

BAB II

TINJAUAN PROYEK

2.1. TINJAUAN APARTEMEN

2.1.1. PENGERTIAN APARTEMEN

Berikut adalah beberapa pengertian apartemen:

- a. 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, seperti kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya (Kamus Besar Bahasa Indonesia, n.d.)
- b. Apartemen merupakan bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal 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).
- c. Sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari Kamar Tidur, Kamar Mandi, Ruang Tamu, Dapur, Ruang Santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal (Joseph De Chiara & John Hancock, 1968).

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengertian apartemen adalah tempat tinggal yang terbagi dalam beberapa unit dalam satu lantai yang disusun secara vertical dan dilengkapi berbagai fasilitas sesuai standar yang ditentukan.

2.1.2. FUNGSI APARTEMEN

Apartemen memiliki fungsi-fungsi sebagai berikut:

- a. Fungsi utama, sebagai permukiman vertikal dengan kegiatan yang relatif sama dengan permukiman pada umumnya. Penekanannya adalah pada aktivitas rutin seperti tidur, makan, menerima tamu, interaksi sosial, melakukan hobi, bekerja, dan lain-lain.
- b. Fungsi sekunder, adalah fungsi yang menambah kenyamanan penghuni seperti:
 1. Layanan olah raga: *fitness center*, aerobik, kolam renang, dan lain-lain

2. Layanan kesehatan: poliklinik, apotek, dan lain-lain.
 3. Layanan komersial: minimarket, restoran, salon, dan lain-lain.
 4. Layanan anak: tempat penitipan anak, area bermain, dan lain-lain
- c. Fungsi tersier, adalah fungsi pelengkap terkait kegiatan pengelolaan seperti administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan keamanan.

2.1.3. KLASIFIKASI APARTEMEN

2.1.3.1. Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Berdasarkan sistem kepemilikan, apartemen dibagi menjadi (Samuel, 1967):

a. Apartemen sistem sewa

Pada apartemen ini, penghuni hanya membayar biaya sewa unit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen yang biasanya dibayarkan per bulan atau per tahun. Sistem ini mengharuskan penghuni apartemen untuk membayar biaya utilitas seperti listrik, air, gas dan telepon selama tinggal di apartemen, sementara biaya untuk pemeliharaan akan ditanggung oleh pemilik apartemen. Penghuni yang sudah tidak ingin tinggal di apartemen ini dapat menyerahkan kembali kunci apartemen tersebut kepada pemilik apartemen dan kemudian pemilik akan mencari penghuni baru lagi untuk mengisi unit apartemen yang kosong.

b. Apartemen sistem beli

Apartemen dengan sistem beli dapat terbagi lagi menjadi dua jenis yaitu:

1. Apartemen dengan sistem kepemilikan bersama (*cooperative ownership*). Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen serta menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. Penghuni hanya dapat menjual unit apartemennya kepada orang yang didasarkan persetujuan bersama dengan penghuni apartemen lainnya.
2. *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.

2.1.3.2. Berdasarkan Tipe Pengelolaannya

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

a. *Serviced Apartment*

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu, biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni mendapatkan pelayanan hotel bintang lima, misalnya unit dengan perabot lengkap, *housekeeping*, layanan kamar, *laundry* dan *business centre*.

b. Apartemen Milik Sendiri

Apartemen yang dijual dapat dibeli oleh individu. Mirip dengan apartemen sewa, apartemen ini juga tetap memiliki pengelola yang mengurus fasilitas umum penghuninya.

c. Apartemen Sewa

Apartemen yang disewa oleh individu tanpa pelayanan khusus. Meskipun demikian tetap ada manajemen apartemen yang mengatur segala sesuatu berdasarkan kebutuhan bersama seperti sampah, pemeliharaan bangunan, lift, koridor dan fasilitas umum lainnya.

2.1.3.3. Berdasarkan Jenis Penghuni

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

a. Apartemen Keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. Bahkan tidak jarang orang tua dari ayah atau ibu tinggal bersama. Terdiri dari dua hingga empat kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

b. Apartemen Lajang/Mahasiswa

Apartemen ini dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman mereka. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain di luar jam kerja.

c. 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.

d. Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia dan belum ada perwujudan dalam perancangannya, meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan.

2.1.3.4. Berdasarkan Jenis dan Besar Bangunan

Berdasarkan kategori jenis dan besar bangunan apartemen terdiri atas (Akmal, Menata Apartemen, 2007):

a. *High-rise Apartments*

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



Gambar 2.1. Contoh *High-Rise Apartments* (Co-Op City Towers, New York)
Sumber: <http://collections.lib.uwm.edu>, diakses 20 Mei 2018

b. *Mid-Rise Apartments*

Bangunan apartemen yang terdiri dari enam sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini sering dibangun di kota satelit.



Gambar 2.2. Contoh *High-Rise Apartments* (680 Berendo, Los Angeles)
Sumber: <http://cobaltcc.com>, diakses 20 Mei 2018

c. *Walked-Up Apartments*

Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga sampai dengan lima lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki lift, tetapi juga bisa tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga yang lebih besar (keluarga inti ditambah orang tua). Gedung apartemen hanya terdiri atas 2 (dua) atau 3 (tiga) unit apartemen.



Gambar 2.3. Contoh *Walked-Up Apartments* (135-41 Collidge Ave, New York)
Sumber: <https://www.elliman.com>, diakses 20 Mei 2018

d. *Garden Apartments*

Bangunan apartemen 2 (dua) sampai (empat) lantai. Apartemen memiliki halaman dan taman di sekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai ke taman.



Gambar 2.4. Contoh *Walked-Up Apartments* (Kutztown Gardens, Pennsylvania)
 Sumber: <https://www.elliman.com>, diakses 20 Mei 2018

2.1.3.5. Berdasarkan Sirkulasi Horizontal

Berdasarkan sirkulasi horizontal, apartemen dapat dibagi menjadi:

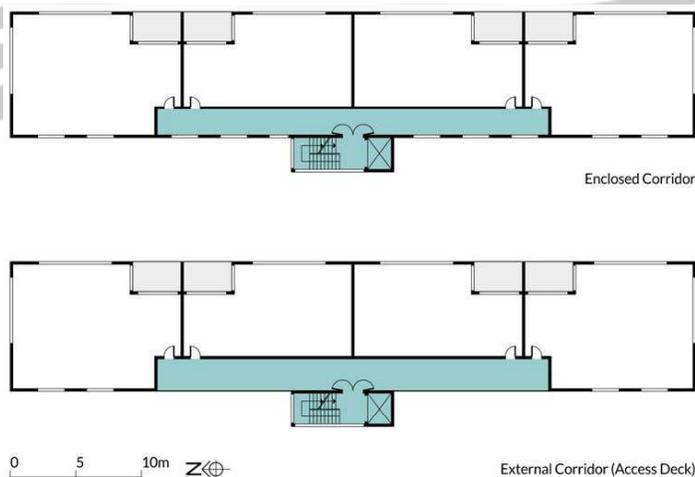
a. *Single-loaded corridor apartment*

1. *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.

2. *Closed corridor apartment*

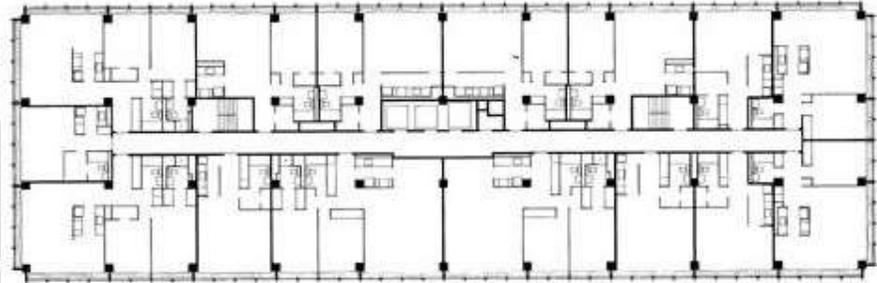
Koridor bersifat tertutup oleh dinding. Koridor ini terkadang masih memiliki bukaan seperti jendela maupun jalusi atau tidak ada sama sekali



Gambar 2.5. Contoh *Open Corridor* (atas) dan *Closed Corridor* (bawah) Apartemen
 Sumber: <http://www.aucklanddesignmanual.co.nz>, diakses 20 Mei 2018

b. *Double-loaded corridor apartment*

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



Gambar 2.6. Contoh *Double-loaded corridor apartment*

Sumber: <http://www.aucklanddesignmanual.co.nz>, diakses 20 Mei 2018

2.1.3.6. Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

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

a. *Walk-up Apartment*

Pada apartemen ini sirkulasi vertikal utamanya adalah menggunakan tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini maksimal hanya 4 lantai. Apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya, yaitu:

1. *Core - type walk up apartment.*

Pada apartemen tipe ini tangga sirkulasi (*stair core*) dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi 3 tipe yaitu:

- a) *Duplex*: tangga sirkulasi apartemen dikelilingi dua unit hunian.
- b) *Triplex*: tangga sirkulasi apartemen dikelilingi tiga unit hunian.
- c) *Quadruplex*: tangga sirkulasi apartemen dikelilingi empat unit hunian.

2. *Corridor – type walk up apartment.*

Pada apartemen ini tangga sirkulasi terletak di kedua ujung koridor.

Jenis sirkulasi ini dapat memperbanyak jumlah unit pada satu lantai.

b. *Elevator Apartment.*

Pada apartemen ini sirkulasi vertikal utamanya adalah *lift* dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga yang seringkali juga merupakan tangga darurat. Umumnya apartemen ini dilengkapi

dengan *lobby* atau ruang tunggu *lift*. Ketinggian bangunan umumnya diatas 6 lantai. Ada dua macam sistem *lift* yang dapat digunakan pada tipe apartemen ini yaitu:

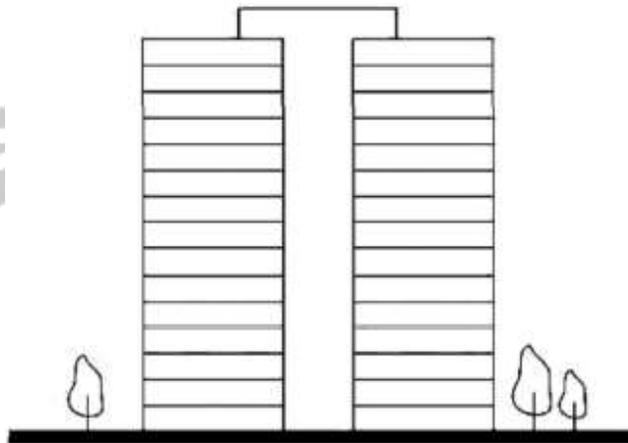
1. *Lift* yang digunakan berhenti di setiap lantai bangunan
2. *Lift* yang digunakan diprogram untuk berhenti hanya pada lantai-lantai tertentu pada bangunan (*Skip - floor elevator system*). Umumnya *system* ini digunakan pada apartemen dengan sistem penyusunan lantai *Duplex*.

2.1.3.7. Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai

Berdasarkan system penyusunan lantainya, apartemen terbagi menjadi tiga jenis (Chiara, Panero, & Zelnik, Time-saver Standards for Housing and Residential Development, 1995):

a. *Simplex Apartment*

Pada apartemen tipe ini, satu unit hunian terdiri dari satu lantai saja. Kelebihan tipe apartemen *simplex* adalah 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 yang tinggi pula. Tipe apartemen *simplex* ini juga memiliki kelemahan, yaitu banyak ruang yang terbuang untuk sirkulasi koridor.



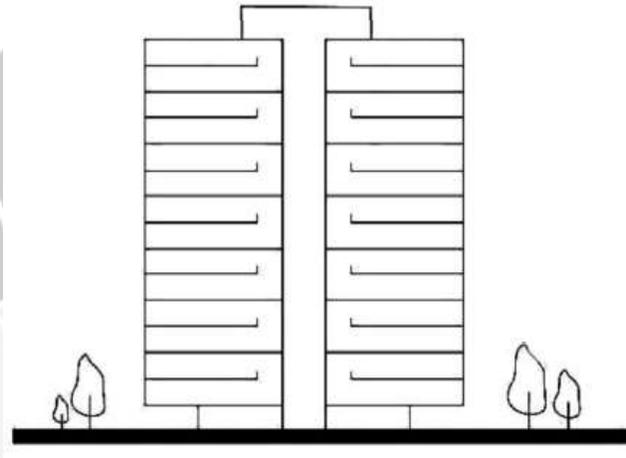
Gambar 2.7. Apartemen Tipe *Simplex*

Sumber: *Time Saver Standards for Housing and Residential Development (1995)*

b. *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 umumnya terdiri dari ruang bersama seperti,

ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan dan dapur. Lantai dua umumnya merupakan ruang yang bersifat privat, seperti ruang tidur, ruang kerja, ruang belajar dan kamar mandi. Tipe apartemen *duplex* ini biasanya dirancang untuk kalangan menengah atas.

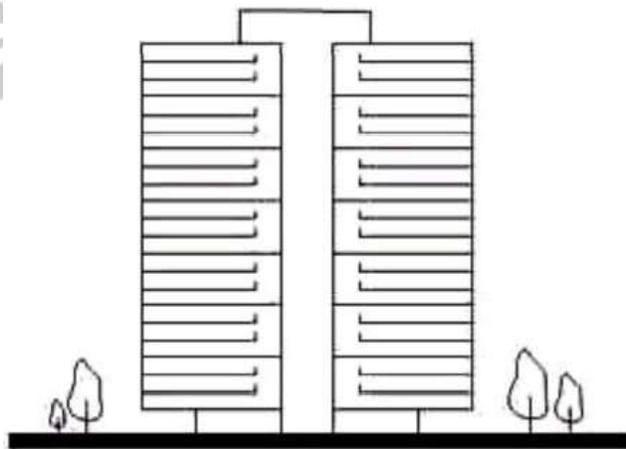


Gambar 2.8. Apartemen Tipe *Duplex*

Sumber: *Time Saver Standards for Housing and Residential Development (1995)*

c. *Triplex Apartment*

Pada apartemen tipe *triplex* ini satu unit terdiri dari tiga lantai. Pembagian ruang pada tiap lantai 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.



Gambar 2.9. Apartemen Tipe *Triplex*

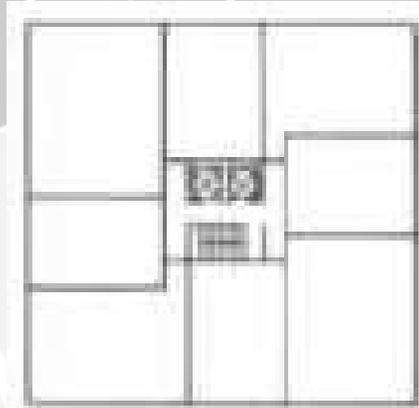
Sumber: *Time Saver Standards for Housing and Residential Development (1995)*

2.1.3.8. Berdasarkan Jumlah Massa Bangunan

Berdasarkan jumlah massa bangunan, apartemen terbagi menjadi dua, yaitu:

a. Single-Tower

Apartemen Single Tower adalah apartemen yang terdiri dari satu *tower* dan memiliki *core* yang dikelilingi oleh unit hunian.



Gambar 2.10. *Single-Tower Apartment*

Sumber: Time Saver Standards for Building Types 2nd Edition (1983)

b. Multi-Tower

Apartemen Multi-Tower adalah apartemen yang memiliki beberapa tower dan terdapat *core* di bagian tengahnya sebagai akses sirkulasi vertikal di apartemen.



Gambar 2.11. *Multi-Tower Apartment*

Sumber: Time Saver Standards for Building Types 2nd Edition (1983)

2.1.3.9. Berdasarkan Tipe Unit

Klasifikasi pada apartemen berdasarkan tipe unitnya ada empat (Akmal, Menata Apartemen, 2007) yaitu:

a. Studio

Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang. Ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semua terbuka tanpa partisi.



Gambar 2.12. Contoh Denah Apartemen Tipe Studio

Sumber: *Apartment Design Guide (2015)*

Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak.

b. Apartemen 1, 2, 3 Kamar / Apartemen Keluarga

Pembagian ruang apartemen ini mirip rumah biasa. Memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang bisa terbuka dalam satu ruang atau terpisah.



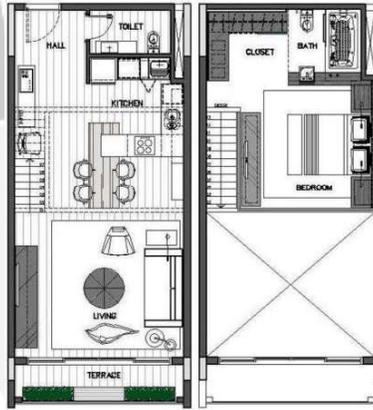
Gambar 2.13. Contoh Denah Apartemen 1 Kamar (kiri), 2 Kamar (tengah) dan 3 Kamar (kanan)

Sumber: *Apartment Design Guide (2015)*

Luas apartemen tipe ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya.

c. *Loft*

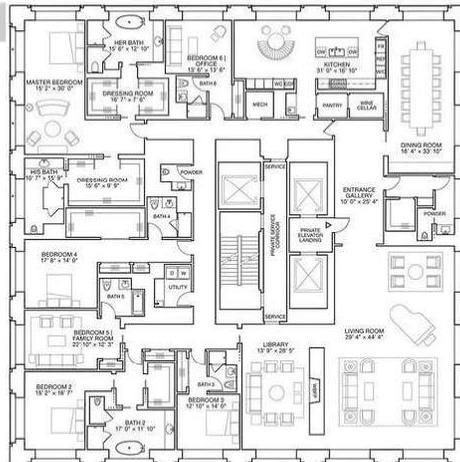
Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialih fungsikan sebagai apartemen. Keunikan apartemen adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, *mezzanine* atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya pun cenderung berpenampilan industrial.



Gambar 2.14. Contoh Denah Apartemen Tipe *Loft*
Sumber: <https://id.pinterest.com>, diakses pada 17 Maret 2018

d. *Penthouse*

Unit hunian ini berada dilantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya ada satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, *penthouse* juga sangat *private* karena memiliki *lift* khusus untuk penghuninya.



Gambar 2.15. Contoh Denah Apartemen Tipe *Penthouse*
Sumber: <https://ny.curbed.com>, diakses pada 17 Maret 2018

2.1.4. PERTIMBANGAN MEMILIH APARTEMEN

Terdapat beberapa pertimbangan ketika penghuni akan memilih apartemen untuk ditinggali. Berikut adalah pertimbangan pemilihan tapak apartemen (Akmal, Menata Apartemen, 2007):

2.1.4.1. Lokasi, Transportasi dan Lingkungan

a. Lokasi

Mobilitas warga urban yang terpusat di tengah kota menuntut keberadaan hunian di daerah jantung kota. Namun saat ini sentra ekonomi tidak lagi hanya berada di pusat kota, melainkan tersebar di beberapa bagian kota. Perkembangannya diikuti oleh pembangunan apartemen.

b. Transportasi

Sangat disarankan memilih apartemen yang dilalui jalur transportasi umum agar tempat tinggi menjadi mudah dijangkau (*accessible*). Di pihak lain, lokasi apartemen yang mudah diakses dari jalan protokol.

c. Lingkungan

Meskipun tinggal di bangunan tingkat tinggi, bukan berarti pertimbangan lingkungan diabaikan. Biasanya orang lebih menyukai apartemen yang menghadap kearah pemandangan khas kota. Lingkungan yang bersih, teratur, aman dan berudara segar hendaknya juga menjadi pertimbangan.

2.1.4.2. Fasilitas Apartemen

a. Listrik

Ketersediaan daya listrik adalah salah satu faktor penting. Pengembang telah menghitung kebutuhan listrik tiap Gedung, dan menyediakan fasilitas pendukung listrik darurat yang menjamin arus listrik tetap mengalir ketika aliran listrik PLN terputus.

b. Air

Kebutuhan dan distribusi air apartemen diatur oleh sebuah system khusus. Dibutuhkan jutaan debit air untuk memenuhi konsumsi satu Gedung apartemen setiap hari. Tekanan air juga harus sangat tinggi. Untuk dapat mengalirkan air sampai ke lantai paling atas.

c. Ruang Bersama

Mengingat tiap unit apartemen luasnya terbatas, maka apartemen juga dilengkapi fasilitas ruang bersama seperti lobi ruang serbaguna

(*multifunction hall*), dan *business center*. Fasilitas ini dapat digunakan jika penghuni membutuhkan ruangan yang relatif besar mulai dari acara komunitas, pesta privat sampai acara kematian.



Gambar 2.16. Contoh Ruang Bersama (*Paris Convention Center*)
Sumber: www.businesstravel.fr, diakses pada 19 Mei 2018

d. Olahraga dan Kebugaran

Dari antara beragam fasilitas yang tersedia di apartemen, fasilitas olahraga dan kebugaran adalah yang paling banyak ditawarkan dan diminati, seperti kolam renang, pusat kebugaran, lapangan tenis, *jogging track*, dan lapangan basket.



Gambar 2.17. Contoh Pusat Kebugaran
Sumber: www.businesstravel.fr, diakses pada 20 Mei 2018

Dengan adanya fasilitas yang tersedia didalam kompleks apartement tersebut penghuni merasa nyaman untuk melakukan aktivitas diluar unit.

e. Taman

Sebagai pengganti halaman, taman memegang peranan penting untuk membuat apartemen terasa nyaman.



Gambar 2.18. Taman pada Goodwood Residence
Sumber: www.archdaily.com, diakses pada 21 Maret 2018

Taman di apartemen tidak sekedar pelengkap estetis, namun berfungsi sebagai ruang terbuka hijau yang memberi kesegaran.

2.2. STANDAR PERANCANGAN APARTEMEN

Berikut adalah beberapa standar perancangan apartemen menurut buku *Apartment Design Guide* (Environment, 2015):

2.2.1. VENTILASI ALAMI

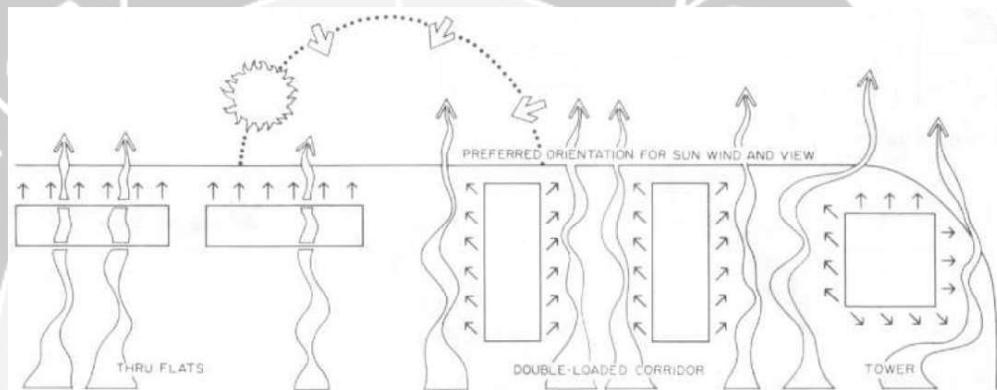
Ventilasi alami pada apartemen diperlukan untuk memasukkan udara segar ke dalam apartemen untuk mencapai kenyamanan termal pada ruang di apartemen bagi penghuni. Berikut adalah kriteria desain ventilasi alami pada seluruh *habitable room* di apartemen:

- a. Setidaknya 60% dari *habitable rooms* di apartemen mendapatkan udara segar dari ventilasi silang pada unit yang berada di hingga sembilan lantai. Apartemen lebih dari sepuluh lantai atau lebih hanya memberikan ventilasi silang jika pelingkup di sekitar ruang balkon memungkinkan untuk menerima angin.
- b. Jarak total antar ventilasi silang dalam satu unit apartemen tidak lebih dari 18 meter, dihitung dari jarak kaca ke kaca lainnya.

2.2.2. PENCAHAYAAN ALAMI

Pencahayaan alami merupakan salah satu aspek penting yang perlu diperhatikan pada rancangan apartemen. Pencahayaan pada apartemen dapat mempengaruhi penataan ruang apartemen sehingga penerimaan cahaya di apartemen menjadi optimal. Berikut adalah beberapa aspek pencahayaan alami yang perlu diperhatikan pada apartemen (Satwiko, 2008):

- a. Bukaan (jendela) sebaiknya menghadap ke utara atau ke selatan untuk memperkecil kemungkinan sinar langsung matahari masuk ke dalam ruangan.



Gambar 2.19. Orientasi bukaan pada Apartemen

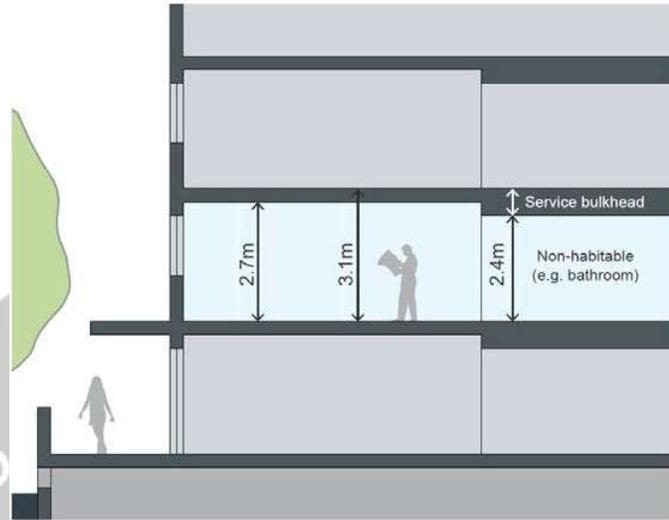
Sumber: *Time Saver Standards for Building Types 2nd Edition (1983)*

- b. Jendela yang berada pada sisi timur dan barat perlu dilindungi tirai (di sisi luar) agar panas dan sinar matahari pagi dan sore hari yang tajam tidak mengganggu.

Selain itu perlu diperhatikan juga bahwa ruang seperti *living rooms* dan ruang terbuka pribadi (*private open space*) dapat menerima setidaknya 70% cahaya alami pada siang hari. Pengelompokkan beberapa ruang untuk memperoleh pencahayaan alami seperti ruang keluarga, ruang makan, dapur dan balkon dapat mengefisiensi penggunaan cahaya pada siang hari

2.2.3. KETINGGIAN PLAFON

Ketinggian plafon diukur dari jarak bersih antara lantai dan plafon. Ketinggian plafon dapat mempengaruhi persepsi ruang bagi pengguna apartemen. Desain plafon yang tepat dapat menciptakan ruang yang menarik dan hirarki pada ruang-ruang apartemen.



Gambar 2.20. Ketinggian Plafon untuk *Habitable Room* dan *Non-Habitable Room* pada Apartemen

Sumber: *Apartment Design Guide (2015)*

Berikut adalah tabel ketinggian plafon dihitung dari jarak bersih lantai ke plafon pada apartemen:

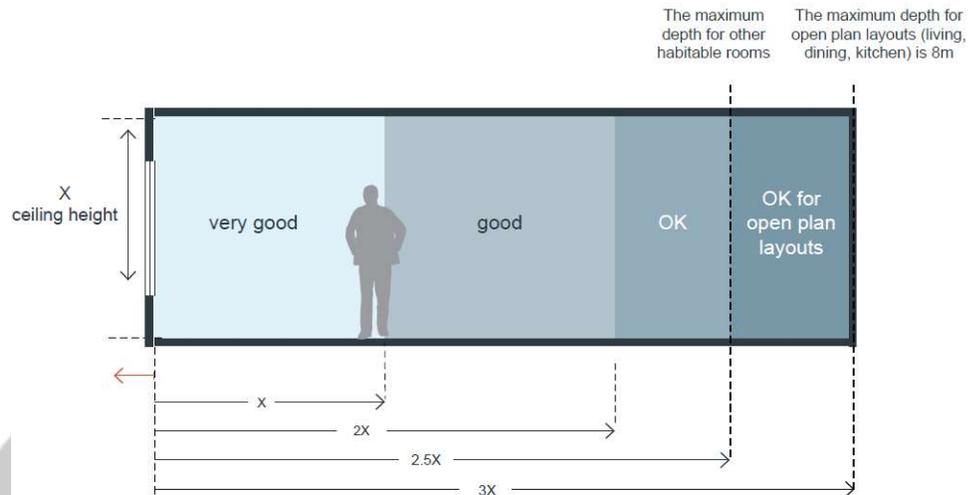
Tabel 2.1. Ketinggian Minimum Plafon Apartemen dan Bangunan *Mixed Use*

No	Jenis Ruang	Ketinggian minimum plafon bagi apartemen dan bangunan <i>mixed use</i>
1	<i>Habitable rooms</i>	2,7 meter
2	<i>Non-habitable</i>	2,4 meter
3	Apartemen dua lantai	2,7m untuk lantai utama apartemen dan 2,4m untuk lantai kedua, dengan luas lantai kedua tidak lebih dari 50% luas unit apartemen
4	Loteng	1,8m dari ujung ruang dengan kemiringan langit-langit 30 derajat
5	Jika terletak pada area <i>mixed use</i>	3,3m untuk lantai dasar dan pertama ke area yang penggunaannya fleksibel

Sumber: *Apartment Design Guide (2015)*

2.2.4. UKURAN DAN PENATAAN APARTEMEN

Penataan ruang pada apartemen ditetapkan berdasarkan berbagai ruang yang memiliki fungsi berbeda ditata dan diletakkan, ukuran ruang, sirkulasi antar ruang dan kebutuhan privasi setiap ruang. Penataan ruang apartemen memberi dampak langsung pada kualitas hunian melalui bentuk ruang dan desain jendela untuk menerima cahaya matahari, penghawaan alami serta kebutuhan privasi akustik dan visual. Penataan ruang apartemen juga meliputi ruang terbuka pribadi dan perletakan ruang penyimpanan.



Gambar 2 21. Perbandingan Antara Tinggi Plafon dan Panjang Ruang Maksimum untuk *Habitable Room*
Sumber: Apartment Design Guide (2015)

Berikut adalah kriteria desain ukuran ruang apartemen yang fungsional, tertata rapi dan menawarkan kenyamanan bagi penghuninya:

- a. Apartemen harus memenuhi kriteria minimum ukuran ruang berikut ini:

Tabel 2.2. Luas Minimum Unit Apartemen

No	Tipe Apartemen	Luas Minimum yang Diperbolehkan
1	Studio	24 – 36 m ²
2	1 kamar tidur	38 – 50 m ²
3	2 kamar tidur	52 – 70 m ²
4	3 kamar tidur	72 – 90 m ²

Sumber: Apartment Design Guide (2015)

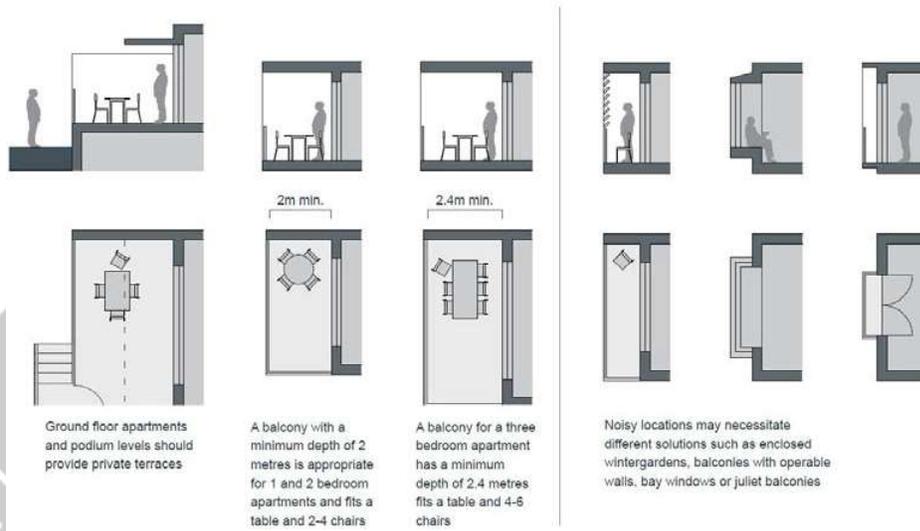
Ukuran apartemen minimum tersebut sudah termasuk satu kamar mandi. Kamar mandi tambahan menambah kebutuhan ruang minimal apartemen sebanyak 5 m² untuk setiap kamar mandi. Apartemen yang memiliki empat kamar tidur dan lebih harus menambah luas minimal apartemen sebanyak 12 m² untuk setiap kamar tidur.

- b. Setiap *habitable room* harus memiliki jendela pada dinding luar unit apartemen dengan luas kaca jendela tidak kurang dari 10% luas dari ruang tersebut.

2.2.5. RUANG TERBUKA PRIBADI DAN BALKON

Ruang terbuka pribadi adalah ruang luar dari sebuah apartemen, termasuk balkon, halaman dan teras. Ruang terbuka pribadi merupakan elemen arsitektur yang penting bagi ruang luar apartemen karena dapat

berpengaruh terhadap bentuk dan artikulasi bangunan yang seperti pagar, *balustrade* dan kisi-kisi.



Gambar 2.22. Contoh-contoh Denah dan Potongan Arsitektural Balkon pada Apartemen
Sumber: Apartment Design Guide (2015)

Berikut adalah kriteria desain yang ruang terbuka pribadi dan balkon pada apartemen:

- a. Setiap apartemen harus memiliki balkon utama dengan ukuran minimum berikut ini:

Tabel 2.3. Luas dan Lebar Minimum Balkon pada Apartemen

No	<i>Dwelling Type</i>	Luas minimum balkon	Lebar minimum balkon
1	Apartemen Tipe Studio	4m ²	-
2	Apartemen Satu Kamar Tidur	8m ²	2m
3	Apartemen Dua Kamar Tidur	10m ²	2m
4	Apartemen Tiga Kamar Tidur	12m ²	2,4m

Sumber: Apartment Design Guide (2015)

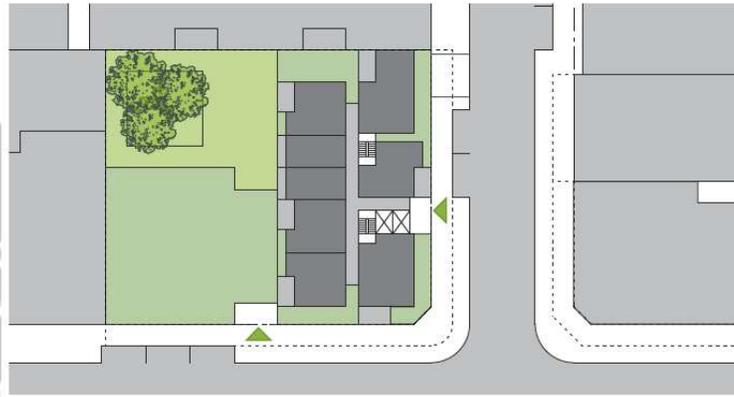
- b. Pada unit apartemen yang terletak pada lantai dasar atau podium atau sejenisnya, ruang terbuka pribadi lebih diutamakan daripada balkon. Luas minimumnya adalah 15m² dan memiliki lebar 3m.

2.2.6. RUANG SIRKULASI UMUM

Ruang sirkulasi umum dalam bangunan adalah ruang bersama yang digunakan oleh sesama penghuni. Ruang tersebut meliputi *lobby*, koridor dalam dan luar apartemen, sirkulasi vertical seperti lift dan tangga dan termasuk juga ruang berkumpul. Ruang sirkulasi umum pada apartemen memberikan kesempatan bagi sesama penghuni untuk saling

berinteraksi. Berikut adalah kriteria desain ruang sirkulasi umum pada apartemen:

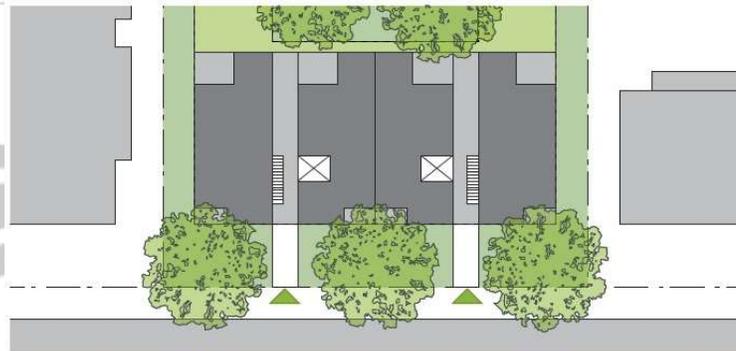
- a. Jumlah apartemen yang memiliki horizontal menuju ke satu *core* maksimal berjumlah 8 unit atau kurang.



Gambar 2.23. Jumlah Unit Apartemen pada Sirkulasi Horisontal Menuju Satu Core Maksimal Berjumlah 8

Sumber: *Apartment Design Guide (2015)*

- b. Pada bangunan 10 lantai atau lebih, jumlah maksimum unit yang berbagi satu *lift* untuk bersama adalah 40 unit apartemen.
- c. *Multiple cores* pada apartemen dapat meningkatkan penghawaan alami melalui ventilasi silang dan menawarkan lebih banyak pintu masuk menuju ke apartemen.



Gambar 2.24. *Multiple Cores* pada Apartemen

Sumber: *Apartment Design Guide (2015)*

2.2.7. GUDANG

Gudang merupakan komponen penting dalam desain apartemen. Volume kebutuhan gudang dihitung dari berdasarkan luas area unit apartemen dan seharusnya memiliki ukuran yang proporsional dengan

ukuran apartemen. Berikut adalah ukuran volume gudang berdasarkan tipe apartemen:

Tabel 2.4. Volume Gudang Berdasarkan Tipe Apartemen

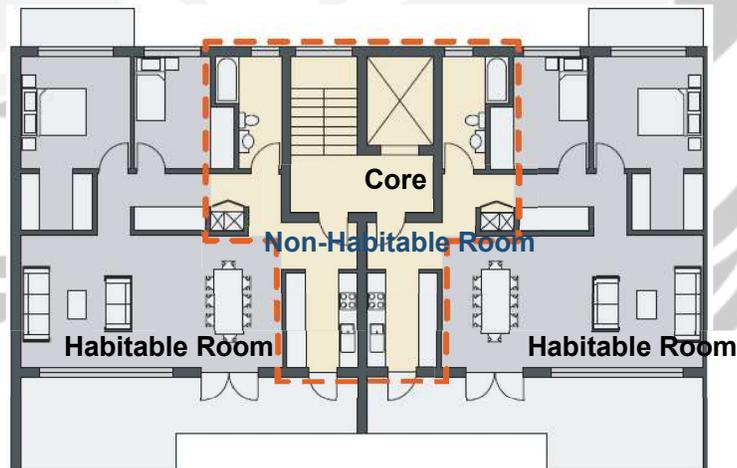
No	Tipe Apartemen	Volume Ruang Penyimpanan
1	Apartemen Tipe Studio	4m ³
2	Apartemen Satu Kamar Tidur	6m ³
3	Apartemen Dua Kamar Tidur	8m ³
4	Apartemen Tiga Kamar Tidur atau Lebih	10m ³

Sumber: *Apartment Design Guide (2015)*

2.2.8. PRIVASI AKUSTIK

Privasi akustik adalah bagaimana cara untuk melindungi transmisi suara antara ruang diluar dan dalam, apartemen dan ruang komunal serta antara apartemen dan bangunan lain. Berikut adalah panduan desain untuk mendapatkan privasi akustik pada apartemen:

- a. Jendela dan arah bukaan pintu secara umum dijauhkan dari sumber kebisingan
- b. Gudang, area sirkulasi dan ruang *non-habitable* seharusnya diletakkan pada ruang yang berdekatan dengan sumber kebisingan untuk membaurkan bising.

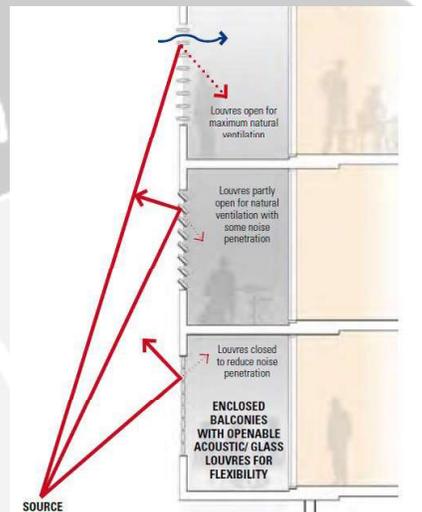


Gambar 2.25. Layout untuk *Habitable Room* dan *Non-Habitable Room* terhadap *Core*
 Sumber: *Apartment Design Guide (2015)*

- c. Bagian dinding apartemen yang berbatasan langsung dengan apartemen disebelahnya sebaiknya lebih terbatas dan diberi insulasi.
- d. Kamar tidur setidaknya diletakkan sejauh 3m dari sumber bising.

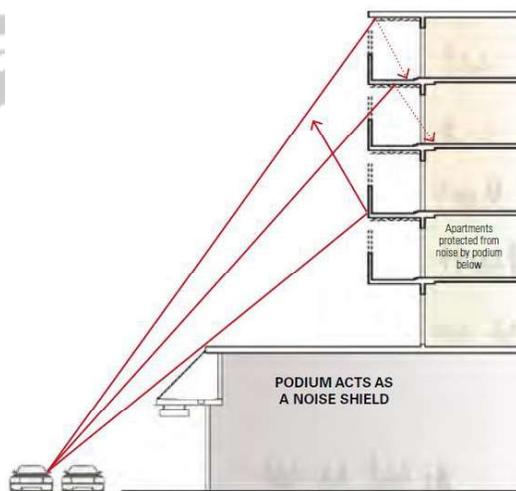
2.2.9. KEBISINGAN DAN POLUSI

Bangunan yang terletak berdekatan dengan jalan utama, rel kereta, dan sekitar area jalur pesawat dapat menjadi menimbulkan masalah kebisingan dan polusi didalam apartemen. Berikut adalah beberapa panduan desain untuk mengurangi dampak akibat kebisingan dan polusi bagi apartemen:



Gambar 2.26. Penutup Balkon untuk Mengurangi Kebisingan dan Polusi bagi Apartemen
Sumber: Apartment Design Guide (2015)

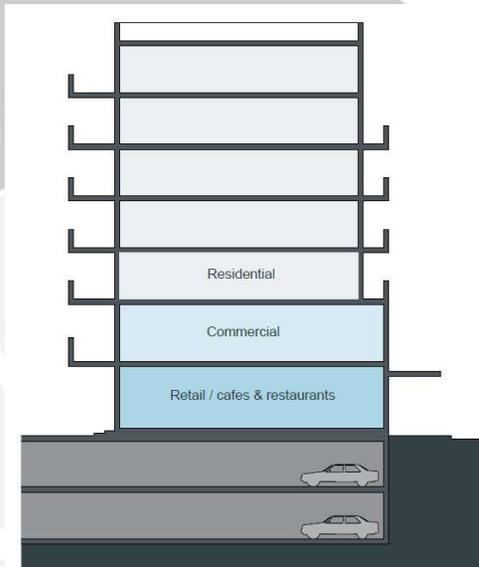
Memberikan penutup pada balkon dapat menjadi solusi efektif untuk mengurangi penetrasi bising yang masuk ke apartemen Menyediakan podium pada lantai bawah apartemen yang dapat berfungsi sebagai tameng untuk mengurangi kebisingan yang sampai ke area residensial.



Gambar 2.27. Podium Sebagai Tameng untuk Mengurangi Kebisingan
Sumber: Apartment Design Guide (2015)

2.2.10. MIXED USE

Perbedaan fungsi ruang secara vertical atau *vertical mix uses* dapat meningkatkan aktivitas di apartemen. Penggunaan area non-residensial seharusnya diletakkan pada bagian bawah dari apartemen yang kurang cocok jika dijadikan area hunian, seperti karena berdekatan dengan jalan utama atau rel kereta yang menimbulkan kebisingan dan polusi.

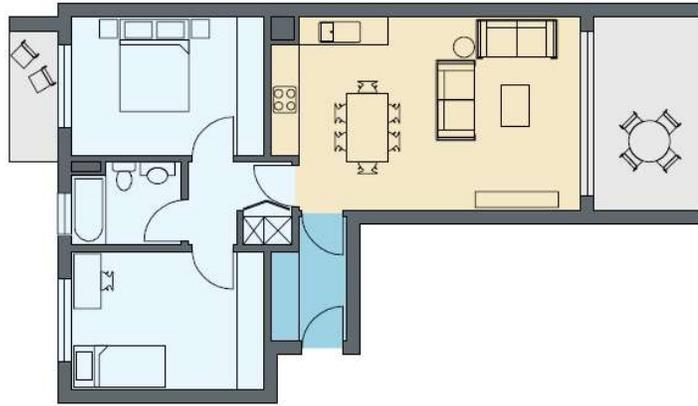


Gambar 2 28. Pembagian Zona Ritel, Komersial dan Residensial di Apartemen
Sumber: Apartment Design Guide (2015)

2.2.11. EFISIENSI ENERGI

Desain yang efisien dalam menggunakan energi pada apartemen dilakukan agar apartemen dapat mencapai kenyamanan termal dan memperoleh pencahayaan alami, yang dapat mengurangi biaya penggunaan energi. Berikut adalah panduan desain agar apartemen dapat efisien dalam memanfaatkan energi:

- a. Penyediaan pencahayaan alami bagi *Habitable Rooms* pada apartemen
- b. Mengoptimalkan penggunaan ventilasi silang pada apartemen
- c. Pengelompokkan ruang yang memiliki aktivitas serupa menciptakan zona yang berbeda yang dapat membantu pengoptimalan penggunaan energi.



Gambar 2 29. Pengelompokan Ruang pada Apartemen
Sumber: Apartment Design Guide (2015)

2.2.12. PERTIMBANGAN TINGKAT BAHAYA KEBAKARAN

Pada bangunan tinggi, api menjadi pertimbangan penting karena dua hal. Pertama, karena hampir semua lantai berada diluar jangkauan tangga kebakaran, upaya pemadaman dan penyelamatan hanya mungkin dilakukan dari dalam bangunan. Kedua, evakuasi darurat yang menyeluruh mustahil dilakukan dalam waktu yang sangat singkat.

Berdasarkan Keputusan Menteri negara Pekerjaan Umum No 10/KPTS/2000, diatur tentang pengamanan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungan. Berikut adalah aturan tentang pengamanan bahaya kebakaran:

a. Jarak Antar Bangunan Gedung

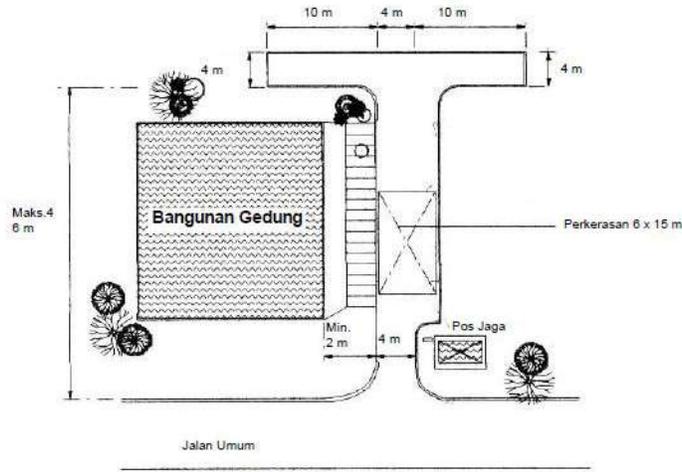
Tabel 2.5. Jarak Antar Bangunan

No	Tinggi Bangunan Gedung (m)	Jarak Minimum Antar Bangunan Gedung (m)
1	s/d 8	3
2	> 8 s/d 14	>3 s/d 6
3	>14 s/d 40	>6 s/d 8
4	>40	>8

Sumber: Keputusan menteri Negara Pekerjaan Umum (2000)

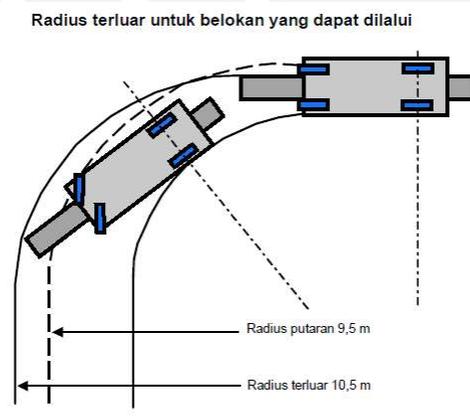
b. Lapis Perkerasan dan Jalur Akses Masuk Mobil Pemadam Kebakaran

1. Lebar minimum lapis perkerasan 6 m dari panjang minimum 15 m. Bagian-bagian lain dari jalur masuk yang digunakan untuk lewat mobil pemadam kebakaran lebarnya tidak boleh kurang dari 4 m.



Gambar 2.30. Perkerasan untuk Keluar Masuknya Mobil Pemadam Kebakaran
 Sumber: Keputusan menteri Negara Pekerjaan Umum (2000)

2. Radius terluar dari belokan pada jalur masuk tidak boleh dari 10,5 m dan harus memenuhi persyaratan pada gambar



Gambar 2.31. Radius Terluar untuk Belokan yang dapat Dilalui
 Sumber: Keputusan menteri Negara Pekerjaan Umum (2000)

3. Jalur akses mobil pemadam kebakaran harus mempunyai lebar minimal 6 m dan posisinya minimal 2 m dari bangunan dan dibua minimal pada 2 sisi bangunan. Ketentuan jalur masuk harus diperhitungkan berdasarkan volume bangunan berikut:

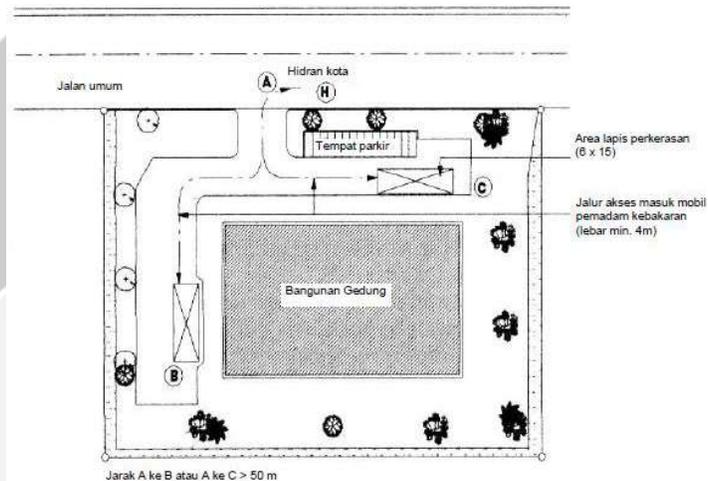
Tabel 2.6. Volume Bangunan untuk Penentuan Jalur Akses

No	Volume Bangunan	Keterangan
1	>7.100 m ³	Minimal 1/6 keliling bangunan
2	>28.000 m ³	Minimal 1/4 keliling bangunan
3	>56.800 m ³	Minimal 1/3 keliling bangunan
4	>85.200 m ³	Minimal 3/4 keliling bangunan
5	>113.600 m ³	Harus sekeliling bangunan

Sumber: Keputusan menteri Negara Pekerjaan Umum (2000)

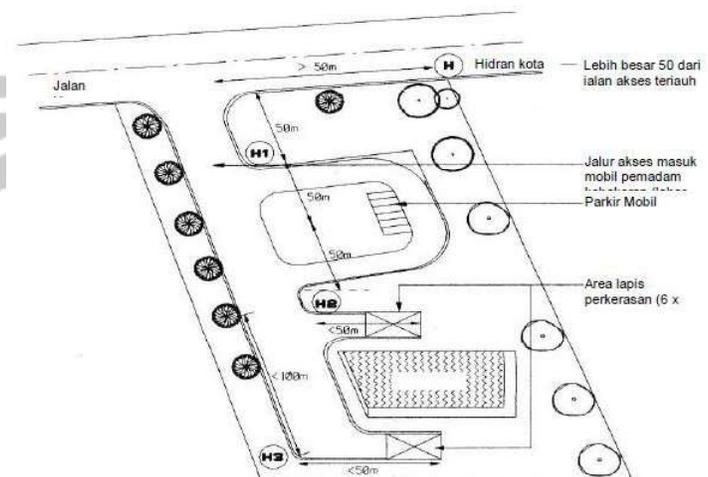
c. Hidran Halaman

1. Tiap bagian dari jalur untuk askes mobil pemadam kebakaran di lahan bangunan harus dalam jarak bebas hambatan 50 m dari hidran kota. Bila hidran kota tidak tersedia, maka harus disediakan hidran halaman.



Gambar 2.32. Posisi Akses Bebas Mobil Pemadam terhadap Hidran kota
Sumber: Keputusan menteri Negara Pekerjaan Umum (2000)

2. Dalam situasi dimana diperlukan lebih dari satu hidran halaman, maka hidran-hidran tersebut harus diletakkan sepanjang jalur akses mobil pemadam kebakaran hingga tiap bagian dari jalur tersebut berada dalam jarak radius 50 m dari hidran.



Gambar 2.33. Letak Hidran Halaman terhadap Jalur Akses Mobil Pemadam
Sumber: Keputusan menteri Negara Pekerjaan Umum (2000)

3. Suplai air untuk hidran halaman harus sekurang-kurangnya 38 l/detik pada tekanan 3,5 bar, serta mampu mengalurkan air minimal selama 30 menit.

Berikut adalah syarat pengamanan terhadap bahaya kebakaran (Shueller, 1989):

- a. Ketahanan struktur untuk waktu tertentu dengan menggunakan bahan-bahan tahan api yang tidak akan terbakar atau menghasilkan asap
- b. Pembatasan penjaralan api agar penyebarannya ke bagian bangunan lainnya dapat dicegah.
- c. Sistem keluar (*exit*) yang memadai
- d. Sistem peringatan dini terhadap api dan asap yang efektif.
- e. *Sprinkler* dan ventilasi untuk panas dan asap.

2.3. PERATURAN BANGUNAN APARTEMEN

Peraturan yang mengatur tentang bangunan apartemen dirujuk pada peraturan yang sama tentang bangunan rumah susun dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Berikut adalah peraturan tentang persyaratan teknis yang berkaitan dengan perancangan apartemen:

- a. Jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik.
- b. Saluran pembuangan air hujan.
- c. Saluran pembuangan air limbah dan/ atau tangki septik.
- d. Tempat pembuangan sampah.
- e. Kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran.
- f. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni.
- g. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Selain peraturan tersebut, terdapat juga Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan Gedung yang berkaitan dengan apartemen, yaitu:

- a. Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam

- bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- b. Jumlah, ukuran dan jenis pintu dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang dan jumlah pengguna ruang, sedangkan arah bukaan pintu ditentukan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
 - c. Setiap bangunan Gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan, seperti tangga, ram, *lift*, tangga berjalan/eskalator dan/atau lantai berjalan/travelator.
 - d. Setiap bangunan Gedung dengan ketinggian di atas lima lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa *lift*.
 - e. Setiap bangunan Gedung yang menggunakan *lift* harus menyediakan *lift* kebakaran.
 - f. Setiap bangunan Gedung harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi pada keadaan darurat. Sarana pintu keluar dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
 - g. Menyediakan fasilitas dan aksesibilitas berupa toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram tangga dan *lift* bagi penyandang cacat dan lanjut usia yang disesuaikan dengan fungsi, luars dan ketinggian bangunan gedung.
 - h. Menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan Gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

2.4. STUDI PRESEDEN

Pada tinjauan studi preseden untuk Apartemen Sriwijaya Jakabaring di Kota Palembang akan menggunakan tiga preseden apartemen, yaitu *Goodwood Residence* (Singapura), *Pinnacle @ Duxton* (Singapura) dan *Citylife Apartment* (Italia). Ketiga apartemen ini akan dikaji berdasarkan beberapa aspek, seperti, kapasitas dan fasilitas, alur sirkulasi dan tata letak ruang.

2.4.1. GOODWOOD RESIDENCE

a. Deskripsi Proyek

1. Nama proyek : Goodwood Residence
2. Lokasi : Singapura
3. Arsitek : WOHA Architect
4. Tahun terbangun : 2013
5. Luas lahan : 25.000 m²
6. Luas proyek : 69.350 m²
7. Jumlah lantai : 12
8. Kapasitas : 210 unit hunian

Goodwood Residence merupakan tipe apartemen dengan kepadatan hunian yang tinggi di Singapura. Apartemen ini memiliki 12 lantai dengan bentuk bangunan berupa huruf L yang berada pada lahan seluas 2,5 hektar.



Gambar 2.34. Goodwood Residence

Sumber: www.archdaily.com, diakses pada 21 Maret 2018

Bentuk L yang melingkupi sisi tengah apartemen membentuk konfigurasi seperti dinding pembatas yang mendefinisikan sebuah halaman (*courtyard*) yang berada ditengah apartemen.

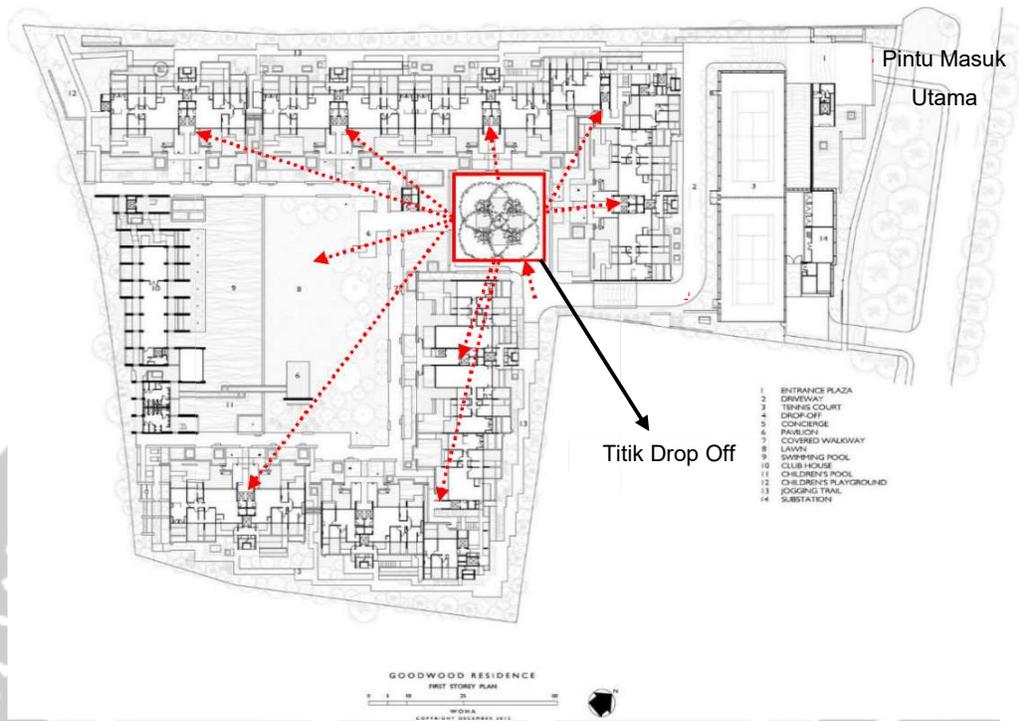


Gambar 2.35. *Courtyard* di Goodwood Residence
Sumber: www.archdaily.com, diakses pada 21 Maret 2018

Courtyard ini digunakan sebagai area berkumpul bagi penghuni apartemen yang didukung dengan adanya berbagai fasilitas seperti, lapangan tenis, *jogging track*, taman terbuka yang dikelilingi pepohonan dan kolam renang. Pada area *courtyard* juga dilengkapi dengan fasilitas *club house* yang meliputi, ruang baca, *private function room* dan kolam renang.

b. Alur Sirkulasi

Alur sirkulasi pada Goodwood Residence bersifat radial dikarenakan pada saat penghuni menuju masuk ke apartemen, alur sirkulasi penghuni akan menyebar dari titik *drop off* menuju ke arah *tower* apartemennya masing-masing atau menuju ke *courtyard*. Alur sirkulasi yang menyebar ini dilakukan untuk mempercepat pencapaian penghuni menuju ke unit apartemen masing-masing.



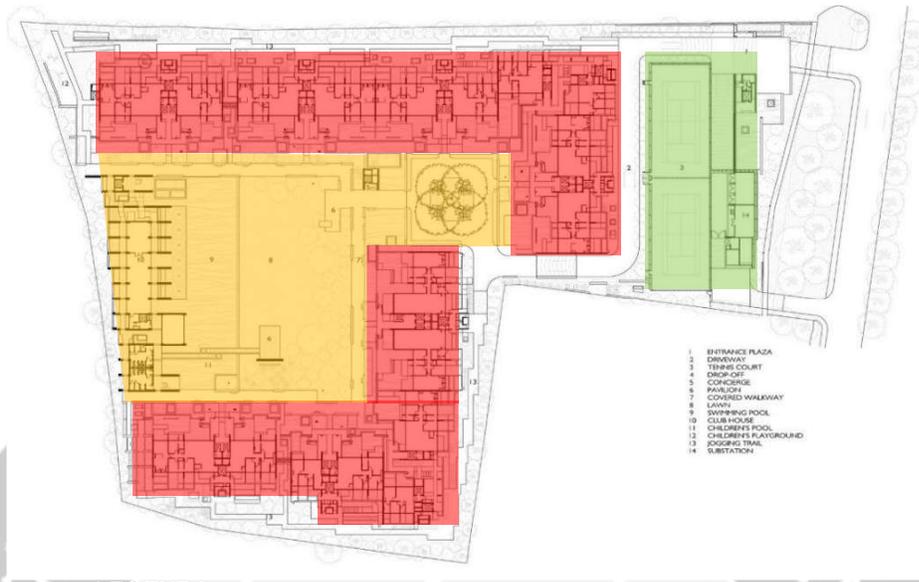
LEGENDA

.....▶ Alur Sirkulasi Penghuni

Gambar 2.36. Courtyard di Goodwood Residence
 Sumber: www.archdaily.com, diakses pada 21 Maret 2018

c. Tata Letak Ruang

Tata letak ruang pada Apartemen Goodwood Residence akan ditinjau dari denah dan potongan apartemen untuk menentukan zona yang bersifat publik, semi publik dan privat. Pada Apartemen Goodwood Residence, zonasi untuk ruang yang bersifat publik diletakkan pada sisi timur tapak yang berbatasan langsung dengan jalan raya disampingnya.



LEGENDA:

- Zona Publik
- Zona Semi Publik
- Zona Privat

Gambar 2.37. Zonasi pada Denah Lantai 1 Goodwood Residence
Sumber: www.archdaily.com, diakses pada 21 Maret 2018



LEGENDA:

- Zona Semi Publik
- Zona Privat

Gambar 2.38. Zonasi pada Potongan Goodwood Residence
Sumber: www.archdaily.com, diakses pada 21 Maret 2018

2.4.2. PINNACLE @ DUXTON



Gambar 2.39. Pinnacle @ Duxton

Sumber: <http://www.ctbuh.org>, diakses pada 21 Maret 2018

a. Deskripsi Proyek

1. Nama proyek : Pinnacle @ Duxton
2. Lokasi : Singapura
3. Arsitek : ARC Studio Architecture + Urbanism
4. Tahun terbangun : 2009
5. Luas lahan : 25.000 m²
6. Luas proyek : 278.893 m²
7. Jumlah lantai : 50
8. Kapasitas : 1.848 unit hunian

Pinnacle @ Duxton merupakan apartemen dengan tingkat kepadatan hunian yang sangat tinggi dengan 1.848 unit hunian dengan hanya lahan seluar 2,5 Hektar. Apartemen ini memiliki tujuh *tower* dimana masing-masing *tower* diletakkan mengikuti bentuk tapak sehingga menciptakan keuntungan, seperti dapat mengurangi adanya *overlooking* antar unit apartemen, mengoptmalkan *view*, menciptakan koneksi antar *tower*, mempermudah untuk memperoleh penghawaan

dan pencahayaan alami, meminimalisir ekspos sinar matahari yang berlebihan pada sisi barat sehingga mengurangi *solar heat gain* yang diterima apartemen serta dapat menjadi area konservasi bagi pepohonan yang sudah sejak lama berada di wilayah tersebut. Pada apartemen ini, penghuni bisa mendapatkan berbagai fasilitas pendukung seperti area perbelanjaan, pusat edukasi, tempat penitipan anak dan dua *community center*. Apartemen ini juga dilayani dua stasiun *mass rapid transit* (MRT) dan terdapat pemberhentian bus yang berada di dekat pintu masuk utama apartemen.



Gambar 2.40. *Open Space* yang Berfungsi sebagai Ruang Bersama di Pinnacle @ Duxton

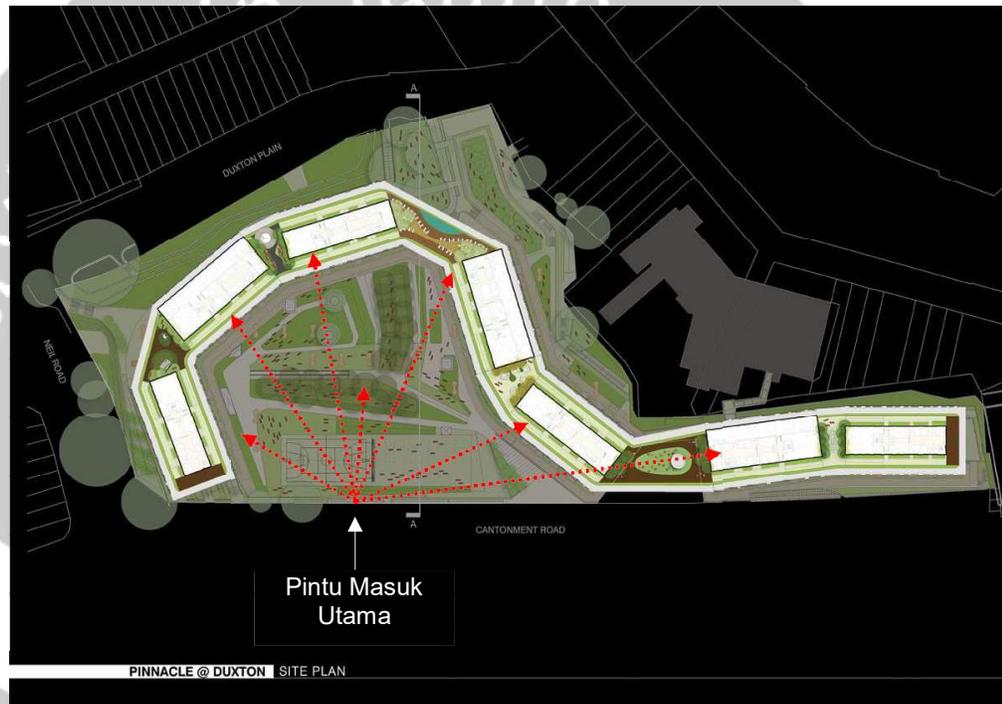
Sumber: <http://www.ctbuh.org>, diakses pada 21 Maret 2018

Secara konsep, Apartemen @ Duxton menciptakan sebuah pengembangan hunian perkotaan yang berkelanjutan yang kompak dimana terdapat hunian dengan kepadatan yang tinggi, berbagai ruang komunal yang dapat digunakan penghuni, pusat perbelanjaan yang lengkap serta memiliki konektivitas dengan layanan transportasi massal.

b. Alur Sirkulasi

Alur sirkulasi pada Apartemen Pinnacle @ Duxton menganut system radial dimana terdapat satu pintu masuk utama pada sisi selatan tapak,

lalu penghuni berjalan menuju *tower* apartemennya masing-masing. Alur sirkulasi yang radial membuat sirkulasi menjadi menyebar saat akan menuju ke *courtyard* dan *tower* masing-masing sehingga dapat mengurangi pemusatan penghuni saat akan mengakses transportasi vertikal. Alur sirkulasi yang radial juga memungkinkan adanya permainan tata massa bangunan yang dibuat menjadi lebih menyebar sehingga menciptakan *courtyard* yang dapat digunakan sebagai area fasilitas pada sisi tengah apartemen.



LEGENDA

.....➔ Alur Sirkulasi Penghuni

Gambar 2 41. Alur Sirkulasi Penghuni pada Apartemen Pinnacle @ Duxton
 Sumber: <http://www.ctbuh.org>, diakses 21 Maret 2018

c. Tata Letak Ruang

Pada Apartemen Pinnacle @ Duxton zona yang bersifat publik terletak pada lantai dasar apartemen, yang memiliki fungsi sebagai area perbelanjaan, *lobby* dan akses transportasi massal berupa stasiun MRT dan pemberhentian bus. Bentuk massa bangunan yang menyebar ke sisi tepian tapak dan perbedaan fungsi ruang secara vertikal membuat perbedaan zona antara publik, semi privat dan privat lebih kuat. Bagian apartemen yang berupa zona publik diletakkan pada lantai dasar dan

lantai dua yang tidak terdapat area hunian, sedangkan pada lantai tiga apartemen berupa *open space* bersifat semi publik yang terdapat berbagai macam fasilitas yang diperuntukkan bagi penghuni apartemen. Ruang semi publik kembali terdapat pada lantai 26 dan 50 apartemen yang utamanya berfungsi sebagai konektor antar *tower* apartemen sekaligus menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuni apartemen.



LEGENDA:

- Zona Publik
- Zona Semi Publik
- Zona Privat

Gambar 2 42. Zonasi pada Potongan Apartemen Pinnacle @ Duxton
Sumber: <http://www.ctbuh.org>, diakses 21 Maret 2018

Jika ditinjau berdasarkan gambar potongan Apartemen Pinnacle @ Duxton, dapat diketahui bahwa zona hunian terletak mulai dari lantai 4 hingga lantai 25, diatas lantai 3 yang berupa area fasilitas yang bersifat semi publik sebagai transisi menuju ke zona hunian yang bersifat privat. Pembagian zona secara vertikal juga memberikan keuntungan bagi penghuni apartemen dari berbagai macam aspek seperti, zona hunian lebih minim polusi akibat kendaraan, kebisingan yang diterima dari jalan lebih rendah, *view* dari unit apartemen menjadi lebih baik serta pencahayaan dan penghawaan menjadi lebih optimal.

2.4.3. CITYLIFE APARTMENTS

a. Deskripsi Proyek

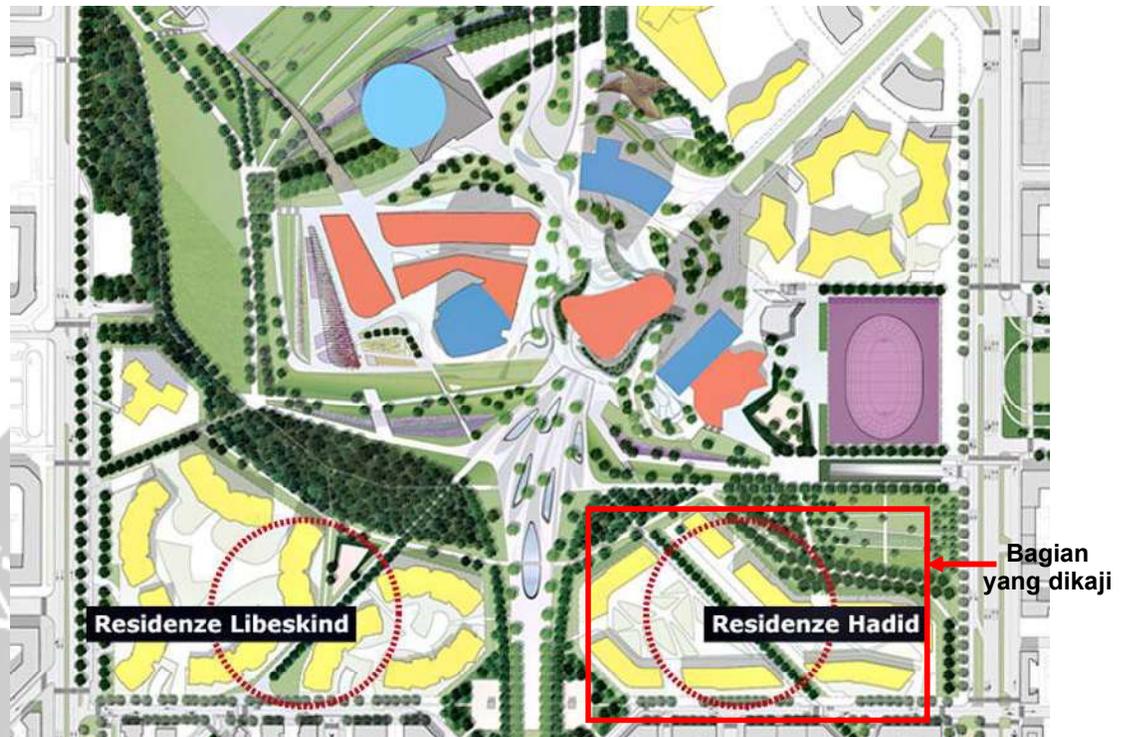
1. Nama proyek : Citylife Apartmens
2. Lokasi : Milan, Italia
3. Arsitek : Zaha Hadid
4. Tahun terbangun : 2013
5. Luas proyek : 38.000 m²
6. Jumlah lantai : 5
7. Kapasitas : 307 unit hunian



Gambar 2.43. Citylife Apartments

Sumber: www.archdaily.com, diakses 21 Maret 2018

Citylife Apartmens membawa sebuah konsep baru bagi konteks perkotaan yang menyediakan tempat untuk bekerja sekaligus bersantai sebuah area dimana orang-orang bisa menikmati berjalan dan bersepeda dengan sirkulasi bagi kendaraan bermotor yang hanya terdapat pada *underground*.



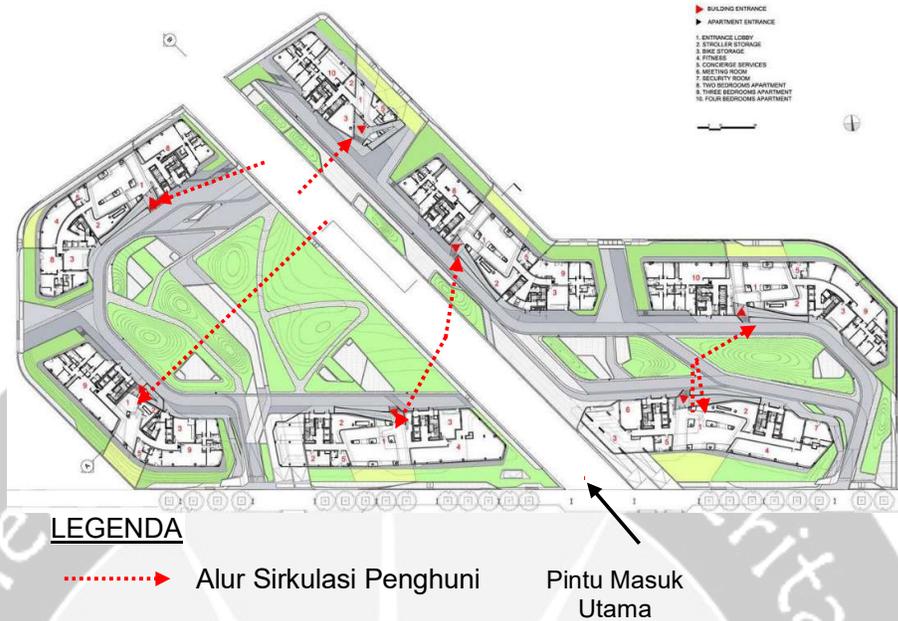
Gambar 2.44. Master Plan Citylife

Sumber: www.designboom.com, diakses 21 Maret 2018

Lokasi tempat dibangunnya apartemen tidak hanya digunakan untuk unit hunian apartemen, tapi juga sebagai pusat bisnis atau *central business district* (CBD) dan berbagai bangunan lainnya seperti museum seni kontemporer, pusat perbelanjaan, *bar* dan restoran serta sarana olahraga, dan tempat untuk *fashion show* yang semuanya terhubung satu kawasan bersama apartemen.

b. Alur Sirkulasi

Alur sirkulasi pada Citylife Apartment menggunakan dua sistem sirkulasi yang berbeda jika ditinjau dari sisi mikro dan makro. Pada sisi mikro, akan terlihat pola sirkulasi yang berbentuk radial karena tatanan massa apartemen yang menyebar sehingga mempengaruhi pergerakan penghuni menuju ke masing-masing apartemen membentuk pola radial.



Gambar 2.45. Alur Sirkulasi Penghuni jika ditinjau dari *Site Plan* Citylife Apartments
 Sumber: www.archdaily.com, diakses pada 21 Maret 2018

Akan tetapi jika ditinjau dari sisi makro, maka alur sirkulasi dari apartemen akan membentuk pola terpusat menuju ke arah *central business district* yang terletak pada bagian tengah kawasan Citylife.



Gambar 2.46. Alur Sirkulasi Penghuni jika ditinjau dari *Master Plan* Citylife Apartments
 Sumber: www.archdaily.com, diakses pada 21 Maret 2018

Alur sirkulasi tersebut dipertegas dengan adanya perbedaan tekstur pada jalan di lingkungan apartemen yang membentuk garis menuju ke arah *Central Business District*.



Gambar 2.47. Perbedaan Tekstur Jalan yang Mempertegas Alur Sirkulasi Makro Citylife Apartemen

Sumber: www.archdaily.com, diakses 21 Maret 2018

c. Tata Letak Ruang

Pada bangunan Citylife Apartments, tata letak ruang yang diperuntukkan bagi publik berada pada lantai dasar yang berupa *open space* seperti jalur bersepeda dan jalur pejalan kaki. Fasilitas-fasilitas yang merupakan area semi publik juga diletakkan pada lantai dasar apartemen seperti taman yang berbatasan dengan zona publik (pemisahan area publik dan semi-publik antara taman dan jalan dilakukan dengan cara memberikan tekstur yang berbeda sehingga memunculkan persepsi perbedaan zona ruang).



LEGENDA:

- Zona Publik
- Zona Semi Publik
- Zona Privat

Gambar 2.48. Zonasi Ruang pada Lantai Dasar Citylife Apartments

Sumber: www.archdaily.com, diakses 21 Maret 2018

2.4.4. TABEL KOMPARASI PRESEDEN

Tabel 2.7. Tabel Komparasi Preseden

No	Aspek Komparasi	Goodwood Residence	Pinnacle @ Duxton	Citylife Apartmens	Kesimpulan
1	Luas lahan	25.000 m ²	25.000 m ²	38.000 m ²	Rata-rata unit per hektar huninan kepadatan tinggi adalah 82 unit dan kepadatan sangat tinggi adalah 739 unit
	Kapasitas	210 unit	1.848 unit	307 unit	
	Rata-rata jumlah unit per hektar	84 unit	739 unit	80 unit	
2	Fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> a. Memiliki <i>courtyard</i> b. Memiliki <i>community center</i> c. Memiliki kolam renang d. Memiliki <i>jogging track</i> e. Tidak memiliki <i>transport hub</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a. Memiliki <i>courtyard</i> b. Memiliki <i>community center</i> c. Memiliki kolam renang d. Memiliki <i>jogging track</i> e. Memiliki <i>transport hub</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a. Memiliki <i>courtyard</i> b. Memiliki <i>community center</i> c. Tidak memiliki kolam renang d. Memiliki <i>jogging track</i> e. Tidak memiliki <i>transport hub</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a. Memiliki <i>courtyard</i> b. Memiliki <i>community center</i> c. Memiliki kolam renang d. Memiliki <i>jogging track</i> e. Tidak wajib memiliki <i>transport hub</i>
3	Alur Sirkulasi	Alur sirkulasi bersifat radial	Alur sirkulasi bersifat radial	Alur sirkulasi bersifat radial	Alur sirkulasi bersifat radial
4	Tata Letak Ruang	<ul style="list-style-type: none"> a. Ruang bersifat publik di lantai dasar b. Ruang yang bersifat semi publik berada di lantai dasar c. Ruang bersifat privat berada di lantai 2 hingga 12 	<ul style="list-style-type: none"> a. Ruang publik di lantai 1 dan 2 b. Ruang yang bersifat semi publik berada di lantai 3, 26 dan 50 sebagai fasilitas c. Ruang yang bersifat privat terdapat pada lantai 4 – 25 dan 27 – 49 sebagai area hunian. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Ruang yang bersifat publik pada lantai dasar b. Ruang yang bersifat semi publik pada lantai dasar c. Ruang privat sebagai hunian terletak mulai dari lantai 2 hingga 5. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Lantai dasar zona publik b. Lantai 2 – 3 zona semi publik c. Lantai 4 dan seterusnya zona privat

Sumber: Analisis Penulis (2018)