

BAB 2

TINJAUAN UMUM TENTANG PROYEK

2.1 Apartemen

2.1.1 Defenisi Apartemen

1. Menurut Neufert

Apartemen adalah bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal, agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bertingkat rendah atau bertingkat tinggi, di lengkapi fasilitas-fasilitas yang sesuai dengan standar yang telah ditentukan (Neufert, 1980).

2. Menurut Oxford English Dictionary

Menurut *Oxford English Dictionary* Apartement adalah beberapa ruangan yang merupakan tempat tinggal, atau berbentuk flat.

Apartemen adalah sebuah ruangan atau beberapa susunan ruangan dalam beberapa jenis yang memiliki kesamaan dalam suatu bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal (Stein, 1967).

3. Menurut Grolier

Sebuah apartemen adalah bangunan yang memiliki tiga atau lebih unit perumahan dengan masing-masing unit digunakan secara terpisah dan memiliki kehidupan bersama di dalamnya (Grolier, 1975).

2.2 Karakteristik Apartemen

Ada beberapa karakteristik yang dapat membedakan sebuah apartemen dari apartemen lainnya seperti; tinggi pada bangunan, penampilan fisik bangunan, fasilitas yang disediakan, struktur bangunan yang digunakan dan kelas (Saputra, 2014). Secara umum apartemen memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memiliki jumlah lantai bangunan lebih dari 1.
2. Terdiri dari beberapa unit hunian dalam 1 lantai.
3. Setiap unit hunian terdiri atas minimal 3 (tiga) jenis ruangan yaitu kamar tidur, dapur dan kamar mandi.
4. Setiap penghuni akan saling berbagi fasilitas yang ada pada apartemen.
5. Sirkulasi vertikalnya berupa tangga atau lift kemudian untuk sirkulasi horizontalnya berupa koridor.

6. Setiap unit hunian akan mendapatkan bukaan jendela menghadap ke luar ruangan.

2.3 Klasifikasi Apartemen

2.3.1 Klasifikasi Apartemen berdasarkan luasan dari kamarnya

Klasifikasi apartemen berdasarkan luasan dari kamarnya (Akmal, 2007):

1. Tipe Studio (18m²-45m²)

Tipe Studio mengutamakan efisiensi penggunaan ruang-ruang dengan menciptakan ruangan tanpa sekat

2. Tipe 1 Bedroom (36m²-54m²)

Apartemen ini berkapasitas 2 – 3 orang, misalnya pasangan yang baru menikah dengan anak atau tanpa anak.

3. Tipe 2 Bedroom (45m²- 90m²)

Apartemen ini berkapasitas 3 – 4 orang, misalnya keluarga dengan satu atau dua anak. Pada tipe ini biasanya ruang keluarga dan ruang makan dipisah

4. Tipe 3 Bedroom (54m²- 108m²)

Apartemen ini berkapasitas 4 – 5 orang, misalnya keluarga besar dengan tiga anak atau lebih.

2.3.2 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Jenis dan Besar Bangunan

Berdasarkan kategori jenis dan besar bangunan apartemen (Akmal, 2007)

1. Garden Apartment

Bangunan apartemen 2-4 lantai. Apartemen memiliki halaman dan taman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat dengan mudah mencapai taman. Biasanya apartemen untuk golongan menengah keatas.

2. Walked- Up Apartment

Bangunan apartemen 3-6 lantai, dilengkapi dengan lift. Jenis apartemen ini biasanya dihuni oleh keluarga besar (Keluarga ini ditambah 2 orang tua). Apartemen kelas *Walked-Up* biasanya hanya terdiri atas 2 atau 3 unit apartemen.

3. Low Rise Apartment

Apartemen yang memiliki ketinggian kurang dari 7 lantai dan sirkulasi vertikal menggunakan tangga. Biasanya dihuni oleh masyarakat kelas menengah kebawah.

4. Medium Rise Apartment

Apartemen yang terdiri dari 7-10 lantai. Jenis bangunan apartemen ini lebih sering dibangun di kota-kota satelit.

5. Highrise Apartment

Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari 10 lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah (*basement*), sistem keamanan dan servis penuh. Struktur bangunan apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standar. Jenis apartemen ini banyak dibangun di pusat kota.

2.3.3 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Terdapat dua jenis apartemen berdasarkan kepemilikan antara lain (Apartments: Their Design and Development, 1967: 39-42):

1. Apartemen dengan sistem sewa

Dalam jenis apartemen ini, penghuni hanya membayar sewa unit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen dan biasanya biaya tersebut dibayar bulanan atau tahunan. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, dan telepon ditanggung oleh penghuni unit tersebut. Penghuni yang tidak ingin tinggal lagi di apartemen harus mengembalikan apartemen kepada pemiliknya, pemilik pemilik akan mencari orang lain untuk mengisi unitnya yang kosong.

2. Apartemen dengan sistem beli

Apartemen ini, setiap penduduk memiliki saham di perusahaan pemilik apartemen. Selain itu, penduduk juga dapat menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. Jika ada unit kosong, saham tersebut harus dibagi secara merata di antara penduduk dan mereka harus menanggung semua biaya pemeliharaan unit kosong sampai unit itu ditempati oleh penghuni baru.

3. Condominium

Di apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lain dari fasilitas dan ruang publik. Penghuni bebas untuk menjual, menyewa atau memberikan kepemilikan kepada orang lain. Apabila terdapat unit kosong dari apartemen, maka biaya pemeliharaan unit tersebut akan ditanggung oleh badan pengelola apartemen tersebut.

2.3.4 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Penghuni

Apartemen berdasarkan penghuninya (Rahwidyasa, 2007), jenis apartemen dibagi menjadi 4 yaitu:

1. Apartemen keluarga

Sebuah apartemen keluarga adalah apartemen yang dirancang untuk sebuah rumah keluarga yang terdiri dari seorang ayah, seorang ibu, dan anak-anak mereka. Apartemen ini terdiri dari dua hingga empat kamar tidur. (belum termasuk kamar pembantu yang tidak selalu ada). Setiap unit dari jenis apartemen ini memiliki balkon yang dapat digunakan untuk berinteraksi dengan dunia luar.

2. Apartemen Lajang

Apartemen ini biasanya dihuni oleh seorang pria atau wanita yang belum memiliki keluarga dan biasanya tinggal dengan teman-temannya. Biasanya mereka menggunakan apartemen sebagai rumah istirahat, dan melakukan aktivitas lain di luar jam kerja..

3. Apartemen Bisnis/Ekspatriat

Jenis apartemen ini digunakan oleh pengusaha bukan sebagai hunian, tetapi untuk bekerja. Ini karena mereka memiliki rumah mereka sendiri di luar apartemen ini. Biasanya jenis apartemen ini terletak dekat dengan tempat kerja. Sehingga pengusaha dapat dengan mudah mengontrol pekerjaan mereka.

4. Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan hal yang baru di Indonesia, bahkan bisa dibilang tidak ada meskipun sudah menjadai sebuah kebutuhan. Apartemen ini telah ditemui di negara-negara maju seperti Amerika Serikat, Jepang, dan Cina. Desain apartemen ini disesuaikan dengan kondisi fisik manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.

5. Apartemen Mahasiswa

Penghuninya adalah pelajar atau mahasiswa yang sedang belajar sekolah atau kuliah, sehingga terdapat beberapa fasilitas yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa.

