

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Generasi Z

1.2.1. Definisi Generasi Z

Menurut Schmidt (2000), generasi adalah sekelompok individu yang membentuk identitas kelompok berdasarkan tahun kelahiran, usia, lokasi, serta pengalaman hidup yang memiliki dampak signifikan pada masa perkembangan mereka.

Berdasarkan teori generasi (*generation theory*), Codrington et al. (2004) membagi manusia ke dalam 5 generasi berdasarkan tahun kelahirannya : generasi baby boomer (1946-1964), generasi X (1965-1980), generasi Y atau millennial (1981-1994), generasi Z (1995-2010) yang juga disebut sebagai *iGeneration*, generasi internet, atau generasi iNet, dan generasi alpha (2011-2025). Masing-masing generasi ini memiliki karakteristik kepribadian yang berkembang secara berbeda.

Stillman (2017) menyatakan bahwa generasi Z ini, yang lahir antara tahun 1995 dan 2012, merupakan generasi baru di dunia kerja, dikenal juga sebagai generasi net atau generasi internet. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa generasi Z memiliki perbedaan dengan generasi Y atau milenial. Dalam bukunya, *The Next Generation How Is Transforming the Workplace*, Stillman (2017) menjelaskan bahwa salah satu perbedaan utama antara generasi Y dan Z adalah bahwa generasi Z lebih mahir dalam teknologi, memiliki pemikiran yang lebih terbuka, dan cenderung kurang memperhatikan norma-norma sosial. Menurut Noordiono (2016), generasi Z adalah kelompok yang sudah akrab dengan teknologi dan internet sejak usia dini, serta memiliki ketertarikan yang besar terhadap teknologi.

1.2.2. Karakteristik Generasi Z

Generasi Z, juga dikenal sebagai generasi *pasca milenial*, merupakan kelompok manusia termuda di dunia saat ini. Mereka lahir antara tahun 1995 hingga 2010. Di Indonesia, pada tahun 2010, jumlah Generasi Z sudah mencapai lebih dari 68 juta orang, hampir dua kali lipat dari Generasi X (lahir 1965-1976). Secara global, jumlah Generasi Z diperkirakan sekitar 2,5 miliar orang.

Pen Menurut Ananda (2022), Generasi Z memiliki beberapa karakteristik yang membedakan mereka dari generasi sebelumnya :

- Mereka adalah generasi digital yang sangat mahir menggunakan teknologi informasi dan berbagai aplikasi komputer.
- Kemampuan mereka dalam teknologi seolah-olah sudah dimiliki sejak lahir.
- Anak-anak Generasi Z sangat aktif berkomunikasi dengan berbagai kalangan melalui media sosial, serta bebas mengekspresikan pikiran dan perasaan mereka secara spontan.
- Generasi ini dianggap lebih toleran terhadap berbagai perbedaan di lingkungan sekitarnya, seperti perbedaan budaya, agama, dan lainnya.
- Selain toleran, Generasi Z juga dinilai lebih peduli terhadap isu-isu tersebut, dengan perhatian khusus pada kesehatan mental.
- Mereka juga dikenal gemar melakukan banyak aktivitas secara bersamaan (multi-tasking), karena mereka ingin segala sesuatu dilakukan dengan cepat dan efisien, tanpa bertele-tele.
- Generasi Z sangat peduli dengan kesehatan mental.

Berdasarkan riset yang dilakukan oleh Peldon Rose Group bersama 100 mahasiswa Kingston University, Generasi Z menyukai *biophilic and natural space* untuk tempat kerjanya. Generasi ini sejak lahir sudah terbiasa dengan teknologi, seperti yang dijelaskan sebelumnya, sehingga pendekatan

terhadap alam digemari untuk mendukung relaksasi dan istirahat.

1.2.3. Kelebihan Generasi Z

Menurut Pasha (2022), berikut beberapa kelebihan yang dimiliki Generasi Z di dunia :

- Mereka memiliki ambisi yang kuat untuk meraih kesuksesan, yang tercermin dari kesediaan mereka bekerja lembur demi menyelesaikan tugas dari atasan. Mereka enggan menunda pekerjaan karena percaya bahwa esok hari dapat membawa tantangan baru.
- Generasi ini bekerja dengan cepat dan efisien, sehingga penting untuk memberikan fasilitas berupa perangkat lunak yang baik (arsitektur juga berperan dalam menyediakan hunian yang mendukung). Dengan fasilitas yang tepat, produktivitas mereka akan terus meningkat setiap hari.
- Mereka cenderung memecahkan masalah dengan pendekatan yang unik.
- Generasi Z memiliki rasa percaya diri yang tinggi.
- Mereka juga bersaing secara sehat, sering meluangkan waktu untuk berdiskusi dengan orang-orang yang dianggap sebagai saingan. Mereka yakin bahwa melalui diskusi, ide-ide cemerlang dapat muncul. (Arsitektur bisa menyediakan ruang yang mendukung kelebihan-kelebihan ini).

1.2.4. Kekurangan Generasi Z

Menurut Pasha (2022), berikut beberapa kekurangan yang dimiliki Generasi Z di dunia:

- Mereka cenderung terburu-buru dalam mencapai sesuatu.
- Generasi ini memiliki kecenderungan untuk selalu ingin keinginannya segera dipenuhi.

- Ketergantungan pada gadget menyebabkan mereka menghabiskan lebih sedikit waktu berkualitas dengan orang-orang di sekitar mereka, sehingga Generasi Z sering dianggap sebagai kelompok yang individualistis. (Hal ini dipengaruhi oleh lingkungan mereka).

1.2.5. Preferensi Generasi Z akan Hunian

Berdasarkan penelitian yang ditulis oleh Viola Malta Ramadhani pada tahun 2018 dengan judul "Preferensi Generasi Z sebagai Future Market Properti Hunian", sejumlah temuan dihasilkan dari data yang dikumpulkan melalui kuesioner yang diisi oleh 343 responden. Data tersebut kemudian dirangkum, diolah dalam bentuk tabel, dan disajikan dalam deskripsi yang menggambarkan jawaban para responden.

Adapun menurut Ekasari (2015), berikut ini merupakan karakteristik dari segmentasi pasar berdasarkan kelas sosialnya :

Tabel 2. 1 Karakteristik Dari Segmentasi Pasar Berdasarkan Kelas

Sosialnya

NO	URAIAN	KELAS BAWAH	KELAS MENENGAH	KELAS ATAS
1.	Kepemilikan	Orang. Fokus hidup mereka adalah untuk orang yang ada di sekitarnya. Orang kelas bawah biasanya memiliki orang-orang yang dekat dalam hidupnya, saling menyayangi, dan "hidup senang-susah bersama".	Barang. Fokus hidupnya mengejar harta. Orang kelas menengah memiliki kesibukan mengejar karier untuk menghasilkan barang-barang / menumpuk harta dalam hidupnya.	Warisan/silsilah keturunan. Fokus hidupnya adalah menjaga warisannya dan mempersiapkan keturunannya agar lebih sejahtera, minimal sama dengannya. Orang kelas atas biasanya memiliki warisan harta dan pengaruh yang besar dari orang tua/orang terdahulu dalam hidupnya.
2.	Perilaku terhadap Uang	Untuk digunakan / dibelanjakan. Setiap memperoleh uang pasti dibelanjakan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, itupun belum tentu cukup.	Untuk diatur.	Untuk dijaga, diinvestasikan atau dikembangkan.
3.	Keperibadian	Mencari hiburan, lebih santai dan penuh selera humor.	Mencari stabilitas kehidupan, pekerja keras, dan menghargai pencapaian yang tinggi.	Mencari koneksi, hidupnya lebih banyak menjalin koneksi yang terkait dengan keuangan, politik dan sosial.
4.	Penekanan sosial	Terkhusus pada orang-orang yang dia sayangi. Mereka hidup untuk orang-orang terkasih.	Terkhusus pada pemenuhan kebutuhan diri. Mereka hidup untuk memenuhi impian dengan pencapaian yang memuaskan.	Terkhusus pada eksklusivitas sosial. Mereka hidup untuk menikmati keberhasilan dan kenyamanan sosial.

NO	URAIAN	KELAS BAWAH	KELAS MENENGAH	KELAS ATAS
5.	Makanan	“Apakah cukup untuk di makan?” Kuantitas yang penting. Apakah makanan yang dimiliki cukup untuk memenuhi kebutuhan anggota keluarga.	“Apakah suka makanan itu?” Kualitasnya yang penting. Banyak pilihan makanan dan hanya makanan yang disukai dipilih untuk di makan.	“Apakah penyajiannya cukup menarik?” Bukan hanya kuantitas atau kualitasnya tapi juga pada penyajiannya apakah menarik, artistik, sehingga mengundang selera atau tidak.
6.	Pakaian	Pakaian di dasarkan pada selera individu dan ekspresi kepribadian masing-masing. Bergaya sesuai isi kantong dan gaya hidup.	Pakaian didasarkan pada kualitas dan penerimaan dalam lingkungan kelas menengah. Label / merk menjadi penting di sini. Gaya hidup mengharuskan mereka memilih merek dan jenis bahan tertentu.	Pakaian didasarkan pada cita rasa artistik dan seni serta bersifat pribadi. Desainer menjadi penting di sini. Tidak menyukai pakaian yang diproduksi secara massal.
7.	Waktu	Masa sekarang jauh lebih penting. Keputusan diambil berdasarkan perasaan dan kebutuhan untuk bertahan hidup.	Masa depan jauh lebih penting. Keputusan yang diambil gunanya untuk mempersiapkan masa depan yang lebih baik.	Tradisi dan sejarah jauh lebih penting. Keputusan diambil berdasarkan kebiasaan, adat dan sejarah keluarga.
8.	Pendidikan	Dihargai atau dinilai sebagai sesuatu yang abstrak dan tidak nyata. Menganggap pendidikan itu penting, tapi bekerja dan bertahan hidup dianggap lebih penting.	Diperlukan untuk mendaki tangga kesuksesan. Pendidikan adalah syarat mutlak untuk meraih impian.	Sesuai tradisi dan kebiasaan diperlukan untuk mempertahankan koneksi dengan level tertentu.
9.	Nasib	Percaya pada nasib dan tidak memiliki banyak kontrol untuk berubah kearah yang lebih baik.	Percaya pada pilihan. Masa depan bisa diubah ke arah yang lebih baik dengan pilihan yang tepat sekarang ini.	Nasib ditentukan oleh status kebangsawanan dan masa depan yang dipersiapkan secara matang oleh tim dalam keluarga.

NO	URAIAN	KELAS BAWAH	KELAS MENENGAH	KELAS ATAS
10.	Bahasa	Bahasa yang digunakan adalah bahasa sehari-hari yang digunakan sebagai alat komunikasi untuk bertahan hidup.	Bahasa yang digunakan adalah bahasa formal yang tujuannya untuk mensukseskan negoisasi / kesepakatan.	Bahasa yang digunakan adalah bahasa formal yang tujuannya untuk mempermantap <i>networking</i> / jaringan.
11.	Struktur keluarga	Biasanya matriarki (ibu yang dominan)	Biasanya patriarki (bapak yang dominan)	Tergantung siapa yang memiliki lebih banyak uang.
12.	Wawasan	Melihat dunia di tingkat lokal saja.	Melihat dunia di tingkat nasional saja.	Melihat dunia di tingkat internasional.
13.	Cinta	Cinta dan penerimaan tergantung pada perasaan suka atau tidak.	Cinta dan penerimaan tergantung pada pencapaian. Semakin tinggi pencapaiannya semakin diinginkan .	Cinta dan penerimaan tergantung pada status sosial dan koneksi. Semakin tinggi status sosial dan semakin kuat koneksi yang akan dihasilkan semakin diinginkan.
14.	Motivator (Yang mendorong seseorang untuk hidup dan mencapai tujuannya)	Untuk bertahan hidup, menjalin hubungan, dan menikmati kesenangan hidup secara sederhana.	Untuk bekerja, mencapai impian dan masa depannya.	Untuk mempertahankan koneksi finansial, politik dan sosial.

(sumber : Ekasari,2015)

Pada Jurnal “*Analysis of Generation Z ’ s Housing Affordability and Preferences Based on Price to Income Ratio in Jakarta Region*” oleh Handopo & Rahadi tahun 2022 bahwa rerata tertinggi yang diperoleh dalam penelitian merupakan aspek keamanan di sekitar rumah, dan lingkungan sebagai faktor yang paling penting. Selain itu aspek interior dan eksterior, reputasi agen properti, kemudahan aksesibilitas, fasilitas pablik juga termasuk faktor penting bagi generasi Z.

Dalam jurnal “*Healthy Lifestyle And Behaviors Of Z Generation*” oleh Bencsik et al., tahun 2019, menganalisis terkait *lifestyle* dan kebiasaan yang dilakukan oleh Gen Z lebih dari 500 responden di Hungaria dan Slovakia. Bahwa ada banyak kebiasaan hidup kurang baik yang tercipta terhadap generasi z, misal budaya bolos kerja, kapasitas dari kualitas yang menurun, tidak bisa toleran terhadap stress dan lain-lain yang dapat merugikan tidak hanya pada diri mereka sendiri namun juga terhadap pihak di sekitarnya.

Tabel 2. 2 Sistem Kompleks Perilaku Sehat

Adaptasi terhadap dunia yang semakin cepat, 'tekanan waktu.	Menghindari obat-obatan berbahaya	Norma dan nilai keluarga
Periksa mandiri secara teratur dan Kehidupan emosional yang seimbang dan aktivitas fisik yang sesuai	Sistem perilaku kesehatan yang kompleks	Pemeriksaan skrining, kebersihan diri, dan relaksasi teratur
Informasi yang tepat tentang diri kita dan lingkungan kita	Pemeriksaan skrining, kebersihan diri, dan relaksasi teratur	Informasi yang berasal dari 'ruang virtual' dan keasliannya

(sumber : Bencsik et al.,2019)

Tabel 2. 3 Faktor Penting terkait Kehidupan Muda-Mudi

	Mean Hungary	Mean Slovakia	Total Mean	Std. Deviation
Healthy lifestyle	7.25	7.06	7.16	2.057
Doing exercises, physical activity	7.22	6.89	7.06	2.303
Healthy eating	6.96	6.59	6.78	2.134
Keeping personal contact in physical space	7.943	7.85	7.89	1.957
On-line social presence	6.08	5.64	5.87	2.160
Entertainment with friends	8.27	8.03	8.16	1.935
Being together with the family	8.63	8.58	8.61	1.907
Gaining professional knowledge	8.36	8.22	8.29	1.827
Avoiding dependencies	7.86	7.57	7.72	2.648

(sumber : Bencsik et al.,2019)

Dari sistem kompleks perilaku sehat tersebut, kita dapat menganalisis hubungannya dengan pemenuhan ruang hidup yang sehat, termasuk dalam konteks hunian. Desain hunian perlu merespons aspek-aspek tersebut secara cermat untuk menciptakan lingkungan yang mendukung perilaku dan gaya hidup sehat, menjadi upaya perwujudan kualitas hidup yang lebih baik,

dimana keberhasilan pekerjaan mereka di masa depan, kinerja mereka, karir mereka, sangat terkait pula dengan kesejahteraan mental mereka.

2.3 Tinjauan Tipologi Apartemen

1.3.1. Klasifikasi Apartemen

A. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Klasifikasi apartemen berdasarkan pada system kepemilikan (Chiara,1986) yaitu:

1. Apartemen sewa merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama yang membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, kemudian penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu.
2. Apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu.

Kepemilikannya lagi dapat dibedakan lagi sebagai berikut :

1. Apartemen milik bersama (*cooperative*) Apartemen yang dimiliki bersama oleh penghuni yang ada.
2. Apartemen milik perseorangan (*condominium*) Apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuni. Penghuni wajib membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan kepada pihak pengelola.

B. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaannya

Berdasarkan tipe pengelolaannya, terdapat tiga jenis apartemen (Akmal, 2007), yaitu:

1. Serviced Apartemen Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel
2. Apartemen Perseorangan (Condominium) Apartemen ini biasanya apartemen yang mewah. Apartemen tersebut dapat dimiliki menjadi milik perseorangan. Biaya perawatan dan pelayanan dibayarkan kepada pengelola apartemen.
3. Apartemen Milik Bersama (Cooperative) Tipe apartemen ini biasanya dimiliki oleh semua penghuni yang ada di dalam apartemen tersebut. Sehingga mulai dari perawatan, tanggung jawab dan pelayanan semua menjadi tanggung jawab dari penghuni yang tinggal di dalam apartemen tersebut.

C. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Penghuninya

Berdasarkan Penghuninya, tipe apartemen dapat dibagi menjadi empat (Savitri dan Ignatius dan Budihardjo dan Anwar dan Rahwidyasa, 2007), yaitu:

1. Apartemen Keluarga Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. Bahkan tidak jarang orang tua dari ayah atau ibu tinggal bersama
2. Apartemen Lajang/Mahasiswa Apartemen ini dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman mereka. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain di luar jam kerja.
3. Apartemen Pebisnis/Ekspatriat Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri di luar apartemen ini.
4. Apartemen Manula Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia dan belum ada perwujudan dalam perancangannya, meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan.

D. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Golongan Ekonomi

Ada tiga macam apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya (Paul Samuel, 1967 : 42-43) yaitu:

1. Apartemen golongan bawah
2. Apartemen golongan menengah
3. Apartemen golongan menengah keatas / apartemen mewah

E. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Ada beberapa macam apartemen berdasarkan ketinggian bangunan (Paul Samuel, 1967 : 44-47) yaitu:

1. Apartemen Low-rise Apartemen ini biasanya memiliki ketinggian antara 2-4 lantai. Jenis Apartemen ini dapat terbagi lagi menjadi beberapa tipe, yaitu sebagai berikut :
 - Garden Apartement, memiliki ciri-ciri:
 - a) Ketinggian bangunan antara 2-3 lantai.
 - b) Tiap unit hunian memiliki teras dan balkon tersendiri.
 - c) Umumnya terdapat pada daerah pinggiran kota dengan kepadatan penduduk rendah (maksimal 30 keluarga per hektar).
 - d) Memiliki banyak ruang terbuka hijau dan tempat parkir yang dekat dengan bangunan.
 - e) Antara massa bangunan satu dengan bangunan lain terdapat ruang terbuka pemisah yang cukup luas.
 - Row House, townhouse, atau maisonette, memiliki ciri-ciri Ketinggian bangunan antara 1-2 lantai. Antara massa bangunan satu dengan bangunan lainnya saling berdempetan atau bahkan saling berbagi dinding pembatas yang sama.

- a) Ruang terbuka yang ada hanya berupa halaman depan dan halaman belakang yang sempit pada setiap massa bangunan
 - b) Umumnya dibangun pada daerah dengan kepadatan sedang (antara 35-50 unit per hektar)
2. Apartemen Mid-rise Ciri-ciri utama apartemen tipe Mid-rise ini yaitu memiliki ketinggian antara 4-8 lantai.
 3. Apartemen High-rise Apartemen tipe ini High-rise ini memiliki ketinggian di atas 8 (delapan) lantai. Umumnya apartemen ini merupakan apartemen untuk golongan menengah ke atas karena biasanya dibangun di daerah yang memiliki keterbatasan lahan dan harga lahan yang mahal, serta biaya konstruksi bangunannya pun juga cukup mahal.

1.3.2. Karakteristik Apartemen

Beberapa aspek yang membedakan apartemen mencakup tipe pengelolaan, ukuran dan jenis bangunan, serta golongan sosial penghuninya. Namun, secara umum, apartemen memiliki karakteristik sebagai berikut:

- Memiliki lebih dari satu lantai.
- Terdiri atas beberapa unit hunian pada setiap lantainya.
- Setiap unit hunian setidaknya memiliki tiga jenis ruang, yaitu kamar tidur, dapur, dan kamar mandi.
- Penghuni berbagi fasilitas yang tersedia di apartemen.
- Sirkulasi vertikal menggunakan tangga atau lift, sementara sirkulasi horizontal menggunakan koridor.
- Setiap unit hunian dilengkapi dengan jendela yang menghadap ke luar bangunan.

Selain itu, apartemen umumnya memiliki berbagai jenis ruang yang biasa

ditemukan di dalamnya, diantara lain :

1) Ruang duduk

Ruang duduk berfungsi untuk menampung berbagai aktivitas bersama keluarga, seperti menonton, mendengarkan musik, membaca, dan bermain anak, sekaligus sebagai tempat untuk relaksasi individu. Di beberapa apartemen, ruang duduk juga berfungsi sebagai ruang tamu. Dalam beberapa kasus, ruang duduk digabungkan dengan kamar tidur, terutama pada unit studio dengan luas minimal.

2) Ruang makan

Ruang makan biasanya terletak dekat dengan dapur dan kadang-kadang digabungkan dengan dapur atau ruang duduk untuk menghemat ruang.

3) Dapur

Dapur harus mampu mendukung semua aktivitas yang berkaitan dengan persiapan, penyimpanan, dan penyajian makanan.

4) Kamar tidur

Kamar tidur harus cukup luas untuk menampung dua orang dan dilengkapi dengan jendela yang menghadap ke luar untuk memastikan pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik. Kamar tidur juga harus dirancang dengan isolasi suara yang maksimal untuk kenyamanan penghuni.

5) Kamar mandi

Perlengkapan dasar kamar mandi biasanya meliputi kloset dan shower atau bak mandi, dengan tambahan wastafel yang bersifat opsional. Di apartemen menengah ke atas, kamar mandi sering dilengkapi dengan bathtub, dan beberapa memiliki ruang peralihan untuk penyimpanan perlengkapan mandi atau kamar rias. Di apartemen mewah, ruang tambahan seperti ruang kerja, ruang tamu, foyer, ruang pembantu, perpustakaan, ruang baca, ruang rias, dan lemari pakaian besar juga disediakan.

1.3.3. Fasilitas Standart pada Apartemen Berdasarkan Kelasnya

Beberapa aspek yang membedakan apartemen mencakup tipe pengelolaan, ukuran dan jenis bangunan, serta golongan sosial penghuninya. Namun, secara umum, apartemen memiliki karakteristik sebagai berikut:

Tabel 2. 4 Fasilitas Standar Apartemen Menurut Kelasnya

Lokasi	Berdasarkan Kelasnya		
	Bawah	Menengah	Mewah
Dalam unit hunian	Penjaga keamanan	- Intercom -Alarm pintu -Balkon -Pendingin ruangan sendiri	-Penjaga pintu dan elepon -Balkon yang luas -Pendingin ruangan terpusat -Entrance servis -Ruang pembantu
Dalam bangunan	Binatu Lobby kecil	-Binatu -Area komersial -Tempat bersama -Ruang penyimpanan bersama	-Parkir yang terjaga ketat -Tempat berbelanja -Lift servis -Penjaga pintu -CCTV -Parkir system valet -Ruang pertemuan -Pusat kebugaran -Kolam renang tertutup
Pada tapak	Parkir diluar ruangan Tempat menjemur	-Parkir dengan pengawasan atau parkir dalam bangunan	-Taman -Area rekreasi -Country club - Kolam renang

	pakaian	-Tempat bermain diluar ruangan - Tempat dudukduduk diluar ruangan - Kolam renang	
--	---------	--	--

(sumber : Imelda, 2007)

1.3.4. Peraturan Apartemen

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, tidak ada istilah apartemen namun istilah yang digunakan adalah rumah susun. Penggunaan istilah apartemen merupakan salahs atu strategi pemasaran dalam tujuan mendongkrak harga di pasar. Oleh karena itu, apartmen di atur dalam pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dimana terdapat jal-
hal penting yang perl diperhatikan dalam rumah susun yaitu dalam kepemilikan rumah susun terdapat bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

1.3.5. Persyaratan Bangunan Apartemen

a. Persyaratan Administratif

Berdasarkan UU. No. 20 Th. 2011 Pasal 34, persyaratan administratif bangunan apartemen/rumah susun adalah pembangunan dilaksanakan berdasarkan perhitungan KLB (Koefisien Lantai Bangunan) dan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) yang beracuan pada rencana tata ruang wilayah.

b. Persyaratan Teknis

Persyaratan teknis diatur dalam UU. No. 20 Th. 2011 Pasal 35 dan 36 yaitu tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan lokasi, intensitas, dan arsitektur bangunan serta keandalan bangunan mencakup

keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang mana keduanya disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan. Detail-detail ketentuan teknis mengenai persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan bangunan gedung, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan beracuan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.

c. Persyaratan Ekologis

Persyaratan ekologis diatur dalam UU. No. 20 Th. 2011 Pasal 37 dan 38 yaitu dalam pembangunan apartemen harus memenuhi persyaratan terhadap keseimbangan lingkungan dan dianalisis dampaknya terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang undangan.

1.3.6. Kriteria Bangunan Apartemen

Menurut Riyono (2014), apartemen penting untuk memerhatikan kebutuhan yang bersifat individual dan kolektif baik yang bersifat rutin maupun insidentil. Berikut ini merupakan kriteria bangunan apartemen:

a. Keamanan

1. Pintu masuk/entrance

Pada pintu masuk apartemen dikontrol oleh petugas keamanan dan perlu diperhatikan beberapa hal yang berkaitan dengan pintu masuk yaitu:

- Mencegah orang lain masuk ke area privacy penghuni.
- Melakukan kontrol terhadap akses keluar masuk.
- Mencegah adanya pencurian dan kejahatan lain.

2. Faktor keamanan lain

Keamanan harus mulai dipikirkan dari sejak tahap perencanaan, oleh karena itu perlu beberapa hal sebagai berikut untuk dipertimbangkan, yaitu: .

- Pos-pos keamanan

- Tempat pengawasan penerimaan barang .
- Fasilitas bahaya kebakaran.

b. Privacy

Apartemen yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang dihuni banyak orang, apartemen tetap harus memfasilitasi kebutuhan privacy penghuninya. Gangguan privacy dapat berasal baik dari dalam maupun luar bangunan seperti kebisingan, pandangan yang mengganggu, polusi, dan lain- lain yang mana hal-hal tersebut perlu diminimalisir dan mulai dipertimbangkan langkah untuk mengatasinya pada tahap perencanaan.

c. Kenyamanan

1. Lokasi

Pemilihan lokasi apartemen tergantung oleh konsep peruntukkan proyek apartemen tersebut. Apabila apartemen diperuntukkan bagi kalangan bisnis maka akan lebih baik diletakkan di pusat kota yang berada di sekitar bangunan perkantoran. Apabila apartemen diperuntukkan untuk hunian keluarga, maka dipilih lokasi dengan daerah kelas menengah agar dapat terjangkau.

2. Tapak/site

Dalam memilih tapak, penting untuk memperhatikan keserasian bangunan apartemen dengan aspek-aspek fisik dan non-fisik di sekitar tapak. Berikut ini merupakan hal-hal penting yang perlu dipertimbangkan, yaitu:

- Permintaan pasar, jumlah penduduk dan potensinya, serta jenis penghuni yang tinggal di apartemen
- Pola perletakkan jalan, rencana perubahan jalan, pergerakan dari tapak ke semua arah, perzonaan, parkir, dan open space, transportasi yang tersedia, serta fasilitas lingkungan.
- Ukuran dan bentuk, topografi, dan lain-lain.

3. Fisik Bangunan

Berikut merupakan beberapa hal yang penting untuk diperhatikan dalam menentukan tata letak apartemen, yaitu:

- Perancangan seefektif mungkin namun tetap memperhatikan kenyamanan pengguna bangunan
- Penggunaan lahan yang terbatas namun tetap semaksimal mungkin dan tidak melanggar aturan.
- Penggunaan material bangunan yang tidak sulit maintenance-nya dan memberikan kesan bergengsi sebagai indikator penentuan harga sewa.

d. Efisiensi Apartemen

Dalam melakukan efisiensi terhadap apartemen, terdapat beberapa hal berikut yang perlu dipertimbangkan, yaitu luas untuk hunian sebesar 80-85% dari luas total, sisanya 15-20% merupakan sirkulasi seperti koridor, shaft utilitas, dan lain-lain. Apartemen akan lebih efisien jika memiliki sirkulasi yang lebih sedikit.

1.3.7. Standar Ruang Apartemen

Menurut Chiara et al. (2001), apartemen dapat dibagi menjadi beberapa jenis berdasarkan jumlah kamar tidurnya dan terdapat perkiraan luasan dari setiap jenisnya, yaitu sebagai berikut:

a. Apartemen satu kamar tidur

Apartemen satu kamar tidur memiliki ruang tamu dan ruang makan yang menjadi satu. Untuk luasannya (+37-55 m²)

b. Apartemen dua kamar tidur

Apartemen memiliki ruang tamu dan ruang makan yang terpisah. Luasan apartemen ini (+46-92 m²)

c. Apartemen tiga kamar tidur

Apartemen memiliki ruang tamu dan ruang makan yang terpisah. Kamar mandi pada apartemen ini berjumlah 1-2. Luasan apartemen ini (+55-111 m²).

d. Apartemen Empat Kamart Tidur

Apartemen memiliki ruang tamu dan ruang makan yang terpisah. Kamar mandi pada apartment ini berjumlah dua serta memiliki gudang. Apartemen ini memiliki luasan +102-139 m².

e. *Penthouse*

Apartemen ini memiliki fasilitas yang mewah, dapur dengan peralatan lengkap, tiga kamar mandi, ruang ART, dan gudang. Untuk luasan menyesuaikan.

Berdasarkan SNI 03-1733, dibutuhkan luas minimal untuk rumah tinggal yaitu sebesar 36 m² untuk empat orang dewasa atau luas perorang sebesar 9 m². Selain itu juga terdapat hasil penelitian dari Puslitbang Permukiman yang dilakukan berdasarkan kenyamanan ruang gerak serta antropometri yaitu luas rumah sederhana sebesar 47,56 m² untuk empat orang atau 11,89 m² untuk satu orang.

.

2.4 . Tinjauan Preseden

Studi preseden dilakukan pada bangunan apartemen yang mempunyai indikasi sesuai untuk perancangan yakni berorientasi generasi Z.

1.4.1. Student Castle Apartment Yogyakarta



Gambar 2. 1 Student Castle Apartment Yogyakarta

(sumber : globalrancangselaras.com, 2024)

Apartment Student Castle merupakan fasilitas hunian eksklusif yang memiliki banyak aksesibilitas praktis dan modern di Yogyakarta. Perancangannya diharapkan mampu memberikan sebuah kebanggaan bagi penggunanya di Yogyakarta. Apartment Student Castle berdiri di atas lahan 4.000 m². Perancangan diarahkan vertikal dengan setinggi 8 lantai dengan tujuan untuk mengoptimalkan lahan yang ada. Student Castle Apartment mempunyai 406 unit kamar dengan beberapa tipe studio dengan luas yang berbeda-beda sehingga memberikan beragam pilihan bagi pengunjunnya.

Student Castle Apartment Yogyakarta juga dirancang untuk menunjang aktivitas sehari-hari bagi penggunanya, dilengkapi dengan seperti Mini Market, CCTV, WIFI, Fitness Center, Security 24 jam. Swimming Pool, TV Cable, Function Room, Mini Klinik, Roof Top Garden, Study Area, Acces Card (Private), Bookstore, Lift Personal Lift Bed Size dan letaknya yang cutup strategis berdekatan dengan Bandara International Adi Sutjipto Yogyakarta, Ambarrukmo Plaza, Jogjakarta International Hospital. Dari konsep desain seperti diatas, hal tersebut menjadi upaya mewujudkan Apartement Student Castle muncul dalam bentuk berbeda dari desain hunian mahasiswa yang hanya berfungsi sebagai tempat tinggal pada umumnya.

Student Castle Apartment didesain untuk mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan di Yogyakarta dengan kebutuhan yang berbeda-beda. Apartemen ini menyediakan 4 tipe yang dapat dipilih berdasarkan kebutuhan penggunnya yaitu :

- a. Studio



*Gambar 2. 2 Denah Tipe Studio, Student Castle Apartment Yogyakarta
(sumber : apartmentstudentcastle.blogspot.com, 2024)*

Spesifikasi teknis

- Luas : 21,56 m²
- Kusen+pintu teras : Alumunium+kaca 6mm
- Plafond : Expose
- Sanitari : TOTO 34
- Pintu utama : engineering wood
- Kusen+pintu kamar : alumunium+kaca 6 mm
- Listrik 1300 watt
- unit lift penumpang
- 1 unit lift service

b. Deluxe



*Gambar 2. 3 Denah Tipe Deluxe, Student Castle Apartment Yogyakarta
(sumber : apartmentstudentcastle.blogspot.com, 2024)*

Spesifikasi teknis

- Luas : 25,38 m²
- Kusen+pintu teras : Alumunium+kaca 6mm

- Plafond : Expose
- Sanitari : TOTO
- Pintu utama : engineering wood
- Kusen+pintu kamar : alumunium+kaca 6 mm
- Listrik 2200 watt
- 2 unit lift penumpang
- 1 unit lift service

c. 1BR



*Gambar 2. 4Denah Tipe 1BR, Student Castle Apartment Yogyakarta
(sumber : apartmentstudentcastle.blogspot.com, 2024)*

Spesifikasi teknis

- Luas : 41,58 m²
- Kusen+pintu teras : Alumunium+kaca 6mm
- Plafond : Expose
- Sanitari : TOTO
- Pintu utama : engineering wood
- Kusen+pintu kamar : alumunium+kaca 6 mm
- Listrik 2200 watt
- 2 unit lift penumpang
- 1 unit lift service

d. 2BR



Gambar 2. 5 Denah Tipe 2BR, Student Castle Apartment Yogyakarta

(sumber : apartmentstudentcastle.blogspot.com, 2024)

Spesifikasi teknis

- Luas : 56,08 m²
- Kusen+pintu teras : Alumunium+kaca 6mm
- Plafond : Expose
- Sanitari : TOTO
- Pintu utama : engineering wood
- Kusen+pintu kamar : alumunium+kaca 6 mm
- Listrik 2200 watt
- 2 unit lift penumpang
- 1 unit lift service

Student Castle Apartment di Yogyakarta sebagai salah satu preseden untuk mengembangkan desain apartemen yang berorientasi pada kebutuhan Generasi Z. Pemilihan preseden ini didasarkan pada beberapa alasan yang dapat dikaitkan dengan karakteristik target pengguna apartemen yang dirancang, sebagai berikut:

1. **Kesesuaian Target Demografis**

Student Castle Apartment dirancang untuk mahasiswa yang sebagian besar termasuk dalam kategori Generasi Z sesuai dengan hasil tinjauan langsung ke cordova edu-apartment di Semarang. Hal ini menunjukkan adanya keterkaitan

antara desain apartemen tersebut dengan kebutuhan dan preferensi Generasi Z, menjadikannya preseden yang relevan untuk analisis lebih lanjut.

2. Penyediaan Fasilitas

Apartemen ini menawarkan berbagai fasilitas komunal seperti co-working spaces, area bersosialisasi, gym, dan kolam renang. Fasilitas-fasilitas tersebut mencerminkan gaya hidup Generasi Z yang kolaboratif, aktif, dan mengutamakan konektivitas. Adanya akses internet berkecepatan tinggi juga merupakan contoh adaptasi terhadap kebutuhan digital generasi ini.

3. Desain Ruang yang Efisien dan Multifungsi

Tata letak unit di Student Castle dirancang secara efisien dengan mempertimbangkan penggunaan ruang multifungsi. Desain ini sesuai dengan preferensi Generasi Z yang sering membutuhkan fleksibilitas dalam ruang tinggal, memungkinkan penggunaan untuk belajar, bekerja, maupun bersosialisasi dalam satu tempat.

4. Lokasi Strategis dan Kemudahan Akses

Lokasi Student Castle yang berdekatan dengan beberapa kampus besar dan fasilitas umum relevan dengan preferensi Generasi Z yang mengutamakan kenyamanan dan aksesibilitas. Kedekatan ini mendukung mobilitas tinggi yang umum pada generasi ini, terutama bagi mereka yang menjalani aktivitas pendidikan atau pekerjaan di dalam kota.

5. Pendekatan Berkelanjutan

Jika terdapat elemen berkelanjutan, seperti efisiensi energi, aspek ini mencerminkan perhatian pada isu lingkungan yang juga menjadi salah satu nilai penting bagi Generasi Z. Hal ini dapat memberikan wawasan tambahan dalam merancang apartemen yang selaras dengan prinsip-prinsip keberlanjutan.

1.4.2. Cordova Edu-Apartment, Semarang



Gambar 2. 6 Cordova Edu-Apartment, Semarang
(sumber : dokumen pribadi)

Apartemen di Jl Bukit Sari Raya, Tembalang, Kota Semarang (Jawa Tengah), dilengkapi berbagai fasilitas kekinian. Merupakan Apartment pertama di Semarang yang menghadirkan konsep “Educative & Religious”. Juga gencar dengan mengusung sistem “smart” living pada bangunannya. Beragam fasilitas tersedia di Cordova Edupartment, mulai dari Educative & Art Facility seperti Amphitheater, Co-Working Space, Reading Park dan Art Gallery; Sport Facility seperti Wall Climbing, Skatepark, Archery, hingga Public Facility seperti Cafe, Free Wi-Fi, serta Masjid Modern untuk menunjang wawasan, kreativitas dan kenyamanan ibadah para penghuninya.



*Gambar 2. 7. Denah Cordova Edu-Apartment, Semarang
(sumber : cordovaedupartmen.com, 2024)*

. Lingkungan Cordova Edupartment mendukung iklim keilmuan dan kedamaian. Kelengkapan fasilitas pendukungnya serta suasananya membuat siapa pun mudah untuk berinteraksi satu sama lain. Bahkan Anda tetap bisa beraktivitas pribadi dan sosial, tanpa meninggalkan ibadah sedikit pun dengan kehadiran masjid modern di Main Lobby Cordova Edupartment.

Berikut adalah gambar dari fasilitas dan unit2 yang tersedia di Cordova Edu-Apartment, Semarang.

a. Unit Kamar Tipe Studio



*Gambar 2. 8 Unit Studio Cordova Edu-Apartment, Semarang
(sumber : cordovaedupartmen.com, 2024)*



*Gambar 2. 9 Studi Banding Cordova Edu-Apartment, Semarang
(sumber : Dokumen Pribadi, 2024)*

b. Unit Kamar Tipe Superior (2 BR)



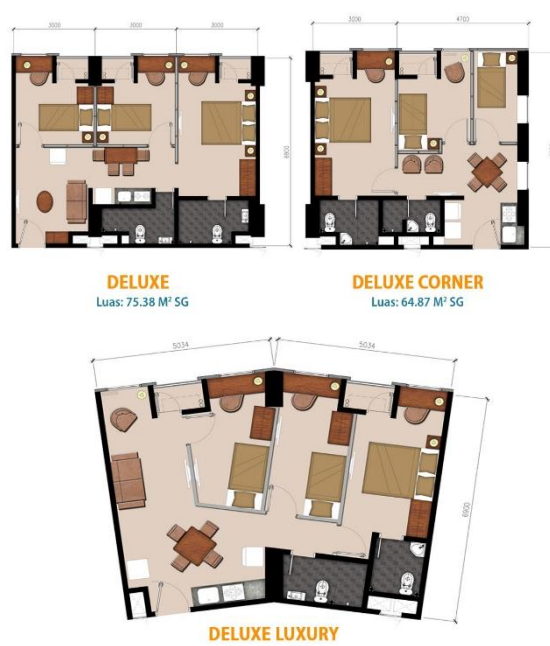


Gambar 2. 10 Tipe 2 Br R Cordova Edu-Apartment,
(sumber : cordovaedupartmen.com, 2024)



Gambar 2. 11 Studi Banding Cordova Edu-Apartment, Semarang
(sumber : Dokumen Pribadi, 2024)

c. Unit Kamar Tipe Deluxe (3BR)



Gambar 2. 12 Tipe Deluxe
(sumber : cordovaeduapartmen.com, 2024)

d. Unit Kamar Tipe Suite (4BR)



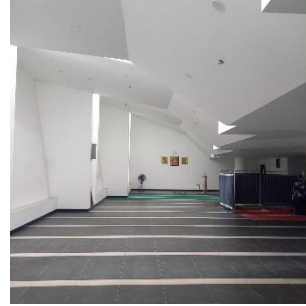
Gambar 2. 13 Tipe Suite
(sumber : cordovaeduapartmen.com, 2024)

e. Fasilitas

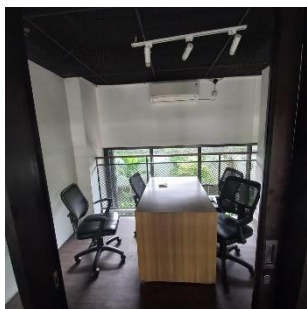
Tabel. Tabel 2. 5 Fasilitas Apartemen Edu Cordova



Gambar Lobby Cordova Edu-Apartment,
Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



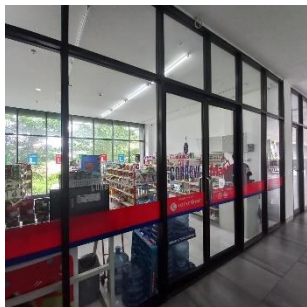
Gambar Mushiollo Cordova Edu-Apartment,
Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



Gambar Co Working Space Cordova Edu-Apartment, Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



Gambar Area Parkir Cordova Edu-Apartment,
Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



Gambar Minimarket Cordova Edu-Apartment,
Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



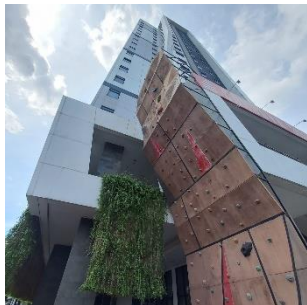
Gambar Laundry Cordova Edu-Apartment,
Semarang
(*sumber : Coordovaedupartmen.com*)



Gambar Cafe Cordova Edu-Apartment,
Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



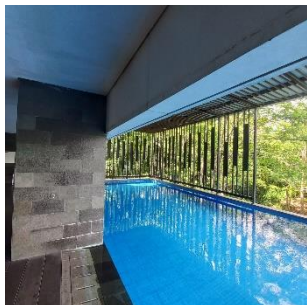
Gambar : Ballroom Cordova Edu-Apartment,
Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



Gambar : Panjat Tebing Cordova Edu-
Apartment, Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



Gambar : Gym Cordova Edu-Apartment,
Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



Gambar Cordova Edu-Apartment, Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



Gambar Cordova Edu-Apartment, Semarang
(*sumber : dokumen pribadi*)



Gambar : Taman Hijau Cordova Edu-
Apartment, Semarang
(*sumber* : dokumen pribadi)

Gambar : Playgorund dan Daycare Cordova
Edu-Apartment, Semarang
(*sumber* : dokumen pribadi)

Cordova Edu Apartment di Semarang dipilih sebagai salah satu preseden untuk mendukung pengembangan desain apartemen yang berorientasi pada Generasi Z. Beberapa pertimbangan utama dalam pemilihan Cordova Edu Apartment adalah sebagai berikut:

1. Fokus pada Mahasiswa sebagai Penghuni Utama

Cordova Edu Apartment didesain untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa, yang sebagian besar termasuk dalam kelompok Generasi Z. Penekanan pada target demografi ini menjadikan Cordova Edu Apartment relevan sebagai preseden karena menyediakan contoh bagaimana kebutuhan spesifik generasi ini dapat diakomodasi melalui perencanaan dan desain ruang tinggal.

2. Penyediaan Fasilitas Komunal dan Edukatif

Apartemen ini menawarkan fasilitas yang mendukung kebutuhan akademik dan gaya hidup mahasiswa, seperti ruang belajar bersama, co-working spaces, dan fasilitas olahraga. Fasilitas-fasilitas tersebut menunjukkan pemahaman terhadap kebutuhan Generasi Z akan ruang yang mendukung produktivitas sekaligus interaksi sosial, yang menjadi ciri khas gaya hidup mereka.

3. Desain Ruang yang Efisien dan Adaptif

Cordova Edu Apartment memanfaatkan ruang secara efisien untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa yang seringkali memiliki keterbatasan anggaran dan preferensi untuk unit yang terjangkau namun fungsional. Desain unit yang compact dan multifungsi memberikan fleksibilitas kepada penghuni untuk menggunakan ruang secara optimal, sejalan dengan kebutuhan Generasi Z yang cenderung menginginkan ruang yang bisa diadaptasi untuk berbagai aktivitas.

4. Lokasi Strategis dan Aksesibilitas

Apartemen ini terletak di area yang mudah dijangkau dari kampus dan pusat kegiatan mahasiswa di Semarang. Lokasi strategis ini menjadi pertimbangan penting karena Generasi Z cenderung memilih hunian yang mempermudah mobilitas mereka, baik untuk keperluan akademik maupun aktivitas sosial. Kedekatan dengan berbagai fasilitas publik juga menjadi nilai tambah dalam menciptakan hunian yang terhubung dengan ekosistem perkotaan.

5. Keamanan dan Kenyamanan

Aspek keamanan menjadi perhatian utama, dengan adanya sistem keamanan 24 jam dan akses terbatas ke dalam gedung. Hal ini memberikan rasa aman yang dibutuhkan oleh Generasi Z, terutama bagi mereka yang pertama kali tinggal jauh dari keluarga. Desain yang mengutamakan kenyamanan juga menciptakan lingkungan yang kondusif untuk belajar dan beristirahat.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut, Cordova Edu Apartment memberikan contoh yang relevan untuk perencanaan apartemen yang dirancang sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik Generasi Z. Preseden ini menawarkan wawasan tentang bagaimana menciptakan ruang yang efisien, aman, dan mendukung keseimbangan antara produktivitas dan interaksi sosial.

1.4.3. LRT City Tebet (*The Premiere MTH*)

Gambar 2. 14 LRT City Tebet (The Premiere MTH)



(sumber : brochure 2 lrt city, 2024)

LRT City Tebet atau The Premiere MTH adalah proyek kawasan hunian dan komersial yang terintegrasi dengan stasiun LRT. Proyek ini dibangun di atas lahan seluas 7.395 m² dan terdiri 1 tower perkantoran, 3 lantai komersial, dan 14 lantai hunian yang terdiri dari 390 unit. Lokasi The Premiere MTH LRT City Tebet berada di Jl. MT Haryono Kavling 25-26, Tebet, Jakarta Selatan. Proyek ini mencakup pembangunan jalur LRT dan stasiun-stasiun strategis seperti LRT Cikoko dan Stasiun KRL Cawang, serta halte Transjakarta Cikoko yang berjarak 0 km dari proyek. Tujuannya adalah menyediakan alternatif transportasi yang cepat, nyaman, dan efisien, serta mendorong penggunaan angkutan umum di Jakarta Selatan.

Selain menyangkut aspek transportasi, The Premiere MTH juga memasukkan pengembangan kawasan di sekitar stasiun-stasiun LRT menjadi kawasan hunian dan komersial yang terintegrasi. Pendekatan ini mengikuti prinsip-prinsip Transit Oriented Development (TOD) yang menekankan pada pengembangan kawasan di dekat simpul transportasi umum, dengan

tujuan menciptakan kawasan yang berkelanjutan, terhubung, dan ramah lingkungan.

Beberapa tempat dan fasilitas penting seperti:

- Gerbang Tol Cawang (1 km) .
- Pintu Tol Dalam Kota (500 m)
- UKI (5,4 km)
- Tria Dipa Hospital (2.4 km)
- Carrefour MT Haryono (1,4 km)
- Kota Kasablanka (4,9 km)
- RS Tebet (800 m)
- National Brain Center Hospital (1,8 km)
- Sampoerna University (2,1 km)

a. Fasilitas

Gambar 2. 15 Fasilitas LRT City Tebet Apartemen



(sumber : brochure 2 lrt city, 2024)

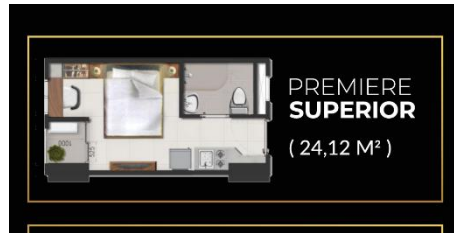
The Premiere MTH menawarkan memiliki fasilitas parkir berjumlah tiga lantai basement, fasilitas keamanan dijaga menggunakan CCTV 24 jam. fasilitas olahraga berupa kolam renang dan pusat kebugaran, fasilitas untuk anak-anak seperti taman bermain, serta terdapat pula fasilitas, taman, area pejalan kaki, tempat makan (F&B), toko swalayan, plaza, tempat berbelanja (Retail), dan area pemanggangan (BBC) area).

b. Tipe Unit The Premiere MTH

The Premiere MTH memiliki 3 tipe unit apartemen yang berbeda, yaitu Premiere Superior, Premiere Deluxe, dan Premiere Suites.

- Tipe Premiere Superior memiliki ukuran 24.12 m² dengan total 277 unit.

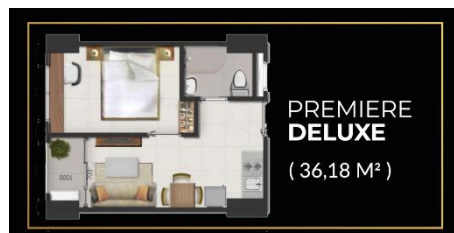
Gambar 2. 16 Tipe Premiere Superior



(sumber : brochure 2 lrt city, 2024)

- Tipe Premiere Deluxe memiliki ukuran 36. 18 m² dengan total 84 unit

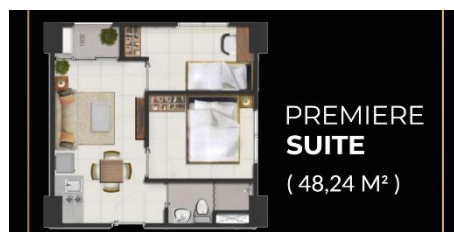
Gambar 2. 17 Tipe Premiere Deluxe



(sumber : brochure 2 lrt city, 2024)

- Tipe Premiere Suite memiliki ukuran 48.24 m³ dengan total 29 unit

Gambar 2. 18 Tipe Premiere Suite



(sumber : brochure 2 lrt city, 2024)

Setiap lantai apartemen memiliki total 28 unit dengan komposisi sebagai berikut:

- Premiere Superior: 20 unit per lantai
- Premiere Deluxe 6 unit per lantai

1.4.4. Gary Chang Hongkong Apartment, Hong Kong.

Gambar 2. 19 Gary Chang Hongkong Apartment, Hong Kong.

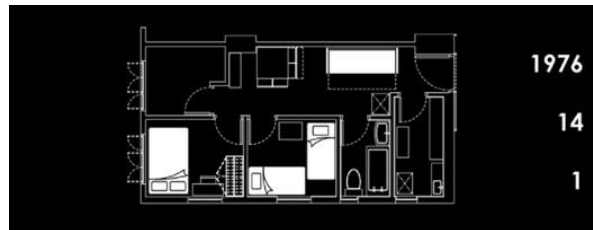


(sumber : archdaily.com, 2024)

Apartemen Gary Chang yang berada di pusat kota Hongkong merupakan contoh renovasi interior yang luar biasa. Dengan mempelajari distribusi ruang yang berbeda, Gary Chang yang telah tinggal sejak berusia 14 tahun, mampu untuk mengoptimalkan fungsi ruang yang memiliki luas sebesar 32m². Gary Chang's Hong Kong Apartment, yang dikenal dengan konsep "Domestic Transformer,". Apartemen ini memungkinkan penghuni untuk mengubah konfigurasi ruang menggunakan dinding geser dan perabotan multifungsi, yang sangat sesuai dengan kebutuhan Generasi Z yang mengutamakan ruang multifungsi dan efisiensi. Selain itu, desain ini mengoptimalkan ruang terbatas, menciptakan hunian yang nyaman meski

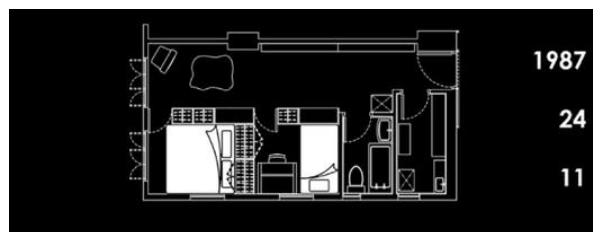
kecil, serta mendukung gaya hidup dinamis dan serba cepat yang sering dimiliki oleh Generasi Z. Dengan pendekatan ini, Gary Chang's Apartment memberikan wawasan berharga untuk merancang apartemen yang hemat tempat, adaptif, dan inovatif bagi penghuni muda.

Gambar 2. 20 Layout Ruang Apartemen Gary Chang tahun 1976



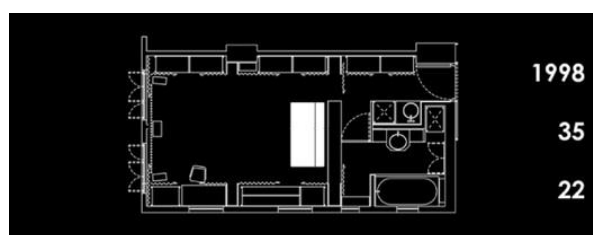
Sumber: <http://www.archdaily.com>, 2024

Gambar 2. 21 Layout Ruang Apartemen Gary Chang tahun 1987



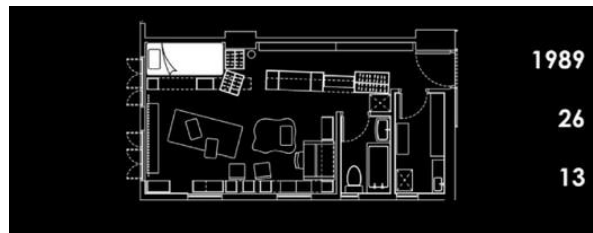
Sumber: <http://www.archdaily.com>, 2024

Gambar 2. 22 Layout Ruang Apartemen Gary Chang tahun 1987



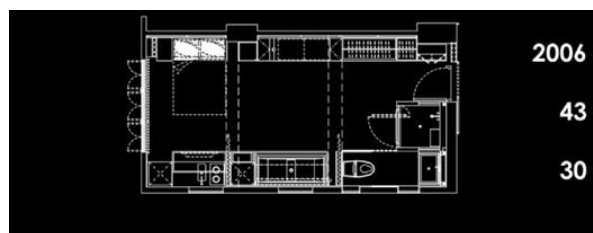
Sumber: <http://www.archdaily.com>, 2024

Gambar 2. 23 Layout Ruang Apartemen Gary Chang tahun 1987



Sumber: <http://www.archdaily.com>, 2024

Gambar 2. 24 Layout Ruang Apartemen Gary Chang tahun 1987



Sumber: <http://www.archdaily.com>, 2024

Gambar 2. 25 Layout Ruang Apartemen Gary Chang tahun 1987



Sumber: <http://www.archdaily.com>, 2024

a. Ketersediaan Ruang

Perabotan dan kebutuhan yang terdapat di dalam apartemen Gary Chang, yaitu:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| a. Kamar tidur utama | d. Ruang keluarga |
| b. Kamar tidur tamu | e. Ruang tamu |
| c. Ruang makan | f. Lemari |

g. Dapur

i. Ruang cuci

h. Kamar mandi

b. Orientasi Gen Z

Setelah bertahun-tahun Gary Chang mempelajari apartemennya, akhirnya Chang berhasil untuk membuat dinding bergerak dan sistem yang berbeda-beda, yaitu sebuah apartemen dengan luas 32m² dengan 24 layout desain ruang yang berbeda, yang menggunakan sliding panels dan dinding. Gary Chang menyebutnya sebagai "Domestic Transformer". Konsep ini sangat sesuai dengan kebutuhan Generasi Z yang mengutamakan fleksibilitas dan efisiensi ruang, karena mereka cenderung memiliki gaya hidup dinamis dan serba cepat, serta menginginkan ruang yang dapat beradaptasi dengan berbagai aktivitas, seperti bekerja, belajar, bersosialisasi, dan beristirahat, dalam satu area yang terbatas.

Apartemen Gary Chang memiliki 24 layout ruang, yaitu:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| • Bedtime layout | • 3 rooms layout |
| • Bedtime with enclosed room layout | • Yoga layout |
| • 1 guest bedroom layout | • Dinning layout |
| • guest bedrooms layout | • Enclosed dining layout |
| • bedrooms layout | • Maximum kitchen layout |
| • Walk-in closet layout | • Laundry layout |
| • Enclosed bathroom with toilet shower and | • Library layout |
| • wardrobe layout | • Study layout |
| • Home spa layout | • Study-calique mode layout |
| • Labyrinth layout | • Hammock layout |
| • TV game layout | • Cinema layout |
| | • Video game with a spectators layout |
| | • Cocktail party (Max. 20) layout |

Pemilihan preseden ini didasarkan pada beberapa aspek kunci yang dapat memberikan wawasan relevan untuk merancang ruang hunian yang

sesuai dengan kebutuhan dan preferensi Generasi Z:

1. Fleksibilitas dan Multifungsi Ruang

Desain Gary Chang memungkinkan transformasi lebih dari 20 konfigurasi ruang dalam apartemen seluas 32 meter persegi melalui penggunaan dinding geser dan perabotan multifungsi. Fleksibilitas ini selaras dengan kebutuhan Generasi Z yang mengutamakan efisiensi dan adaptabilitas dalam ruang hidup mereka. Mengingat gaya hidup Generasi Z yang dinamis, ruang yang dapat berfungsi untuk berbagai aktivitas, seperti bekerja, bersosialisasi, dan beristirahat, menjadi sangat penting. Oleh karena itu, konsep ruang fleksibel ini memberikan pendekatan yang relevan untuk mengakomodasi kebutuhan generasi tersebut.

2. Optimasi Ruang Terbatas

Di tengah tantangan urban seperti keterbatasan lahan perkotaan, pengoptimalan ruang menjadi aspek yang krusial. Apartemen Gary Chang menunjukkan bagaimana ruang kecil dapat diatur secara efisien tanpa mengorbankan kenyamanan. Hal ini memberikan solusi praktis bagi Generasi Z yang cenderung tinggal di perkotaan dengan biaya sewa tinggi. Pendekatan ini dapat diterapkan untuk menciptakan ruang hidup yang hemat tempat, sambil tetap mempertahankan kualitas hunian yang fungsional.

3. Desain yang Berkelanjutan dan Inovatif

Desain efisien Gary Chang mendukung penggunaan sumber daya yang lebih hemat, yang sesuai dengan kesadaran tinggi Generasi Z terhadap keberlanjutan. Konsep ini menyoroti bagaimana ruang hunian dapat dirancang untuk mengurangi jejak lingkungan. Selain itu, aspek inovatif dari desain ini memberikan inspirasi dalam menciptakan hunian yang menarik dan unik, mencerminkan preferensi Generasi Z terhadap kreativitas dan solusi desain yang tidak konvensional.

4. Pengalaman Pengguna yang Dinamis

Apartemen ini memberikan pengalaman ruang yang adaptif, di mana penghuni dapat dengan mudah mengubah konfigurasi sesuai kebutuhan sepanjang hari. Hal ini relevan dengan gaya hidup Generasi Z yang sering kali memerlukan fleksibilitas tinggi untuk melakukan berbagai aktivitas dalam satu ruang. Kemampuan untuk menyesuaikan ruang secara dinamis menawarkan wawasan yang berguna dalam merancang apartemen yang mendukung produktivitas dan kenyamanan bagi generasi muda.

Berdasarkan aspek-aspek tersebut, Gary Chang's Hong Kong Apartment memberikan kontribusi signifikan sebagai preseden dalam merancang apartemen yang berorientasi pada Generasi Z, khususnya dalam hal fleksibilitas, efisiensi ruang, dan keberlanjutan yang mendukung gaya hidup modern.

2.5 Kesimpulan Studi Komprasi Preseden

Tabel 2. 6 Kesimpulan Studi Komparasi Preseden

INDIKATOR	PRESEDEN				ANALISIS
	Student Castle, Yogyakarta	Cordova Edupartment, Semarang	LRT City Tebet (The Premiere MTH)	Gary Chang Hongkong Apartment, Hong Kong.	-
Sasaran	Mahasiswa, Pelajar	Mahasiswa, Pelajar, Umum	Umum	Umum	-
Luas Lahan	4.000 m2	4.679m m2	7.395 m2	32 m2	
Jumlah Unit	203 Unit per Tower (memiliki 2 tower)	655	392 unit	1 unit (hunian apartemen pribadi)	
Ketinggian	8 Lantai	19 Lantai (1 tower)	1 tower perkantoran, 3 lantai komersial, dan 14 lantai hunian	-	
Fasilitas	• Book Store • Swimming Pool • Fitness Center • Function Room	PUBLIK FACILITIES • Masjid • StartUp Office Space	• Fasilitas parkir berjumlah tiga lantai basement, • Fasilitas keamanan dijaga	• Kamar tidur utama • Kamar tidur tamu • Ruang makan	

	• Roof Top Garden • Study Area • Mini Market • Wifi • TV Cabel • Wifi • Service Lift (Bed Size) • Access Card (Private) • Security 24 H • CCTV • Laundry • Caffé • Klinik Kesehatan • Student Club	• Parkir Indoor dan Outdoor • Food Court • Mini Market • Security 24 jam • Engineering team • Free Wifi Area • ATM center • Laundry • Exclusive lobby • Diffable and emergency Drop Off • Parking • Cleaning adn Gardening Team SPORT FACILITIES • Wall Climbing • Fitness Center • Jogging Track • Archery Range • Swimming Pool	menggunakan cctv 24 jam • Fasilitas olahraga berupa kolam renang dan pusat kebugaran • Fasilitas untuk anak-anak seperti taman bermain • Fasilitas, taman, area pejalan kaki, tempat makan (f&b) • Toko swalayan, plaza, tempat berbelanja (retail), dan • Area pemanggangan (bbc) area).	• Ruang keluarga • Ruang tamu • Lemari • Dapur • Kamar mandi • Ruang cuci	
--	---	---	--	--	--

		EDUCATIVE AND ART • Amphitheatre • Reading Park w/ Free Wifi Area • Digital Library			
Tipe Kamar	Tipe Studio • Luas = 21,56 m2	Type Studio Luas = 20.70 m2 Type Studio Plus Luas = 25.50 m2 (With Bigger Balcony)	Studio, dengan luas 24,12 meter persegi	-	• STUDIO = 22,76
	Tipe Deluxe • Luas = 25,38 m2	Type Superior • 2 Kamar tidur (2BR) = Queen size & single • Luas = 36,98 m2 Type Superior Plus • 2BR = 2 Queen Size bed • Luas = 63.18m2			• 1BR = 34,51 • 2BR = 50,53 • 3BR = 77,28

		• 2 bathroom Type Superior Luxury • 2BR = Queen size & single • Luas = 50.10m2 Type Superior Corner • 2 BR = 2 single bed • Luas = 38.77 m2			
	Tipe 1 Bedroom (1BR) • Luas = 41,85 m2	Type 3 BR + 2 toilet Deluxe • Luas = 75.38 m2 Type 3 BR + 2 toilet Deluxe Corner	Satu kamar tidur • Luas = 36,18 meter persegi		

		- Luas = 64,87 m2 Type 3 BR + 2 toilet Deluxe Luxury - Luas = 77.72 m2			
	Type 2 Bedroom (2BR) Luas = 56,08 m2	Type Suite Luas = 91.15 m2	Type 2 BR Luas = 48,24 meter persegi		
PERBANDINGAN ANTAR TIPE HUNIAN					
Tipe Studio	322 Unit 79,2 %	370 Unit 56,49%	280 unit 71,43%	-	69,08%
Tipe 1 Bedroom (1BR)	56 Unit 13.8 %		84 unit 21,43%	-	11,74%
Tipe 2 Bedroom (2BR)	28 Unit 7 %	250 Unit 38.17 %	28 unit 7,14%	-	17,40%
Tipe Lain	-	35 Unit 5.34%	-	-	1,78%

Sumber : Analisis Pribadi

2.6 Kesimpulan Studi Komprasi Preseden Berorientasikan Generasi Z

a. Cordova Edu Apartment, Semarang

- Fokus pada Mahasiswa sebagai Penghuni Utama

Cordova Edu Apartment dirancang untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa Generasi Z dengan perencanaan ruang yang sesuai dengan gaya hidup mereka.

- Penyediaan Fasilitas Komunal dan Edukatif

Apartemen ini menyediakan ruang belajar bersama, co-working spaces, dan fasilitas olahraga yang mendukung produktivitas dan interaksi sosial mahasiswa.

- Desain Ruang yang Efisien dan Adaptif

Unit compact dan multifungsi mengoptimalkan ruang bagi mahasiswa dengan anggaran terbatas, memberi fleksibilitas untuk berbagai aktivitas.

- Lokasi Strategis dan Aksesibilitas

Terletak dekat kampus dan pusat kegiatan mahasiswa, apartemen ini mempermudah mobilitas untuk keperluan akademik dan sosial, serta terhubung dengan fasilitas publik.

- Keamanan dan Kenyamanan

Dengan sistem keamanan 24 jam dan desain yang nyaman, apartemen ini memberikan rasa aman dan mendukung lingkungan belajar serta istirahat.

b. Student Castle Apartment Yogyakarta

- Kesesuaian Target Demografis

Student Castle Apartment dirancang untuk mahasiswa Generasi Z, sesuai dengan kebutuhan yang ditemukan di Cordova Edu-Apartment, menjadikannya preseden relevan.

- Penyediaan Fasilitas

Fasilitas seperti co-working spaces, gym, dan kolam renang mendukung gaya hidup Generasi Z yang aktif dan terhubung, dengan akses internet cepat.

- Desain Ruang yang Efisien dan Multifungsi

Tata letak unit efisien dengan ruang multifungsi, memungkinkan penghuni untuk belajar, bekerja, dan bersosialisasi.

- Lokasi Strategis dan Kemudahan Akses

Lokasi dekat kampus dan fasilitas umum mendukung mobilitas tinggi mahasiswa yang mengutamakan kenyamanan dan aksesibilitas.

- Pendekatan Berkelanjutan

Fitur berkelanjutan seperti efisiensi energi mencerminkan perhatian pada isu lingkungan, penting bagi Generasi Z.

c. LRT City Tebet atau The Premiere MTH

adalah proyek kawasan hunian dan komersial yang terintegrasi dengan stasiun LRT. Menyediakan alternatif transportasi yang cepat, nyaman, dan efisien, serta mendorong penggunaan angkutan umum di Jakarta Selatan.

Selain menyangkut aspek transportasi, The Premiere MTH juga memasukkan pengembangan kawasan di sekitar stasiun-stasiun LRT menjadi kawasan hunian dan komersial yang terintegrasi. Pendekatan ini mengikuti prinsip-prinsip Transit Oriented Development (TOD) yang menekankan pada pengembangan kawasan di dekat simpul transportasi umum, dengan tujuan menciptakan kawasan yang berkelanjutan, terhubung, dan ramah lingkungan.

d. Gary Chang Hongkong Apartment, Hong Kong

Gary Chang menciptakan konsep "Domestic Transformer" untuk apartemen 32m² dengan 24 layout berbeda menggunakan dinding dan panel geser. Konsep ini sangat sesuai dengan kebutuhan Generasi Z yang mengutamakan fleksibilitas dan efisiensi ruang, memungkinkan ruang adaptif untuk berbagai aktivitas dalam area terbatas.