

BAB II

TINJAUAN STUDENT APARTMENT

2.1 Tinjauan Umum Student Apartment

2.1.1. Pengertian Asrama

Pengertian asrama berdasarkan Kamus besar Bahasa Indonesia Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (Depdikbud) adalah bangunan tempat tinggal bagi kelompok orang yang bersifat homogen (mahasiswa) selain itu asrama adalah suatu tempat penginapan yang ditunjukkan untuk anggota suatu kelompok, umumnya murid-murid sekolah. Asrama biasanya merupakan sebuah bangunan dengan kamar-kamar yang dapat ditempati oleh beberapa penghuni di setiap kamarnya. Para penghuninya menginap di asrama untuk jangka waktu yang lebih lama daripada hotel atau losmen. Alasan untuk memilih menghuni sebuah asrama bisa berupa tempat tinggal asal sang penghuni yang terlalu jauh, maupun untuk biayanya yang terbilang lebih murah dibandingkan bentuk penginapan lain.

Selain itu ada juga sebutan lainnya yaitu *Dormitory* yang merupakan apartemen tingkat rendah yang didesain untuk mahasiswa. Di barat Amerika Serikat *dormitory* biasanya terdiri dari 2-20 lantai apartemen studio yang didesain satu kamar untuk 2-4 penghuni. Pengertian dari *dormitory* sendiri terdiri menjadi tiga pengertian yaitu :

- Sebuah kamar yang terdiri dari beberapa orang tidur bersama
- Sebuah bangunan untuk tempat tinggal beberapa orang, ketika sekolah atau tempat beristirahat
- Sebuah komunitas yang tinggal berkumpul dalam kota yang sama untuk bekerja dan rekreasi

2.1.2 Karakteristik Asrama

Asrama memiliki fungsi edukatif, sosial, moral. Asrama mahasiswa tidak bisa diartikan hanya sebagai tempat tinggal yang strategis, murah dan berada tidak jauh dari lingkungan kampus. Asrama yang dihuni oleh mahasiswa tersebut juga sebaiknya dapat digunakan sebagai ruang belajar, tempat berdiskusi dengan teman-teman sesama atau berbeda disiplin ilmu dan dengan teman-teman yang berasal dari daerah lain.

Asrama mahasiswa pada saat ini memiliki berbagai macam jenis dari ukuran, kamar mandi bersama atau kamar mandi yang dipakai sendiri dalam satu kamar, jumlah penghuni dalam satu kamar, dan fasilitas-fasilitas lain yang dimiliki. Kamar untuk asrama mahasiswa ini sendiri memiliki jenis ukuran, bentuk, fasilitas dan jumlah penggunaannya dalam satu kamar. Di Amerika Serikat, asrama biasanya terpisah berdasarkan jenis kelamin dengan pria tinggal dalam satu kelompok kamar, dan wanita di kelompok kamar lainnya. Beberapa komplek *dormitory* diperuntukkan untuk satu jenis kelamin dengan berbagai batasan untuk pengunjung dari gender lainnya. Contoh Universitas yang menggunakan sistem ini adalah *University of Notre Dame* di Indiana. Beberapa Universitas di Amerika Serikat memberikan sistem *coeducational dorm*, dimana pria dan wanita berbagi pada satu lantai dan berada di gedung yang sama tetapi dengan ruang kamar yang berbeda. Selain itu kebanyakan asrama di Amerika Serikat mempunyai *laundry* sendiri, setiap kamar asrama umumnya memiliki tempat tidur, lemari baju, dan meja belajar sendiri.

Dengan demikian asrama mahasiswa atau disebut juga *dormitory* adalah sebuah bangunan terdiri dari banyak kamar yang dihuni satu orang atau beberapa mahasiswa dalam satu kamar yang terletak dengan kampus dan diperuntukkan bagi tempat tinggal sementara mahasiswa kampus selama berkuliah dengan mendapatkan fasilitas-fasilitas yang diperlukan bagi mahasiswa tersebut. Fasilitas yang digunakan adalah fasilitas *guest*

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

house, kantin, warnet, ruang komunal, ruang serba guna, laundry, kios fotokopi, parkir, fasilitas olahraga dan sebagainya.

2.2 Tipe Bangunan Residensial

Ada beberapa jenis tipe bangunan residensial atau bangunan dengan fungsi hunian, (Paul O'Mara, 1978, h: 119-133) yang antara lain :

1. *Single Family Detached*/ Rumah Tinggal Terpisah

Single family detached merupakan suatu bentuk rumah tinggal yang terpisah dan dimiliki oleh satu keluarga yang biasa disebut dengan *single family*. Bangunan seperti ini biasanya sering kita jumpai di daerah pinggiran kota dimana lahan pemukiman masih sangat luas dan harga tanah masih rendah sehingga memungkinkan membangun sebuah rumah dengan pekarangan yang cukup luas.



Gambar 2.1. *Single Family Detached House*

Sumber : http://en.wikipedia.org/wiki/Single-family_detached_home

2. *Single Family Attached* dan *Multi Family Housing*/ Rumah Satu Keluarga dan Beberapa Keluarga

Jenis bangunan residensial ini biasanya dimiliki oleh beberapa keluarga yang dimana pada bangunan itu terdapat beberapa rumah atau unit hunian yang saling berhimpitan / berdampingan.

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY



Gambar 2.2. *Single Family Attached*

Sumber : <http://en.wikipedia.org>

Dan *Multi Family Housing* dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa bentuk yang meliputi :

a. *Townhouse / Rumah Kota*

Townhouse sama saja seperti rumah berderet dengan penambahan sebuah tempat parkir di dalam bangunannya. Townhouse sendiri dapat memberikan kenyamanan bagi keluarga tunggal.



Gambar 2.3. Townhouse

Sumber : www.google.com

b. *Garden Apartment*

Garden Apartment mempunyai ketinggian maksimal 2 sampai 3 lantai, biasanya terdapat open space (ruang terbuka) diantara bangunannya dan area parkir. Ruang terbukanya sendiri dapat dikembangkan sebagai

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

private park yang bebas dari kendaraan. Oleh karena itu *Garden Apartment* mempunyai kepadatan yang relative rendah daripada dengan apartemen yang ada di dalam kota.



Gambar 2.4. *Garden Apartment*

Sumber : <http://panamapacificoliving.com>

- c. *Mid-rise and High-rise/* Tingkat Menengah dan Tingkat Tinggi
Mid-rise bangunan jenis ini mempunyai ketinggian antara 4 sampai dengan 8 lantai dengan satu atau lebih banyak unit hunian per lantainya. Sedangkan pada *High-rise* mempunyai ketinggian di atas 8 lantai.



Gambar 2.5. *Mid-rise Apartment*

Sumber : <http://houston.culturemap.com>

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY



Gambar 2.6. *High-rise Apartment*

Sumber : <http://www.urbandallasrealestate.com>

2.3 Pengertian *Apartment*

1. Apartemen mempunyai banyak pengertian menurut beberapa sumber antara lain adalah :
 - Sebuah tempat tinggal yang terdiri dari ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dan lain sebagainya yang letaknya berada pada satu lantai bangunan bertingkat (Departemen Pendidikan, 1991)
 - Sebuah bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang didalamnya terbagi beberapa bagian yang secara fungsional dengan arah horizontal maupun vertical yang masing-masing bisa dimiliki serta digunakan secara terpisah (UU Perumahan No 16/1985 ps 1 ayat 1)
 - Apartemen sebuah model tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian kecil ruang dari dalam suatu bangunan.
 - Serangkaian unit hunian yang dirancang sebagai tempat tinggal yang dapat dihuni oleh beberapa rumah tangga yang ada di dalam sebuah bangunan yang lebih besar.
 - Suatu bangunan berlantai banyak yang di dalamnya terdapat unit-unit dengan fasilitas sarana dan prasarana yang memadai fasilitas sebuah hunian.

2.4 Fungsi Apartment

Apartemen sebagai sebuah bangunan hunian mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut :

1. Fungsi Hunian

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

2. Fungsi Sosial

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

3. Fungsi Pendukung

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

- layanan olahraga : kolam renang, fitness center, jogging track, lapangan badminton, dan lapangan volley
- layanan komersial : minimarket, cafeteria dan lain-lain
- layanan kesehatan : poliklinik, apotik

4. Fungsi Rekreasi

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

2.5 Klasifikasi *Apartment*

Apartemen mempunyai klasifikasi sendiri yang membedakan penghuninya, fungsi, letakm sasaran, kepemilikan itu sendiri dan pengapliasian apartemen itu sendiri meliputi sebagai berikut :

2.5.1. Klasifikasi *Apartment* Berdasarkan Lokasi

Apartemen dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. *City Apartemen*

Apartemen yang berlokasi di daerah perkotaan

b. *Airport Apartemen*

Apartemen yang terletak di daerah Bandar udara

c. *Sub Urban Apartemen*

Apartemen yang berlokasi di daerah Sub Urban

d. *Semi Residensial Apartemen*

Apartemen yang berlokasi di daerah pegunungan, pantai, tepi danau dan sebagainya.

2.5.2. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Jenis dan Besar Bangunan

Jika berdasarkan berbagai macam jenis dan besarnya sebuah bangunan, apartemen terdiri dari :

- ***Garden Apartemen***

Bangunan apartemen dua sampai empat lantai dan mempunyai halaman serta taman di sekitar bangunan. Sangat cocok bagi keluarga inti yang memiliki anak kecil, biasanya untuk golongan menengah ke atas.

- ***Walked-Up Apartemen***

Bangunan apartemen yang terdiri dari tiga sampai dengan enam lantai. Terkadang jenis apartemen ini memiliki lift tapi terkadang bisa juga tidak. Jenis apartemen ini biasanya disukai oleh keluarga yang lebih besar, gedungnya sendiri hanya terdiri atas dua sampai tiga unit apartemen.

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

- ***Low-rise Apartemen***

Apartemen dengan sebuah ketinggian bangunan yang jumlahnya kurang dari tujuh lantai dan dapat menggunakan tangga sebagai alat transportasi verticalnya.

- ***Medium-rise Apartemen***

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

- ***High-rise Apartemen***

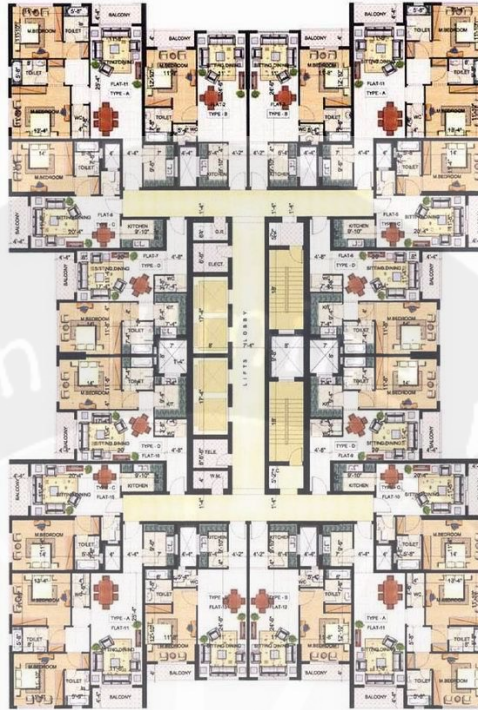
Bangunan ini terdiri dari sepuluh lantai. Dilengkapi dengan parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen ini lebih kompleks sehingga unit apartemen cenderung standar.

2.5.3. Klasifikasi *Apartment* Berdasarkan Bentuk Denah

a. *Tower Plan*

terdapat sebuah core di tengah dan unit-unit apartemen mengelilingi core tersebut. *Tower plan* terdiri dari sepuluh unit di tiap lantai bangunan. *Layout* dari bangunan ini sendiri tipikal pada setiap lantainya, kecuali lantai paling atas.

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY



Gambar 2.7. Tower Plan

Sumber : www.google.com

b. *Expanded Tower Plan*

bentuk apartemen *Expanded Tower Plan* sama dengan tower plan, akan tetapi dapat diperpanjang salah satu atau kedua sisi pada tower plan, sehingga dapat menambah jumlah unit di apartemen.



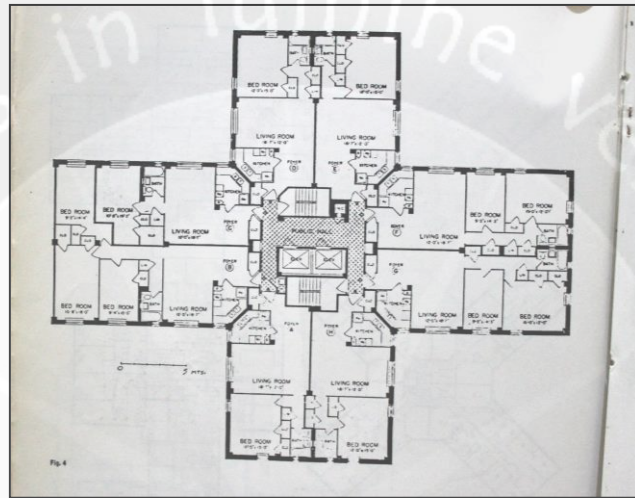
Gambar 2.8. *Expanded Tower Plan*

Sumber : DeChiara Joseph. 1984. *Time Saver Standard for Residential Development*. Penerbit McGraw-Hill, United States of America. Hal., 404

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

c. *Cross Plan*

bentuk cross mempunyai empat sayap yang sama, menonjol dari core service pada bagian tengah bangunan. Biasanya pada pengaturan tiap unit apartemen dengan menempatkan dua unit pada setiap sayap bangunan sehingga per lantai ada delapan unit apartemen.



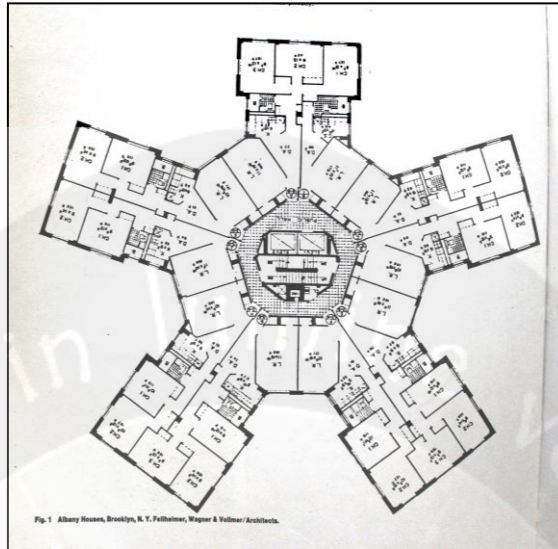
Gambar 2.9. *Cross Plan*

Sumber : DeChiara Joseph. 1984. *Time Saver Standard for Residential Development*. Penerbit McGraw-Hill, United States of America. Hal., 410

d. *Five-wing Plan*

Bentuk ini sama dengan bentuk *cross plan*, tetapi bentuk ini mempunyai sayap tambahan. Selain itu akses menuju unit apartemen langsung melalui *core service* dengan dua unit sayap yang terdapat sepuluh unit di tiap lantainya.

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

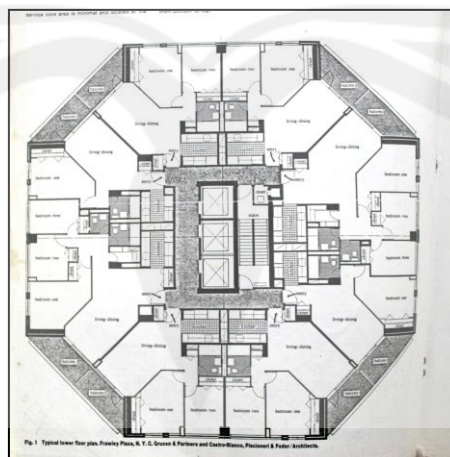


Gambar 2.10. *Five-Wing Plan*

Sumber : DeChiara Joseph. 1984. Time Saver Standard for Residential Development. Penerbit McGraw-Hill, United States of America. Hal., 412

e. *Circular Plan*

Bentuknya terdiri dari satu koridor pusat dan biasanya dikelilingi oleh unit-unit apartemen. Jumlah dari masing-masing unit tiap lantainya bergantung pada luas setiap unitnya sendiri dan berdasarkan diameter bangunannya.



Gambar 2.11. *Circular Plan*

Sumber : DeChiara Joseph. 1984. Time Saver Standard for Residential Development. Penerbit McGraw-Hill, United States of America. Hal., 414-415

f. *Spiral Plan*

Bentuknya melingkar dibandingkan dengan bentuk yang lain, dengan adanya enam cincin. Pada tiga cincin yang dalam digunakan sebagai area service. Sedangkan untuk cincin terluar terbagi menjadi delapan bagian, pada bagian atasnya disusun sebuah spiral dengan setiap bagian biasanya lebih tinggi ataupun lebih rendah dari setengah lantai pada bagian berikutnya. Pada keseluruhan bangunan tidak menggunakan kolom, tetapi menggunakan delapan proyeksi radial dari beton pra tekan.



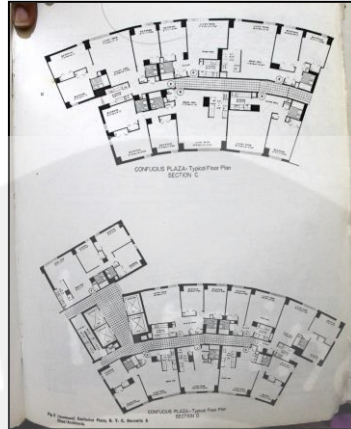
Gambar 2.12. *Spiral Plan*

Sumber : DeChiara Joseph. 1984. Time Saver Standard for Residential Development. Penerbit McGraw-Hill, United States of America. Hal., 417

g. *Free-form Plan*

Bentuk dari *Free-form Plan* bisa menciptakan suatu efek menarik serta dramatis. Bentuk dari bangunan ini sendiri biasanya dikembangkan untuk menghasilkan sebuah jenis yang unik dari struktur.

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

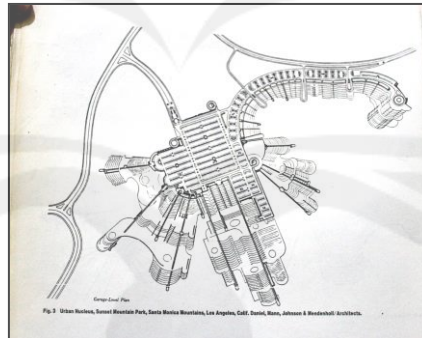


Gambar 2.13. *Free-form Plan*

Sumber : DeChiara Joseph. 1984. Time Saver Standard for Residential Development. Penerbit McGraw-Hill, United States of America. Hal., 419

h. *Terrace Plan*

Biasanya menggunakan sistem satu koridor. Pada tiap lantainya dibuat mundur dari lantai yang berada di bawahnya. Hal ini dilakukan agar dapat menciptakan sebuah teras dengan orientasi bangunan menghadap matahari.



Gambar 2.14. *Terrace Plan*

Sumber : DeChiara Joseph. 1984. Time Saver Standard for Residential Development. Penerbit McGraw-Hill, United States of America. Hal., 423

2.5.4. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Tipe Unit

Klasifikasi apartemen berdasarkan tipe unitnya terdiri dari empat bagian, yaitu :

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

- **Studio**

Sebuah unit apartemen yang hanya mempunyai satu ruang. Ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu-satunya ruang yang terpisah hanyalah kamar mandi. Apartemen tipe ini biasanya relative kecil. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan yang belum mempunyai anak. luas dari tipe studio ini berkisar 20-35m².

- **Apartemen 1,2,3 kamar / Apartemen Keluarga**

Memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang biasanya terbuka dalam satu ruang ataupun kadang terpisah. Luas dari apartemen ini sangatlah beragam tergantung dari ruang yang dimiliki serta berapa banyak jumlah kamar yang berada di dalamnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30m², 3 kamar tidur 85m², dan 4 kamar tidur 140m².

- **Loft**

Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan menjadi sebuah apartemen. Caranya adalah dengan menyekat bangunan menjadi beberapa hunian, keunikan dari apartemen ini adalah karena mempunyai ruang yang tinggi, *mezzanine* atau dua lantai di dalam satu unit. Bentuk bangunannya pun cenderung berpenampilan industrial. Akan tetapi beberapa pengembang kini sudah mulai menggunakan istilah loft untuk apartemen dengan *mezzanine* dalam sebuah bangunan yang baru. Padahal sesungguhnya sebuah kekhasan loft berada pada konsep bangunan bekas pabrik dan gudangnya.

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

- *Penthouse*

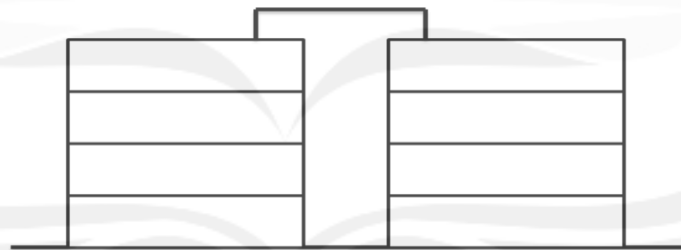
Hunian ini berada dilantai paling atas pada sebuah bangunan apartemen. Luas bangunannya lebih besar daripada unit-unit yang berda di bawahnya. Selain lebih mewah, penthouse juga sangat orivat dikarenakan mempunyai loft khusus untuk para penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m2.

2.5.5. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Sistem Pelayanan Unit

Menutut Joseph DeChiara pada buku *Time Saver Standard for building types* sebuah apartemen bisa diklasifikasikan sebagai berikut ini :

- a. *Simplex Apartment*

Suatu apartemen yang seluruh ruangnya berada di dalam satu lantai. Apartemen jenis ini paling banyak digunakan karena memiliki jenis bangunan yang paling mudah dan ekonomis pada saat di bangun.



Gambar 2.15. *Simplex Apartment*

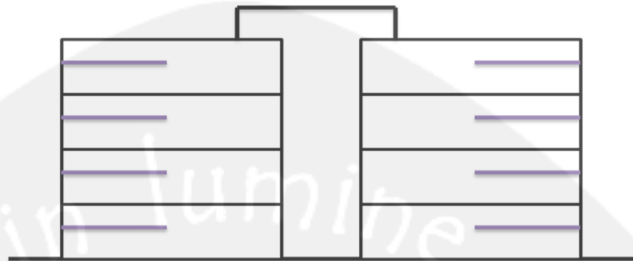
Sumber : *Time Saver Standard for Building Types*

- b. *Duplex Apartment*

Satu unit apartemen dalam dua lantai ruang tamu, ruang makan, dan dapur terletak pada satu lantai sedangkan ruang tidur berada di lantai yang lainnya, kedua lantai itu dihubungkan oleh sebuah tangga pribadi. Keuntungan dari tipe ini adalah pemisah antara kegiatan tidur dan kegiatan hunian, sehingga privasi lebih tinggi. Selain itu pada tipe ini mempunyai banyak manfaat karena

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

mempunyai ventilasi silang dan pencahayaan alami di lantai atasnya.

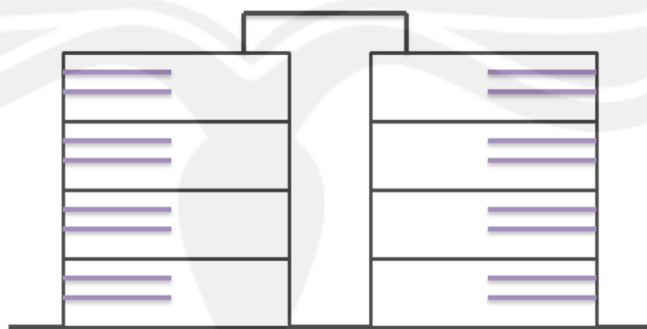


Gambar 2.16. Duplex Apartment

Sumber : Time Saver Standard for Building Types

c. Triplex Apartment

Satu unit apartemen yang di dalamnya terbagi atas tiga lantai yang terdiri dari ruang tamu, ruang makan, dan dapur terletak pada lantai bawah. Ruang tidur terletak pada lantai yang berada di atasnya, ketiga lantai tersebut dihubungkan oleh sebuah tangga pribadi dalam unit apartemen. Biasanya sistem ini digunakan oleh apartemen mewah dengan tiga kamar di dalamnya. Dan tipe apartemen ini biasanya ada pada *high-rise apartment* atau pada *townhouse*.



Gambar 2.17. Triplex Apartment

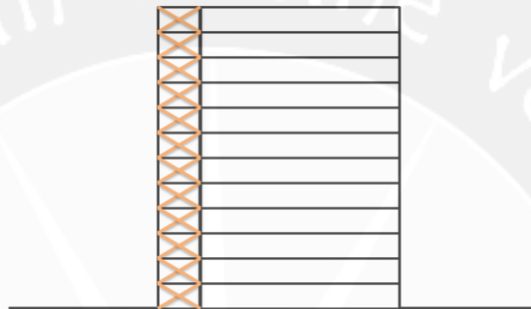
Sumber : Time Saver Standard for Building Types

2.5.6. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Sistem Sirkulasi Horizontal

Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem sirkulasi horizontal terbagi sebagai berikut :

a. *Thru Flat Exterior Corridor*

Pencapaian atau hubungan unit-unit dalam suatu *simplex apartment* dengan koridor yang terletak di bagian tepi bangunan

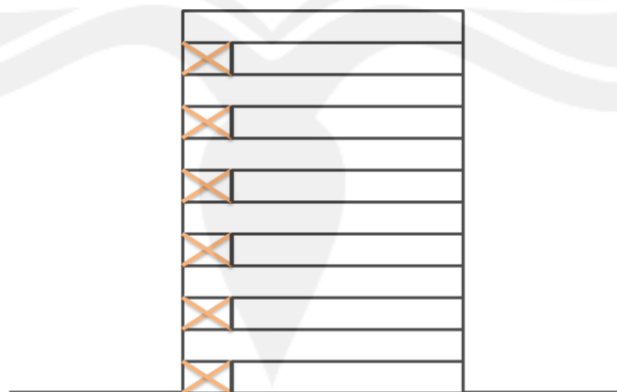


Gambar 2.18. *Thru Flat Exterior Corridor*

Sumber : *Time Saver Standard for Building Types*

b. *Thru Duplex Exterior Corridor*

Pencapaian sebuah hubungan unit-unit di dalam suatu *duplex apartment* dengan koridor yang letaknya berada di bagian tepi suatu bangunan.

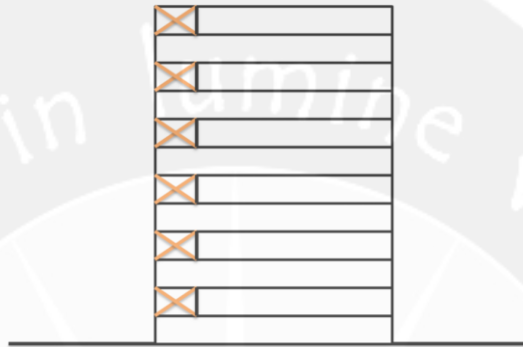


Gambar 2.19. *Thru Duplex Exterior Corridor*

Sumber : *Time Saver Standard for Building Types*

c. *Thru Flat Skip Stop*

Suatu hubungan unit-unit dalam suatu apartemen dengan sebuah koridor yang letaknya di bagian tepi bangunan dengan selang beberapa lantai.

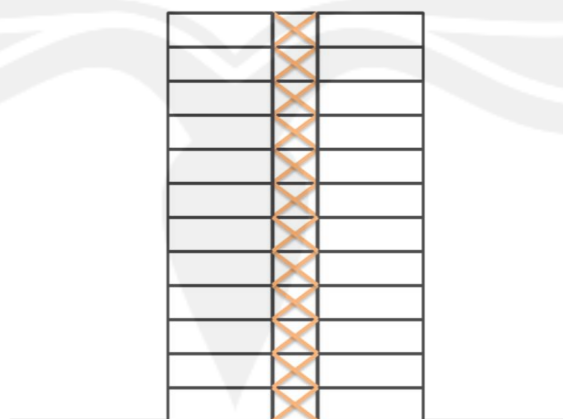


Gambar 2.20. *Thru Flat Skip Stop*

Sumber : *Time Saver Standard for Building Types*

d. *Double Loaded Interior Corridor*

Hubungan unit-unit di dalam apartemen dengan sebuah koridor yang letaknya berada di bagian dalam bangunan serta melayani kedua sisi unit hunian tersebut.



Gambar 2.21. *Double Loaded Interior Corridor*

Sumber : *Time Saver Standard for Building Types*

2.5.7. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Sistem Sirkulasi Vertikal

Berdasarkan buku Panduan Perancangan Bangunan Komersial menurut Endy Marlina klasifikasi apartemen berdasarkan sistem sirkulasi vertikal sebagai berikut :

1. *Walk-Up*

Menggunakan sistem sirkulasi dengan tangga dan ketinggian dari bangunannya tidak lebih dari empat lantai

2. *Elevated*

Menggunakan sistem sirkulasi dengan lift/elevator dan ketinggian bangunan biasanya melebihi dari empat lantai.

2.5.8. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Jumlah Ruang Tidur

Beberapa klasifikasi apartemen berdasarkan jumlah ruang tidur dalam buku panduan perancangan bangunan komersial.

a. *One bedroom Apartemen*

Tipe ini mempunyai satu ruang tidur saja di dalam setiap unitnya. Ukurannya berkisar 36 m² - 54 m² karena menyesuaikan kebutuhannya. Dari segi kelengkapannya sendiri ruang pada tipe ini meliputi sebagai berikut :

- Living – dining room yang merupakan suatu ruang yang biasanya digunakan
- Dapur
- 1 ruang tidur
- Kamar mandi
- Teras (outdoor)

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY



Gambar 2.22. *One bedroom Apartment*

Sumber : <http://www.thepalazzocondos.com>

b. *Efficiency Apartemen*

Ada sebuah ruang besar yang merupakan kombinasi dari aktivitas hidup sehari-hari seperti tinggal, tidur, makan. Oleh karena ruang ini bisa difungsikan sebagai tempat untuk berbagi aktivitas, selain itu terdapat ruang kecil untuk dapur dengan fasilitas yang minim dan sebuah kamar mandi.



Gambar 2.23. *Efficiency Apartment*

Sumber : www.google.com

c. *Two-Bedroom Apartemen*

Dalam tipe ini mempunyai dua kamar tidur pada setiap unitnya dengan ukuran yang berkisar 45 m²-90 m². Kelengkapannya

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

hampir sama hanya saja terlihat sedikit lebih mewah, pada tipe ini kebanyakan living room dibedakan dengan dining room agar bisa memberikan pemisahan aktivitas. Kelengkapan ruangnya meliputi sebagai berikut :

- Living room
- Dining room
- 2 ruang tidur
- Dapur
- Kamar mandi
- Teras (outdoor)



Gambar 2.24. Two-Bedroom Apartment

Sumber : <http://www.thechavaresort.com>

d. Three-Bedroom Apartemen

Pada unit ini mempunyai tiga ruang tidur dengan luas yang mencapai 54 m²-108 m². Kapasitas dari tipe ini sendiri dapat menampung sampai lima orang atau lebih. Kebutuhan ruang pada unit ini adalah sebagai berikut :

- Living room
- Dining room
- 3 ruang tidur
- Dapur
- 1-2 kamar mandi
- Teras (outdoor)

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY



Gambar 2.25. *Three-Bedroom Apartment*

Sumber : <http://www.thepalazzocondos.com>

e. *Four-Bedroom Apartemen*

Tipe jenis ini mempunyai empat kamar tidur pada tiap unitnya dengan luas sekitar (100 m²-135 m²) , kapasitasnya sendiri dapat memuat sampai delapan orang. Kebutuhan ruangnya sendiri yaitu :

- Living room
- Dining room
- 4 kamar tidur
- Dapur
- 2 kamar mandi
- 2 teras (outdoor)
- Sebuah gudang besar



Gambar 2.26. *Four-Bedroom Apartment*

Sumber : <http://www.fau.edu>

2.5.13. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Tujuan Pembangunan

Berdasarkan tujuannya dapat terbagi menjadi tiga yaitu :

1. **Komersial**

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

2. **Umum**

Apartemen jenis ini ditujukan untuk semua lapisan masyarakat, akan tetapi biasanya hanya dihuni oleh lapisan masyarakat kalangan menengah ke atas.

3. **Khusus**

Apartemen jenis ini hanya dipakai oleh kalangan tertentu saja dan biasanya dimiliki suatu instansi yang dipergunakan untuk kepentingan milik instansi tersebut.

2.5.12. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Golongan Sosial

Berdasarkan golongan sosial pada pembangunan apartemen dibagi menjadi empat yaitu :

- Apartemen Sederhana
- Apartemen Menengah
- Apartemen Mewah
- Apartemen Super Mewah

Yang membedakan keempat tipe diatas adalah dari segi fasilitas yang terdapat di dalam apartemen tersebut. Semakin lengkap fasilitas dalam sebuah apartemen, maka semakin mewah juga apartemen itu. Pemilihan bahan bangunan dan sistem apartemen juga dapat berpengaruh karena semakin baiknya kualitas dan material serta semakin banyak pelayanannya maka semakin mewah pula apartemen tersebut.

2.5.13. Klasifikasi *Apartment* berdasarkan Penghuni

Klasifikasi apartemen berdasarkan jenis apartemen dapat terbagi menjadi empat yang meliputi :

- Apartemen Keluarga
Jenis apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anak terdiri dari 2 hingga 4 kamar tidur. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.
- Apartemen Lajang
Jenis apartemen ini biasanya dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah, biasanya mereka menghuni apartemen ini untuk tempat tinggal dan bekerja.
- Apartemen Bisnis / Ekspansial
Jenis apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri di luar apartemen ini, dan biasanya terletak dekat dengan tempat kerja mereka sehingga dapat member kemudahan bagi para pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya.
- Apartemen Manula
Jenis apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia, bahkan dibidang tidak ada meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Diluar negeri sendiri seperti Amerika, Cina, Jepang telah banyak ditemui apartemen untuk hunian manusia usia lanjut. Desain dari apartemen jenis ini sendiri disesuaikan dengan kondisi fisik para manula dan dapat mengekomodasi para manula dengan alat bantu jalan yang dapat membantu mereka.

2.6. Standar Perencanaan dan Perancangan *Apartment*

Standar perencanaan dan perancangan sebuah apartemen dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

1. Rumah Sederhana Sehat

Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan dari aktivitas dasar manusia yang berada di dalamnya. Dari hasil kajian kebutuhan ruang perorang adalah 9m² dengan perhitungan ketinggian rata-rata langit adalah 2.80m²

Kebutuhan minimum ruangan pada rumah sederhana sehat perlu memperhatikan beberapa ketentuan berikut :

- a. Kebutuhan luas per jiwa
- b. Kebutuhan luas per Kepala Keluarga (KK)
- c. Kebutuhan luas bangunan per kepala Keluarga (KK)
- d. Kebutuhan luas lahan per unit bangunan

Dapat juga dilihat dari data dari Tabel Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat adalah :

Tabel 2.1.

Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat

Standar Per jiwa (m ²)	Luas (m ²) Untuk 3 jiwa				Luas (m ²) Untuk 4 jiwa			
	Unit Rumah	Lahan (L)			Unit Rumah	Lahan (L)		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
(Ambang Batas) 7,2	21,6	60,0	72-90	200	28,8	60,0	72-90	200
(Indonesia) 9,0	27,0	60,0	72-90	200	36,0	60,0	72-90	200
(Internasional) 12,0	36,0	60,0			48,0	60,0	72-90	

Sumber : Menteri pemukiman dan prasarana wilayah republik Indonesia

2. Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan

Rumah sebagai sebuah tempat tinggal yang dapat memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh 3 aspek yang meliputi :

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

a. Pencahayaan

Matahari sebagai potensi terbesar dapat digunakan sebagai pencahayaan alami pada siang hari sehingga ruangan kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya serta ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata.

b. Penghawaan

Yang dimaksud di dalam penghawaan disini adalah udara yang merupakan kebutuhan pokok manusia untuk bernapas, sehingga udara ini sendiri berpengaruh pada tingkat kenyamanan pada bangunan.

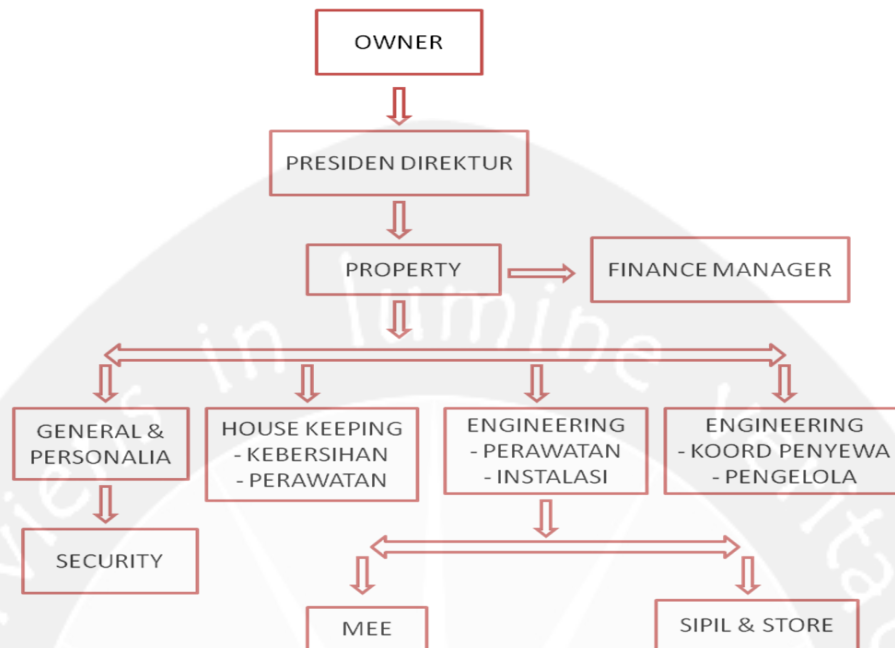
c. Suhu Udara dan Kelembapan

Suatu rumah dinyatakan sehat dan nyaman apabila suhu udara dan kelembapan udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Suatu penghawaan yang kurang akan menyebabkan ruangan terasa pengap serta sumpek dan akan menimbulkan suatu kelembapan tinggi dalam ruangan tersebut.

2.7. Sistem Pengelolaan *Apartment*

Pengelolaan apartemen dilakukan oleh sebuah organisasi yang cukup jelas dalam pembagian tugas dan tanggung jawabnya. Organisasi yang mengelola apartemen seperti bagan di bawah ini.

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY



Gambar 2.27. Bagan Organisasi Pengelola Apartemen

Sumber : *Palm Court Condominium, Jakarta*

Sistem pengelolaan yang baik diatur dalam sebuah susunan pengelolaan yang jelas dan terstruktur di dalam pembagian tugas pada masing-masing bagian. Susunan dan tugas pengelola adalah sebagai berikut:

1. **Direktur Utama**
Bertugas untuk mengkoordinasikan berlangsungnya kegiatan dalam bangunan apartemen, yang terdiri dari presiden direktur dan staf sekretariat.
2. **Manajer Properti**
Yang bertugas untuk mengatur sistem penyewaan apartemen.
3. **Manajer Keuangan**
Yang bertugas untuk mengatur sistem administrasi dan keuangan pada apartemen.
4. **Bagian Pemasaran dan Hubungan Masyarakat**
Yang bertugas pada bagian pemasaran serta pengelolaan hubungan dengan pihak luar.

5. **Bagian Personalia**
Yang bertugas untuk mengatur serta mengawasi karyawan yang bekerja di apartemen.
6. **Resepsionis**
Yang bertugas menerima pesan, menerima pengaduan dan informasi dari penghuni apartemen.
7. **Pengelola Fasilitas**
Yang bertugas mengelola semua fasilitas yang ada di dalam apartemen.
8. **Mekanikal dan Elektrikal**
Yang bertanggung jawab atas perbaikan dari seluruh unsure mekanikal dan elektrikal bangunan.
9. **Perawatan Bangunan**
Yang bertanggung jawab terhadap pemeliharaan, perawatan bangunan, dan perbaikan seluruh bagian bangunan apartemen.
10. *House Keeping*
Yang bertanggung jawab atas pengaturan kegiatan seperti *cleaning* dan *laundry*.
11. *Security*
Yang bertanggung jawab atas keamanan penghuni bangunan.

2.8. Klasifikasi Penghuni Apartment

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

2.8.1. Kebutuhan Kenyamanan

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

1. Kenyamanan Termal

Ini merupakan kenyamanan dari suhu udara. Suhu udara di dalam ruangan yang nyaman itu berkisar 24°C. untuk mendapatkan suhu udara yang nyaman maka ruang yang digunakan perlu dikondisikan secara baik dan alami dengan cara memberikan ventilasi maupun dengan menggunakan fan atau *air conditioner*

2. Kenyamanan Penglihatan

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

3. Kenyamanan Akustik

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

2.8.2. Kebutuhan Privasi

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

2.8.3. Kebutuhan Interaksi Sosial

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

2.8.4. Kebutuhan Keamanan

Seperti bangunan yang lain kebutuhan akan keamanan sangatlah perlu dan harus terpenuhi karena kebutuhan keamanan tersebut dapat meliputi keamanan fisik dan psikologis.

Keamanan fisik sendiri meliputi gangguan dari luar dan keamanan psikologis adalah kebutuhan akan rasa aman.

2.8.5. Kriteria Lokasi *Apartment*

Di dalam pemilihan lokasi yang nantinya akan digunakan untuk apartemen sangatlah ditentukan oleh kebutuhan utama apartemen, kebutuhannya meliputi :

1. Dekat dengan pusat kota (pusat keramaian kota)
2. Jelas dan mudah dicapai dengan kendaraan pribadi maupun angkutan umum
3. Terdapatnya luasan site yang dapat memadahi berdirinya sebuah student apartemen.
4. Sudah terdapat jaringan infrastruktur yang lengkap. Kelengkapan jaringan dapat meminimalkan biaya pengadaan jaringan baru pada pengembangan sebuah apartemen.
5. Waktu tempuh paling lama 30 menit untuk mencapai tempat kerja, kampus dan pusat-pusat pelayanan di perkotaan.

2.9. Kebutuhan Ruang

di dalam perancangan besaran masing-masing unit hunian akan digunakan peraturan HR (*Habitation Room*) pada bangunan komersial.

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

Selain itu dalam merancang sebuah bangunan sangat diperlukan *programming* hal ini dilakukan agar dapat mengetahui kebutuhan ruang serta pengorganisasian pada tiap ruangnya. Di bawah ini table kebutuhan ruang menurut kelompok kegiatan.

Tabel 2.2 Kebutuhan Ruang Menurut Kelompok Kegiatan

Kelompok Kegiatan	Jenis Kegiatan	Sifat Ruang	Kebutuhan Ruang
Kelompok kegiatan tempat tinggal	1. istirahat/tidur 2. memasak 3. makan-minum 4. menyimpan 5. interaksi 6. belajar 7. lavatory	Privat Semi privat Semi privat Privat Semi privat Semi privat Servis	Ruang tidur Dapur Ruang makan Gudang Ruang tamu Ruang belajar Kamar mandi/wc
Kelompok kegiatan pengelola	1. manajemen 2. pengaturan, pengontrolan dan pengawasan 3. marketing 4. administrasi 5. personalia 6. operator 7. penyimpanan 8. lavatory	Privat Semi privat Semi publik Semi privat Semi privat Semi privat Semi privat Servis	Ruang manager Ruang staff Ruang pemasaran Ruang administrasi Ruang personalia Ruang operator Gudang Kamar mandi/wc
Kelompok kegiatan pelayanan	1. cleaning service 2. keamanan 3. pemeliharaan 4. mekanikal 5. memasak 6. persiapan 7. istirahat 8. lavatory	Semi privat Semi publik Privat Privat Semi privat Semi privat Semi privat Servis	Room service Ruang security Ruang maintenance Ruang ME Dapur Ruang pekerja Ruang pekerja Kamar mandi/wc
Kelompok kegiatan penunjang	1. pertemuan umum 2. café&coffee shop 3. olahraga 4. belajar, ngenet 5. rekreasi 6. lavatory 7. parkir	Semi public Publik Publik Semi public Publik Servis Publik	Aula Café&coffee shop Gymnasium, kolam renang Ruang baca Taman Kamar mandi/wc Tempat parkir

2.9.1. Kebutuhan Ruang dalam Unit Hunian

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

a. Ruang Tamu

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

b. Ruang Makan

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

c. Ruang Kerja

Ruang kerja yang terdapat dalam sebuah *student apartment* lebih menekankan sebuah privasi dimana ruang kerja ini dilakukan oleh mahasiswa atau pelajar untuk belajar.

d. Teras (Balkon)

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

2.10. Pengertian *Student Apartment*

Berdasarkan beberapa kriteria dan penjelasan yang sudah di terangkan pada point-point di atas, maka yang dimaksud dengan *Student Apartement* adalah sebuah bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan bangunan yang terdiri dari banyak kamar yang dihuni satu orang atau beberapa mahasiswa dalam satu kamar serta dibangun dalam satu lingkungan yang didalamnya terdapat unit-unit dengan fasilitas sarana

STUDENT APARTMENT DI KABUPATEN SLEMAN, DIY

dan prasarana yang mewadahi fasilitas sebuah hunian yang dapat dimiliki serta digunakan.

