

## II. PENDEKATAN OBYEK

### 1. PENGERTIAN APARTEMEN

"Apartment is any dwelling unit other than a free standing single family house". (John Hancock, Time Saver Standard), yang artinya adalah:

"Apartemen adalah beberapa unit hunian keluarga dan bukan sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri".

"Apartemen adalah kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam satu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu". (Poerwadarminta WJS, Kamus Umum Bahasa Indonesia)

"Apartment is a structure containing three or more dwelling units. The apartment house, a form of communal living is an out growth of the need to house more people on limited ground area".

(Grower, The American People Encyclopedie by Grower Incorporated New York, 1962 : 2, 168) yang artinya : "Apartemen adalah suatu bangunan yang

terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal yang didalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama, dalam lingkungan tanah yang terbatas".

## 2. JENIS-JENIS APARTEMEN

### 2.1. Berdasarkan Tujuan Pembangunannya

#### a. Sosial,

biasanya didirikan oleh pemerintah dengan tujuan sosial misalnya: apartemen untuk ekonomi lemah di pusat kota.

#### b. Pendidikan dan Pelengkap,

biasanya didirikan oleh universitas sebagai pemondokan mahasiswa maupun pengajar. Apartemen pelengkap didirikan oleh suatu instansi untuk staff/karyawannya.

#### c. Komersial,

apartemen ini didirikan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan (bersifat pribadi).

### 2.2. Berdasarkan Peruntukannya

- #### a. Apartemen untuk disewakan (rental apartment),
- dibangun oleh pihak swasta ataupun pemerintah (real estate) dimana hal ini membantu pemerintah kota dalam pengadaan perumahan bagi penduduk dengan tujuan komersial.

- b. Apartemen untuk dijual,  
hampir sama dengan rental apartment, hanya segi pemasarannya yang berbeda.
- c. Apartemen untuk jawatan/instansi pemerintah,  
untuk perumahan bagi karyawan pemerintah dengan standard perencanaan tergantung pada anggaran biaya yang tersedia dan standard sosial karyawan tersebut.

### 2.3. Berdasarkan Sistem Pemilikannya

(Paul, Samuel, "Apartment" Their Design And Development: 39)

- a. Rental Project,  
apartemen yang disewakan setiap bulan dengan harga yang telah ditentukan, maintenance menjadi tanggung jawab pemilik apartemen.
- b. Condominium (sistem sewa beli),  
pemilikan apartemen melalui angsuran dari setiap calon penghuni, setiap pemilik mempunyai surat hipotik dan fasilitas-fasilitas yang ada adalah milik bersama.
- c. Cooperative (sistem koperasi),  
disini tidak ada keuntungan seperti pada rental project, setiap penghuni merupakan pemilik. Fasilitas seringkali lebih mewah daripada rental project seperti adanya ruang-ruang pertemuan, club room dan sebagainya.

#### 2.4. Berdasarkan Massa Bangunannya

a. Point Block/Tower,

Apartemen jenis ini bisa bertingkat sedang ataupun bertingkat tinggi dengan jalur sirkulasi terletak di pusat massa dan sirkulasi vertikal menggunakan elevator.

b. Slab Block,

apartemen jenis ini biasanya bertingkat sedang dan sirkulasi vertikalnya menggunakan elevator. Sedang posisi untuk tiap-tiap unit apartemen menempati 1 jalur sehingga menimbulkan sistem koridor.

c. Variant,

merupakan perpaduan antara podium dengan point block atau podium dengan tower.

Lihat Gambar 2.1.

#### 2.5. Berdasarkan Ketinggian Bangunan

a. Low Rise Apartment,

adalah tipe bangunan bertingkat (multiple dwelling) dengan ketinggian 4 s/d 6 lantai dan dapat dilengkapi dengan elevator.

b. Medium Rise Apartment,

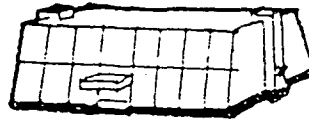
dengan ketinggian 6 s/d 9 lantai.

c. High Rise Apartment,

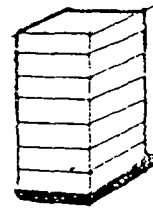
dengan ketinggian mencapai 40 lantai sesuai

. Berdasarkan bentuk massa :

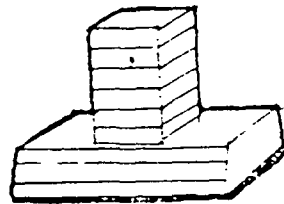
. Slab.



. Tower.



. Variant.



**BENTUK MASSA**

**APLIKASI DAN STUDI KASUS**  
**JAKARTA**

**NO GBR**

7

20

**HAL**

kebutuhan dan faktor harga tanah yang mahal.

d. Maisonette,

tinggi bangunan kurang dari 4 lantai.

## 2.6. Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai

a. Simplex,

kebutuhan ruang tiap 1 unit apartemen terletak pada 1 lantai, misalnya: ruang tidur, ruang makan, ruang keluarga, ruang dapur, KM/WC, dan sebagainya.

b. Split Level,

kebutuhan ruang tiap 1 unit apartemen dilayani oleh 1,5 lantai. Biasanya untuk ruang tidur terletak pada 1/2 lantai dibawah atau diatasnya.

c. Duplex,

Kebutuhan ruang tiap 1 unit apartemen dilayani oleh 2 lantai. Biasanya untuk ruang tidur, ruang keluarga, terletak dilantai atas (maisonette).

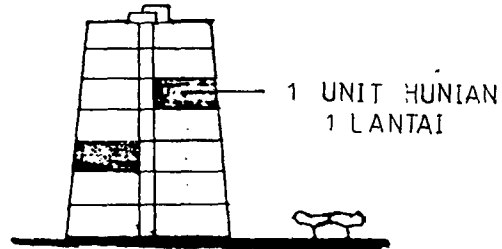
d. Triplex,

kebutuhan ruang tiap 1 unit apartemen dilayani oleh 3 lantai. Biasanya area service terletak di lantai yang terbawah.

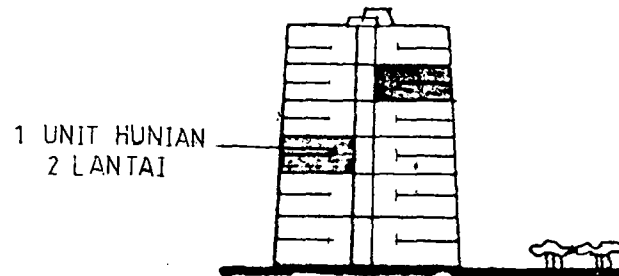
Lihat Gambar 2.2.

Berdasarkan sistim penyusunan lantai :

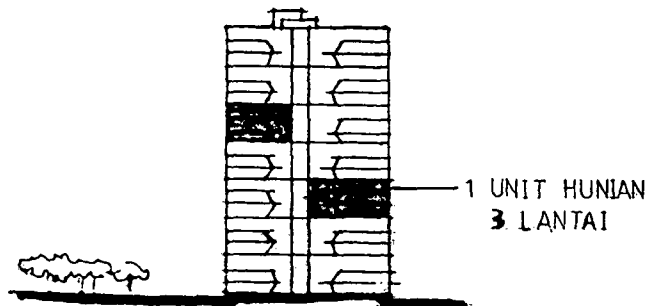
Simplek :



Duplex :



Triplex :



SISTIM PENYUSUNAN LANTAI

NO GBR

8

22

HAL

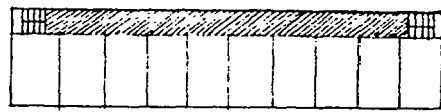
## 2.7. Berdasarkan Sistem Pelayanan Koridor

- a. Double Loaded Corridor (corridor di tengah) pada sistem slab block, sistem ini paling ekonomis, panjang koridor perlu diperhatikan agar tidak menimbulkan masalah teknis maupun psikis.
- b. Single Loaded Corridor (Coridor satu sisi di tepi bangunan) pada sistem slab block, masalah teknis maupun psikis (misalnya: pencahayaan, cross ventilation, perasaan tidak bosan) dapat diatasi namun sistem ini kurang ekonomis.
- c. Coridor terpusat di tengah-tengah bangunan, pada sistem point block/tower coridor lebih pendek dan memusat di tengah.

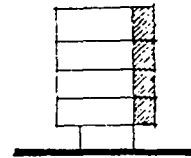
Lihat Gambar 2.3.

## 2.8. Berdasarkan Orientasi Bukaannya

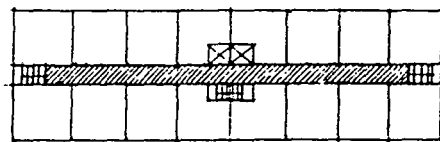
- a. Satu arah
- b. Dua arah pada kedua ujung sisi.
- c. Dua arah disudut.



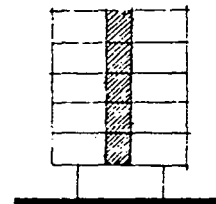
koridor satu sisi (single loaded corridor)



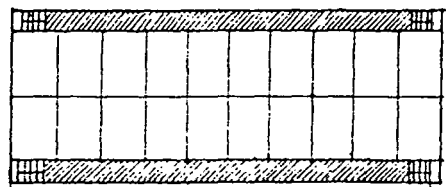
potongan



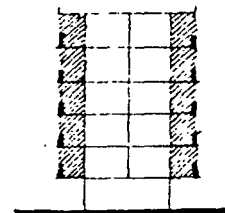
koridor ditengah (double loaded corridor)



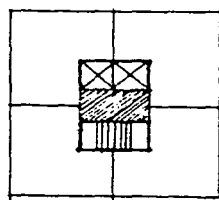
potongan



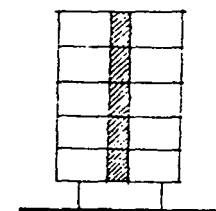
koridor dua sisi



potongan



koridor terpusat (tower plan)



potongan



**SISTIM KORIDOR**

**JAKARTA**

NO GBR

9  
23 a  
HAL