

# TIPOLOGI APARTEMEN DI SEKITAR FASILITAS PENDIDIKAN KOTA BANDUNG DAN JATINANGOR

Erisa Weri Nydia, Panji Nusantara Sakti, Eva Nurjanah, Fuji Ratna Mustika

Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional

Email: erisanydia@gmail.com

## **ABSTRAK**

*Pembangunan hunian bagi pelajar atau mahasiswa berkembang pesat di sekitar fasilitas pendidikan terutama di kota-kota besar, hal ini menyebabkan keterbatasan lahan hunian tidak sebanding dengan jumlah pendatang, sehingga sasaran baru sektor properti pengembang adalah membangun apartemen sebagai alternatif hunian vertikal kota di sekitar fasilitas pendidikan. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui tipologi yang terdapat pada beberapa apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan di Kota Bandung dan Jatinangor. Lingkup studi pada kajian ini meliputi dua aspek, yaitu dari aspek arsitektural dan non-arsitektural. Aspek arsitektural membahas tipologi mengenai block plan, denah, unit, fasad, massa bangunan, dan fasilitas umum. Sedangkan dari aspek non-arsitektural membahas mengenai karakteristik penghuni. Metode analisis yang digunakan adalah induktif terhadap tipologi dimana data diklasifikasikan berdasarkan kesamaan karakteristik. Hasil yang didapat adalah terdapat beberapa persamaan dari keempat apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan. Ditinjau dari komposisi unitnya, perbandingan komposisi unit studio apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan lebih besar dibandingkan apartemen umum. Adapun beberapa fasilitas umum yang sering ditemukan di dalam apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan yaitu, kolam renang, minimart, gym, laundry, dan taman.*

**Kata kunci : apartemen, fasilitas pendidikan, tipologi**

## **ABSTRACT**

*Residential development for students is growing rapidly around educational facilities, especially in big cities, this has led to limited land occupancy which is not proportional to the number of entrants, it becomes the new target for real estate developers to build apartments as an alternative to residential vertical city around educational facilities. This study aims to determine the typology in some of the apartments which are located around educational facilities in Bandung and Jatinangor. The scope of the study in this research includes two aspects, from the architectural aspects and non-architectural aspects. Architectural aspects discusses the typology of the block plan, floor plans, units, facades, building mass, and public facilities. Meanwhile, from the non-architectural aspect discuss the characteristics of the occupants. The analytical method used is inductive to the typology where data is classified based on similar characteristics. The result is that there is some similarities of the four apartments that is located around educational facilities. Based on composition of the unit, unit composition ratio studio apartment that is located around educational facilities is greater than common apartment. The number of public facilities that are often found inside apartments, such as swimming pool, minimart, gym, laundry, and park.*

**Keywords : apartment, educational facilities, typology**

## 1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia cukup signifikan yakni 4,5 juta orang pertahunnya, dari 235 juta jiwa kini bertambah menjadi 240 juta jiwa. Pertumbuhan penduduk terus menerus meningkat dengan adanya pendatang yang ingin mengubah nasibnya di kota besar yang mengakibatkan lahan di kota semakin terbatas dan berdampak pada hunian. Hunian di kota besar yang berawal dari sebuah hunian *landed housing* kini mulai berkembang menjadi *vertical housing*. Hal ini juga terjadi pada kawasan-kawasan tertentu seperti kawasan sekitar fasilitas pendidikan. Hunian yang awalnya adalah hunian pribadi mulai beralih fungsi menjadi rumah kos untuk pendatang, tetapi peningkatan jumlah penduduk setiap tahun meningkat sehingga rumah kos tidak lagi dapat menampung jumlah penduduk yang berada pada kawasan tersebut, sehingga muncul hunian vertikal yaitu apartemen.

Apartemen adalah blok bangunan yang di dalamnya terbagi-bagi dalam sejumlah ruang atau unit yang dipasarkan secara *strata-title* atau disewakan. Apartemen dinilai sebagai hunian yang praktis untuk hidup di zaman modern seperti sekarang karena lokasinya yang sebagian besar berada di kota memudahkan untuk melakukan berbagai aktivitas. Selain itu keberadaan apartemen dapat menghemat lahan untuk hunian. Perkembangan pembangunan apartemen berkembang pesat di beberapa kawasan, seperti di kawasan sekitar fasilitas pendidikan. Segmentasi mahasiswa baru yang tidak pernah sepi dan cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya dan menjadi pasar tersendiri bagi para pengembang properti sehingga pembangunan apartemen yang terletak di sekitar lingkungan kampus mengalami pertumbuhan cukup signifikan. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mencari tipologi hunian vertikal kota berupa bangunan apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan.

Penelitian ini ditulis dengan cara melakukan wawancara, pengamatan di lapangan, pengumpulan data hasil lapangan, dan perbandingan hasil lapangan sehingga mengetahui tipologi khusus dalam merancang sebuah apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan.

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

### 2.1 Kajian Studi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, apartemen merupakan tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah *flat*; rumah pangsa; dan merupakan bangunan bertingkat yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal. Apartemen berdasarkan beberapa teori dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis yang dapat dilihat pada tabel 2.1.

**Tabel 2.1 Klasifikasi Apartemen**

NO	Klasifikasi berdasarkan	Jenis-jenis
1	Ketinggian bangunan (Sumber: <i>Apartments : Their Design and Development</i> , 1967 : 44 - 47)	1. Apartemen <i>Low-rise</i> 2. Apartemen <i>Mid-rise</i> 3. Apartemen <i>High-rise</i>
2	Sistem Kepemilikan (Sumber: Chiara, 1986)	1. Apartemen Sewa 2. Apartemen Beli
3	Tipe Pengelolaannya (Sumber: Akmal, 2007)	1. <i>Serviced</i> Apartemen 2. Apartemen Perseorangan 3. Apartemen Milik Bersama ( <i>Cooperative</i> )
4	Penghuni (Sumber: Savitri dan Ignatius dan Budihardjo dan Anwar dan Rahwidyasa, 2007)	1. Apartemen Keluarga 2. Apartemen Lajang / Mahasiswa 3. Apartemen Pebisnis 4. Apartemen Manula
5	Golongan Ekonomi (Sumber: <i>Apartments : Their Design and Development</i> , 1968 : 42-43)	1. Apartemen golongan bawah 2. Apartemen golongan menengah 3. Apartemen mewah

*Tipologi Apartemen di Sekitar Fasilitas Pendidikan Kota Bandung dan Jatinangor*

<b>6</b>	Tujuan Pembangunan (Sumber: Akmal, 2007)	1. Komersial 2. Umum 3. Khusus	
<b>7</b>	Sirkulasi Horizontal (Sumber: <i>Time Saver Standards for Building Type</i> , 2001)	1. <i>Thru Flat Exterior Corridor</i> 2. <i>Thru Duplex Exterior Corridor</i> 3. <i>Thru Flat Skip Stop</i>	4. <i>Double Loaded Interior Corridor</i> 5. <i>Interior Corridor Thru Duplex</i> 6. <i>Interior Corridor Split and Flat Combination</i>
<b>8</b>	Sirkulasi Vertikal (Sumber: Lynch, 1984 : 280-281)	1. <i>Walk-up Apartment</i> 2. <i>Elevator Apartment</i>	
<b>9</b>	Sistem Penyusunan Lantai (Sumber: Chiara, <i>Time Saver Standards for Building Types</i> , 2008)	1. <i>Simplex Apartement</i> 2. <i>Duplex Apartement</i> 3. <i>Triplex Apartement</i>	
<b>10</b>	Bentuk Denah (Sumber: <i>Time Saver Standards for Building Type</i> , 2001)	1. <i>Tower Plan</i> 2. <i>Expanded Tower Plan</i> 3. <i>Cross Plan</i> 4. <i>Circular plan</i>	5. <i>Spiral plan</i> 6. <i>Free-form plan</i> 7. <i>Terrace Plan</i>
<b>11</b>	Jumlah Ruang Tidur (Sumber: <i>Time Saver Standards for Building Type</i> , 2001)	1. <i>Efficiency Apartement</i> 2. <i>One Bedroom Apartement</i> 3. <i>Two Bedroom Apartement</i>	
<b>12</b>	Tipe Unit (Sumber: Akmal, 2007)	1. Studio 2. Apartemen 1, 2, 3 Kamar / Apartemen Keluarga	3. <i>Loft</i> 4. <i>Penthouse</i>
<b>13</b>	Bentuk Massa Bangunan (Sumber: <i>Apartments : Their Design and Development</i> , 1967 : 46)	1. Apartemen berbentuk <i>Slab</i> 2. Apartemen berbentuk <i>Tower</i> 3. Apartemen dengan bentuk <i>Varian</i> (campuran antara <i>Slab</i> dan <i>Tower</i> )	

Berdasarkan tabel 2.1 dapat diketahui berbagai jenis apartemen berdasarkan jenis klasifikasinya. Apartemen berkembang pada kawasan-kawasan yang potensial dan saling mendukung antara bangunan di sekitarnya. Apartemen-apartemen tersebut tentu memiliki karakteristik yang bisa sama saja dengan apartemen lainnya (apartemen umum) atau memiliki karakteristik khusus.

Apartemen umum yang berada di Indonesia memiliki beberapa klasifikasi yang disebutkan dalam tabel di atas, yaitu merupakan bangunan *high rise* dengan sistem pengelolaan apartemen perseorangan. Tujuan pembangunannya adalah untuk umum, memiliki sirkulasi horizontal berupa koridor, dan sirkulasi vertikal berupa tangga kebakaran dan *lift*. Fasilitas umum yang tersedia yaitu kolam renang, *gym*, dan *mini market*, serta memiliki beberapa tipe unit mulai dari tipe studio hingga lebih dari 2 kamar tidur dalam 1 unit, yang dipengaruhi oleh profesi penghuni yang beragam. Komposisi persentase perbandingan jumlah unit tipe studio dan tipe 2 kamar tidur atau lebih yaitu kurang lebih 55% untuk tipe studio dan 45% untuk tipe 2 kamar tidur atau lebih.

Apartemen umum yang diambil sebagai pembanding yaitu pada Apartemen La Grande Merdeka Tamansari dan Jarrdin Cihampelas, Bandung.



**Gambar 2.1 Apartemen La Grande Merdeka Tamansari Bandung**

Sumber: (infoapartemenbandung.com, diunduh tanggal 23 November 2015)



**Gambar 2.1 Apartemen Jarrdin**

Sumber: (www.apartemenjarrdin.com, diunduh tanggal 23 November 2015)

## 2.2 Tipologi

Tipologi berasal dari dua suku kata yaitu *Tipo* yang berarti pengelompokan dan *Logos* yang mempunyai arti ilmu atau bidang keilmuan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tipologi adalah ilmu yang mempelajari pengelompokan suatu benda secara umum. Penelitian tipologi yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengelompokkan dan membandingkan data yang telah didapatkan kedalam beberapa klasifikasi yang telah didapatkan dari berbagai sumber dan teori. Penelitian tipologi apartemen ini dilakukan dengan cara membandingkan beberapa apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan berdasarkan teori yang telah didapatkan sehingga dapat mengetahui persamaan pada apartemen yang dikaji.

## 2.3 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada keempat apartemen yaitu metode deskriptif kualitatif dan metode analisis induktif. Metode deskriptif kualitatif yaitu mendeskripsikan data yang telah didapatkan dari hasil survey keempat apartemen, wawancara pengelola dan penghuni apartemen dengan menyebarkan kuisisioner. Metode selanjutnya adalah metoda analisis induktif yaitu menganalisa semua data yang telah diperoleh pada metoda sebelumnya yaitu dengan membandingkan data keempat apartemen sehingga dapat diketahui persamaan pada apartemen yang berada di sekitar fasilitas pendidikan.

Apartemen yang dikaji pada penelitian ini adalah apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan, yaitu: Apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung, Apartemen Pinewood Jatiningor, Apartemen Easton Park Jatiningor, dan Apartemen Technoplex Living Buah Batu Bandung. Keempat apartemen dikaji berdasarkan unit variabel yang telah ditentukan, meliputi : tipologi desain *block plan* dan massa bangunan, tipologi denah, tipologi unit, tipologi fasad, fasilitas umum, dan karakteristik penghuni apartemen.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Analisis Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa & Denah

Berdasarkan kajian dari aspek arsitektural, keempat apartemen yang berada di sekitar fasilitas pendidikan memiliki bentuk masa *slab* dengan jumlah lantai 20 sampai 27 lantai sehingga disebut juga sebagai apartemen *high-rise*. Keempat apartemen ini memiliki bentuk denah *free form plan* yang berbentuk memanjang atau linear dengan koridor di bagian tengah serta memiliki sistem sirkulasi horizontal berupa koridor yang diapit oleh kedua unit yang disebut *Double Loaded Interior Corridor*, dan sistem sirkulasi vertikal berupa lift dan tangga kebakaran yang disebut juga dengan *Elevator Apartment*. Beberapa apartemen umum memiliki persamaan bentuk massa dan denahnya yaitu berbentuk *slab* serta memiliki bentuk denah *free form plan*. Adapula apartemen umum dengan bentuk massa yang bervariasi seperti *tower*, *single tower*, *multi tower* ataupun berbentuk varian (campuran antara *Slab* dan *Tower*) yang dapat dilihat pada tabel 3.1.

**Tabel 3.1 Analisis Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa & Denah**

No		Galeri Ciumbuleuit Bandung	Technoplex Living Bandung	Easton Park Jatiningor	Pinewood Jatiningor
1	Bentuk massa	<i>Slab</i>	<i>Slab</i>	<i>Slab</i>	<i>Slab</i>
2	Ketinggian Bangunan	<i>High Rise Building (26 lantai)</i>	<i>High Rise Building (20 lantai)</i>	<i>High Rise Building (22 lantai)</i>	<i>High Rise Building (27 lantai)</i>
3	Bentuk Denah	<i>Free-form plan</i>	<i>Free-form plan</i>	<i>Free-form plan</i>	<i>Free-form plan</i>
4	Sirkulasi Horizontal	<i>Double Loaded Interior Corridor</i>	<i>Double Loaded Interior Corridor</i>	<i>Double Loaded Interior Corridor</i>	<i>Double Loaded Interior Corridor</i>
5	Sirkulasi Vertikal	<i>Elevator Apartment</i>	<i>Elevator Apartment</i>	<i>Elevator Apartment</i>	<i>Elevator Apartment</i>

Sumber: (Analisis Penulis, 2015)

### 3.2 Analisis Apartemen Berdasarkan Unit

Berdasarkan penyusunan lantai setiap unitnya keempat apartemen ini memiliki jenis *simplex apartment*. Pada keempat apartemen ini unit yang paling mendominasi adalah unit studio dengan persentase 45% pada apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung, 96% pada apartemen Technoplex Living Bandung, 87% pada apartemen Easton Park Jatinangor, serta 71% pada apartemen Pinewood Jatinangor, unit studio tersebut memiliki luas 19.3 m<sup>2</sup> sampai dengan 27.44 m<sup>2</sup> dengan jumlah bervariasi pada setiap apartemen, 227 pada apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung, 1751 pada apartemen Technoplex Living Bandung, 1170 pada apartemen Easton Park Jatinangor, 999 pada apartemen Pinewood Jatinangor. Selanjutnya unit yang sering muncul pada setiap apartemen adalah unit 2 kamar tidur yang memiliki luas 39.28 m<sup>2</sup> sampai dengan 53.4 m<sup>2</sup>, unit 2 kamar tidur ini tidak terdapat pada apartemen Easton Park Jatinangor. Unit ini memiliki persentase sebagai berikut 30% pada apartemen Galeri Ciumbuleuit, 4% pada apartemen Technoplex Living Bandung, dan 29% pada apartemen Pinewood Jatinangor. Unit 1 kamar tidur hanya terdapat pada apartemen Easton Park Jatinangor dengan luas unit 40.2 m<sup>2</sup> serta jumlah unitnya 168 unit dengan persentase 4%. Unit 3 kamar tidur hanya terdapat pada apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung dengan luas 60 m<sup>2</sup> serta memiliki persentase 8% begitu juga pada unit 4 kamar tidur hanya terdapat pada apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung dengan luas 109.6 m<sup>2</sup> dengan persentase 17% yang dapat dilihat pada tabel 3.2.

**Tabel 3.2 Analisis Apartemen Berdasarkan Unit**

No	Jenis unit	Klasifikasi Berdasarkan	Galeri Ciumbuleuit Bandung	Technoplex Living Bandung	Easton Park Jatinangor	Pinewood Jatinangor	
Unit	1	Studio	Penyusunan lantai	<i>simplex apartment</i>	<i>simplex apartment</i>	<i>simplex apartment</i>	<i>simplex apartment</i>
			Luas (m <sup>2</sup> )	19.3 m <sup>2</sup>	Tipe 1 : 24.10m <sup>2</sup> Tipe 2 : 26.31m <sup>2</sup>	Tipe 1 : 24.7 m <sup>2</sup> Tipe 2 : 27.1 m <sup>2</sup> Tipe 3 : 19 m <sup>2</sup>	Tipe 1 : 23.49 m <sup>2</sup> Tipe 2 : 27.44 m <sup>2</sup>
			Jumlah Unit	227	1751	1170	999
			Persentase Jumlah Unit	45%	96%	87%	71%
	2	1 kamar tidur	Penyusunan Lantai	-	-	<i>simplex apartment</i>	-
			Luas (m <sup>2</sup> )	-	-	40.2 m <sup>2</sup>	-
			Jumlah Unit	-	-	168	-
			Persentase Jumlah Unit	-	-	13%	-
	3	2 kamar tidur	Penyusunan Lantai	<i>simplex apartment</i>	<i>simplex apartment</i>	-	<i>simplex apartment</i>
			Luas (m <sup>2</sup> )	53.4 m <sup>2</sup>	Tipe 1 : 48.99 m <sup>2</sup> Tipe 2 : 51.26 m <sup>2</sup>	-	Tipe 1 : 39.28 m <sup>2</sup> Tipe 2 : 41.25 m <sup>2</sup>
			Jumlah Unit	149	67	-	405
			Persentase Jumlah Unit	30%	4%	-	29%
	4	3 kamar tidur	Penyusunan Lantai	<i>simplex apartment</i>	-	-	-
			Luas (m <sup>2</sup> )	60 m <sup>2</sup>	-	-	-
			Jumlah Unit	38	-	-	-
			Persentase Jumlah Unit	8%	-	-	-
	5	4 kamar Tidur	Penyusunan Lantai	<i>simplex apartment</i>	-	-	-
			Luas (m <sup>2</sup> )	109.6 m <sup>2</sup>	-	-	-
			Jumlah Unit	87	-	-	-
			Persentase Jumlah Unit	17%	-	-	-

Sumber: (Analisis Penulis, 2015)

Sedangkan pada apartemen umum memiliki berbagai tipe unit tersedia mulai dari tipe studio hingga lebih dari 2 kamar tidur dalam 1 unit, hal ini dipengaruhi oleh profesi penghuni yang beragam sehingga dibutuhkan penyesuaian kebutuhan ruang. Komposisi persentase perbandingan jumlah unit tipe studio dan tipe 2 kamar tidur atau lebih yaitu kurang lebih 55% untuk tipe studio dan 45% untuk tipe 2 kamar tidur atau lebih.

### 3.3 Analisis Apartemen Berdasarkan Fasad

Transparansi fasad pada keempat apartemen ini memiliki elemen transparan yang berupa jendela, difungsikan sebagai pencahayaan alami pada ruang dalam bangunannya yang ada pada setiap unitnya. Elemen masif difungsikan sebagai pemberat dari fasad transparan yang berfungsi sebagai ruang servis dan sirkulasi vertikal, bentuk massa ada yang berbentuk *tower* dan ada juga berbentuk *podium + tower*, bentuk *tower* pada apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung dan apartemen Pinewood Jatiningor sedangkan untuk *podium + tower* pada apartemen Technoplex Living dan apartemen Easton Park Jatiningor. Material yang digunakan untuk transparansi pada fasad keempat apartemen ini adalah kaca, sedangkan untuk elemen masif menggunakan beton *precast*, proporsi keempat apartemen yang berada di sekitar fasilitas pendidikan elemen transparan > elemen massif yang dapat dilihat pada tabel 3.3.

**Tabel 3.3 Analisis Apartemen Berdasarkan Fasad**

No		Galeri Ciumbuleuit Bandung	Technoplex Living Bandung	Easton Park Jatiningor	Pinewood Jatiningor
1	Transparansi pada fasad	 <p>Elemen transparan yang berupa jendela, difungsikan sebagai pencahayaan alami pada ruang dalam bangunannya.</p>	 <p>Penggunaan elemen transparan yang berupa jendela, difungsikan sebagai pencahayaan alami pada ruang dalam bangunannya.</p>	 <p>Penggunaan elemen transparan yang berupa jendela, difungsikan sebagai pencahayaan alami pada ruang dalam bangunannya.</p>	 <p>Penggunaan elemen transparan yang berupa jendela, difungsikan sebagai pencahayaan alami dan sirkulasi udara pada ruang dalam bangunannya karena pada apartemen ini tiap unitnya tidak menggunakan AC.</p>
2	Elemen masif	 <p>Elemen masif difungsikan sebagai pemberat dari fasad transparan yang dimiliki oleh Galeri Ciumbuleuit.</p>	 <p>Elemen masif difungsikan sebagai pemberat dari fasad transparan yang dimiliki apartemen technoplex living Bandung, juga sebagai penutup ruang <i>service</i>, <i>lift</i>, tangga kebakaran.</p>	 <p>Elemen masif difungsikan sebagai pemberat fasad transparan yang dimiliki apartemen Easton park jatiningor, juga sebagai penutup ruang <i>service</i>, <i>lift</i>, tangga kebakaran.</p>	 <p>Elemen masif difungsikan sebagai pemberat dari fasad transparan yang dimiliki oleh Pinewood Jatiningor, juga sebagai penutup pada ruang <i>service</i>, tangga kebakaran.</p>

3	- Bentuk	<i>Tower</i>	<i>Podium + tower</i>	<i>Podium + tower</i>	<i>Tower</i>
	- Material Elemen transparan	Kaca	Kaca	Kaca	Kaca
	Elemen masif	Beton <i>precast</i>	Beton <i>precast</i>	Beton <i>precast</i>	Beton <i>precast</i>
	- Warna Elemen transparan	Hijau, Bening	Biru	Hijau	Bening
	Elemen masif	putih, jingga	putih, merah, abu	abu, putih, jingga	putih, coklat
	- Tekstur Elemen transparan	Halus	Halus	Halus	Halus
	Elemen masif	Tampak kasar	Tampak kasar	Tampak kasar	Tampak kasar
	- Proporsi	Elemen transparan > elemen masif	Elemen transparan > elemen massif	Elemen transparan > elemen massif	Elemen transparan > elemen masif

Sumber: (Analisis Penulis, 2015)

Sedangkan apartemen umum memiliki fasad yang beraneka ragam biasanya memiliki fasad yang menarik sehingga dapat menarik peminat untuk apartemen tersebut. Bentuk massa ada yang berbentuk *tower* ataupun berbentuk *podium + tower*, biasanya bentuk fasadnya tergantung dari konsep yang diangkat oleh apartemen tertentu.

### 3.4 Analisis Apartemen Berdasarkan Fasilitas Umum

Fasilitas umum adalah sarana dan prasarana yang di sediakan oleh pengelola apartemen untuk penghuninya agar mencapai suatu kepentingan atau tujuan tertentu yaitu memudahkan masyarakat dalam melakukan pekerjaan atau kegiatan sehari-hari atau aktivitas. Fasilitas umum yang sering muncul pada keempat apartemen ini adalah *lobby*, *laundry*, *minimart*, kolam renang, dan *gym* disusul dengan taman, lapangan olah raga, *playground*, *meeting room*, *restaurant*, taman, apotek, dan *mailbox*. Apartemen umum memiliki beberapa persamaan fasilitas dengan apartemen di sekitar fasilitas pendidikan akan tetapi apartemen umum memiliki banyak pilihan fasilitas untuk menunjang kehidupan para penghuninya seperti *shopping arcade*, *restaurant*, *meeting room*, *roof garden* dan lain-lain yang dapat dilihat pada tabel 3.4.

Tabel 3.4 Analisis Apartemen Berdasarkan Fasilitas Umum

No		Galeri Ciumbuleuit Bandung	Technoplex Living Bandung	Easton Park Jatinangor	Pinewood Jatinangor
1	Fasilitas Umum	Kolam Renang	ada	Tidak ada	Ada
2		<i>Jogging Track</i>	Ada	Ada	Tidak ada
3		Lapangan olah raga	Ada	Ada	Tidak ada
4		<i>Gym</i>	Ada	Ada	Ada
5		<i>Play Ground</i>	Ada	Tidak ada	Ada
6		<i>Meeting Room</i>	Ada	Tidak ada	Tidak ada
7		<i>Restaurant</i>	Ada	Ada	Tidak ada
8		<i>Mini Mart</i>	Ada	Ada	Tidak ada
9		Taman	Ada	Ada	Ada ( belum dibangun)
10		<i>Lobby</i>	Ada	Ada	Ada
11		<i>Shopping Arcade</i>	Tidak ada	ada	Tidak ada
12		<i>Mailbox</i>	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
13		<i>Laundry</i>	Ada	Belum ada	Ada
14		Apotek	Tidak ada	Belum ada	Tidak ada

Sumber: (Analisis Penulis, 2015)

### 3.5 Analisis Apartemen Berdasarkan Karakteristik Penghuni

Sistem kepemilikan keempat apartemen ini adalah Apartemen Beli - Apartemen Perseorangan dengan tipe pengelolaan perseorangan, profesi penghuni yang dominan adalah profesi pelajar/ mahasiswa persentase paling besar ada pada apartemen Pinewood Jatiningor dengan persentase 93.9% disusul 80.5% pada apartemen Easton Park Jatiningor serta 61.5% pada apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung yang dapat dilihat pada tabel 3.5.

**Tabel 3.5 Analisis Apartemen berdasarkan Karakteristik Penghuni**

No	Klasifikasi Berdasarkan	Galeri Ciumbuleuit Bandung	Technoplex Living Bandung	Easton Park Jatiningor	Pinewood Jatiningor
1	<b>Sistem Kepemilikan</b>	Apartemen Beli - Apartemen Perseorangan	Apartemen Beli - Apartemen Perseorangan	Apartemen Beli - Apartemen Perseorangan	Apartemen Beli - Apartemen Perseorangan
2	<b>Tipe Pengelolaan</b>	Apartemen Perseorangan	Apartemen Perseorangan	Apartemen Perseorangan	Apartemen Perseorangan
3	<b>Penghuni</b>	Pelajar	-	Pelajar	Pelajar
		Keluarga		Keluarga	Keluarga
4	<b>Golongan Ekonomi</b>	Atas	-	Menengah	Menengah
5	<b>Profesi penghuni</b>	61.5% Pelajar/ Mahasiswa	(Apartemen masih dalam tahap pembangunan)	80.5% Pelajar/ Mahasiswa	93.9% Pelajar/ Mahasiswa
		34.6% Wiraswasta		Wiraswasta 12.2%	6.1% Wiraswasta
		3.8% PNS		4.9% PNS	
6	<b>Tipe unit yang dihuni</b>	42.3% Studio	(Apartemen masih dalam tahap pembangunan)	75.6% Studio	81.8% Studio
		34.6% 2 Kamar Tidur		24.4% 1 Kamar Tidur	18.2% 2 kamar tidur
		15.4% 3 kamar tidur			
		7.7% 4 kamar tidur			
7	<b>Jumlah penghuni yang tinggal dalam satu unit</b>	42.3% 1 Orang	(Apartemen masih dalam tahap pembangunan)	51.2% 1 Orang	66.7% 1 Orang
		23.1% 2 Orang		34.1% 2 Orang	33.3% 2 Orang
		19.2% 3 Orang		9.8% 3 Orang	
8	<b>Jenis kepemilikan</b>	69.2% Beli	(Apartemen masih dalam tahap pembangunan)	51.2% Beli	54.5% Beli
		30.8% Sewa		48.8% Sewa	45.5% Sewa
9	<b>Alasan memilih apartemen yang dihuni</b>	88.5% Dekat dengan fasilitas pendidikan/ kantor	(Apartemen masih dalam tahap pembangunan)	73.2% Dekat dengan fasilitas pendidikan/ kantor	75.8% Dekat dengan fasilitas pendidikan/ kantor
		3.8% Tertarik akan desain apartemen		14.6% Tertarik akan desain apartemen	24.2% Harga yang sesuai dengan fasilitas yang ada di apartemen
		23.1% Harga yang sesuai dengan fasilitas yang ada di apartemen		43.9% Harga yang sesuai dengan fasilitas yang ada di apartemen	
		38.5% Investasi		39% Investasi	33.3% Investasi
10	<b>Fasilitas di dalam/ di sekitar apartemen yang dikunjungi secara berkala</b>	Kolam renang	(Apartemen masih dalam tahap pembangunan)	Kolam renang, Kampus, kantor	Kolam renang, Jatiningor <i>Town Square</i> , <i>Minimart</i>

Sumber: (Analisis Penulis, 2015)

Berdasarkan tabel 3.5 tipe unit yang paling banyak dihuni pada keempat apartemen ini adalah unit dengan tipe studio dimana presentase paling tinggi ada pada apartemen Pinewood Jatiningor dengan 81.8% disusul dengan apartemen Easton Park Jatiningor 75.6% dan 42,3% apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung. Karena dominasi unit yang paling banyak dihuni adalah tipe unit studio maka jumlah penghuni yang tinggal dalam satu unit didominasi oleh 1 orang dengan presentase paling banyak ada pada apartemen Pinewood Jatiningor, 51.2% pada apartemen Easton Park Jatiningor dan 42.3% Galeri Ciumbuleuit Bandung. Alasan untuk memilih tinggal di apartemen kebanyakan adalah dekat dengan fasilitas pendidikan atau kantor serta harga yang sesuai dengan fasilitas yang ada di apartemen dan yang terakhir adalah untuk investasi.



#### **4. KESIMPULAN**

Dari hasil kajian dan analisis terkait dengan keempat apartemen yang berada di sekitar fasilitas pendidikan dapat disimpulkan bahwa keempat apartemen yang telah dikaji tersebut memiliki beberapa persamaan yang didapat dari perbandingan dengan apartemen umum.

Dilihat dari aspek arsitektural, apartemen di sekitar fasilitas pendidikan memiliki bentuk massa *slab*, merupakan bangunan *high rise*, dengan denah *free form plan*, sirkulasi horizontal *double loaded corridor*, dan sirkulasi vertikal *elevator apartment* sama seperti apartemen umum. Dari aspek penyusunan lantai, keempat apartemen merupakan *simplex apartment* yang juga ditemukan pada apartemen umum. Namun pada apartemen umum memiliki tipe unit yang beragam dengan komposisi persentase perbandingan jumlah unit tipe studio dan tipe 2 kamar tidur atau lebih yaitu kurang lebih 55% untuk tipe studio dan 45% untuk tipe 2 kamar tidur atau lebih. Hal ini disebabkan oleh karakteristik penghuni yang umumnya sudah bekerja dan berkeluarga.

Beberapa perbedaan pada apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan ditinjau dari aspek arsitektural maupun non arsitektural, adalah komposisi tipe unit pada keempat apartemen yang dikaji didominasi oleh tipe unit studio dengan persentase lebih dari 75% daripada tipe unit lainnya. Dibandingkan dengan apartemen umum, apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan memiliki jumlah unit tipe studio lebih banyak 20%. Hal ini disebabkan karena mayoritas profesi penghuni keempat apartemen tersebut merupakan pelajar atau mahasiswa dengan latar belakang memilih tinggal di apartemen karena dekat dengan fasilitas pendidikan serta harga yang sesuai dengan fasilitas yang ada di apartemen. Selain itu penghuni apartemen berasal dari golongan menengah dengan mayoritas jumlah penghuni dalam satu unit yaitu satu orang yang dilatarbelakangi oleh status penghuni yang belum berkeluarga. Selain alasan karena dekat dengan fasilitas pendidikan, penghuni apartemen dalam mempertimbangkan memilih apartemen yang dekat dengan fasilitas pendidikan adalah untuk tujuan investasi. Fasilitas yang sering dijumpai pada keempat apartemen yang dikaji adalah kolam renang, *minimart*, *gym*, *laundry*, dan taman.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa dalam merancang dan mendesain apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan harus memperhatikan jumlah unit studio yang lebih banyak dibandingkan dengan unit lainnya dan memperhatikan penyediaan fasilitas umum seperti kolam renang, *minimart*, *gym*, *laundry*, dan taman. Selain itu, lokasi apartemen yang dekat dengan beberapa fasilitas penunjang bagi penghuni seperti tempat makan, *mall*, kampus, dan kantor lebih mempengaruhi penghuni dalam memilih apartemen yang akan dihuni dibandingkan dengan desain apartemen itu sendiri.

Kajian ini diharapkan dapat menjadi rujukan saat mendesain apartemen yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan, dan menjadi rujukan tipologi apartemen sebagai alternatif hunian vertikal yang berlokasi di sekitar fasilitas pendidikan.

#### **UCAPAN TERIMAKASIH**

Penulis mengucapkan terimakasih atas bimbingan dan bantuan yang didapatkan dalam penyusunan laporan seminar ini kepada Bapak Udjianto Pawitro, Ir., MSP selaku pembimbing kedua, Irfan S. Hasim, ST., MT selaku dosen penguji, Meta Riany, Ir., MT selaku dosen penguji, pengelola dan penghuni Apartemen Galeri Ciumbuleuit Bandung, pengelola dan penghuni Apartemen Pinewood Jatinangor, pengelola dan penghuni Apartemen Easton Park Jatinangor, serta pengelola Apartemen Technoplex Living Buah Batu Bandung.

## DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, Imelda; 2007; *Menata Apartemen*; Jakarta; Gramedia Pustaka Utama
- De Chiara, Joseph; 1980; *Time-Saver Standards for Building Types*; McGraw-Hill, Inc.
- Lynch, Kevin; 1984; *The Image of the City*; MIT Press
- Paul, Samuel; 1967; *Apartments : Their Design and Development*; Reinhold Pub. Co.
- Hardi; Tipologi Bangunan <><https://hardi91.wordpress.com/2011/03/16/tipologibangunan/>  
<> Diakses tanggal 8 November 2015
- Tuti Rahayu; Tipologi Arsitektur; <> <http://tutirahayuknowledge.blogspot.co.id/2012/05/tipologi-arsitektur.html><> Diakses tanggal 8 November 2015