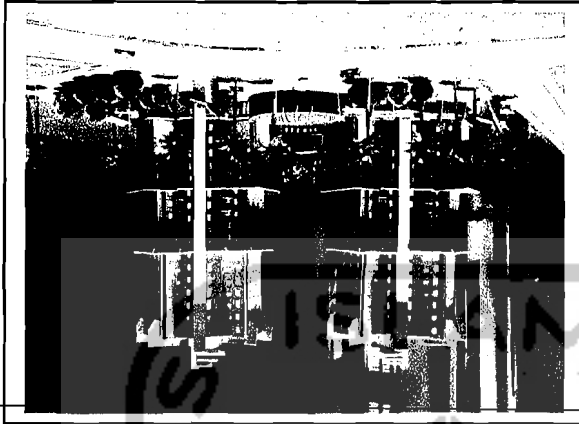
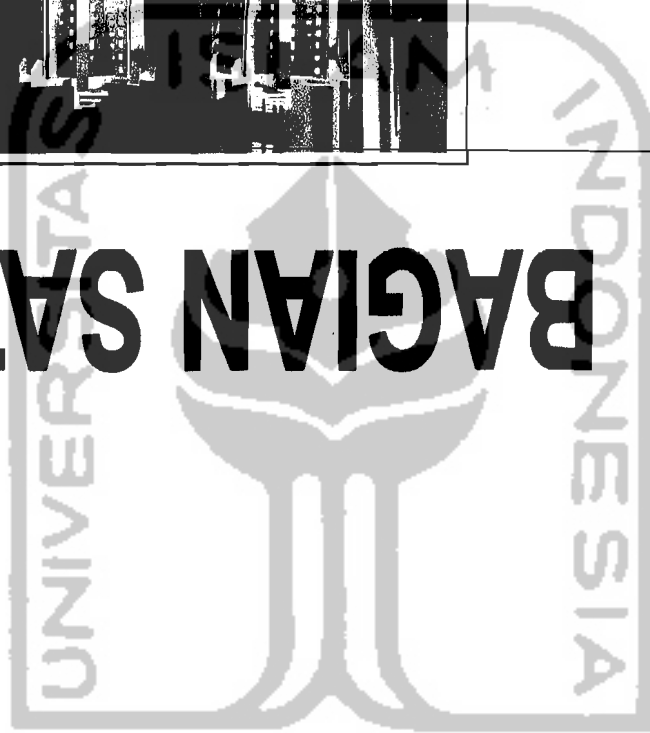


Apertemen dengan penekanan interaksi sosial antar penghuni apartemen



BAGIAN SATU



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Bagian I Proposal

BAB 1 PENDAHULUAN

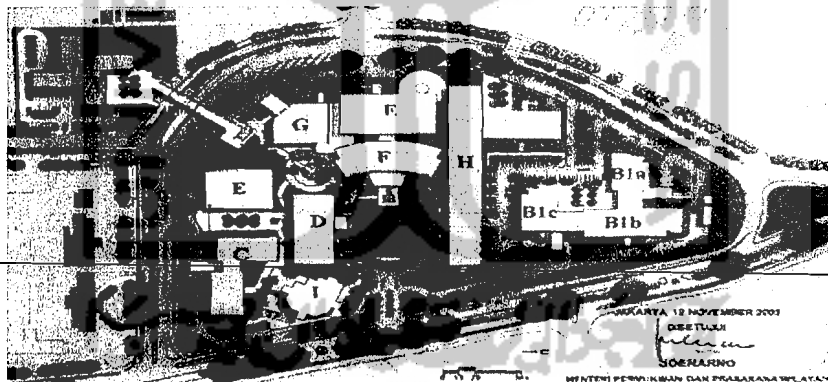
1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Kebutuhan Apartemen di Lokasi Komplek Perkantoran Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah

Komplek Perkantoran Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah yang terletak di Jakarta Selatan mempunyai jumlah pegawai pada tahun 2000 sebanyak 5 (lima) eselon dengan jumlah kurang lebih 2400 tenaga kerja.

Meningkatnya kebutuhan akan rumah, terbatasnya lahan serta tingginya nilai lahan (dalam jumlah besar) menjadi fenomena yang umum terjadi hampir diseluruh kota-kota besar di Indonesia. Pada lokasi Komplek Perkantoran Departemen Kimpraswil yang terletak di tengah kota Jakarta Selatan kebutuhan tenaga kerja akan perumahan merupakan rangkaian kebutuhan vital. Tempat tinggal merupakan "home base", pangkalan bagi manusia dimana semua kegiatan dalam kehidupan manusia bermula dan berakhir.¹

Sumber: " Biro Kepegawaian, Departemen Kimpraswil "



**BLOCK PLAN
KOMPLEK PERKANTORAN
DEPARTEMEN PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH**

Sumber: Dok pribadi, Block Plan, 2004 Kimpraswil

Di dalam Komplek Departemen Kimpraswil di Jakarta Selatan dijelaskan bahwa kompetensi jabatan struktural sangat penting kontribusinya dalam pemberdayaan pembinaan jabatan struktural. bagi setiap eselon I, II, III, IV

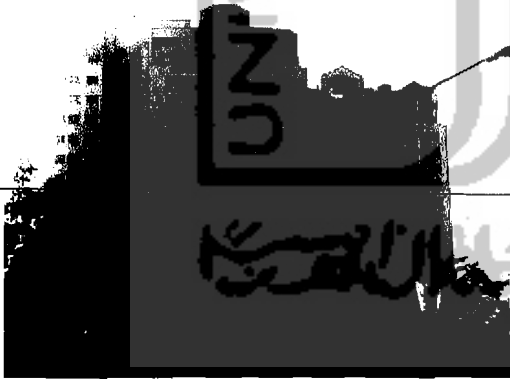
¹ Bangunan Campuran Apartemen untuk golongan menengah dengan fasilitas "non-formal" Lingkungan perumahan. Yogyakarta, 2004.



dituntut untuk mengawasi masing-masing bawahannya, dan sebagainya. Hal ini jelas, dimana tenaga kerja yang mayoritas para pegawainya dituntut untuk bekerja datang tepat waktu tanpa ada hambatan apapun yang mana perlu diusahakan suatu cara penanggulangan masalah penyediaan perumahan bagi para tenaga kerja. Dengan mengingat lahan untuk kebutuhan perumahan yang sempit serta nilai tanah yang semakin melambung harganya, maka alternatif pengembangan pemukiman adalah dengan sistem vertikal yaitu menumpuk unit-unit hunian satu diatas yang lain seperti apartemen di tengah kota yang dianggap sebagai solusi yang mampu memecahkan permasalahan itu. Secara luas dengan laju pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi hampir mencapai 8% per tahun, pembangunan apartemen bagi golongan eselon I, II, III, IV, dan V di Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah pada kondisi sekarang menghuni apartemen – apartemen dilokasi tersebut. Hal itu disebabkan karena jumlah tenaga kerja yang mampu memiliki sebuah apartemen yang mewah turut meningkat. Dengan pertimbangan itu masalah ekonomi menjadi sesuatu yang tidak terlalu bermasalah bagi pangsa pasar apartemen ini.²

1.1.2. Pertumbuhan Apartemen di Jakarta

Apartemen merupakan salah satu model yang dipilih sebagai alternatif pemecahan masalah kebutuhan yang mendesak akan hunian hemat lahan di perkotaan, namun demikian keberadaannya justru menimbulkan masalah baru, terutama karena aspek kemanusiaanya kurang diperhatikan .



Dok. Pribadi Apartemen Taman Rasuna

Apartemen di Jakarta tumbuh sangat pesat, sebagai contoh di kawasan segitiga senen, Jalan Gatot Subroto, Jalan Casablanca, dan daerah Kuningan menjadi tempat yang subur bagi tumbuhnya apartemen-apartemen. Hal ini terkait dengan banyaknya permintaan dari kalangan profesional muda

² Biro Kepegawaian dan Ortala, Departemen Kimpraswil, Buletin pengawasan. Jakarta, 2002.



menengah ke atas, dimana bagi mereka jarak antara tempat tinggal dan tempat kerja merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditawar-menawar lagi ditengah kota yang sering dilanda kemacetan. DKI Jakarta mempunyai jumlah penduduk pada tahun 1997 sebanyak 8.277.746 jiwa, dengan pertumbuhan 2,49% per tahun, sehingga pada tahun 2000 diprediksi DKI Jakarta akan berpenduduk 12,5 juta jiwa. DKI Jakarta mempunyai luas 655.7 km dengan kepadatan 13.630 jiwa per km, hal ini membuat DKI Jakarta membutuhkan rumah sebanyak 54 .000 setiap tahun. (Benhard tampubolon. 1997, merujuk data kantor statistik DKI Jakarta, Jakarta dalam angka.1997).

Dari segi ekonomi, data dari Konsultan Panangian Simanungkalit & Associates menunjukkan adanya peningkatan kemampuan daya beli apartemen sejak tahun 1995 sampai dengan 1997, yaitu: Tahun 1985 sebanyak 482 unit, 1986: 720 unit, 1987: 938 unit, 1988: 1.139 unit, 1989: 1.284 unit, 1990: 1.560 unit, 1991: 1.660 unit, 1992: 1.919 unit, 1993: 2.419 unit, 1994: 3.619 unit, 1995: 5.059 unit, 1996: 9.959 unit, 1997: 11.959 unit.

Pasokan apartemen menurut data Konsultan First Pasific Davies, Indonesia, 1996, meninjau apartemen di Jakarta Selatan dan Jakarta Pusat menunjukkan pertumbuhan pasokan, yaitu tahun 1996 bertambah 115% atau 4500 unit; tahun 1997 bertambah 5000 unit dan diproyeksikan setiap tahun akan bertambah 60%. Melihat data-data tersebut, di Wilayah DKI Jakarta masih membutuhkan unit-unit hunian dalam apartemen mengingat mahalnya tanah dan keterbatasan lahan yang ada di perkotaan.³

1.1.3. Sistem Transportasi di Jakarta

Pertumbuhan penduduk Kota Jakarta sejak memasuki akhir abad 20 sangat pesat. Urbanisasi dari kota-kota di Pulau Jawa ke Jakarta memberi pengaruh bagi kebutuhan akan lahan tempat tinggal bagi para pendatang. Perkembangan kota pun mengikuti pertumbuhan penduduk dari urbanisasi tersebut. Daerah yang memulai pembangunannya secara terencana adalah daerah bekas rawa di Pluit dan Muara Karang. Daerah ini merupakan lokasi yang paling dekat dengan pusat perdagangan pada waktu itu, yaitu Glodok dan Pasar Pagi, yang sudah dikenal sebagai pusat distribusi barang-barang ke seluruh Indonesia, begitu juga dengan daerah industri kecil di daerah

³ Benhard tampubolon, merujuk data kantor Statistik DKI Jakarta, Jakarta dalam angka, 1997.



Kapuk dan Jembatan Dua. Kondisi pada waktu itu paling memungkinkan untuk mengembangkan lokasi perumahan yang terencana dengan lahan yang cukup luas untuk kompleks perumahan mewah maupun menengah. Keberhasilan pengembangan Perumahan Pluit disusul Pondok Indah di Jakarta Selatan, Kelapa Gading di Jakarta Utara, dan Green Ville di Jakarta Barat.⁴

Pertumbuhan penduduk Kota Jakarta begitu pesat dengan para urban dari kota yang mencoba peruntungan tanpa modal, para sarjana yang telah lulus dari kampus di luar Jakarta dan mencari pekerjaan yang lebih sesuai latar belakang pendidikannya, maupun para pengusaha dengan membuka usaha baru atau cabangnya. Mereka inilah yang menciptakan kebutuhan perumahan dalam jumlah besar sehingga lokasi tempat tinggal yang masih berada dekat pusat perdagangan tidak dapat menampung mereka lagi.

Pengembangan lokasi perumahan lebih mengarah ke luar Kota Jakarta, yaitu Tangerang, seperti Bumi Serpong Damai, Alam Sutera, Modernland, dan Lippo disebelah barat, sedangkan di sebelah timur, yaitu Kota Bekasi, menerima pelimpahan dengan dikembangkannya Kemang Pratama, Taman Galaxy, dan Lippo Cikarang. Di sebelah selatan tidak sebesar barat dan timur karena lokasi di selatan Jakarta lebih banyak digunakan sebagai resapan air hujan. Pemerintah sebagai katalisator pembangunan turut membantu memberi kemudahan bagi penghuni yang berlokasi di luar Jakarta. Pembangunan jalan tol yang direncanakan untuk menghubungkan lokasi pusat kota dengan lokasi perumahan yang ada di pinggiran Kota Jakarta atau pelebaran jalan-jalan penghubung atau pembukaan jalan baru membuat mobilitas masyarakat lebih mudah sehingga kemacetan masih bisa diatasi.

Pusat kota sebagai pusat bisnis dan perdagangan yang mapan dengan fasilitas pendukungnya, seperti listrik, air, telepon, angkutan umum, jalan kelas satu, pusat perbelanjaan, hotel, dan sarana hiburan, mengakibatkan jalur antara pusat dan lokasi perumahan menjadi padat pada jam-jam pergi dan pulang kantor. Kondisi dan situasi itu memberi dampak negatif bagi masyarakat yang bertempat tinggal di luar Jakarta karena membutuhkan waktu lebih lama di jalan dan kebutuhan bahan bakar menjadi lebih banyak.

⁴ Google. com



Dampak berkelanjutan ini semakin hari semakin menjadi hal yang rutin. Tidak adanya jalan keluar untuk menghindari kemacetan tersebut memberi perubahan pemikiran bagi masyarakat guna mengubah cara hidup mereka dengan tinggal dekat tempat kerja, pusat kota, perdagangan, hiburan, pendidikan yang baik, dan kemudahan mobilitas. Tidak ada tempat lain bagi mereka kecuali menyewa apartemen.⁵

1.1.4. Pertumbuhan Kantor di sekitar lokasi Jakarta Selatan⁶

Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang cenderung terus meningkat membawa konsekuensi makin berkembangnya jumlah perusahaan yang ada. Penduduk perkotaan berjumlah 33% (persen) dari jumlah penduduk Indonesia pada tahun 1990 atau berjumlah sekitar 60 juta. Tetapi dengan laju pertumbuhan penduduk sekitar 5,4 persen maka pada akhir PJP II akan berjumlah 180 juta. Tidak hanya penambahan penduduk saja yang mempengaruhi, kegiatan industri dan jasa yang merupakan kegiatan utama perkotaan juga mempengaruhi. Dari 45% pada tahun 1990, menjadi 60-70 persen pada tahun 2000.⁷ Berkembangnya gedung – gedung perkantoran menjadi suatu kelompok gedung – gedung jangkung dalam kesatuan pembangunan atau yang biasa disebut superblok.

Jakarta Selatan telah menjadi lokasi populer bagi pekerja asing karena di sana tersedia sekolah bagi anak-anak mereka dengan udara lebih bersih dan sejuk. Pusat perbelanjaan seperti Kemchick Supermarket yang dikenal akan kualitas dan produk impornya serta kafe-kafe untuk melepas penat di malam hari sangat menarik minat mereka. Sebagian besar pekerja asing yang berkeluarga tinggal di wilayah Jakarta Selatan. Hal tersebut menjadi daya tarik bagi pengembang untuk membangun apartemen di wilayah itu karena



Suasana lokasi Jakarta Selatan
banyaknya investor yang membeli bukan untuk dipakai, tetapi disewakan

⁵ Mencari Rumah di Dekat tempat kerja. <http://www.apartemen.com>.

⁶ Gedung jangkung di jakarta, TA UII, 1998

⁷ Peranan Gedung Jangkung dalam perkotaan. Konstruksi no 201, Januari 1995.



kepada para pekerja asing. Sampai saat ini investasi di bidang apartemen masih menarik karena uang sewa yang didapat masih di atas bunga bank maupun penyewaan rumah dengan harga yang sama.

Pembangunan sektor properti berhenti sama sekali sejak krisis moneter pada tahun 1997-1998. Banyak pembangunan yang belum dapat dilanjutkan walaupun masa krisis telah berlalu hampir tujuh tahun. Sejak awal tahun 2000, pembangunan apartemen adalah salah satu yang mengawali pergerakan dunia properti dan usaha di Jakarta. Segi tiga emas Kota Jakarta yang telah dipadati ratusan gedung perkantoran, akan sulit untuk ditandingi oleh kawasan lain. Di dalam segi tiga emas ini, berapa ratus ribu orang yang bekerja setiap harinya harus melewati jalur Sudirman-Thamrin, S Parman, dan Gatot Subroto karena sebagian besar tinggal di luar kawasan ini. Keruwetan dan kekesalan akibat kemacetan, baik saat pergi maupun pulang dari kantor, serta kemapanan segi tiga sebagai pusat bisnis akan memberi pengaruh besar bagi masyarakat untuk balik kembali ke kota.

1.1.5. Pertimbangan Aspek Interaksi Sosial Penghuni di Apartemen

Keberadaan apartemen tentunya harus dilengkapi dengan berbagai fasilitas mulai dari fasilitas utilitas, olah raga, rekreasi, fasilitas komersil, parkir, fasilitas keamanan dan lain-lain. Fasilitas-fasilitas tersebut sangat diperlukan dan sudah menjadi standar bagi sebagian apartemen, akan tetapi kadang-kadang fasilitas-fasilitas tertentu seperti fasilitas keamanan menjadi terasa sangat berlebihan, para penghuni dan tamu merasa selalu diawasi dengan berbagai kamera video yang ada di tiap sudut ruangan, sebagai makhluk sosial, penghuni seharusnya mempunyai kesempatan untuk bercengkrama tanpa harus merasa diawasi atau terhalang oleh tata ruang yang menghambat interaksi sosial tersebut.

Pembagian ruang-ruang yang hanya mengutamakan efisiensi tanpa memperhatikan ruang-ruang sosial, menambah turunnya rasa sosial antar penghuni apartemen, seperti penghuni disini adalah eselon I, II, III, dan IV Diantaranya dalam standar kompetensi setiap eselon I, II, III, dan IV dituntut mampu memahami dan mewujudkan pemerintahan yang baik dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya. Kemudian, bagi setiap eselon I, II, III, dan IV dituntut mampu menumbuh kembangkan inovasi, kreasi dan



motivasi pegawai untuk mengoptimalkan kinerja unit organisasinya. Karena itu sangat diperlukan adanya interaksi antar eselon misal dengan menyediakan balai besar tempat makan bersama yang dikemas mewah, sehingga antar penghuni mempunyai kesempatan untuk saling mengenal dan berbagi cerita.⁸

Ruang sosial tidak hanya dibutuhkan diluar dari unit hunian itu sendiri, didalam unit hunianpun perlu didesain agar interaksi sosial dapat terjadi baik sesama penghuni dalam satu unit hunian (keluarga) ataupun interaksi dengan tetangga. Jadi sebuah apartemen tidak harus selalu memperhatikan pertimbangan efisiensi ruang-ruang yang ada, yang nantinya akan berakibat pada rasa tertekan yang dialami penghuni, pengolahan ruang bersama yang dirancang sedemikian rupa yang mempertimbangkan aspek kebutuhan aspek sosial akan memberikan suatu nilai tambah pada apartemen yang bersangkutan.⁹

1.2. PERMASALAHAN

1.2.1. Permasalahan Umum

Bagaimana mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan pada bangunan Apartemen yang dapat menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen.

1.2.2. Permasalahan Khusus

Bagaimana merancang tata ruang bangunan Apartemen yang dapat menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen, dengan pengolahan ruang hunian dan ruang bersama.

1.3. TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1. Tujuan

Merencanakan dan merancang bangunan apartemen dan dapat memenuhi tuntutan kebutuhan akan kenyamanan menghuni dan menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen.

⁸ Infopapan Maret, 2004.

⁹ Carl Nocross dan John Hysom dalam bukunya Apartement Communities, The Next Big market, 1968



1.3.2. Sasaran

Menghasilkan konsep tata ruang bangunan apartemen dengan menciptakan suasana ruang yang akrab yang dapat menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen.

1.4. LINGKUP PEMBAHASAN

Pembahasan dibatasi pada masalah disiplin arsitektur dengan penekanan pada aspek tata ruang bangunan yang dapat menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen, yaitu:

1. Non Arsitektural

- Sosialisasi pada penghuni bangunan apartemen
- Gambaran ekonomi bangunan melihat kelas penghuninya
- Lokasi
- Lingkup kegiatan di dalam apartemen
- Hubungan tipe apartemen dengan tipe penghuni

2. Arsitektural

a. Tata ruang luar

- Pencapaian ke tapak
- Orientasi
- Sirkulasi
- Pengolahan ruang terbuka
- Landscape

b. Tata ruang dalam

- Sirkulasi
- Unit Hunian
- Ruang bersama

c. Tinjauan persyaratan hunian bersama

- Apartemen sebagai hunian bersama
- Apartemen sebagai hunian vertikal
- Kelengkapan dan sarana

d. Sistem utilitas



1.5. METODE PEMBAHASAN

Pembahasan dilakukan melalui beberapa tahapan :

1. Tahap Pencarian data, yaitu :

a. Studi Literatur.

Studi literatur digunakan untuk mendapatkan data-data:

- Masalah sosial masyarakat menengah keatas
- Tipe masyarakat menengah keatas
- Lingkup kegiatan dalam hunian vertikal
- Tata ruang luar
- Tata ruang dalam
- Klasifikasi unit hunian
- Kenyamanan dan keamanan
- Studi kasus sebagai pembanding:
 - Apartemen Gading Timur, Jakarta
 - Apartemen Parkview, Jakarta

b. Tahap studi lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung, diperlukan guna mendapatkan data-data:

- Lokasi
- Iklim mikro (keadaan angin dan arahnya, sinar matahari)
- Kondisi sosial masyarakat setempat

c. Mengidentifikasi fasilitas-fasilitas pendukung fungsi-fungsi tersebut.

2. Tahap analisa

Analisa menggunakan metode komparasi dengan membandingkan kedua apartemen yang dijadikan studi kasus dengan meninjau masalah tata ruang luar, tata ruang dalam, kenyamanan, ruang bersama dan keamanan, dimana hal-hal tersebut akan dikaitkan dengan teori-teori sosial yaitu dengan meninjau golongan ekonomi sosial menengah keatas, tipe hunian.

3. Tahap sintesa

Mendapatkan alternatif penyelesaian berdasarkan hasil analisa tentang bagaimana tata ruang hunian yang memberikan kemungkinan terjadinya interaksi dengan sesama penghuni lain, keberadaan ruang-ruang



bersama yang memungkinkan kontak sosial terjadi tanpa menimbulkan *crowding* dalam apartemen tersebut.

4. Menyimpulkan

Kesimpulan yang dihasilkan diharapkan mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan tentang:

- Pentingnya Apartemen pada kompleks departemen permukiman prasarana wilayah, guna efisiensi jarak tempat tinggal dan tempat kerja.
- Tipe apartemen dan klasifikasinya bagi golongan eselon I, II, dan III,
- Unit hunian yang mampu menciptakan rasa kebersamaan penghuni sehingga lepas dari rasa kesendirian.
- Pemenuhan kebutuhan ruang bersama sebagai wadah kegiatan yang berlangsung dalam apartemen yang memperhatikan kebutuhan interaksi sosial penghuninya.

1.6. SISTEMATIKA PENULISAN

Bagian I

1. Pendahuluan

Mengungkap latar belakang, permasalahan umum dan khusus, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika penulisan, dan keaslian penulisan.

2. Tinjauan Interaksi Sosial dalam Apartemen

Pertama, tinjauan secara umum definisi apartemen yang meliputi: Deskripsi Apartemen, Klasifikasi Apartemen, Disini juga didiskripsikan Apartemen yang akan direncanakan mengenai Karakteristik Calon Penghuni dan Kegiatan Penghuni Apartemen .

Kedua, mengenai kajian teoritis Interaksi Sosial Dalam Apartemen. Juga didiskripsikan Bentuk – Bentuk Kegiatan Interaksi Bersama, Ruang-Ruang yang digunakan untuk Interaksi, dan Kualitas Interaksi-Interaksi dalam Ruang, serta Obyek – obyek Pemandangan.



Bagian 3

3. Analisa dan Pendekatan Perancangan Apartemen

Dalam bab ini, merupakan analisis dan pendekatan guna mendapatkan pendekatan konsep apartemen yang memperhatikan kebutuhan akan aspek interaksi sosial penghuninya.

akan didiskripsikan pula mengenai Kebutuhan unit hunian serta Kenyamanan Ruang Hunian yang mencakup aspek-aspeknya.

Analisa dengan mengkomparasikan pembanding yang ada dengan meninjau point-point tertentu yang dipergunakan untuk memecahkan masalah, mengungkap pokok-pokok hasil dari komparasi tersebut yang berupa gambaran prediksi program kebutuhan penyelesaian masalah, serta mendapatkan kriteria-kriteria dan alternatif-alternatif yang dipilih sebagai sistem pendekatan menuju konsep dasar perencanaan dan perancangan.

4. Konsep Apartemen yang Menekankan Kebutuhan Interaksi Sosial

Berisi tentang konsep desain yang diawali dengan penentuan lokasi site dan rencana pencapaian serta tata massa yang didasarkan pada kondisi ada. Dilanjutkan dengan pengolahan program ruang beserta dimensi besaran ruang yang dibutuhkan berdasarkan kenyamanan pengguna. Langkah pengolahan zonifikasi tata ruang dalam, sirkulasi, hubungan ruang, dan organisasi ruang. Dengan memperhatikan penekanan pada penciptaan suasana ruang yang akrab.

5. Laporan Perancangan

Berisi tentang laporan hasil rancangan dan gambar-gambar rancangan.

1.7. KEASLIAN PENULISAN

Beberapa laporan tugas akhir yang memiliki judul yang sejenis, yaitu:

1. Apartemen di Tanah Mas Semarang
Alfetta Octaviani, Tugas Akhir UII, 2002.

Penekanan :

Perancangan tata ruang dalam dan tata ruang luar melalui pendekatan prinsip-prinsip arsitektur bioklimatik.



2. Apartemen di Jakarta

Gunarso, Tugas Akhir UGM, 1999.

Penekanan :

Pengolahan ruang hunian dan ruang bersama dalam kaitannya dengan kebutuhan aspek privasi dan interaksi sosial penghuninya.

3. Apartemen Sewa untuk Dosen dan Mahasiswa di Yogyakarta

Novan Argunanti, Tugas Akhir UII, 1997.

Penekanan :

Perwujudan apartemen sewa yang dapat digunakan sebagai wadah bagi kebutuhan tempat tinggal yang mempunyai standar peruangan privasi yang cukup dan kenyamanan dalam suasana bagi dosen dan mahasiswa.

4. Kantor Sewa di SCBD Jakarta

Saladin, Tugas Akhir UGM, 1999.

Penekanan :

Tinjauan perancangan bangunan tinggi dengan pendekatan bioklimatik.





2. APARTEMEN

2.1. TINJAUAN TEORITIS APARTEMEN

2.1.1. Diskripsi Apartemen

Apartemen adalah salah satu bentuk perumahan massal yang dikembangkan dari berbagai bentuk perumahan lainnya. Adapun definisi rumah tinggal itu sendiri adalah:

1. Apartemen adalah semua jenis unit tempat tinggal keluarga (*multiple family dwelling units*), kecuali sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri bagi satu keluarga (*single family dwelling unit*).¹⁰
2. Apartemen merupakan bangunan yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal yang ada didalamnya, yang merupakan suatu kehidupan bersama dalam lingkungan terbatas, dimana masing-masing unit hunian itu dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.¹¹

Sedangkan pengertian yang umum adalah bentuk perumahan vertikal yang lebih dari tiga atau empat tingkat dimana ada beberapa unit rumah yang ada didalamnya, dan dimiliki oleh golongan menengah keatas.

2.1.2. Klasifikasi Apartemen

Menurut Tipe Kepemilikan¹²

- A. Apartemen Sewa (*rental*), yaitu apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang disewakan kepada pemakai atas dasar perjanjian sewa menyewa
- B. Kepemilikan Bersama (*cooperative*), yaitu apartemen yang penghuninya adalah sekaligus pemilik/pemegang saham dari perusahaan yang

¹⁰ Joseph De Chiara and Hancock Callender, *Time Saver for Building Type*, New York, Mc. Crow Hill, 1988.

¹¹ C. Grolier, *The American People Encyclopedic*, New York, 1961

¹² Alfetta Ocktaviani, TA UII 1998



mendirikan apartemen itu sendiri. Dengan dasar hukum property lease (sewa kepemilikan).

- C. Apartemen milik perseorangan (*Condominium*), merupakan apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuni. Penghuni tetap berkewajiban membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan kepada pihak pengelola.

2.1.3. Menurut Tingkat Ekonomi Penghuninya¹³

- A. *Low Cost Apartements*:

Apartemen untuk keluarga berpenghasilan rendah

- B. *Middle Apartements*:

Apartemen untuk keluarga berpenghasilan sedang

- C. *Luxury Apartements*:

Apartemen untuk keluarga berpenghasilan tinggi

2.1.4. Berdasarkan Struktur Keluarga Penghuni

- A. *Single People Apartements* yaitu untuk penghuni satu orang
- B. *Lone Parent Apartements* yaitu untuk suami istri yang belum mempunyai anak.
- C. *Multi Family Apartements* yaitu untuk keluarga dengan 1,2 atau 3 anak. Selebihnya dianggap sudah tidak fisible lagi untuk tinggal di apartemen.

2.1.5. Berdasarkan bentukan denah

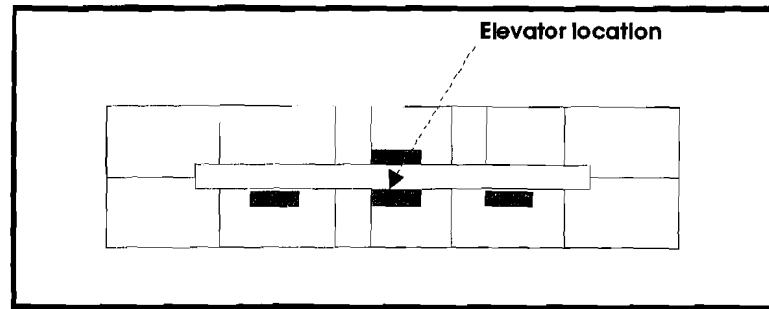
Macam Apartemen berdasarkan konfigurasi denah, yaitu :

- a. *Center Corridor Plan*

Karakteristik denahnya ditandai suatu koridor yang diapit unit-unit hunian apartemen pada kedua sisinya (interior corridor)¹⁴

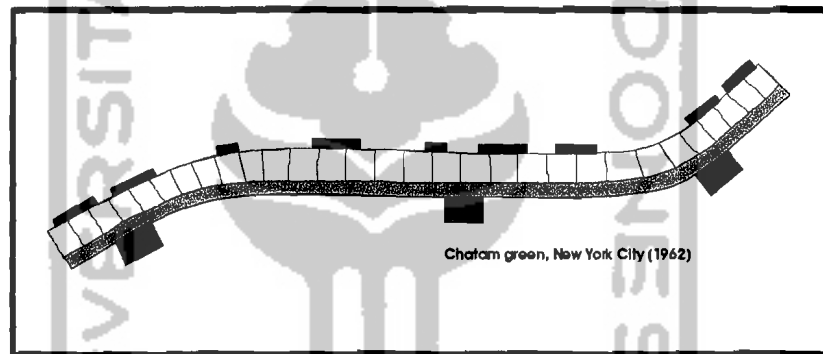
¹³ Najir, 1997, h.23

¹⁴ De Chiara, Joseph, Time Saver Standart for Residential Development, 1984.



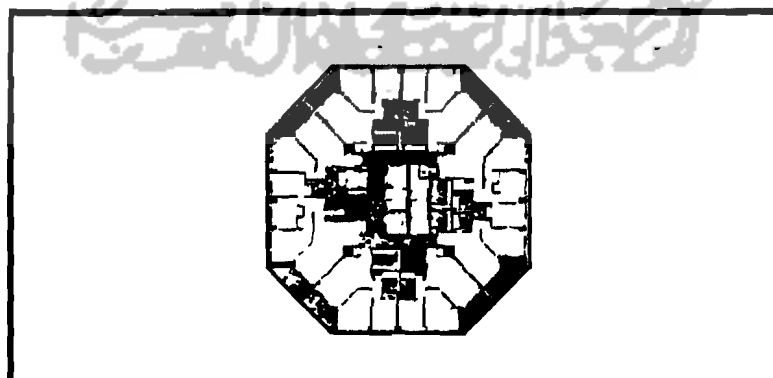
b. *Open Corridor Plan*

Bentuk ini memiliki satu koridor (*exterior corridor*) yang melayani satu deret unit hunian. Bentuk denah ini memungkinkan cahaya dan penghawaan alamiah masuk ke dalam bangunan, selain itu harus disukung oleh orientasi dan pengaturan tata ruangnya.



c. *Tower Plan*

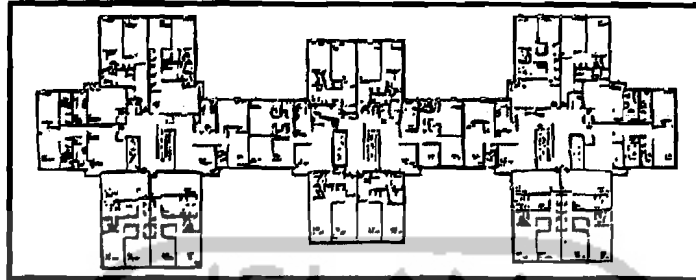
Karakteristik denahnya terdiri dari satu *core* pusat dengan unit-unit hunian apartemen mengelilinginya.





d. *Cross Plan*

Karakteristik denahnya memiliki empat sayap utama yang merupakan perkembangan keluar dari satu *core*.



2.1.6. Berdasarkan ketinggian bangunan

- *Low Rise Apartements* : ketinggian bangunan sampai dengan 6 lantai
- *Medium Rise Apartements* : Ketinggian bangunan antara 6-9 lantai
- *High Rise Apartements* : Ketinggian Bangunan lebih dari 9 lantai

2.1.7. Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

- *Tower* : Karakteristik bentuk ini adalah bujur sangkar atau yang mendekatinya, tinggi bangunan lebih besar daripada panjang dan lebarnya.
- *Slab* : karakteristik bangunan ini panjang tipis, tidak setinggi tower.
- *Variant*: merupakan gabungan antara *tower* dan *slab*

2.2. INTERAKSI SOSIAL DALAM APAREMEN

2.2.1. Pengertian Interaksi Sosial

Interaksi sosial adalah bentuk komunikasi terhadap orang lain yang lebih terbuka, dalam arti seseorang tidak harus mengenal, atau telah akrab terlebih dahulu untuk melakukan interaksi sosial tersebut.

Interaksi sosial atau hubungan antar manusia merupakan suatu bentuk komunikasi yang lebih nyata secara fisik. Kalangan menengah keatas yang digambarkan mempunyai sifat individualis yang tinggi tetap memerlukan suatu bentuk hubungan dengan orang lain walaupun dengan kondisi yang formal. Kedekatan manusia dengan lingkungan untuk kemudian mendekatkan hubungan antar manusia adalah salah satu cara bagaimana menciptakan interaksi antar manusia dalam suatu lingkungan apartemen.



Lingkungan tempat berkumpul dalam suatu apartemen dijadikan sebagai suatu lingkungan dimana proses interaksi sosial dapat berlangsung, adanya elemen air, tempat makan, sculpture, dan elemen pohon menjadi tempat/lingkungan yang menciptakan suasana berkumpul bagi penghuni apartemen.¹⁵

Ruang bersama diperlukan dalam sebuah hunian sebagai tempat mengadakan kontak sosial atau berinteraksi baik antar penghuni, tamu maupun dengan pengguna fasilitas komersial sebagai sesama kalangan menengah keatas yang tinggal di perkotaan.

2.2.2. Karakteristik Penghuni Apartemen¹⁶

Calon penghuni dari apartemen yang direncanakan adalah para tenaga kerja di daerah Komplek Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah. Karakteristik penghuni apartemen dibedakan berdasarkan tingkatan eselon. Yaitu eselon I, II dan III.

Dilihat dari identifikasi aktifitas yang berbeda, maka dapat disimpulkan karakter penghuni pada bangunan apartemen yaitu :

- Eselon golongan 1 (Dirjen, Staff ahli menteri)
- Pendapatan sangat besar
- Tingkat kenyamanan lebih diutamakan
- Eselon golongan 2 (Direktur, Kepala biro)
- Pendapatan tidak terlalu tinggi (sedang)
- Tingkat kenyamanan disesuaikan dengan kebutuhan
- Eselon golongan 3 (Kasubit, kepala seksi)
- Pendapatan cukup
- Tingkat kenyamanan disesuaikan dengan jumlah pendapatan

2.2.3. Macam Kegiatan Interaksi sosial

Macam dan karakteristik kegiatan interaksi

Kelompok Rg	Macam Kegiatan	Karakteristik kegiatan	gol
PELAYANAN	Menunggu untuk memperoleh informasi	Mudah dicapai	1,2,3
	Ruang bersama	Luas dan nyaman	
	Beribadah	tenang	1,2,3

¹⁵ Haryadi 1997.

¹⁶ Hasil wawancara



FASILITAS/SA	Berbelanja	ramai	1,2,3
	Makan dan Minum	rileks	1,2,3
	klirik	Aman, Nyaman	
	Menunggu untuk membeli obat	Rileks, nyaman	
	Perawatan Diri/ kesalon	Rileks, nyaman	1,2,3
	Game net	Tenang, nyaman	
SOSIAL	Plaza	Ramai, akses mudah	1,2,3
	Tempat bermain anak	Terbuka, aman	1,2,3
	Area makan outdoor	Terbuka, aman	
	Area Duduk outdoor	Terbuka, aman	
	Area parkir	aman	1,2,3
OLAHRAGA	Berenang	Rileks, nyaman	1,2,3
	Tennis	Aman,nyaman, rileks	1,2,3
	Taman terbuka		1,2,3
	Fitness		1,2,3
	Jogging		1,2,3
	Senam		1,2,3

2.2.4. Macam Ruang yang digunakan untuk Berinteraksi ¹⁷

- Ruang terbuka mempunyai tiga fungsi utama untuk membentuk suatu lingkungan yang menyatu secara keseluruhan, ruang terbuka meliputi:

a. Ruang terbuka untuk kenyamanan

Penggunaan tanaman pada ruangnya terbuka sebagai penghalang terhadap kebisingan dan visual serta memfokuskan orientasi, memberikan suasana sejuk.

b. Ruang terbuka servis

Meliputi jalan lingkungan, tempat parkir, dan tempat pelayanan lain.

1). Ruang komersil

seperti: mini market, restoran dan salon, ruang ini menjadi ruang publik atau umum yaitu pengguna adalah penghuni, tamu ataupun masyarakat yang memerlukan. Ruang ini dapat dicapai tanpa ataupun melalui lobi utama.

2). Pendidikan

Dengan memprioritaskan penghuni sebagai pemakai fasilitas tersebut dan masyarakat luar sebagai pengguna lain, ada ruang yang digunakan untuk menitipkan anak dibawah umur, termasuk dalam ruang ini adalah Ruang penitipan anak.

¹⁷ Places for people, Jeanne M. Davern



3). Kesehatan

adalah ruang kesehatan yang diperlukan dan menjadi standart dalam perencanaan suatu hunian, ruang ini meliputi klinik dan apotik.

4). Komunikasi

adalah ruang semi publik, yaitu hanya penghuni dan tamu yang dapat menggunakan fasilitas tersebut, terdiri dari kantor pos dan telepon umum.

5). Ruang olah raga dan rekreasi

adalah ruang publik yang menjadi fasilitas dari apartemen, terdiri atas kolam renang, health center, jogging track, lapangan tenis.

6). Ruang sosialisasi

adalah ruang semi publik yang hanya dipergunakan oleh penghuni apartemen, meliputi ruang pertemuan, perjamuan, dan serbaguna.

7). Parkir

Merupakan ruang publik, namun pada perencanaannya telah memisahkan penggunaannya, yaitu parkir khusus penghuni, dan pengguna fasilitas, dan parkir karyawan.

- Adapun ruang-ruang yang dipakai untuk bisa saling berinteraksi antar penghuni, Pada ruang ini akan terjadi kontak sosial antar penghuni

A. Lobi

- 1). Lobi adalah ruang sirkulasi yang juga berfungsi sebagai ruang penerima, dalam apartemen dikenal dengan:

Lobi utama

adalah ruang sirkulasi dan penerima baik penghuni dan tamu untuk menuju ke unit hunian atau ruang lain yang dikehendaki. Pada lobi utama terdapat ruang pelayanan penerimaan tamu atau pemberi informasi dan keamanan, selain itu terdapat ruang sirkulasi yang berfungsi juga sebagai ruang tunggu kedatangan lift.

- 2). Area Bersama

Adalah ruang yang dipakai untuk bisa saling berinteraksi antar penghuni. Serta ruang ini berfungsi sebagai ruang tunggu. Ruang ini cukup luas untuk terjadinya interaksi sosial.



3). Ruang duduk yang terletak disepanjang koridor diantara setiap unit hunian.

B. Jalan masuk (pencapaian atau akses)

Jalan masuk yang dimaksud dibedakan menjadi:

1). Jalan masuk kendaraan

Jalan masuk apartemen dengan memakai kendaraan menuju entrance ataupun parkir.

2). Jalan masuk setapak

Jalan masuk ke lingkungan apartemen dengan berjalan kaki menuju lobi utama ataupun fasilitas outdoor, misalnya kolam renang, dan lain-lain.

3). Jalan masuk menuju unit hunian

Jalan masuk/selasar/koridor yang menghubungkan lobi utama dengan unit hunian. 24 meter adalah jarak yang tidak terlalu jauh dan tidak membosankan setiap perubahan pada kelipatannya.

4). Jalan penghubung lobi utama menuju tempat lain selain unit hunian.

Pola Sirkulasi Ruang

Pola sirkulasi ruang yang dihubungkan oleh sebuah ruang bersama ditentukan oleh jalan akses (jalan masuk) yang serasi dengan kondisi ekstern dan pola tata letaknya, berikut dapat dibedakan menjadi empat pola sirkulasi mendatar:¹⁸

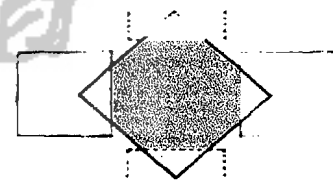
a. Pola sirkulasi langsung

Pola sirkulasi langsung menuju taman/balkon tanpa melalui semua ruangan.



b. Pola sirkulasi melintasi gudang

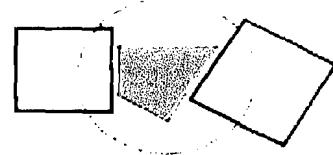
Dengan area yang kecil sehingga pola sirkulasi melintasi ruang penyimpanan/ gudang.



c. Melewati ruang penerima dan ruang duduk/keluarga.

d. Pola sirkulasi memintas

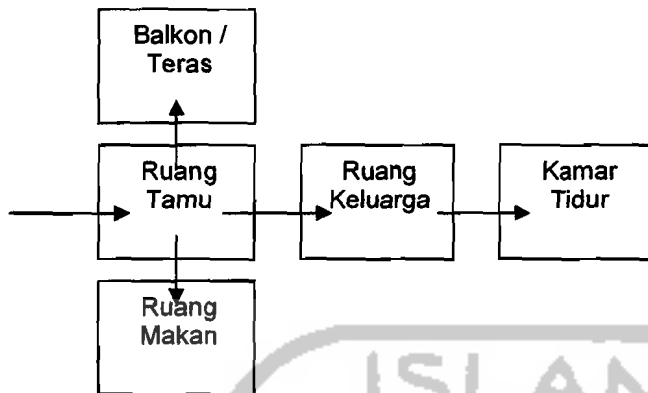
Bagi rumah yang memiliki taman disekitarnya



¹⁸ Ernst Neuert, 1994.

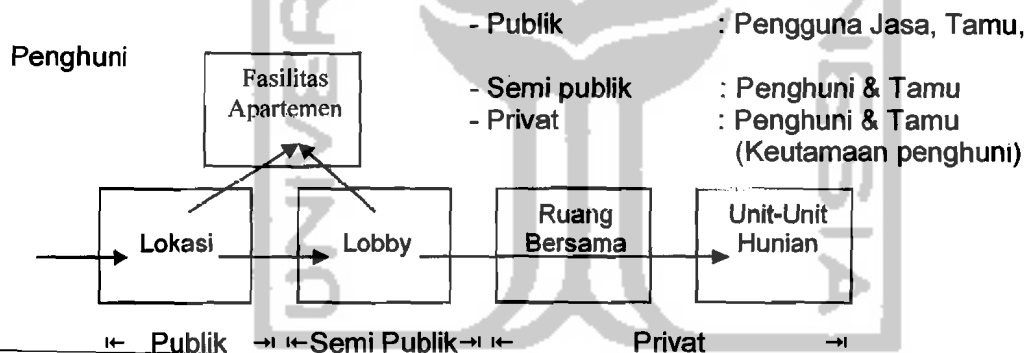


Sirkulasi Ruang Hunian



- ← Publik → ← Semi Publik → ← Privat →
- Publik : Interaksi Keluarga – Tamu
 - Semi Publik : Interaksi Keluarga – Tamu (Saudara / Akrab)
 - Privat : Interaksi Keluarga – Pribadi

Sirkulasi Ruang Bersama



Sumber : Analisa

2.2.5. Kualitas Interaksi-Interaksi Dalam Ruang¹⁹

Interaksi dalam ruang merupakan unsur tiga dimensi dalam perbendaharaan perancangan arsitektur. Tiap-tiap bentuk tiga dimensi akan memberikan artikulasi pada volume ruang disekitarnya dan akan menimbulkan pengaruh terhadap area yang dimilikinya pula.

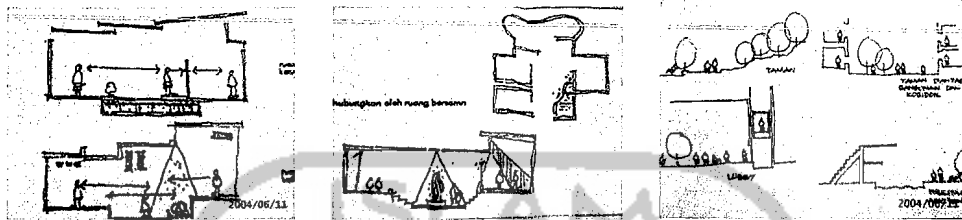
A. Skala bangunan

¹⁹ Bentuk ruang dan susunannya dan concept source book.



Skala bangunan bertitik tolak pada bagaimana cara memandang besarnya unsur sebuah bangunan atau ruang secara relatif terhadap bentuk-bentuk disekitarnya, untuk menciptakan adanya interaksi sosial.

Misalnya besaran ruang untuk massa 2 orang bersifat akrab, 20 orang bersifat normal dan lebih dari 100 bersifat massal

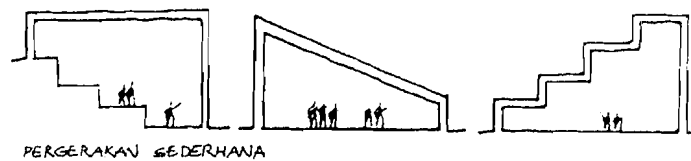


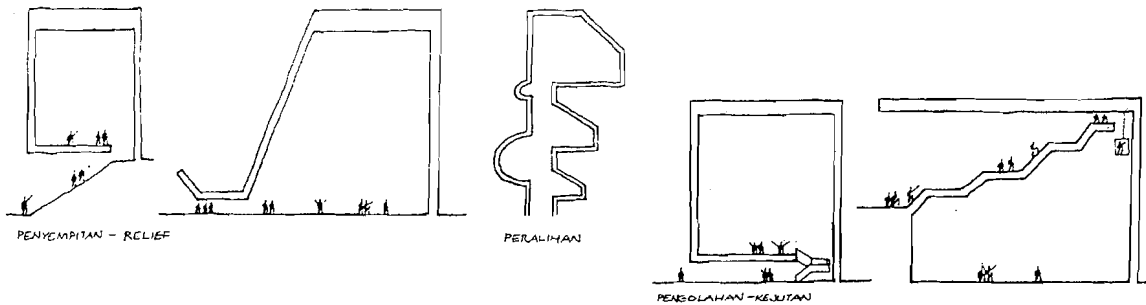
Didalam arsitektur, kita mengenal dua unsur skala yang sering digunakan dalam keseharian, yaitu:

- skala umum yaitu ukuran relatif sebuah bangunan terhadap bentuk-bentuk lain didalam lingkungannya.
- Skala manusia yaitu ukuran relatif sebuah unsur bangunan atau ruang terhadap dimensi dan proporsi tubuh manusia



- Bidang yang diangkat: bagian dari lantai yang ditinggikan, akan memperkuat pemisahan secara visual dengan lantai disekitarnya.
- Bidang yang direndahkan: merupakan bidang lantai yang diturunkan, dan merupakan peralihan yang halus untuk menghubungkan dengan ruangan lainnya.





B. Sifat Ruang

Sifat ruang yang terbuka atau tertutup dibentuk oleh media tempat berkumpul (air, pohon, sculpture dan tempat makan), bukaan-bukaan untuk ruang yang tertutup.

C. Cahaya

Cahaya dapat berfungsi sebagai kenyamanan visual maupun psikologis untuk digunakan. Jadi pencahayaan yang dapat memberikan kenyamanan berinteraksi bukanlah pencahayaan yang terang akan tetapi yang dapat mempengaruhi suasana hati dan perasaan.

D. Warna /Texture

Warna adalah corak, intensitas, dan nada pada permukaan suatu bentuk. Warna merupakan atribut yang paling mencolok dan membedakan suatu bentuk terhadap lingkungannya. Warna juga mempengaruhi bobot visual suatu bentuk. Pengaruh warna pada permukaan suatu bidang akan menimbulkan berbagai perasaan nyaman atau tidaknya pada manusia.

E. Bentuk Ruang

Bentuk ruang untuk menghadirkan suasana bersama yang diangkat: bagian dari lantai yang ditinggikan, akan memperkuat pemisahan secara visual dengan lantai disekitarnya.

Bentuk ruang yang direndahkan: merupakan bidang lantai yang diturunkan, dan merupakan peralihan yang halus untuk menghubungkan dengan ruangan lainnya.

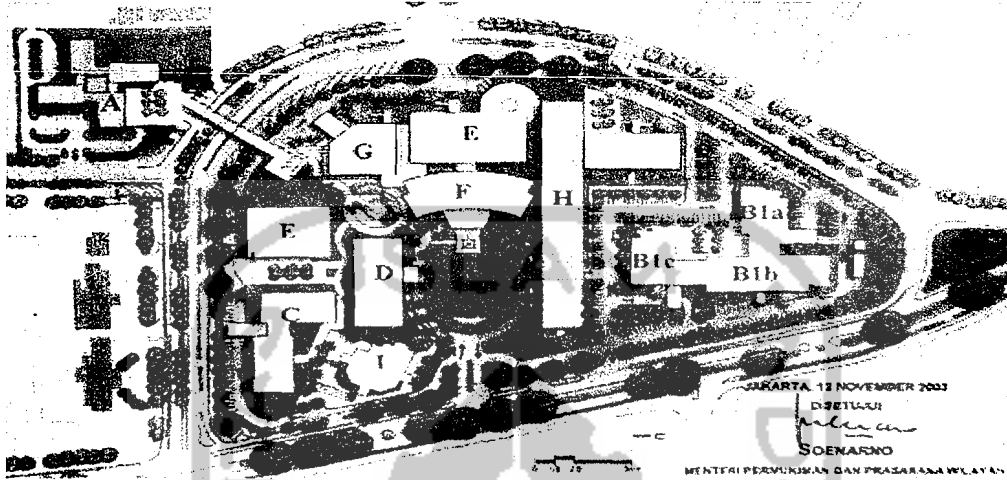




2.3. SITE APARTEMEN

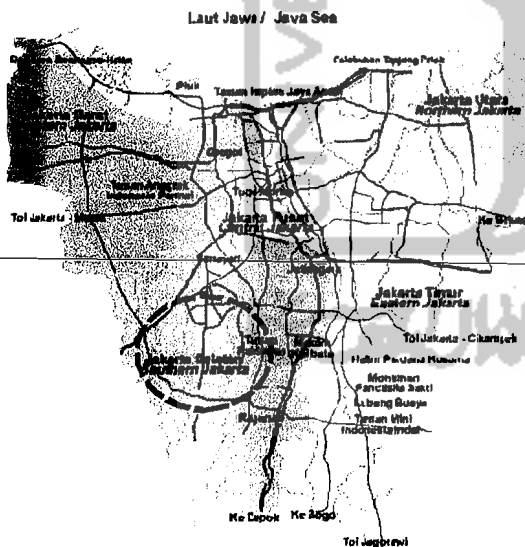
2.3.1. Block Plan

Sumber: " Biro Kepegawaian, Departemen Kimpraswil "

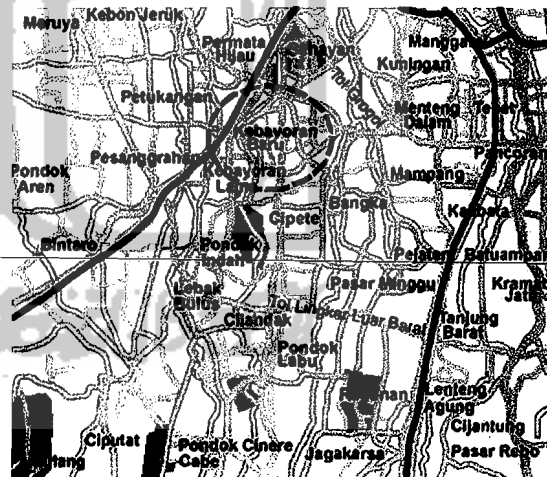


**BLOCK PLAN
KOMPLEK PERKANTORAN
DEPARTEMEN PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH**

Sumber: Dok pribadi, Block Plan, 2004 Kimpraswil



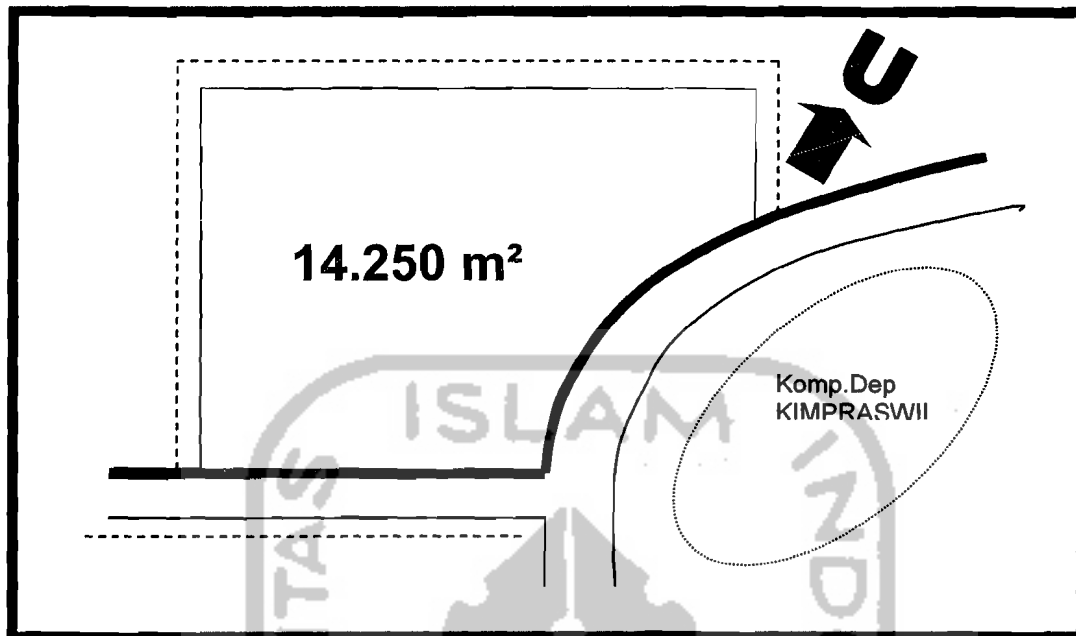
Peta wilayah Jakarta selatan



Peta Jakarta Selatan



2.3.2. Ukuran Site



Luasan site :

$$95 \text{ m} \times 150 \text{ m} = 14250 \text{ m}^2$$

2.3.3. Analisis Site

Analisis Site

Analisa pada site ini, terdiri dari beberapa aspek seperti pencapaian, view, kebisingan, utilitas, iklim dan vegetasi. Hal itu perlu diperhatikan karena akan dapat berpengaruh disegala faktor seperti bentukan massa, orientasi bangunan dan lain-lain.

1) Pencapaian dari Luar ke Dalam Site

Pencapaian pada lokasi ini cukup mudah dan dapat dicapai dari berbagai arah. Fasilitas sarana dan prasarana aksesibilitas kesite ini sudah cukup lengkap dan dapat dilalui baik untuk kendaraan umum maupun kendaraan pribadi. Yang didukung pula dengan letaknya site dilingkungan Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, sehingga semakin memperlancar dan mempermudah aksesibilitas.

Pencapaian ke site dapat dilakukan melalui dua alternatif, yaitu: Jl. Raden Patah 1 dan jalan lingkungan yang menembus ke Jl. Pattimura. Kedua



alternatif dapat dipakai untuk menuju site apartemen, namun pencapaian utama dipilih adalah yang berasal dari Raden Patah 1. Hal ini karena:

- Pencapaian ke site lebih dekat dan tidak berliku-liku sehingga bagi pejalan kaki tidak terasa melelahkan.
- Site lebih dekat dengan Jl. Raden Patah, sehingga dari jalan ini bangunan apartemen sudah dapat terlihat (sebagai orientasi bangunan).

Dengan kemudahan akses dari jalan utama tersebut, maka pada sisi site sebelah utara dapat dijadikan entrance utama dan diperlukannya entrance pendukung disisi timur yaitu yang berhubungan langsung dengan jalan Raden Patah . Pada jalan ini, aksesibilitas masih mudah untuk dijangkau dan dilalui oleh semua kendaraan baik umum maupun pribadi.

Pencapaian ke bangunan apartemen setelah memasuki site adalah secara tersamar, hal ini untuk memberikan batas antara site dan luar site secara halus, pencapaian tersamar memungkinkan pengolahan bagi ruang luar bagi terjadinya ruang interaksi sosial.

a. **Aktivitas Sirkulasi di Dalam Site**

Dilakukan pemisahan jalur bagi kendaraan bermotor dan pejalan kaki, hal ini dilakukan untuk kenyamanan dan keamanan bagi pejalan kaki dan dapat dilakukan pengolahan ruang luar bagi tempat interaksi sosial, misalkan dengan tempat duduk dan taman.

Tiap tower hunian mempunyai jalan masuk tersendiri namun berhubungan dan *open space* diletakkan menyatu agar terciptanya interaksi.

b. **Penempatan Entrance**

Penempatan entrance untuk akses keluar masuk lingkungan apartemen melalui dua jalan, satu jalan merupakan akses utama dan lainnya sebagai akses pembantu agar tidak terjadi kesesakan dan menjadi alternatif mengingat Jl Raden Patah pada jam-jam sibuk sangat rawan kemacetan.

2) **kendaraan bermotor**

Jalan yang berada disekitar site, baik lebar maupun arus traffiknya sudah memenuhi kebutuhan akan pengguna kendaraan bermotor. Dengan jalur



dua arah disetiap jalan utama semakin dapat memudahkan aksesibilitas kendaraan baik kedalam maupun keluar site.

3) Pejalan kaki

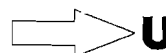
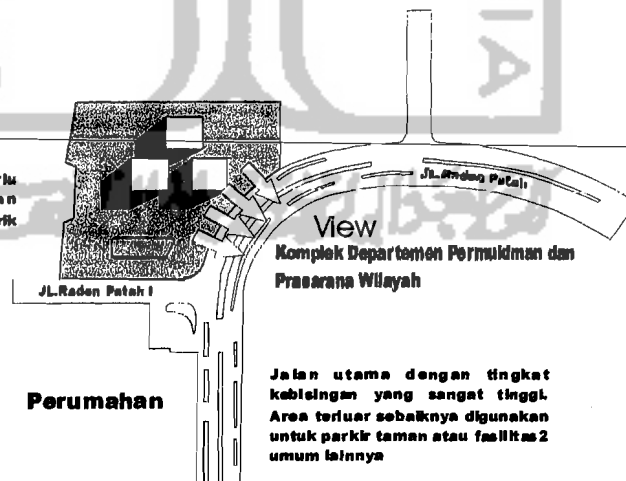
Untuk area diluar site, pejalan kaki telah disediakan trotoar tetapi hanya pada jalan arteri utara. Sedangkan, pada ruas jalan lainnya belum ada area trotoar, sehingga menimbulkan rasa tidak nyaman dalam berjalan. Akan tetapi, sarana angkutan bagi pejalan kaki yang masuk kedalam dan keluar site, sudah baik dan lengkap. Angkutan yang ada berupa angkutan kota, bis maupun bajai. Sarana angkutan dapat memudahkan aksesibilitas bagi pejalan kaki yang tidak mempunyai kendaraan bermotor.

4) View

Site berada di Komplek Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.

- Untuk kearah utara merupakan Komplek Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- Untuk arah timur dan selatan merupakan daerah permukiman disekitar site dapat turut mendukung keberadaan dari apartemen ini, sehingga penghuni dapat merasa tinggal disebuah permukiman pada umumnya.
- Untuk kearah barat merupakan daerah perkantoran lainnya.

Area disekelilingan perlu adanya pengolahan lahan agar lebih menarik dari segi viewnya





5) Kebisingan

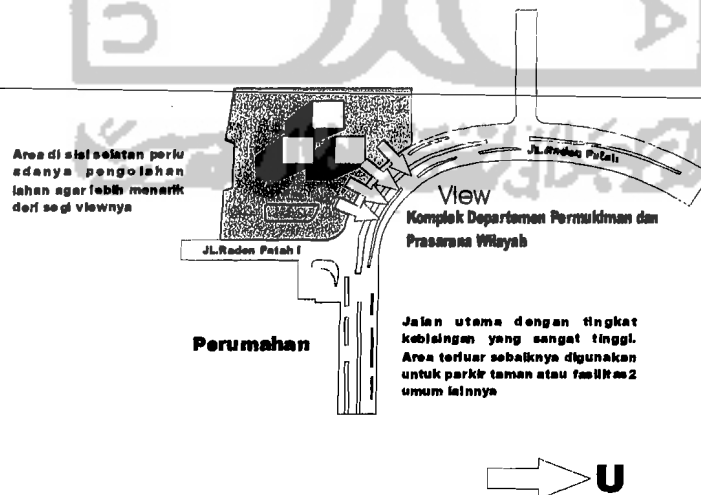
Pada sisi utara dari site, karena letaknya yang berada langsung dipinggir jalan utama tingkat kebisingannya sangat tinggi dibandingkan pada sisi site yang lain. Oleh karena itu perlu adanya faktor peredam dari kebisingan itu seperti dengan penanaman pohon atau perletakan bangunan yang tidak terlalu kedepan dekat dengan jalan.

Sedangkan pada sisi Selatan, Barat dan Timur tingkat kebisingan tidak terlalu tinggi, tapi untuk menjaga kenyamanan bagi penghuni, penanaman pohon sebagai peredam kebisingan masih diperlukan atau dengan meletakkan ruangan-ruangan publik dan semi publik sebagai penerima kebisingan itu secara langsung.

6) Vegetasi

Kondisi vegetasi pada site yang masih kurang mendukung karena masih banyaknya tanaman-tanaman liar seperti rerumputan liar. Oleh karena itu perlu adanya penanaman kembali dan atau penghijauan kembali pada daerah sekitar site. Vegetasi merupakan aspek yang sangat penting dimana pengaruhnya terhadap iklim setempat. Vegetasi ini dapat dimanfaatkan dalam menghambat, pengarah juga membelokkan angin juga sinar matahari yang merupakan elemen utama dari iklim.

Analisa berdasarkan Matahari, Angin dan Vegetasi

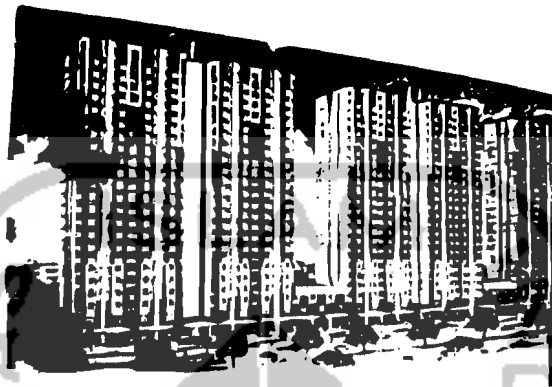




Analisa berdasarkan view dan kebisingan

2.4 OBYEK PEMBANDING

1. Apartemen Gading Timur, Jakarta



1.a. Ruang Hunian

- Apartemen Gading Timur memiliki dua tipe unit hunian yaitu tipe satu kamar tidur dan tipe dua kamar tidur, apartemen ini direncanakan bagi kalangan menengah keatas, pasangan muda dengan satu anak, pasangan tanpa anak atau bujangan.
- Unit hunian mempunyai pola sirkulasi langsung yaitu melewati ruang penerimaan dan dapat langsung melihat bukaan keluar apartemen.

1.b. Ruang bersama

- Akses atau jalan masuk menuju apartemen secara langsung tanpa tersamar oleh taman atau apapun, hal ini melihat dari keterbatasan lahan.
- Sirkulasi jalan masuk ke apartemen dengan kendaraan dan pejalan kaki saling melintasi.
- Lobi utama menyediakan dua lift orang dan satu lift barang, serta satu tangga darurat bagi setiap bangunan. Lobi tertutup (tanpa jendela) dan mempunyai lebar 1,5 kali koridor.
- Tempat bermain bagi anak-anak, kolam renang anak, dan taman diletakkan pada bagian belakang apartemen, untuk menjaga segi privasi pada aktivitas tersebut.



- Fasilitas lain seperti taman kanak-kanak, klinik, mini market, ruang serbaguna, dan lainnya diletakkan pada lantai dasar untuk memudahkan penggunaan bagi publik. Parkir penghuni dan karyawan disediakan pada ruang basemen, sedang parkir umum dan pengguna jasa komersil diletakkan pada lantai dasar (*outdoor*).

1.c. Interaksi Sosial

- Perletakan unit hunian dimulai pada lantai dua, hal ini dimaksud untuk mendukung kegiatan apartemen.
- Lobi utama dan lobi lift sebagai tempat terjadinya kontak sosial.
- Pengelompokan pintu masuk unit hunian juga mendukung terjadinya kontak sosial antar penghuni apartemen.

1.d. Aspek-aspek Penunjang

1. Sistem struktur
Sistem rangka beton precast yang dikombinasikan dengan sistem core.
2. Utilitas
Tangga dan lift terletak di tiap lantai, sehingga sirkulasi dan servis menjadi lancar.
3. Tapak
Apartemen dengan tiga blok massa, sistem koridor dalam dan tinggi lantai 28 tingkat.

Taman terletak di belakang blok massa tengah, sehingga tapak bangunan menjadi simetri.

Pencapaian ke apartemen tanpa tersamar taman atau apapun, dengan satu akses masuk dan satu akses keluar yang terpisah.



2. Apartemen Parkview



2.a. Ruang Hunian

- Apartemen Park view memiliki tiga tipe unit hunian, tipe dua kamar tidur ditambah satu kamar tidur pembantu, dan dua tipe tiga kamar tidur dan kamar pembantu.
- Pola sirkulasi langsung, melewati ruang penerimaan, dan langsung menuju balkon
- Apartemen direncanakan bagi pasangan mapan dengan satu anak sampai tiga anak remaja.

2.b. Ruang bersama

- Akses masuk menuju apartemen tersamar oleh taman, menjadikan apartemen ini menjadi agak privat secara keseluruhan. Akses menuju apartemen dipisahkan dan tidak saling melintasi antara pejalan kaki dengan pengguna kendaraan.
- Lobi utama dan lobi lift mempunyai ukuran yang sama dan tanpa ada koridor (pintu masuk berhadapan langsung dengan lobi).



-
- Parkir penghuni dan karyawan pada basemen, sedangkan parkir tamu dan pengguna pada area parkir outdoor.
 - Fasilitas jasa dan komersial pada lantai dasar.

2.c. Interaksi Sosial

- Perletakkan kolam renang, aman, dan lapangan tenis diantara dua tower, menyatukan ruang bersama sebagai tempat berinteraksi sosial pada apartemen.
- Tanpa koridor untuk menuju unit hunian menciptakan ruang bersama pada tiap lantai.
- Adanya ruang duduk diantara dua unit hunian.

2.d. Aspek-Aspek Penunjang

a. Sistem struktur

Sistem struktur yang digunakan adalah sistem rangka yang dikombinasikan dengan sistem core. (apartemen tipe tower).

b. Utilitas

Tangga dan lift terletak didalam core, pada tiap lantai untuk memudahkan sirkulasi dan servis dan aspek keselamatan.

c. Tapak

terdiri dari dua tower dengan fasilitas olah raga dan taman berada diantara kedua tower tersebut.

Pencapaian ke apartemen dengan satu akses masuk dan keluar yang disatukan, namun memisahkan antara pengguna kendaraan dengan pejalan kaki.