



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Condominium

2.1.1. Pengertian Condominium

Condominium adalah bentuk kepemilikan unit hunian dalam struktur *multi unit* (sebagai gedung *apartment*) atau pada tanah yang dimiliki secara bersama (sebagai kompleks *townhouse*) dan dijual (tidak disewakan) per unit hunian (Merriam-Webster's Advanced Learner's English Dictionary : 2008). Setiap pemilik hunian yang membeli unit *condominium* hanya dapat memiliki unitnya mereka masing-masing, mereka tidak berhak atas tanah di bawahnya, tetapi mereka memiliki hak bersama untuk menggunakan fasilitas umum, seperti *lift*, koridor, kolam renang, dan sebagainya.

2.1.2. Keuntungan Membeli Condominium

Seiring dengan berkembangnya kehidupan manusia, dimana taraf hidup masyarakat kota semakin meningkat, bertambahnya jumlah pekerja golongan menengah, banyaknya pekerja asing yang masuk ke Jakarta, serta tingkat pendapatan masyarakat yang terus meningkat setiap tahunnya hampir mencapai 7% (BPS DKI Jakarta : 2011), sehingga menyebabkan meningkatnya kebutuhan dan gaya hidup masyarakat akan sebuah hunian. *Condominium* menjadi salah satu alternatif pilihan bagi mereka yang menginginkan hunian *exclusive* yang sangat mewah. Biasanya konsumen/investor lebih memilih untuk menginvestasikan uangnya pada sebuah *condominium* dibandingkan dengan *apartment* karena mempertimbangkan beberapa faktor/manfaat yang akan mereka dapatkan, antara lain:

✚ Sarana yang tepat untuk berinvestasi;



- ✚ Daya sewa tinggi, yakni sekitar 7-10% dari nilai jual;
- ✚ Memberikan dan menampilkan kenyamanan (*convenience*) bangunan yang lebih modern;
- ✚ *Brand image*;
- ✚ *Safety and security*;
- ✚ *Privacy* di dalam huniannya;
- ✚ Aksesibilitas ke lokasi mudah;
- ✚ Kelengkapan fasilitas dan *service* yang ditawarkan;
- ✚ Lokasi yang *prestigious*;
- ✚ Tempat parkir yang lebih luas;
- ✚ Perawatan operasional yang lebih mudah.

2.1.3. Perbedaan antara Condominium dan Apartment

Secara fisik, sulit untuk membedakan antara *condominium* dan *apartment*. Secara umum, *condominium* merupakan bagian dari residensial dalam bentuk bertingkat. Istilah rusun atau apartemen secara fungsi tidak jauh berbeda dengan *condominium* karena sama-sama hunian dengan model bertingkat. Hal yang membedakan berada pada status kepemilikan, kelengkapan fasilitas dan *prestigious* orang yang memandangnya, karena *condominium* berada setingkat lebih mewah dibandingkan dengan apartemen sewa. Keduanya terdiri dari beberapa unit hunian yang berada di dalam satu gedung atau kompleks yang sama, dengan area umum seperti koridor, halaman, kolam renang dan *lobby* yang dapat dipakai oleh semua orang. Tetapi bedanya, unit-unit hunian pada *condominium* dapat dibeli dan dimiliki secara individu tanpa batasan waktu, sehingga penghuni tidak hanya sekedar menyewanya saja, sedangkan *apartment* dimiliki oleh para pengembang dan diberikan hak atas sewa untuk penyewa yang berbeda, sehingga *apartment* hanya dapat dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha dalam jangka waktu tertentu saja. Pemilik



condominium tetap berkewajiban untuk membayar jasa pelayanan yang mereka gunakan kepada pihak pengelola, serta bertanggung jawab atas pemeliharaan bangunan.

Keuntungan hidup di sebuah *condominium* adalah bahwa konsumen memiliki kepemilikan penuh atas huniannya, sehingga mereka dapat melakukan perubahan (renovasi) pada *interior* atau *exterior* huniannya sesuai dengan keinginan mereka. Hal tersebut tidak dapat dilakukan pada sebuah *apartment*, karena pemilik tidak memiliki kontrol penuh atas huniannya. Secara umum, *condominium* terbukti menjadi pilihan yang lebih baik jika kita mencari sebuah hunian untuk tinggal menetap di suatu tempat atau setidaknya tidak bergerak/berpindah-pindah untuk kurun waktu yang cukup lama. Di sisi lain, *apartment* terbukti menjadi pilihan yang lebih baik jika kita selalu bergerak/berpindah-pindah. Membeli *condominium* untuk jangka waktu yang singkat akan menjadi lebih mahal dibandingkan dengan membayar sewa *apartment* bulanan.

Untuk menonjolkan perbedaan antara apartemen dengan condominium tersebut, penulis meninjau lebih jauh lagi dari beberapa segi aspek yang dapat menciptakan suasana *luxury* pada bangunan, antara lain:

a. Target Market

Sasaran konsumen untuk sebuah *condominium* berasal dari golongan masyarakat menengah ke atas yang berpenghasilan di atas rata-rata. Pada umumnya mereka memiliki karakter khusus yang menuntut kelengkapan setiap unit hunian dan pelayanannya. Hal tersebut merupakan faktor pertimbangan bagi calon konsumen dalam pemilihan sebuah hunian.

b. Prestigious Location

Sesuai karakter utama konsumen sebuah *condominium* yang mengutamakan aspek efisiensi, pemilihan lokasi merupakan aspek penting dalam perancangan sebuah *condominium*. *Condominium*



direncanakan berada di tempat-tempat yang berdekatan dengan zona-zona perkantoran atau zona komersial dalam suatu wilayah sehingga dapat meminimalisir waktu dan biaya tempuh konsumen.

Kestrategisan letaknya dengan jalan utama, pusat rekreasi atau hiburan, pusat perbelanjaan, *food court*, pusat perkantoran, sekolah, rumah sakit dan beberapa *public area* lainnya menjadikan lokasi sebuah *condominium* sangat *prestigious*. Kawasan seperti ini sangat ideal untuk hunian, sehingga dapat dijangkau dari dan kesegala penjuru kota. Selain itu, lokasi juga akan sangat menentukan *image* dari bangunan itu sendiri, salah satunya adalah dengan menghindari area permukiman kumuh, karena persepsi masyarakat bisa menjadi penentu dalam perkembangan kawasan.

Secara umum, terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi sebuah hunian *exclusive* seperti *condominium* (Ditjen Cipta Karya : 1980), yaitu:

- ☑ Waktu tempuh paling lama 30 menit untuk mencapai tempat kerja dan pusat-pusat pelayanan di perkotaan;
- ☑ Sudah terdapat jaringan infrastruktur yang lengkap. Kelengkapan jaringan infrastruktur dapat meminimalkan biaya pengadaan jaringan baru pada pengembangannya;
- ☑ Aksesibilitas baik, meliputi ketersediaan sarana dan prasarana transportasi dengan kualitas yang baik;
- ☑ Terjamin dari segala bahaya dengan pemilihan lokasi di area-area yang tidak rawan bencana.

Selain efisiensi waktu dan biaya, aksesibilitas menjadi pertimbangan awal konsumen. Kondisi lalu lintas Jakarta yang padat menjadi pemikiran utama untuk memilih lokasi yang dapat



dilalui tanpa harus terjebak kemacetan dan musibah banjir yang sering menimpa kota besar ini.

c. Dwelling Area

Kenyamanan pengguna dapat dirasakan melalui seberapa luas ruang gerak mereka di dalam hunian. Dengan demikian, ukuran ruang hunian harus dibuat melebihi dari standar-standar desain yang ada. Standar desain untuk rencana denah sebuah *condominium* harus dilengkapi dengan kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, ruang makan, dapur dan ruang kerja. Bernardo Fort-Brescia (2008) menyebut luas lantai yang layak untuk sebuah *Luxury Condominium* di San Fransisco adalah:

✚ *Two-bedroom homes:*

1000 – 1800 square feet (304.8 – 548.64 m²)

✚ *Three-bedroom homes:*

1300 - 3400 square feet (396,24 – 1036,32 m²)

Ukuran tersebut dapat dijadikan acuan untuk membuat sebuah *Luxury Condominium* di Indonesia dengan mengurangi beberapa persennya, sesuai dengan kebutuhan ruang orang Indonesia. Dengan jumlah penghuni yang banyak dan beragam dibutuhkan design *lay out* ruang dalam yang dapat mengakomodasikan perubahan luas dan kapasitas ruang (*flexibility*). Sedangkan ukuran luas lantai pada sebuah *apartment* adalah:

✚ *Two-bedroom:*

500 – 1000 square feet (45 – 90 m²)

✚ *Three-bedroom:*

600 – 1200 square feet (54 – 108 m²)



Ukuran-ukuran di atas sangat memperlihatkan perbedaan antara *condominium* dan *apartment* yang tentunya sangat berpengaruh juga pada tingkat kepuasan dan kenyamanan konsumen.

d. *Parking Lots*

Kadang kala parkir menjadi sebuah masalah yang menjengkelkan ketika seorang sudah membayar mahal untuk unit huniannya, tetapi ia harus kesulitan mendapatkan parkir untuk mobilnya sendiri. Kasus ini sering kali terjadi pada beberapa hunian *apartment* di Jakarta, karena setiap pemilik hunian hanya memiliki hak untuk mendapatkan 1 *parking lot*, sementara tidak jarang penghuni yang memiliki lebih dari satu mobil. Mereka harus membayar lebih jika ingin mendapatkan *parking lot* tambahan.

Condominium menyediakan dan memberikan *parking lots* yang lebih luas dari yang dimiliki oleh *apartment*, sehingga konsumen bisa mendapatkan jumlah *parking lot* yang sesuai dengan kebutuhan dan jumlah kamar yang dimilikinya. Dengan demikian, konsumen tidak perlu merasa khawatir saat mendapatkan kunjungan oleh beberapa tamu.

Sebelum membangun sebuah *Luxury Condominium*, ada baiknya kita harus memperhatikan seberapa besar kapasitas parkir yang dibutuhkan, agar tidak ada pengguna yang merasa kecewa karena telah merogoh kocek yang dalam untuk membeli sebuah unit hunian. Pada sebuah *condominium*, area parkir harus dibuat lebih luas sehingga setiap pembeli dapat memiliki *parking lot* sesuai dengan kebutuhan dan *type* unit hunian yang mereka beli.

e. *High Privacy*

Setiap orang mendambakan ingin mendapatkan *privacy* pada hunian mereka masing-masing. Hal tersebut merupakan tuntutan



konsumen yang pada umumnya merupakan golongan masyarakat pekerja. Pada sebuah *apartment* mungkin agak sulit untuk mendapatkan *privacy* seperti yang diinginkan tersebut, karena pada satu lantai bangunan terdapat beberapa unit-unit hunian *apartment* yang letaknya berhimpitan (*wall to wall*) unit satu dengan unit lainnya, sehingga *privacy* dirasa agak sulit untuk didapatkan. Sedangkan pada sebuah *condominium* besar kemungkinan pada satu lantai bangunan hanya terdiri dari dua atau tiga unit hunian yang letaknya berjauhan, sehingga masing-masing unit dapat memiliki *privacy* yang sangat tinggi. Hal tersebut juga sesuai dengan sifat masyarakat menengah atas yang cenderung individual. Selain letak hunian yang berjauhan, *condominium* juga menawarkan beberapa fasilitas-fasilitas pribadi lainnya di masing-masing hunian seperti *private lift* yang dapat diakses dari dalam hunian, *private balcony & private garden* yang terletak pada sisi belakang hunian, *jacuzzi*, dsb. Dengan demikian, konsumen dapat merasakan keleluasaan yang lebih maksimal pada huniannya.

f. Convenience

Dilihat dari konsumen *condominium* yang merupakan golongan masyarakat menengah atas serta tenaga kerja asing, sebagian besarnya adalah pekerja yang biasanya lebih banyak menghabiskan waktu sehari-harinya di tempat kerja. Dalam kondisi yang seperti ini *condominium* menjadi tempat beristirahat sehingga cenderung membutuhkan *privacy* yang tinggi. Untuk memenuhi tuntutan itu, perencanaan *condominium* menawarkan terciptanya suasana yang tenang dan bebas agar dapat mendukung kebutuhan istirahat penghuni. Suasana ini menjadi dasar perencanaan dan perancangan *condominium* baik secara fisik maupun psikologis. Secara fisik, suasana ini dapat dicapai dengan pengaturan *lay out* ruang-ruang



hunian yang terbuka sehingga dapat menimbulkan kesan yang leluasa. Secara psikologis, dapat dicapai dengan menciptakan suasana ruang yang tenang, segar dan bebas melalui pemilihan dan penataan interior hunian. Selain itu, *condominium* dirancang dengan kelengkapan kenyamanan bangunan seperti:

- ✚ Kenyamanan thermal
- ✚ Kenyamanan pencahayaan
- ✚ Kenyamanan sirkulasi dalam bangunan
- ✚ Kenyamanan audio

g. Supporting and Complementary Facilities

Fungsi pendukung merupakan fungsi-fungsi sekunder yang ditambahkan pada sebuah *condominium* untuk mendukung dan menambah kenyamanan berlangsungnya fungsi utama (tidur, makan, memasak, mandi, menerima tamu, berinteraksi sosial, melakukan *hobby*, bekerja, dll). Selain itu juga dapat membantu asoek pemasaran *condominium* tersebut. Fungsi pendukung yang biasanya ditambahkan pada sebuah *condominium* dapat dibedakan menjadi empat bagian, antara lain:

- ✚ Layanan olah raga : *fitness center*, kolam renang, lapangan *tennis*, *mini golf*, dll.
- ✚ Layanan kesehatan : poliklinik, apotek, *spa*, dll.
- ✚ Layanan komersial : *mini market*, *restaurant*, *salon*, *coffee shop*, *ATM center*, dll.
- ✚ Layanan anak : tempat penitipan anak, *playground*, dll.

Fungsi pelengkap merupakan fungsi-fungsi yang diadakan untuk melengkapi berlangsungnya fungsi utama dan fungsi pendukung. Menurut tingkatannya, fungsi ini tergolong sebagai fungsi tersier.



Kegiatan pengelolaan tergolong ke dalam kategori kegiatan ini. Dalam pengelolaan akan terdapat berbagai aktivitas seperti administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan pengamanan. Aktivitas-aktivitas tersebut tersebut diwadahi dalam ruang-ruang pelayanan. Sebuah *condominium* harus memiliki ruang-ruang tersebut untuk mendukung kegiatan-kegiatan penghuni sehingga penghuni merasa lebih aman dalam melakukan kegiatan utamanya. Ruang-ruang tersebut terdiri dari ruang administrasi, ruang *cleaning service*, dan ruang satpam.

Salah satu manfaat terbesar untuk tinggal di sebuah *condominium* adalah bahwa pengguna akan mendapatkan ruang pribadinya sendiri, ruang publik serta area *outdoor*.

h. Accessibility

Golongan masyarakat menengah atas dan tenaga kerja asing kebanyakan adalah kaum pekerja sehingga karakter yang menonjol adalah efisiensi, baik waktu, tenaga, maupun biaya. Tuntutan tersebut dapat terpenuhi dengan kemudahan akses dari sebuah *condominium* ke tempat kerja atau tempat-tempat penting lainnya. Aksesibilitas bangunan yang baik dapat dilihat dari ketersediaan akses menuju jalan tol, serta akses transportasi umum. Tetapi pada umumnya hunian mewah di Jakarta belum menjadikan transportasi umum sebagai nilai jual proyeknya. Apalagi dibandingkan ke tempat perhentian transportasi umum, lokasi semua hunian di Jakarta lebih dekat ke jalan tol. Selain itu, *accessibility* di dalam bangunan dapat ditinjau dari kecepatan akses menuju ke dalam dan luar bangunan yang dapat diakomodasi dengan menggunakan transportasi vertikal berupa *elevator* yang ditempatkan di beberapa titik bangunan, sirkulasi yang mudah diakses, keberadaan tangga



darurat, atau bahkan tersedianya *helipad* yang diperlukan untuk proses evakuasi dalam situasi yang genting.

i. *Building Materials*

Bahan bangunan merupakan unsur fisik pembentuk dan pelapis bangunan. Rancangan fasilitasnya meliputi bahan bangunan sebagai pembentuk struktur, bahan bangunan sebagai pelapis, dan finishing bahan bangunan untuk keindahan dan keawetan. Pemilihan sistem struktur dan jenis material yang mendukung konsep *luxurious* dapat memberikan nilai tambah pada faktor pemasaran, sehingga penampilan keseluruhan bangunan (*exterior* dan *interior*) dapat memberikan *brand image* yang positif pula terhadap fungsi di dalamnya. Efisiensi, kecepatan waktu pembangunan dan kemudahan *maintenance* bangunan harus betul-betul diperhatikan dalam perencanaan sebuah *condominium*.

j. *Safety and Security System*

Sebagai bangunan *public*, *condominium* dirancang dengan berbagai fasilitas keselamatan bangunan. Secara umum, fasilitas keamanan bangunan dibedakan menjadi *safety* (keselamatan) dan *security* (keamanan). Untuk memberikan keamanan pada bangunan, diperlukan bantuan pengamanan baik secara manual (misalnya dengan penggunaan satpam) maupun mekanik (misalnya dengan penggunaan *alarm system*). Adapun keselamatan bangunan masih dapat dibedakan lagi menjadi tiga, yaitu sarana pencegahan terhadap bahaya kebakaran, penanggulangan bahaya kebakaran, dan sarana penyelamatan dari bahaya kebakaran dan bencana alam.

Banyaknya lantai pada hunian vertikal tidak menjadi alasan bagi pengelola untuk lalai dalam memantau keamanan dan keselamatan seluruh isi bangunan, karena kejahatan dan musibah dapat terjadi



kan saja. Semua itu dapat dicegah dengan memasang CCTV dan *fire security* di beberapa penjuru bangunan, kemudian peralatan tersebut dapat dipantau melalui satu ruangan khusus yang lebih dikenal dengan *central security system*.

k. Maid Service

Kepadatan dan keterbatasan waktu membuat para penghuni yang berasal dari kalangan atas (*executive*) malas untuk merapikan dan membersihkan hunian mereka sendiri. Sehingga, kebanyakan dari mereka menuntut untuk disediakan tenaga kerja honorer yang mau melakukan semua itu untuk mereka.

l. Fully Equipped Furniture and Equipment

Sebagai unit hunian dengan sasaran konsumen masyarakat ekonomi menengah atas, kelengkapan setiap unit hunian dan layanan *condominium* merupakan faktor pertimbangan bagi calon konsumen dalam memilih sebuah hunian. Setiap unit hunian harus dilengkapi dengan fasilitas ruang yang meliputi *furniture, home equipment, lighting, air conditioning, kitchen set*, dsb. Hal ini ditujukan untuk mempermudah konsumen pada saat penempatan. Selain itu, setiap unit hunian dapat pula dilengkapi dengan ruang-ruang service rumah tinggal seperti kamar pembantu, kamar mandi dan cuci, gudang, dan service balcony. Kelengkapan fasilitas layanan juga mempengaruhi harga jual sebuah *condominium*. Semakin lengkap fasilitas yang ditawarkan, maka semakin tinggi harga jual *condominium* tersebut.

m. Landscaping

Padatnya rutinitas harian, kemacetan yang semakin menjadi-jadi, polusi udara, menumpuknya pekerjaan, dan semakin berkurangnya paru-paru kota menuntut masyarakat untuk memiliki area khusus



pada huniannya masing-masing yang dapat digunakan untuk menyegarkan kembali pikiran mereka yang jenuh dengan berbagai problematika yang telah dihadapi di kota. Area tersebut dapat berupa taman alami maupun buatan, dan pemandangan alam yang dapat dinikmati dari dalam maupun luar bangunan. Area tersebut memungkinkan penghuni untuk dapat melakukan aktivitas berkebun, bermain anak, berolahraga, atau hanya sekedar bersantai-santai saja.

Aspect	Apartment	Condominium
Target Market	Middle to lower	Executive, businessman, foreign workers
Location	Downtown, suburb	Downtown, suburb
Ownership	Rented	Strata-title
The Smallest Room	Studio Homes	Two-bedroom Homes
Minimum Dwelling Area	500 – 1000 sq ft	1000 – 1800 sq ft
Convenience	Low	High
Privacy	Low	High
Atmosphere	Modern	Luxury, elegance
Priority	Efficiency	Convenience
Parking Lots	1 lot / unit	≥ 2 lots / unit
Furniture	Excluded / included	Included
Prices	≤ 1 billion	≥ 1 billion
Invesment	Rents increased	Selling price increases
Private Facilities	1. Private balcony	1. Private balcony 2. Private garden 3. Private lift 4. Jacuzzi

Tabel 2.1. Perbedaan Condominium dan Apartment

Sumber : Analisa Pribadi



2.2. Tinjauan Hotel

2.2.1. Pengertian Hotel

Dalam pengertian sempit, yang dimaksud dengan hotel adalah suatu kamar atau tempat dimana pengunjung dapat tidur atau menginap. Hotel dalam pengertian ini hanya berarti penginapan saja. Sedangkan dalam Surat Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia No. SK.241/G/70 tahun 1970 disebutkan bahwa:

“Hotel adalah perusahaan yang menyediakan jasa dalam bentuk penginapan serta menyajikan hidangan atau fasilitas lainnya dalam hotel untuk umum, yang memenuhi syarat-syarat *comfort* dan bertujuan komersil. Bentuk, susunan, tata ruang, dekorasi, peralatan, perlengkapan, sanitasi, *hygiene*, estetika, keamanan dan ketentraman secara umum dapat memberikan sasaran nyaman *comfort*, dan khusus untuk kamar-kamar tamu dapat menjamin adanya ketenangan pribadi (*privacy*) untuk para tamu hotel.”

Menurut Dirjen Pariwisata (2008), pengertian hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan, untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang bermalam di hotel tersebut ataupun mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang dimiliki hotel itu, dan dikelola secara komersial. Hotel memiliki beberapa karakteristik yang membedakan antara hotel dengan industri lainnya, antara lain:

- ☑ Hotel tergolong industri yang padat modal serta padat karya yang artinya dalam pengelolaannya memerlukan modal usaha yang besar dengan tenaga kerja yang baik pula;



- ☒ Dipengaruhi oleh keadaan dan perubahan yang terjadi pada sektor ekonomi, politik, sosial, budaya, dan keamanan dimana hotel tersebut berada;
- ☒ Menghasilkan dan memasarkan produknya bersamaan dengan tempat dimana jasa pelayanannya dihasilkan;
- ☒ Beroperasi selama 24 jam sehari, tanpa adanya hari libur dalam pelayanan jasa terhadap pelanggan hotel dan masyarakat pada umumnya;
- ☒ Memperlakukan pelanggan seperti raja selain juga memperlakukan pelanggan sebagai partner dalam usaha karena jasa pelayanan hotel sangat tergantung pada banyaknya pelanggan yang menggunakan fasilitas hotel tersebut.

2.2.2. Klasifikasi Hotel

Meskipun kegiatan utama yang diwadahi sama, beberapa hotel memiliki keunikan rancangan yang berbeda-beda, baik dari sisi kelengkapan ruang, kelengkapan layanan, penampilan bangunan, maupun suasana dalam bangunan yang dirancang. Oleh karena itu, pemahaman pada beberapa klasifikasi hotel perlu dilakukan, yang dapat ditinjau dari berbagai sudut pandang, yaitu ditinjau dari tujuan kedatangan tamu, lama tamu menginap, jumlah kamar dan lokasi.

2.2.2.1. Berdasarkan Lokasi dan Fungsinya

1. City Hotel

Hotel jenis ini berlokasi di pusat kota. Hotel ini biasanya menyediakan jasa akomodasi dan fasilitas penunjang lainnya bagi para pengunjung yang datang ke kota tersebut dengan tujuan bisnis, konferensi atau kedinasan dengan waktu yang relatif singkat, umumnya 3 sampai 7 hari.



Dengan demikian, pihak hotel harus menyediakan semua pelayanan dan fasilitas bisnis.

2. Down Town Hotel

Hotel yang berlokasi di dekat pusat perdagangan dan perbelanjaan. Hotel ini sering menjadi sasaran tamu yang ingin berwisata belanja ataupun menjalin relasi dagang. Oleh karena letaknya di sekitar area komersial dalam suatu kota, penampilan hotel ini cenderung mewah dan megah, sesuai dengan *image* aktivitas di sekitarnya.

3. Suburban Hotel / Motel

Merupakan hotel yang berlokasi di pinggir kota. Hotel ini sering menjadi transit hotel bagi tamu yang menginap dengan waktu pendek dan merupakan fasilitas transit masyarakat yang sedang dalam perjalanan.

4. Residential Hotel

Hotel yang berlokasi di daerah pinggiran kota besar yang jauh dari keramaian kota, tetapi mudah mencapai tempat-tempat kegiatan usaha. Hotel ini menyediakan jasa akomodasi dan fasilitas penunjang lainnya bagi pengunjung yang ingin tinggal dalam jangka waktu yang cukup lama, tetapi tidak bermaksud untuk menetap, biasanya berkisar antara dua minggu. Dengan sendirinya hotel ini dilengkapi dengan fasilitas tempat tinggal yang lengkap untuk seluruh anggota keluarga.

5. Transit Hotel

Hotel yang menyediakan jasa akomodasi dan fasilitas penunjang lainnya bagi pengunjung yang akan melanjutkan



perjalanan baik untuk tujuan bisnis maupun wisata dalam waktu relatif singkat. Lokasi dari hotel tersebut biasanya berdekatan dengan pusat transportasi, fasilitas yang disediakan disesuaikan dengan aktifitas tamu.

6. Resort Hotel

Hotel yang menyediakan jasa akomodasi dan fasilitas penunjang lainnya bagi pengunjung yang ingin menginap untuk waktu yang relatif lama, tetapi tidak bermaksud untuk menetap. Hotel jenis ini merupakan hotel wisata yang terletak di luar atau di pinggir kota dan berhubungan dengan pusat-pusat peristirahatan, danau, sungai, pantai (*beach hotel*), pegunungan (*mountain hotel*) atau objek wisata alam lainnya. Terutama diperuntukkan bagi keluarga yang ingin beristirahat pada hari-hari libur atau bagi mereka yang ingin berekreasi. Fasilitas yang disediakan selain untuk menginap juga dilengkapi dengan fasilitas rekreasi dan bersenang-senang, fasilitas tersebut biasanya ditunjang dengan kondisi dan potensi alam sekitar.

2.2.2.2. Berdasarkan Tujuan dan Kedatangan Tamu

a. Business Hotel

Merupakan hotel yang dirancang untuk mengakomodasi tamu yang bertujuan bisnis. Pada perancangan hotel seperti ini, mengetahui karakter konsumen merupakan awal perencanaan yang tepat. Pada dasarnya hotel merupakan fasilitas komersial yang bertujuan mewadahi aktivitas bermukim. Namun, hotel yang sasaran tamunya adalah para pebisnis akan memerlukan fasilitas dan layanan yang berbeda, yang disesuaikan dengan karakter tamu tersebut.



b. Pleasure Hotel

Merupakan hotel yang sebagian besar fasilitasnya ditujukan untuk memfasilitasi tamu yang bertujuan untuk berekreasi. Sebagai sebuah fasilitas pendukung aktivitas rekreasi, hotel semacam ini perlu dilengkapi berbagai fasilitas bersantai dan relaksasi. Kegiatan ini dapat dilakukan secara *indoor* maupun *outdoor*.

c. Country Hotel

Merupakan hotel khusus bagi tamu antar negara. Pemilihan lokasi untuk hotel semacam ini biasanya dipengaruhi pertimbangan-pertimbangan khusus, misalnya masalah keamanan agar dekat dengan pusat pemerintahan suatu negara, atau justru ditempatkan di lokasi tertentu yang relatif jauh dari pusat kota tetapi memiliki nilai lebih pada lokasinya, misalnya pemandangan di sekitar lokasi yang indah sehingga tamu kehormatan yang menginap di hotel tersebut dapat beristirahat dengan nyaman.

d. Sport Hotel

Merupakan hotel yang fasilitasnya ditujukan terutama untuk melayani tamu yang bertujuan untuk berolah raga. Fasilitas pada hotel jenis ini sedikit banyak mirip dengan *pleasure hotel*, tetapi proporsi fasilitas olah raganya lebih besar.

2.2.2.3. Berdasarkan Golongan Tamu

Family Hotel

Hotel yang pengunjunnya adalah keluarga yang sedang berlibur untuk jangka waktu tertentu.



Business Hotel

Hotel yang ditujukan untuk para pelaku bisnis atau utusan dari instansi-instansi tertentu yang sedang melakukan perjalanan bisnis atau konferensi di suatu kota.

Tourist Hotel

Hotel yang ditujukan untuk para wisatawan, baik dalam maupun luar negeri, di tempat-tempat wisata.

Transit Hotel

Hotel yang ditujukan untuk para pengunjung yang hanya singgah sebentar dalam melakukan perjalanannya ke suatu tempat, biasanya satu atau dua malam.

Cure Hotel

Hotel yang ditujukan untuk para pengunjung yang datang ke suatu tempat untuk memperbaiki kondisi kesehatannya, dengan disediakan fasilitas kesehatan tertentu.

Sport Hotel

Hotel yang ditujukan untuk para pengunjung yang datang berlibur ke suatu tempat khusus untuk berolah raga, seperti *surfing, volley beach, snorkeling, golf*, dsb.

2.2.2.4. Berdasarkan Harganya

☒ **Economy Hotel**

Hotel dengan harga jual ekonomis (*economy rates*).

☒ **First Class Hotel**

Hotel dengan harga jual menengah (*medium rates*), di atas *economy rates*.



☒ **Deluxe Hotel**

Hotel dengan harga jual tinggi di atas *First Class Hotel*.
Hotel ini ditujukan untuk kalangan atas.

2.2.3. Klasifikasi Hotel Berbintang

Klasifikasi atau penggolongan hotel ialah (Endy Marlina : 2008) suatu sistem pengelompokan hotel-hotel ke dalam berbagai kelas atau tingkatan berdasarkan ukuran dan penilaian tertentu. Peraturan Pemerintah menggolongkan hotel dengan sistem bintang. Hal ini dikaitkan dengan fasilitas-fasilitas hotel seperti jumlah kamar, kualitas dan kuantitas dari fasilitas penunjang dan pelayanannya. Klasifikasi tersebut berdasarkan pada Surat Keputusan Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi No. KM.37/PW.304 MPPT-86, tanggal 7 Juni 1986.

a. Hotel Bintang Satu (★)

- ☒ Jumlah kamar standar minimum 10 kamar
- ☒ Kamar mandi dalam
- ☒ Luas kamar standar minimum 20 m²

b. Hotel Bintang Dua (★★)

Klasifikasi hotel bintang dua mempunyai kondisi sebagai berikut:



Umum

- ☒ Lokasi mudah dicapai
- ☒ Bebas polusi
- ☒ Unsur dekorasi Indonesia tercermin pada *lobby*
- ☒ Bangunan terawat rapih dan bersih
- ☒ Sirkulasi di dalam bangunan mudah



Bedroom

- ☒ Jumlah kamar minimum 20 kamar



- ☒ Terdiri dari 19 kamar *standard* dengan luasan minimum 22 m²/kamar
- ☒ Terdapat 1 kamar *suite* dengan luasan minimum 44 m²
- ☒ Tinggi minimum 2,6 m tiap lantai
- ☒ Tidak bising
- ☒ Pintu kamar dilengkapi pengaman
- ☒ Tata udara dengan pengatur udara
- ☒ Terdapat jendela dengan tirai tidak tembus sinar luar
- ☒ Di dalam tiap kamar dan kamar mandi minimum terdapat 1 stop kontak
- ☒ Dinding kamar mandi kedap air

Dining room

- ☒ Standar luas 1,5 m²/tempat duduk
- ☒ Tinggi ruangan lebih dari 2,6 m
- ☒ Terdapat akses langsung dengan dapur
- ☒ Tata udara dengan atau tanpa pengatur udara

Bar

- ☒ Standar luas 1,1 m²/tempat duduk
- ☒ Terdapat 1 buah yang terpisah dari *restaurant*
- ☒ Dilengkapi perlengkapan mencuci dengan air panas/dingin

Lobby

- ☒ Harus ada lobby
- ☒ Tata udara dengan AC/ventilasi
- ☒ Kapasitas penerangan minimum 150 lux

Sarana olah raga dan rekreasi

Minimum satu buah dengan alternatif pilihan: tennis, golf, fitness, billiard, jogging, taman bermain anak, olahraga air/gunung.



✚ Utilitas penunjang

- ☒ Terdapat transportasi vertical yang bersifat mekanis
- ☒ Ketersediaan air minimum 300 liter/orang/hari
- ☒ Daya listrik mencukupi
- ☒ Tata udara dengan/tanpa pengatur udara
- ☒ Terdapat ruang mekanik
- ☒ Komunikasi dengan telepon saluran dalam, telepon lokal, dan interlokal
- ☒ Terdapat fasilitas *central* radio, *carcall*
- ☒ Terdapat alat deteksi kebakaran awal pada tiap ruang, *fire extinguisher*, *fire hydrant*, pintu kamar tahan api
- ☒ Minimum terdapat 1 ruang jaga
- ☒ Terdapat tempat penampungan sampah tertutup
- ☒ Terdapat saluran pembuangan air kotor

c. Hotel Bintang Tiga (★★★)

Klasifikasi hotel bintang tiga mempunyai kondisi sebagai berikut:

✚ Umum

Unsur dekorasi Indonesia tercermin pada *lobby*, *restaurant*, kamar tidur, dan *function room*.

✚ Bedroom

- ☒ Terdapat 20 kamar *standard* dengan luasan minimum 22 m²/kamar
- ☒ Terdapat minimum 2 kamar *suite* dengan luas 44 m²/kamar
- ☒ Tinggi minimum 2,6 m tiap lantai
- ☒ Tidak bising
- ☒ Pintu kamar dilengkapi pengaman
- ☒ Tata udara dengan pengatur udara



- ☒ Terdapat jendela dengan tirai tidak tembus sinar luar
- ☒ Di dalam tiap kamar dan kamar mandi minimum terdapat 1 stop kontak
- ☒ Dinding kamar mandi kedap air

Dining room

- ☒ Bila tidak berdampingan dengan *lobby* maka harus dilengkapi dengan kamar mandi/WC sendiri
- ☒ Standar luas 1,5 m²/tempat duduk
- ☒ Tinggi ruangan lebih dari 2,6 m
- ☒ Terdapat akses langsung dengan dapur
- ☒ Tata udara dengan atau tanpa pengatur udara

Bar

- ☒ Apabila berupa ruang tertutup maka harus dilengkapi dengan pengatur udara mekanik (AC) dengan suhu 24°C
- ☒ Lebar ruang kerja *bartender* setidaknya 1 m
- ☒ Standar luas 1,1 m²/tempat duduk
- ☒ Terdapat 1 buah yang terpisah dari *restaurant*
- ☒ Dilengkapi perlengkapan mencuci dengan air panas/dingin

Lobby

- ☒ Mempunyai luasan minimum 30 m²
- ☒ Dilengkapi dengan *lounge*
- ☒ Toilet umum minimum 1 buah dengan perlengkapan
- ☒ Lebar koridor minimum 1,6 m
- ☒ Tata udara dengan AC/ventilasi
- ☒ Kapasitas penerangan minimum 150 lux

Sarana olah raga dan rekreasi

- ☒ Minimum satu buah dengan alternatif pilihan: tennis, golf, fitness, billiard, jogging, atau taman bermain anak



- ☒ Terdapat kolam renang dewasa yang terpisah dengan kolam renang anak
- ☒ Sarana rekreasi untuk hotel di pantai dapat dipilih dari alternatif berperahu, menyelam, selancar atau ski air
- ☒ Sarana rekreasi untuk hotel di gunung dapat dipilih dari alternatif hiking, berkuda, atau berburu

Ruang fungsional

- ☒ Minimum terdapat 1 buah pintu masuk yang terpisah dari *lobby* dengan kapasitas minimum 2,5 kali jumlah kamar
- ☒ Dilengkapi dengan toilet apabila tidak satu lantai dengan *lobby*
- ☒ Terdapat *pre function room*

Drug store

- ☒ Minimum terdapat 1 *drug store, bank, money changer, biro perjalanan, air line agent, souvenir shop, perkantoran, butik dan salon.*
- ☒ Tersedia poliklinik
- ☒ Tersedia paramedis

Utilitas penunjang

- ☒ Terdapat transportasi vertical yang bersifat mekanis
- ☒ Ketersediaan air minimum 500 liter/orang/hari
- ☒ Dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin
- ☒ Dilengkapi dengan telepon saluran dalam, telepon lokal, dan interlokal
- ☒ Tersedia PABX
- ☒ dilengkapi
- ☒ Terdapat fasilitas *central video/TV, radio, paging, carcall*
- ☒ Daya listrik mencukupi
- ☒ Tata udara dengan/tanpa pengatur udara



- ☒ Terdapat ruang mekanik
- ☒ Terdapat alat deteksi kebakaran awal pada tiap ruang, *fire extinguisher, fire hydrant*, pintu kamar tahan api
- ☒ Minimum terdapat 1 ruang jaga
- ☒ Terdapat tempat penampungan sampah tertutup
- ☒ Terdapat saluran pembuangan air kotor

d. Hotel Bintang Empat (★★★★)

Hotel bintang empat mempunyai kondisi sebagai berikut:

 Umum

Minimum seperti pada hotel bintang tiga.

 Bedroom

- ☒ Terdapat minimum 50 kamar *standard* dengan luasan minimum 24 m²/kamar
- ☒ Terdapat minimum 3 kamar *suite* dengan luas minimum 48 m²/kamar
- ☒ Tinggi minimum 2,6 m tiap lantai
- ☒ Dilengkapi dengan pengatur suhu kamar di dalam *bedroom*

 Dining room

Memiliki minimum 2 buah *dining room*, salah satunya berupa *coffee shop*.

 Bar

Mempunyai ketentuan minimum sama dengan hotel bintang tiga.

 Lobby

- ☒ Mempunyai luasan minimum 100 m²
- ☒ Terdapat 2 toilet umum untuk pria dan 3 toilet umum untuk wanita dengan perlengkapannya



- ✚ Sarana olah raga dan rekreasi
Ketentuan minimum sama dengan hotel bintang tiga ditambah dengan diskotik/*night club* kedap suara dengan AC dan tiolet.
- ✚ Ruang fungsional
Mempunyai ketentuan minimum sama dengan hotel bintang tiga.
- ✚ Drug store
Mempunyai ketentuan minimum sama dengan hotel bintang tiga.
- ✚ Utilitas penunjang
Minimum seperti hotel bintang tiga dengan:
 - ☑ Terdapat transportasi vertical yang bersifat mekanis
 - ☑ Ketersediaan air minimum 700 liter/orang/hari
 - ☑ Dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin

e. Hotel Bintang Lima (★★★★★)

Hotel bintang lima mempunyai kondisi sebagai berikut:

- ✚ Umum
Minimum seperti pada hotel bintang empat
- ✚ Bedroom
 - ☑ Terdapat minimum 100 kamar *standard* dengan luasan minimum 26 m²/kamar
 - ☑ Terdapat minimum 4 kamar *suite* dengan luas minimum 52 m²/kamar
 - ☑ Tinggi minimum 2,6 m tiap lantai
 - ☑ Dilengkapi dengan pengatur suhu kamar di dalam kamar
- ✚ Dining room
Memiliki minimum 3 buah *dining room*, salah satunya dengan spesialisasi masakan *Japanese/Chinese/European food*.



✚ Bar

Ketentuan minimum sama dengan hotel bintang empat.

✚ Lobby

Ketentuan minimum sama dengan hotel bintang empat.

✚ Sarana olah raga dan rekreasi

Ketentuan minimum sama dengan hotel bintang empat, ditambah dengan area bermain anak.

✚ Ruang fungsional

Ketentuan minimum sama dengan hotel bintang empat.

✚ Drug store

Ketentuan minimum sama dengan hotel bintang empat.

✚ Business Center

Di business center ini tersedia beberapa staf yang dapat membantu dengan bertindak sebagai co-secretary para tamu yang ingin berkomunikasi dengan kantor pusatnya maupun relasi bisnisnya. Selain itu, ada pula fasilitas lain seperti faksimili, teleks, mecanograf. Para tamu dapat memanfaatkan pelayanan dengan akses internet melalui kamarnya untuk reservasi dan promosi usahanya, di samping juga dapat melakukan telekonferensi.

✚ Restaurant

Sub bagian restaurant di hotel yang besar dapat dibagi menjadi:

☑ *Main dinning room* yang menyediakan makanan Perancis atau internasional.

☑ *Coffee shop, restaurant* yang menyediakan dan menyajikan makan pagi dengan menu dan jenis



pelayanannya lebih sederhana atau biasa disebut *ready on plate*.

☑ Restaurant yang spesifik seperti *grill-room*, *pizzarea*, *Japanese*, *oriental*.

☑ *Room service*

Restaurant yang melayani dan menyediakan hidangan makanan dan minuman kepada tamu hotel yang enggan keluar kamar. Atas dasar pesanan tamu, makanan dan minuman diantar langsung ke kamar tamu.

☑ *Take out service dan out side catering*

Untuk lebih meningkatkan pendapatan penjualan produk yang dihasilkan oleh dapur hotel, ada beberapa hotel yang melayani pesanan makanan dan minuman dan penyelenggaraan perjamuan di luar hotel.

✚ Utilitas penunjang

Ketentuan minimum sama dengan hotel bintang empat dengan:

- ☑ Transportasi vertical yang bersifat mekanis
- ☑ Ketersediaan air minimum 700 liter/orang/hari
- ☑ Dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin
- ☑ Dilengkapi dengan *central* video, musik, teleks, radio, *carcall*.

Hotel Berbintang adalah (BPS : 2009) suatu usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, di mana setiap orang dapat menginap, makan, memperoleh pelayanan, dan menggunakan fasilitas lainnya dengan pembayaran, dan telah memenuhi persyaratan sebagai hotel berbintang seperti yang telah ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pariwisata. Ciri khusus dari hotel adalah mempunyai restoran yang dikelola langsung di bawah manajemen hotel tersebut.



2.2.4. Requirements of the Hotel

2.2.4.1. Infrastructure and Facilities

Fasilitas yang tersedia di dalam suatu hotel diantaranya adalah:

- a. Tempat yang cukup luas untuk parkir kendaraan tamu;
- b. Berbagai jenis kamar dengan fasilitas ruang tidur yang lengkap dan terdapat kamar mandi dalam;
- c. Tersedia televisi, telepon, *fax*, *business center*, dsb;
- d. *Lobby*, adalah ruangan yang dipergunakan oleh tamu untuk melakukan aktivitas sementara pada waktu kedatangan dan kepulangan, atau hanya menunggu (*relax*);
- e. Tersedia *restaurant* (*coffee shop*, *grill room*, dll), *bar*, ruangan pertemuan, pelayanan makanan dan minuman ke kamar;
- f. Penyewaan ruang kantor dan ruang persewaan;
- g. Fasilitas olahraga dan rekreasi;
- h. Fasilitas hobi untuk para tamu yang memerlukan;
- i. Ruang perkantoran untuk keperluan administrasi hotel, seperti ruang kantor pemasaran, *managerial*.

2.2.4.2. Quality of Service Products

Hotel sebagai suatu usaha industri pelayanan jasa menghasilkan, menyediakan, dan melayani tamu dalam bentuk barang dan jasa. Dari segi wujudnya, produk industri hotel yang dihasilkannya terdiri dari 2 bagian, yaitu:

a. Produk Nyata

Yang dimaksud produk nyata adalah produk yang secara jelas dan nyata diterima dan dapat dilihat, yang untuk memperolehnya tidak harus membayar, antara lain:



- ☒ Kamar tamu
- ☒ Makanan dan minuman
- ☒ Ruang pertemuan
- ☒ Sarana olahraga dan rekreasi
- ☒ Hiburan
- ☒ Telepon
- ☒ Fasilitas-fasilitas lainnya

b. Produk Tidak Nyata

Yang dimaksud adalah produk hotel yang tidak secara nyata diterima dalam wujud benda, akan tetapi sangat berpengaruh terhadap nilai atau mutu daripada *tangible product*, misalnya:

- ☒ Suasana lingkungan
- ☒ Ketenangan
- ☒ Ketenteraman
- ☒ Kehangatan
- ☒ Keramah-tamahan
- ☒ Jaminan kesehatan
- ☒ Dll

2.2.5. According to The Architects' Handbook

Hotel dapat dikategorikan berdasarkan lokasi, orientasi dan standar pasar, yang terakhir mempengaruhi tingkat tarif yang dikenakan. Area *residential* dari sebuah hotel biasanya berkisar antara 65-70% dari total area yang terbangun, dan jumlah kamar tidurnya mengacu pada jenis



hotel yang beroperasi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Types of Hotel	Rooms
Family run hotels, guesthouses	< 25
Independent hotels, country houses	50 - 80
Budget inns, lodges	80 – 120
Suburban hotels, airport hotels	120 – 200
Resort hotels	200 – 300
Luxury hotels, boutique hotels	150 – 250
City-centre convention hotels	300 – 500
Integrated resort villages	300 – 800
Mega-resorts, casino hotels	500 – 1000

Tabel 2.2. The Number of Bedrooms Relation to Hotel Operation

Source: The Architects' Handbook

Data di atas berdasarkan pada model *World Tourism Organization* (WTO), tetapi disesuaikan untuk memenuhi kebutuhan lokal. Alokasi dari total ruang yang dibangun diindikasikan untuk hotel bintang satu (*budget*) sampai hotel bintang lima (*deluxe*).

2.3. Condotel Assessments

2.3.1. Pengertian Condotel

Condominium hotel, juga dikenal sebagai *condotel*, adalah perpaduan antara fungsi *condominium* dan sebuah hotel yang memiliki ruang atau kamar *suite* di dalamnya, yang dapat dibeli dan digunakan oleh investor atau disewakan ketika mereka tidak menggunakannya, sehingga mereka dapat memperoleh keuntungan yang lebih tinggi, sementara masalah pengawasan diserahkan kepada manajemen hotel (Emma G : 2003).



2.3.2. Benefits of a Condotel

Pemilik hunian akan menerima sebagian dari keuntungan yang didapatkan dari harga sewa per unit hunian, sementara semua pelayanan dan interaksi terhadap tamu diserahkan kepada manajemen hotel. Ada kesepakatan antara pemilik dan manajemen hotel yang menyebutkan tanggung jawabnya masing-masing. Oleh karena itu, investasi di *Condotel* dianggap sebagai investasi yang cukup menguntungkan dan telah mendapatkan popularitas (Reeder : 2008).

2.3.3. Investment Opportunities

Preferensi pasar kelas atas Jakarta telah jauh bergeser dari koordinat sebelumnya yang hanya mensyaratkan kemewahan dan eksklusifitas. Kelompok ini lebih kritis akan perubahan dan dinamika zaman. Mereka juga konsen terhadap properti hijau ramah lingkungan yang justru secara komprehensif menguntungkan dan mendukung investasi dan gaya hidupnya. Seorang arsitek harus dengan jeli memasukkan unsur-unsur *environmental friendly* dalam segala aspek pengembangan *condominium hotel*, mulai sejak dalam konsep rancangan, pelaksanaan pembangunan, penggunaan sistem dan material bangunan (seperti *elevator* dan *double glassing*), hingga penataan lansekapnya. Jika ini terwujud, maka potensi terjual dan tersewanya unit hunian *condominium hotel* secara maksimal oleh masyarakat menengah atas dan tenaga kerja asing yang peduli lingkungan sangat besar.

Condominium hotel memiliki peluang terserap pasar lebih cepat jika melihat potensi pertumbuhan kota Jakarta yang signifikan. Kehadiran *condominium hotel* menarik minat para investor, baik dari dalam dan luar kota, maupun luar negeri. Apalagi konsep *condominium hotel* yang ditawarkan sekelas hotel bintang empat dan lima. *Middle up level manager* perusahaan asing yang berkantor di Jakarta merupakan



pembeli dan penyewa potensial atas unit *condominium hotel* yang ditawarkan. Alasan lain para investor menanamkan modal di *condominium hotel* karena laba yang diperoleh akan dipresentasikan setiap beberapa bulan (umumnya tiga bulan).

2.4. Tinjauan Sustainable Architecture

Menurut James Steele (*Sustainable Architecture* : 1997), pengertian *sustainable architecture* adalah arsitektur yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini tanpa mengabaikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka di masa yang akan datang, sebagai suatu proses perubahan dimana pemanfaatan sumber daya arah investasi, orientasi pembangunan dan perubahan kelembagaan selalu dalam keseimbangan dan secara sinergis saling memperkuat potensi masa kini maupun masa yang akan datang untuk memenuhi kebutuhan manusia. Dari pemahaman di atas, *sustainable architecture* dapat diartikan sebagai arsitektur yang berkelanjutan (*to keep going continuously*).

Sebagai proses perubahan, pembangunan yang berkelanjutan harus dapat menggunakan sumber daya alam, investasi, pengembangan teknologi, serta mampu meningkatkan pencapaian kebutuhan dan aspirasi manusia. Dengan demikian, arsitektur berkelanjutan diarahkan sebagai produk sekaligus proses berarsitektur yang erat mempengaruhi kualitas lingkungan binaan yang bersinergi dengan faktor ekonomi dan sosial, sehingga menghasilkan karya manusia yang mampu meneladani generasi berarsitektur di masa mendatang. Proses keberlanjutan arsitektur meliputi keseluruhan siklus masa suatu bangunan, mulai dari proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan. Visi arsitektur berkelanjutan tidak saja dipacu untuk mengurangi emisi gas rumah kaca (*greenhouses effect*), tetapi juga mengandung maksud untuk lebih menekankan pentingnya sisi kualitas dibanding kuantitas ditinjau dari aspek fungsional, lingkungan, kesehatan,



kenyamanan, estetika dan nilai tambah. Penerapan arsitektur berkelanjutan diantaranya:

a. Efisiensi Penggunaan Energi (*Efficiency and Renewable*)

Energi sangat perlu mendapatkan perhatian khusus oleh arsitek, terutama energi listrik, karena listrik sangat berkaitan dengan bidang Arsitektur. Banyak bangunan di Indonesia yang masih harus menyalakan lampu ketika digunakan pada siang hari. Tentu hal tersebut sangat aneh, mengingat Indonesia memiliki sinar matahari yang berlimpah. Matahari selalu bersinar sepanjang tahun di langit Indonesia yang hanya mengenal dua musim. Salah satu penyebab keanehan tersebut adalah desain yang kurang memasukkan cahaya matahari ke dalam bangunan. Salah satu solusi yang dapat diterapkan adalah dengan memperbanyak bukaan pada fasad, memperkecil tebal bangunan, atau menerapkan penggunaan *skylight*.

Konsep efisiensi penggunaan energi seperti pencahayaan dan penghawaan alami merupakan konsep spesifik untuk wilayah beriklim tropis dengan cara:

- ☑ Memanfaatkan sinar matahari untuk pencahayaan alami secara maksimal pada siang hari, untuk mengurangi penggunaan energi listrik.
- ☑ Memanfaatkan penghawaan alami sebagai ganti pengkondisian udara buatan.
- ☑ Menggunakan ventilasi dan bukaan, penghawaan *silang* (*cross ventilation*), dan cara-cara inovatif lainnya.
- ☑ Memanfaatkan air hujan dalam cara-cara inovatif untuk menampung dan mengolah air hujan untuk keperluan domestik.



b. Efisiensi Penggunaan Lahan

- ☑ Menggunakan seperlunya lahan yang ada, tidak semua lahan harus dijadikan bangunan, atau ditutupi dengan bangunan, karena dengan demikian lahan yang ada tidak memiliki cukup lahan hijau dan taman. Menggunakan lahan secara efisien, kompak dan terpadu.
- ☑ Potensi hijau tumbuhan dalam lahan dapat digantikan atau dimaksimalkan dengan berbagai inovasi, misalnya pembuatan atap diatas bangunan (*roof garden*), taman gantung (dengan menggantung pot-pot tanaman pada sekitar bangunan), pagar tanaman atau yang dapat diisi dengan tanaman, serta dinding dengan taman pada dinding (*green wall*).
- ☑ Menghargai kehadiran tanaman yang ada di lahan, dengan tidak mudah menebang pohon-pohon, sehingga tumbuhan yang ada dapat menjadi bagian untuk berbagi dengan bangunan.
- ☑ Desain terbuka dengan ruang-ruang yang terbuka ke taman (sesuai dengan fleksibilitas buka-tutup yang direncanakan sebelumnya) dapat menjadi inovasi untuk mengintegrasikan area luar dan dalam bangunan, serta memberikan fleksibilitas ruang yang lebih besar.
- ☑ Dalam perencanaan desain, pertimbangkan berbagai hal yang dapat menjadi tolak ukur dalam menggunakan berbagai potensi lahan, misalnya:
 - » Berapa luas dan banyak ruang yang diperlukan?
 - » Dimana letak lahan (dikota atau didesa) dan bagaimana konsekuensinya terhadap desain?
 - » Bagaimana bentuk site dan pengaruhnya terhadap desain ruang-ruang?



- » Berapa banyak potensi cahaya dan penghawaan alami yang dapat digunakan?

c. Efisiensi Penggunaan Material

Penggunaan material alam sangat direkomendasikan untuk dipakai karena akan lebih bersahabat kepada penggunanya. Disinilah terungkap bahwa ada perbedaan yang cukup besar antara material alam dengan material buatan manusia. Material alam yang merupakan karya Tuhan tidak meradiasikan panas dan tidak merefleksikan cahaya. Tetapi apabila material alam tersebut harus digunakan secara terus-menerus, maka jumlahnya akan berkurang atau bahkan habis tak bersisa. Untuk mencegahnya dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain:

- ☒ Memanfaatkan material sisa untuk digunakan juga dalam pembangunan, sehingga tidak membuang material, misalnya kayu sisa dapat digunakan untuk bagian lain bangunan.
- ☒ Memanfaatkan material bekas untuk bangunan, komponen lama yang masih bisa digunakan, misalnya sisa bongkaran bangunan lama.
- ☒ Menggunakan material yang masih berlimpah maupun yang jarang ditemui dengan sebaik-baiknya, terutama untuk material seperti kayu.

d. Penggunaan Teknologi dan Material Baru

- ☒ Memanfaatkan potensi energi terbarukan seperti energi angin, cahaya matahari dan air untuk menghasilkan energi listrik domestik untuk rumah tangga dan bangunan lain secara independen.
- ☒ Memanfaatkan material baru melalui penemuan baru yang secara global dapat membuka kesempatan menggunakan material terbarukan yang cepat diproduksi, murah dan terbuka terhadap inovasi.



e. Manajemen Limbah (*Reduce and Recycle*)

Dalam pengelolaan manajemen limbah diperlukan adanya kesadaran bahwa kita haruslah melakukan penghematan terhadap air bersih, karena saat ini air bersih mulai mengalami kelangkaan. Bahkan di suatu tempat, untuk mendapatkan air bersih masyarakat diharuskan mengantri kemudian membeli dan menggotongnya ke rumah.

Untuk beberapa hal atau kegiatan yang tidak begitu memerlukan air bersih (seperti menyiram kotoran setelah buang air besar), kita dapat memanfaatkan air hujan sebagai pengganti air bersih, apalagi Indonesia memiliki tingkat curah hujan yang cukup tinggi, sehingga penghematan air bersih sangat memungkinkan untuk dilakukan.

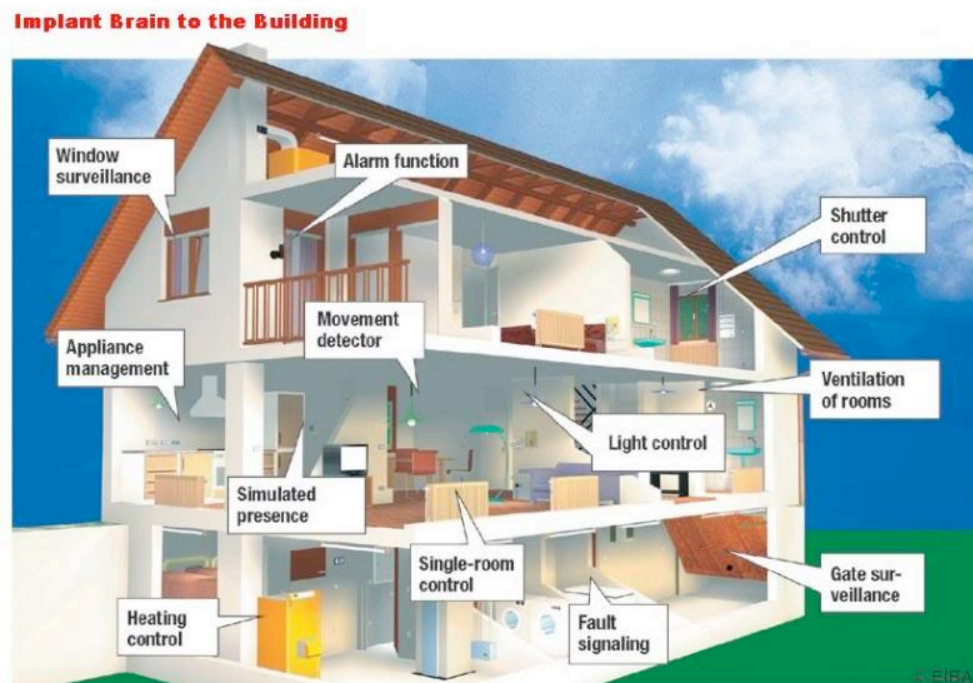
- ☑ Membuat sistem pengolahan limbah domestik seperti air kotor (*black water, grey water*) yang mandiri dan tidak membebani sistem aliran air kota.
- ☑ Cara-cara inovatif yang patut dicoba seperti membuat sistem dekomposisi limbah organik agar terurai secara alami dalam lahan, membuat benda-benda yang terbuat dari limbah atau sampah domestik dari bahan-bahan yang dapat didaur ulang atau dapat dengan mudah terdekomposisi secara alami.

2.5. Tinjauan Intelligent Building System

Intelligent Building System (Wikipedia : 2009) adalah teknologi dengan instalasi yang memungkinkan seluruh perangkat fasilitas gedung dapat dirancang dan diprogram sesuai dengan kebutuhan, keinginan dan kontrol otomatis yang terpusat. *Intelligent Building System* (IBS) dapat dikenal juga dengan nama *Building Automation System* (BAS) yang merupakan contoh dari sistem kontrol yang terdistribusi. Sistem kontrol adalah sebuah jaringan komputerisasi dari perangkat elektronik yang dirancang untuk memantau dan



mengontrol sistem mekanis dan pencahayaan di dalam suatu gedung. *Building Automation System* dapat berfungsi untuk mengatur suhu udara di dalam bangunan, menghidupkan dan mematikan lampu berdasarkan jadwal yang telah ditentukan, serta memantau kinerja sistem kegagalan perangkat. Dengan menerapkan *Building Automation System* di dalam bangunan, berarti kita telah menghemat penggunaan energi dan biaya *maintenance* bangunan dibandingkan dengan bangunan biasa yang tidak menggunakan *intelligent system* tersebut.



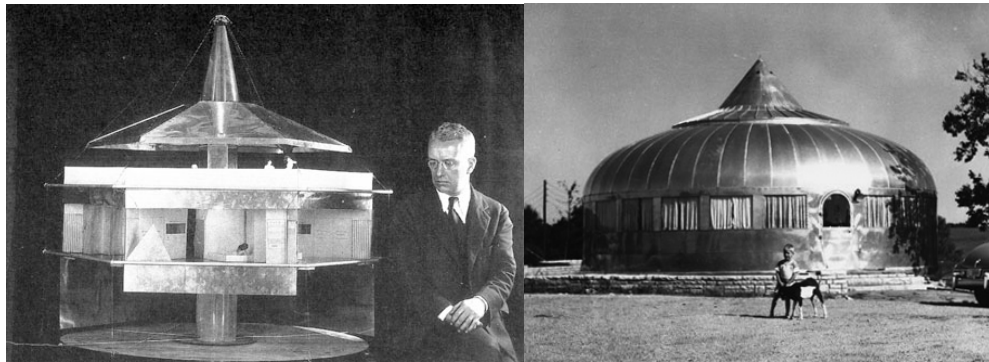
Gambar 2.1. Intelligent Building System

Sumber: www.google.com

Gagasan otomatisasi bangunan muncul pada peradaban barat di abad ke-20. Pada tahun 1930-an sampai dengan 1950-an, tiga *prototype design* karya Richard Buckminster Fuller berupa rumah Dymaxion (diambil dari kata *dynamism* dan *maximum*), mengadopsi beberapa teknik dalam mengurangi penggunaan sumber daya alam, seperti pengabur pada kepala shower untuk



mengurangi penggunaan air, toilet yang ringkas dan turbin independen untuk sumber listrik. Ketika desain pada umumnya tidak memikirkan efisiensi energi, Fuller justru peduli terhadap desain yang berkesinambungan (*sustainable*), yang mana desain ini sejalan dengan tujuan otomatisasi bangunan dan secara teori mampu untuk diwujudkan. satu dari *prototype* rumah Dymaxion yang diproduksi oleh Fuller menjadi bagian dari desain rumah tinggal keluarga Graham di Wichita, Kansas, yang sekarang direkonstruksi menjadi Henry Ford Museum.



Gambar 2.2. The Dymaxion House

Sumber: www.google.com

Ide Fuller ini berkembang ke seluruh dunia, termasuk di Indonesia. Beberapa karya arsitektur dalam kategori ini biasa disebut sebagai *smart building*. Konsep rancangan cerdas tidak identik dengan bangunan berteknologi tinggi. Piranti *high tech* hanya merupakan sarana untuk menambah nilai rancangan cerdas. Sukendro Sukendar (2007) membagi konsep *smart* dalam arsitektur kedalam tiga bagian, semua itu berujung pada efisiensi dan hemat energi. Efisien tidak hanya untuk perawatan ke depan, tetapi juga pada pembangunannya, dan akhirnya adalah untuk *sustainability* yang juga mendukung konsep *green architecture*. Konsep smart menurut Sukendro Sukendar antara lain:



- ☑ Solusi integral yang menggabungkan berbagai aspek dalam bangunan. *Design by solution*, yang secara cerdas dapat berpikir diluar boks (*out of the box*) yang tidak biasa, luar biasa, tidak umum, tetapi bisa menjadi treatment terhadap lingkungan luar, terhadap iklim, dan konteks cuaca, serta hampir menjawab semua masalah lingkungan.
- ☑ Ruang yang membuat orang merasa tidak biasa dan nyaman ketika berada di dalamnya.
- ☑ Utilisasi material dan bahan. Kita dapat melihatnya dari segi kekuatan dan fungsi, serta kemungkinan penggunaannya. Seperti gypsum yang tidak selalu digunakan untuk plafon, atau kaca yang dapat digunakan sebagai penyekat dinding, dengan tebal 2 cm kita bisa menghemat dinding lebih dari 10 cm dibandingkan dengan menggunakan dinding bata konvensional.

Bangunan cerdas (*intelligent building*) mencakup beberapa variasi teknologi, termasuk sistem manajemen energi dan pengendali bangunan. Tujuannya adalah untuk mengendalikan, memantau, dan mengoptimalkan jasa bangunan, misalnya pencahayaan, pemanas, keamanan, sistem alarm, kontrol akses, audio-visual dan sistem hiburan, ventilasi, filtrasi, kontrol iklim, dll. Sampai beberapa tahun terakhir ini, efisiensi energi telah menjadi prioritas yang relatif rendah. Namun, dengan meningkatnya kesadaran akan kekhawatiran penggunaan energi dan kemajuan teknologi hemat biaya, efisiensi energi dengan cepat menjadi bagian dari manajemen fasilitas dan strategi operasi. Untuk pencahayaan, penghematan energi mampu mencapai angka 75% dari beban sirkuit aslinya yang mewakili 5% dari konsumsi energi total dari sektor perumahan dan komersial. Penghematan energi paling potensial adalah dari pemanas air (*water heater*) atau pendingin (*chiller*) dapat mencapai angka 10%, yang mewakili hingga 7% dari total konsumsi energi sektor perumahan dan komersial domestik. Riset menunjukkan bahwa pemanasan potensial dan



penghematan energi pendinginan pada area *public building* yang terdapat di Austria mencapai angka 30%.

a. Lighting

Dengan penerapan *Intelligent Building System*, pencahayaan dapat dihidupkan, mati, atau redup dengan sistem pencahayaan kontrol berdasarkan waktu, *photosensors*, atau sensor gerak penghuninya. *Photosensor* dapat memodulasi lampu di luar bangunan dan tempat parkir hanya dengan menempatkan fotosel di luar bangunan agar dapat merasakan kegelapan dan cahaya.

b. Alarms and Security

Otomatisasi bangunan tak luput dari sistem keamanan. Alarm deteksi dapat diprogram untuk memberitahukan seseorang melalui komputer, pager, telepon selular, atau suara yang dapat didengar banyak orang. Saat ini sudah banyak jenis alarm yang dapat mendukung konsep *intelligent building*, antara lain:

☒ Temperature alarm

Digunakan untuk mengetahui jumlah pasokan udara, air dingin dan air panas.

☒ Differential pressure switches

Ditempatkan pada filter untuk memberitahu saat kondisi kotor.

☒ Status alarm

Digunakan untuk mengindikasikan jika terjadi kegagalan pada peralatan mekanis yang ada di dalam bangunan.



☒ Carbon monoxide and carbon dioxide sensors

Digunakan untuk memberikan peringatan jika kadarnya terlalu tinggi.

☒ Refrigerant sensor

Berfungsi untuk memberikan peringatan jika terjadi kebocoran pada refrigerant.

☒ Smoke detector

Dapat mendeteksi asap yang terdapat di dalam bangunan.

☒ Current sensor

Dapat digunakan untuk mendeteksi kondisi arus yang rendah yang disebabkan oleh tergelincirnya sabuk kipas atau jika terjadi penyumbatan saringan pada pompa.

c. Room Automation

Otomatisasi ruangan adalah bagian dari otomatisasi bangunan dengan tujuan yang sama, dan merupakan konsolidasi satu atau lebih sistem di bawah kendali terpusat, meskipun dalam kasus ini hanya berada dalam satu ruangan. Contoh yang paling umum adalah otomatisasi kamar ruang rapat perusahaan, presentasi dan ruang kuliah. Pengoperasiannya dapat menggunakan layar sentuh sebagai cara utama untuk mengendalikan setiap operasi.



2.6. Studi Kasus

2.6.1. Da Vinci Penthouse

Da Vinci Penthouse merupakan sebuah konsep hunian yang diperuntukkan bagi para pendamba kesempurnaan. Berdiri megah di jantung kota Jakarta, tepatnya di Jl. Jenderal Sudirman, *Da Vinci Tower* secara keseluruhan terdiri dari 36 lantai dengan tema bangunan Yunani klasik. *Da Vinci Penthouse* berada di lantai 14 sampai 32 dengan jumlah yang sangat terbatas, yaitu 28 unit. Dengan jumlah yang terbatas itu, para penghuni dengan leluasa dapat menikmati fasilitas-fasilitas *penthouse*, seperti *semi indoor swimming pool*, *sauna*, *library room*, *private fitness centre*, *function hall* dan lain-lain. *Da Vinci* ingin memberikan pelayanannya dengan *the 6 stars hotel service* yang merupakan impian dari *Da Vinci* untuk menjadikannya *one of the best penthouse* di Indonesia.

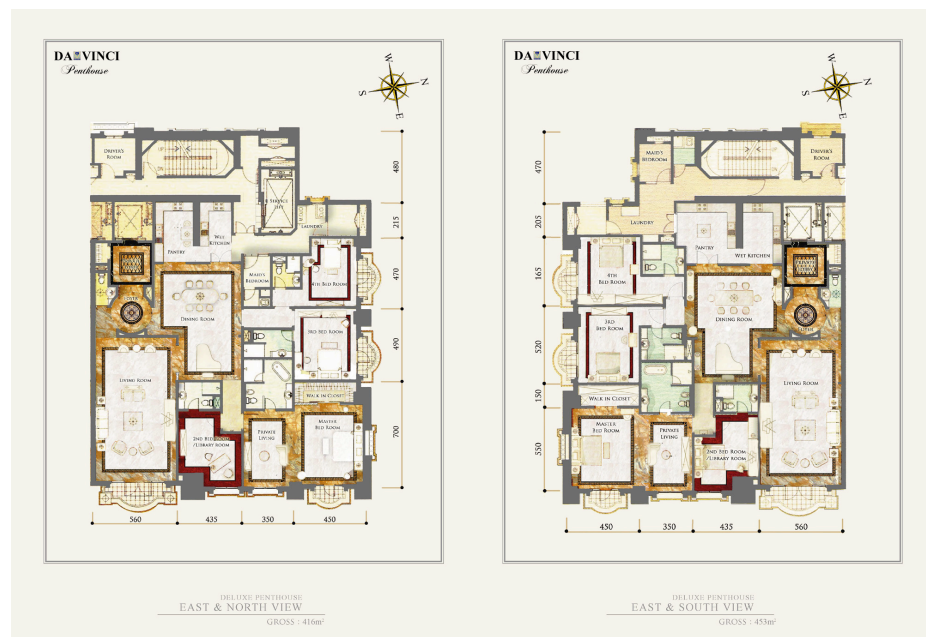
Da Vinci Penthouse adalah satu-satunya *penthouse* yang menerapkan gaya desain klasik di Asia dan juga merupakan salah satu bangunan tertinggi di Indonesia. Tinggi langit-langit *penthouse* yang berkisar antara 3,2 meter sampai dengan 4,2 meter menjadikannya lebih elegan dan nyaman. *Penthouse* ini dibangun atas tiga konsep dasar yaitu *secure*, *privacy*, dan *elegant*.

Konsep *secure* karena sistem keamanannya terjamin dengan pengawalan 60 *security staff* selama 24 jam, 30 orang jaga siang dan 30 orang lainnya tugas malam. Jadi, setiap tamu yang datang akan didampingi oleh seorang satpam hingga bertemu dengan penghuninya. *Da Vinci Penthouse* juga dilengkapi dengan beragam alat pengaman canggih. Mulai dari *private card access* yang sudah diprogram, *videophone system*, *finger scan system*, *CCTV monitoring*, hingga *24 hours valet parking*.



Sedangkan konsep *privacy* diwujudkan dengan jumlah unit yang terbatas dan *private lift* untuk *private access*. Jadi, tidak ada istilah tamu yang hilir-mudik, naik-turun. Konsep *elegant* diwujudkan dengan detail sempurna eksterior dan interiornya.

Dengan ketiga konsep tersebut, *Da Vinci Penthouse* laku keras dengan harga minimal Rp 11 miliar per unit (*furnished*). Pembeli sudah memborong habis seluruh unit apartemen ini ketika pembangunan fisik apartemen masih jauh dari tahap selesai. Ada tiga tipe unit yang ditawarkan, yakni *Penthouse*, *Deluxe Penthouse* (416 m²) dan *Grand Penthouse* (453 m²).



Gambar 2.3. Denah Hunian Da Vinci Penthouse

Sumber: Da Vinci Penthouse

Luas unit *penthouse* adalah 340 m² dan 382 m². Pada hunian ini diterapkan jenis arsitektur *European Classic* pada keseluruhan detailnya. Luas 382 m² dalam *Penthouse* ini memberikan kesan lapang dan nyaman bagi sang pemilik. Untuk menjamin kenyamanan



penghuninya, tiap unit dilengkapi dengan *private lift lobby*, *foyer*, ruang keluarga, ruang makan, *breakfast area*, *pantry*, *kitchen*, dan *wet kitchen* dan 4 kamar tidur yang masing-masing dilengkapi dengan kamar mandi pribadi. Tinggi minimum langit-langitnya adalah 3,2 m dan lantainya dilapisi *slab marble* yang 100% diimpor dari Italia. Keunikan utama tiap unit *penthouse* adalah setiap kamar dan balkonnnya didedikasikan untuk mendapatkan orientasi matahari pagi, hal ini karena tiap kamar didesain menghadap ke arah timur, dan pemandangan terbaik langsung ke jalan utama di Jakarta, yaitu jalan Sudirman, tanpa terhalang apapun. Ketenangan penghuni tak akan terganggu oleh kebisingan kota karena tiap unit menggunakan *triple glazed window*.

Unit *deluxe penthouse* terlihat berbeda dengan unit lainnya. Perbedaan yang dramatis terlihat pada gaya desain *kontemporer* yang diterapkan di unit ini sungguh berbeda dan dinamis. Gaya ini sungguh tepat bagi mereka yang menyukai gaya simpel, minimalis, tetapi tetap menomorsatukan kualitas hunian. Dapur dengan berbagai desain di tiap unit adalah hasil desain *Scavollini* dari Italia. Unit *Puccini* adalah bukti bahwa tim arsitek *Da Vinci* tidak hanya piawai mewujudkan desain klasik, namun juga desain yang kontemporer atau minimalis.



Gambar 2.4. European and American Style Bedroom

Sumber: Da Vinci Penthouse



Fasilitas *public* bagi pengunjung di letakan pada lantai-lantai tertentu. *Tennis Court* yang dibangun di lantai 11, terkadang sering digunakan oleh para penghuni untuk mengadakan pesta *barbeque*. *Semi Indoor Swimming Pool (The Bath of Appollo)* terletak pada lantai 10. *Swimming pool* yang bertemakan *classical greece* ini menjadi sarana berkumpul para penghuni dikala menjamu tamu mereka. *Swimming Pool* ini dilengkapi dengan air terjun yang tampak kontras dan menjadi pusat perhatian pengunjung. *Mosaic* yang digunakan untuk dasar kolam adalah *mosaic handmade* dan di sekeliling kolam menggunakan keramik *Petracer* yang semuanya diimpor dari *Italy*. Dilantai atas *swimming pool* ini terdapat *private salon* dan *private spa* dan *massage room* untuk perawatan kecantikan para penghuni. Selain itu, terdapat pula *function room*, dimana terdapat *Female & Male Gym* dengan peralatan fitness terbaik, juga fasilitas lainnya seperti *Whirpool Sauna Steam & Function Hall*.





Gambar 2.5. Da Vinci Penthouse Facilities

Sumber: Da Vinci Penthouse

Perwujudan akhir fasad bangunan yang didesain bernuansa neo klasik terbagi dalam tiga skenario besar. Pertama *base* dari lantai 1 hingga lantai 13, lalu *body* dari lantai 14 sampai lantai 29, dan *roof* (kombinasi *grand penthouse - royal penthouse*) dengan 3 kubah perunggu berwarna *turquoise* yang terinspirasi dari kubah *Basilika St. Peter*. Sebuah paduan antara *cathedral glass* dan *opressant glass* yang membentuk stilasi bunga mawar terlihat menjulang dari *main entrance* hingga lantai 12. *Rossete windows*, istilah bagi jendela tinggi tersebut, menjadi *focal point* bagi bangunan.



Gambar 2.6. Da Vinci Penthouse



Sumber : Da Vinci Penthouse dan Koleksi Pribadi

Kemewahan dan keunikan *Da Vinci Penthouse* menjadi gaya tersendiri di tengah tata kota Jakarta. “*Da Vinci Tower* secara keseluruhan dibangun dengan gaya bangunan klasik yang lebih *long lasting* sifatnya. Bangunan ini tampak lain di pusat Jakarta, seperti piramida gaya kontemporer (*Louvre*) yang tampak kontras di tengah bangunan-bangunan klasik di Paris. Seperti itulah *Da Vinci Penthouse* yang memang ditujukan untuk pribadi yang unik dan bercitarasa seni tinggi.

Da Vinci Penthouse dibangun atas prakarsa Tony Phua dan Doris Phua yang diterjemahkan ke dalam konsep arsitektur oleh kolaborasi tim arsitektur. Selama ini *Da Vinci* dikenal sebagai distributor furnitur dari merek-merek premium, termasuk pelayanan jasa desain interior khusus untuk pelanggannya. Dari sini muncul ide *Da Vinci* untuk menciptakan suatu tempat tinggal eksklusif yang hanya dilengkapi dengan furnitur kelas terbaik *Da Vinci*. Untuk mengintegrasikan pelayanan, *Da Vinci* juga menyediakan *show room unit* yang terletak pada bangunan 12 lantai. Langkah ini semakin mengukuhkan *Da Vinci* sebagai *the creator of luxury living*.

2.6.2. The Pakuwono Residences

The Pakuwono Residences menerapkan konsep *mixed* bangunan modern dengan mempertahankan tradisi hunian yang sudah melekat dengan daerah Kebayoran Baru, yang termanifestasi dengan banyak mengaplikasikan elemen kayu dan nuansa lansekap taman tropis. Kenyamanan kota taman Kebayoran Baru tempo dulu dan keindahan arsitektur era *art deco* yang indah bercampur dengan semangat modern. Bahkan penamaan *towernya* pun menggunakan unsur kayu, seperti: *Basswood, Cottonwood, Eaglewood, Ironwood, dan Sandalwood*.



Gambar 2.7. The Pakubuwono Residences Tower

Sumber : The Pakubuwono Residences

Kelima tower ini terbagi dalam beberapa tipe unit, yakni *Grand Suite 3 bedroom*, *Suite 3 bedroom*, *Executive 2 bedroom* dan *Deluxe 2 bedroom*. Semua lantai *bedroom* menggunakan *parquet*. Sedangkan lantai *living room*, *dining room*, *bathroom*, *powder room* dan *public corridor* menggunakan *marble* pilihan. Area lantai dapur menggunakan *homogenous ceramic*. Juga keramik pilihan untuk area *maid's* dan *service*, sedangkan *swimming pool* memakai *selected tiles/stoneworks*.

The Pakubuwono Residences dikhususkan bagi hunian kelas atas tanpa fasilitas *mall* dan perkantoran. Hal ini terkait dengan *image* orang bahwa kawasan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, identik dengan kawasan pemukiman yang aman dan nyaman. Di sisi lain, banyak *ekspatriat* tinggal di sekitar sini, seperti Kemang dan Pondok Indah. Pembeli yang mengambil unit-unit *The Pakubuwono Residences* tak lagi melihat kemewahan sebagai sesuatu yang luar biasa, karena kemewahan sudah umum bagi mereka. Maka *The Pakubuwono Residences*, menawarkan konsep hunian yang aman, nyaman dengan *landscape* yang luas menghijau.



Gambar 2.8. The Pakubuwono Residences Design Planning

Sumber : The Pakubuwono Residences

Saat memasuki hunian elit ini, pandangan mata teruju pada taman luas menghijau dengan pohon-pohon yang rindang terhampar luas selingi kolam-kolam renang. Sebagai *apartment* yang diperuntukkan bagi *high class*, *The Pakubuwono Residences* memberikan nilai lebih pada lansekap yang luas dan sistem lalu-lintas kendaraan di hunian yang dirancang amat baik, di samping bangunannya yang didukung oleh fasilitas modern, serta menghadirkan suasana hening dan damai.



Gambar 2.9. The Pakubuwono Residence Landscape

Sumber : The Pakubuwono Residence

Dari lahan seluas 4,2 Ha, hanya 20% lahan yang diperuntukkan bagi lima tower hunian *The Pakubuwono Residences*. 80% sisanya dikembangkan bagi taman luas dengan kerimbunan pepohonan yang berjajar mengelilingi lingkungan *apartment*, yang sekaligus menjadi



pelindung dan peneduh bagi para penghuni. Beragam fasilitas turut mendukung gaya hidup para penghuninya, seperti:

a. Outdoor Facilities

- + Extensive Landscape, Garden & Pools approx. 35.000 m²
- + 1,1 Km walking, jogging and bicycling track
- + Children Playground with Modern Equipments
- + Tennis Courts
- + Mini Soccer Field
- + Golf Putting Green
- + Basketball Court
- + Swimming Pool

b. Indoor Facilities

- + Fitness Center
- + Spa & Sauna
- + Café, Gallery & Library
- + Swimming pool
- + Heated Lap pool
- + Badminton Court
- + Squash Courts
- + Furnishing

c. Amenities and Services

- + Private Elevators
- + 2 or 3 assigned Parking Spaces
- + Landscaped garden and Gazebos
- + Handicap Friendly
- + House Keeping / Maid Service (on Request)
- + Unfurnished and Furnished Units for Lease



- + Intelligent wiring system

- + Concierge service

- + Locker/public storage

d. Business Facilities

- + Lounge & meeting room

- + Business center

- + Function room

- + Secretarial services

- + Messenger service

- + Video conferencing room

e. Commercial Facilities

- + Healthy juice bar

- + Travel agent & money changer

- + Cards & gifts shops

- + Mini market

- + Salon & beauty center

- + Pre-school & child care

- + DVD & VCD rental

- + Laundry

- + General clinic & pharmacy

- + Entertainment & karaoke room

- + Games room

- + Bakery shop

- + Postal service

- + Cafe & restaurant

- + Cigar & wine shops

- + ATM arcade

- + Florist

f. Advanced Technology

- + Hi-Speed Internet Connection

- + Wi-Fi Ready



- + Color Video-Phone
- + Cable TV & MA TV
- + 100% Back-up Genset
- + Emergency Public Announcement System

g. Life Safety System

- + Sprinklers
- + Fire Extinguisher / Hose Reels
- + Smoke & gas Detectors
- + Fully Addressable Fire Detector

h. Security Procedures

- + 24 hours Security Check at the Main Gate, Entry to Buildings, and Lobbies
- + Security Check Points
- + CCTV Surveillance
- + Security patrol 24 hours

Pakubuwono Residences dikembangkan pada tahun 2003. Masa pembangunan *Pakubuwono Residences* dimulai dengan konsep *livable apartment* yang mengedepankan *comfortable* dan *convenience*. Kemudian dikembangkanlah *Pakubuwono Residences* yang disesuaikan dengan lingkungannya, yaitu kawasan Kebayoran Baru. Kebayoran Baru dikenal dengan banyak taman dan pepohonan, itulah yang dipertahankan oleh *Pakubuwono Residences*. Kemudian sekarang konsep tersebut disebut dengan *eco-property*. Apartemen *high-end* ini menyediakan 80% lahan untuk kawasan hijau.

Pakubuwono Residences membangun kolam resapan air yang cukup besar. Pada masa pembangunan, sebenarnya *Pakubuwono Residences* hanya membangun sumur resapan, bukan kolam resapan. Seluruh *high rise building* di Indonesia sebenarnya sudah diharuskan untuk membangun sumur resapan. Kemudian, pada saat pembangunan *tower Pakubuwopno View*, baru diterapkan kolam resapan air seluas 125 m³



sebanyak 2 buah untuk mengantisipasi daur ulang air limbah. Manfaat kolam resapan air bagi kawasan lingkungan sekitar sangat besar sekali. Dengan kolam resapan di *Pakubuwono View*, air hujan yang turun akan masuk ke dalam kolam resapan, lalu sebagian masuk ke tanah, sebagian lagi dialirkan ke sungai. Jadi bisa membantu masalah pengendalian banjir. *Peil* banjir di Kebayoran Baru cukup tinggi. Di belakang site terdapat sungai yang senantiasa dibersihkan sehari dua kali. Sumur-sumur di sungai tersebut diberikan *filter* untuk menyaring sampah, kemudian sampah tersebut dibuang ke TPS, lalu dengan truk sampah diangkut ke TPA.

Pakubuwono Residences dibangun dengan menggunakan teknologi hidrolik yang sangat kedap suara pada tiang pancang untuk membuat konstruksi pondasi, *landscape* dan struktur *Pakubuwono Residences* sangat kuat dan menancap melebihi lapisan bebatuan padat di bawah yang merupakan konstruksi untuk *basement 2* lantai ke bawah.



Gambar 2.10. Pemasangan Tiang Pancang

Sumber : *Pakubuwono Residences*

Pakubuwono Residences menghadirkan bentuk unit yang amat *elegant* yang didesain sedemikian rupa sehingga penghuni akan amat sangat nyaman menghabiskan waktunya untuk berelaksasi setelah ia tiba dari kesehariannya menghabiskan waktu di tempat beraktifitas sehari-hari.



Gambar 2.11. Interior Pakubuwono Residences

Sumber : Pakubuwono Residences

Sebagai *apartment* yang diperuntukkan bagi *high class* dengan harga jual termurah Rp 6 M, *The Pakubuwono Residences* memberikan nilai lebih pada *landscape* yang luas dan sistem lalu lintas kendaraan di hunian yang dirancang amat baik, di samping bangunannya yang didukung fasilitas yang modern.

2.7. Design Development

2.7.1. Design Concept

Bangunan ini merupakan perpaduan antara dua buah fungsi bangunan modern, yaitu *condominium* dan *hotel*, sehingga para investor yang telah menginvestasikan uangnya di *condotel* ini tidak hanya mendapatkan sebuah hunian, melainkan dapat merasakan pula



pengembalian modal secara berkala melalui penyewaan unit hunian mereka masing-masing yang akan dikelola oleh manajemen pengelola layaknya sebuah hotel. Agar dapat menghasilkan kenyamanan yang maksimal untuk para penghuninya, *condotel* ini dirancang dengan mengedepankan konsep *luxury living* yang akan diterapkan pada pemilihan lokasi, pemilihan material, besaran ruang, kelengkapan fasilitas, *private area*, kenyamanan *thermal*, kenyamanan *visual*, desain *interior* dan *exterior* bangunan, dan lain-lain. Untuk mendapatkan citra *luxurious* pada huniannya, desain perancangan *condotel* ini bertolak ukur pada dua hunian vertikal mewah di Jakarta, yaitu *Da Vinci Penthouse* dan *The Pakubuwono Residence*. Sedangkan untuk mendukung konsep *luxurious* tersebut, bangunan akan dilengkapi dengan *service* dan standar fasilitas seperti hotel bintang lima.

2.7.2. Target Market

Sasaran konsumen untuk proyek *Condotel* ini adalah masyarakat golongan menengah ke atas yang berpenghasilan di atas rata-rata dan ingin memperoleh gaya hidup mewah yang berkelas, serta para pekerja asing yang ingin menginvestasikan uangnya di Jakarta.

2.7.3. Prestigious Location

Pemilihan lokasi *condotel* berdasarkan kriteria berikut ini:

- ☒ Memiliki akses menuju jalan utama
- ☒ Dekat dengan pusat perbelanjaan, pusat rekreasi atau hiburan
- ☒ Dekat dengan pusat perkantoran (*CBD area*)
- ☒ Dekat dengan zona-zona pendidikan
- ☒ Dekat dengan Rumah Sakit, *bank*, fasilitas pelayanan lainnya
- ☒ Sudah terdapat jaringan infrastruktur yang lengkap
- ☒ Memiliki aksesibilitas yang baik



- ☑ Berada di area yang tidak rawan bencana



Gambar 2.10. Prestigious Location

Sumber : www.google.com

2.7.4. Dwelling Area

Untuk mendukung konsep *luxurious* dalam perancangan *condotel* ini diperlukan besaran ruang yang melebihi dari standar desain yang telah ada, hal ini ditujukan untuk mendapatkan kenyamanan pengguna melalui keluasan ruang gerak mereka di dalam hunian. *Condotel* ini direncanakan memiliki 2 *type* unit hunian, yaitu *deluxe room* dan *executive room*. Masing-masing hunian dilengkapi dengan ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, dapur, kamar mandi dalam, *toilet*, *private lift*, breakfast area, jacuzi, dan mini bar. Tinggi langit-langit hunian mencapai 3-4 meter, sehingga ruangan akan terasa lebih luas.

Deluxe Room

Merupakan tipe hunian yang terdiri dari 2 buah kamar tidur (*master bedroom* dan *second bedroom*) dengan kamar mandi dalam yang disesuaikan dengan luasan ruang dan kebutuhan penggunaannya. Luas hunian ini $\pm 432 \text{ m}^2$ dilengkapi dengan *private garden* dan teras (*balcony*) sebagai area terbuka hijau hunian. Pada beberapa area hunian didesain dengan konsep *open layout* untuk meminimalisir sekat, sehingga tercipta kesan luas.



pada hunian. Penghuni memiliki akses langsung menuju hunian melalui *private lift* yang terpisah dari tipe unit lainnya.



Gambar 2.11. Hunian Type Deluxe Room

Sumber : www.google.com

Executive Room

Merupakan tipe hunian yang terdiri dari 3 buah kamar tidur (*master bedroom, second and third bedroom*) dengan kamar mandi dalam yang disesuaikan dengan luasan ruang dan kebutuhan penggunaannya. Penghuni memiliki akses langsung menuju hunian melalui *private lift* yang terpisah dari tipe unit lainnya. Luas hunian ini $\pm 576 \text{ m}^2$ dilengkapi dengan *private garden, private jacuzzi*, dan teras (*balcony*) sebagai *private area* bagi penghuni. Beberapa area hunian didesain dengan konsep *open layout* (misalnya *dining room* dan *living room*) untuk



meminimalisir sekat, sehingga tercipta kesan yang sangat luas pada hunian.



Gambar 2.12. Hunian Type Executive Room

Sumber : www.google.com

2.7.5. Parking Lots

Masing-masing penghuni *Condotel* akan mendapatkan *parking lots* yang lebih luas, disesuaikan dengan kebutuhan dan jumlah kamar yang dimilikinya. Untuk *type Deluxe* akan mendapatkan 3 unit *parking lots*, sedangkan untuk *type Executive Deluxe* akan mendapatkan 4-5 unit *parking lots*. Perletakan parkir tidak boleh mengganggu kelancaran lalu lintas atau mengganggu lingkungan di sekitarnya. Area parkir pada condotel ini direncanakan pada bagian dalam bangunan. Apabila terdapat penyediaan parkir di pekarangan, tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan.

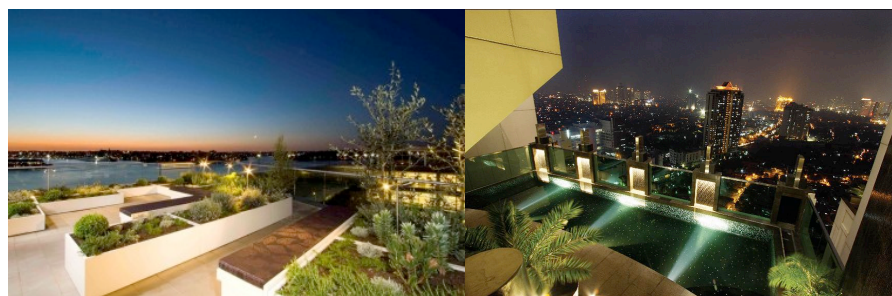


Gambar 2.13. Design Parking Area

Sumber : www.google.com

2.7.6. High Privacy

Unit-unit hunian yang ada di *Condotel* ini dirancang secara *exclusive*, pada satu lantai hanya terdiri dari satu hingga tiga unit hunian, sehingga dapat meminimalisir interaksi antar sesama penghuni yang begitu sering, serta memberikan *privacy* yang sangat tinggi terhadap penghuni di dalamnya. Selain hunian yang *exclusive*, *Condotel* ini juga menawarkan beberapa fasilitas-fasilitas pribadi lainnya di masing-masing hunian seperti *private lift* yang dapat diakses dari dalam hunian, *private balcony*, *private garden* yang terdapat pada masing-masing hunian, *jacuzzi*, dsb.



Gambar 2.14. Design Private Garden and Private Jacuzzi

Sumber : www.google.com

2.7.7. Convenience



Untuk meningkatkan kenyamanan penghuni, *condotel* ini dirancang sedemikian rupa agar tercipta suasana yang tenang dan bebas serta dapat mendukung kenyamanan penghuni baik secara fisik maupun psikologis. Secara fisik, suasana ini dapat dicapai dengan pengaturan *lay out* ruang-ruang hunian yang terbuka sehingga dapat menimbulkan kesan yang lebih leluasa. Secara psikologis, dapat dicapai dengan menciptakan suasana ruang yang tenang, segar dan bebas melalui pemilihan dan penataan interior hunian. Selain itu, *condotel* ini akan dirancang dengan kelengkapan kenyamanan thermal, pencahayaan, *audio-visual*, dan sirkulasi dalam bangunan.



Gambar 2.15. Design Open Layout

Sumber : www.google.com

2.7.8. Supporting and Complementary Facilities

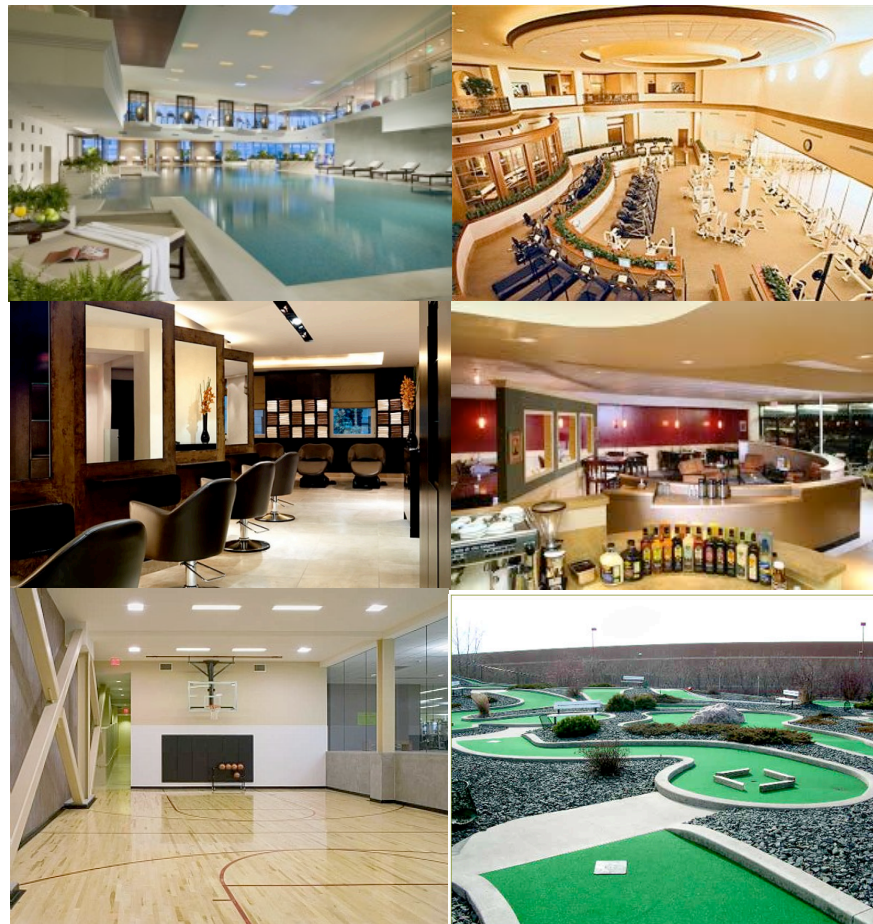
Fungsi pendukung yang akan diberikan di dalam *Condotel* dibedakan menjadi empat bagian, antara lain:

📌 Layanan Olahraga :

Fitness center, swimming pool, basketball court, tennis court, mini soccer field, mini golf, jogging track, walking track, bicycling track.



- ✚ Layanan kesehatan :
General clinic, drug store, spa
- ✚ Layanan komersial :
Mini market, restaurant, salon, karaoke, coffee shop, ATM center, business center, laundry.
- ✚ Layanan anak :
Child care, children playground, games center



Gambar 2.16. Supporting and Complementary Facilities

Sumber : www.google.com

Sedangkan fungsi pelengkap yang melengkapi berlangsungnya fungsi utama dan fungsi pendukung terdiri dari kegiatan pengelolaan seperti



administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan keamanan gedung. Aktivitas-aktivitas tersebut tersebut diwadahi dalam ruang-ruang pelayanan.

2.7.9. Accessibility

Untuk menonjolkan efisiensi waktu, tenaga, maupun biaya dapat dipenuhi melalui kemudahan akses dari *Condotel* menuju ke tempat kerja atau tempat-tempat penting lainnya dengan ketersediaan akses menuju jalan tol, serta akses transportasi umum. Sedangkan *accessibility* di dalam bangunan akan diakomodasi dengan menggunakan transportasi vertikal berupa *public* dan *private elevator* yang ditempatkan di beberapa titik bangunan, sirkulasi yang mudah diakses, keberadaan tangga darurat, bahkan *hellypad*. Lebar jalan disesuaikan untuk pencapaian darurat oleh pemadam kebakaran dan kendaraan pelayanan lainnya.



Gambar 2.17. Building Accessibility

Sumber : www.google.com

2.7.10. Structure and Building Materials

Condotel ini dirancang menggunakan sistem grid dengan struktur baja komposit untuk memberikan efisiensi waktu pembangunan agar konsumen tidak perlu menunggu lama untuk menempati huniannya.



Sistem konstruksi tersebut lebih baik dari segi kualitas, kecepatan, dan ekonomis bangunan dibandingkan dengan sistem konvensional. Dinding luar bangunan menggunakan beton pracetak, sedangkan dinding pembatas antar unit menggunakan beton ringan, sehingga beban struktur dapat lebih ringan dan menghemat biaya. Pemilihan material untuk dinding bangunan harus mampu meredam bunyi serta mengurangi tingkat kebisingan dari dalam dan luar bangunan. Dengan pemilihan jenis material *eco features* yang berteknologi tinggi seperti *double glazing*, *solar panel*, *polyfoam* dan hebel dapat mendukung konsep *luxurious* serta memberikan *brand image* yang positif terhadap fungsi bangunan di dalamnya.

2.7.11. Safety and Security System

Condotel ini dirancang dengan berbagai fasilitas keselamatan dan keamanan bangunan. Untuk memberikan keamanan yang maksimal, bangunan ini dilengkapi dengan pengamanan baik secara manual (*24 hours security check point*) maupun mekanik (*CCTV*, *central security system* dan *alarm system*). Sedangkan untuk memberikan jaminan keselamatan bagi para penghuni, bangunan ini dilengkapi dengan sistem pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pasif (konstruksi tahan api, evakuasi darurat dan pengendali asap), serta sistem pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran aktif (*detector*, *hydrant* dan *sprinkler*).



Gambar 2.18. Building Safety and Security System

Sumber : www.google.com

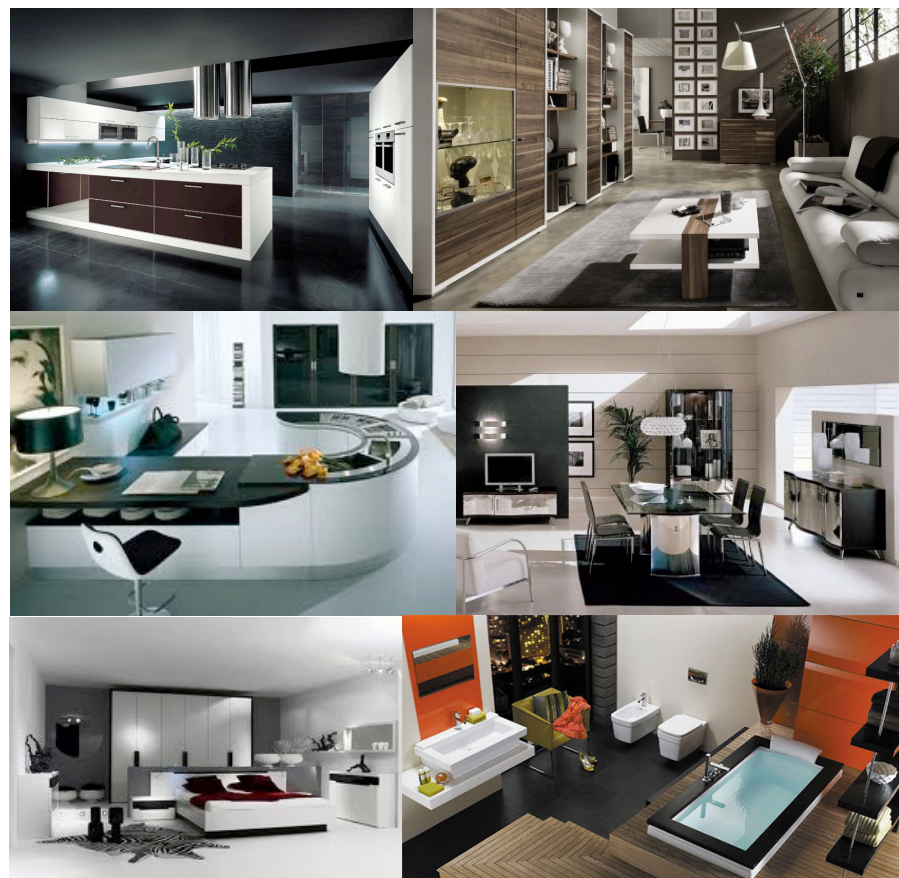


2.7.12. Maid Service

Untuk membantu mengatasi kepadatan dan keterbatasan waktu yang dimiliki oleh para penghuni, *Condotel* ini menyediakan tenaga kerja honorer yang akan membersihkan dan merapihkan unit-unit hunian mereka setiap harinya. Mereka akan ditampung dalam satu ruangan khusus yang terpisah maupun menyatu dengan hunian.

2.7.13. Fully Equipped Furniture and Equipment

Setiap unit hunian yang dijual sudah dilengkapi dengan fasilitas ruang yang meliputi *furniture, home equipment, lighting, air conditioning, kitchen set*, gudang, dsb. Sehingga penghuni tidak perlu bersusah payah membawa perabotan pada saat penempatan hunian.



Gambar 2.19. Fully Equipped Furniture and Equipment

Sumber : www.google.com



2.7.14. Landscaping

Setiap unit hunian akan dilengkapi dengan *private garden* dengan ukuran yang berbeda-beda sesuai dengan *type* huniannya masing-masing. Sedangkan di luar hunian penghuni juga dapat menikmati *public garden* yang memungkinkan penghuni untuk dapat melakukan aktivitas olahraga (*jogging, walking, bicycling*), bermain bersama anak (*playground*), ataupun hanya sekedar bersantai-santai saja.

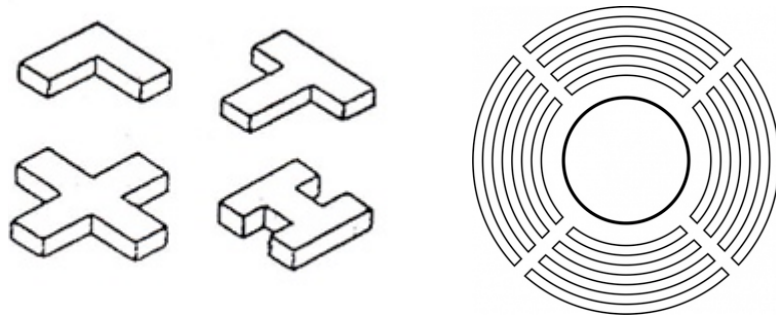


Gambar 2.20. Green Building

Sumber : www.google.com

2.7.15. Building Planning

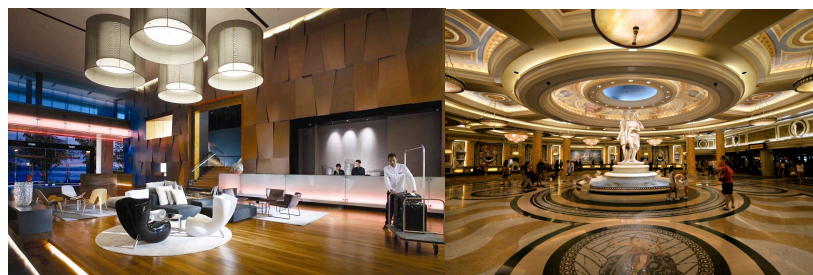
- a. Orientasi massa bangunan menghadap ke arah jalan utama, agar mudah diakses oleh masyarakat.
- b. Bentuk denahnya sederhana, guna mengantisipasi kerusakan akibat gempa. Untuk bentukan denah T, L, atau U, denah yang memanjang hingga 50 meter sebaiknya dilakukan pemisahan struktur. Sebaiknya denah bangunan berbentuk sentris daripada berbentuk memanjang karena lebih tahan terhadap gempa dan mengantisipasi kerusakan akibat penurunan tanah.



Gambar 2.21. Macam-macam Bentuk Denah

Sumber : Buku Arsitektur, Bentuk dan Ruang

- c. Tiap lantai memiliki peruntukan yang berbeda-beda. 5 lantai terbawah digunakan untuk *lobby*, area komersial dan area administrasi penunjang bangunan, sedangkan lantai di atasnya digunakan untuk penempatan tipe *Deluxe Room*. Di atas lantai yang diperuntukan untuk tipe *Deluxe Room* akan diberikan beberapa fasilitas-fasilitas publik seperti kolam renang, lapangan tenis, dan lain-lain, agar fasilitas tersebut mudah dijangkau oleh para penghuni yang berada pada tipe hunian *Deluxe Room* maupun *Executive Room*. Sedangkan tipe *Executive Room* berada pada lantai teratas, setelah fasilitas-fasilitas publik.



Gambar 2.22. Design Lobby

Sumber : www.google.com

- d. Bangunan menggunakan atap dak beton dengan kombinasi baja di bagian-bagian tertentu. Sebagian atap difungsikan untuk



perletakan *hellypad*, kemudian sebagian lainnya digunakan untuk *landscape area*.

- e. Bentuk massa bangunan terdiri dari sebuah atau lebih dari satu *tower* yang mengadopsi *style* arsitektur *modern* dengan bentukan-bentukan yang unik untuk memberikan ciri khas tersendiri pada bangunan agar mudah dikenal orang.



Gambar 2.23. Modern Unique Buildings

Sumber : www.google.com

- f. Selubung bangunan didominasi oleh material kaca yang menggunakan metode *double-glazing* bahkan *tripple-glazing* agar panas matahari dapat tereduksi dengan baik sehingga ruangan yang ada di dalamnya tetap terasa sejuk dan nyaman.



Gambar 2.24. Double and Triple Glazing

Sumber : www.google.com



- g. Pada area *balcony* diperlukan *sun louvre* yang dapat dibuka tutup agar penghuni dapat mengatur udara dan cahaya yang masuk sesuai yang mereka inginkan. Selain sebagai *canopy*, *sun louvre* juga dapat difungsikan sebagai *sun shading* atau penutup jendela.



Gambar 2.25. Sun Louvre

Sumber : www.google.com

- h. Material bangunan menggunakan perpaduan antara material alam (30%) dan material baru (70%) yang tergolong ke dalam material *eco friendly* untuk mendukung konsep *sustainability* pada bangunan tanpa mengurangi kenyamanan penghuni di dalamnya.
- i. Bangunan dilengkapi dengan piranti-piranti berteknologi tinggi yang mampu mengurangi penggunaan energi sehingga dapat menghemat biaya operasional dan *maintenance* bangunan guna mewujudkan konsep bangunan mewah, cerdas (*intelligent building*) dan ramah lingkungan.
- j. Bangunan menerapkan sistem pengolahan limbah domestik (*reduce and recycle*) untuk dapat dimanfaatkan kembali, serta efisiensi penggunaan energi.
- k. Penampilan bangunan menunjukkan sebuah kemewahan atau modernitas, tetapi hemat dalam pengoperasiannya.



2.7.16. Program Ruang Condotel

JENIS RUANGAN			APLIKASI (m ²)
Deluxe Room	Master Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	9
		Private Office	9
		Balcony	9
	2 nd Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	9
	Living Room	Public Toilet	4
		Library	9
		Living Room	72
	Dining Room	Dining Room	36
		Kitchen & Pantry	18
	Private Area	Terrace	18
		Jacuzzi	18
		Private Garden	36
		Private Lift	12
		Private Lobby	9
		Foyer	18
	Public and Service Area	Service Lift	12
		Service Bathroom	5
		Maid's Room	6
		Baby Sitter's Room	6
		Driver's Room	6
		Warehouse	6
		MEE Room	12
		Laundry	9
		Emergency Stairs	12
	Total Area		432
Executive Room	Master Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	12
		Walk In Closet	6
		Private Office	9
		Balcony	18
		Mini Garden	18
	2 nd Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	9
		Balcony	9
	3 rd Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	9
		Balcony	9
	Living Room	Public Toilet	6
		Library	12
		Living Room	72



Executive Room	Dining Room	Dining Room	36
		Kitchen & Pantry	12
	Private Area	Terrace	18
		Jacuzzi	18
		Private Garden	36
		Private Lift	12
		Private Lobby	9
		Foyer	18
	Public and Service Area	Service Lounge	15
		Maid's Room	9
		Baby Sitter's Room	9
		Driver's Room	9
		Service Bathroom	6
		Emergency Stairs	12
		Service Lift	12
		Laundry	12
		Ironing Room	6
		MEE Room	12
		Warehouse	18
	Total Area		576
Penthouse	Master Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	16
		Walk In Closet	9
		Private Office	9
		Balcony	18
		Mini Garden	18
	2 nd Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	9
		Wardrobe	2
		Balcony	9
	3 rd Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	9
		Balcony	9
	4 th Bedroom	Bedroom	36
		Bathroom	9
		Balcony	9
		Public Toilet	9
	Living Room	Library	9
		Study Room	9
		Living Room	72
		2 nd Living Room	36
		Dining Room	36
	Dining Room	Kitchen & Pantry	12
		Terrace	18
		Jacuzzi	18
		Private Garden	72
	Private Area	Private Lift	12



Penthouse	Private Area	Private Lobby	9
		Foyer	18
		BBQ Area	36
	Entertainment Room	Sport Area	72
		Mini Theater	18
		Entertainment Room	12
	Public and Service Area	Service Lounge	18
		Maid's Room	9
		Baby Sitter's Room	9
		Driver's Room	9
		Service Bathroom	6
		Emergency Stairs	12
		Service Lift	12
		Laundry	12
		Ironing Room	9
		MEE Room	12
		Warehouse	18
	Total Area		864
Facilities	Commercial	Lobby	450
		Culinary	288
		Mini Market	144
		Salon	72
		Karaoke	180
		ATM Center	10
		Business Center	144
	Sport	Fitness Center	90
		Swimming Pool	288
		Basketball 3 on 3	72
		Tennis Court	72
		Bowling	288
		Billiard	72
		Mini Golf	450
		Jogging Track	288
	Health	General Clinic	72
		Drug Store	36
		Spa & Reflexology	108
	Children	Playground	64
		Games Center	72
	Services	Laundry	54
		Parking Lots	1500
		Helipad	400
		Pantry	36
		Toilet	144
		Circulation	539
	Total Area		5933
Operational	Managerial	House Keeping	72



Operational	Managerial	Office	144
		Locker Room	54
		Staff Room	108
	Utility	MEE Room	144
		Warehouse	72
		Equipment Storage	18
	Total Area		612

Tabel 2.3. Kebutuhan Ruang Condotel

Sumber : Analisa Pribadi

Perhitungan Kebutuhan Ruang

Penthouse : 1 Unit x 864 m² = 864 m²

Executive Room : 20 Unit x 576 m² = 11.520 m²

Deluxe Room : 20 Unit x 432 m² = 8.640 m²

Public Facilities : 5.933 m²

Office & Utility : 612 m²

Total Luas Area : 27.569 m²



2.7.17. Umur Ekonomis Bangunan

Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 18 tahun 2007 disebutkan bahwa umur ekonomis bangunan untuk hunian vertikal seperti rusunawa, apartemen, dan sejenisnya ditentukan berdasarkan tingkat keamanan konstruksi bangunan itu sendiri dan diperhitungkan selama 30 tahun. Maka, umur ekonomis bangunan yang akan digunakan untuk bangunan *condotel* ini adalah ± 30 tahun, dengan mempertimbangkan beberapa aspek, seperti bentuk dan struktur bangunan, jenis material, *maintenance*, dsb.

2.7.18. Harga Bangunan dan Harga Jual Bangunan

Menurut Kementrian PU (2011), standar harga bangunan gedung bertingkat per meter persegi di kawasan DKI Jakarta adalah sebesar Rp7.200.000,- per m². Sedangkan bangunan dengan jumlah lantai sebanyak 36 lantai memiliki indeks harga bangunan per meter persegi (sesuai analisis dari Kementerian PU) 1,730. Kemudian, untuk pekerjaan nonstandar apabila diperlukan dapat diizinkan mencapai 150%. Jumlah tersebut sudah termasuk *mechanical*, *electrical*, struktur, dan arsitektur (peningkatan kualitas). Sementara itu, sesuai analisis Kementerian PU, acuan nonstandar yang digunakan pada umumnya adalah sebesar 86,6%.

Jakarta Property Market (2011) menyebutkan bahwa harga jual rata-rata *condominium* di Jakarta tercatat naik 3,7% pada akhir kuartal pertama tahun ini. Tinjauan pasar itu menjelaskan bahwa harga jual unit *condominium* di area CBD (*Central Business District*) Jakarta berada di angka Rp17.400.000,- sampai dengan Rp23.300.000,- per m². Sementara di lokasi non-CBD, harga tersebut berada pada kisaran Rp5.400.000,- sampai dengan Rp16.740.000,- per m².



Jika mengacu pada standar harga bangunan untuk gedung bertingkat (Rp4.671.000,- / m²), maka harga bangunan *condotel* ini adalah :

$$\begin{aligned}\text{Harga Bangunan} &= \text{Indeks Bangunan} \times \text{Harga Bangunan} / \text{m}^2 \\ &= 1,73 \times \text{Rp}7.200.000,- \\ &= \text{Rp}12.456.000,-\end{aligned}$$

2.7.19. Biaya Konstruksi Standar

$$\begin{aligned}\text{RAB Standar} &= \text{Luas Bangunan} \times \text{Harga Bangunan} \\ &= 27.569 \text{ m}^2 \times \text{Rp}12.456.000,- \\ &= \text{Rp}343.404.446.400,-\end{aligned}$$

a. Pondasi

$$5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}17.170.222.320,-$$

b. Struktur

$$20\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}68.680.889.280,-$$

c. Lantai

$$5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}17.170.222.320,-$$

d. Dinding

$$5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}15.293.476.800,-$$

e. Plafond

$$5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}17.170.222.320,-$$

f. Atap

$$5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}17.170.222.320,-$$

g. Utilitas

$$5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}17.170.222.320,-$$



h. Finishing

$$10\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}34.340.444.640,-$$

No	Komponen Biaya	Prosentase	Jumlah
1	Pondasi	5%	Rp17.170.222.320,-
2	Struktur	20%	Rp68.680.889.280,-
3	Lantai	5%	Rp17.170.222.320,-
4	Dinding	5%	Rp17.170.222.320,-
5	Plafond	5%	Rp17.170.222.320,-
6	Atap	5%	Rp17.170.222.320,-
7	Utilitas	5%	Rp17.170.222.320,-
8	Finishing	10%	Rp34.340.444.640,-
Total		60%	Rp206.042.667.840,-

Tabel 2.4. Biaya Konstruksi Standar

Sumber : Analisa Pribadi

2.7.20. Biaya Konstruksi Non Standar

Berdasarkan data yang didapatkan dari Permen PU Nomor 45 Tahun 2007, didapati perhitungan pembiayaan pekerjaan konstruksi non standar sebagai berikut:

a. Pengkondisian Udara

$$10\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}34.340.444.640,-$$

b. Elevator/Escalator

$$5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}17.170.222.320,-$$

c. Telephone and PABX

$$0,5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}1.717.022.232,-$$



d. Instalasi IT

$$1\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}3.434.044.464,-$$

e. Electrical

$$6\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}20.604.266.784,-$$

f. Sistem Proteksi Kebakaran

$$2,5\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}8.585.111.160,-$$

g. Sistem Penangkal Petir

$$1\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}3.434.044.464,-$$

h. Interior

$$10\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}34.340.444.640,-$$

i. Pencegahan Bahaya Rayap

$$2\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}6.868.088.928,-$$

j. Sarana/Prasarana Lingkungan

$$2\% \times \text{Rp}343.404.446.400,- = \text{Rp}6.868.088.928,-$$

No	Komponen Biaya	%	Jumlah
1	Pengkondisian Udara	10%	Rp34.340.444.640,-
2	Elevator/Escalator	5%	Rp17.170.222.320,-
3	Telephone dan PABX	0,5%	Rp1.717.022.232,-
4	Instalasi IT	1%	Rp3.434.044.464,-
5	Electrical	6%	Rp20.604.266.784,-
6	Sistem Proteksi Kebakaran	2,5%	Rp8.585.111.160,-
7	Sistem Penangkal Petir	1%	Rp3.434.044.464,-
8	Interior (Termasuk Furniture)	10%	Rp34.340.444.640,-
9	Pencegahan Bahaya Rayap	2%	Rp6.868.088.928,-



10	Sarana/Prasarana Lingkungan	2%	Rp6.868.088.928,-
Total		40%	Rp137.361.778.560,-

Tabel 2.5. Biaya Konstruksi Non Standar

Sumber : Analisa Pribadi

Maka, prosentase biaya pekerjaan non-standar *condotel* ini adalah:

$$\frac{\text{Rp}206.042.667.840,-}{\text{Rp}137.361.778.560,-} \times 100\% = \mathbf{66,67\%}$$

Di dalam Permen PU Nomor 45 Tahun 2007 disebutkan bahwa total biaya pekerjaan non-standar maksimum adalah sebesar 150% dari total biaya pekerjaan standar bangunan gedung yang bersangkutan. Sehingga, total biaya pekerjaan non-standar bangunan *condotel* ini telah memenuhi ketentuan yang berlaku.

2.7.21. Master Budget

No	Komponen Biaya	%	Jumlah
1	Biaya Konstruksi Standar	60%	Rp206.042.667.840,-
2	Biaya Konstruksi Non Standar	40%	Rp137.361.778.560,-
3	Fix Equipment	5%	Rp17.170.222.320,-
4	Site Development	5%	Rp17.170.222.320,-
5	Moveable Equipment	5%	Rp17.170.222.320,-
6	Professional Fees	5%	Rp17.170.222.320,-
7	Administrative Cost	2,5%	Rp8.585.111.160,-
8	Akuisisi Lahan	-	Rp 35.480.000.000,-
Total Biaya		122,5%	Rp456.150.446.840,-

Tabel 2.6. Master Budget Condotel

Sumber : Analisa Pribadi



2.7.22. Perhitungan Penjualan Unit Hunian

Dengan *cost investment* sebesar Rp374.690.181.600,- maka didapat perhitungan harga bangunan per meter persegi untuk menentukan harga jual unit hunian sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Harga Bangunan} &= \text{Master Budget} \div \text{Luas Bangunan} \\ &= \text{Rp}456.150.446.840 \div 27.569 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp}16.545.534,- / \text{m}^2\end{aligned}$$

Angka tersebut di atas menjadi harga jual bangunan per meter persegi yang nantinya akan dikalikan dengan luas unit hunian berdasarkan tipenya masing-masing, berikut rinciannya:

$$\begin{aligned}\text{Type Deluxe Room} &= \text{Harga per m}^2 \times \text{Luas Hunian} \\ &= \text{Rp}16.545.534,- \times 432 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp}7.147.670.716,-\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Type Executive Room} &= \text{Harga per m}^2 \times \text{Luas Hunian} \\ &= \text{Rp}16.545.534,- \times 576 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp}9.530.227.621,-\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Type Penthouse} &= \text{Harga per m}^2 \times \text{Luas Hunian} \\ &= \text{Rp}16.545.534,- \times 864 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp}14.295.341.432,-\end{aligned}$$



2.7.23. Perhitungan Keuntungan Investasi Condotel

2.7.23.1. Type Deluxe Room

Dengan estimasi penjualan kamar sebanyak 75% per tahun, serta dikurangi dengan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan pembagian hasil dengan pengelola hotel sebesar 30%, maka didapatkan perhitungan pendapatan sebagai berikut:

Type Hunian	Luas (m ²)	Hari (Rp)	Bulan (Rp)	Tahun (Rp)
Master Bedroom	70,5	2.439.300	73.179.000	878.148.000
2 nd Bedroom	49,5	1.712.700	51.381.000	616.572.000
Sub Total				1.494.720.000
Profit Sewa Per Tahun (75%)				1.121.040.000
Iuran Pengelola Lingkungan			7.500.000	90.000.000
Manajemen Pengelola Hotel			30%	336.312.000
Total Profit Per Tahun				694.728.000
Waktu Pengembalian Investasi				10 Tahun
Prosentase Per Tahun				9,72%

Tabel 2.7. Profit Deluxe Room

Sumber : Analisa Pribadi

Setiap tahunnya, pemilik hunian tipe *Deluxe Room* akan memperoleh profit sebesar Rp694.728.000,- yang didapatkan dari penyewaan kamar. Dengan profit itu, berarti pemilik akan mendapatkan pengembalian modal sebesar 9,72% dari harga beli *condominium*. Dengan penjualan sewa kamar yang cukup signifikan tersebut, maka pemilik akan mendapatkan pengembalian modal investasinya dalam waktu 10 tahun.



2.7.23.2. Type Executive Room

Dengan estimasi penjualan kamar sebanyak 75% per tahun, serta dikurangi dengan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan pembagian hasil dengan pengelola hotel sebesar 30%, maka didapatkan perhitungan pendapatan sebagai berikut:

Type Hunian	Luas (m ²)	Hari (Rp)	Bulan (Rp)	Tahun (Rp)
Master Bedroom	98,5	3.408.100	102.243.000	1.226.916.000
2 nd Bedroom	49,5	1.712.700	51.381.000	616.572.000
3 rd Bedroom	49,5	1.712.700	51.381.000	616.572.000
Sub Total				2.460.060.000
Profit Sewa Per Tahun (75%)				1.845.045.000
Iuran Pengelola Lingkungan			8.500.000	102.000.000
Manajemen Pengelola Hotel			30%	553.513.500
Total Profit Per Tahun				1.189.531.500
Waktu Pengembalian Investasi				8 Tahun
Prosentase Per Tahun				12,48%

Tabel 2.8. Profit Executive Room

Sumber : Analisa Pribadi

Setiap tahunnya, pemilik hunian tipe *Executive Room* akan memperoleh profit sebesar Rp1.189.531.500,- yang didapatkan dari penyewaan kamar. Dengan profit itu, berarti pemilik akan mendapatkan pengembalian modal sebesar 12,48% dari harga beli *condominium*. Dengan penjualan sewa kamar yang cukup signifikan tersebut, maka pemilik akan mendapatkan pengembalian modal investasinya dalam waktu 8 tahun.



2.7.23.3. Type Penthouse

Dengan estimasi penjualan kamar sebanyak 60% per tahun, serta dikurangi dengan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan pembagian hasil dengan pengelola hotel sebesar 30%, maka didapatkan perhitungan pendapatan sebagai berikut:

Type Hunian	Luas (m ²)	Hari (Rp)	Bulan (Rp)	Tahun (Rp)
Master Bedroom	127	4.394.200	131.826.000	1.581.912.000
2 nd Bedroom	65,5	2.266.300	67.989.000	815.868.000
3 rd Bedroom	65,5	2.266.300	67.989.000	815.868.000
4 th Bedroom	65,5	2.266.300	67.989.000	815.868.000
Sub Total				4.029.516.000
Profit Sewa Per Tahun (60%)				2.417.709.600
Iuran Pengelola Lingkungan			10.000.000	120.000.000
Manajemen Pengelola Hotel			30%	725.312.880
Total Profit Per Tahun				1.572.396.720
Waktu Pengembalian Investasi				9 Tahun
Prosentase Per Tahun				11%

Tabel 2.9. Profit Penthouse

Sumber : Analisa Pribadi

Setiap tahunnya, pemilik hunian tipe *Executive Room* akan memperoleh profit sebesar Rp1.572.396.720,- yang didapatkan dari penyewaan kamar. Dengan profit itu, berarti pemilik akan mendapatkan pengembalian modal sebesar 11% dari harga beli *condominium*. Dengan penjualan sewa kamar yang cukup signifikan tersebut, maka pemilik akan mendapatkan pengembalian modal investasinya dalam waktu 9 tahun.