

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Apartemen

2.1.1 Pengertian Apartemen

Secara umum Masyarakat mengartikan apartemen adalah sebuah hunian vertikal yang didalamnya terdapat fasilitas untuk menunjang kebutuhan sehari-hari. Berikut merupakan beberapa pendapat dari para ahli :

1. Apartemen merupakan perumahan vertikal dan horizontal, yang terdiri dari bangunan yang terpisah antar satu dengan yang lainnya. Bertujuan untuk menyediakan unit perumahan mandiri, dapat berupa bangunan dengan beberapa lantai rendah atau tinggi dan dilengkapi dengan standar yang telah ditetapkan. (Wicaksono et al., 2023)
2. Apartemen merupakan rumah petak yang dibangun secara vertikal dengan beberapa jenis hunian yang dapat membantu memenuhi kebutuhan penggunanya dan dapat menjadi Solusi dari isu peningkatan kebutuhan tempat tinggal dan keterbatasan lahan.(Marlina, 2008)
3. Apartemen adalah hunian vertikal dengan lantai bertingkat keatas. Dikelompokkan menjadi bangunan bertingkat rendah hingga bertingkat tinggi yang menyediakan fasilitas yang lengkap untuk menunjang kegiatan penghuninya. (Erns Neufert, 1992)

Bisa disimpulkan bahwa Apartemen adalah hunian vertikal yang terdiri dari bangunan bertingkat rendah hingga tinggi, dirancang untuk menyediakan unit perumahan mandiri dengan fasilitas lengkap guna memenuhi kebutuhan penghuninya. Sebagai solusi terhadap keterbatasan lahan dan meningkatnya kebutuhan tempat tinggal, apartemen menawarkan berbagai tipe hunian yang memungkinkan efisiensi ruang dan kenyamanan bagi penggunanya.

2.1.2 Fungsi Apartemen

Ada berbagai macam fungsi apartemen, terlepas dari fungsi utamanya sebagai tempat tinggal, apartemen juga dapat berfungsi sebagai sarana olahraga, Kesehatan sampai keamanan. (De Chaira & Jhon Hancoc Callender, 1981).

1. Fungsi Utama

Apartemen berfungsi sebagai hunian bertingkat yang mendukung berbagai aktivitas harian penghuni. Kegiatan-kegiatan ini meliputi aktivitas dasar seperti makan, tidur, bekerja, menerima tamu, serta menjalankan hobi. Apartemen dirancang untuk menyediakan ruang yang nyaman dan mendukung rutinitas penghuni dengan baik.

2. Fungsi Sekunder

Fungsi sekunder apartemen mencakup fasilitas tambahan yang mendukung kegiatan penghuni di luar aktivitas harian. Fasilitas ini meliputi:

- Fasilitas olahraga, seperti kolam renang, pusat kebugaran, aerobik, dan lapangan futsal, yang membantu penghuni menjaga kesehatan dan kebugaran fisik.
- Fasilitas kesehatan, seperti apotek dan poliklinik, yang memudahkan penghuni dalam mendapatkan layanan kesehatan dengan cepat dan mudah.
- Fasilitas komersial, seperti restoran, minimarket, dan salon, yang menyediakan kebutuhan sehari-hari penghuni tanpa perlu keluar dari area apartemen.
- Fasilitas untuk anak, seperti tempat penitipan anak dan playground, yang memberikan solusi bagi orang tua penghuni dalam mengasuh anak serta menyediakan tempat bermain yang aman dan nyaman.

3. Fungsi Tersier

Fungsi tersier berkaitan dengan fasilitas untuk mendukung operasional dan manajemen apartemen itu sendiri. Ini meliputi:

- Administrasi dan pemasaran, yang menangani pendaftaran, penjualan, atau penyewaan unit.
- Pemeliharaan, yang bertugas menjaga kebersihan, perawatan fasilitas, dan perbaikan bangunan.
- Keamanan, yang berfungsi menjaga keselamatan penghuni melalui sistem keamanan, petugas keamanan, dan perangkat pengawasan.

2.1.3 Klasifikasi Apartemen

Klasifikasi apartemen dapat dibedakan dari tipe pengelolaan, jenis serta tipe unitnya sebagai berikut

1. Berdasarkan Tujuan Pembangunan (Akmal, 2007)

- **Komersial**

Merupakan jenis apartemen yang dibangun dengan orientasi bisnis, di mana tujuan utamanya adalah memperoleh keuntungan finansial.

- **Umum**

Apartemen yang dirancang untuk dapat diakses oleh berbagai kalangan masyarakat, baik individu maupun keluarga, tanpa membedakan status sosial.

- **Khusus**

Jenis hunian ini diperuntukkan bagi kelompok tertentu saja, seperti milik perusahaan atau lembaga, dan biasanya digunakan oleh karyawan atau tamu yang berkaitan dengan aktivitas kerja.

2. Berdasarkan Tipe Pengelolaan (Akmal, 2007)

- **Serviced Apartement**

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen, mirip dengan hotel bintang lima. Fasilitasnya meliputi layanan housekeeping, perabotan lengkap, laundry, dan business center.

- **Apartemen Milik Diri Sendiri**

Apartemen yang dimiliki secara individu, di mana pemiliknya dapat menjual atau membeli unit tersebut. Namun, pengelolaan fasilitas umum tetap menjadi tanggung jawab Bersama

- **Apartemen Sewa**

Apartemen yang disewakan tanpa layanan khusus. Meskipun demikian, ada pihak yang bertanggung jawab atas pemeliharaan kebersihan, sirkulasi bangunan, dan fasilitas umum lainnya.

3. Berdasarkan Sistem kepemilikan (De Chaira & Jhon Hancoc Callender, 1981)

- **Aparetemn Sewa**

Merupakan hunian yang dimiliki oleh individu atau badan usaha yang membangun serta mengelola operasional dan perawatan gedung. Penghuni menempati unit dengan membayar biaya sewa sesuai tarif dan durasi yang telah disepakati.

- **Apartemen Beli**

Jenis apartemen yang kepemilikannya dapat dibeli oleh masyarakat melalui individu atau badan usaha yang menawarkan unit-unit hunian dengan harga tertentu dalam jangka waktu yang ditetapkan. Kepemilikan ini terbagi menjadi dua bentuk:

- **Apartemen milik bersama (cooperative)**

Apartemen yang dimiliki secara kolektif oleh para penghuninya. Pengelolaan dan pengembangan bangunan menjadi tanggung jawab bersama yang dijalankan melalui koperasi. Tiap penghuni memiliki saham berdasarkan unit yang ditematinya, dan jika pindah, ia dapat menjual saham tersebut kepada koperasi atau calon penghuni lain dengan persetujuan koperasi. Seluruh biaya operasional dan pemeliharaan dikelola oleh koperasi.

- **Apartemen milik perseorangan (condominium)**

Unit hunian dalam apartemen ini dapat dibeli dan dimiliki secara pribadi oleh individu. Penghuni tetap diwajibkan membayar biaya layanan dan fasilitas apartemen kepada pihak pengelola sebagai bagian dari tanggung jawab pengguna.

4. Berdasarkan Sistem Pembelian (Aldyanto & Izzati, 2022)

- **Kepemilikan Bersama**

Dalam sistem ini, penghuni memiliki bagian saham di perusahaan pengelola apartemen dan berhak menempati unit tertentu sesuai ketentuan yang berlaku. Jika ingin menjual unitnya, penghuni harus memperoleh persetujuan dari penghuni lain yang juga menjadi pemilik saham.

- **Condominium**

Setiap unit dalam jenis apartemen ini dimiliki secara pribadi, dan pemiliknya bebas untuk menjual atau menyewakan unit tersebut. Jika unit tidak dihuni, biaya perawatan bangunan tetap menjadi tanggung jawab pengelola apartemen.

5. Berdasarkan Golongan Ekonomi

Ada tiga macam apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya yaitu:(Paul, 1967).

- **Apartemen golongan bawah**
- **Apartemen golongan menengah**
- **Apartemen golongan menengah keatas**

Perbedaan ketiga tipe apartemen tersebut terutama terlihat dari luas unit hunian dan kelengkapan fasilitas yang ditawarkan. Semakin tinggi kelas apartemen berdasarkan tingkat kemampuan ekonomi penghuninya, maka semakin luas pula unit yang disediakan, semakin banyak fasilitas yang tersedia, dan harga jual unit pun menjadi semakin tinggi. Ukuran unit yang lebih besar umumnya mencerminkan kemampuan penghuni untuk mengakses lebih banyak fasilitas, sehingga menunjukkan bahwa mereka berasal dari kelompok ekonomi yang lebih mapan.

6. Berdasarkan Katagori Jenis (Akmal, 2007).

- **High-Rise Apartment**

Apartemen dengan lebih dari sepuluh lantai, biasanya dibangun di kota besar dan dilengkapi fasilitas parkir bawah tanah serta sistem struktur dan keamanan yang lebih kompleks.



Gambar 2. High Rise Apartement

(Sumber : Google Image)

- **Mid-Rise Apartment**

Apartemen yang terdiri dari enam hingga sepuluh lantai.



*Gambar 2. 2Mid Rise
Apartement*

(Sumber : Google Image)

- **Walk-Up Apartment**

Apartemen dengan tiga hingga lima lantai, biasanya dihuni oleh keluarga besar, termasuk kakek-nenek. Apartemen ini hanya memiliki dua atau tiga unit per lantai dan bisa dilengkapi dengan lift atau tidak.



Gambar 2. 3Walk Up Apartement

(Sumber : Google Image)

- **Garden Apartment**

Apartemen dengan dua hingga empat lantai, dikelilingi taman atau halaman di sekitarnya.



Gambar 2. 4Garden Apartement

(Sumber : Google Image)

7. Berdasarjan Ketinggian Bangunan

Ada beberapa macam apartemen berdasarkan ketinggian bangunan (Paul, 1967)

- **Apartemen *Low-rise***

Merupakan apartemen dengan ketinggian 2 hingga 4 lantai. Jenis ini terbagi lagi menjadi beberapa bentuk, di antaranya:

- ***Garden Apartement***, memiliki ciri-ciri:

Dibangun setinggi 2 hingga 3 lantai, setiap unit biasanya dilengkapi dengan balkon dan teras pribadi. Umumnya berada di kawasan suburban dengan

kepadatan penduduk rendah, yaitu sekitar 30 keluarga per hektar. Area ini dilengkapi ruang terbuka hijau yang luas serta tempat parkir yang dekat dengan bangunan. Jarak antar bangunan cukup longgar karena dipisahkan oleh ruang terbuka yang lebar,

- ***Row House, townhouse, atau maisonette***, memiliki ciri-ciri :

Bangunan ini memiliki tinggi 1 hingga 2 lantai dan biasanya dibangun berdempetan, bahkan berbagi dinding antar unit. Setiap rumah memiliki halaman depan dan belakang yang sempit. Umumnya dibangun di lingkungan dengan kepadatan sedang, sekitar 35–50 unit per hektar.

- ***Apartemen Mid-rise***

Tipe ini memiliki ketinggian sedang, yakni antara 4 sampai 8 lantai. Biasanya ditemukan di kawasan urban dengan tingkat kepadatan yang seimbang.

- ***Apartemen High-rise***

Merupakan apartemen bertingkat tinggi, dengan jumlah lantai lebih dari 8. Tipe ini biasanya diperuntukkan bagi kalangan menengah ke atas, karena dibangun di kawasan dengan keterbatasan lahan dan harga tanah yang tinggi. Biaya pembangunan yang besar menjadikan apartemen ini identik dengan fasilitas premium. Lokasinya sering berada di pusat kota atau dekat kawasan bisnis, dan salah satu daya tariknya adalah pemandangan luas tanpa halangan dari gedung lain di sekitarnya.

8. Berdasarkan Tipe Unit (Akmal, 2007).

- ***Studio Unit***

Unit apartemen dengan kamar tidur, ruang tamu, dan dapur yang berada dalam satu ruang tanpa sekat, kecuali kamar mandi. Cocok untuk satu orang atau pasangan muda yang belum memiliki anak.



*Gambar 2. 5Studio Unit
Apartement*

(Sumber : Google Image)

- **Apartemen dengan Lebih dari 1 Kamar Tidur**

Apartemen ini memiliki dua atau tiga kamar tidur yang terpisah dari dapur, ruang tamu, dan ruang makan, menyerupai tata ruang rumah biasa.



Gambar 2. 6 Apartemen dengan lebih dari 1 kamar tidur

(Sumber : Google Image)

- **Loft**

Apartemen yang awalnya adalah bangunan pabrik yang diubah menjadi hunian. Setiap unit biasanya memiliki dua lantai atau mezanin, memberikan karakter unik pada apartemen ini.



Gambar 2. 7 Loft

(Sumber : Google Image)

- **Penthouse**

Unit hunian paling mewah di apartemen, terletak di lantai paling atas, dan memiliki luas yang lebih besar dibandingkan unit lainnya.



Gambar 2. 8Pent House

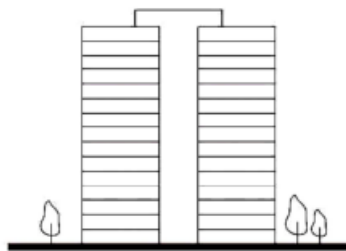
(Sumber : Google Image)

9. Berdasar Sistem Penyusunan Lantai

Berdasarkan sistem penyusunan lantai, apartemen tipe ini dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu : (De Chaira & Jhon Hancoc Callender, 1981)

- ***Simplex Apartment***

Pada tipe ini, setiap unit hunian hanya terdiri dari satu lantai. Keunggulannya terletak pada efisiensi jumlah unit yang bisa dibangun dalam satu gedung, sehingga cocok diterapkan di kawasan perkotaan padat dengan permintaan hunian tinggi. Namun, tipe ini memiliki kekurangan berupa kebutuhan koridor yang cukup besar, yang membuat sebagian ruang terbuang hanya untuk sirkulasi.



Gambar 2. 9Simplex Apartement

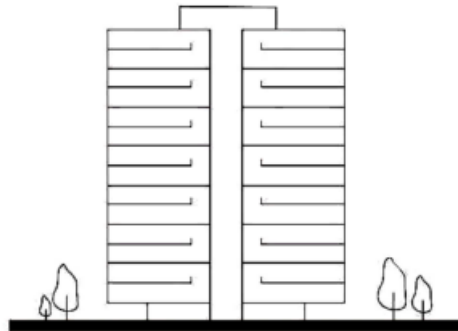
(Sumber : Time Saver Standart Of Building

Types)

- ***Duplex Apartement***

Tipe duplex memiliki dua lantai dalam satu unit hunian. Biasanya, lantai pertama difungsikan untuk aktivitas bersama seperti ruang tamu, keluarga,

makan, dan dapur, sedangkan lantai kedua digunakan untuk ruang privat seperti kamar tidur, belajar, dan kamar mandi. Apartemen ini umumnya ditujukan bagi kelas menengah ke atas. Keunggulannya antara lain efisiensi sirkulasi karena tidak semua lantai perlu dilayani oleh lift, memberikan kesan ruang lebih lega, serta meningkatkan privasi dan kenyamanan. Adapun kelemahannya terletak pada kebutuhan tangga internal, yang bisa menjadi kendala bagi penghuni lanjut usia atau anak kecil.



Gambar 2. 10 Duplex Apartement

(Sumber : Time Saver Standart Of Building
Types)

- ***Triplex Apartement***

Serupa dengan tipe duplex, tipe triplex memiliki tiga lantai dalam satu unit. Pembagian ruangnya hampir sama, namun ada tambahan area servis seperti gudang, foyer, kamar pembantu, dan ruang cuci yang umumnya ditempatkan di lantai dasar unit. Tipe ini didesain untuk kalangan atas dan memiliki karakter mewah serta fasilitas yang lebih lengkap.



Gambar 2. 11 Triplex Apartemen

(Sumber : Time Saver Standart Of Building
Types)

10. Berdasarkan Sirkulasi Horizontal (Aldyanto & Izzati, 2022)

Sirkulasi horizontal di apartemen berbentuk koridor, yang dibagi menjadi dua jenis:

- ***Single Loaded Corridor Apartemen***

- a. *Thru Flat Exterior Corridor*

- Koridor ini berada di luar bangunan, bersifat terbuka, dengan dinding atau railing sebagai pembatas antar ruang.

- b. *Thru Duplex Exterior Corridor*

- Koridor ini terletak di luar bangunan dan melayani setiap dua lantai.

- c. *Thru Flat Skip Stop*

- Koridor berada di luar ruangan dan hanya melayani setiap tiga lantai.

- ***Double Loaded Interior Corridor***

- Koridor ini dikelilingi oleh unit-unit hunian, biasanya terletak di tengah bangunan.

- ***Interior Corridor Thru Duplex***

- Koridor ini menghubungkan unit-unit di apartemen tipe duplex dan berada di dalam bangunan, melayani dua sisi unit hunian.

- ***Interior Corridor Split and Flat Combination***

- Koridor tipe ini terletak di bagian tengah bangunan, menghubungkan unit-unit secara split di beberapa lantai, serta melayani dua sisi hunian.

11. Berdasarkan Sirkulasi Vertikal (Aldyanto & Izzati, 2022)

Apartemen dengan sirkulasi vertikal dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

- ***Core-Type Walk-Up Apartmen***

- Sirkulasi di apartemen ini dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit yang mengelilinginya, terdapat beberapa tipe:

- 1) Duplex: Tangga sirkulasi dikelilingi oleh dua unit hunian.

- 2) Triplex: Tangga sirkulasi dikelilingi oleh tiga unit hunian.

- 3) Quadruplex: Tangga sirkulasi dikelilingi oleh empat unit hunian.

- ***Corridor-Type Walk-Up Apartment***

Pada tipe ini, tangga sirkulasi ditempatkan di kedua ujung koridor, memungkinkan lebih banyak unit hunian di satu lantai.

- **Elevator Apartment**

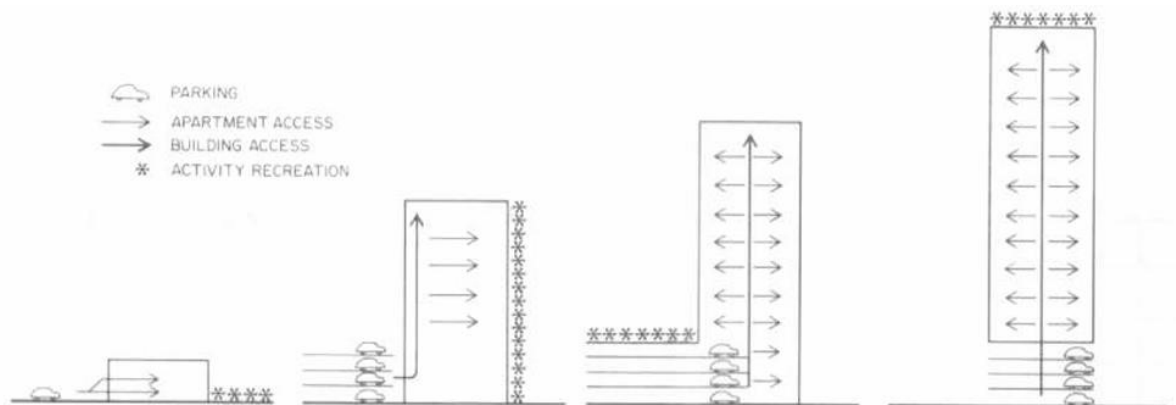
Apartemen ini menggunakan elevator atau lift sebagai sirkulasi utama, dengan tangga darurat sebagai sirkulasi sekunder. Apartemen ini biasanya memiliki lobby atau ruang tunggu lift, dan umumnya berada di bangunan yang memiliki lebih dari enam lantai.

2.1.4 Jenis Tipe Bangunan Apartemen

Jenis tipe bangunan menurut Times-Saver Standards For Building Types. (De Chaira & Jhon Hancoc Callender, 1981)

1. Menurut akses

Berdasarkan akses di bangunan apartemen, tipe bangunan apartemen terdiri dari beberapa contoh, antara lain :



Gambar 2. 12Tipe Apartemen Menurut Akses

(Sumber : Time Saver Standart Of Building Types)

Gambar diatas menunjukan bahwa :

- **Gambar 1**

Area parkir berada di lantai dasar atau di bagian depan bangunan. Unit-unit hunian tersebar di lantai satu dan dua. Fasilitas rekreasi tersedia di dalam unit atau di bagian belakang bangunan.

- **Gambar 2**

Fasilitas parkir tersebar dari lantai satu hingga empat. Unit apartemen mulai dari lantai dua ke atas, sementara area rekreasi dapat ditemukan di setiap unit atau berada di belakang bangunan.

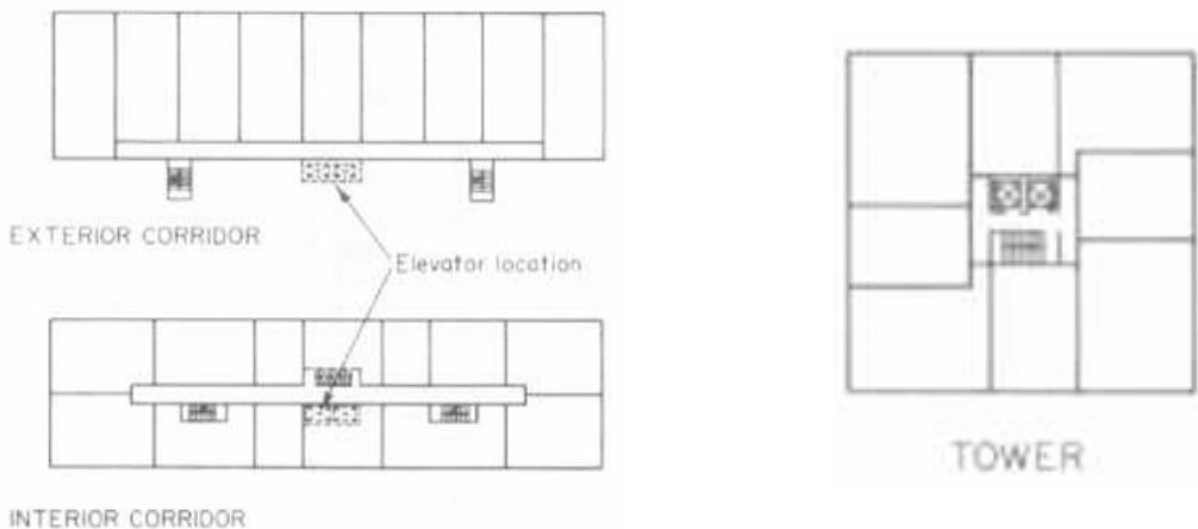
- **Gambar 3**

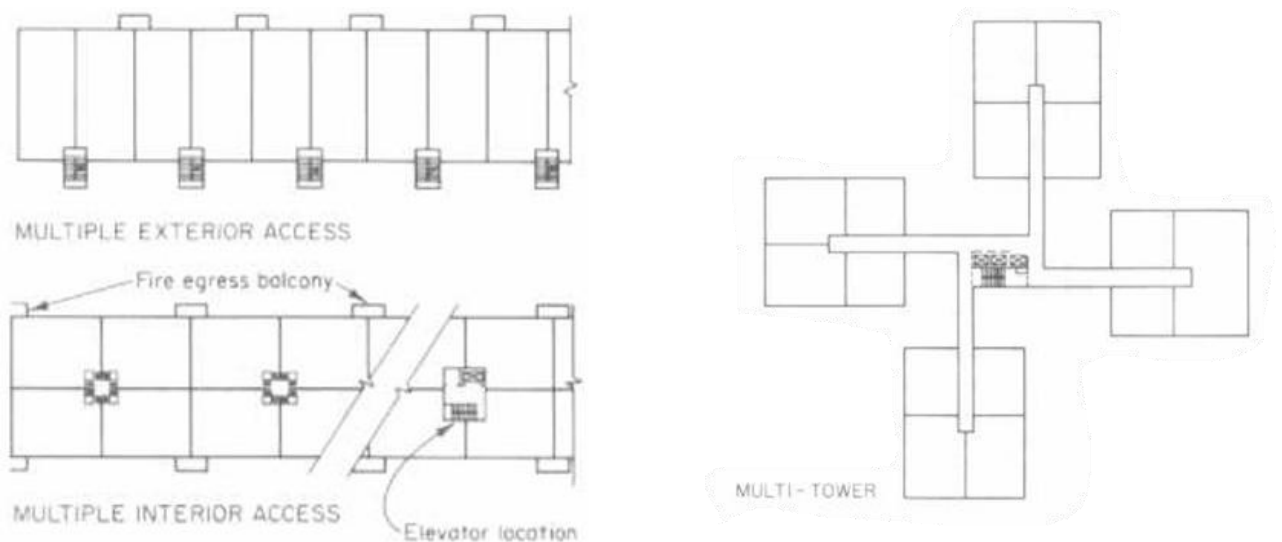
Lantai satu hingga empat digunakan sebagai area parkir. Unit-unit apartemen berada di atasnya, dimulai dari lantai empat ke atas. Fasilitas rekreasi ditempatkan di atas area parkir.

- **Gambar 4**

Parkir kendaraan berada di lantai satu hingga empat. Unit apartemen menempati lantai di atasnya, dimulai dari lantai empat ke atas, dan fasilitas rekreasi ditempatkan di lantai paling atas gedung.

Macam-macam peletakan sirkulasi antara lain sebagai berikut :



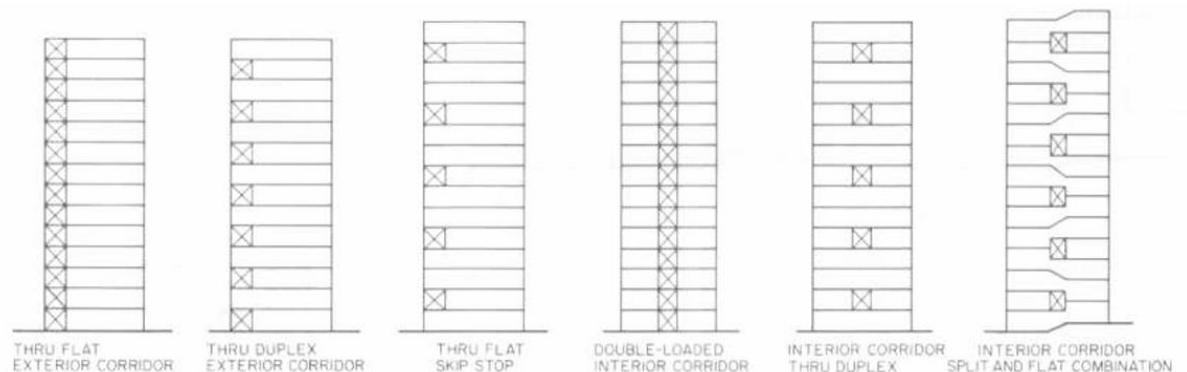


Gambar 2. 13Macam-Macam Peletakan Sirkulasi

(Sumber : Time Saver Standart Of Building Types)

2. Menurut Koridor

Bangunan apartemen memiliki macam – macam jenis koridor bangunan apartemen, diantaranya:



Gambar 2. 14Tipe Apartemen Menurut Koridor

(Sumber : Time Saver Standart Of Building Types)

Gambar diatas menunjukan bahwa :

- **Gambar 1**

Setiap lantai memiliki koridor yang terletak di bagian luar bangunan apartemen. Koridor ini mengakses seluruh unit yang berada di lantai tersebut.

- **Gambar 2**

Koridor ditempatkan di bagian luar bangunan dan hanya terdapat pada setiap dua lantai. Unit apartemen terdiri dari dua lantai, dan masing-masing tetap terhubung melalui satu koridor luar.

- **Gambar 3**

Koridor luar hanya tersedia di setiap tiga lantai. Setiap unit hunian memiliki tiga lantai, dan seluruh unit diakses melalui satu jalur koridor luar tersebut.

- **Gambar 4**

Koridor berada di tengah bangunan dan tersedia pada setiap lantai. Jalur ini menghubungkan dua unit apartemen yang saling berhadapan.

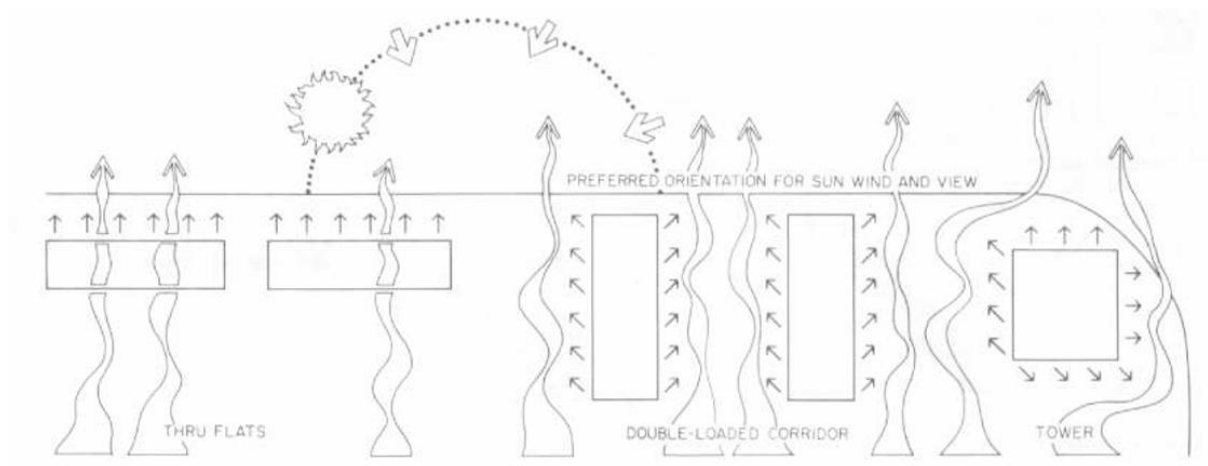
- **Gambar 5**

Koridor dalam terletak di bagian tengah bangunan dan hanya disediakan pada setiap dua lantai. Unit-unit apartemen tetap terhubung melalui jalur tersebut.

- **Gambar 6**

Bangunan memiliki bentuk lantai yang memadukan pola horizontal dan miring. Koridor ditempatkan di tengah bangunan dan hanya tersedia setiap tiga lantai.

3. Menurut Gerakan Matahari dan Arah Angin



Gambar 2. 15 Tipe Apartemen Menurut Matahari dan Angin

(Sumber : Time Saver Standart Of Building Types)

Gambar diatas menunjukkan bahwa :

- **Gambar 1**

Koridor terletak di sisi luar bangunan, membuat unit hanya memiliki bukaan ke satu arah. Namun, karena bentuk massa bangunan yang ramping, aliran angin masih dapat menembus ke dalam unit.

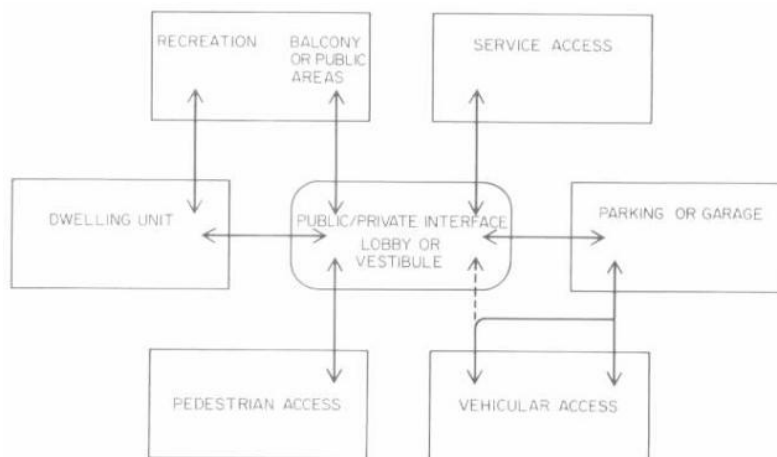
- **Gambar 2**

Koridor ditempatkan di bagian tengah bangunan dan diapit oleh dua baris unit hunian. Hal ini memungkinkan setiap unit memiliki bukaan ke dua arah, sehingga pencahayaan alami dan pandangan ke luar menjadi lebih baik.

- **Gambar 3**

Sirkulasi vertikal dan horizontal berada di pusat bangunan, memungkinkan unit-unit memiliki orientasi ke empat arah. Dengan begitu, cahaya matahari dan ventilasi silang bisa dimaksimalkan di seluruh unit.

2.1.5 Prinsip-Prinsip Apartemen



Gambar 2. 16 Prinsip-Prinsip Apartemen

(Sumber : Time Saver Standart Of Building Types)

Gambar diatas menunjukkan bahwa :

- Akses bagi pejalan kaki dan kendaraan bermotor dibedakan. Pejalan kaki dapat langsung menuju lobby, sementara kendaraan bermotor hanya diperbolehkan mengantar penumpang atau lewat di area lobby. Parkir kendaraan disediakan terpisah di area parkir atau garasi.
- Lobby berfungsi sebagai pusat aktivitas dan pertemuan, menjadi titik penghubung utama bagi berbagai fungsi di dalam bangunan..

- Area rekreasi bisa diakses langsung dari unit apartemen maupun melalui lobby, sehingga memudahkan penghuni untuk menikmati fasilitas tersebut.

2.1.6 Syarat Bangunan Apartemen

Berikut syarat-syarat apartemen menurut Times-Saver Standards For Building Types. (De Chaira & Jhon Hancoc Callender, 1981).

1. Entrance Apartemen

- Pintu masuk harus menarik perhatian dan mudah dikenali.
- Area pintu masuk harus menyediakan ruang untuk pejalan kaki, kendaraan yang menurunkan penumpang, pengangkutan barang masuk dan keluar.
- Pintu masuk harus mudah dijangkau dan aksesnya tidak terhambat, terutama untuk keadaan darurat seperti kebakaran..
- Kanopi di pintu masuk berguna untuk melindungi dari angin dan hujan.
- Skala Ukuran dan desain pintu masuk harus selaras dengan keseluruhan gaya bangunan..
- Lebar minimal pintu masuk adalah 5,5 meter, cukup untuk dilewati dua mobil berdampingan.

2. Pengiriman Barang

Proses pengantaran barang harus diatur sedemikian rupa sehingga pengantar tidak diperkenankan masuk sampai tepat di depan pintu unit hunian..

3. Aktivitas orang tua dan anak dilakukan diruang keluarga

Kegiatan antara orang tua dan anak idealnya berlangsung di ruang keluarga. Kamar anak sebaiknya dapat langsung diakses dari ruang keluarga untuk memudahkan pengawasan.

4. Akses dari ruang tidur ke kamar mandi

Jalur dari kamar tidur menuju kamar mandi harus terpisah dari jalur yang menghubungkan ruang keluarga..

5. Akses dari dapur ke kamar mandi

Jalur dari dapur ke kamar mandi boleh melewati ruang keluarga jika memungkinkan.

6. Service dari dapur ke ruang makan

Akses dan pelayanan antara dapur dan ruang makan harus terhubung dengan ruang lainnya secara fungsional.

2.1.7 Standar Perencanaan dan Perancangan

Berikut standar perencanaan dan perancangan apartemen berdasarkan ketentuan rumah sederhana sehat (*Pedoman Umum Rumah Sehat Sederhana*, 2002).

1. Kebutuhan Minimal

Kebutuhan minimal ruang dalam rumah didasarkan pada aktivitas dasar manusia seperti tidur, makan, bekerja, duduk, mandi, buang air, mencuci, dan memasak. Setiap orang memerlukan ruang minimal seluas 9 meter persegi dengan ketinggian langit-langit 8 meter untuk menjaga kenyamanan. Pada rumah sederhana sehat, ruang-ruang tersebut dirancang secara efisien agar memenuhi kebutuhan dasar penghuni, sambil tetap mempertahankan kenyamanan dan kesehatan lingkungan tempat tinggal. Desain ruang ini mencakup kamar tidur, dapur, kamar mandi, serta ruang keluarga yang fungsional namun tetap kompak.

Standar per Jiwa (m ²)	Luas (m ²) untuk 3 Jiwa				Luas (m ²) Untuk 4 jiwa			
	Unit Rumah	Lahan (L)			Unit Rumah	Lahan (L)		
		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	---	---

Gambar 2. 17Standart Minimum

(Sumber: Pedoman Umum Rumah Sehat Sederhana)

2. Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan Apartemen

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh tiga aspek (*Pedoman Umum Rumah Sehat Sederhana*, 2002) yaitu :

a) Pencahayaan

Sumber utama pencahayaan alami adalah sinar matahari di siang hari. Pencahayaan yang baik berarti ruangan mendapat cahaya yang cukup dan merata, dengan kondisi berikut:

Penggunaan terang langit, dengan ketentuan sebagai berikut :

- Cuaca cerah tanpa awan.,
- Ruang kegiatan mendapat cahaya yang cukup.,
- Cahaya tersebar secara merata di seluruh ruangan. Kualitas pencahayaan alami siang hari yang masuk kedalam ruangan ditentukan oleh:
 - Jenis aktivitas dan kebutuhan penglihatan.
 - Lamanya Durasi aktivitas tersebut.
 - Tingkat detail pekerjaan yang dilakukan,
 - Lubang Bukaannya cahaya (jendela) minimal 10% dari luas lantai ruangan.
 - Sinar matahari langsung harus masuk minimal 1 jam setiap hari.
 - Cahaya efektif diperoleh antara pukul 08.00 sampai 16.00.
 - Tinggi ambang jendela idealnya 70–80 cm dari lantai.

b) Penghawaan

Udara segar sangat penting untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni. Sirkulasi udara yang baik terjadi melalui ventilasi alami dengan prinsip ventilasi silang, yaitu:

- Luas ventilasi minimal 5% dari luas lantai ruangan..
- Volume udara masuk harus sama dengan udara yang keluar.
- Udara masuk tidak boleh tercemar oleh asap dapur atau bau kamar mandi. Untuk ruangan dapur dan kamar mandi yang membutuhkan ventilasi mekanik seperti blower atau exhaust fan, perlu diperhatikan:
 - Ventilasi udara keluar tidak mengganggu kenyamanan bangunan sekitarnya.
 - Ventilasi udara keluar tidak mengganggu ruang keluarga, kamar tidur, ruang tamu, atau ruang kerja.

c) Suhu Udara dan Kelembaban

Suhu dan kelembaban ruangan harus sesuai dengan suhu tubuh manusia agar terasa nyaman dan sehat. Penghawaan dan pencahayaan berperan besar dalam mengatur

kondisi ini. Kurangnya ventilasi akan membuat ruangan terasa pengap dan lembab. Hal-hal yang harus diperhatikan:

- Keseimbangan antara udara yang masuk dan keluar harus terjaga.
- Pencahayaan cukup harus tersedia tanpa terhalang perabot yang tidak bisa dipindahkan.
- Perabotan sebaiknya tidak menutupi sebagian besar lantai agar sirkulasi udara dan pencahayaan optimal.

2.1.8 Karakteristik Penghuni Apartemen

Karakteristik penghuni apartemen berdasarkan tingkat sosial dan ekonomi sangat memengaruhi perancangan bangunan. Untuk menciptakan kenyamanan, desain bangunan harus selaras dengan karakteristik, kebutuhan, dan perilaku penghuninya. Penghuni yang menjadi target dalam perencanaan apartemen ini berasal dari masyarakat perkotaan yang memiliki tingkat pendidikan dan status ekonomi yang tinggi. Biasanya, penghuni dengan latar belakang ini cenderung bersifat individualis, sehingga sifat tersebut berpengaruh pada desain dan tata ruang bangunan. Penghuni dari kalangan ekonomi menengah ke atas ini umumnya mencari hunian yang dapat mempertahankan prestise mereka, dilengkapi dengan berbagai fasilitas, serta menjamin keamanan dan privasi tinggi. Eksklusivitas juga menjadi aspek penting dalam memilih hunian. Oleh karena itu, apartemen dirancang dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang eksklusif dan berkualitas tinggi bagi segmen pasar tersebut. (Sharon, 2014).

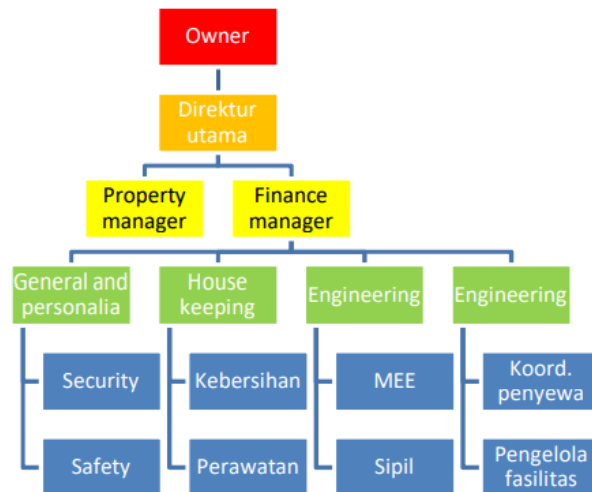
2.1.9 Sistem Pengelolaan Apartemen

Susunan dan tugas pengelola pada umumnya adalah sebagai berikut:

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

- d) 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.
- e) Bagian umum dan personalia, bertugas mengatur dan mengawasi karyawan yang berkerja di apartemen. Terdiri dari satu orang manajer dan tiga orang karyawan.
- f) 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.
- g) Pengelola administrasi dan fasilitas, terdiri satu kepala bagian yang mengatasi:
 - Pengelola fasilitas penitipan anak, terdiri dari empat orang perawat anak dan dua orang bagian administrasi
 - Pengelola fasilitas spa dan salon, terdiri dari enam orang kapster, enam orang pelayan spa, dan satu orang bagian administrasi
 - Pengelola fasilitas restoran, terdiri dari satu orang manajer restoran, satu orang kasir, empat orang koki, empat orang pelayan restoran, dan empat orang petugas kebersihan.
 - 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.
 - Pengelola fasilitas fitness center dan aerobik, terdiri dari satu orang resepsionis, enam orang pelatih fitness, empat orang bagian perawatan alat, dan dua orang administrasi.
 - Pengelola fasilitas kolam renang, terdiri dari satu orang resepsionis, empat orang pelatih, dua orang bagian perawatan, dan satu orang bagian administrasi.
- h) Mekanikal dan elektrikal, bertugas memelihara dan melakukan perbaikan seluruh unsur mekanikal dan elektrikal bangunan. terdiri dari satu orang kepala bagian dan tiga orang staf.
- i) 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.

- j) 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.
- k) 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. 18 Struktur Organisasi

(Sumber: Ditulis ulang dari skripsi Tommy, Apartemen dan Kantor Sewa di Kabupaten Sleman, 2014)

2.1.10 Fasilitas Penunjang Apartemen

Fasilitas penunjang pada apartemen terdiri atas fasilitas dalam ruangan dan fasilitas luar ruangan, berikut penjelasan masing-masing (De Chaira & Jhon Hancoc Callender, 1981).

Tabel 2. 1 Tabel fasilitas dalam ruangan

Fasilitas atau Area (1)	Standar Ruang (2)	Lokasi dan Deskripsi (3)
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 part time.

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 fire place, fasilitas bar dan area duduk untuk sosialisasi, ruang bermain dalam ruang untuk pesta dan menonton film
Handball or squash courts,	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
(1)	(2)	(3)
Workshop dan autobay	Minimal dua mobil dengan kapasitas lemari yang dapat dikunci, outlet listrik yang cukup luas, dan bangkubangku kerja	Dekat dengan area parkir
Ruang kerajinan	Sesuai dengan kebutuhan, minimal area 20 x30 ft, terdapat sink electrical outlets, pencahayaan baik, dan ada papan tulis dan meja kerja	Dekat dengan area laundry

Tabel 2. 2 Tabel Fasilitas Luar Ruangan

Fasilitas atau Area	Standar Ruang	Lokasi dan Deskripsi
(1)	(2)	(3)
Area bermain pre-school	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
Open area	1 per bangunan, minimal ruangan 150 x 200 ft	Dapat ditempuh dengan berjalan kaki dalam beberapa menit, dilengkapi dengan kebutuhan semua usia
Hard surface area	1 per bangunan, minimal 40 x 50 ft	Dapat menjadi area parkir pengunjung untuk mengorganisasikan atau olahraga dan permainan
Passive area	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, barbeque, dan permainan seperti horseshoes, shuffle board, dan croquet.
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
---------------------------	---	------------

2.2 Tinjauan *Green Architecture*

2.2.1 *Green Building*

Arsitektur hijau adalah pendekatan dalam merancang bangunan yang bertujuan untuk mengurangi dampak negatif terhadap kesehatan manusia dan lingkungan. Dalam konsep dasar arsitektur hijau berkelanjutan, elemen-elemen seperti lansekap dan interior saling terintegrasi sebagai bagian dari desain keseluruhan. (Vale and Vale, 1991). *Green Building*/Bangunan Hijau adalah praktek menciptakan atau membuat stuktur dengan menggunakan proses yang bertanggung jawab terhadap lingkungan sekitar dan sumber daya di sekitaran siklus hidup bangunan, mulai dari penempatan hingga desain, konstruksi, pengoperasian, pemeliharaan, renovasi, lalu dekonstruksi. *Green Building* atau Bangunan Hijau juga dikenal sebagai bangunan berkinerja tinggi atau berkelanjutan. (Ritter & Affairs, n.d.).

Menurut Green Building Council Indonesia (GBCI), bangunan hijau adalah bangunan baru yang direncanakan dan dibangun, atau bangunan yang sudah beroperasi, namun tetap mempertimbangkan aspek lingkungan. Aspek tersebut meliputi efektivitas penggunaan lahan, kualitas udara dalam ruangan, penghematan air, efisiensi energi, efisiensi penggunaan bahan, serta pengurangan produksi limbah yang berlebihan.

2.2.2 Prinsip-prinsip *Green Architecture*

Berdasarkan buku “Green Architecture Design for Sustainable Future” (Vale & Vale, 1991). prinsip *Green Architecture* diuraikan sebagai berikut :

a) Hemat energi / Conserving energy

Meminimalkan pemakaian energi listrik dengan memanfaatkan sumber energi matahari secara tepat.

b) Memanfaatkan kondisi iklim / Working with climate

Memanfaatkan kondisi alam, iklim, dan lingkungan yang diolah untuk keperluan bangunan.

c) Meminimalisir sumber daya baru / Minimizing new resources

Meminimalkan penggunaan material baru dan mengoptimalkan material yang ada di sekitar.

d) Memperhatikan pengguna bangunan / Respect for user

Bangunan yang didesain mampu menyesuaikan dengan kebutuhan pengguna bangunan.

e) Menanggapi keadaan tapak / Respect for site

Meminimalkan perusakan alam maupun lingkungan sekitar.

f) Holistik / Holism

areaMengintegrasikan kelima prinsip di atas menjadi satu kesatuan dalam proses perancangan bangunan, karena dasarnya semua prinsip terkait erat dan tidak bisa dipisahkan satu sama lain. Implementasi parsial dari prinsipprinsip ini mungkin lebih mudah, namun idealnya, seluruh prinsip *Green Architecture* diterapkan.

2.2.3 Strategi Perancangan *Green Architecture*

Dalam upaya memenuhi standar dalam konsep *Green Architecture*, (Kwok & Grondzik, 2007). mengidentifikasi enam strategi desain yang perlu diterapkan, yang meliputi :

a) Pelingkup

Pelingkup bangunan menjadi elemen kunci dalam perancangan bangunan, dan penentuan pelingkup bangunan harus disesuaikan dengan kondisi lokasi.

b) Pencahaya

Pencahaya adalah faktor penting dalam menerapkan konsep *Green Architecture*, dan penggunaan produk yang sesuai dapat mengurangi konsumsi energi bangunan.

c) Pendinginan

Indonesia memiliki iklim tropis dengan sinar matahari sepanjang tahun, sehingga pendinginan buatan menjadi penting dalam mencapai standar kenyamanan termal dalam bangunan

d) Penghawaan

Penghawaan buatan diperlukan untuk mencapai kenyamanan termal yang sesuai dengan kebutuhan pengguna bangunan.

e) Produksi energi

Bangunan idealnya dapat menghasilkan energi sendiri, sehingga dapat mengurangi beban energi yang digunakan.

f) Pengolahan air dan limbah

Pengelolaan air harus dioptimalkan untuk menjaga sumber daya air, sementara pengolahan limbah diperlukan untuk mengurangi dampak negatif pencemaran lingkungan, terutama dalam konteks bangunan gedung.

2.2.4 Green Building Council Indonesia

Green Building Council Indonesia (GBCI) adalah lembaga non-pemerintah yang berfokus pada memperkenalkan dan menerapkan konsep bangunan ramah lingkungan atau berkelanjutan di masyarakat. Kegiatan utama GBCI meliputi transformasi pasar, pelatihan, sertifikasi bangunan hijau, serta kerjasama dengan pemangku kepentingan terkait isu lingkungan. GBCI merupakan anggota tetap World Green Building Council yang berbasis di Toronto, Kanada. Salah satu kegiatan pentingnya adalah sertifikasi bangunan hijau, di mana sebuah bangunan akan menerima sertifikat hijau jika memenuhi kriteria penilaian Greenship dari GBCI.

a) Greenship

Greenship adalah sistem penilaian untuk bangunan yang menerapkan konsep ramah lingkungan atau berkelanjutan. Penilaian ini bertujuan agar pembangunan di Indonesia, baik yang sedang berjalan maupun yang baru, mengikuti prinsip ramah lingkungan. Bangunan yang sudah menerapkan konsep ini akan dinilai dan diberi sertifikat berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Kriteria tersebut diidentifikasi dari praktik industri bangunan yang telah dikaji oleh GBCI. Dengan adanya kriteria ini, bangunan yang akan dibangun atau direnovasi dapat memahami syarat-syarat untuk disebut sebagai Bangunan Hijau.

b) Jenis Sertifikasi

GBCI menawarkan beberapa jenis sertifikasi Greenship yang disesuaikan dengan beberapa jenis bangunan dan proyek, antara lain :

- **GREENSHIP New Building (NB):** Untuk bangunan baru.
- **GREENSHIP Existing Building (EB):** Untuk bangunan yang sudah ada.
- **GREENSHIP Interior Space (IS):** Untuk ruang interior.
- **GREENSHIP Homes:** Untuk rumah tinggal.
- **GREENSHIP Neighborhood (ND):** Untuk kawasan atau lingkungan.

c) Sistem Penilaian Greenship

GREENSHIP adalah sistem penilaian bangunan hijau yang dikembangkan oleh GBCI untuk mengevaluasi dan mengakreditasi bangunan berdasarkan prinsip-prinsip keberlanjutan sistem ini mencakup beberapa kategori yaitu:

- **Pengembangan Lahan yang Tepat (Appropriate Site Development - ASD)**

Memiliki tanaman hijau di sekitar bangunan dan dilengkapi dengan infrastruktur pendukung seperti fasilitas pejalan kaki, shelter bus, serta area parkir.

- **Efisiensi dan Konservasi Energi (Energy Efficiency and Conservation - EEC)**

Bangunan didesain untuk mengurangi penggunaan energi mekanikal dan elektrik. Pada siang hari, pencahayaan alami digunakan secara maksimal untuk menerangi ruangan, serta mengurangi kebutuhan akan penyejuk ruangan (AC).

- **Konservasi Air (Water Conservation - WAC)**

Mengurangi penggunaan air PAM melalui daur ulang air. Air dari wastafel atau cucian dialirkan untuk menyiram tanaman, serta air hujan dapat ditampung dan dimanfaatkan.

- **Sumber dan Siklus Material (Material Resources and Cycle - MRC)**

Menerapkan desain modular, yaitu komponen bangunan dirakit dari pabrik (pre-fabrication) untuk mengurangi limbah konstruksi. Menggunakan material lama (reuse), serta produk ramah lingkungan yang dapat didaur ulang dan berasal dari sumber daya terbarukan.

- **Kesehatan dan Kenyamanan dalam Ruangan (Indoor Health and Comfort - IHC)**

Sirkulasi udara harus memadai melalui ventilasi silang. Area harus bebas asap rokok dan polutan kimia, dengan menggunakan cat atau pelapis dinding rendah VOC (Volatile Organic Compound), serta menghindari material berbahaya seperti asbestos.

- **Manajemen Bangunan dan Lingkungan (Building and Environmental Management - BEM)**

Melakukan pengelolaan sampah dengan menyediakan tempat sampah terpilah. Menciptakan rasa aman dan nyaman bagi penghuni serta memastikan fungsi bangunan mendukung lingkungan tanpa mengurangi kualitas hidup.

2.2.5 Penerapan Konsep Green Building

Dengan penerapan konsep green building, diharapkan dapat mengurangi penggunaan energi dan dampak polusi, serta menciptakan desain bangunan yang lebih ramah lingkungan. Pada Bulan Mutu Nasional dan Hari Standar Dunia 2008, disebutkan bahwa dalam merancang "Intelligent and Green Building" perlu memperhatikan: (a) Penggunaan material yang berkelanjutan; (b) Keterkaitan dengan ekologi lokal; (c) Konservasi energi; (d) Efisiensi penggunaan air; (e) Pengelolaan limbah; (f) Penguatan hubungan dengan alam; dan (g) Pemanfaatan kembali atau renovasi bangunan. (Erviyanto, n.d.).

a) Pemanfaatan Material yang Berkelanjutan

Penggunaan material bangunan yang tepat berperan penting dalam menciptakan bangunan berkualitas yang ramah lingkungan. Beberapa produsen telah berinovasi dengan meminimalkan kontaminasi lingkungan, mengurangi penggunaan sumber daya alam tak terbarukan melalui optimalisasi bahan baku alternatif, serta menghemat energi secara keseluruhan.

b) Keterkaitan dengan Ekologi Lokal

Indonesia memiliki iklim tropis dengan tingkat kelembapan yang tinggi, yang mendorong penggunaan peralatan elektronik seperti pendingin ruangan di hunian. Penggunaan pendingin ruangan ini, sering tanpa disadari, mengonsumsi energi dalam jumlah besar dan berdampak negatif terhadap lingkungan akibat penggunaan freon.

c) Konservasi Energi

Mengadopsi konsep green building tidak berarti harus mengorbankan kenyamanan dan produktivitas dengan penggunaan produk hemat energi. Green building justru menekankan efisiensi energi, menciptakan lingkungan yang lebih sehat, melestarikan sumber daya alam, dan meningkatkan kualitas udara.

d) Efisiensi Penggunaan Air

Fokus pemanfaatan air dalam konsep green building adalah mengembangkan sistem yang mencakup pengurangan pemakaian air (reduce), penggunaan kembali air untuk berbagai keperluan (reuse), mendaur ulang air bersih yang terbuang (recycle), dan pengisian kembali air tanah (recharge).

e) Penanganan Limbah

Konsep ramah lingkungan kini juga diterapkan dalam sistem sanitasi. Septic tank dengan penyaring biologis berbahan fiberglass dirancang dengan teknologi khusus agar tidak mencemari lingkungan. Sistem ini memiliki proses penguraian bertahap, dilengkapi desinfektan, hemat lahan, anti bocor, tahan korosi, serta mudah dipasang tanpa memerlukan perawatan khusus. Selain itu, pengembangan sistem pengolahan air limbah terus dilakukan untuk mendaur ulang air buangan sehari-hari (seperti dari cuci tangan, mencuci piring, atau mandi) yang dapat digunakan kembali untuk mencuci kendaraan, membilas kloset, menyiram taman, serta membuat sumur resapan dan lubang biopori sesuai kebutuhan.

f) Memperkuat Keterkaitan dengan Alam

Konsep green building bertujuan untuk mendekatkan kembali proses pembangunan dengan alam, sehingga tercipta keselarasan antara infrastruktur hasil rekayasa teknik dan kondisi alami lingkungan sekitarnya. Penggunaan bahan-bahan alami yang tidak merusak lingkungan menjadi prioritas utama dalam pendekatan ini.

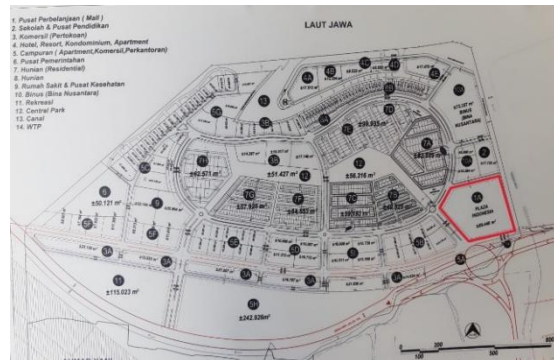
g) Pemakaian Kembali/Renovasi Bangunan

Penerapan konsep *Green Building* lebih dianjurkan untuk menggunakan kembali bangunan yang ada dengan renovasi minimal, dibandingkan dengan membangun bangunan baru. Hal ini karena pembangunan kembali mengkonsumsi lebih banyak energi, memerlukan lebih banyak pemanfaatan air, menghasilkan emisi zat-zat ke udara selama proses pembangunan, dan mengubah kawasan hijau menjadi lahan terbangun.

2.3 Tinjauan Mall POJ Semarang

Secara umum, mal merupakan fasilitas yang berperan sebagai pusat kegiatan sosial di masyarakat, mampu menghidupkan kota atau lingkungan sekitarnya. Selain menjadi tempat transaksi jual beli dan berbelanja, mal juga berfungsi sebagai ruang bagi masyarakat untuk berkumpul dan berkreasi (Beddington, 1982). Dari latar belakang yang telah dibuat, penulis hendak mengintegrasikan desain apartemen dengan mall POJ Semarang. Kawasan POJ City adalah area yang sedang dikembangkan dengan fokus pada perumahan serta dilengkapi fasilitas perdagangan, pendidikan, dan fasilitas publik lainnya. Terletak di pesisir pantai Marina Semarang, kawasan ini berbatasan langsung dengan Laut Jawa. Master plan mal yang akan

dirancang di tepi laut diharapkan dapat berkontribusi pada perkembangan ekonomi dan pariwisata di kawasan POJ.



Gambar 2. 19Site Mall POJ

(Sumber : Website POJ)

Mal yang dibahas dalam penelitian ini merupakan pusat perbelanjaan dengan konsep semi terbuka, yang mengintegrasikan ruang dalam dan ruang luar secara harmonis. Potensi tapak di tepi laut serta keindahan pantai Marina digunakan sebagai latar belakang, menciptakan suasana yang unik dan berbeda dari pusat perbelanjaan pada umumnya. Dengan memanfaatkan potensi alam, mal ini diharapkan dapat memberikan pengalaman baru bagi pengunjung. Mal yang akan dibangun nantinya akan menyediakan fasilitas seperti retail, department store, supermarket, wisata air, serta memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat POJ City Semarang, seluruh Kota Semarang, bahkan wisatawan. Fasilitas penunjang lainnya mencakup bioskop, foodcourt, dan berbagai fasilitas lain yang mendukung aktivitas utama mal. Dalam perancangannya, proyek ini menggunakan pendekatan *Green Architecture* untuk membantu optimalisasi desain bangunan agar lebih efisien dan sesuai kebutuhan pengguna.

2.4 Tinjauan Bangunan Dengan Konsep *Green Architecture*

2.4.1 Skyville Apartemen

Apartemen ini merupakan proyek Pengembangan perumahan publik yang unik dan inovatif yang menggabungkan konsep desain yang berkelanjutan, serba guna, dan inklusif untuk menciptakan komunitas yang hidup dan kohesif bagi para penghuninya. Memiliki 47 lantai dengan luas area 29.329 m². Berdiri tahun 2015 di Singapura. Skyville terletak di daerah yang memiliki kepadatan penduduk Tingkat tinggi yang terdiri dari orang berpenghasilan rendah

hingga tinggi, sehingga kehidupan Masyarakat yang beragam ini menjadi tema utama dalam perancangan apartemen

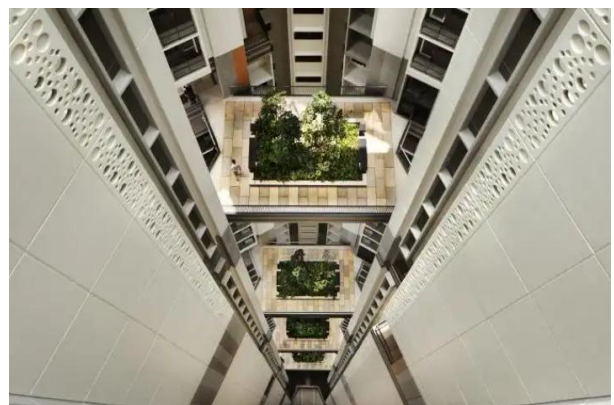


Gambar 2. 20 Skyville Apartement

(Sumber : Google Image)

Lokasi : 86 Dawson Rd, Singapore 141086

Konsep : Perancangan apartemen Skyville ini mengedepankan konsep ruang publik, eksternal, dan komunal yang saling terhubung, dirancang untuk meningkatkan interaksi antar penghuni. Setiap unit merupakan bagian dari "sky village," yang terdiri dari 80 unit dengan taman bersama sebagai pusat komunitas. Penghuni dapat berinteraksi saat melewati taman atau melihat anak bermain saat menuju lift. Selain itu, terdapat berbagai area komunal lainnya seperti taman yang dikelilingi oleh fasilitas ritel, tempat penitipan anak, ruang keluarga besar di lantai dasar, serta paviliun di puncak gedung yang dapat digunakan untuk acara pernikahan atau pemakaman. Fasilitas kebugaran, area bermain, dan jalur jogging juga tersedia di puncak gedung, yang diperkaya dengan bioswale dan halaman rumput.



Gambar 2. 21 Konsep Ruang Publik Eksternal Skyville

(Sumber : Archdaily)

Gubahan Massa : Bangunan ini dirancang dengan mengorientasikannya menghadap ke utara atau selatan untuk memaksimalkan hubungan dengan taman yang ada satu sisi dengan area taman yang berada di sisi lain.

Material : Apartemen ini menggunakan precast walls untuk meminimalisir limbah pembangunan yang mempercepat pembangunan. Desain apartemen ini juga menggunakan elemen kaca biru untuk mengingatkan pada budaya Hokkien lama “Lam Po Lay” yang memiliki arti distrik kaca biru stau perumahan generasi lama yang di daerah tersebut memiliki kaca biru.

Kelebihan ; Proyek apartemen Skyville menerapkan prinsip keberlanjutan melalui desain pasif yang mengoptimalkan penerangan dan ventilasi alami pada area lobi, tangga, dan koridor. Setiap unit dirancang dengan ventilasi alami, sehingga banyak yang tidak memerlukan AC berkat konsep terbuka. Penggunaan panel surya untuk membantu mengurangi konsumsi listrik berlebih. menggunakan metode precast dan fabrikasi untuk meminimalkan masalah di lokasi.



Gambar 2. 22 Pengoptimalan penerangan dan ventilasi alami

(Sumber : Archdaily)

Apartemen Skyville berhasil menerapkan konsep kebersamaan dan keberlanjutan dengan baik. Hal ini tercermin dari pembagian ruang yang mendukung aspek keberlanjutan, termasuk ruang komunal yang beragam dan memiliki fungsi yang berbeda-beda untuk mendorong interaksi sosial. Selain itu, penggunaan material precast juga membantu mengurangi limbah

yang dihasilkan dari potensi kesalahan selama proses pembangunan, sehingga mendukung tujuan keberlanjutan proyek ini.



Gambar 2. 23Pembagian Ruang

(Sumber : Archdially)

Kekurangan :Karena desain apartemen Skyville mengutamakan penggunaan lahan secara maksimal, kepadatan penghuni akan tinggi. Namun, salah satu tantangan yang dihadapi adalah kurangnya ruang parkir, dengan tidak tersedianya lahan parkir di area site. Hal ini mungkin memerlukan solusi alternatif, seperti penggunaan parkir bawah tanah, parkir vertikal, atau integrasi dengan transportasi umum untuk mengatasi kebutuhan parkir.

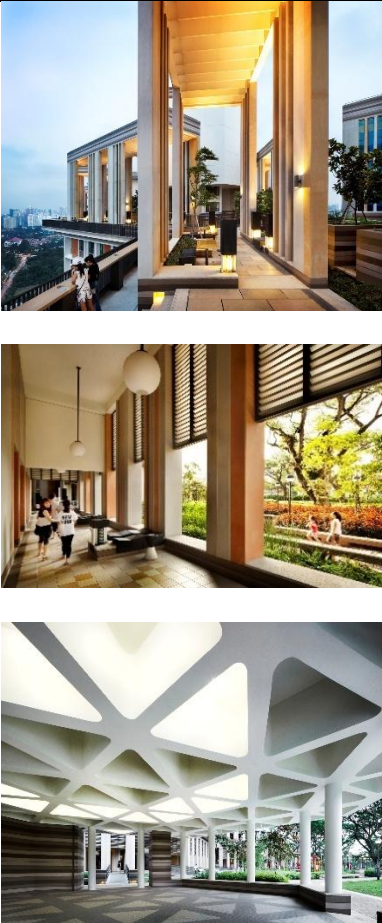
Kesimpulan :Menciptakan komunitas di lingkungan tempat tinggal merupakan aspek penting untuk meningkatkan interaksi antar penghuni. Hal ini dapat mendorong rasa kepedulian terhadap lingkungan sekitar, memperkuat ikatan sosial, serta menciptakan atmosfer yang lebih harmonis dan saling mendukung dalam menjaga keberlanjutan dan kualitas hidup bersama.

Tabel 2. 3 Analisa Penerapan Green Architecture pada Desain

Kategori	Keterangan	Analisa
(1)	(2)	(3)
Eksterior		

Fasad	 <i>Gambar 2. 24 Fasad Skyville</i> (Sumber : Archdialy) - Bentuk dan arah bukaan pada fasad mempertimbangkan arah lintasan matahari Untuk mengurangi panas sinar matahari, dipasang shading pada sisi vertical maupun horizontal - Bukaan menghadap ruang terbuka dan taman - Ventilasi udara menggunakan moonson window	- Memaksimalkan pemanfaatan Cahaya alami dan pembayangan dalam membentuk suasana dan kenyamanan dalam unit - Adanya interaksi langsung penghuni dengan elemen-elemen alam - Bukaan pada unit berupa jendela yang lebar memberikan pencahayaan alami dan pandangan luas dari dalam - Optimalisasi pemanfaatan penghawaan alam kedalam unit apartemen menggunakan ventilasi udara
--------------	--	--

(1)	(2)	(3)
Sirkulasi	 <i>Gambar 2. 25 Sirkulasi Skyville</i> (Sumber : Archdialy) Memiliki sirkulasi terbuka yang dapat mendorong interaksi antar penghuni dan elemen alam lain	- Mendorong interaksi visual dan non visual dengan elemen alam - Memberi pandangan luas ke area sekitar - Menggunakan pola-pola alam simetris untuk menciptakan efektifitas sirkulasi dan akses

(1)	(2)	(3)
Ruang Publik	 <i>Gambar 2. 26 Ruang Publik Skyville</i> (Sumber : Archdialy)	- Medorong interaksi visual dannon visual dengan elemen alam - Memberikan pandangan luas ke sekitar - Menggunakan material alami - Menggunakan pola alam simetris untuk menciptakan estetika

Interior		
Unit Apartemen	 <i>Gambar 2. 27 Unit Skyville</i> (Sumber : Archdialy)	- Memaksimalkan pemanfaatan pencahayaan alami dan pembayangan dalam membentuk suasana dan kenyamanan di dalam unit - Adanya interaksi langsung penghuni dengan elemen alam dan lingkungan sosial, baik secara visual dan non visual - Bukaan pada unit berupa jendela kaca yang lebar memberikan pandangan yang luas ke luar unit - Optimalisasi penghawaan alami ke dalam unit menggunakan ventilasi yang sesuai

2.5 Studi Banding

2.5.1 Marquis Dr Lafayette

a) Site Plan



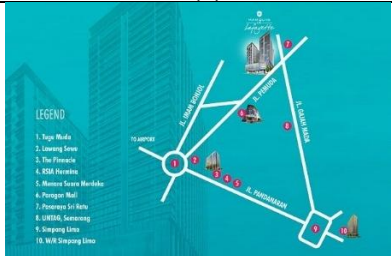
Gambar 2. 28 Site Plan Marquis de Lafayette

(Sumber : Google Image)

b) Informasi Umum Apartemen

Merupakan mix use building yang terdiri dari apartemen, mall dan condotel yang berlokasi di pusat kota semarang. Aparteen pada bangunan berkonsep articular & exressive, passionate living yang difasilitasi dengan berbagai *service* dan fasilitas berstandar internasional untuk memenuhi kebutuhan dan kenyamanan penghuninya. Lokasi apartemen dekat dengan berbagai fasilitas public seperti stasiun, sekolah, rumah sakit dan mall.

Tabel 2. 4 Informasi Umum Apartemen

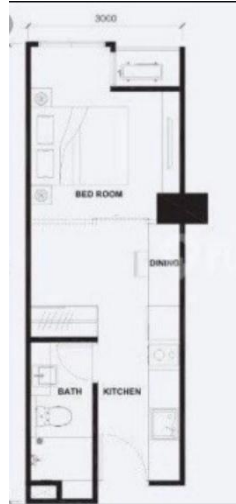
Informasi Umum		Gambar
(1)	(2)	(3)
Lokasi	Jl. Pemuda No.45-51, Pandansari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50139	 <i>Gambar 2. 29 Peta Marquis de Lafayette</i> (Sumber : Google Picture)
Kondisi Fisik	Terletak dipusat kota Semarang. Dekat dengan berbagai infrastruktur umum seperti rumah sakit, sekolah, universitas, mall, restoran dan bank	 <i>Gambar 2. 30 Kondisi Fisik Apartemen</i> (Sumber : Google Image)
Luas Lahan	4500	
Tipe Apartemen	High-rise apartement, double-loaded corridor	

(1)	(2)	(3)
Masa Bangunan	Tower Podium U	 <i>Gambar 2. 31 Bentuk Massa Bangunan</i> (Sumber : Google Image)
Lantai	23 lantai : semi basement (fresh mart), 1 lantai mall, 4 lantai parkir, 15 lantai apartemen, 1 lantai untuk fasilitas dan 1 lantai untuk taman dan playground	

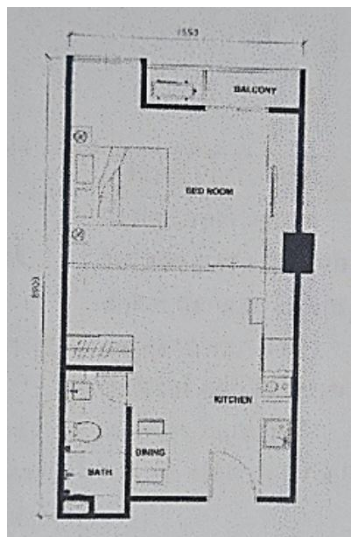
c) Tipe Unit Apartemen

Tabel 2. 5 Tipe Unit Apartemen

Tipe Studio		Gambar
(1)	(2)	
Luas	A1 = 40	
Fasilitas		
Kamar Tidur	Queen Size Bed (1), Lemari (1), Nakas (1), AC (1), TV (1)	
Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)	
Dapur	Kitchen Set (1)	
Ruang Tamu	Meja & Kursi Kerja, AC	
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (2)	

		 <i>Gambar 2. 32 Denah Unit Apartemen</i> (Sumber : Google Image)
(1)	(2)	
Balkon	Kosong, di dalam kamar tidur	

Tipe 2 Bedroom (A2, B3, B4, B5, B6)	
Luas	A2 = 40
	B3 = 54
	B4 = 48
	B5 = 60
	B6 = 54
Fasilitas	
Kamar Tidur	Queen Size Bed (1), Single Bed (1), Lemari (2), Nakas (2), AC (2), TV (2)
Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)
Dapur	Kitchen Set (1)
Ruang Tamu	Sofa, TV, Meja Tamu, AC
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (4)
Balkon	Kosong, sebagian di dalam kamar tidur dan Sebagian terhubung dengan ruang tamu

Gambar

Gambar 2. 33 Denah Unit Apartemen
(Sumber : Google Image)

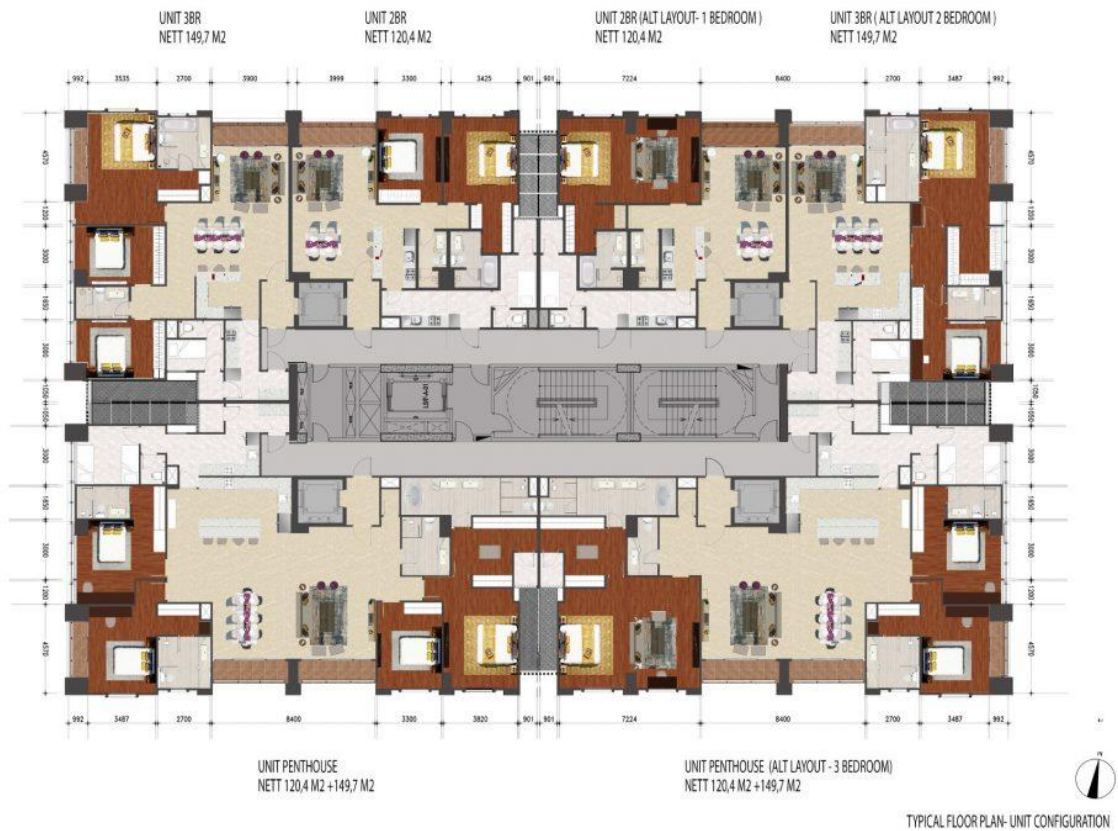
d) Fasilitas Apartemen

Tabel 2. 6 Fasilitas Apartemen

Fasilitas Apartemen		Gambar
Fasilitas Umum	Rooftop infinity pool, jogging track, playground, fitness center, laundry, jacuzzi, sky lounge, restaurant, café, sauna, mall, fresh market wifi, meeting room, parking, ATM, grocery Store	 <i>Gambar 2. 34 Fasilitas Umum</i> (Sumber : Google Image)
Keamanan	Security, Tangga Darurat, Sprinkle, Smoke & Heat Detector, CCTV, Acces Control	
Transportasi Vertikal	Lift	

2.5.2 Tentrem Apartement

a) Site Plan



Gambar 2. 35 Floor Plan Tentrem Suites

(Sumber : Google & Study Banding)

b) Informasi Umum

Tabel 2. 7 Informasi Umum Apartemen

Informasi Umum		Gambar
(1)	(2)	
Lokasi	Jl. Gajahmada No.123, Pekunden, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah	

(1)	(2)	
Kondisi Fisik	apartemen ini memiliki kapasitas 84 unit dengan rincian, 38 unit dengan dua kamar tidur, 38 unit dengan tiga kamar tidur, dan terakhir 8 unit penthouse. Fasad bangunan apartemen Tentrem memiliki desain yang modern dan elegan, terintegrasi dengan mall Tentrem yang memudahkan akses ke pusat perbelanjaan, hiburan dan kuliner.	 <i>Gambar 2. 36 Fasad Bangunan Tentrem</i> (Sumber : Google Image)
Luas Lahan	9000	
Tipe Apartemen	<i>High-end</i> dan eksklusif dengan target pasar kalangan atas.	
Masa Bangunan	Bentuk massa bangunan berupa massa tunggal vertikal (tower) dengan konfigurasi persegi panjang, yang terhubung dengan fasilitas mall dan hotel oleh sky bridge.	 <i>Gambar 2. 37 Bentuk Massa Bangunan Tentrem</i> (Sumber : Google Image)
Lantai	18 lantai, dengan 4 lantai bawah tanah untuk area parkir.	

c) Tipe Unit

Tabel 2. 8 Tipe Unit Apartemen

Tipe 2 Bedroom		Gambar
Luas	Standart = 149,7 1 Bed = 120,4 1 Bed + Study = 122,4	
Fasilitas Standart		
(1)	(2)	
Master bedroom	King Size Bed (1), Lemari (1). Nkas (1), meja rias (1), TV (1), AC (1)	
2 Kamar Tidur	Queen Size Bed (1), Lemari (1), Nakas (1), AC (1), TV (1)	
Kamar Pembantu	Bed (1), WC	

(1)	(2)
Kamar mandi master bedroom	Bathup (1), Wastafel (1), Toilet (1), Shower (1), Water Heater (1)
Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)
Dapur	Kitchen Set (1), Ruang Serba Guna
Ruang Tamu	Meja (1), sofa (1), TV (1), Meja TV (1)
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (6), Pantry (1)
2 Balkon	Kosong, 1 didalam master bedroom dan 1 lagi di ruang tamu



Gambar 2. 38 Unit Standart

(Sumber : Google & Study Banding)

Fasilitas 1 Bed	
Master bedroom	King Size Bed (1), Lemari (1). Nkas (1), meja rias (1), TV (1), AC (1)
Kamar Pembantu	Bed (1), WC
Kamar mandi master bedroom	Bathup (1), Wastafel (1), Toilet (1), Shower (1), Water Heater (1)
Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)
Dapur	Kitchen Set (1), Ruang Serba Guna
Ruang Tamu	Meja (1), sofa (1), TV (1), Meja TV (1)
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (4), Pantry (1)
Balkon	Kosong, di ruang tamu



Gambar 2. 39 Unit 1 Bed

(Sumber : Google & Study Banding)

Fasilitas 1 Bed + Study	
(1)	(2)
Master bedroom	King Size Bed (1), Lemari (1). Nkas (1), meja rias (1), TV (1), AC (1)
Study Room	Meja belajar (1), Beanbag (1)
Kamar Pembantu	Bed (1), WC
Kamar mandi master bedroom	Bathup (1), Wastafel (1), Toilet (1), Shower (1), Water Heater (1)
Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)
Dapur	Kitchen Set (1), Ruang Serba Guna
Ruang Tamu	Meja (1), sofa (1), TV (1), Meja TV (1)
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (4), Pantry (1)

(1)	(2)	
Balkon	Kosong, di ruang tamu	 <i>Gambar 2. 40 Unit 1 Bed+Study</i> (Sumber : Google & Study Banding)
Tipe 3 Bedroom		Gambar
Luas	Standart = 149,7 2 Bed = 149,7 2 Bed + Study = 149,7	
Fasilitas Standart		
Master bedroom	King Size Bed (1), Lemari (1), Nakas (2), meja rias (1), TV (1), AC (1)	
2 Kamar Tidur	Queen Size Bed (1), Lemari (1), Nakas (1), AC (1), TV (1)	
Kamar Pembantu	Bed (1), WC	
Kamar mandi master bedroom	Bathup (1), Wastafel (1), Toilet (1), Shower (1), Water Heater (1)	
Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)	
Dapur	Kitchen Set (1), Ruang Serba Guna	
Ruang Tamu	Meja (1), sofa (1), TV (1), Meja TV (1)	
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (6), Pantry (1)	
2 Balkon	Kosong, 1 didalam master bedroom dan 1 lagi di ruang tamu	
Fasilitas 2 Bed		
Master bedroom	King Size Bed (1), Wardrobe (1), Nakas (1), meja rias (1), TV (1), AC (1)	
Kamar tidur	Queen Size Bed (1), Lemari (1), Nakas (1), AC (1), TV (1)	
Kamar Pembantu	Bed (1), WC	
Kamar mandi master bedroom	Bathup (1), Wastafel (1), Toilet (1), Shower (1), Water Heater (1)	

Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)	
(1)	(2)	
Dapur	Kitchen Set (1), Ruang Serba Guna	
Ruang Tamu	Meja (1), sofa (1), TV (1), Meja TV (1)	
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (6), Pantry (1)	
2 Balkon	Kosong,1 di master bedroom, 1 lagi di ruang tamu	

Gambar 2. 42 Unit 2 Bed

(Sumber : Google & Study Banding)

Fasilitas 2 Bed + Study	
Master bedroom	King Size Bed (1), Lemari (1). Nkas (1), meja rias (1), TV (1), AC (1)
Kamar Tidur	Queen Size Bed (1), Lemari (1), Nakas (1), AC (1), TV (1)
Study Room	Meja belajar (1), Beanbag (1)
Kamar Pembantu	Bed (1), WC
Kamar mandi master bedroom	Bathup (1), Wastafel (1), Toilet (1), Shower (1), Water Heater (1)
Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)
Dapur	Kitchen Set (1), Ruang Serba Guna
Ruang Tamu	Meja (1), sofa (1), TV (1), Meja TV (1)
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (4), Pantry (1)
2 Balkon	Kosong,1 di master bedroom, 1 lagi di ruang tamu

Gambar 2. 43 Unit 2 Bed+Study

(Sumber : Google & Study Banding)

Penthouse Unit		Gambar
Luas	Standart = 120,4 + 149,7	
Fasilitas Standart		
Master bedroom	King Size Bed (1), Lemari (1). Nakas (2), meja rias (1), TV (1), AC (1), Waredrobe (1)	
3 Kamar Tidur	Queen Size Bed (1), Lemari (1), Nakas (2), AC (1), TV (1)	
Kamar Pembantu	Bed (2), WC (1)	
Kamar mandi master bedroom	Wastafel (1), Toilet (1), Shower (1), Water Heater (1)	
3 Kamar Mandi	Toilet (1), Shower (1), Wastafel (1), Water Heater (1)	

Gambar 2. 42 Unit 2 Bed

(Sumber : Google & Study Banding)

Gambar 2. 43 Unit 2 Bed+Study

(Sumber : Google & Study Banding)

Dapur	Kitchen Set (1), Ruang Serba Guna (1), Gudang (1)	
(1)	(2)	
Ruang Tamu	Meja (1), sofa (1), TV (1), Meja TV (1)	
Ruang Makan	Meja Makan & Kursi (6), Pantry (1)	
4 Balkon	Kosong, 1 didalam master bedroom, 1 didalam kamar tidur, 2 lagi di ruang tamu dan ruang makan	

Gambar 2. 44 Unit Standart

(Sumber : Google & Study Banding)

d) Fasilitas Apartemen

Tabel 2. 9 Fasilitas Apartemen

Fasilitas Apartemen	Gambar
Fasilitas umum Hotel dan Mall, Spa, Fitness Center, Guest Lounge, Multi-Purpose Hall, Kolam Renang, Kids Playground, Sky Bridge	 <i>Gambar 2. 45 Fasilitas Apartemen</i> (Sumber : Google & Study Banding)
Keamanan	Security, Tangga Darurat, Sprinkle, Smoke & Heat Detector, CCTV, Acces Control
Transportasi Vertikal	Lift

2.5.3 Hasil Studi Banding

Tabel 2. 10 Hasil Studi Banding

Keterangan	Marquis de Lafayette	Tentrem	Hasil Perbandingan
(1)	(2)	(3)	(4)
Lokasi	Lokasi Marquis di Jl. Pemuda memberikan keunggulan aksesibilitas tinggi ke pusat bisnis dan destinasi wisata, termasuk Lawang Sewu dan Paragon Mall. Kawasan ini cocok untuk profesional muda atau pebisnis yang mengutamakan kenyamanan hidup di tengah kota.	Tentrem berada di area elit Jl. Gajahmada, dikelilingi hotel berbintang, restoran fine dining, dan fasilitas premium lainnya. Lokasi ini cocok untuk kalangan atas yang mengutamakan privasi, kemewahan, dan layanan berkualitas tinggi.	Marquis lebih unggul dari segi kedekatan dengan pusat wisata dan aktivitas komersial yang strategis, sementara Tentrem lebih berfokus pada gaya hidup mewah dan lingkungan eksklusif. Keduanya memiliki nilai investasi tinggi dengan keunggulan yang disesuaikan pada target pasar masing-masing
Luas Lahan	4500	9000	Tentrem memiliki luas lahan lebih besar (9.000 m ² vs 4.500 m ²), memungkinkan pengembangan.
Tipe Apartemen	High-rise apartement, double-loaded corridor	High-end dan eksklusif dengan target pasar kalangan atas.	Marquis adalah high-rise dengan double-loaded corridor untuk efisiensi. Tentrem dirancang sebagai apartemen high-end untuk kalangan atas, mengutamakan privasi dan eksklusivitas.
Luas Unit	Studio = 40-55 2 BR = 50-55 3 BR = 53-76	2 BR = 122,4 3 BR = 149,7 Penthouse = 120,4 + 149,7	Unit Marquis lebih kecil (40–76 m ²), cocok untuk keluarga kecil dan individu urban. Tentrem menawarkan unit lebih luas (122,4–149,7 m ²) hingga penthouse, ideal untuk penghuni yang menginginkan kemewahan.
Jumlah Unit	280	84	Marquis memiliki 280 unit yang lebih padat, sedangkan Tentrem hanya 84 unit, memberikan ruang

			lebih besar dan eksklusif.
(1)	(2)	(3)	(4)
Fasilitas Unit	Studio	2 BR	Unit Tentrem dilengkapi master bedroom, kamar pembantu, dan balkon ganda, mencerminkan kemewahan. Marquis menyediakan fasilitas fungsional seperti kamar tidur, dapur, dan ruang makan.
	Kamar Tidur Kamar Mandi Dapur Living-Dining	Master bedroom Kamar mandi master bedroom 2 Kamar Tidur Kamar Mandi Kamar Pembantu Dapur Ruang Tamu Ruang Makan 2 Balkon	
	2 BR	3 BR	
	2 Kamar Tidur Kamar Mandi Dapur Living-Dining	Master bedroom Kamar mandi master bedroom 2 Kamar Tidur Kamar Mandi Kamar Pembantu Dapur Ruang Tamu Ruang Makan 2 Balkon	
	3 BR	Penthouse	
	3 Kamar Tidur Kamar Mandi Dapur Living-Dining	Master bedroom 3 Kamar Tidur Kamar mandi master bedroom 3 Kamar Mandi Dapur Ruang Tamu Ruang Makan 4 Balkon	

(1)	(2)	(3)	(4)
Fasilitas Umum	Rooftop infinity pool, jogging track, playground, fitness center, laundry, jacuzzi, sky lounge, restaurant, café, sauna, mall, fresh market wifi, meeting room, parking, ATM, grocery Store	Hotel dan Mall, Spa, Fitness Center, Guest Lounge, Multi-Purpose Hall, Kolam Renang, Kids Playground, Sky Bridge	Marquis memiliki rooftop pool, sky lounge, dan fresh market untuk kenyamanan penghuni. Tentrem fokus pada integrasi dengan mall, hotel, dan sky bridge, menciptakan konsep one-stop living.

Berdasarkan tabel, perbedaan target pasar menyebabkan variasi dalam konsep, fasilitas, jumlah unit, dan lainnya. Marquis de Lafayette dirancang untuk kalangan menengah ke atas yang mengutamakan efisiensi, sedangkan Tentrem lebih eksklusif, menyasar kalangan atas. Marquis de Lafayette menawarkan efisiensi dan akses strategis bagi kaum urban, sementara Tentrem Apartment unggul dalam hal privasi, kenyamanan, dan kemewahan bagi penghuni kelas atas.