

BAB II

TINJAUAN OBJEK STUDI

2.1. Pengertian Objek Studi Hunian Vertikal

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, hunian merupakan tempat tinggal; kediaman (yang dapat dihuni)¹⁷, sedangkan vertikal adalah tegak lurus dari bawah ke atas atau kebalikannya, membentuk garis tegak lurus (bersudut 90°) dengan permukaan bumi, garis horizontal, atau bidang datar⁹. Sehingga hunian vertikal menurut KBBI adalah sebuah tempat tinggal yang arah pertumbuhannya membentuk garis tegak lurus dengan permukaan dasar atau bumi. Hunian vertikal dapat berupa:

2.1.1. Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama¹⁸.

Terdapat beberapa jenis rumah susun menurut Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011, yaitu:

a. Rumah Susun Umum

Kategori rumah susun ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah kebawah atau berpenghasilan rendah.

¹⁷ <https://kbbi.web.id/huni>, <https://kbbi.web.id/vertikal>

¹⁸ Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

- b. Rumah Susun Khusus
Rumah susun yang dibangun atau diselenggarakan oleh pemerintah oleh karena kebutuhan khusus. Seperti contohnya kebutuhan sosial maupun relokasi karena hal khusus.
- c. Rumah Susun Negara
Rumah susun negara merupakan rumah susun yang dikelola dan milik negara, berfungsi sebagai hunian untuk menunjang tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- d. Rumah Susun Komersial
Kategori rumah susun ini diselenggarakan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan finansial cukup sehingga nantinya dapat menghasilkan keuntungan.

Berdasarkan Pasal 3 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun diselenggarakan dengan tujuan untuk:

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap

- mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR.
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
 - g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
 - h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.1.2. Apartemen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, apartemen adalah tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya)¹⁹. Kemudian terdapat beberapa pengertian apartemen dari para ahli, yaitu sebagai berikut:

- a. 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. (Neufert, 2002)
- b. Kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu. (Poerwadarminta, 1991)
- c. 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

¹⁹ <https://kbbi.web.id/apartemen>

unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama. (Hack, 1984)

Sehingga secara umum apartemen adalah sebuah hunian vertikal yang terdiri dari beberapa unit yang tergabung menjadi satu bangunan, dapat bangunan bertingkat rendah, sedang, maupun tinggi dan setiap unit hunian terdapat fasilitas untuk kebutuhan hidup sehari-hari serta terdapat beberapa fasilitas penunjang untuk bersama.

2.1.2.1. Klasifikasi Apartemen

1. Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaan

Berdasarkan buku Menata Apartemen, terdapat tiga jenis tipe pengelolaan, yaitu: (Akmal, 2007)

1. Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah, apartemen ini biasanya memiliki harga yang terbilang murah dan memiliki sistem sewa/beli dengan kepemilikan bersama. Apartemen ini dibangun untuk masyarakat kalangan menengah kebawah atau biasa disebut dengan rumah susun.
2. Apartemen yang dibiayai oleh swasta atau investor, apartemen ini biasanya merujuk untuk kalangan menengah dan kalangan atas, dengan sistem yang sama yaitu sewa ataupun beli. Apartemen ini biasanya didukung dengan beberapa fasilitas penunjang yang lengkap.

2. Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Terdapat dua jenis apartemen berdasarkan kepemilikan berdasarkan buku (Paul, 1967), yaitu:

1. Apartemen dengan sistem sewa, pada apartemen kategori ini penghuni hanya akan dibebankan pada biaya

sewa unit yang ditempati, dan biaya utilitas sesuai pemakaiannya (seperti listrik, air, gas, dan telepon), pada umumnya pembayarannya sewanya dapat dibayarkan perbulan ataupun pertahun. Sedangkan untuk biaya perawatan dan gaji pengelola apartemen akan ditanggung oleh pemilik apartemen.

2. Apartemen dengan sistem beli, untuk apartemen kategori ini terbagi menjadi dua sistem beli, yaitu:

a. Apartemen dengan sistem kepemilikan bersama (*cooperative ownership*). Pada apartemen ini, setiap penghuni yang tinggal atau menetap, memiliki saham dalam perusahaan pemilik (owner) apartemen tersebut. Penghuni hanya dapat menjual unit yang dimilikinya jika penghuni lain setuju dan cocok oleh penghuni apartemen lainnya. Bila terdapat unit yang kosong, maka biaya perawatan apartemen harus ditanggung oleh penghuni yang sudah dibagi rata, hingga unit tersebut terisi kembali.

b. *Condominium*. Pada apartemen ini, penghuni adalah pemilik mutlak dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya untuk fasilitas yang disediakan. Penghuni sekaligus pemilik berhak untuk menjual kembali unitnya, menyewakan, atau memberikan kepemilikannya kepada orang lain. Jika terdapat unit apartemen yang belum memiliki penghuni atau kosong, maka biaya perawatan apartemen akan ditanggung oleh badan pengelola apartemen tersebut.

3. Apartemen Berdasarkan Penghuni

Terdapat empat kategori apartemen berdasarkan penghuninya, yaitu: (Savitri, 2007)

1. Apartemen Keluarga

Apartemen ini terdiri dari dua hingga empat kamar yang ditujukan untuk suatu keluarga yang terdiri dari ayah, ibu dan anaknya. Tidak jarang apartemen ini digunakan juga untuk orang tua dari ayah atau ibu. Apartemen ini biasanya dilengkapi balkon sebagai fasilitas penunjangnya.

2. Apartemen Lajang/ Pelajar

Apartemen ini biasanya dihuni oleh pengguna yang belum menikah. Apartemen ini digunakan sebagai tempat tinggal yang dekat dengan aktivitas penggunaannya, baik untuk bekerja atau belajar.

3. Apartemen Pebisnis/Ekspatriat

Apartemen ini biasanya memiliki lokasi yang dekat dengan tempat kerja, sehingga para pengusaha dapat memiliki kemudahan dalam bekerja. Biasanya para pengguna apartemen ini telah memiliki rumah sendiri diluar apartemen ini,

4. Apartemen Manula

Apartemen manula (Manusia Lanjut Usia) merupakan fasilitas hunian bersama yang terpadu dengan beberapa aktifitas yang telah disesuaikan dengan kebutuhan manula, seperti fasilitas komersil yang menunjang kebutuhan dan aktivitas penghuni, serta taman publik manula yang memungkinkan penghuni tetap dapat berinteraksi dengan masyarakat luar. Diluar negeri seperti Amerika, Singapura, China, dan Jepang apartemen ini sudah banyak dijumpai akan tetapi di Indonesia keberadaan apartemen jenis ini masih jarang dijumpai.

4. Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Berdasarkan buku karya Imelda Akmal dengan judul Menata Apartemen, terdapat beberapa kategori apartemen, yaitu: (Akmal, 2007)

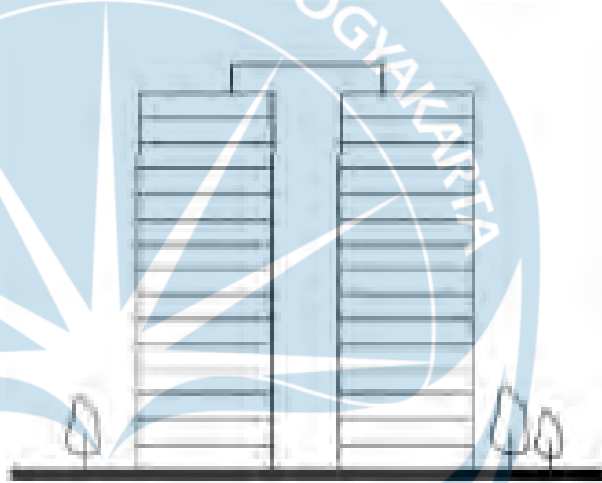
1. *High-rise* Apartemen. Apartemen kategori ini terdiri dari lebih dari sepuluh lantai. Kemudian dilengkapi dengan beberapa fasilitas yang lengkap, seperti parkir, sistem keamanan, dan servis. Apartemen jenis ini lebih banyak dijumpai di daerah pusat kota.
2. *Mid-rise* Apartemen. Apartemen kategori ini terdiri dari tujuh sampai sepuluh lantai. Fasilitas yang ditawarkan juga tidak jauh berbeda dengan apartemen *high-rise*. Apartemen jenis ini banyak dijumpai di daerah kota satelit.
3. *Low-rise* Apartemen. Apartemen kategori ini terdiri kurang dari tujuh lantai. Untuk sirkulasi vertikal apartemen kategori ini menggunakan tangga. Apartemen jenis ini biasanya ditujukan untuk kalangan menengah kebawah.
4. *Walked-Up* Apartemen. Apartemen kategori ini terdiri dari tiga sampai enam lantai. Untuk sirkulasi vertikal apartemen kategori ini menggunakan tangga namun terkadang ditemukan juga yang menggunakan *lift*. Apartemen kategori ini cocok untuk keluarga yang besar (keluarga inti beserta dengan orang tuanya). Unit yang disediakan apartemen *walked-up* hanya terdiri dari dua atau tiga unit.
5. *Garden* Apartemen. Apartemen kategori ini terdiri dari dua sampai empat lantai. Pada area sekitar apartemen disediakan halaman dan taman, sehingga apartemen ini sangat cocok untuk keluarga yang memiliki anak kecil, karena anak-anak dapat bermain di halaman atau taman yang disediakan. Apartemen kategori ini biasanya untuk golongan menengah ke atas.

5. Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai

(Chiara, Panero, & Zelnik, 1995)

1. Simplex Apartment

Satu lantai terdiri dari satu jenis unit hunian pada apartemen ini. Keunggulan tipe apartemen Simplex ini yaitu dapat memaksimalkan jumlah unit hunian yang terbangun, sehingga apartemen tipe ini banyak ditemui di daerah perkotaan dengan kepadatan penduduk tinggi serta permintaan kebutuhan hunian yang tinggi juga. Pada apartemen tipe Simplex terdapat banyak ruang yang terbuang untuk sirkulasi koridor, yang merupakan salah satu kelemahan pada apartemen tipe ini.



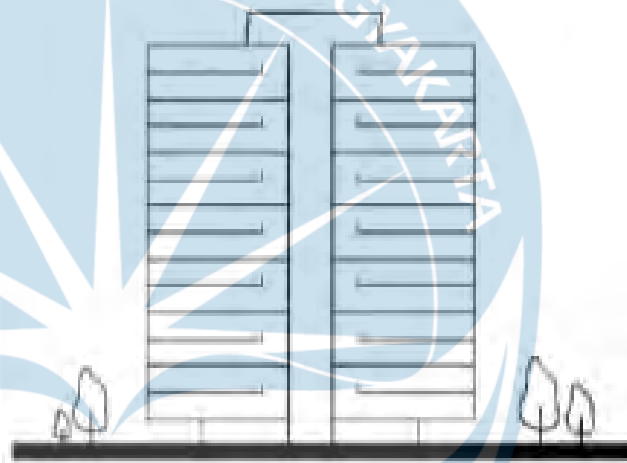
Gambar 2.1 Simplex Apartment

(Sumber : (Chiara, Panero, & Zelnik, 1995))

2. Duplex Apartment

Pada apartemen tipe duplex, setiap satu unit hunian terdiri dari dua lantai, sehingga ruang-ruang dalam unit hunian akan diagi 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 aktifitas 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 apabila sistem lift yang digunakan tidak berhenti pada setiap lantai, dengan menggunakan sistem tersebut memberikan kesan ruang yang luas bagi penghuni, serta meningkatkan kenyamanan dan keamanan. Kelemahan apartemen tipe ini salah satunya adalah pada sistem sirkulasi vertikal, dikarenakan pada tiap unit hunian harus disediakan tangga sebagai akses, yang mana hal tersebut tidak memberikan kenyamanan dan memberatkan bagi pengguna usia lanjut dan balita.



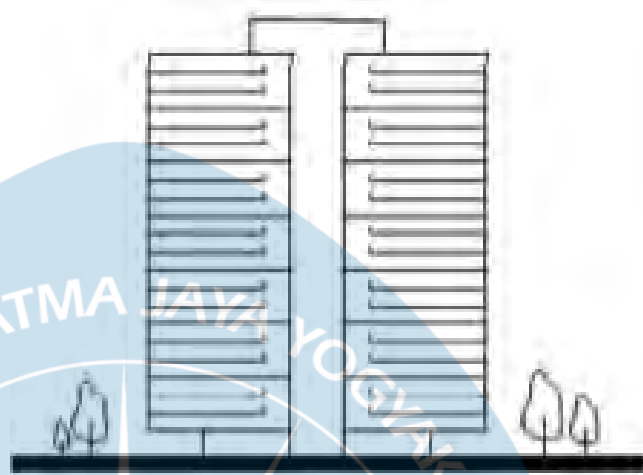
Gambar 2. 2 Duplex Apartment

(Sumber : (Chiara, Panero, & Zelnik, 1995))

3. 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 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 Apartments

(Sumber : (Chiara, Panero, & Zelnik, 1995))

6. Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

Berdasarkan tipe unit terdapat beberapa jenis unit pada apartemen, yaitu: (Akmal, 2007)

1. Tipe Studio

Apartemen tipe studio cenderung kecil, yaitu dengan luasan minimal 20-35m². Unit ini hanya memiliki satu ruang tanpa sekat yang sifatnya multifungsi, dapat digunakan sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur, serta ruang kamar mandi yang memiliki ruang sendiri. Unit apartemen ini sangat cocok untuk dihuni satu orang atau pasangan yang belum memiliki anak, karena mengingat luasan unit yang kecil.

2. Tipe Apartemen keluarga (1,2,3 kamar tidur)

Apartemen tipe keluarga memiliki ruang yang lebih banyak dan fungsi-fungsi layaknya rumah. Terdapat ruang duduk, ruang makan, dapur, dan kamar tidur yang

terpisah dari ruang lainnya. Untuk luasan minimal pada tipe ini tergantung pada jumlah kamar, untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur adalah 30 m², 3 kamar tidur adalah 85 m², dan 4 kamar tidur adalah 140 m².

3. *Loft*

Loft apartemen adalah sebuah apartemen yang memanfaatkan bangunan bekas gudang atau pabrik menjadi sebuah hunian, dengan cara memberikan sekat-sekat. Keunikan apartemen ini adalah gaya yang dihasilkan cenderung industrialis dan memungkinkan memiliki lebih dari satu lantai (mezzanine) karena memiliki langit-langit yang tinggi.

4. *Penthouse*

Unit apartemen ini merupakan unit termewah dalam suatu apartemen, hal ini didukung oleh adanya lift khusus untuk ke unit tersebut. Unit ini berada di lantai paling atas sehingga memiliki keamanan dan privacy yang sangat tinggi, serta memiliki luasan minimum sebesar 300 m².

7. Apartemen Berdasarkan Sistem Sirkulasi Horizontal

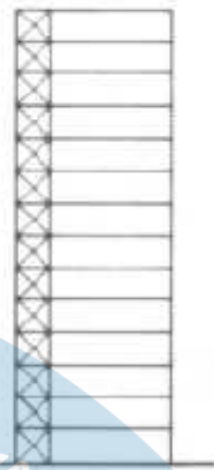
Koridor pada apartemen merupakan sirkulasi horizontal, dan bentuk koridor dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1. *Single-Loaded Corridor Apartment*

Koridor *Single-Loaded* ini terbagi lagi menjadi dua, yaitu :

a. *Open Corridor Apartment*. Koridor ini bersifat terbuka dengan pembatas railing atau tembok dengan ketinggian tidak lebih dari 1-1,5 meter.

b. *Closed Corridor Apartment*. Koridor ini bersifat tertutup dengan pembatas berupa dinding dengan bukaan atau jalusi atau tanpa bukaan sama sekali.

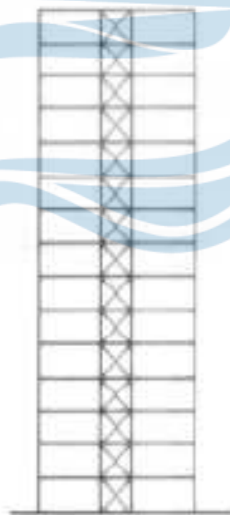


Gambar 2. 4 Single-Loaded Corridor Apartment

(Sumber : (Chiara, Panero, & Zelnik, 1995))

2. *Double-Loaded Corridor Apartment.*

Tipe koridor pada apartemen ini dikelilingi oleh unit-unit hunian sehingga seringkali terletak ditengah-tengah bangunan (*central corridor*).



Gambar 2. 5 Double-Loaded Corridor Apartment

(Sumber : (Chiara, Panero, & Zelnik, 1995))

8. Apartemen Berdasarkan Sistem Sirkulasi Vertikal

Sirkulasi vertikal pada apartemen terbagi menjadi dua, yaitu:
(Hack, 1984)

1. *Walk-up Apartment.*

Pada apartemen jenis ini batas lantai maksimalnya adalah empat lantai dan tangga merupakan sirkulasi vertikal utamanya. Koridor pada apartemen jenis ini didesain seminimal mungkin dan menempatkan hunian dekat dengan tangga sirkulasi. Terdapat dua jenis tipe sirkulasi berdasarkan letak tangga sirkulasi:

a. *Core - Type Walk Up Apartment*

Pada tipe ini, hunian disusun mengelilingi tangga sirkulasi (*stair core*). Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dapat dibagi menjadi tiga tipe yaitu :

- a. *Duplex*: terdapat dua unit hunian yang mengelilingi tangga sirkulasi.
- b. *Triplex*: terdapat tiga unit hunian yang mengelilingi tangga sirkulasi.
- c. *Quadruplex*: terdapat empat unit hunian yang mengelilingi tangga sirkulasi.

b. *Corridor – Type Walk Up Apartment.*

Pada tipe ini hunian yang dapat ditempati akan lebih banyak karena tangga sirkulasi diletakan pada kedua ujung koridor.

2. *Elevator Apartment.*

Apartemen yang menggunakan sistem sirkulasi vertikal ini biasanya apartemen dengan ketinggian bangunan diatas enam lantai. Apartemen ini dilengkapi lobby dan ruang tunggu lift sebagai fasilitas pendukungnya. Terdapat dua macam sistem *lift* yang dapat digunakan pada apartemen tipe ini, yaitu:

- a. *Lift* yang digunakan berhenti di setiap lantai bangunan
- b. *Lift* yang digunakan diprogram untuk berhenti hanya pada lantai-lantai tertentu pada bangunan

(*Skip - floor elevator system*). Umumnya sistem ini digunakan pada apartemen dengan sistem penyusunan lantai *Duplex*. Kelebihan sistem ini antara lain dapat mengurangi koridor publik dan memperluas ukuran unit hunian pada lantai dimana *lift* tidak berhenti. Kelemahannya terletak pada perlunya menambah tangga pada setiap unit hunian

9. Apartemen Berdasarkan Bentuk Bangunan

1. Apartemen Dengan Bentuk Slab

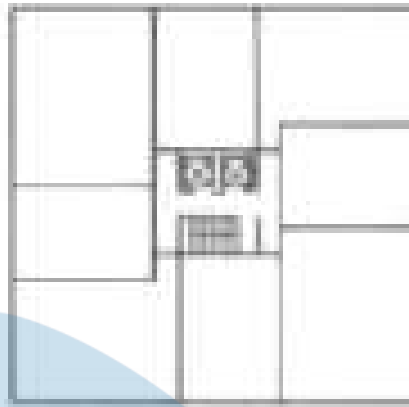
Bentuk apartemen cenderung kotak dan pipih, hal ini dikarenakan tinggi dan lebar atau panjang bangunan hampir sebanding. Koridor sirkulasi pada apartemen slab dapat berada di salah satu sisi hunian atau di kedua sisi hunian.

2. Apartemen Dengan Bentuk Tower

Bentuk apartemen akan cenderung seperti tiang, hal ini dikarenakan lebar atau panjang bangunan lebih kecil dibandingkan tingginya. Sistem sirkulasi yang digunakan pada apartemen ini adalah *lift*, karena apartemen ini biasanya memiliki jumlah lantai lebih dari 20 lantai. Kemudian apartemen berbentuk tower terbagi menjadi dua, yaitu:

a. *Single Tower*

Seperti namanya massa bangunan apartemen ini hanya satu massa. Untuk struktur utama bangunan ini menggunakan *core* yang biasanya berada di tengah bangunan. Kemudian apartemen dengan satu *tower* dapat dibedakan lagi menjadi *tower plan*, *expanded tower plan*, *circular plan*, *cross plan*, dan *five wing plan*.

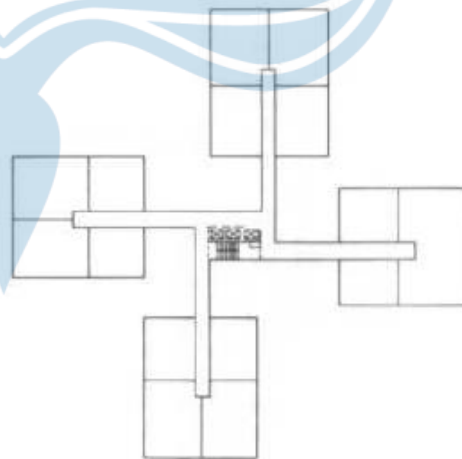


Gambar 2. 6 Single Tower Apartment

(Sumber : (Chiara, Panero, & Zelnik, 1995))

b. Multi Tower

Terdapat massa bangunan yang lebih dari satu pada apartemen jenis ini. Beberapa massa bangunan apartemen dapat dihubungkan dengan jalur penghubung atau dengan massa penghubung. Bila penghubung antar bangunan menggunakan massa penghubung, maka akan terdapat *lift* atau tangga pada massa penghubung tersebut.



Gambar 2. 7 Multi Tower Apartment

(Sumber : (Chiara, Panero, & Zelnik, 1995))

3. Apartemen Dengan Bentuk *Varian*

Apartemen dengan bentuk ini adalah campuran antara *Slab* dan *Tower*.

2.1.2.2. Karakteristik Apartemen

Terdapat beberapa ciri-ciri dari apartemen, yaitu sebagai berikut:

1. Terdiri lebih dari satu lantai bangunan.
2. Satu lantai bangunan terdiri dari beberapa unit hunian.
3. Ruang tidur, dapur, dan kamar mandi menjadi ruang yang harus ada dalam setiap unit hunian.
4. Terdapat fasilitas bersama yang dapat digunakan oleh setiap penghuni.
5. Terdapat *lift* dan tangga sebagai sirkulasi vertikal serta koridor sebagai sirkulasi horizontal.
6. Terdapat jendela sebagai akses view keluar bangunan disetiap unit hunian.

Selain beberapa ciri-ciri tersebut, terdapat juga ruang-ruang yang pada umumnya terdapat di sebuah apartemen, yaitu:

1. Ruang Duduk atau Ruang Tamu

Ruang ini memiliki fungsi untuk memwadhahi aktivitas menonton televisi, menerima tamu, membaca, mendengarkan musik, atau sebagai tempat relaksasi pengguna.

2. Ruang Makan

Ruang ini berfungsi sebagai tempat makan yang letaknya dekat dengan area dapur.

3. Dapur

Pada dapur digunakan sebagai area untuk menyiapkan makanan, menyimpan makanan, maupun penyajian makan.

4. Kamar Tidur

Ruang kamar tidur harus dapat memwadhahi kebutuhan penghuni kurang lebih dua orang untuk beristirahat dan kamar tidur

harus memiliki jendela untuk memenuhi kebutuhan cahaya matahari dan pergantian udara.

5. Kamar Mandi

Pada area kamar mandi harus dapat mewartakan kebutuhan penghuni untuk membersihkan diri yang terdiri dari beberapa fasilitas seperti kloset, *shower*, dan wastafel. Pada beberapa apartemen untuk kalangan atas terdapat *bath-tub* pada kamar mandinya.

2.1.2.3. Kelebihan dan Kekurangan Apartemen

Pada era modern ini, apartemen memang dirasa sesuai dengan kebutuhan gaya hidup praktis dan mobilitas tinggi. Terdapat beberapa kelebihan dan kekurangan dari apartemen yang dapat dijadikan pertimbangan bagi penggunanya, yaitu: (Akmal, 2007)

a. Kelebihan

1. Lokasi

Lokasi merupakan aspek utama dalam apartemen. Lokasi yang strategis, baik dekat dengan kawasan bisnis, kawasan ekonomi, atau pusat kota dapat meningkatkan daya tarik pengguna terhadap suatu apartemen. Dengan berada di lokasi yang strategis dapat meningkatkan efisiensi waktu dan mobilitas pengguna yang beraktivitas di kawasan tersebut.

2. Keamanan

Suatu apartemen memiliki standar keamanan yang relatif tinggi, pada umumnya apartemen menggunakan fasilitas *code access* (PIN) bagi para penghuni. Selain itu terdapat sistem keamanan terpadu yang meliputi *security* dan kamera CCTV (*Closed Circuit Television*) selama 24 jam.

3. Ketertiban

Terdapat peraturan tertulis yang ditetapkan oleh pihak pengelola untuk menjaga ketertiban. Dengan adanya peraturan ini membuat para penghuni dituntut untuk mengikuti aturan yang ada guna menjaga kenyamanan dan keamanan penghuni lain.

4. Fasilitas Umum

Terdapat fasilitas umum yang cukup lengkap, seperti taman, kolam renang, lapangan tenis, pusat kebugaran, lahan parkir, pasar swalayan (supermarket), ataupun *business center* (apartemen tertentu). Dengan tersedianya fasilitas tersebut akan meningkatkan produktivitas penghuni.

5. Fasilitas Pelayanan

Tersedianya fasilitas pelayanan seperti petugas kebersihan (*housekeeper*) dan *laundry*. Dengan adanya fasilitas ini sangat membantu bagi penghuni yang memiliki kepadatan dalam waktu kerja atau aktivitas. Selain itu terdapat fasilitas *fully furnished*, fasilitas ini disediakan untuk memberikan kemudahan bagi para penghuni untuk langsung dapat menempati unit huniannya dengan perabot yang lengkap.

6. Gaya Hidup

Pada era modern ini, masyarakat cenderung memerlukan sesuatu dengan mobilitas tinggi dan *privacy*. Apartemen memang menjadi jawaban akan kebutuhan tersebut, tetapi disisi lain apartemen juga menjadi pandangan status sosial tertentu yang pada awalnya pandangan ini muncul karena pengguna apartemen sendiri adalah para eksekutif.

7. Investasi

Saat ini, apartemen dapat dijadikan investasi karena keuntungan menyewakan apartemen lebih tinggi dari

pada menyewakan rumah biasa. Bila ingin menjadikan apartemen sebagai investasi, diperlukan kejelian dalam melihat lokasi dan fasilitas yang disediakan pihak apartemen.

b. Kekurangan

1. Tidak Dapat Tumbuh

Luasan yang disediakan unit apartemen adalah permanen, sehingga tidak dapat dikembangkan. Penyesuaian kebutuhan ruang, aktivitas, dan jumlah penghuni dapat menjadi pertimbangan untuk menentukan luasan unit yang akan diambil, agar nantinya tidak mengalami kekurangan ruang.

2. Tidak Bisa Direnovasi

Terdapat *layout* ruang suatu unit apartemen yang tidak dapat diubah, seperti contohnya kamar mandi, karena hal tersebut erat kaitannya dengan perencanaan saluran utilitas yang sudah didesain secara kolektif sebelumnya. Namun bila penghuni ingin mengubah (asalkan bukan dinding struktural) atau menambah dinding partisi (gypsum) masih dimungkinkan.

3. Tidak Bisa Memiliki Taman Dan Kebun

Tidak semua apartemen dapat menyediakan taman dan kebun untuk setiap unit apartemen yang dibangun dalam jumlah lantai banyak.

2.1.2.4. Biaya Pengelola Pengguna Apartemen

Para penghuni apartemen akan dikenakan biaya operasional untuk pengelolaan dan perawatan / pemeliharaan. Biaya tersebut akan dibayarkan secara berkala. Biaya pengelola meliputi: (Akmal, 2007)

1. *Service Charge*

Biaya ini dikenakan untuk perawatan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, yang terdiri dari:

- a. Penyediaan tempat penampungan sampah dan pengambilan sampah.
- b. Pembersihan saluran air, gorong-gorong, dan pipa-pipa dilingkungan apartemen dari kotoran.
- c. Perawatan dan pemeliharaan kebersihan toilet, tempat cuci tangan, dan perlengkapan lain.
- d. Menjaga kebersihan milik bersama (benda, bagian, dan tanah bersama).

2. *Sinking Fund*

Biaya yang dikenakan untuk perbaikan dan pemeliharaan di dalam lingkungan apartemen. Biaya ini dibebankan setiap bulan secara berkala. Biaya ini meliputi:

- a. Pemeliharaan dan perbaikan struktur bangunan dan pengecatan ulang bangunan.
- b. Pemeliharaan dan perawatan fasilitas bersama, seperti *lift*, pengatur suhu udara, sistem telekomunikasi, sistem saluran air, dan sistem pemadam kebakaran.
- c. Mengadakan kontak dengan pihak ketiga untuk melaksanakan tugas perawatan, pemeliharaan, dan perbaikan.
- d. Mengadakan penggantian kaca-kaca pada fasilitas bersama.

3. Pajak

Terdapat tiga jenis pajak yang menjadi kewajiban penghuni, yaitu:

- a. PBB (Pajak Bumi Bangunan)

Penghuni atau pemilik diwajibkan membayar PBB sesuai dengan Nilai Perbandingan Proposional

(NPP) setiap unit. NPP merupakan hak dan kewajiban pengguna untuk membayar biaya pemeliharaan kepemilikan bersama. Perhitungan NPP dilakukan dengan membandingkan luas unit apartemen dengan luas total bangunan. Biasanya besar biaya NPP tercantum di dalam sertifikat hak milik.

b. PPN (Pajak Pertambahan Nilai)

Pengguna atau penghuni akan dikenakan PPN sebesar 10% dari harga apartemen.

c. PPnBM (Pajak Penjualan atas Barang Mewah)

Pajak ini hanya dikenakan untuk unit apartemen dengan luasan lebih dari 150m². Biaya PPnBM adalah 20% dari harga apartemen.

2.1.3. Perbedaan Rumah Susun Dengan Apartemen

Melihat beberapa pengertian dan prinsip yang sudah dijelaskan sebelumnya, rumah susun dan apartemen memiliki beberapa persamaan dan perbedaan. Berikut beberapa perbedaan rumah susun dan apartemen:

1. Target Pasar

Rumah susun pada umumnya ditujukan untuk masyarakat menengah kebawah, sedangkan untuk apartemen biasanya ditujukan untuk kalangan masyarakat yang memerlukan mobilitas tinggi dengan keamanan dan privasi yang ketat.

2. Harga

Rumah susun pada umumnya memiliki biaya pokok yang relatif murah (biasanya mendapatkan subsidi pemerintah) dan biaya kebersihan yang dibahas bersama. Sedangkan untuk apartemen memiliki biaya yang lebih tinggi dan ditambah biaya pengelolaan yang cukup kompleks.

3. Fasilitas

Pada rumah susun hanya terdapat beberapa fasilitas yang tidak terlalu lengkap, seperti lahan parkir dan taman. Sedangkan untuk apartemen terdapat fasilitas yang cukup lengkap, seperti lahan parkir, pusat kebugaran, kolam renang, supermarket dan fasilitas lainnya.

Berdasarkan perbedaan rumah susun dan apartemen, nantinya akan berpengaruh pada target pasar yang akan dipilih dan fasilitas apa saja yang akan disediakan pada apartemen yang akan dirancang.

2.2. Tinjauan Tipologi Dan Fungsi Objek Studi

2.2.1. Tipologi Objek Studi

Berdasarkan penjabaran diatas, diketahui bahwa pengertian apartemen secara umum adalah sebuah hunian vertikal yang terdiri dari beberapa unit yang tergabung menjadi satu bangunan, dapat bangunan bertingkat rendah, sedang, mapun tinggi dan setiap unit hunian terdapat fasilitas untuk kebutuhan hidup sehari-hari serta terdapat beberapa fasilitas penunjang untuk bersama.

Apartemen di Surabaya merupakan sebuah hunian vertikal yang dilengkapi oleh fasilitas penunjang untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan mobilitas para penghuni apartemen. Penyediaan beberapa fasilitas penunjang bertujuan untuk memberikan efisiensi waktu bagi pengguna.

2.2.2. Fungsi Objek Studi

Fungsi utama dari apartemen di Surabaya adalah sebagai solusi dari permasalahan semakin meningkatnya jumlah penduduk di perkotaan. Pertumbuhan penduduk yang tinggi membuat kebutuhan akan lahan hunian semakin berkurang, Sehingga dibutuhkan sebuah apartemen yang mampu menawarkan konsep-

konsep baru dan menjadi media transisi dari konsep hunian *landed house* ke konsep hunian *vertical house*.

2.3. Standar Perencanaan Dan Perancangan Apartemen

2.3.1. Kriteria Perencanaan Apartemen

Pembangunan apartemen harus memperhatikan kebutuhan penggunanya, baik dalam kehidupan sehari-hari atau dalam aktivitas lainnya, sehingga dibutuhkan beberapa kriteria untuk pembangunan apartemen. Berikut beberapa kriteria yang harus diperhatikan, yaitu:

a. Pencahayaan

Pencahayaan terbesar berasal dari cahaya matahari. Oleh karena itu, cahaya matahari menjadi potensi terbesar untuk memaksimalkan pencahayaan alami. Terdapat beberapa hal yang menentukan kualitas pencahayaan alami yang masuk ke dalam ruangan, yaitu:

1. Lamanya waktu kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan.
2. Jenis kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan.
3. Lebar bukaan cahaya minimal sebesar satu per sepuluh ($1/10$) dari luas lantai ruangan.
4. Minimal cahaya matahari langsung masuk ke dalam ruangan selama satu jam.
5. Jam 08.00-16.00 menjadi waktu yang paling efektif untuk mendapatkan cahaya matahari langsung.
6. Ketinggian ambang bawah bukaan efektif antara 70-80cm dari permukaan lantai ruangan.

b. Penghawaan

Udara merupakan salah satu faktor kenyamanan dalam hunian, penghawaan udara yang baik akan menciptakan suasana yang segar dan akan membuat ruangan menjadi sehat. Agar memperoleh kenyamanan dalam penghawaan, diperlukan sirkulasi udara yang baik, berikut beberapa ketentuannya:

1. Besar bukaan minimal 5% dari luas lantai ruangan.
2. Udara masuk berbanding lurus dengan udara keluar.
3. Udara masuk tidak berasal dari kamar mandi atau dapur.

Untuk pada ruangan dapur dan kamar mandi memerlukan sistem penghawaan khusus, karena biasanya memerlukan *blower* dan *exhaust fan*. Berikut beberapa ketentuannya:

1. Bukaan atau lubang buangan tidak mengganggu kenyamanan bangunan disekitar.
2. Bukaan atau lubang buangan tidak mengarah ke ruangan inti, seperti kamar tidur, ruang keluarga, dan ruang tamu atau ruang kerja.

c. Suhu Udara dan Kelembaban

Menciptakan hunian yang sehat diperlukan suhu dan kelembaban udara yang sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Pencahayaan dan penghawaan dalam ruangan akan mempengaruhi suhu dan kelembaban udaranya, sehingga diperlukan pencahayaan dan penghawaan yang baik untuk menciptakan suhu dan kelembaban udara yang optimal. Berikut beberapa hal yang harus diperhatikan untuk menciptakan suhu dan kelembaban yang baik, yaitu:

1. Volume udara masuk berbanding lurus dengan udara keluar.
2. Pada ruangan dengan perabot mati (tidak dapat gerak) memerlukan pencahayaan yang cukup.
3. Mengurangi penggunaan perabot yang menutupi luas lantai ruangan.

d. Keamanan

Terdapat faktor-faktor keamanan yang harus diperhatikan guna meningkatkan kenyamanan pengguna, yaitu:

1. Pintu Masuk / *Entrance*
Pembatasan pintu masuk dapat meminimalisir masuknya orang tidak dikenal ke area *privacy*

penghuni. Area pintu masuk tersebut nantinya akan di kontrol oleh petugas keamanan, sehingga dapat diketahui siapa yang akan keluar atau masuk.

2. Faktor keamanan lain

- a. Menjaga komunikasi antar pos-pos keamanan dengan keamanan pusat.
- b. Proteksi bencana alam (kebakaran, gempa bumi, dll).
- c. Perbaiki kerusakan utilitas bangunan.
- d. Mengawasi proses penerimaan barang (*loading dock*).

e. **Privacy**

Menciptakan kenyamanan dan ketenangan penghuni dari berbagai gangguan yang dapat terjadi dari luar bangunan. Seperti contohnya suara bising, polusi getaran, dan hal lain yang dapat mengganggu pengguna.

f. **Kenyamanan**

Untuk meningkatkan kenyamanan, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

1. Lokasi

Pemilihan lokasi akan berpengaruh pada fasilitas apa yang terdapat disekitar bangunan, sehingga akan memudahkan mobilitas dan efisiensi waktu pengguna

2. Pemilihan Tapak

Terdapat beberapa hal yang dapat dijadikan pertimbangan untuk memilih tapak apartemen, yaitu:

a. Pemasaran

- 1) Permintaan pasar
- 2) Jumlah dan potensi penduduk
- 3) Target penghuni apartemen

b. Kondisi Sekitar Bangunan

- 1) Rencana perubahan jalan

- 2) Letak jalan dan kemungkinannya terhadap tapak
 - 3) Aksesibilitas dari luar tapak
 - 4) Aksesibilitas dari dalam tapak
 - 5) Jenis Bangunan
 - 6) Parkir
 - 7) Open space
- c. Moda Transportasi
 - d. Fasilitas Lingkungan
 - e. Pelayanan Kota
 - f. Zonasi Tapak
 - g. Badan Perencanaan
 - h. Luasan Tapak
 - i. Topografi
 - j. Jaringan Utilitas
3. Tata Letak

Tata letak bangunan akan dipengaruhi oleh letak site itu sendiri, orientasi matahari dan arah angin. Dari aspek-aspek tersebut akan menentukan orientasi dan bentuk bangunan yang paling efektif. Letak bangunan juga nantinya akan mempengaruhi sirkulasi kendaraan, zonasi ruang, dan jalur keluar dan masuk kedalam site.

4. Efisiensi Apartemen

Terdapat banyak apartemen yang mengabaikan kebutuhan manusiawi seperti rekreasi, fasilitas sosial, kesehatan, dan sebagainya untuk mengurangi kebutuhan ruang, sehingga dibutuhkan efisiensi dalam perencanaan apartemen. Oleh karena itu, terdapat beberapa faktor yang harus diperhatikan, yaitu:

- a. Menggunakan material bangunan yang mudah didapat, material yang menjadi ciri khas daerah setempat, dan mudah perawatan.

- b. Pada umumnya bangunan berada di lahan yang terbatas, sehingga sangat diharapkan tidak melanggar aturan yang sudah ada dan tidak mengabaikan konteks lingkungan.
- c. Menciptakan ruang-ruang yang efektif guna meningkatkan kenyamanan pengguna tanpa meninggalkan estetika dalam arsitektur.
- d. Mempertimbangkan efisiensi waktu dalam tahap pembangunan.

2.3.2. Persyaratan Perancangan Apartemen

Terdapat beberapa persyaratan untuk perancangan apartemen, yaitu: (Chiara & Callender, 1986)

a. Entrance Apartment

1. Bangunan memiliki tanda keberadaan apartemen pada bagian *entrance* sehingga dapat dilihat dengan jelas dari jalan atau luar tapak.
2. Terdapat *pedestrian* dan *drop-off* area untuk penumpang dan barang pada bagian *entrance*.
3. Memiliki kemudahan akses untuk pengguna dan evakuasi kebakaran pada bagian *entrance*.
4. Terdapat kanopi pada area *entrance*.
5. *Entrance* bangunan harus menyesuaikan skala dan karakter pada bangunan.
6. Area *entrance* memiliki lebar minimal 5,5 meter (dapat dilewati 2 mobil).

b. Pengiriman Barang

Area pengiriman dan pengantar barang dibatasi pada ruang tertentu tidak boleh hingga depan pintu unit apartemen.

c. Aktivitas Orang Tua Dan Anak Dilakukan Diruang Keluarga

Untuk meningkatkan keamanan untuk mengawasi ruang tidur anak memiliki akses langsung dari ruang keluarga.

d. Akses Dari Ruang Tidur Ke Kamar Mandi

Sirkulasi dari ruang tidur ke kamar mandi tidak dijadikan satu jalur dengan ruang keluarga.

e. Akses Dari Dapur Ke Kamar Mandi

Sirkulasi dari ruang dapur ke kamar mandi dapat dijadikan satu jalur dengan ruang keluarga.

f. Servis Dari Dapur Ke Ruang Makan

Servis dari dapur ke ruang makan dapat berhubungan dengan ruang lainnya.

2.4. Tinjauan Terhadap Objek Sejenis

Tinjauan objek sejenis bertujuan untuk mengetahui kriteria perancangan yang baik dengan mempelajari beberapa studi objek perancangan hunian vertikal yang sudah ada. Berikut beberapa objek sejenis yang terpilih:

2.4.1. Saumata Apartemen (Indonesia)



Gambar 2. 8 Saumata Apartemen

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

2.4.1.1. Spesifikasi Proyek

Nama Proyek	: Saumata Apartemen
Tipologi	: Residensial
Arsitek	: Aboday Architects
Lokasi	: Jalan Alam Utama Kav. 12-16 Alam Sutera Kota Tangerang Selatan, Indonesia.
Tahun	: 2020

2.4.1.2. Gambaran Umum

Saumata Apartemen merupakan apartemen mewah yang mengedepankan privasi pengguna dan kenyamanan maksimal. Apartemen ini mengangkat konsep hunian mewah dan elegan, hal tersebut diterapkan melalui penggunaan *marble import* yang bertujuan untuk menghadirkan kesan mewah pada ruangan. Tidak hanya itu Saumata Apartemen juga menghadirkan *living area, working space, dining area, master bedroom* dengan luasan yang besar, *kids bedroom*, serta balkon pada *master bedroom* dan *living room*.

2.4.1.3. Fasilitas

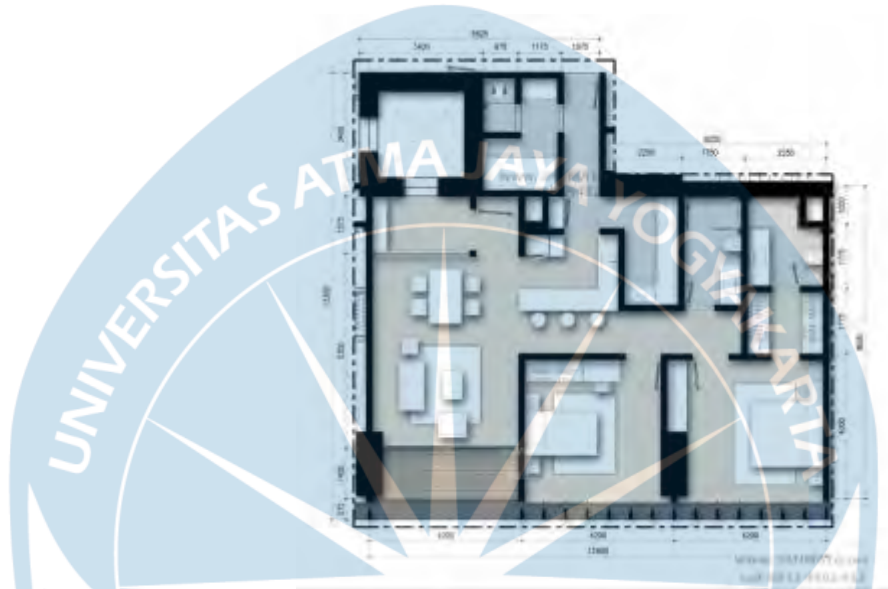
Apartemen Saumata merupakan apartemen kategori mewah yang terdiri dari 38 lantai dan beberapa tipe unit hunian, yaitu 2 bedroom, 3 bedroom, 3 bedroom Loft, dan Penthouse. Saumata juga didukung dengan fasilitas penunjang yang dapat dikatakan sangat lengkap, seperti:

1. Kolam Renang
2. Sauna
3. Jacuzzi
4. Pusat Kebugaran (*Gym*)
5. *Children Playground* / Fasilitas Rekreasi
6. *Library / Private Lounge*
7. Café
8. Private Lift

9. Commercial Area (Pusat Perbelanjaan, Pasar Modern, Gedung Perkantoran, Sekolah, dan Universitas).

Terdapat beberapa tipe unit hunian yang disediakan Saumata Apartemen, yaitu:

1. Tipe 2 Kamar Tidur A (124 m² semi gross)



Gambar 2. 9 Tipe 2 Kamar Tidur A

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

2. Tipe 2 Kamar Tidur B (128 m² semi gross)



Gambar 2. 10 Tipe 2 Kamar Tidur A

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

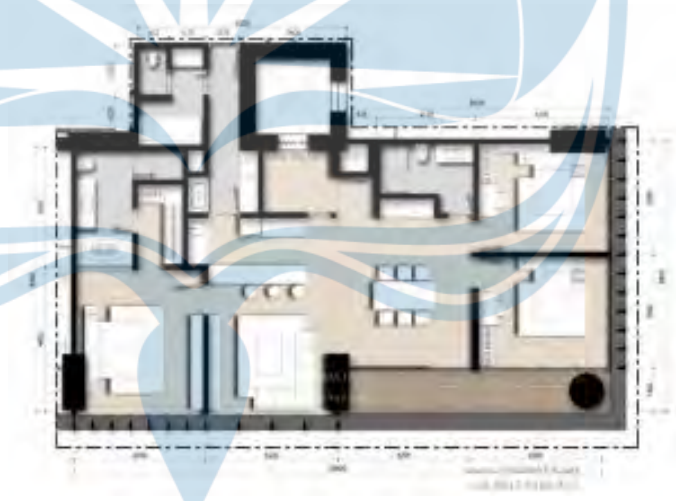
3. Tipe 3 Kamar Tidur A (159 m² semi gross)



Gambar 2. 11 Tipe 3 Kamar Tidur A

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

4. Tipe 3 Kamar Tidur B (161 m² semi gross)



Gambar 2. 12 Tipe 3 Kamar Tidur B

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

5. Tipe 3 Kamar Tidur Loft A (192 m² semi gross)



Gambar 2. 13 Tipe 3 Kamar Tidur Loft A

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

6. Tipe 3 Kamar Tidur Loft B (209 m² semi gross)



Gambar 2. 14 Tipe 3 Kamar Tidur Loft B

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

7. Tipe 4 Kamar Tidur Penthouse A (231,4 m² semi gross)



Gambar 2. 15 Tipe 4 Kamar Tidur Penthouse A

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

8. Tipe 4 Kamar Tidur Penthouse B (260 m² semi gross)



Gambar 2. 16 Tipe 4 Kamar Tidur Penthouse B

(Sumber : <https://saumata.net> (diakses 16 Oktober 2020))

2.4.2. Arumaya Apartemen (Indonesia)



Gambar 2. 17 Arumaya Apartemen

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

2.4.2.1. Spesifikasi Proyek

Nama Proyek	: Arumaya Apartemen
Tipologi	: Residensial
Arsitek	: DP Architects
Lokasi	: Jalan TB. Simatupang, Jakarta, Indonesia.
Tahun	: Direncanakan selesai tahun 2022

2.4.2.2. Gambaran Umum

Arumaya Apartemen merupakan apartemen yang berada di kawasan premium Kota Jakarta. Berada di kawasan premium membuat apartemen ini memiliki berbagai potensi yang dapat membuat pengguna diuntungkan dalam efisiensi waktu.

Apartemen ini berada dekat dengan dua stasiun MRT Jakarta, yaitu stasiun Lebak Bulus dan Fatmawati yang aksesnya dapat terintergrasi langsung ke pusat kota.

Apartemen Arumaya mengusung konsep “*Sensible, Stylish, Sophiscated*” dengan memberikan desain batik pada bagian fasad bangunan. Arumaya merupakan apartemen mewah yang mengutamakan gaya hidup modern dan kemewahan eksklusif, hal tersebut diterapkan melalui fasilitas *infinity pool* yang berada dilantai teratas, selain itu terdapat fasilitas yang dapat mendukung dinamika dan aktivitas pengguna seperti *sky lounge, rooftop gym, reflecting pond, multi function room, dan floating cabana*.



Gambar 2. 18 Siteplan Arumaya Apartemen

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))



Gambar 2. 19 Denah Lantai 1 dan 3 Arumaya Apartemen

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

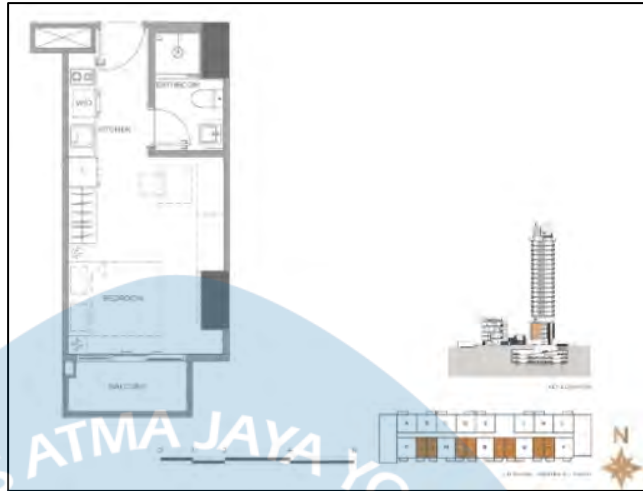
2.4.2.3. Fasilitas

Apartemen Arumaya terdiri dari 24 lantai dengan total unit sebanyak 267 unit. Terdapat beberapa tipe unit hunian, yaitu tipe studio, 1 kamar tidur, 2 kamar tidur, 3 kamar tidur, dan garden villas. Arumaya juga didukung beberapa fasilitas penunjang, seperti:

1. Infinity Pool
2. Sky Lounge
3. Rooftop Gym
4. Sky Deck
5. Children Playground / Fasilitas Rekreasi
6. Reflecting Pond
7. Playground
8. Multi Function Room
9. Floating Cabana
10. Family Lounge
11. Taman
12. Kolam Renang Semi Indoor Anak

Terdapat beberapa tipe unit hunian yang disediakan Arumaya Apartemen, yaitu:

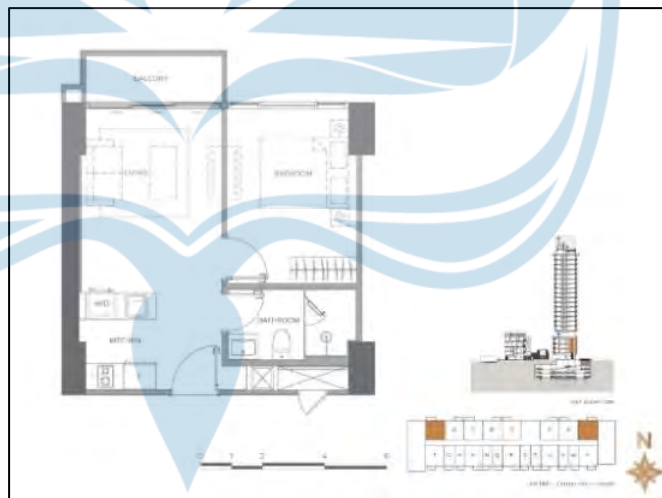
1. Tipe Studio (34 m² semi gross)



Gambar 2. 20 Denah Unit Tipe Studio

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

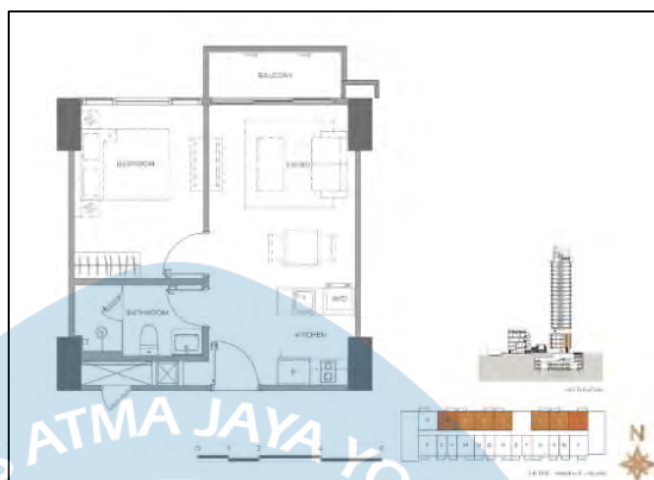
2. Tipe 1 Kamar Tidur A (53 m² semi gross)



Gambar 2. 21 Denah Unit Tipe 1 Kamar Tidur A

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

3. Tipe 1 Kamar Tidur B (55 m² semi gross)



Gambar 2. 22 Denah Unit Tipe 1 Kamar Tidur B

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

4. Tipe 1 Kamar Tidur C (58 m² semi gross)



Gambar 2. 23 Denah Unit Tipe 1 Kamar Tidur C

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

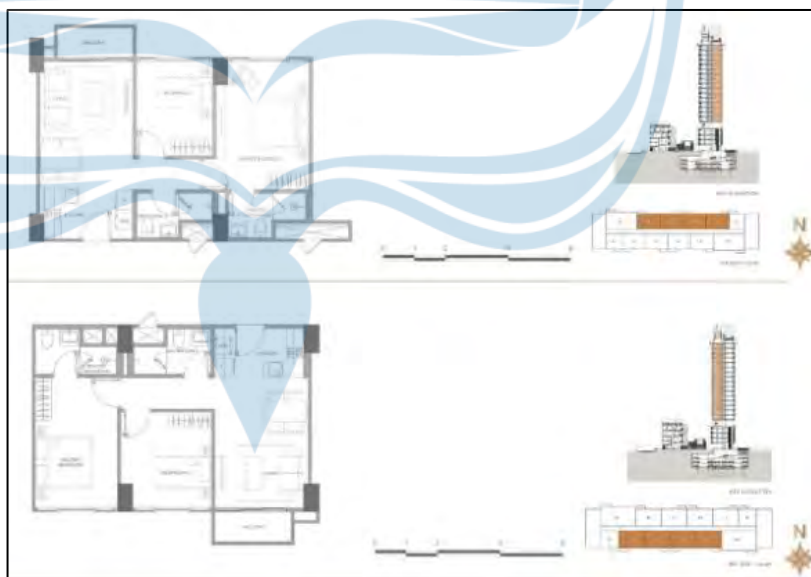
5. Tipe 1 Kamar Tidur D (55 m² semi gross)



Gambar 2. 24 Denah Unit Tipe 1 Kamar Tidur D

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

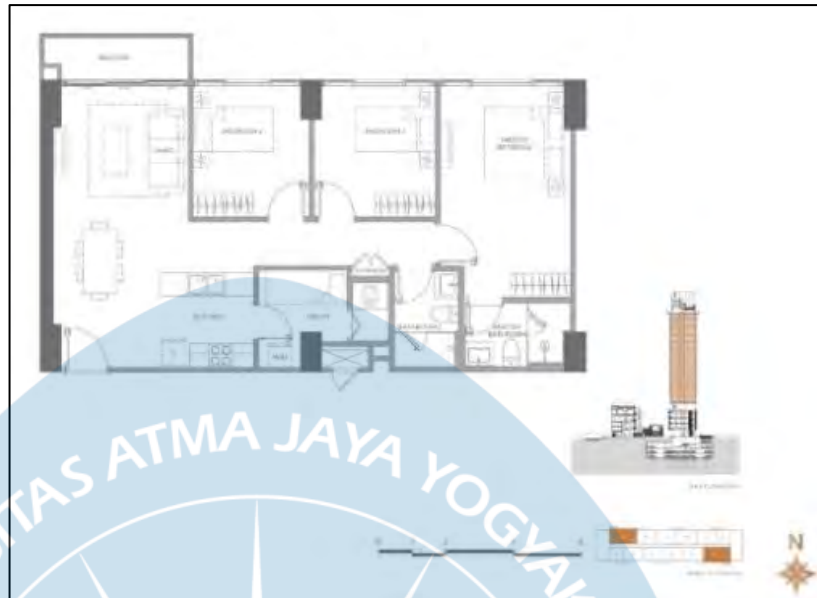
6. Tipe 2 Kamar Tidur (82 m² semi gross)



Gambar 2. 25 Denah Unit Tipe 2 Kamar Tidur

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

7. Tipe 3 Kamar Tidur (120 m² semi gross)



Gambar 2. 26 Denah Unit Tipe 3 Kamar Tidur

(Sumber : <https://arumaya.residencejakarta.co.id/> (diakses 17 Oktober 2020))

2.4.3. Komparasi Studi Preseden

Dari penjelasan dan analisis kedua preseden di atas, dapat dibuat kesimpulan perbedaan atau persamaan sebagai berikut:

Tabel 2. 1 Komparasi Studi Preseden

No.	Analisis	Preseden 1	Preseden 2
1.	Fungsi Tipologi	Apartemen	Apartemen
2.	Konsep Bangunan	Hunian mewah dan elegan	<i>Sensible, Stylish, Sophiscated</i>
3.	Jumlah Lantai	38 Lantai	24 Lantai
	Tatanan Massa	Single Tower	Single Tower
	Pencahayaan	Dominan Alami	Dominan Alami
	Penghawaan	Dominan Buatan	Dominan Buatan
	Material	Dominan kaca dan kayu	Dominan kaca
	Fasilitas	• Kolam Renang	• Infinity Pool

	<ul style="list-style-type: none"> • Sauna • Jacuzzi • Pusat Kebugaran (<i>Gym</i>) • <i>Children Playground /</i> Fasilitas Rekreasi • <i>Library / Private</i> <i>Lounge</i> • Café • Private Lift • Commercial Area (Pusat Perbelanjaan, Pasar Modern, Gedung Perkantoran, Sekolah, dan Universitas). 	<ul style="list-style-type: none"> • Sky Lounge • Rooftop Gym • Sky Deck • Children Playground / Fasilitas Rekreasi • Reflecting Pond • Playground • Multi Function Room • Floating Cabana • Family Lounge • Taman • Kolam Renang Semi Indoor Anak
--	--	---

(Sumber : Analisis Penulis, 2020)