apartemen $^{\it 5}$

Fasilitas Atau	Standar Ruang	Lokasi Dan Deskripsi		
Area	Ü	•		
Kolam renang	1/200 unit, dengan ukuran 60 x 30 ft	Berdekatan dengan ruang		
dalam ruangan	dengan kedalaman 3-5 ft	latihan, day nursery, sun		
		deck, dan teras. Dapat		
		diakses oleh publik atau		
	Jumi	secara privat.		
Sauna dan area	1 per 200 unit, dengan kapasitas untuk	Dekat dengan kamar mandi,		
latihan	24 orang dewasa dan ruang saunan	staf dengan sistem part		
(0)	yang memberikan temperatur yang	time.		
(C)	berbeda			
Ruang	Sesuai kebutuhan, minimal 20 x 30 ft	Dekat dengan area laundry		
permainan	dengan ruang penyimpanan yang baik,	yang mencakup fire place,		
$v \leftarrow$	ruang yang fleksibel dan beradaptasi	fasilitas bar dan area duduk		
9	untuk serba guna.	untuk sosialisasi, ruang		
		bermain dalam ruang untuk		
		pesta dan menonton film		
Handball or	1 per 200 unit, dua lapangan dengan	Dekat dengan area mandi,		
squash courts,	tinggi ukuran 50 x 50 x 20 ft	tersedia tikar untuk karate,		
		judo, dan wrestling; dapat		
	V	digunakan untuk olahraga		
		tenis meja		
Workshop dan	Minimal dua mobil dengan kapasitas	Dekat dengan area parkir		
autobay	lemari yang dapat dikunci, outlet			
	listrik yang			
	cukup luas, dan bangkubangku kerja			
Ruang	Sesuai dengan kebutuhan, minimal	Dekat dengan area laundry		
kerajinan	area 20 x30 ft, terdapat sink			
	electricaloutlets, pencahayaan baik,			
	dan ada papan tulis dan meja kerja			

Sumber: Joseph DeChiara. 1984. Time Saver Standard For Residential Development.

⁵ Joseph DeChiara. 1984. Time Saver Standard For Residential Development. Penerbit mcGraw-hill, universitas michigan



Tabel 2.9: Fasilitas Luar Ruang Untuk Bangunan Tempat Tinggal Bertingkat Tinggi⁶

Fasilitas atau Area	Standar Ruang	Lokasi dan Deskripsi		
Area bermain <i>pre-</i>	1 per bangunan, luas 800 –	Dekat dengan laundry dan		
school	4000 ft2, bisa menjadi area	memiliki view dari balkon,		
	terbuka untuk area duduk	didominasi oleh orang		
	orang dewasa.	dewasa, dan skala peralatan		
ir	1 1411/11)	untuk anak pra sekolah		
Open area	1 per bangunan, minimal	Dapat ditempuh dengan		
, (O)	ruangan 150 x 200 ft	berjalan kaki dalam		
10°		beberapa menit, dilengkapi		
	//	dengan kebutuhan semua		
7		usia		
Hard surface area	1 per bangunan, minimal	Dapat menjadi area parkir		
2	40	pengunjung untuk		
	x 50 ft	mengorganisasikan atau olah		
		raga dan permainan		
Passive area	1 per bangunan,	Berdekatan dengan taman		
	maksimum	bermain anak yang		
	¼ acre untuk berjemur,	dilengkapi dengan area		
	ruang yang natural dengan	berjemur, barbeque, dan		
	pohon, semak, dan bunga	permainan seperti		
		horseshoes, shuffle board,		
		dan <i>croquet</i> .		
Garden plots	1 per bangunan, bervariasi	Berdekatan dengan		
	sesuai minat	bangunan dan area taman		
Trails and linkage	Area berjalan kaki dan area	Area taman		
system	bersepeda yang			
	berhubungan dengan ruang			
	terbuka dan area publik			
	l			

Sumber: Joseph DeChiara. 1984. Time Saver Standard For Residential Development. Penerbit mcGraw-hill, universitas michigan

⁶ Joseph DeChiara. 1984. Time Saver Standard For Residential Development. Penerbit mcGraw-hill, universitas michigan



2.7. Apartemen Berdasarkan Penghuni

Berdasarkan Penghuninya, tipe apartemen dapat dibagi menjadi empat yaitu⁷:

1. 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.

2. 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.

3. Apartemen Pebisnis/Ekspatrial

Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri di luar apartemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja sehingga memberi kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya.

4. 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.

_

⁽Savitri dan Ignatius dan Budihardjo dan Anwar dan Rahwidyasa, 2007),



2.8. Apartemen Berdasarakan Golongan Ekonomi

Ada empat macam apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya yaitu⁸:

- 1. Apartemen golongan bawah
- 2. Apartemen golongan menengah
- 3. Apartemen golongan menengah ke atas
- 4. apartemen mewah

Perbedaan antara keempat 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.

2.9. Klasifikasi Penghuni Apartemen

Agar kebutuhan para penghuni apartemen dapat terpenuhi maka berbagai kebutuhan tersebut dapat meliputi sebagai berikut :

2.9.1. Kebutuhan Kenyamanan

Di dalam suatu tempat tinggal kenyamanan sangatlah mutlak diperlukan dan jika didalam apartemen ada 3 tingkat kenyamanan yang harus dipenuhi yaitu :

1. Kenyamanan Termal

Ini merupakan kenyamanan dari suhu udara. Suhu udara di dalam ruangan yang nyaman itu berkisar 24°C. untuk mendapatkan suhu udara yang nyaman maka ruang yang digunakan perlu dikondisikan secara baik dan alami dengan

⁸ (Paul Samuel, 1967 : 42-43)



cara memberikan ventilasi maupun dengan menggunakan fan atau air conditioner.

2. Kenyamanan penglihatan

Hal ini sangatlah berhubungan dengan pencahayaan karena ada 2 macam pencahayaan yaitu pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Untuk penggunaan di dalam apartemen biasa menggunakan pencahayaan alami yaitu pada saat siang hari, akan tetapi untuk malam hari tetap diperlukan suatu pencahayaan buatan.

3. Kenyamanan akustik

Yang dimaksud dengan kenyamanan akustik adalah kenyamanan dari gangguan suara kebisingan misalnya yang disebabkan oleh keributan para tetangga atau unit hunian yang berada di sekitarnya. Kenyamanan akustik sendiri dapat dilakukan dengan alami dan buatan, untuk alami sendiri biasa dilakukan dengan mengurangi jumlah bukaan serta memasang barrier pada sekeliling apartemen, sedangkan untuk kenyamanan secara buatan dapat dengan penggunaan material yang meredam suara pada ruangan di dalamnya.

2.9.2. Kebutuhan Privasi

Ini merupakan kebutuhan akan ketenangan dan kenyamanan yang tinggi. Baik bagi pribadi maupun keluarga didalam satu unit hunian, antar hunian didalam satu lantai, ataupun didalam satu bangunan dari apartemen tersebut. Kebutuhan privasi sangat mutlak dipenuhi.

2.9.3. Kebutuhan Interaksi Sosial

Kebutuhan interaksi sosial ini ada di dalam apartemen para penghuni hidup bersama-sama dengan para penghuni lain sehingga akan terjadi interaksi sosial baik dengan tetangga antar penghuni ataupun dengan lingkungan sekitar.



2.9.4. Kebutuhan Keamanan

Seperti bangunan yang lain kebutuhan akan keamanan sangatlah perlu dan harus dipenuhi karena kebutuhan keamanan tersebut dapat meliputi keamanan fisik dan psikologis. Keamanan fisik sendiri meliputi gangguan dari luar dan keamananpsikologis adalah kebutuhan akan rasa aman.

2.10. Kriteria Lokasi Apartemen

Apartemen masuk dalam golongan permukiman vertikal, sehingga perencanaan dan pembangunan didasarkan pada RSNI 2006, yaitu:

- 1. Tidak berada pada kawasan lindung,
- 2. Bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara atau gangguanlainnya, baik yang ditimbulkan sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam seperti banjir, tanah longsor, tsunami.
- 3. Ketinggian lahan kurang dari 1.000 meter di atas permukaan air laut (MDPL),
- 4. Kemiringan lahan tidak melebihi 15 %, dengan ketentuan:
 - a. Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datarlandai dengan kemiringan 0-8%,
 - b. Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.
- 5. Pada kota-kota yang mempunyai bandar udara, tidak menggangu jalur penerbangan pesawat,
- 6. Kondisi sarana-prasarana memadai,
- 7. Dekat dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan kota,
- 8. Bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, keterkaitan antara lokasi perumahan dengan pusat-pusat kegiatan (tempat kerja) dan pelayanan kota akan mempunyai implikasi ekonomi. Jarak yang relatif jauh akan berpengaruh banyak terhadap pengeluaran biaya transport dibandingkan



seluruh pengeluaran rutin keluarga. Hal ini akanmenimbulkan tambahan beban terhadap penghuninya, sehingga mempengaruhi kemampuannya untuk mengalokasikan sebagian penghasilannya untuk perumahan (Dwelling Expenditure).

2.11. Kebutuhan Ruang

Didalam perancangan besaran masing-masing unit hunian akan digunakan peraturan HR (habitation room) pada bangunan komersial. Selain itu dalam merancang sebuah bangunan sangat diperlukan programming, hal ini dilakukan agar dapat mengetahui kebutuhan ruang serta pengorganisasian pada tiap ruangnya. Dibawah ini table kebutuhan ruang menurut kelompok kegiatan.

Tabel 2.10 Kebutuhan Ruang Menurut Kelompok Kegiatan

Kelompok Kegiatan	Jenis Kegiatan	Sifat Kegiatan	Kebutuhan Ruang	
tempat tinggal	1. Istirahat/tidur	Privat	Ruang tidur	
	2. Memasak	Semi privat	Dapur	
	3. Makan-minum	Semi privat	Ruang makan	
111	4. Menyimpan	Privat	Gudang	
11	5. Interaksi	Semi privat	Ruang tamu	
	6. Belajar	Semi privat	Ruang belajar	
	7. Lavatory	Servis	Kamar mandi/wc	
Pengelola	1. Managemen	Privat	Ruang manager	
	2. Pengaturan,	Semi privat	Ruang staff	
	pengontrolan dan			
	pengawasan			
	3. Marketing	Semi publik	Ruang pemasaran	
	4. Administrasi	Semi privat	Ruang	
	5. Personalia	Semi privat	administrasi	
	6. Operator	Semi privat	Ruang personalia	
	7. Penyimpanan	Semi privat	Ruang operator	
	8. Lavatory	Servis	Gudang	
		▼	Kamar mandi/wc	



Kelompok Kegiatan	Jenis Kegiatan	Sifat Kegiatan	Kebutuhan Ruang	
Pelayanan	1. Cleaning servis	Semi privat	Ruang servis	
	2. Keamanan	Semi public	Ruang security	
	3. Pemeliharaan	Privat	Ruang	
	4. Mekanikal	Privat	pemeliharaan	
	5. Memasak	Semi privat	Ruang ME	
	6. Persiapan	Semi privat	Dapur	
	7. Istirahat		Ruang pekerja	
	8. Lavatory	Servis	Ruang pekerja	
		mi.	Kamar mandi/wc	
Penunjang	1. Pertemuan umum	Semi pubik	Aula	
	2. Café & coffee shop	Semi privat	Café & coffee	
	3. Olahraga	Privat	shop	
5. Rekreasi 6. Lavatory		Privat	Gymnasium,	
		Semi privat	kolam renang	
		Publik	Ruang baca	
		Publik	Taman	
		publik	Kamar mandi/wc	
			Tempat parkir	

2.11.1 Kebutuhan Ruang Dalam Unit Hunian

Di dalam apartemen hal yang paling penting adalam ruang hunian yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi para penghuninya. Selain itu berdasarkan fungsi dan sifatnya ruang-ruang di dalam apartemen dapat dikelompokan menjadi beberapa bagian yaitu :

1. Ruang tamu

Ruang tamu adalah bagian dari sebuah unit hunian yang berfungsi sebagai tempat untuk menerima tamu baik itu teman maupun keluarga.

2. Ruang makan

Ruang makan adalah bagian dari sebuah unit hunian yang sangat penting, intensitas kegiatan yang dilakukan tergantung pada kegiatan yang dilakukan oleh para penghuninya, akan tetapi fungsi ruang makan pada apartemen mahasiswa tidaklah terlalu penting seperti ruang makan yang terdapat di dalam apartemen pada umumnya.

3. Ruang kerja



Ruang kerja yang terdapat dalam sebuah apartemen mahasiswa lebih menekankan sebuah privasi dimana ruang kerja ini dilakukan oleh mahasiswa .

4. Teras (balkon)

Teras terdapat pada sebuah apartemen berfungsi sebagai ruang untuk bersantai bagi para penghuninya, penambahan teras ini sendiri dapat memberikan sebuah nilai lebih dari apartemen dimana dapat menciptakan sebuah ruang terbuka privasi.

2.11.2. Pengertian Apartemen Mahasiswa

Berdasarkan beberapa kriteria dan penjelasan yang sudah di terangkan pada point-point diatas, maka yang dimaksud dengan apartemen mahasiswa adalah sebuah bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan bangunan yang terdiri dari banyak kamar yang dihuni satu atau beberapa mahasisw.a yang tinggal di dalam satu kamar/unit, serta memiliki fasilitas sarana dan prasarana yang mewadahi apartemen tersebut.

2.12. Tinjauan Preseden (Objek Sejenis)

Sunday Apartemen 9

Sunday Apartment merupakan apartemen yang memiliki 237 unit yang terdiri dari apartemen satu, dua, dan tiga kamar tidur serta dilengkapidengan fasilitas kolam renang, spa, dan area hiburan. Sunday Apartmentmerepresentasikan sebuah hunian yang bisa didapat dengan budget rendahtanpa merendahkan kualitas desain atau dampak lingkungannya. SundayApartment mengundang para penghuni untuk merasa menjadi bagian darisebuah komunitas, dengan pilihan untuk bersosialisasi di area rekreasibersama, sambil tetap menawarkan kenyamanan dan privasi.

⁹ http://www.arhdaily.com/409138/sunday-apartements-woods-bagot



Arsitektur: Woods Bagot

Lokasi: Melbourne, Australia



Gambar 2.2 : Sunday Apartement

sumber: arhdaily.com



Gambar 2.3: Layout Denah Sunday Apartement

sumber: www.arhdaily.com

P10 Mixed-Use Building¹⁰

P10 adalah bangunan multi fungsi apartemen dan kantor yang ilengkapidengan fasilitas galeri komersial, parkir umum, dan museum arkeologikecil yang di persembahkan untuk Diocletian Aqueduct. Bangunan inimenggabungkan empat menara yang berfungsi sebagai apartmen dan kantor melalui serangkaian taman mediterania yang membentuk rutespiral.

¹⁰http://www.arhdaily.com/409138/sunday-apartements-woods-bagot

APARTEMEN MAHASISWA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA Melalui Pendekatan Arsitektur Ekologis



Arsitek : Studio Up / Lea Pelivan & Toma Plejic

Lokasi: Split, Croatia

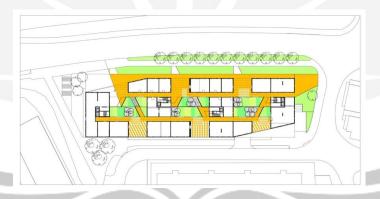
Tahun: 2009

Luas Area: 21,600 m2



Gambar 2.4: P10 Mixed-Use Building

Sumber: archdaily.com



Gambar 2.5 : Siteplan P10 Mixed Use

Sumber: archdaily.com

Pada lantai dasar dan lantai pertama difungsikan sebagai ruang publik, taman, ruang komersial dan kantor.