

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Pengertian

2.1.1 Apartemen

Pada buku Time Sever 3th arti apartemen mengalami perkembangan yakni dalam gedung apartemen, ruang pada apartemen harus sederhana dan menyeluruh cukup untuk beradaptasi pada berbagai gaya hidup. Sejauh pergerakan pertumbuhan pembangunan apartemen berdasarkan pula pada pertumbuhan dan perkembangan tingkat kehidupan dalam artian kemapanan.

1. Apartemen /apar – te men / /apartemén/ n 1 tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yg berada pd satu lantai bangunan bertingkat yg besar dan mewah, dilengkapi dng berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dsb); (KBBI)
2. Apartemen adalah beberapa unit hunian keluarga dan bukan sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri. (John Hancock, Time Saver Standart)
3. Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan dalam mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan penduduk dan tingka hunian yang semakin tinggi dalam keterbatasan lahan dengan harga terjangkau dikawasan perkotaan.(Panduan Perancangan Bangunan Komersial)

Jika disimpulkan maka yang dimaksud apartemen adalah tempat tinggal berupa unit yang disusun secara vertikal yang didalam apartemen terdapat fasilitas lengkap dan mewah yang diperuntukan untuk keluarga maupun pribadi yang bersifat mewah.

2.1.2. Kondominium

1. Kondominium / kondo-mi-ni-um/ 1. milik bersama; 2. negara (wilayah) yang dikendalikan bersama; 3. Disewakan gedung besar, mewah, bertingkat tinggi (KBBI)
2. Kondominium, atau kondominium adalah bentuk hak penggunaan tempat tinggal di mana bagian tertentu dari real estat (umumnya kamar apartemen) dimiliki secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas seperti lorong, sistem pemanas, lift, eksterior berada di bawah hukum yang terkait dengan kepemilikan pribadi dan dikendalikan oleh suatu asosiasi. pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian.

3. Kondominium sendiri konsepnya merupakan hunian yang sengaja dijual kemudian dapat kita sewakan. Sementara apartemen merupakan suatu hunian yang disewakan dan dimiliki masing-masing penghuni. Jika pada apartemen unit-unit huniannya dapat disewa dalam jangka waktu tertentu, sedangkan system kepemilikan pada kondominium adalah pembeli yang menempati hunian tetapi jika berminat menyewa unitnya dapat disewa atau membeli unit hunian Kondominium yang dimilikinya dengan cara membeli dan pemilik bebas menjual, mempergunakan atau memindahkan terhadap pihak lain. Karena apartemen ditempati dalam kurun waktu yang lebih pendek dari pada Kondominium yang dapat ditempati untuk sepanjang hidup para pemiliknya, maka fasilitas yang ada dalam apartemen tidaklah selengkap Kondominium yang memiliki fasilitas lengkap seperti misalnya, tempat bermain untuk anak-anak, tempat olah raga, taman, dsb.

2.1.2 Perbedaan antara Apartemen , Rumah susun dan Kondominium :

Rumah susun terjadi akibat ada kekumuhan yang terjadi pada sekitar bantaran–bantaran sungai, sehingga warga yang berada di bantaran sungai diungsikan untuk menormalisasi sungai seperti yang terjadi di Jakarta. Kebanyakan warga pada bantaran sungai adalah warga yang memiliki perekonomian menengah kebawah.

Kondominium istilah ini dipakai untuk kalangan mancanegara dalam beraktivitas didalam hunian guna menyesuaikan kebiasaan dengan daerahnya, contohnya komunitas Asia sendiri, dengan komunitas Amerika, hal ini terdapat perbedaan kebiasaan, untuk itu di Indonesia dengan kondominium di gunakan pada daerah–daerah yang memiliki aktivitas perdagangan sangat tinggi.

Mengingat kota Malang ini adalah kota pendidikan bukan kota perdagangan maka kondominium tidak cocok digunakan pada saat ini.

Berbeda dengan apartemen, apartemen diciptakan untuk mendekatkan penghuni pada aktivitas kegiatan sehari–hari, bisa berupa pekerjaan atau berupa pendidikan. Apartemen juga diciptakan sebagai rumah kedua bagi penghuni guna untuk menghemat waktu dan menghemat jarak tempuh ke lokasi pekerjaan si penghuni

2.2. Prinsip dan Perancangan Apartemen

Perancangan yang baik adalah merancang bangunan yang mampu mengakomodasi kebutuhan pengguna secara optimal, dalam arti sesuai dengan tuntutan pengguna bangunan dan memungkinkan pengguna bangunan untuk mengembangkan diri. Dalam merancang sebuah apartemen, terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan diantaranya.

2.3. Studi Lapangan

2.3.1 Apartemen Soekarno - Hatta, Malang



Apartemen Soekarno – Hatta menjadi objek amatan studi banding untuk menjadi bahan pembelajaran dan mempertimbangkan dalam merancang sebuah apartemen nantinya.

Lokasi site berada di Jl. Soekarno–Hatta No.2, Kec. Lowokwaru, Kota Malang. Bangunan ini termasuk arsitektur masa kini..

2.3.2. Lokasi



- Dekat dengan perguruan tinggi ternama (UB, UM, ITN, PolTek)
- Dekat dengan pasar Blimbing dan pasar Dinoyo
- Memiliki lokasi yang masih asri
- Dekat dengan Taman Krida Budaya
- Dekat dengan Rumah sakit Permata Bunda

- Dekat dengan Malang Town square dan MX Mall
- Dekat dengan dengan pertokoan di sepanjang jalan Sukarno Hatta

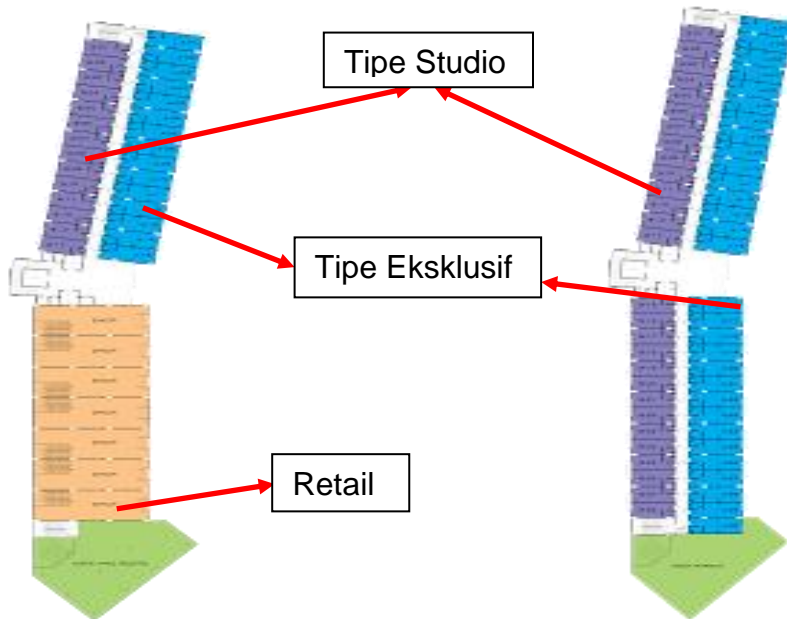
2.3.3. Layout



Bangunan Apartemen Soekarno – Hatta menghadap ke selatan, berbatasan dengan Sungai Berantas, sedangkan pada bagian barat berbatasan dengan Jl. Soekarno – Hatta. Pada Lay out bangunan lantai satu pada bagian timur bangunan terdapat retail – retail dan bagian tengah terdapat lobby apartemen, sedangkan pada bagian barat terdapat retail.

2.3.4. Jenis Hunian pada Apartemen

Pada Apartemen Soekarno Hatta memiliki 2 tipe hunian untuk kali ini meliputi tipe studio dan eksklusif, hunian pada apartemen soekarno hatta memiliki ruang yang tipikal.



TIPE STUDIO lantai 16

Luas 18 m² = 6 x 3 m

Menghadap: Timur Laut, pemandangan kota

HARGA UNIT

2.500.000/bulan

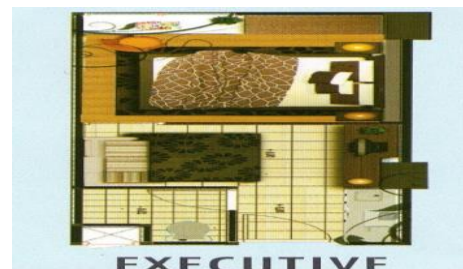
12.150.000/6 bulan

23.300.000/12 bulan

Fasilitas

dalam:

Listrik 1300 watt & PDAM Sofa Kamar mandi dengan shower mixer air panas Kloset dengan bidet 180x200 cm Queen size, springbed & quality hotel linen. 2 meja tulis dengan laci & kursi 2 lampu baca individual, di masing-masing sisi ranjang Lemari baju dengan gantungan baju Laci besar di sepanjang bawah divan LED TV Kompor, hood, sink, rak & lemari dapur AC hemat energi Vertical blind anti tembus sinar matahari Smoke detector & sprinkler RFID



doorlock security system untuk kenyamanan &privasi.

TIPE EKSEKUTIF

Lantai 9

Luas=7.8x3m

Menghadap : Barat Daya, pemandangan jembatan & Universitas Brawijaya

HARGA UNIT

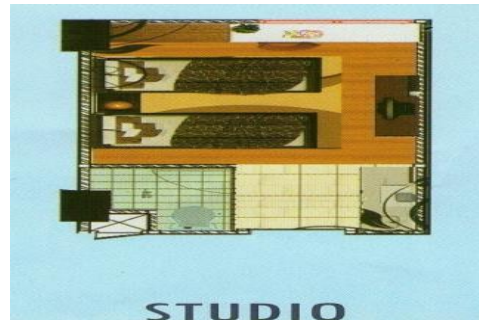
250.000/hari NET

3.400.000/bulan

16.320.000/6 bulan

29.500.000/12 bulan

Fasilitas dalam:

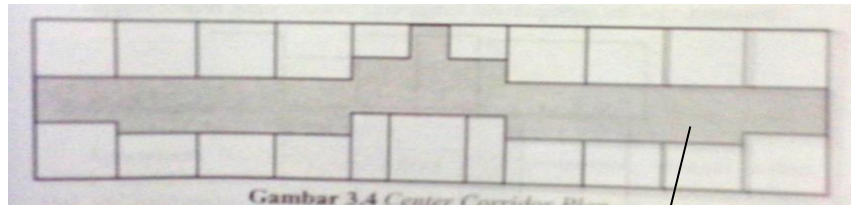


Listrik 1300 watt & PDAM Sofa Kamar mandi dengan shower mixer air panas Kloset dengan bidet 180x200 cm Queen size, springbed & quality hotel linen. 2 meja tulis dengan laci & kursi 2 lampu baca individual, di masing-masing sisi ranjang Lemari baju dengan gantungan baju Laci besar di sepanjang bawah divan LED TV Kompor, hood, sink, rak & lemari dapur AC hemat energi Vertical blind anti tembus sinar matahari Smoke detector & sprinkler RFID doorlock security system untuk kenyamanan & privasi.

2.3.5. Penataan Bangunan

Setelah melihat pada literature buku time sever, bangunan apartemen soekarno – hatta di dalam penatannya menggunakan system *center corridor plan*, yaitu koridor yang diapit oleh hunian di kedua sisinya.

Penataan ini sejalan dengan bentuk bangunan yang memanjang, dengan view di kedua sisi bangunan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pencahayaan pada ruang di dalam hunian.



Suasana koridor pada apartemen soekarno – hatta, sebagai penghubung untuk masuk ke hunian menggunakan system center corridor plan.

2.3.6. Fasilitas pada Apartemen

Terdapat fungsi – fungsi sekunder yang yang ditambahkan pada apartement soekarno hatta guna mendukung dan menambah kenyamanan bagi penghuni. Apertemen Soekarno Hatta memiliki beberapa fasilitas diantaranya :



Kolam Renang



Café & Fitnes



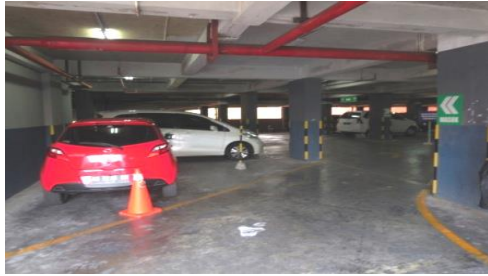
Retail



Lobby Apartemen

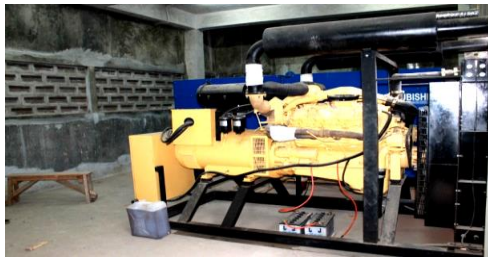


Tempat parkir basement



Terdapat 2 tingkat basement guna memenuhi penghuni dalam memarkir kendaraan yang didominasi oleh mobil

Genset



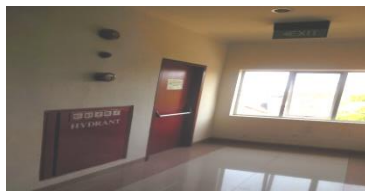
Genset diletakan di dekat kolam renang dan jauh dari hunian dimaksudkan suara yang ditimbulkan dari genset tidak mengganggu penghuni apartemen

2.3.7. Utilitas

Pengaman Kebakaran

Pengamanan kebakaran menggunakan alarm aktif (sprinkler) dan pemadaman manual seperti hydrant box. Sistem pengindraan menggunakan detector asap dan detector panas pada setiap lantainya.

Pada setiap ujung koridor terdapat ruang emergency exit yang digunakan untuk keluar dalam gedung ketika keadaan genting atau darurat, Penaruhan pada ujung koridor agar ketika terjadi kebakaran gedung dan lift mati maka tangga ini adalah salah satu alternative utama untuk keluar dari gedung apartemen



Pada setiap lantai juga diberikan hydrant guna untuk memadamkan api ketika terjadi kebakaran pada lantai tertentu, hal ini menjadi standarisasi dalam keamanan.



Gambar . sistem keamanan kebakaran apartemen metropolis

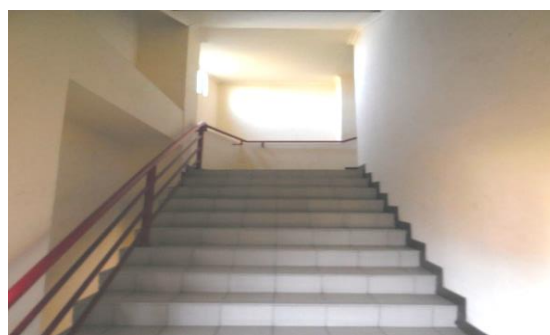
Transportasi Vertikal

Apartemen Soekarno Hatta menggunakan lift menggunakan transportasi vertikal berupa lift, dibagian kiri dan kanan dan dibagian tengah terdapat lift barang.



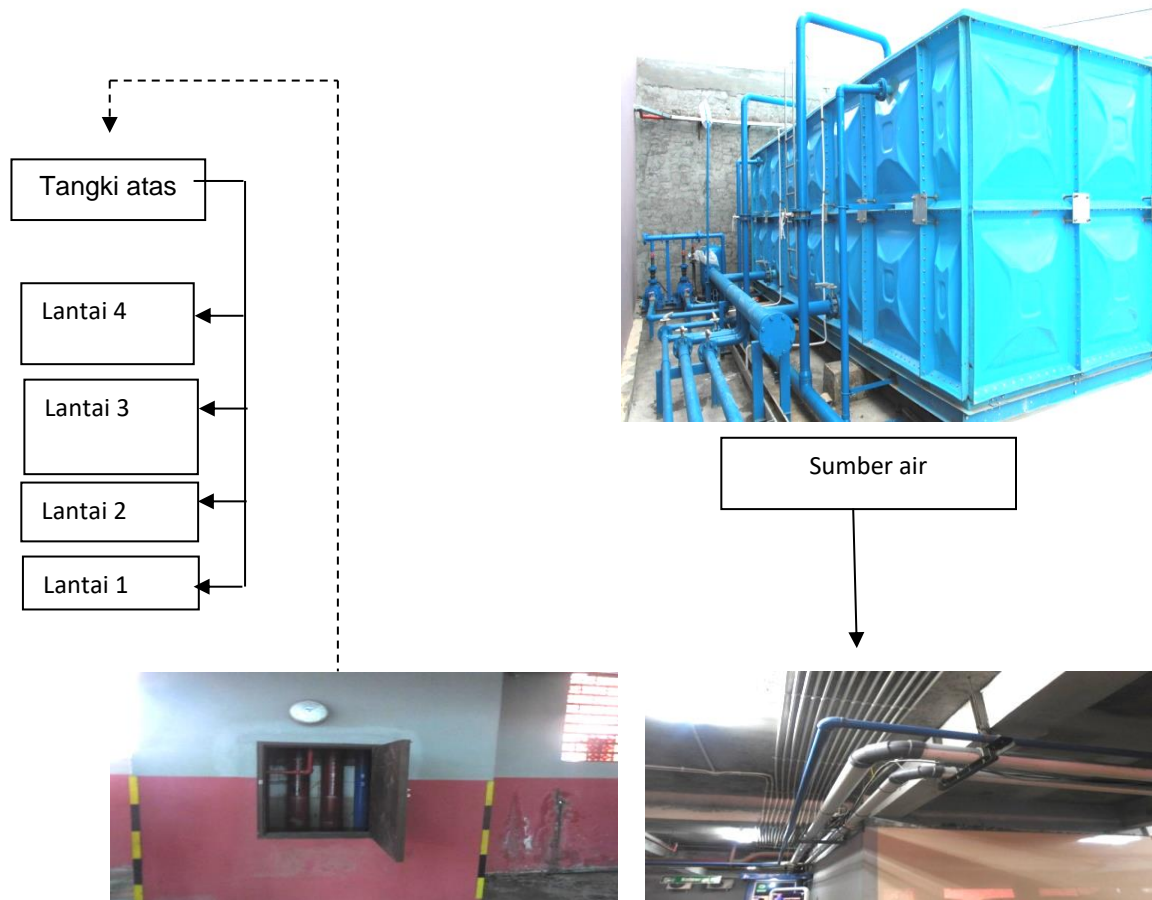
Gambar 2.1.3.18. sistem keamanan kebakaran apartemen metropolis

Kapasitas lift orang dapat memuat beban hingga 1.000 kg, dengan jumlah maksimal 13 orang. Pada bagian belakang lift terdapat tangga untuk kelantai selanjutnya, tangga ini digunakan untuk keadaan ketika mati lift atau terlalu lama menunggu lift.



Sanitasi

Apartemen Soekarno Hatta menggunakan tandon untuk diglontorkan dan di distribusikan air ke hunian – hunian.



Sistem Keamanan



Pada apartemen Soekarno – hatta system keamanan menggunakan pintu system UV S S, yaitu menggunakan kartu ketika ingin masuk keapartemen dan apabila keluar pintu hanya menekan tombol.



Pada setiap basemen terdapat kantor atau pos spam disam ping pintu masuk, hal ini dilakukan untuk meminimalisir keja hatan didalam gedung apar temen

2.4. Pemahaman Tema

2.4.1. Pengertian Arsitektur Hi-Tech

Tema yang di gunakan dalam merancang apartemen ini adalah Arsitektur High-Tech yang menganut padah tokoh arsitektu asal inggris Norman Foster. Pada dasarnya Arsitektur High Tech menggunakan tekhnologi canggih baik didalam system maupun didalam struktur bangunan dan pemakaian bahan fabrikasi, fleksibel dalam penggunaanya dan juga semangat akan berarsitektur.

Pemilihan tema ini di dasari atas seiring berkembangnya zaman yang membuat munculnya tekhnologi – tekhnologi baru, sehingga bangunan juga harus memiliki system yang canggih dan modern juga demi kenyamanan dan juga kenyamanan bagi penghuni. Hal ini juga didukung oleh keadaan bangunan disikitar site yang sudah mulai modern seperti Universitas Brawijaya, MX mall dan Malang Town Square yang memang memiliki system yang mulai canggih, untuk itu diharapkan apartemen yang dibangun dapat memanfaatkan teknologi sekarang ini demi kepuasan serta kenyamanan bagi penghuni

2.4.2. Ciri-Ciri Arsitektur Hi-Tech

Arsitektur Hi-Tech mempunyai beberapa ciri, diantaranya adalah:

1. Teknologi yang digunakan lebih maju atau canggih dibandingkan dengan arsitektur sebelumnya atau pada masanya.
2. Warna menjadi bagian yang penting dalam *Hi-Tech architecture* karena warna digunakan untuk elemen-elemen yang penting dalam bangunan.
3. Memberikan solusi terbaik pada sistematis pembangunan mulai dari material, struktur maupun utilitas pada bangunan untuk lebih memudahkan pembangunan sekaligus menyelesaikan beberapa permasalahan yang ada pada rancangan-rancangan sebelumnya.



Teori high technology menjadi kerangka dalam merancang gedung olahraga di Purbalingga dengan pendekatan high technology. Pembahasan menggunakan metode terapan agar terfokus pada penerapan high technology untuk perancangan gedung (Muhartati, 2019)

2.4.3. Tokoh Arsitektur Hi – Tech

Norman Robert Foster

Lahir 1 Juni 1935 adalah seorang arsitek Inggris, perusahaannya mempertahankan praktek desain internasional. Dia adalah salah perancang bangunan yang produkti dan berkantor di Inggris Tenggara. Pada tahun 2009 Foster dianugerahi Penghargaan Prince of Asturias dalam kategori Seni.

Foster dilahirkan di Reddish, Stockport, Inggris, pada sebuah keluarga kelas pekerja. Meninggalkan sekolah pada usia 16, ia bekerja di kantor Bendahara Manchester City sebelum bergabung dengan National Service di Royal Air Force.

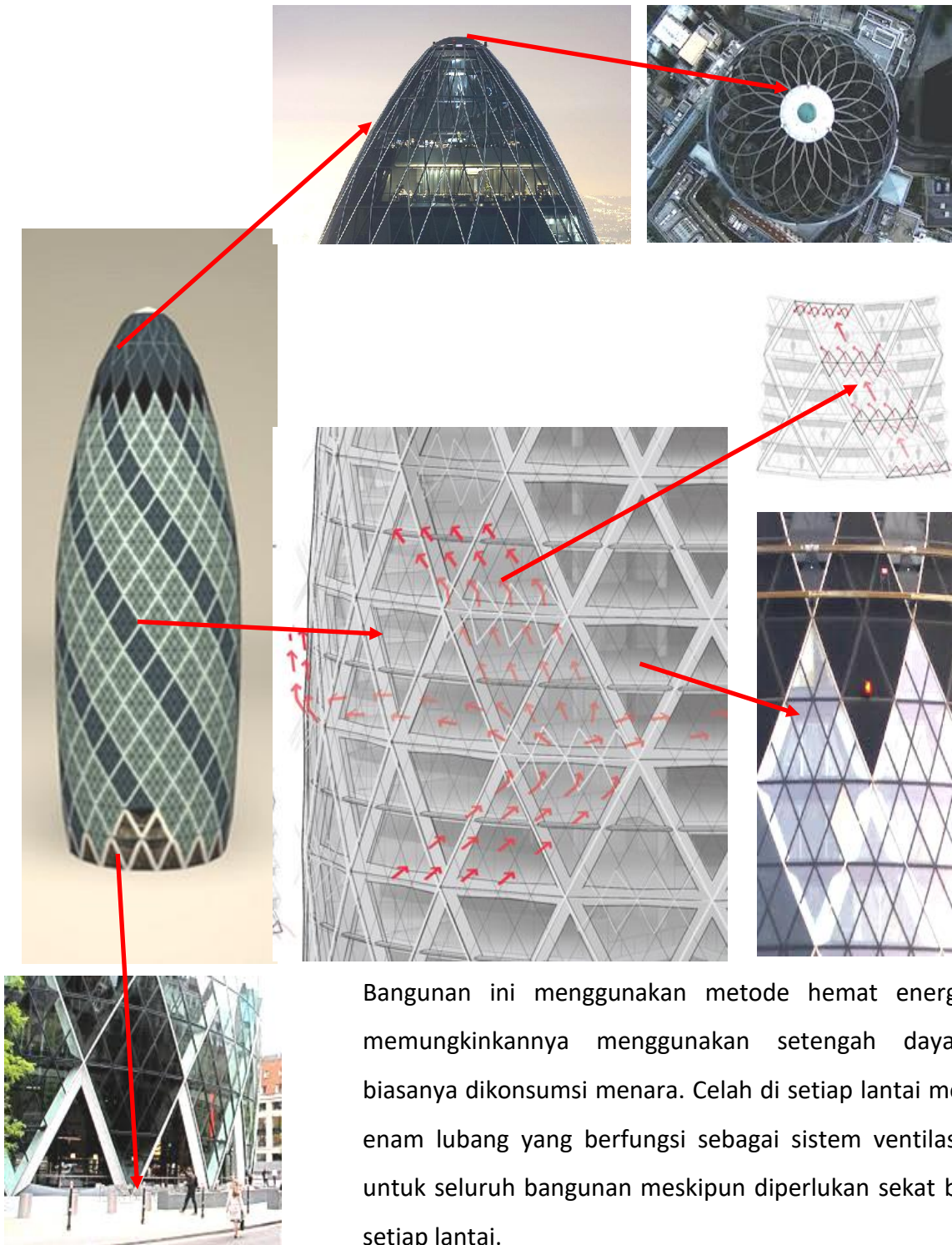
2.4.4. Karya David Foster

David Foster telah menghasilkan banyak karya, tetapi ada karyanya yang perlu dicontoh agar cara berarsitektur Norman Foster yang sudah terbangun dalam artian nyata dapat kita pelajari dan menjadi ilmu yang bermanfaat

The Gherkin di London

Sebuah gedung di pusat kota London, di bangun, Desember 2003 dan dibuka pada akhir Mei 2004. Dengan 40 lantai, menara ini memiliki tinggi sekitar 180 meter (591 kaki), dan berdiri di bekas tempat gedung Bursa Baltik, yang rusak parah pada tanggal 10 April 1992.

Pada bagian luar The Gherkin



Bangunan ini menggunakan metode hemat energi yang memungkinkannya menggunakan setengah daya yang biasanya dikonsumsi menara. Celah di setiap lantai membuat enam lubang yang berfungsi sebagai sistem ventilasi alami untuk seluruh bangunan meskipun diperlukan sekat bakar di setiap lantai.

2.5. Tinjauan Lokasi

Tinjauan lokasi ini dilakukan sebagai penentuan tempat bangunan Apartemen ini di bangun. Pemilihan lokasi dilakukan berdasarkan peraturan RDTRK, potensi dan faktor-faktor lain yang mendukung bangunan Apartemen ini nantinya.

Dalam bangunan apartemen dirinci sesuai dengan analisis permasalahan yang terdapat dalam bangunan apartemen. Permasalahan yang terdapat dalam bangunan apartemen akan diselesaikan melalui tiga poin utama yaitu, adaptation, relation, dan safety. (Yohanes, 2017)

2.5.1. Lokasi Tapak

Lokasi site berada di Jl. Veteran, Kec. Lowokwaru. Malang



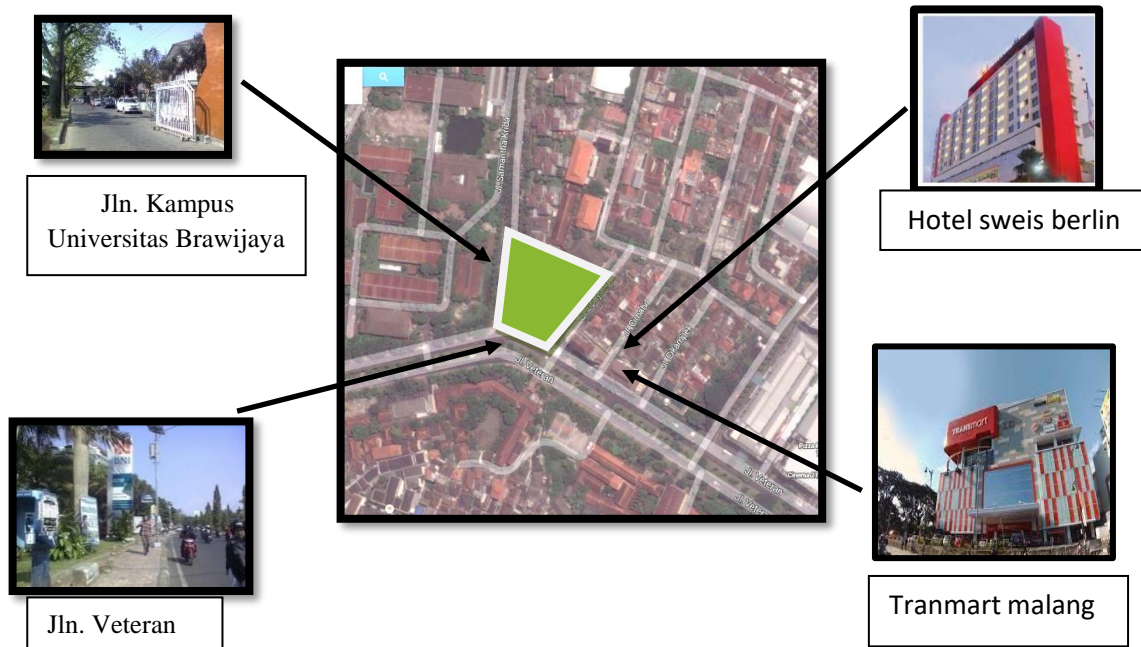
Gambar 5.1. lokasi site

Sumber : google eart

- Kota : Malang
- Kecamatan : Lowokwaru
- Lokasi Site : Jl Veteran
- Luas Site : 10.033 m2

Adapun batasan lokasi site yang terpilih sebagai berikut :

- ✚ Utara : Kampus Brawijaya
- ✚ selatan: Jln. Veteran
- ✚ Timur: Jln Cipayung
- ✚ Barat: Jln. Kampus Universitas Brawijaya



Gambar Lokasi Site

Sumber : google eart

Pemilihan wilayah pendidikan dan kawasan perdagangan serta jasa menjadi pemilihan penting mengingat bangunan apartemen termasuk bangunan komersial yang perlu banyak customer yang mau datang, setelah memilih jalur transportasi padat sebagai ajang promosi bagi orang – orang yang lewat di sekitar site.



**BADAN PERENCANAAN DAN
PEMBANGUNAN DAERAH
KOTA MALANG**

**PENYUSUNAN
RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA
SUB PUSAT MALANG UTARA
TAHUN 2012-2032**

JUDUL PETA
**LINGKUP WILAYAH
SUB PUSAT MALANG UTARA**

LEGENDA :

	Sempak / Polon
	Kotam / Madak
	Lahan Kasong
	Fasilitas Umum
	Jalan
	Sungai
	SUIT
	Perumahan
	Perumahan Developer
	RTH / Taman
	Makam
	Perdagangan dan Jasa
	Lapangan Olah Raga
	Industri dan Perdagangan
	Cagar Budaya (Museum/Candi)
	Batas Kota Kabupaten
	Batas Kecamatan
	Batas Kelurahan
	Fasilitas Sosial
	Pendidikan
	Kesehatan
	Prasarana
	Lading
	Sawah

LAMPIRAN
PERENCANAAN KOTA MALANG HONOR ... TAHUN ...
RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA SUB PUSAT MALANG UTARA
TAHUN 2012 - 2032

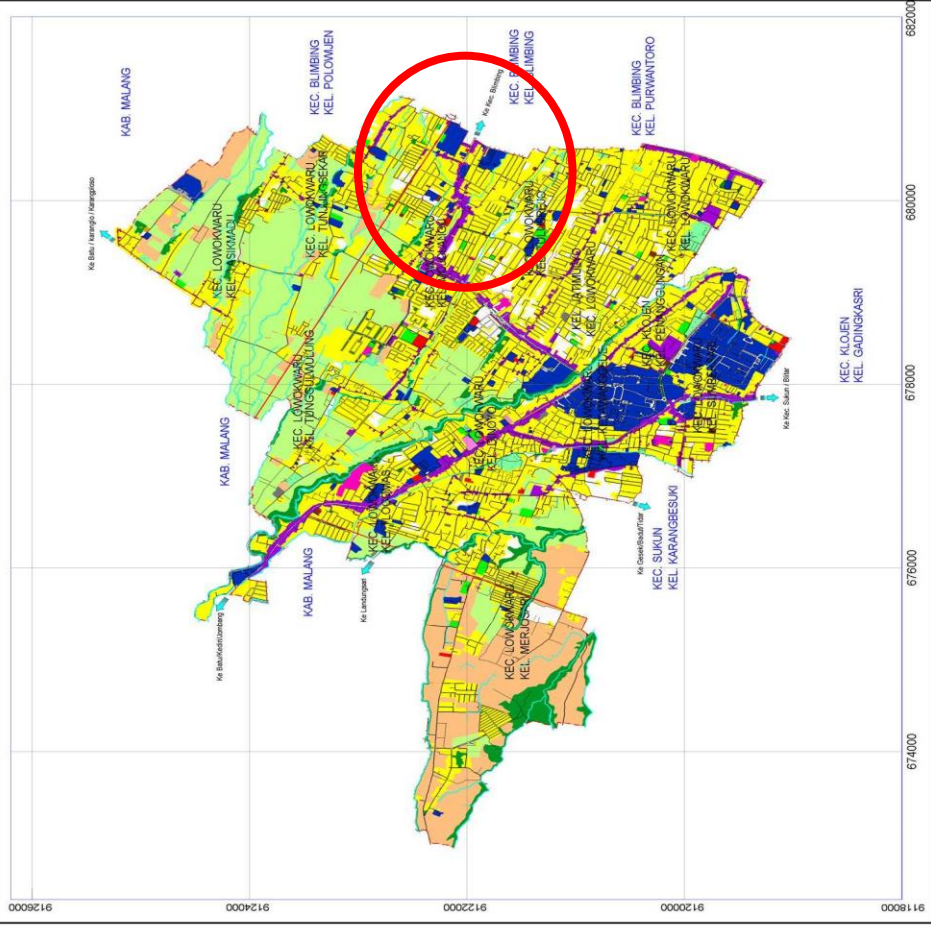
WALIKOTA MALANG KETUA DPRD KOTA MALANG
DR. REN SEPATU MAP H. H. ASIF DARMAWAN

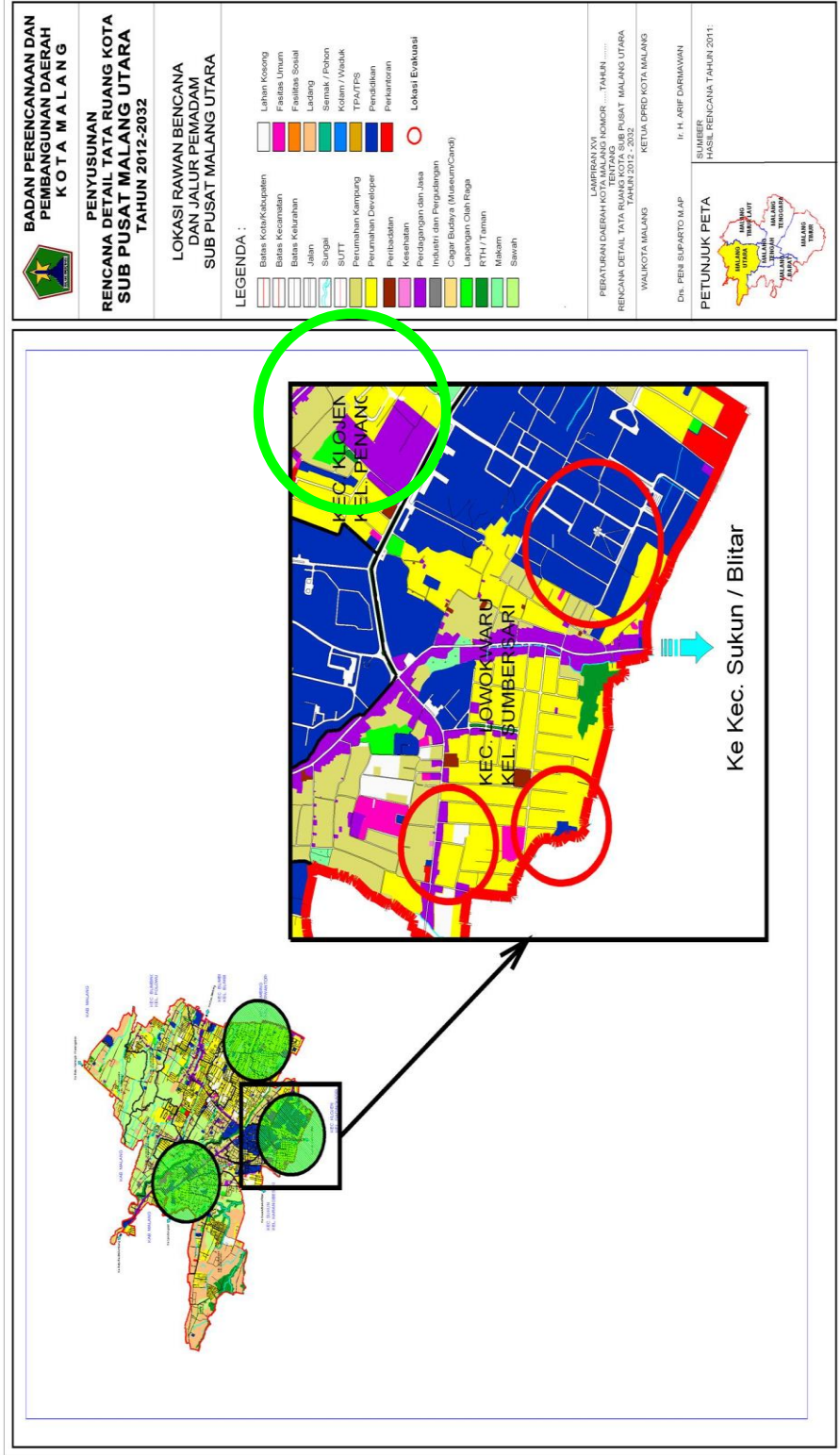
U S

**SKALA PETA
1 : 40.000**

INSERT :

SUMBER :
Hasil Rencana Tahun 2011





Ke Kec. Sukun / Blitar



**BADAN PERENCANAAN DAN
PEMBANGUNAN DAERAH
KOTA MALANG**

**PENYUSUNAN
RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA
SUB PUSAT MALANG UTARA
TAHUN 2012-2032**

**JUDUL PETA
RENCANA INTENSITAS BANGUNAN
SUB PUSAT MALANG UTARA**

LEGENDA :

	Batas Kota/Kelurahan		Semak / Polton
	Batas Kecamatan		Kediri / Waduk
	Batas Kelurahan		Lahan Kosong
	Jalan		Fasilitas Umum
	Sungai		Fasilitas Sosial
	SUIT		Pendidikan
	Perumahan		Perkantoran
	RTH / Taman		Kesehatan
	Markas		Ladang
	Perdagangan dan Jasa		Sawah
	Lapangan Olah Raga		Rencana Kesehatan
	Industri dan Perdagangan		Rencana Sema PRL
	Pasar		Cagar Budaya (Museum/Candi)
	Cagar Budaya (Museum/Candi)		Kawasan PKL Malam

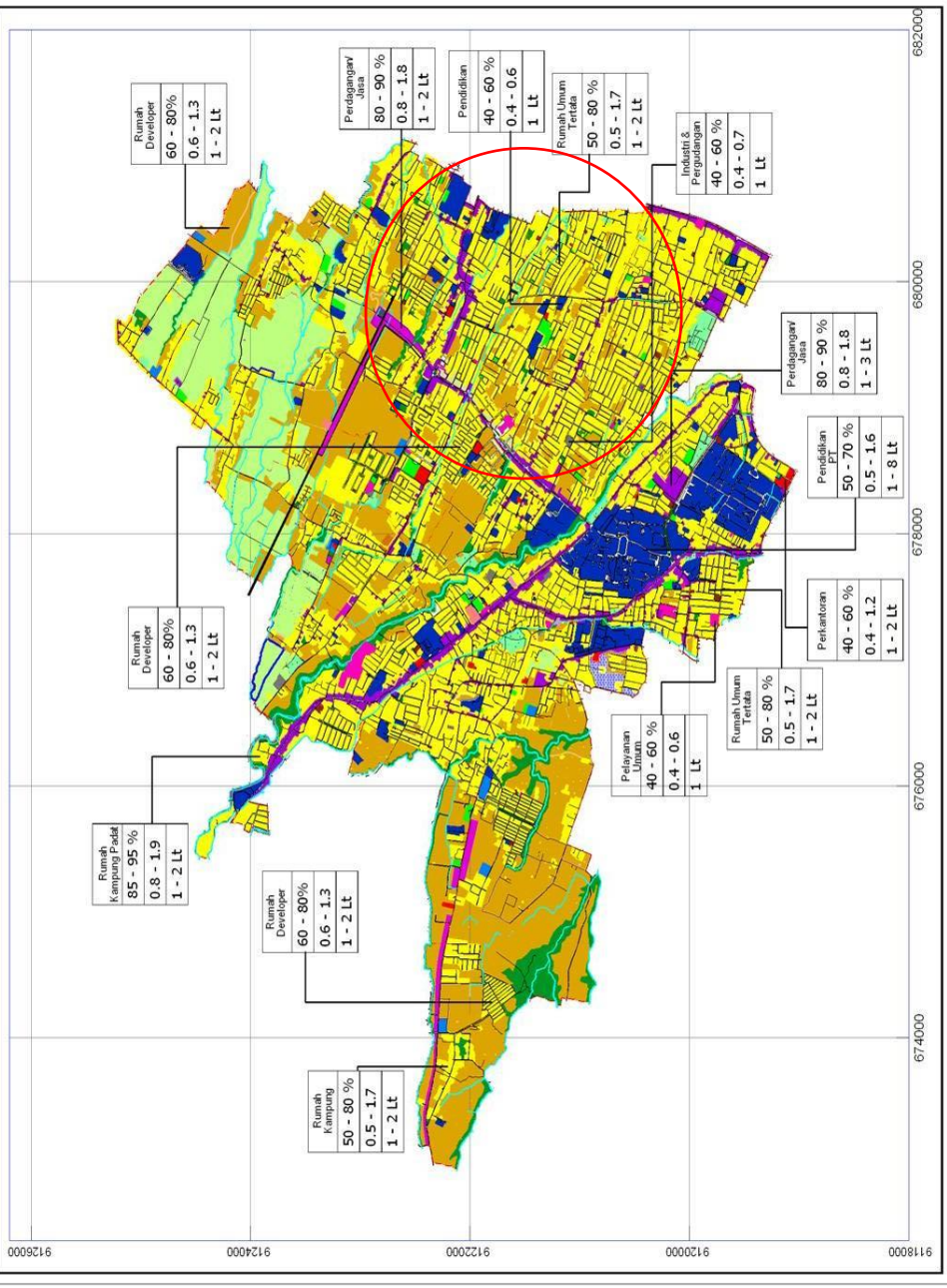
PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR TAHUN
TENTANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA SUB PUSAT MALANG UTARA
TAHUN 2012 - 2032
WALIKOTA MALANG
KETUA DPRD KOTA MALANG

DR. PEN SUPARTO, MAP
IP. H. ANIF DAMAYAN

**SKALA PETA
1 : 40.000**

INSERT :

SUMBER :
Hasil Rencana Tahun 2011



9126000 9124000 9122000 9120000 9118000
674000 676000 678000 680000 682000



**BADAN PERENCANAAN DAN
PEMBANGUNAN DAERAH
KOTA MALANG**

**PENYUSUNAN
RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA
SUB PUSAT MALANG UTARA
TAHUN 2012-2032**

**JUDUL PETA
PERATURAN ZONASI UL - B
SUB PUSAT MALANG UTARA**

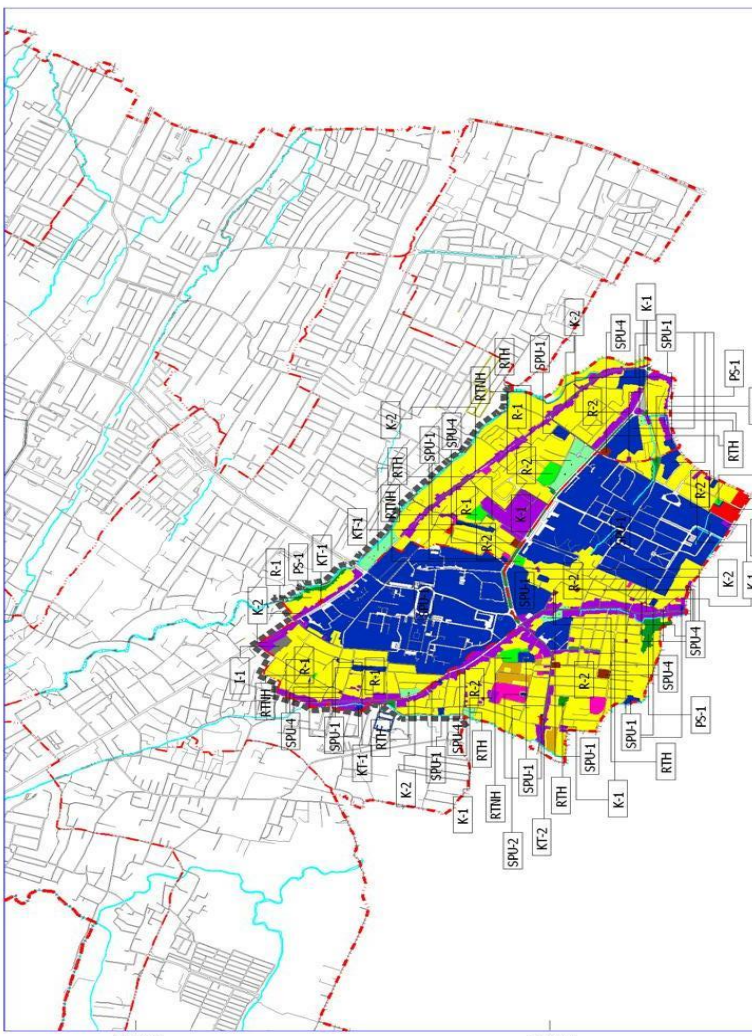
- LEGENDA :**
- Batas Kota/Kabupaten
 - Batas Kecamatan
 - Batas Kelurahan
 - Batas Desa
 - Sungai
 - Jalan
 - Basah
 - Perumahan
 - Perumahan Dedevelop
 - Pendidikan
 - Kesehatan
 - Perdagangan dan Jasa
 - Industri dan Pergudangan
 - Cagar Budaya (Museum/Candi)
 - Lapangan Olah Raga
 - RTH / Taman
 - Rencana Keselahan
 - Rencana Sektora PKL
 - Rencana
 - Penambahan Pasar
 - Kawasan PKL Malam
 - Makam
 - Sawah
 - Ladang
 - Fasilitas Umum
 - Fasilitas Sosial
 - Perikanan
 - Peribadatan

LAMPIRAN XIV
PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR ...TAHUN.....
RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA SUB PUSAT MALANG UTARA
TAHUN 2012 - 2032
WALIKOTA MALANG
KETUA DPRD KOTA MALANG

Dis. FENI SUPARTO MAP
Ir. H. ARIF DARMIWAN

**SKALA PETA
1 : 40.000**

SUMBER :
Hasil Rencana Tahun 2011



PEMANFAATAN RUANG	KODE	PEMANFAATAN RUANG	KODE
Rumah Kepadatan Tinggi	R-1	Aneka Industri	I-2
Rumah Kepadatan Sedang	R-2	Pendidikan	SPU-1
Rumah Kepadatan Rendah	R-3	Kesehatan	SPU-2
Perdagangan/Jasa Tunggal	K-1	Sosial Budaya	SPU-3
Perdagangan/Jasa Deret	K-2	Peribadatan	SPU-4
Perkantoran Pemerintah	KT-1	Ruang Terbuka Hijau	RTH
Perkantoran Swasta	KT-2	Ruang Terbuka Non Hijau	RTNH
Industri Kecil	I-1	Cagar Budaya	PS-3

670000 678000 680000

9122000

9120000

9115000

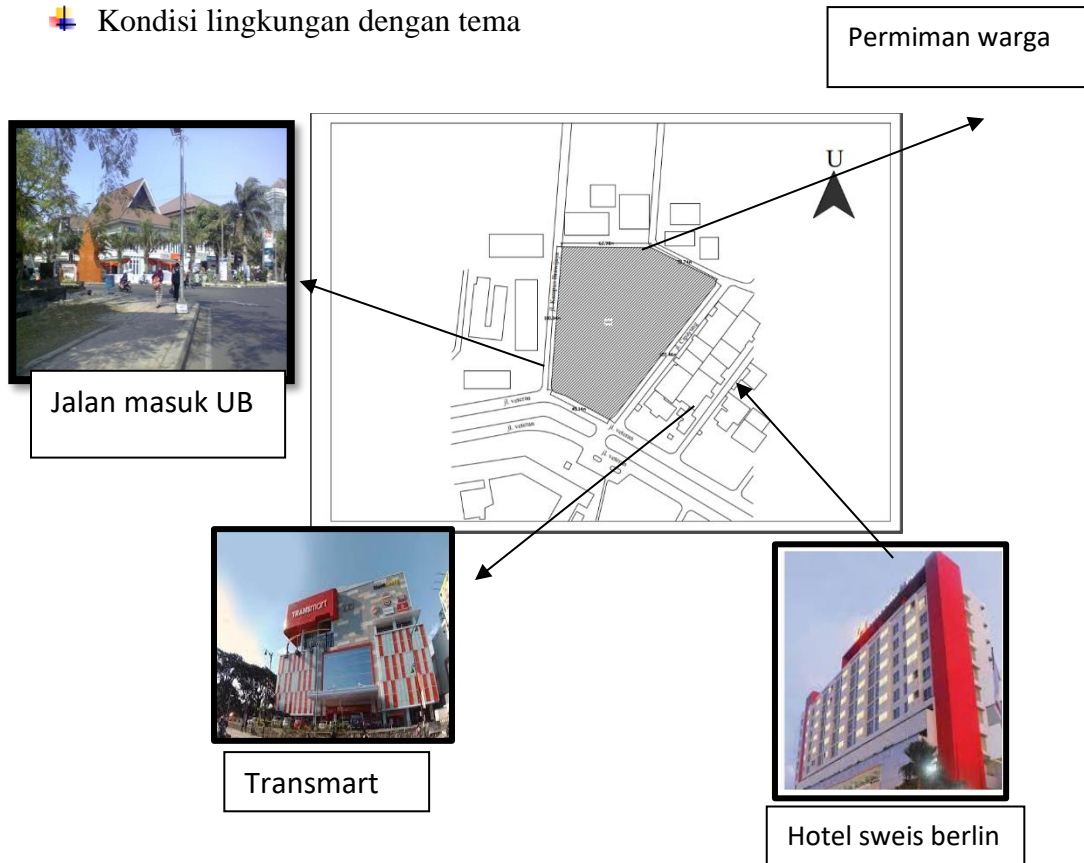
2.5.2. Kriteria Site

Kriteria yang mempengaruhi pemilihan site:

- Berada pada wilayah perdagangan dan jasa
- Ketentuan RDTRK tentang bangunan pendidikan, perdagangan dan jasa
- Terletak di jalur utama kota
- Kawasan cocok untuk tema arsitektur Hi-Tech
- Pemenuhan Fasilitas Jasa

Penjelasan faktor yang mempengaruhi pemilihan site:

✚ Kondisi lingkungan dengan tema



Gambar diatas dimaksudkan bangun Apartemen yang akan dibangun dengan tema high – tech nantinya dapat selaras dan bersinergi dengan tema disekitarnya sehingga terlihat saling berkaitan antar tema.



Pemenuhan Fasilitas Pendidikan



Institut Teknologi Nasional
Malang



Universitas Brawijaya

✚ Terletak di jalur kota

Pada bagian selatan site adalah jalan Veteran yang mana jalan ini menuju kearah kota yang terbagi atas dua jalur yang terpisah



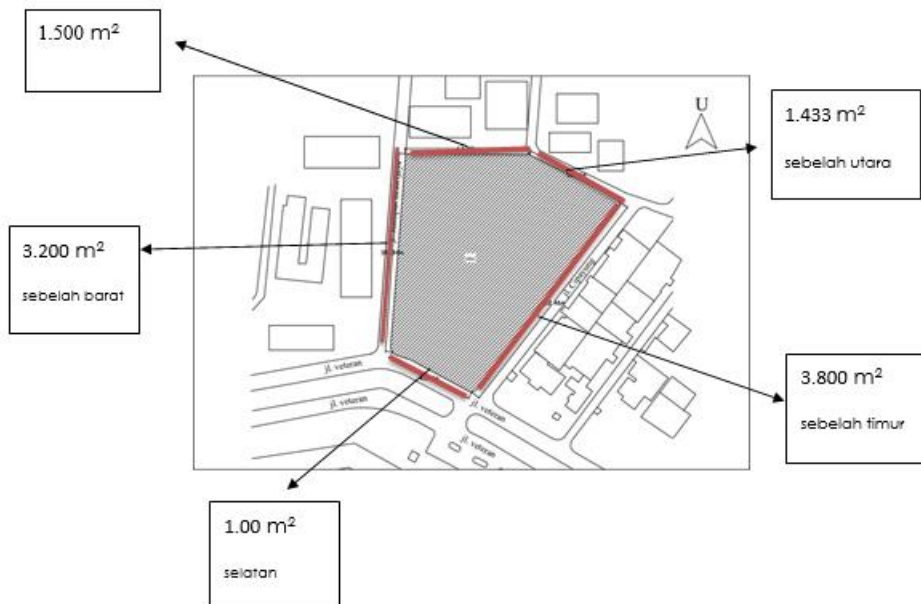
Jalur menuju kota



Jalur menuju ITN

Pemilihan lokasi site yang dilakukan di dasarkan peraturan-peraturan yang terdapat di RDTRK kec. Klojen, yang sangat di perhatikan adalah bangunan Apartemen yang termasuk Fasilitas jasa yang daerah kawasan pembangunannya telah di tetapkan, dan Peraturan tentang KDB, KLB, GSB yang tertera dapat memberi pebgaruh terhadap bangunan Apartemen ini nantinya.

2.5.3. Dimensi site



2.5.4. Ketinggian Lantai

Luas Site 10.033 m²

KDB : 50 %

Sehingga = x 50%

$$= 10.033 \text{ m}^2$$

$$\text{Tinggi lantai} = 7.000 : 1.033$$

$$= 4,84 \text{ sekitar } 8 \text{ lantai}$$