



BAB II

TINJAUAN APARTEMEN DAN KANTOR SEWA

2.1. Tinjauan Bangunan Residensial

Bangunan residensial dikelompokkan menjadi¹:

2.1.1. *Single – Family Detached*

Single-Family Detached adalah bentuk rumah tinggal yang terpisah atau tersendiri dan dimiliki oleh satu keluarga. Bangunan residensial jenis ini biasa terdapat pada kawasan yang masih memiliki lahan kosong yang luas sehingga harga tanah masih rendah. Bangunan residensial jenis ini biasa terdapat pada daerah pedesaan dan memiliki pekarangan yang luas.

2.1.2. *Single Family Attached* dan *Multi Family Housing*

Single Family Attached dan *Multi Family Housing* merupakan jenis bangunan tempat tinggal yang terdapat pada sebuah persil (tanah sewa) dan terdapat beberapa unit hunian yang saling berhimpitan. *Single Family Attached* dan *Multi Family Housing* diklasifikasikan ke dalam beberapa bentuk, yaitu:

- a. *Town House/ Rumah Kota*, yaitu rumah-rumah yang dibangun secara berderet dan terdapat penambahan tempat parkir pada bangunan.
- b. *Garden Apartement*, merupakan sebuah kompleks apartemen yang umumnya terdiri dari dua hingga tiga lantai. Apartemen jenis ini memiliki ruang terbuka antar-bangunan dan area parkir bagi pemilik kendaraan.
- c. *Mid Rise* dan *High Rise*, merupakan apartemen dengan ketinggian empat sampai delapan lantai, sedangkan *High Rise Apartement* memiliki ketinggian sembilan lantai atau lebih. *Mid Rise Apartement* dan *High Rise Apartement* memiliki variasi bentuk, yaitu:

¹ Paul O' Mara, 1984, Time Saver Standart for Residential Development, Penerbit Mc Graw Hill





- *Slab*, terdiri dari satu atau dua koridor dalam yang menghubungkan antar unit hunian.
- *Tower*, terdiri dari *core* yang berada di tengah.
- *Multi Building*, merupakan kombinasi dari *Slab* dan *Tower*.

2.2. Tinjauan Umum Apartemen



Gambar 2.1. The Wave Apartment

Sumber: lipsus.kompas.com

2.2.1. Pengertian

Di Indonesia, apartemen masih memiliki persamaan pengertian dengan rumah susun, berikut definisi menurut berbagai sumber:

- Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tahun 2008 didefinisikan sebagai tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb). yg berada pd satu lantai bangunan bertingkat.
- Menurut Undang-undang nomor 20 tahun 2011 pasal 1 ayat 1 didefinisikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.





Untuk mengetahui perbedaan antara apartemen dengan hunian vertikal lainnya perlu adanya perbandingan, berikut perbandingan antara apartemen, kondominium, dan rumah susun²:

Tabel 2.1. Perbandingan Antara Apartemen, Kondominium, dan Rusun

Aspek	Apartemen	Kondominium	Rusun
Kepemilikan	Sewa atau beli	Beli	Sewa atau beli
Parkir	Minimal 1 unit 1 mobil	Hampir sama dengan apartemen	Minimal 10 unit 1 mobil
Finishing	Kualitas baik seperti marmer, pintu kayu kualitas bagus, sanitasi kualitas grade A	Hampir sama dengan apartemen	Tidak ditonjolkan
Privasi	Lebih privat dibanding kondominium	Lebih privat dibanding rumah susun	Fasilitas umum dipakai bersama
Konstruksi	Permanen lebih kokoh	Hampir sama dengan apartemen	Permanen
Bagian milik bersama	Atap, tiang pondasi, lobby, lift, saluran air, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi	Hampir sama dengan apartemen	Atap, tiang pondasi, lobby, saluran air, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi
Benda milik bersama	Basemen atau parkir, kolam renang, dll	Hampir sama dengan apartemen	Basemen atau parkir

Perbedaan jelas antara rusunami dan apartemen terletak di lahan parkir, luas, dan *finishing*. Apartemen biasanya mempunyai ketentuan untuk satu unit memiliki slot parkir minimal satu mobil atau satu banding satu sedangkan untuk rusunami biasanya perbandingan untuk lahan parkir lebih sedikit 10 unit untuk satu parkir mobil. Luas rusunami dengan apartemen juga berbeda di unit atau kamar, biasanya untuk ukuran dua kamar tidur di rusunami biasa di apartemen adalah ukuran studio (tanpa kamar) dan yang terakhir dari segi *finishing* untuk apartemen menggunakan kualitas lebih baik seperti marmer, pintu kayu kualitas bagus, dan *sanitary*

² <http://rusunamisubsidi.wordpress.com/2010/01/26/mengapa-memilih-apartment-dan-apa-perbedaan-antara-apartment-rusunami-rusunawa-dan-condotel/>, diakses 6 September 2013





yang mempunyai kualitas grade A sedangkan untuk rusunami *finishing* tidak terlalu di tonjolkan.

2.2.2. Fungsi

Apartemen memiliki fungsi-fungsi sebagai berikut³:

- a. Fungsi utama, sebagai permukiman vertikal dengan kegiatan yang relatif sama dengan permukiman pada umumnya. Penekanannya adalah pada aktivitas rutin seperti tidur, makan, menerima tamu, interaksi sosial, melakukan hobi, bekerja, dan lain-lain.
- b. Fungsi sekunder, adalah fungsi yang menambah kenyamanan penghuni seperti:
 - Layanan olah raga: *fitness center*, aerobik, kolam renang, dan lain-lain
 - Layanan kesehatan: poliklinik, apotek, dan lain-lain.
 - Layanan komersial: minimarket, restoran, salon, dan lain-lain.
 - Layanan anak: tempat penitipan anak, area bermain, dan lain-lain
- c. Fungsi tersier, adalah fungsi pelengkap terkait kegiatan pengelolaan seperti administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan keamanan.

2.2.3. Klasifikasi

Apartemen diklasifikasikan menurut ketinggian bangunan, bentuk denah, sistem pelayanan unit, jumlah ruang tidur, sistem kepemilikan, sistem sirkulasi horizontal, dan sistem sirkulasi vertikal. Berikut uraian masing-masing klasifikasi:

A. Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan ketinggian bangunan⁴:

³ De Chiara, Joseph. 2001. *Time Saver Standards for Building Type*. Mc Graw Hill

⁴ De Chiara, Joseph. 2001. *Time Saver Standards for Building Type*. Mc Graw Hill



Tabel 2.2. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan

No.	Jenis	Ketinggian (Lantai)	Keterangan	Gambar
1	<i>Maisonette</i>	>4	Peletakan unit berderet, setiap kapling terdiri dari dua lantai dan dimiliki masing-masing penghuni	 <p>Sumber: http://imagesus.homeaway.com/mda01/44f38a69-eaf5-4236-b953-244cfa285975.1.12</p>
2	<i>Low Rise</i>	4-5	Dibangun di daerah sub-urban dimana harga tanah relatif murah, memiliki kepadatan 30 keluarga/Ha	 <p>Sumber: http://www.panoramicproperties.ca/assets/images/gallery/512/1366140383_46-small.jpg</p>
3	<i>Mid Rise</i>	6-8	Memiliki pencahayaan dan penghawaan alami, konstruksi dan struktur lebih kokoh, memiliki elevator	 <p>Sumber: http://www.iblogoakville.com/wp-content/uploads/2011/02/Emporium-Condominium-Oakville-Joshua-Creek-Exterior-11.jpg</p>
4	<i>High Rise</i>	8<	Memiliki pencahayaan dan penghawaan alami yang lebih baik, konstruksi dan struktur kokoh dan tahan api, memiliki elevator	 <p>Sumber: http://www.hotel-online.com/News/PR2007_2nd/CandlewoodMontrealExterior.jpg</p>

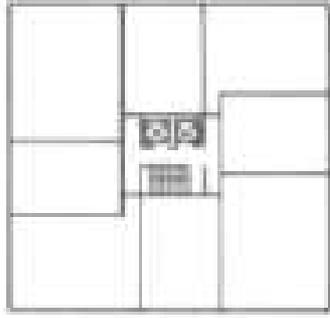
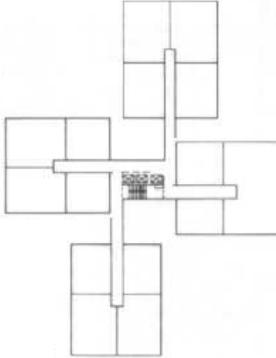
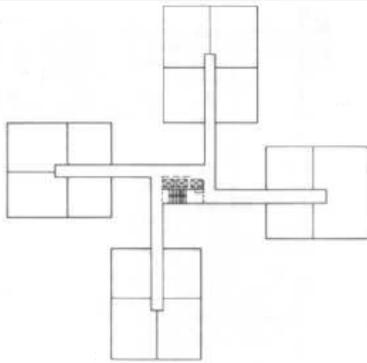
Sumber : De Chiara, 2001



B. Berdasarkan Bentuk Denah

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan bentuk denah⁵ :

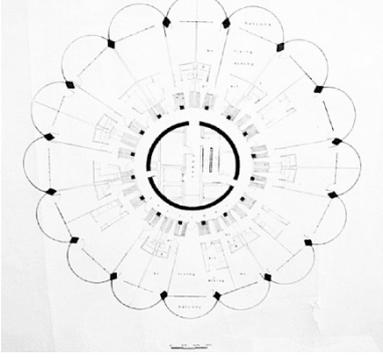
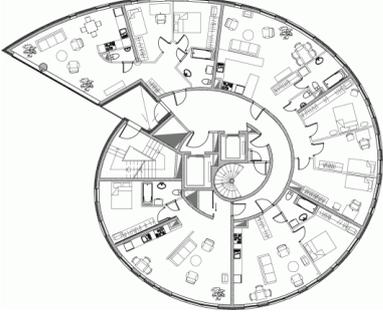
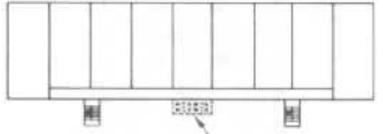
Tabel 2.3. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Denah

No.	Jenis	Bentuk Denah	Keterangan
1	<i>Tower Plan</i>		Terdapat <i>core</i> di tengah dengan unit-unit mengelilingi <i>core</i> tersebut, <i>layout</i> denah bangunan tipikal kecuali denah lantai paling atas.
2	<i>Expanded Tower Plan</i>		Sama dengan <i>tower plan</i> namun dapat diperpanjang pada sisi tertentu untuk menambah jumlah unit hunian.
3	<i>Cross Plan</i>		Memiliki empat sayap yang sama dan <i>core service</i> di bagian tengah. Biasa terdiri dari delapan unit setiap lantai dengan penempatan dua unit setiap sayap.
4	<i>Five-Wing Plan</i>	-	Sama dengan bentuk <i>cross plan</i> namun dengan lima sayap. Biasa terdiri dari sepuluh unit tiap lantai dengan penempatan dua unit setiap sayap.

⁵ De Chiara, Joseph. 2001. *Time Saver Standards for Building Type*. Mc Graw Hill





5	<i>Circular Plan</i>	 <p>Sumber: http://www.architechgallery.com/arch_images/architech_images/bertrand_goldberg/marina_city_plan.jpg</p>	<p>Sama dengan bentuk <i>tower plan</i> namun terdiri dari satu koridor pusat yang melingkar atau mengelilingi <i>core</i>. Jumlah unit tergantung panjang diameter bangunan.</p>
6	<i>Spiral Plan</i>	 <p>Sumber: http://eliinbar.files.wordpress.com/2013/05/51941cdfb3fc4bc96a00013f_snailtower-k-nnapu-padrik-architects_floor_plan_-5-528x439.png</p>	<p>Memiliki bentuk melingkar seperti <i>circular plan</i>, namun menggunakan delapan proyeksi radial dari beton pra tekan dan tanpa kolom.</p>
7	<i>Free-Form Plan</i>		<p>Memiliki bentuk memanjang atau linear dengan koridor di bagian tengah.</p>
8	<i>Terrace Plan</i>		<p>Menggunakan sistem satu koridor dengan lantai di atas lebih mundur daripada lantai di bawahnya sehingga menciptakan teras pada tiap lantai bangunan.</p>

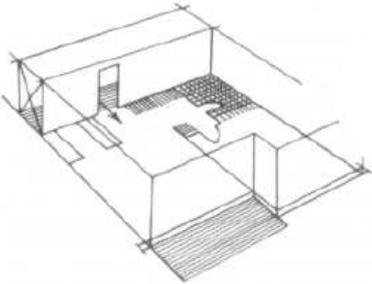
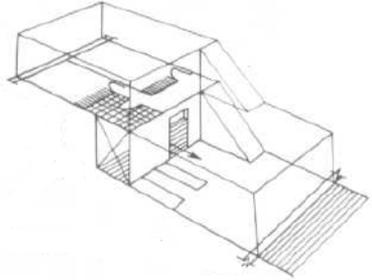
Sumber : De Chiara, 2001



C. Berdasarkan Sistem Pelayanan Unit

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan sistem pelayanan unit⁶ :

Tabel 2.4. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Pelayanan Unit

No.	Jenis	Keterangan	Gambar
1	<i>Simplex Apartement</i>	Satu unit hunian terdiri atas satu lantai sehingga lebih mudah dan ekonomis untuk dibangun.	
2	<i>Duplex Apartement</i>	Satu unit hunian terbagi atas dua lantai dengan sebuah tangga pribadi. Lantai satu terdiri dari ruang tamu, ruang makan, dan dapur. Lantai dua terdiri dari ruang-ruang tidur.	
3	<i>Triplex Apartement</i>	Satu unit hunian terbagi atas tiga lantai dengan sebuah tangga pribadi. Peletakan ruang sama dengan <i>duplex apartement</i> dengan ruang-ruang tidur di lantai dua dan tiga.	 <p>Sumber: http://www.nyhabitat.com/floorplan-ny-apt/11596/11596FP01.jpg</p>

Sumber : De Chiara, 2001

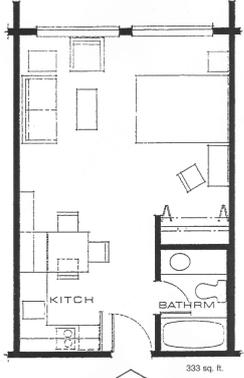
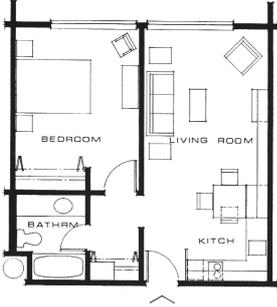
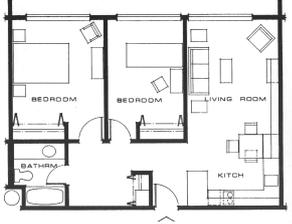
⁶ De Chiara, Joseph. 2001. *Time Saver Standards for Building Type*. Mc Graw Hill



D. Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan jumlah ruang tidur⁷:

Tabel 2.5. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur

No.	Jenis	Luas	Keterangan	Gambar
1	<i>Efficiency Apartment</i>	18m ² – 45m ²	Tiga aktivitas utama, yaitu tempat tinggal, makan, dan tidur. Permasalahannya adalah kurangnya tempat penyimpanan pakaian dan area ganti baju.	 <p>Sumber: http://tacomalutheran.org/img/floorplans/Apartments-Efficiency-Floor-Plan.gif</p>
2	<i>One Bedroom Apartment</i>	36m ² – 54m ²	Lebih lengkap dibanding tipe efisien, dengan ruang-ruang: <i>living-dining room</i> , dapur, satu ruang tidur, kamar mandi, teras <i>outdoor</i> .	 <p>Sumber: http://tacomalutheran.org/img/floorplans/Apartments-1-Bedroom.gif</p>
3	<i>Two Bedroom Apartment</i>	45m ² – 90m ²	Lebih lengkap dibanding tipe <i>one bedroom</i> , dengan ruang-ruang: <i>living room, dining room</i> , dua ruang tidur, dapur, kamar mandi, <i>half bath (closet dan wastafel)</i> teras <i>outdoor</i>	 <p>Sumber: http://www.evollt.com/images/2013/07/apartments-2-bedroom-studio-apartment-layouts-floor-plans-with-two-private-patios-2013-best-studio-apartment-layouts-floor-plans.gif</p>

⁷ De Chiara, Joseph. 2001. *Time Saver Standards for Building Type*. Mc Graw Hill





4	<i>Three Bedroom Apartement</i>	54m ² – 108m ²	Lebih lengkap dibanding two bedroom dengan penambahan satu ruang tidur dan satu kamar mandi.	
	<i>Four Bedroom Apartement</i>	100m ² – 135m ²	Lebih lengkap dibanding three bedroom dengan penambahan satu ruang tidur, satu teras, dan gudang.	

Sumber : De Chiara, 2001

E. Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Kepemilikan apartemen dapat bersifat tetap (membeli) atau sementara (menyewa). Berikut penjelasan masing-masing⁸:

a. Apartemen Sewa

Apartemen sewa adalah apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha dengan unit-unit yang disewakan kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Apartemen sewa mendatangkan keuntungan bagi pemilik apartemen. Dibutuhkan keterikatan antara pengelola dan penghuni yang sangat erat. Pengelola diwajibkan memelihara dan memberikan pelayanan apartemen, sementara penyewa diwajibkan membayar biaya pengelolaan maupun layanan yang dapat dibayarkan terpisah maupun bersamaan dengan uang sewa apartemen.

b. Apartemen Beli

Apartemen beli adalah apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha dengan unit-unit yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Meskipun unit hunian dapat dibeli, namun pengelolaan apartemen tetap diselenggarakan oleh manajemen tertentu atas dasar keterkaitan antar unit hunian dan masalah keamanan hunian. Apartemen beli dapat dimiliki oleh perseorangan maupun kelompok.

⁸ De Chiara, Joseph. 2001. *Time Saver Standards for Building Type*. Mc Graw Hill





F. Berdasarkan Sistem Sirkulasi Horizontal

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan sistem sirkulasi horizontal⁹:

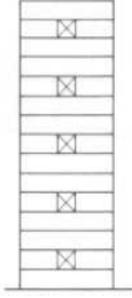
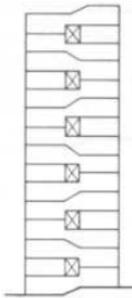
Tabel 2.6. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Sirkulasi Horizontal

No.	Jenis	Keterangan	Gambar
1	<i>Thru Flat Exterior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>simplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi hunian.	
2	<i>Thru Duplex Exterior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>duplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi hunian.	
3	<i>Thru Flat Skip Stop</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>simplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi bangunan dengan selang beberapa lantai.	
4	<i>Double Loaded Interior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>simplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di dalam bangunan dan mampu melayani dua sisi unit-unit hunian apartemen.	

⁹ De Chiara, Joseph. 2001. *Time Saver Standards for Building Type*. Mc Graw Hill





5	<i>Interior Corridor Thru Duplex</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>duplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di bagian dalam bangunan dan mampu melayani dua sisi unit-unit hunian apartemen.	
6	<i>Interior Corridor Split and Flat Combination</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian melalui koridor yang terletak di dalam bangunan secara berselang pada beberapa lantai.	

Sumber : De Chiara, 2001

G. Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

Berikut kalsifikasi apartemen berdasarkan sirkulasi vertikal¹⁰:

a. *Elevated*

Pencapaian menggunakan sarana *lift/elevator* untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari empat lantai.

b. *Walk-Up*

Pencapaian menggunakan sarana tangga untuk bangunan dengan ketinggian empat lantai atau kurang.

2.2.4. Standar Perencanaan dan Perancangan

Berikut standar perencanaan dan perancangan apartemen berdasarkan ketentuan rumah sederhana sehat¹¹:

A. Kebutuhan Minimal

Kebutuhan minimal ditinjau berdasarkan aktivitas dasar manusia di dalam rumah, seperti tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci, dan

¹⁰ De Chiara, Joseph. 2001. Time Saver Standards for Building Type. Mc Graw Hill

¹¹ Pedoman Umum Rumah Sehat Sederhana





memasak. Kebutuhan ruang per orang adalah 9 m² dengan ketinggian langit-langit 2,8 m.

Kebutuhan minimum ruangan pada rumah sederhana sehat dirinci sebagai berikut:

Tabel 2.7. Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat

Standar per Jiwa (m ²)	Luas (m ²) untuk 3 Jiwa				Luas (m ²) untuk 4 Jiwa			
	Unit Rumah	Lahan			Unit Rumah	Lahan		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
(Ambang batas) 7,2	21,6	60,0	72 – 90	200	28,8	60,0	72 – 90	200
(Indonesia) 9,0	27,0	60,0	72 - 90	200	36,0	60,0	72 - 90	200
(Internasional) 12,0	36,0	60,0	-	-	48,0	60,0	-	-

Sumber: Pedoman Umum Rumah Sehat Sederhana

B. Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh tiga aspek, yaitu:

a. Pencahayaan

Matahari sebagai potensi terbesar yang dapat digunakan sebagai pencahayaan alami pada siang hari. Pencahayaan yang dimaksud adalah penggunaan terang langit, dengan ketentuan sebagai berikut:

- Cuaca dalam keadaan cerah dan tidak berawan,
- Ruang kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya,
- Ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata.

Kualitas pencahayaan alami siang hari yang masuk ke dalam ruangan ditentukan oleh:

- Kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- Lamanya waktu kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- Tingkat atau gradasi kekasaran dan kehalusan jenis pekerjaan,





- Lubang cahaya minimum sepersepuluh dari luas lantai ruangan,
- Sinar matahari langsung dapat masuk ke ruangan minimum 1 (satu) jam setiap hari,
- Cahaya efektif dapat diperoleh dari jam 08.00 sampai dengan jam 16.00.
- Tinggi ambang bawah bidang bukaan (jendela) efektif antara 70 – 80 cm dari permukaan lantai ruangan.

b. Penghawaan

Udara merupakan kebutuhan pokok manusia untuk bernafas sepanjang hidupnya. Udara akan sangat berpengaruh dalam menentukan kenyamanan pada bangunan rumah. Kenyamanan akan memberikan kesegaran terhadap penghuni dan terciptanya rumah yang sehat, apabila terjadi pengaliran atau pergantian udara secara kontinyu melalui ruangan-ruangan, serta lubang-lubang pada bidang pembatas dinding atau partisi sebagai ventilasi.

Agar diperoleh kesegaran udara dalam ruangan dengan cara penghawaan alami, maka dapat dilakukan dengan memberikan atau mengadakan perangan silang (ventilasi silang) dengan ketentuan sebagai berikut:

- Lubang penghawaan minimal 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan.
- Udara yang mengalir masuk sama dengan volume udara yang mengalir keluar ruangan.
- Udara yang masuk tidak berasal dari asap dapur atau bau kamar mandi/WC.

Khususnya untuk penghawaan ruangan dapur dan kamar mandi/WC, yang memerlukan peralatan bantu elektrik-mekanikal seperti *blower* atau *exhaust fan*, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan bangunan disekitarnya.





- Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan ruangan kegiatan dalam bangunan seperti: ruangan keluarga, tidur, tamu dan kerja.

c. Suhu Udara dan Kelembaban

Rumah dinyatakan sehat dan nyaman, apabila suhu udara dan kelembaban udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Suhu udara dan kelembaban ruangan sangat dipengaruhi oleh penghawaan dan pencahayaan. Penghawaan yang kurang atau tidak lancar akan menjadikan ruangan terasa pengap atau sumpek dan akan menimbulkan kelembaban tinggi dalam ruangan.

Untuk mengatur suhu udara dan kelembaban normal untuk ruangan dan penghuni dalam melakukan kegiatannya, perlu memperhatikan:

- Keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar.
- Pencahayaan yang cukup pada ruangan dengan perabotan tidak bergerak.
- Menghindari perabotan yang menutupi sebagian besar luas lantai ruangan.

2.2.5. Sistem Pengelolaan Apartemen

Susunan dan tugas pengelola pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Direktur utama, bertugas mengkoordinasikan berlangsungnya kegiatan kepegawaian, keuangan, dan tata usaha pada apartemen. Terdiri dari presiden direktur satu orang dan satu orang sekretaris.
2. Manajer properti, bertugas mengatur sistem persewaan apartemen. Terdiri dari satu orang manager, dibantu oleh tiga orang staf.
3. Manajer keuangan, bertugas mengatur sistem administrasi dan keuangan pada apartemen. Terdiri dari satu orang manajer, dibantu tiga orang karyawan.





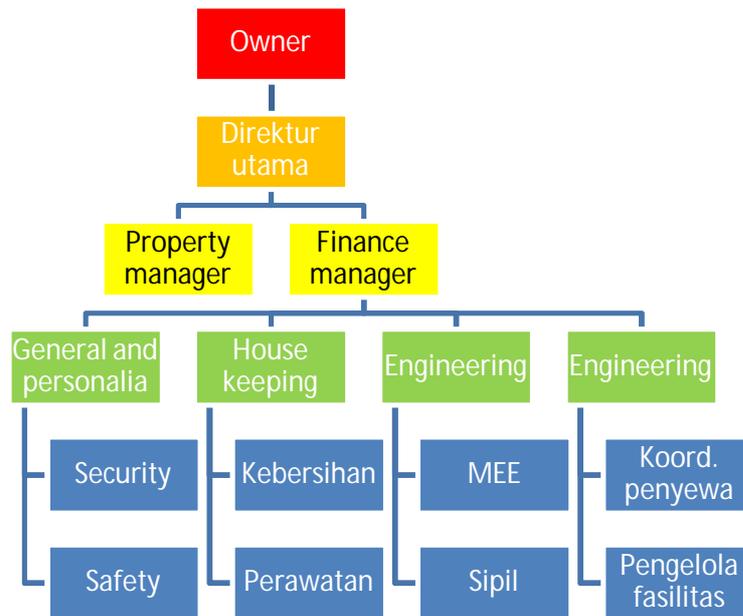
4. Bagian pemasaran dan hubungan masyarakat, bertugas mengatur pemasaran dan iklan apartemen serta mengelola hubungan antara apartemen dan pihak luar. Terdiri dari satu orang manajer dan empat orang karyawan.
5. Bagian umum dan personalia, bertugas mengatur dan mengawasi karyawan yang berkerja di apartemen. Terdiri dari satu orang manajer dan tiga orang karyawan.
6. Penerangan atau Resepsionis, bertugas menerima pesan, menerima pengaduan dan informasi dari penghuni apartemen, dan menjadi penerima untuk para tamu penghuni. Terdiri dari tiga orang karyawan.
7. Pengelola administrasi dan fasilitas, terdiri satu kepala bagian yang mengatasi:
 - a. Pengelola fasilitas penitipan anak, terdiri dari empat orang perawat anak dan dua orang bagian administrasi.
 - b. Pengelola fasilitas spa dan salon, terdiri dari enam orang kapster, enam orang pelayan spa, dan satu orang bagian administrasi.
 - c. Pengelola fasilitas restoran, terdiri dari satu orang manajer restoran, satu orang kasir, empat orang koki, empat orang pelayan restoran, dan empat orang petugas kebersihan.
 - d. Pengelola fasilitas apotek dan klinik, terdiri dari satu orang resepsionis, satu orang kasir, satu orang penjaga apotek, dua orang apoteker, dan satu orang dokter jaga.
 - e. Pengelola fasilitas *fitness center* dan *aerobic*, terdiri dari satu orang resepsionis, enam orang pelatih *fitness*, empat orang bagian perawatan alat, dan dua orang administrasi.
 - f. Pengelola fasilitas kolam renang, terdiri dari satu orang resepsionis, empat orang pelatih, dua orang bagian perawatan, dan satu orang bagian administrasi.
8. Mekanikal dan elektrik, bertugas memelihara dan melakukan perbaikan seluruh unsur mekanikal dan elektrik bangunan. terdiri dari satu orang kepala bagian dan tiga orang staf.





9. Perawatan bangunan, bertugas untuk memelihara, merawat, dan memperbaiki bangunan apartemen. Terdiri dari satu orang kepala bagian, empat orang staf perawatan gedung, empat orang staf perawatan luar gedung, dan tiga orang staf sistem operasional bangunan.
10. *House keeping*, bertugas untuk mengatur kegiatan rumah tangga seperti *cleaning* dan laundry. Terdiri dari satu kepala bagian, 14 orang petugas kebersihan, dan lima orang petugas laundry.
11. Security, bertugas menjaga keamanan penghuni apartemen. Terdiri dari satu orang kepala bagian, delapan orang petugas keamanan, dan tujuh orang petugas parkir.

Penjabaran di atas didasarkan pada struktur organisasi kepegawaian sebagai berikut:



Gambar 2. 2. Sistem Organisasi Pengelola Apartemen

(Sumber: Ditulis ulang dari skripsi Leny, Apartemen dengan Konsep Arsitektur Tropis di Kota Yogyakarta, 2012)





2.2.6. Fasilitas Penunjang

Fasilitas penunjang pada apartemen terdiri atas fasilitas dalam ruangan dan fasilitas luar ruangan, berikut penjelasan masing-masing:

Tabel 2.8. Fasilitas Dalam Ruangan untuk Bangunan Tempat Tinggal Bertingkat Tinggi

Fasilitas atau Area	Standar Ruang	Lokasi dan Deskripsi
Kolam renang dalam ruangan	1 per 200 unit, dengan ukuran 60 x 30 ft dengan kedalaman 3 – 5 ft	Berdekatan dengan ruang latihan, day nursery, sun deck, dan teras. Dapat diakses oleh publik atau secara privat.
Sauna dan area latihan	1 per 200 unit, dengan kapasitas untuk 24 orang dewasa dan ruang saunan yang memberikan temperatur yang berbeda	Dekat dengan kamar mandi, staf dengan sistem <i>part time</i> .
Ruang permainan	Sesuai kebutuhan, minimal 20 x 30 ft dengan ruang penyimpanan yang baik, ruang yang fleksibel dan beradaptasi untuk serba guna.	Dekat dengan area laundry yang mencakup <i>fire place</i> , fasilitas bar dan area duduk untuk sosialisasi, ruang bermain dalam ruang untuk pesta dan menonton film
<i>Handball or squash courts,</i>	1 per 200 unit, dua lapangan dengan tinggi ukuran 50 x 50 x 20 ft	Dekat dengan area mandi, tersedia tikar untuk karate, judo, dan wrestling; dapat digunakan untuk olahraga tenis meja
<i>Workshop dan autobay</i>	Minimal dua mobil dengan kapasitas lemari yang dapat dikunci, <i>outlet</i> listrik yang cukup luas, dan bangku-bangku kerja	Dekat dengan area parkir
Ruang kerajinan	Sesuai dengan kebutuhan, minimal area 20 x30 ft, terdapat <i>sink electrical</i>	Dekat dengan area laundry





	outlets, pencahayaan baik, dan ada papan tulis dan meja kerja	
--	---	--

(Sumber: Joseph DeChiara. 1984. *Time Saver Standard for Residential Development*. Penerbit McGraw-Hill, Universitas Michigan)

Tabel 2. 9 Fasilitas Luar Ruang untuk Bangunan tempat Tinggal Bertingkat Tinggi

Fasilitas atau Area	Standar Ruang	Lokasi dan Deskripsi
Area bermain <i>pre-school</i>	1 per bangunan, luas 800 – 4000 ft ² , bisa menjadi area terbuka untuk area duduk orang dewasa.	Dekat dengan laundry dan memiliki view dari balkon, didominasi oleh orang dewasa, dan skala peralatan untuk anak pra sekolah
<i>Open area</i>	1 per bangunan, minimal ruangan 150 x 200 ft	Dapat ditempuh dengan berjalan kaki dalam beberapa menit, dilengkapi dengan kebutuhan semua usia
<i>Hard surface area</i>	1 per bangunan, minimal 40 x 50 ft	Dapat menjadi area parkir pengunjung untuk mengorganisasikan atau olah raga dan permainan
<i>Passive area</i>	1 per bangunan, maksimum ¼ acre untuk berjemur, ruang yang natural dengan pohon, semak, dan bunga	Berdekatan dengan taman bermain anak yang dilengkapi dengan area berjemur, <i>barbeque</i> , dan permainan seperti <i>horseshoes</i> , <i>shuffle board</i> , dan <i>croquet</i> .
Garden plots	1 per bangunan, bervariasi sesuai minat	Berdekatan dengan bangunan dan area taman
Trails and linkage system	Area berjalan kaki dan area bersepeda yang berhubungan dengan ruang terbuka dan area publik	Area taman





(Sumber: Joseph DeChiara. 1984. *Time Saver Standard for Residential Development*. Penerbit McGraw-Hill, Universitas Michigan)

2.2.7. Kriteria Lokasi

Apartemen masuk dalam golongan permukiman vertikal, sehingga perencanaan dan pembangunan didasarkan pada RSNI 2006, yaitu:

- a. Tidak berada pada kawasan lindung,
- b. Bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam seperti banjir, tanah longsor, tsunami,
- c. Ketinggian lahan kurang dari 1.000 meter di atas permukaan air laut (MDPL),
- d. Kemiringan lahan tidak melebihi 15 %, dengan ketentuan:
 - Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datarlandai dengan kemiringan 0-8%,
 - Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.
- e. Pada kota-kota yang mempunyai bandar udara, tidak mengganggu jalur penerbangan pesawat,
- f. Kondisi sarana-prasarana memadai,
- g. Dekat dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan kota,
- h. Bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, keterkaitan antara lokasi perumahan dengan pusat-pusat kegiatan (tempat kerja) dan pelayanan kota akan mempunyai implikasi ekonomi. Jarak yang relatif jauh akan berpengaruh banyak terhadap pengeluaran biaya transport dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga. Hal ini akan menimbulkan tambahan beban terhadap penghuninya, sehingga mempengaruhi kemampuannya untuk mengalokasikan sebagian penghasilannya untuk perumahan (*Dwelling Expenditure*).

2.3. Tinjauan Umum Kantor Sewa

2.3.1. Pengertian

Definisi kantor sewa menurut berbagai sumber:





- Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tahun 2008, kantor didefinisikan sebagai balai (gedung, rumah, ruang) tempat tulis-menulis atau mengurus suatu pekerjaan (perusahaan).
- Menurut Hunt 1980, hal 381, ditulis ulang oleh Nur Cahya Sutikna, Kantor sewa adalah suatu bangunan yang didalamnya terjadi interaksi bisnis dengan pelayanan serta profesional. Didalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakan.

2.3.2. Fungsi

Di dalam sebuah perkantoran kegiatan penanganan informasi dan kegiatan pembuatan maupun pengambilan keputusan menjadi pekerjaan yang utama. (Alvin 17) .Pada umumnya gedung perkantoran tidak berpindah-pindah tempat, karenanya dilengkapi pula dengan ruang arsip, ruang fotokopi, ruang rapat, ruang meeting, dan cafe bar ayng menyita 1/3 luas ruang yang dibutuhkan oleh suatu organisasi.

Organisasi perkantoran cenderung berubah dengan cepat dan dalam berbagai situasi, maka perlu perhatian guna menghindari kemungkinan tertinggalnya karakter bangunan yang lama dengan yang sedang berkembang dan menjadi trend. (Retno,Dwi, Office Interior Design, staff.uny.ac.id, diakses 7 Januari 2014)

2.3.3. Klasifikasi

A. Menurut Peruntukannya

Berikut klasifikasi kantor menurut peruntukannya:

a. Tenant Owned Office Building

Kantor yang direncanakan dan dibangun oleh pemilik yang biasanya tergabung dalam yayasan atau institusi untuk digunakan oleh perusahaan yang dibawah, dilindungi, atau yang memiliki hubungan erat dan disewakan kepada siapa saja yang membutuhkan.

b. Bangunan Investasi





Kantor yang direncanakan dan dibangun oleh suatu perusahaan berupa pengembang untuk disewakan kepada beberapa penyewa (*Multy Tenancy Building*).

c. **Bangunan Kantor Spekulatif**

Kantor yang direncanakan dan dibangun oleh perusahaan untuk disewakan secara spekulatif (dengan perencanaan jangka panjang) kepada penyewa yang berminat.

B. Menurut Sistem Persewaan

Berikut klasifikasi kantor menurut sistem persewaannya:

a. *Service Floor Area*

Kantor yang disewakan dengan area *service* yang tidak termasuk, area-area tersebut antara lain elevator, lift, tangga, central AC, dan *fire tower court*.

b. *Rentable Floor Area*

Kantor yang disewakan dengan pembagian area-area menjadi dua bagian, yaitu:

- *Useable floor area*, merupakan area privat yang dipergunakan oleh para penyewa.
- *Common floor area*, merupakan area yang disewakan sebagai penunjang meliputi elevator, lift, hall, koridor, lavatory, toilet, dll.

C. Menuru Jumlah Penyewa

a. *Single Tenancy Building*

Bangunan kantor yang disewakan kepada satu penyewa atau perusahaan dengna jangka waktu tertentu.

b. *Single Tenancy Floor*

Luas kotor ruang satu lantai bangunan dikurangi ruang-ruang fasilitas seperti elevator umum, ruang mesin, dan tangga umum yang disewakan kepada penyewa atau perusahaan.

c. *Multy Tenancy Floor*





Satu lantai bangunan kantor yang disewakan kepada beberapa penyewa atau perusahaan. Luas ruang yang disewakan tidak termasuk fasilitas umum seperti lift, elevator, ruang mesin, dsb.

D. Menurut Bentuk Denah

a. *Cellular System*

Bangunan berbentuk memanjang dengan koridor sepanjang bangunan. Sistem ini memiliki privasi yang tinggi pada ruang-ruangnya.

b. *Group Space System*

Bangunan terdiri dari ruang-ruang yang berukuran sedang yang mampu menampung 5 – 15 orang pegawai yang saling berkerja sama. Pembagian ruang-ruang umumnya diterapkan pada bangunan yang memiliki jarak koridor dengan dinding terluar kantor 15 – 20 m

c. *Open Plan Office System*

Bangunan dengan susunan ruang-ruang yang fleksibel menurut kebutuhan pemakainya sehingga menggunakan sekat partisi, furniture, dan vegetasi yang dapat menjadi pembatas atau penanda rute sirkulasi.

E. Menurut Kedalamannya

a. *Shallow Space*

Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar <8m

b. *Medium Depth Space*

Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar 8 – 10 m

c. *Deep Space*

Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar 11 – 19 m.

d. *Very Deep Space*

Bangunan kantor dengan jarak koridor hingga dinding terluar ≥ 20 m.

2.3.4. Tipe-tipe Besaran

Standar luasan kantor ditentukan berdasarkan jenis kantor yang disewa perusahaan, antara lain:

- Kantor perwakilan dengan luasan standar 72 m²





- Kantor cabang dengan luasan standar 146 m²
- Kantor pusat dengan luas standar 189 m²

2.3.5. Persyaratan Ruang Kantor

A. Fleksibilitas

Dinding penyekat fleksibel dan dapat memenuhi adanya perubahan fungsi ruang. Dalam perancangan kantor sewa, pemilihan layout tata ruang bergantung pada instansi yang menyewa karena kebutuhan privasi dan luasan lantai (modul) yang disewa berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan jenis kegiatannya. Dalam perancangan kantor sewa, biasanya hanya ditawarkan modul-modul ruang sehingga konsumen dapat memilih sesuai kebutuhan kantornya.

B. Akustika dan Kebisingan

Pengendalian kebisingan dalam kantor mencakup:

- Perlindungan terhadap sumber kebisingan eksternal (lalu lintas dan kegiatan di sekitar kantor)
- Insulasi horisontal dan vertikal antar masing-masing ruang untuk menjamin kerahasiaan pembicaraan (*speech privacy*).
- Reduksi kebisingan internal pada ruang kantor (alat mekanik seperti sistem pemanas, ventilasi, pengkondisi udara, pipa air ledeng, elevator, eskalator, komputer, tabung angin, dan alat-alat lainnya; kegiatan di dalam kantor seperti pembicaraan, sirkulasi, serta membuka dan menutup pintu).

Berikut persyaratan penting dalam perancangan akustika kantor:

- Daerah lantai harus diberi karpet untuk menyerap bunyi dan menghindari bising langkah kaki. Karpet harus tebal dan dipasang di lapisan bawah (*underlay*) yang elastis.
- Langit-langit harus dilapis dengan bahan penyerap bunyi dengan koefisien serap yang baik.





- Luas total dari kaca jendela tidak boleh melebihi 40% luas tembok luar, dipandang dari ruang kantor bagian dalam. Tirai penyerap bunyi harus digunakan di sepanjang bukaan dinding.
- Seluruh permukaan dinding yang mengelilingi ruang kantor harus dilapisi karpet dengan daya serap bunyi yang tinggi.
- Pembagian ruang atau peletakan partisi sebagai pemisah visual harus dilapisi dengan bahan penyerap bunyi untuk menghindari penyebaran gelombang bunyi berfrekuensi rendah.
- Distribusi peralatan kantor yang menimbulkan kebisingan (mesik tik, telepon, printer, dll) harus merata mungkin di semua ruang kantor.
- Perlengkapan kantor yang tidak berhubungan secara langsung dengan pekerjaan kantor (genset, mesin *photocopy*, dll) yang menimbulkan kebisingan harus diletakan dalam ruang tertentu serta terpisah secara visual pada bagian yang tersisa dari kantor.
- Tanaman dan bunga di dalam ruang kantor dapat memberikan pengaruh menenangkan secara psiko-akustik.

C. Pencahayaan

Permasalahan pencahayaan yang dapat muncul pada perancangan kantor adalah *glare* atau silau, pembayangan, maupun pemantulan cahaya yang terlalu terang.

Tabel 2.10 Rekomendasi Nilai Maksimum Indeks Silau

Frekuensi Pemakaian	Nilai Maks Indeks Silau
Sering dan rutin	16
Rutin	19
Rutin untuk waktu yang singkat	22
Tidak rutin	25
Sirkulasi	28

Sumber: Data Arsitek Jilid 1, hal 17

Kegiatan pada kantor adalah kegiatan rutin sehingga maksimum indeks silau pada kantor adalah 19.

Berikut pencahayaan yang dibutuhkan ruang menurut kegiatan:





Tabel 2.11 Penghitungan Cahaya Rata-rata

Fungsi	Kebutuhan Pencahayaan	
	Lux	Foot Candle
Sirkulasi	150	13,935
Pekerjaan dalam waktu singkat	200	18,581
Pekerjaan rutin (orang muda)	300	27,871
Pekerjaan rutin lainnya (contoh: perkantoran)	500	46,451
Pekerjaan khusus (contoh: ruang gambar)	750	69,677
Pekerjaan halus (contoh: penenun kain)	1000	92,903
Pekerjaan sangat halus (contoh: mengukir)	1500	139,355
Pekerjaan lebih halus lagi (contoh: pemeriksaan hasil rakitan)	3500	278,709

Sumber: Data Arsitek Jilid 1, hal 17

D. Penghawaan

Penghawaan untuk kegiatan rutin di perkantoran pada umumnya menggunakan sistem penghawaan buatan yaitu AC (*Air Conditioner*), karena dalam pengaturan suhu dapat diatur sesuai kebutuhan dan tidak dipengaruhi faktor eksternal seperti iklim dan cuaca. Namun untuk faktor kesehatan pekerja kantor, maka ruang kantor memiliki bukaan yang memungkinkan terjadinya pertukaran udara secara berkala.

2.4. Tinjauan Bangunan *Mixed Use*

2.4.1. Pengertian *Mixed Use*

Mixed Use adalah :

- Suatu kawasan bisnis multi fungsi dari suatu wilayah kota yang menampung beberapa kegiatan di dalamnya, masing-masing kegiatan saling melengkapi dan berkaitan erat serta berinteraksi, pengembangannya memiliki peranan yang jelas dan detail mengenai masing-masing fungsi kegiatannya. (Office Development Hand Book, ULI – The Urban Land Institute, 1985)
- Bangunan *mixed-use* atau disebut juga sebagai bangunan multi-fungsi merupakan pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota yang disebabkan karena luas area terbatas, harga tanah mahal, letak strategis,





nilai ekonomi tinggi, sehingga terjadi satu struktur yang kompleks di mana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat (Meyer, 1983).

2.4.2. Konsep Mixed Use

Konsep *mixed use* yaitu :

- Efisiensi dan ekonomis dalam pengadaan infrastruktur dan utilitasnya.
- Perbaikan sistem transportasi
- Memberikan kerangka yang fleksibel untuk perancangan bangunan dan lingkungannya.
- Mengeliminasi ruang-ruang mati, sehingga penggunaan lahan lebih efektif dan efisien, pelayanan kebutuhan lebih mudah, dan lingkungan lebih nyaman dihuni.

2.5. Tinjauan Terhadap Obyek Sejenis

2.5.1. *Sunday Apartment*



Gambar 2.3. *Sunday Apartment*

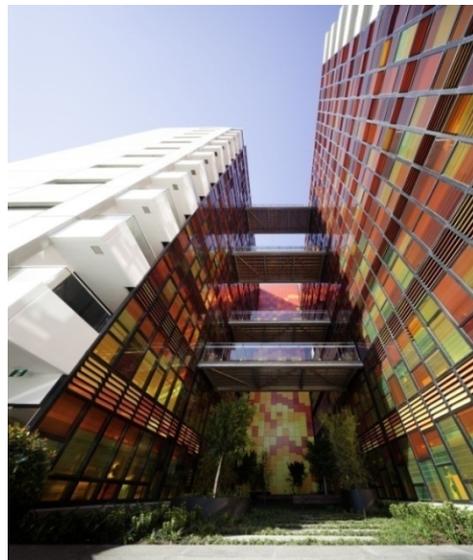
Sumber : <http://www.archdaily.com/409138/sunday-apartments-woods-bagot/>





Lokasi : Melbourne, Australia

Sunday Apartment merupakan apartemen yang memiliki 237 unit yang terdiri dari apartemen satu, dua, dan tiga kamar tidur serta dilengkapi dengan fasilitas kolam renang, spa, dan area hiburan. Sunday Apartment merepresentasikan sebuah hunian yang bisa didapat dengan budget rendah tanpa merendahkan kualitas desain atau dampak lingkungannya. Sunday Apartment mengundang para penghuni untuk merasa menjadi bagian dari sebuah komunitas, dengan pilihan untuk bersosialisasi di area rekreasi bersama, sambil tetap menawarkan kenyamanan dan privasi.



Gambar 2.4. Courtyard Sunday Apartment

Sumber : <http://www.archdaily.com/409138/sunday-apartments-woods-bagot/>

Courtyard menyediakan zona komunitas bagi penghuni, termasuk pemandangan kolam renang dan teras lanskap yang indah.

Fasad bangunan memiliki tampilan berbeda yang terdiri dari kombinasi kaca berwarna dan kisi aluminium yang memunculkan rasa koneksi antar lantai unit apartemen serta memudahkan ventilasi silang pada tiap unit.





LEVEL 04
Scale: 1:100 @ A1

Gambar 2.5. Layout Denah Sunday Apartment

Sumber : <http://www.archdaily.com/409138/sunday-apartments-woods-bagot/>

2.5.2. Office Building in Victoria



Gambar 2.6. Office Building in Victoria

Sumber : <http://www.archdaily.com/457145/office-building-in-vitoria-lh14-arquitectos/>

Arsitek : LH14 Arquitectos

Tahun : 2013

Lokasi : Spanyol

Merupakan gedung perkantoran untuk organisasi publik. Tujuan utama dari bangunan ialah untuk menjadi sebuah gedung kantor lanskap yang sangat fleksibel yang bisa mengambil keuntungan semaksimal mungkin dari segi pencahayaan dan kualitas ruang interior. Oleh karena itu, bangunan ini dibagi longitudinal menjadi dua koridor yang memungkinkan





bangunan mendapat pencahayaan alami secara keseluruhan. Sebagian energi disuplai dari tenaga surya yang ditempatkan di atap bangunan.



Gambar 2.7. Interior Kantor

Sumber : <http://www.archdaily.com/457145/office-building-in-vitoria-lh14-arquitectos/>

2.5.3. P10 Mixed-Use Building



Gambar 2.8. P10 Mixed-Use Building

Sumber : <http://www.archdaily.com/185325/p10-mixed-use-building-studio-up/>

Arsitek : Studio Up / Lea Pelivan & Toma Plejic

Lokasi : Split, Croatia

Tahun : 2009

Luas Area : 21,600 m²

P10 adalah bangunan multi fungsi apartemen dan kantor yang dilengkapi dengan fasilitas galeri komersial, parkir umum, dan museum arkeologi kecil yang di persembahkan untuk Diocletian Aqueduct. Bangunan ini menggabungkan empat menara yang berfungsi sebagai apartmen dan





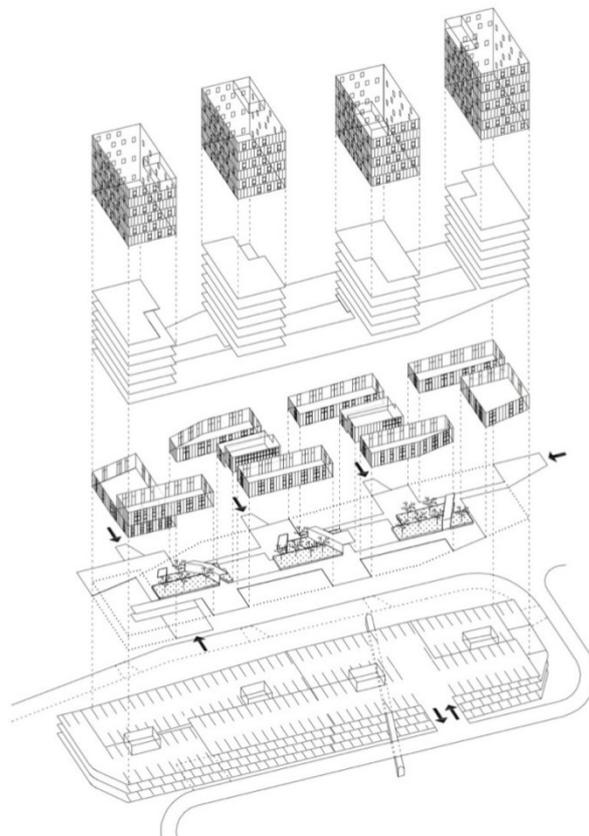
kantor melalui serangkaian taman mediterania yang membentuk rute spiral.



Gambar 2.9. Siteplan P10 Mixed-Use

Sumber : <http://www.archdaily.com/185325/p10-mixed-use-building-studio-up/>

Pada lantai dasar dan lantai pertama difungsikan sebagai ruang publik, taman, ruang komersial dan kantor.



Gambar 2.10. Aksonometri P10 Mixed-Use

Sumber : <http://www.archdaily.com/185325/p10-mixed-use-building-studio-up/>

