

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Studi Kasus : Bangunan Apartemen

A. Tinjauan Apartemen

1. Definisi Apartemen

Apartemen adalah bangunan hunian yang memiliki standar dan fasilitas tambahan yang terpisah secara horizontal maupun vertikal sehingga menjadi satu kesatuan bangunan yang berdiri sendiri berbentuk bangunan vertikal atau horizontal.



Gambar 2.
Apartemen

Sumber : Google.com, 2024

Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horizontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama

2. Karakteristik Apartemen

Bangunan apartemen tentunya memiliki karakteristik tersendiri yang dapat membedakan dengan hunian lainnya. Hal ini tentunya menjadi nilai tambah dari apartemen itu sendiri.

Berikut merupakan karakteristik bangunan apartemen, diantaranya sebagai berikut :

- a. Apartemen biasanya dibangun lebih dari 2 lantai dengan bentuk hunian vertikal atau menjulang tinggi keatas;
- b. Setiap lantai dari bangunan apartemen terdiri dari beberapa unit hunian;
- c. Apartemen dinilai lebih fleksibel dan maksimal dalam pemanfaatan lahan karena tidak dibangun secara horizontal;
- d. Fasilitas yang disediakan didalam apartemen dapat diperuntukkan untuk bersama maupun khusus untuk para penghuni apartemen saja;
- e. Apartemen dapat dibangun di area yang strategis dan berdekatan dengan fasilitas umum dan infrastruktur;
- f. Hunian apartemen cenderung lebih eksklusif karena tidak sembarang orang bisa masuk; dan
- g. Struktur maupun bahan bangunan yang dibuat tentunya memiliki spesifikasi jangka waktu yang lebih lama dan tahan di medan atau cuaca ekstrim.

Karakteristik bangunan apartemen diatas dapat menentukan terkait faktor-faktor apa dan bagaimana yang dapat dijadikan pembanding antara apartemen dengan hunian tapak lainnya.

3. Tipologi Apartemen

Berikut merupakan beberapa tipologi apartemen yang dibagi berdasarkan ketentuannya tertentu, diantaranya sebagai berikut :

a. Tipe Apartemen Berdasarkan Tujuan Pembangunan

Berdasarkan tujuan pembangunan, apartemen dibagi menjadi tiga (Akmal, 2007), yaitu:

1) Komersial

Apartemen yang ditujukan untuk bisnis komersial yang mengejar keuntungan atau profit.

2) Umum

Apartemen yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat tetapi biasanya hanya dihuni oleh lapisan masyarakat kalangan menengah kebawah.

3) Khusus

Apartemen yang hanya dipakai oleh kalangan tertentu dan biasanya dimiliki oleh suatu perusahaan atau instansi yang dipergunakan oleh para pegawai maupun tamu yang berhubungan dengan pekerjaan.

b. Tipe Apartemen Berdasarkan Penghuni

Menurut Rahwidyasa, apartemen dapat digolongkan berdasarkan penghuninya, yaitu:

1) Apartemen Keluarga

Apartemen tipe ini dihuni oleh satu keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anak. Terdiri dari 2 hingga 4 kamar tidur dengan kamar tidur tamu yang tidak selalu wajib ada. Biasanya dilengkapi juga dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

2) Apartemen Lajang

Apartemen tipe ini dihuni oleh pria dan wanita yang belum menikah dan cenderung tinggal bersama dengan teman. Penghuni lajang menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, tempat bekerja dan kegiatan lainnya di luar jam kerja.

3) Apartemen Pebisnis/*Ekspatriat*

Apartemen tipe ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja yang mana pengusaha tersebut telah memiliki hunian sendiri di luar apartemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja sehingga memberi kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaan.

4) Apartemen Manula

Apartemen tipe ini terbilang baru di Indonesia. Namun di luar negeri seperti Amerika, China, Jepang dan negara lainnya telah banyak dijumpai apartemen untuk hunian manusia usia lanjut. Apartemen ini didesain sesuai kondisi fisik para manula.

5) Apartemen Mahasiswa

Apartemen tipe ini dihuni oleh mahasiswa yang sedang menempuh jenjang pendidikan dengan tempat tinggal yang jauh dari perguruan tinggi yang menyediakan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan mahasiswanya.

c. Tipe Apartemen Berdasarkan Golongan Sosial

Berdasarkan golongan sosial (*Savitri & Ignatius & Budiharjo & Anwar & Rahwidyasa, 2007*) pada pembangunan apartemen, dibagi menjadi empat yaitu:

1. Apartemen Sederhana
2. Apartemen Menengah
3. Apartemen Mewah
4. Apartemen Super

Keempat golongan tersebut dibedakan oleh fasilitas yang disediakan oleh apartemen tersebut. Semakin lengkap fasilitas yang disediakan dalam sebuah apartemen, maka semakin apartemen tersebut. Pemilihan bahan bangunan dan system apartemen juga berpengaruh. Semakin baik kualitas material dan semakin banyak pelayannya, semakin apartemen tersebut.

d. Tipe Apartemen Berdasarkan Kepemilikan

Berikut dua tipe apartemen yang berdasarkan pada kepemilikannya yaitu sebagai berikut :

1) Apartemen dengan sistem sewa

Apartemen ini, penghuni hanya membayar sewa apartemen yang mereka tempati kepada pemilik apartemen dan biasanya biayanya dibayarkan secara bulanan atau tahunan. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, dan telepon ditanggung sendiri oleh warga. Selama ini, biaya pemeliharaan dan gaji staf pengelola apartemen ditanggung oleh pemilik. Penghuni yang tidak ingin lagi tinggal di apartemen

tersebut harus mengembalikan apartemen tersebut kepada pemiliknya, yang kemudian akan mencari orang lain untuk tinggal di apartemen kosong tersebut.

2) Apartemen dengan sistem beli

Apartemen dengan sistem beli dibagi menjadi dua jenis, diantaranya yaitu sebagai berikut :

a) Apartemen dengan sistem kepemilikan bersama (cooperative ownership).

Pada apartemen ini, penghuni akan memegang saham dalam perusahaan pemilik apartemen serta menempati satu unit tertentu. Penghuni hanya dapat menjual unitnya kepada orang yang telah dianggap cocok oleh penghuni apartemen lainnya. Jika terdapat unit yang kosong, maka sahamnya akan dibagi rata diantara penghuni dan mereka harus menanggung semua biaya maintenance unit yang kosong tersebut, sampai unit tersebut ditempati oleh penghuni baru.

b) *Condominium*.

Pada apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya terhadap fasilitas dan ruang publik. Penghuni bebas untuk menjual,

menyewakan ataupun memberikan kepemilikannya kepada orang lain. Jika terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya *maintenance* unit itu ditanggung oleh badan pengelola apartemen itu.

e. Tipe Apartemen Berdasarkan Unit

Berikut merupakan tipe apartemen berdasarkan unit hunian apartemen, diantaranya sebagai berikut :

1) Studio

Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruangan. Ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang terbuka tanpa partisi. Hanya kamar mandi yang terpisah oleh ruang lainnya.



Gambar 3.
Studio Apartemen
Sumber : Google.com, 2024

Unit tipe studio biasanya memiliki ukuran panjang 7,3 m² dan lebar mencapai 3 m² dengan 1 ruang multifungsi yang dapat dijadikan sebagai segala aktifitas didalam kamar.

2) One Bedroom

Unit apartemen dengan 1 kamar tidur yang dijadikan sebagai jenis hunian yang cukup banyak diminati di kalangan milenial.



Gambar 4.
One Bedroom Apartemen
Sumber : Google.com, 2024

Keunggulan dari One Bedroom ini sendiri adalah hunian yang mudah dan praktis untuk di kelola, baik dari sisi perawatan dan lain sebagainya. Tidak hanya itu, desain kamar yang bergaya minimalis menjadi suatu keunggulan dengan adanya desain minimalis yang dapat membuat penghuni lebih nyaman.

3) Two Bedroom

Unit apartemen dengan 2 kamar tidur tentunya akan memiliki bentuk yang tidak jauh beda dari biasanya. Unit hunian Two Bedroom dapat dijadikan hunian dengan kapasitas 2 sampai 4 orang dengan spesifikasi keluarga.



Gambar 5.
Two Bedroom Apartemen
Sumber : Google.com, 2024

Jenis ini cenderung memiliki ukuran $7,3 \text{ m}^2$ dan lebar mencapai 6 m^2 dengan ruang yang lebih luas dan kamar terpisah.

4) Duplex atau Triplex

Unit hunian yang memiliki 2 lantai dengan desain sama dengan rumah 2 lantai pada umumnya, lantai atas digunakan sebagai area privasi seperti kamar dan ruang pribadi lainnya, sedangkan lantai bawah digunakan sebagai ruang keluarga, dapur, area makan dan lain sebagainya.



Gambar 6.
Duplex Apartemen
Sumber : Google.com, 2024

Unit duplex cenderung cocok untuk hunian yang membutuhkan area yang luas dan desain ruangan yang eksklusif.

5) Loft

Bangunan ini merupakan bangunan bekas seperti gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Caranya adalah dengan menyekat-nyekat bangunan besar ini menjadi beberapa hunian. Biasanya apartemen ini memiliki ruang yang tinggi, mezzanine atau dua lantai.



Gambar 7.
Loft Apartemen
Sumber : Google.com, 2024

Secara teknis, loft adalah lantai paling atas dalam sebuah bangunan yang tepat berada dibawah atap.

6) Alcove

Unit hunian yang cenderung memiliki area semi privasi karena bentuknya yang menyerupai huruf L, berbeda dengan tipe unit hunian lainnya, alcove cenderung memiliki 2 sekat ruangan sebagai pemisah agar memiliki tambahan ruang untuk privasi.



Gambar 8.
Alcove Apartemen
Sumber : Google.com, 2024

Hal ini tentunya akan banyak dilirik oleh kalangan milenial yang menginginkan ruang privasi yang cukup luas dari tipe studio biasanya.

7) Convertible

Unit hunian yang jauh lebih luas dibanding tipe sebelumnya yaitu alcove, unit ini menawarkan harga yang lebih ekonomis dari apartemen tipe 1 kamar.



Gambar 9.
Convertible Apartemen
Sumber : Google.com, 2024

Sesuai dengan nama unit, yaitu convertible, tentunya unit ini dapat dirubah dengan dindin setengah atau pembatas portabel sebagai pemisah kamar tidur dari area lainnya.

8) Penthouse

Unit hunian ini berada di lantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya ada satu atau dua unit saja. Penthouse juga sangat privat karena memiliki lift khusus untuk penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m².



Gambar 10.
Penthouse Apartemen
Sumber : Google.com, 2024

Penthouse tentunya menawarkan kenyamanan yang tidak dapat diperoleh dari tipe unit hunian lainnya, oleh karena itu, target pasar hunian ini mayoritas dari kalangan atas yang memiliki daya beli.

4. Definisi Apartemen Sewa

Apartemen adalah bangunan hunian baik dalam bentuk horizontal ataupun vertikal dengan satu kesatuan bangunan, biasanya terdiri dari beberapa unit tempat tinggal dengan ruang-ruang tertentu.

Sewa adalah kegiatan menggunakan sesuatu dengan membayar, sewa juga dapat diartikan sebagai persetujuan antara kedua belah pihak yang dimana salah satu mengizinkan pihak lain untuk menggunakan barangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Dengan demikian, Apartemen Sewa merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau satu badan usaha dengan menyewakan unit-unit apartemen yang disewakan kepada sasaran dengan harga dan jangka waktu yang ditentukan.

5. Fungsi Apartemen

a. Fungsi Utama

Fungsi Utama pada apartemen sendiri merupakan sebagai hunian atau tempat tinggal dalam bentuk bangunan satu kesatuan baik horizontal maupun vertikal.

b. Fungsi Pendukung

Fungsi pendukung pada apartemen sendiri ialah sebagai tempat bersama dalam menikmati fasilitas dan kenyamanan berupa keamanan serta fasilitas lainnya seperti minimarket, ATM Center dan lain sebagainya, apartemen juga dapat berfungsi sebagai aset investasi bagi para pencari properti yang berpotensi besar bagi individu atau perusahaan.

6. Tujuan Apartemen

Tujuan dari adanya perancangan apartemen ini yaitu untuk menyediakan kebutuhan hunian vertikal yang menggabungkan antara bangunan dan sentuhan alam melalui keberadaan lingkungan buatan dengan penerapan konsep *biophilic* pada bangunan apartemen, hal ini dapat menjadi mobilitas tinggi bagi *ekspatriat* dalam bekerja.

7. Sistem Keamanan Apartemen

Sistem keamanan apartemen adalah faktor keunggulan dari apartemen dibanding dengan rumah tinggal biasa. Berikut beberapa sistem keamanan yang ada di apartemen :

a. Keamanan 24 jam

Apartemen identik dengan penjagaan security yang bagus, dengan demikian petugas keamanan berjaga selama 24 jam di area lobi atau pintu masuk yang bertujuan untuk memantau akses keluar masuk, petugas keamanan juga diwajibkan rutin untuk berpatroli diseluruh area apartemen termasuk koridor maupun tangga darurat.

b. Kamera Pengawas (CCTV)

CCTV biasanya menjadi salah satu pilihan tepat untuk keamanan bersama, CCTV dapat membantu memastikan rekaman dengan jelas dan detail ketika ada kejadian yang tidak diinginkan, CCTV biasanya terletak diarea lift, lobi, area parkir, koridor dan area penunjang lainnya.

c. *Access Card and Contol Card System*

Access Card kini menjadi standar keamanan untuk bangunan apartemen sebagai kunci elektronik yang dilengkapi dengan sistem kode didalamnya. Tanpa adanya *Access Card* penghuni tidak akan bisa masuk kedalam hunian baik kamar maupun lift tidak dapat digunakan selagi tidak ada *Access Card*.

d. Tata Kelola Akses Tamu

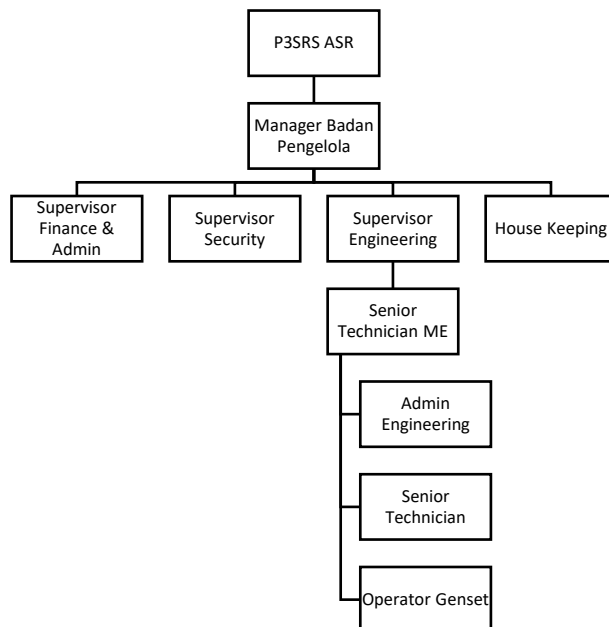
Biasanya sistem pengelolaan tamu akan menyesuaikan dengan aturan yang berlaku dalam apartemen tersebut, karena pada dasarnya apartemen memiliki aturan yang berbeda namun tetap memberikan keamanan dan kenyamanan bagi penghuninya, tujuan dari pengelolaan ini agar memberikan ruang privasi bagi penghuni dengan membatasi ruang gerak dari tamu yang berkunjung.

e. Jalur Evakuasi dan Sistem Pemadam Kebakaran

Apartemen diwajibkan memiliki akses jalur evakuasi yang terkelola dengan baik, sistem pemadam kebakaran pun menjadi standar keamanan pada sebuah apartemen, hal ini bertujuan untuk memastikan keselamatan penghuni jika terjadi sesuatu dengan keadaan darurat.⁴

8. Struktur Organisasi Apartemen

Berikut adalah struktur organisasi yang mengelola apartemen secara umum, diantara lain sebagai berikut :



Gambar 11.

Struktur Organisasi Apartemen

Sumber : P3SRS Apartemen Salemba Residence, 2024

9. Fasilitas Penunjang Kegiatan

Sebagian besar apartemen dilengkapi dengan fasilitas seperti taman, laundry, ATM Center, lahan parkir dan supermarket.

⁴ Yulius, Yongky. (21 Agustus 2024). *Pahami 8 Sistem Keamanan Apartemen, Dirancang Agar Penghuni Tenang*. <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-81799-sistem-keamanan-apartemen-id.html> (Diakses pada 26 Agustus 2024 pada pukul 00.12).

B. Tinjauan *Biophilic*

1. Definisi *Biophilic*

Biophilic adalah konsep desain arsitektur yang menyatukan elemen elemen alam kedalam ruang hidup agar dapat menciptakan keseimbangan antara manusia dengan alam.

Konsep ini berperan penting dalam memaksimalkan hal positif dengan penerapan desain dengan upaya menghubungkan kembali manusia dengan menyediakan manfaat-manfaat pada fisik, mental dan perilaku.

Penerapan desain sendiri dapat menggunakan tanaman atau elemen-elemen alam yang dimana hal ini merupakan konsep arsitektur yang ramah lingkungan

2. Prinsip Penerapan *Biophilic*

Berikut merupakan tiga prinsip utama dalam penerapan desain *biophilic* diantaranya sebagai berikut :

a. Nature in The Space

Prinsip yang mengacu pada penempatan ekosistem buatan atau tumbuhan di area konstruksi. Hal ini dapat digambarkan pada visual, suhu ruangan, aroma dan lain sebagainya.

b. Nature off The Space

Sedangkan prinsip nature off the space ini berpacu pada konfigurasi alam pada desain konstruksi sebagai contoh dapat memberikan perasaan tentang keindahan, terlindungi atau lainnya.

c. Natural Analog

Prinsip yang merefleksikan alam dengan artian sebisa mungkin desain dapat membentuk seperti pola ekosistem yang dapat dikreasikan dalam pola desain.

3. Contoh Penerapan Desain *Biophilic*

Berikut merupakan contoh penerapan konsep desain *biophilic* diantaranya sebagai berikut :

a. Bosto Verticale, Milan, Italia

Merupakan dua menara hunian dengan dinding dan balkon yang diselimuti dengan berbagai tanaman hijau. Bangunan ini dirancang oleh Boeri Studio yang diresmikan pada bulan Oktober 2014 di Milan.

Bosto Verticale ini memiliki dua menara dengan ketinggian 80 dan 112 meter dengan pohon besar dan kecil yang dapat ditampungnya sebanyak 480, 300 pohon kecil dan 11.000 tanaman tahunan dan penutup serta 5.000 semak.



Gambar 12.

Bosvo Verticale

Sumber : Planradar.com, 2024

b. The Spheres, Seattle, Amerika Serikat

Bentuk bola-bola menjadi contoh yang menarik dalam desain *biophilic*, tiga rumah kaca transparan diisi dengan tanaman sehingga menjadikannya tempat yang unik.

The Spheres sendiri di rancang oleh NBBJ, dari penempatan lokasinya yang berada di kota besar, kantor pusat tersebut mengadakan komitmen terhadap keterlibatan dalam perkotaan dengan menciptakan ruang terbuka publik yang dapat terhubung dengan struktur metropolitasn seattle yang ada.



Gambar 13.

The Spheres

Sumber : Planradar.com, 2024

Hal yang unik pada bangunan ini adalah tiga buah bola kaca yang menaungi taman botani bertingkat dengan 40.000 tanaman yang diambil dari dataran tinggi di lima benua.

Dalam penerapan desain *biophilic*, berikut merupakan beberapa metode yang dapat diterapkan dalam pendekatan arsitektur *biophilic*, diantara lain sebagai berikut :

- 1) Integrasi elemen alam : Menggabungkan elemen elemen alam yang secara langsung diterapkan kedalam desain dengan menambahkan tanaman hidup, dinding hijau atau menggunakan bahan alami seperti kayu dan batu alam.

- 2) Penggunaan Cahaya Alami : Memaksimalkan penggunaan pencahayaan alami dengan rancangan desain yang mampu mengelola jalur masuk sinar matahari seperti dinding kaca, teras, atau bahkan bukaan besar dalam bangunan agar sinar cahaya matahari dapat masuk kedalam ruangan.
- 3) Simulasi Alam : Memodifikasi atau menambahkan material alam yang memiliki bentuk atau kesamaan seperti tekstur atau pola yang terinspirasi dari alam.
- 4) Desain Ruang Terbuka : Menghadirkan ruang terbuka dengan nuansa alam seperti taman dalam ruangan atau bahkan balkon yang dapat digunakan sebagai area relaksasi dan koneksi bagi manusia dengan alam.

C. Studi Banding Preseden

Berikut merupakan beberapa studi banding preseden dari apartemen sewa, diantara lain sebagai berikut :

1. The Stature Jakarta

The Stature Jakarta merupakan apartemen dengan pernyataan gaya dan ikon skala internasional. Bangunan ini memiliki tiga tower dengan fungsi hunian, kantor dan townhouse dan beberapa fungsi tambahan seperti ritel hiburan dan bersantap eksklusif.



Gambar 14.
The Stature Jakarta
Sumber : Thestature.co.id, 2024

Keberadaan apartemen ini memiliki lokasi strategis dengan kenyamanan baik hiburan dan bisnis yang berada di jantung kawasan komersial di Jakarta.⁵

Apartemen ini memiliki banyak fasilitas dan sarana di setiap titik tertentu seperti lantai dasar, dek podium dan taman langit, berikut merupakan salah satu dari banyaknya fasilitas yaitu antara lain sebagai berikut :

- a. Area Parkir
- b. Kolam Renang
- c. Gymnasium
- d. Area Joging dan
- e. Area Taman

Apartemen ini juga menyediakan beberapa tipe unit kamar dengan kelas yang berbeda-beda, diantaranya sebagai berikut :

- a. Signature

⁵ Thestature. (2019). *The Stature Jakarta*. <https://www.thestature.co.id/> (Diakses pada 17 September 2024 pada pukul 06.22).

- b. Signature Premier
- c. Signature Suites
- d. Sky Villas
- e. The Mews

2. Samara Suites

Samara Suites adalah apartemen bisnis pertama dengan inovasi terbaru dan berlokasi di jantung kota Jakarta, apartemen ini memiliki 38 lantai dengan jumlah unit 292 unit eksklusif.



Gambar 15.

Samara Suites

Sumber : Syntgesis Development.com, 2024

Samara Suites memiliki empat tipe unit dan beberapa fasilitas berupa akses area lokasi seperti Kota Kasablanka Mall, LRT Station, Medista Hospital dan lain sebagainya.

Apartemen ini memberikan beberapa fasilitas yang dapat dinikmati oleh wasatawan atau pengunjung, diantaranya sebagai berikut :

- a. Fitnes Center
- b. Infinity Pool
- c. Kids' Room
- d. Meeting Room
- e. Mini Golf dan
- f. Co-Working Space

Kamar penginapan yang disediakan pada Samara Suites juga beragam, diantaranya sebagai berikut :

- a. Satu Kamar Tidur
- b. Dua Kamar Tidur
- c. Tiga Kamar Tidur dan
- d. Penthouse

3. Kesimpulan Studi Banding Preseden

a. Tabel Studi Banding Preseden

Studi Banding Preseden				
No.	Aspek	Preseden		Kesimpulan
		The Stature Jakarta	Samara Suites	
1.	Tipe Unit	5 Tipe Unit Kamar	4 Tipe Unit Kamar	Tipe Unit Kamar dapat disesuaikan dengan perhitungan kebutuhan luas lahan, luas lantai dan jumlah jiwa.
2.	Penempatan Lokasi	Berada di kawasan Jantung Kota Jakarta dengan view Monumen Nasional	Berada di lokasi strategis di area komersial dengan fasilitas yang melimpah.	Lokasi Apartemen setidaknya berada di area yang strategis yang berpacu dengan tujuan sasaran perencanaan apartemen.
3.	Orientasi	Menghadap Utara	Menghadap Selatan	Orientasi bangunan

				apartemen yang baik yaitu menghadap utara.
4.	Massa bangunan	Memiliki 3 massa bangunan, salah satunya berfungsi sebagai hunian vertikal.	Memiliki lebih dari 2 massa bangunan dengan bentuk hunian vertikal.	Massa bangunan boleh lebih satu namun bentuk hunian yang baik yaitu bentuk vertikal.

Tabel 5.
Studi Banding Preseden
Sumber : Analisis Pribadi, 2024

Berdasarkan tabel diatas, maka kesimpulan yang didapat yaitu tipe unit kamar tidak dapat bergantung dengan preseden yang didapat, namun tipe unit dapat ditentukan dengan perhitungan kebutuhan luas lantai dan jumlah jiwa yang dibutuhkan.

Pada aspek penempatan lokasi juga menentukan tujuan dan sasaran dari dibuatnya perencanaan apartemen tersebut, dalam segi penentuan orientasi bangunan akan lebih baik jika bangunan tersebut menghadap utara. Pada aspek massa bangunan, apartemen diperbolehkan lebih dari satu massa, namun hunian yang banyak dibutuhkan pada saat ini yaitu hunian dengan bentuk vertikal atau meninggi ke atas.