

BAB II

TINJAUAN UMUM APARTEMEN SOHO

II.1. Tinjauan Apartemen

Beberapa pengertian apartemen :

1. A room or suite of rooms designed as a residence and generally located in a building occupied by more than one household.
2. An apartment house: *a row of high-rise apartments.*
3. A room.
4. **apartments** *Chiefly British.* A suite of rooms within a larger building set aside for a particular purpose or person.¹²

Sementara itu pengertian lain mengenai apartemen juga diungkapkan sebagai berikut :

apartment \A*part"ment\, n. [F. appartement; cf. It. appartamento, fr. appartare to separate, set apart; all fr. L. ad + pars, partis, part.]

1. A room in a building; a division in a house, separated from others by partitions. --Fielding.
2. A set or suite of rooms. --De Quincey.
3. A compartment. [Obs.] --Pope.¹³

Kedua pengertian tersebut mengungkapkan pengertian apartemen yaitu sebagai sebuah ruangan (*a room*) sebagai bagian dari sebuah bangunan yang dihuni oleh sebuah keluarga atau lebih.

Dari perspektif arsitektur, pengertian yang diungkapkan oleh Harris¹⁴ adalah sebagai berikut :

¹² The American Heritage® Dictionary of the English Language Edition

¹³ Webster's Revised Unabridged Dictionary, © 1996, 1998 MICRA, Inc.

- Apartment is a group or group rooms designed as dwelling, usually one of many similar groups in the same building
- Apartment is a building containing such group of rooms
- Apartment (Britain) is a group of room used as a building by one person or one family

Pengertian-pengertian dari Harris mengungkapkan unsur hunian (*dwelling*) dari apartment sehingga melengkapi pengertian di atas, apartement merupakan ruangan yang dihuni sebuah keluarga sebagai dan memiliki fungsi sebagai sebuah hunian yang berarti meliputi fasilitas-fasilitas standar hunian.

UU Perumahan di Indonesia memberikan tambahan unsur sarana umum dan fasilitas umum di dalam pengertian apartemen sebagai yang terlihat dibawah ini :

- Apartemen : bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi-bagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan dalam arah horisontal/vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, beranda bersama, dan tanah bersama.¹⁵

Beberapa pengertian mengenai apartemen yang telah disebutkan di atas mengisyaratkan bahwa apartemen merupakan sebuah tipologi residential vertikal yang lebih ditekankan kepada efektivitas pemanfaatan ruang untuk lahan yang sempit untuk satu keluarga atau lebih.

Perkembangan apartemen di Indonesia dewasa ini mengarah kepada tipologi hunian vertikal dengan sistem kepemilikan sewa / menetap dan ditujukan kepada golongan menengah ke bawah. Hal ini

¹⁴ Dictionary of Architecture and Construction, hal. 20

¹⁵ UU Perumahan No.16, 1985

merupakan salah satu dari tujuan desain tipologi apartemen yaitu hunian residential yang lebih murah daripada residential horizontal atau rumah konvensional.

Dengan demikian apartemen di Indonesia merupakan sebuah unit hunian yang berupa sebuah ruangan di dalam bangunan yang dimiliki oleh satu keluarga atau lebih dengan fungsi hunian yang lengkap beserta fasilitas-fasilitas umum; dan mesti memiliki harga jual yang dapat digapai oleh golongan menengah ke bawah.

II.2 Tinjauan SOHO

SOHO merupakan sebuah istilah yang berasal dari akronim yaitu : Small Office Home Office, *term* ini belum baku di dalam berbagai kamus baik bahasa Inggris maupun bahasa Indonesia tetapi beberapa definisi yang diperoleh mengungkapkan bahwa SOHO adalah :

*Acronym for Small Office/Home Office, the fastest growing market for computer hardware and software. So-called SOHO products are specifically designed to meet the needs of professionals who work at home or in small offices.*¹⁶

Pengertian berikutnya menyatakan bahwa Soho ialah :

*SOHO is a term for the small office or home office environment and business culture. A number of organizations, businesses, and publications now exist to support people who work or have businesses in this environment. The term "virtual office" is sometimes used as a synonym.*¹⁷

Pengertian-pengertian di atas mengungkapkan bahwa Soho merupakan sebuah lingkungan dan kultur kerja yang berlokasi di rumah tinggal atau sebuah kantor kecil yang dominan memperdagangkan komputer komoditi bisnis.

Selain sebagai lingkungan dan kultur kerja yang baru, SOHO diyakini juga sebagai sebuah cara pandang baru di dunia kerja melalui pernyataan dari Terri Lonier, CEO dari perusahaan web www.workingsolo.com di Amerika Serikat yaitu :

"SOHO reflects a new generation, and a new way of thinking about the world of work"

Sebagai sebuah kultur kerja yang baru, SOHO memiliki kekhasan yaitu Soho dapat dilaksanakan di mana saja seperti diungkapkan kembali oleh Lonier,

" SOHO workers are redefining work in America. You'll find SOHO companies in spare bedrooms, garages, urban lofts, or mountain retreats," says Lonier. "This new generation of small, nimble, professional companies leverages technology and the Internet to compete effectively with businesses many times their size."¹⁸

Demikianlah Soho diyakini sebagai sebuah lingkungan dan kultur kerja yang baru beserta kekhasannya yang dinamis dan tidak terikat sebagai mana lingkungan kerja konvensional. Soho juga diyakini sebagai sebuah cara berpikir yang baru di dunia kerja.

II.3 Tinjauan Apartemen Soho

Berangkat dari konsep yang telah ada yaitu *Smart Apartemen* atau "Apartemen Pintar" , apartemen soho merupakan tipologi apartemen yang selain berfungsi sebagai bangunan residential juga mengakomodasikan fungsi soho.

¹⁶ www.webopedia.com/TERM/S/SOHO.html

¹⁷ <http://searchnetworking.techtarget.com>

¹⁸ 'SOHO' Takes on New Meaning to New Generation. - /PRNewswire –

Definisi apartemen soho dapat diturunkan dari sebuah definisi *smart apartemen* dari Worthington sebagai berikut :

An built-in or pre-designed one bedroom or more apartment for an Internet connected home office.¹⁹

Dengan berpatokan pada definisi di atas apartemen soho ialah : *an built-in or pre-designed one bedroom or more apartment for an Internet connected home office which runs soho activity* atau apartemen berkamar pra-rancang yang mendukung sarana internet untuk melaksanakan kegiatan soho.

II.4 Identifikasi Pelaku

Ada dua jenis Soho menurut pelaksanaan bagi sebuah rumah tangga :

1. sebagai pendapatan utama- yaitu bisnis yang memberikan penghasilan utama bagi rumah tangga
2. sebagai pendapatan sekunder- yaitu usaha bisnis yang memberikan penghasilan tambahan bagi rumah tangga selain usaha utama yang bukan merupakan usaha soho.

II.4.1 Soho Sebagai Pendapatan Utama Keluarga

Kegiatan soho yang paling sederhana hanya membutuhkan satu orang operator. Soho juga merupakan sebuah usaha yang populer di sebuah rumah tangga yang terdiri dari keluarga utama – bapak, ibu dan anak. Kegiatan soho sebagai usaha utama juga memungkinkan penambahan karyawan sesuai dengan kebutuhan soho tetapi tetap

kekhasaan soho ialah jumlah karyawan umumnya tidak melebihi dari 10 orang.

Jenis usaha soho yang populer sebagai pendapatan utama ialah usaha *e-shopping*, *e-news*, jasa konsultasi (hukum, kesehatan, psikolog dll) dll. Jenis-jenis usaha ini memerlukan waktu kerja di jam kerja (siang hari). Usaha soho ini sangat memungkinkan pelanggan untuk hadir di ruang kerja.

Identifikasi pelaku kegiatan soho sebagai pendapatan utama keluarga disajikan pada tabel 2.

Tabel 2. Identifikasi Pelaku Soho sebagai Pendapatan Utama

Jenis Soho	Jumlah	Pelaku
Single worker / workingsolo	1	1. Kepala rumah tangga – ibu / bapak
Workingfamily	> 2	1. Bapak 2. Ibu 3. Anak-anak
Small Office	> 5	1. Bapak 2. Ibu 3. Anak-anak 4. Karyawan eksternal
Small Office with quest available		Pelanggan - sewaktu-waktu dapat berkunjung ke tempat kerja.

II.4.2 Soho sebagai Pendapatan Sekunder

Soho lebih populer sebagai sebuah usaha "sampingan" daripada pendapatan utama rumah tangga. Hal ini disebabkan karena soho

merupakan usaha yang tidak memerlukan waktu kerja yang terikat, keluarga amerika sering melakukan aktivitas soho di waktu non-kerja mereka seperti di malam hari. Usaha soho yang memungkinkan terjadinya kegiatan seperti ini ialah usaha-usaha jasa seperti : Jasa Konsultasi melalui email, pelelangan, administrator web, akuntansi, konsultan dan lain-lain. Usaha-usaha tersebut tidak memerlukan keharusan bahwa pekerjaan tersebut dilakukan di jam kerja (siang).

Soho sebagai usaha sekunder dibatasi menjadi usaha soho yang tidak memerlukan karyawan dan hampir dipastikan tidak akan menerima tamu dari internet.

Identifikasi pelaku soho sebagai usaha sekunder dipaparkan dalam tabel 3.

Tabel 3. Identifikasi Pelaku Soho sebagai Pendapatan Sekunder

Jenis Soho	Jumlah	Pelaku
Sebagai usaha sekunder	1-4	Anggota keluarga, umumnya non kepala keluarga, diserahkan kepada anggota keluarga yang tidak bekerja di luar rumah - populernya ialah ibu rumah tangga.

II.5 Identifikasi Kegiatan

Kegiatan dalam apartemen soho juga dapat diidentifikasi menurut dua jenis soho yang telah disebutkan di atas.

II.5.1 Kegiatan Soho sebagai Pendapatan Utama

Soho yang diusahakan sebagai pendapatan utama merupakan sebuah kegiatan yang mirip terjadi di perkantoran tetapi lebih informal, bebas dan dinamis. Usaha soho dalam kategori ini terbagi

menjadi dua jenis yaitu E-Shopping dan Jasa Konsultasi. Identifikasi terhadap kegiatan yang berlangsung di kedua jenis soho ini dipaparkan dalam tabel 4.

Tabel 4. Identifikasi Kegiatan dan Pelaku Soho sebagai Usaha Pendapatan Primer

Jenis Soho	Pelaku	Kegiatan	Durasi
E-Shopping	Pemilik / penghuni	Internet Checking Telephone Fax	Jam kerja : 6 – 8 jam
		Aktivitas Rumah	24 jam
	Kurir pengirim barang	▪ Mengambil barang ▪ Mengirim barang	10 – 30 menit
	Pelanggan	▪ Pengecekan barang ▪ Komplaining	10 – 30 menit
E-consulting	Pemilik / Penghuni	Internet Checking Telephone Fax	Jam kerja : 6 –8 jam
		Aktivitas Rumah	24 jam
	Karyawan	Receptionist, konsultator	Jam kerja 8 jam 4 jam/shift
	Pelanggan	Konsultasi,	10 – 45 menit
		Pemeriksaan,	10- 30 menit
		wawancara	10 – 60 menit

II.5.2 Kegiatan Soho sebagai Pendapatan Sekunder

Soho sebagai kegiatan pendapatan sekunder mengandung arti bahwa soho merupakan usaha yang bersifat nonformal. Kategori ini memiliki jadwal kerja yang sangat bebas karena jenis usaha yang

dilaksanakan tidak menuntut perlunya dilaksanakan di waktu kerja, misalnya jasa konsultasi melalui email, jasa web administrasi yang cenderung malah dilaksanakan di malam hari mengingat faktor bandwidth di malam hari yang lebih baik dll. Kategori soho ini lebih populer daripada kategori satu di AS karena kategori satu lebih cenderung dilaksanakan perusahaan besar yang bukan SOHO tetapi perusahaan e-commerce seperti Amazon™ dll.

Soho kategori ini dapat dibedakan dalam dua jenis besar yaitu usaha jasa konsultasi lewat email dan jasa administrator baik web maupun jaringan. Identifikasi dari kegiatan soho sebagai usaha pendapatan sekunder dipaparkan dalam tabel 5.

Tabel 5. Identifikasi Pelaku dan Kegiatan Soho sebagai Usaha Pendapatan Sekunder

Jenis Soho	Pelaku	Kegiatan	Durasi
Jasa Konsultasi email	Kepala keluarga dan anggota keluarga	Internet Checking Telephone Fax	6 - 8 jam, memungkinkan malam hari / non jam kerja
		Aktivitas Rumah	24 jam
Administrator	Kepala keluarga dan anggota keluarga	Internet Checking Telephone Fax	6 -8 jam, memungkinkan malam hari / non jam kerja
		Aktivitas Rumah	24 jam

II.6 Kebutuhan Ruang Apartemen Soho

Apartemen umumnya dibagi lagi menurut jumlah kamar yaitu apartemen satu kamar tidur, dua kamar tidur, tiga kamar tidur dan lebih. Apartemen Soho yang direncanakan akan memiliki variasi kamar

hingga jenis apartemen tiga kamar tidur saja. Kebutuhan ruang apartemen lazimnya dideskripsikan menurut jumlah kamar. Tabel 6 menunjukkan rangkuman dari deskripsi jenis apartemen berdasarkan jumlah kamar tidur.

Tabel 6. Rangkuman Jenis Apartemen Menurut Jumlah Kamar Tidur²⁰

	Satu Kamar Tidur
Karakteristik Umum	Apartemen terkecil yang memisahkan ruang keluarga (living room) dan kamar tidur. Menyediakan dapur dan ruang makan.
Elemen Utama	Ruang keluarga, dapur, kamar tidur dan kamar mandi.
Kamar Mandi	Satu kamar mandi dengan tiga fungsi - mandi, buang air dan wastafel.
Luas site	400-600 ft / 120-180 m ² (80-100 Indonesia)
Penghuni	1 - 2 orang
Jenis penghuni	Pasangan muda Pasangan orang tua Keluarga dengan satu anak balita

	Dua Kamar Tidur
Karakteristik Umum	Apartemen memiliki area ruang keluarga yang lebih besar. Dapur yang lengkap dan kamar mandi. Memungkinkan ruang makan terpisah dari dapur. Ada gudang.
Elemen Utama	Ruang keluarga, ruang makan, dapur, kamar tidur utama, kamar tidur, kamar mandi dan sedikit ruang ekterior (teras).
Kamar Mandi	Satu kamar mandi dengan empat fungsi - mandi, buang air, wastafel dan kabinet obat.
Luas site	600-800 ft / 180-245 m ² (90-120 Indonesia)
Penghuni	3 - 4 orang

²⁰ Chiara, Time-Saver Standards for Residential Development

Jenis penghuni	Keluarga dengan 1 anak Pasangan keluarga dengan orang tua Pasangan keluarga dengan relative.
----------------	--

	Tiga Kamar Tidur
Karakteristik Umum	Apartemen untuk keluarga yang cukup besar.
Elemen Utama	Ruang keluarga, ruang makan terpisah, dapur, kamar tidur utama, dua kamar tidur yang lebih kecil, kamar mandi dan sedikit ruang ekterior (teras).
Kamar Mandi	Satu atau dua kamar mandi dengan empat fungsi – mandi, buang air, wastafel dan kabinet obat-obatan.
Luas site	800-1100 ft/180-335 m ² (120-160 Indonesia)
Penghuni	4 - 6 orang
Jenis penghuni	Keluarga dengan dua hingga empat anak Keluarga dengan orang tua dan relative.

Kebutuhan ruang apartemen yang memiliki ruang aktivitas soho adalah sebagai berikut :

1. Kelompok Ruang Service

a. Maintenance

- i. Gudang Kebersihan
- ii. Ruang Pegawai Kebersihan
- iii. Garbage / Pembuangan sementara

b. Penerimaan

- i. Lobby
- ii. Receptionist Table
- iii. Foyer

c. Administrasi

i. Kantor

d. Utilitas

i. Electrical Control Room

ii. Sewage Control Room

iii. Bak Air

iv. Lift Control Room

v. AHU

vi. Building-net Control Room

e. Sekuriti

i. Security post

ii. CCTV Control Room

2. Fasilitas Umum

a. Olahraga

i. Tennis

ii. Jogging Track

iii. Swimming Pool

b. Market

i. Minimarket

ii. ATM

3. Sirkulasi dan Parking

a. Elevator

b. Lift

c. Tangga darurat

d. Outdoor Parking / quest

e. Indoor Parking

f. Hall

g. Sirkulasi

Kebutuhan hunian apartemen menurut Time-Saver Standard for Residential Development ialah sebagai berikut :

Tabel 7. Dimensi Hunian Apartemen Menurut Jumlah Kamar (m²),

Ruang	1 Kamar Tidur	2 Kamar Tidur	3 Kamar Tidur
Keluarga*	45	48	48.5
Keluarga dengan ruang makan*	52	56	64
Dapur*	15	18	24
Dapur dengan ruang makan*	22	27.5	33.5
Linen Closet / Tempat cucian	1.5	1.5	2
Gudang Barang	7.5	9	10
Kamar Tidur Utama	16-38	38	38
Kamar Mandi - Kamar 1	3	3	3
Kamar Tidur 2#		30	30
Kamar Mandi - Kamar 2		2.75	2.75
Kamar Tidur 3#			27.5
Kamar Mandi - kamar 3			2.75
Foyer	7.5	7.5	7.5
Balcon	21	21	21
Teras Jemuran	36	36	36

* pilihan salah satu

tambahan 3 m² untuk twin bed

belum termasuk dimensi ruang tambahan utilitas, tangga, dan sirkulasi.

II.7 Kebutuhan Apartemen Soho

Menurut Worthington dalam kebutuhan standar peralatan kantor dan kebutuhan kualitas ruang dalam apartemen sebagai berikut :

Tabel 8. Standar Kebutuhan dan Kualitas Ruang Apartemen Berkantor

Kebutuhan Ruang	Kualitas Ruang	Dimensi (minimal)
Meja komputer + Laci	Dekat jendela dengan view ke arah luar bangunan, jendela tidak boleh dibelakang meja	L : 100 cm Dalam : 43 cm
Rak utama	Minimal 2 laci	420 x 420 x 80 cm
Brankas	Dengan sekuriti	50 x 50 x 120 cm
Meja Diskusi / kerja	Minimal 6 orang tatap muka, dapat sekaligus sebagai meja makan	100 x 100 cm
Meja Karyawan Tamu	Meja serba guna dengan sambungan telepon	50 x 100 cm
Kursi-kursi	Dengan fleksibilitas pengaturan ketinggian	H = 45 cm

Sedangkan untuk kebutuhan dari SOHO adalah sebagai berikut :

1 Kamar Tidur	12-16 m ²
2 Kamar Tidur	16-20 m ²
3 Kamar Tidur	16-20 m ²

II.8 Tinjauan Tipe Akses Internet pada Bangunan

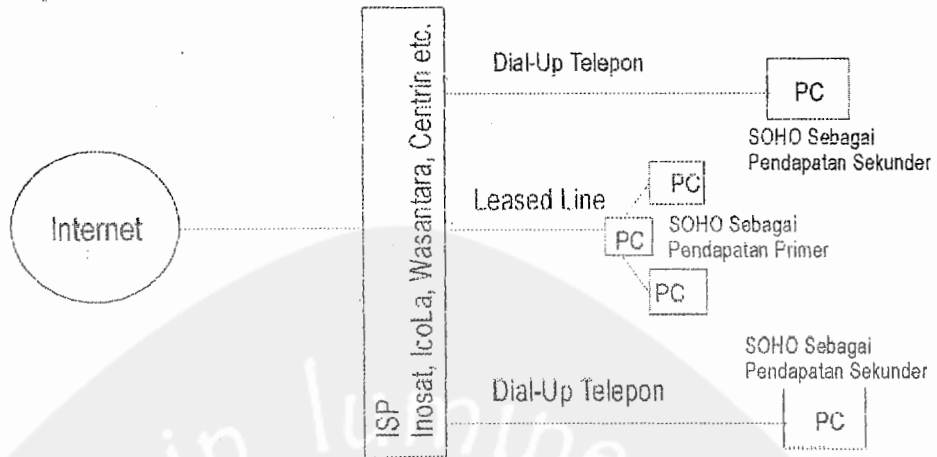
Sebuah komputer dapat mengakses internet jika memiliki akses internet yang dihubungkan ke komputer tersebut. Akses internet menurut kecepatan penerimaan bite per detik nya hingga pada perkembangan terakhir terbagi menjadi 7 tipe , yaitu :

Tabel 9. Tipe Akses Internet ²¹

Jenis Akses	Kecepatan	Contoh Implementasi
Packet Radio	1200 – 9600bps	IRC, Non-graphic information transmission
Dial-up Telepon	14,4 – 56 kbps	PC, Individual connection 1-5 komputer
Leased Line	64 – 2 Mbps	Warnet , jaringan kantor kecil 5 - 20 komputer
Satelit VSAT	64 – 2 Mbps	Warnet, jaringan kantor kecil, dengan tuntutan wireless, 5 – 20 komputer
WaveLAN Microwave	2- 11 Mbps	Warnet, jaringan kantor menengah 20-50 komputer
IR (Infra Red) Technology	56 – 112 Mbps	Intranet, kantor besar 50-100 komputer
Laser Technology	120 – 622 Mbps	City scape net, kantor super besar Lebih dari 600 komputer

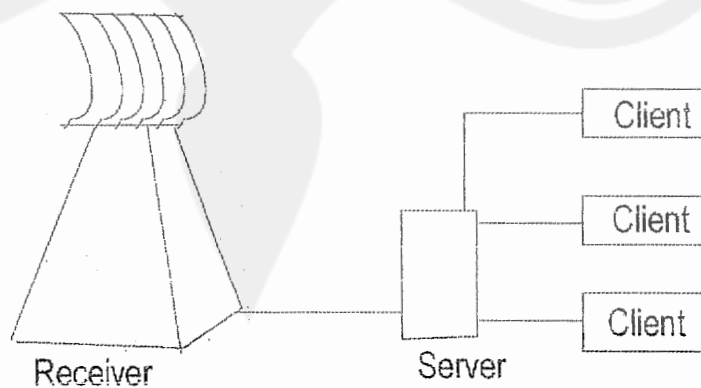
Saat ini jaringan infrastruktur akses komputer di Indonesia baru sampai pada tahap WaveLan Microwave dan diimplementasikan pada warnet-warnet besar dan kantor dengan *client* (komputer yang tersambung pada server) lebih dari 20 komputer. Apartemen Soho dapat dilaksanakan dengan metode akses minimal yaitu Dial-Up Telepon dan maksimal Leased Line karena komputer pribadi hanya terdiri dari 1-3 komputer. Jika terdapat tuntutan ruang yang minim maka dapat dipergunakan metode Satelit VSAT. Ilustrasi mengenai pengelompokan jaringan di tiap unit apartemen dipaparkan pada gambar 2.

²¹ Suryo, RM Roy – Digital Arsitektur, Seminar Digital Arsitektur HIMA '01



Gambar 2. ilustrasi jaringan apartemen soho

Jika apartemen mempergunakan Satelit VSAT maka ada kebutuhan ruang untuk peletakan parabola dan kontrol room dengan dimensi kira-kira 2x2 meter persegi dan dihubungkan ke unit-unit hunian melalui kabel, ilustrasi mengenai tipologi akese Satelit dipaparkan pada gambar 3. Sedangkan pada apartemen yang mempergunakan dial-up telepon atau leased line maka infrastruktur yang ditekankan adalah pada utilitas jaringan telepon dan jaringan kabel.



Gambar 3. Tipologi Akses Satelit

Tipe-tipe yang dipaparkan di atas masuk dalam kategori besar sebagai sambungan *narrowband*, sambungan tipe *broadband* mempergunakan serat optic dan dapat mencapai kecepatan tinggi sebagai berikut :

- OC-192 = 10 Gbps
- OC-3 = 155 Mbps
- OC-12 = 622 Mbps
- OC-48 = 2.5 Gbps
- OC-1 = 52 Mbps

Penentuan jenis sambungan dan tipe akses besar oleh jumlah pengguna komputer. Apartemen soho yang direncanakan memiliki 60-120 pengguna komputer. Dengan karakteristik jaringan yang tidak terhubung satu sama lain antara sesama unit maka terbentuk jaringan-jaringan tunggal yang terdiri 1-3 komputer, atas pertimbangan ini maka tipe akses dial-up telephone dan maksimal leased line sudah memadai.