

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

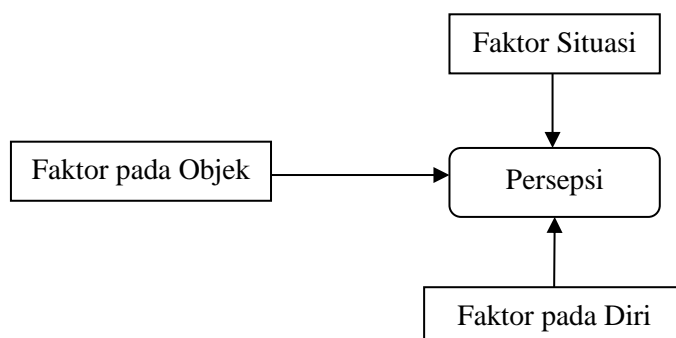
#### 2.1 Persepsi dalam Membentuk Perilaku

Perilaku menurut Rahmat (1987) yang dikutip oleh Suryadi (2011) merupakan suatu proses penyesuaian terhadap perubahan lingkungan yang dipengaruhi oleh kesatuan komunikasi, karakteristik budaya sosial, serta toleransi terhadap kebutuhan dan perubahan.

Untuk mengkaji suatu perilaku, nilai merupakan hal yang terpenting. Nilai sebagai dasar dari sebuah keyakinan tentang pola perilaku atau sebuah pilihan akhir yang secara sosial atau pribadi ingin untuk diwujudkan. Karena itu di dalam nilai terdapat unsur pertimbangan terkait hal-hal yang dianggap benar, baik dan diinginkan.

Dari makna diatas maka dapat disimpulkan bahwa nilai merupakan hal penting dalam mengkaji perilaku karena nilai merupakan dasar dari pemahaman kita terhadap sikap maupun perilaku individu itu sendiri, motif, dan dapat mempengaruhi persepsi.

Perilaku sendiri merupakan aktualisasi dari sikap, sedangkan persepsi merupakan titik awal terbentuknya sikap dan perilaku. Persepsi adalah proses yang digunakan dari setiap individu untuk mengorganisasikan serta menafsirkan kesan indrawi dalam memberi makna terhadap lingkungan. Dalam proses penafsirannya, setiap individu melihat sesuatu berdasarkan kepentingan, latar belakang pengalaman, dan sikap mereka. Terdapat sejumlah faktor dalam membentuk dan memutar balik suatu persepsi, yaitu berasal dari dalam diri si pelaku persepsi, dan pada saat situasi dimana persepsi tersebut dilakukan, serta objek yang menjadi persepsi atau yang dipersepsikan (Robbins, 2006 dalam Suryadi, 2011). Berikut skema dalam pembentuk suatu persepsi:

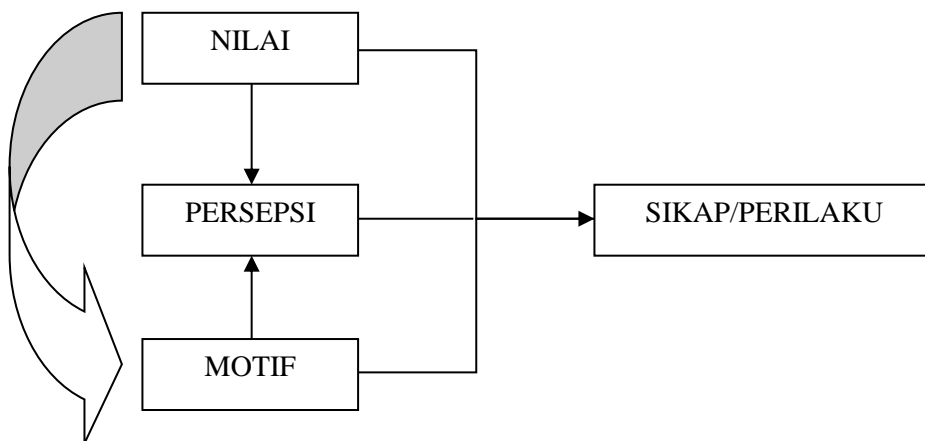


Gambar 2.1 Faktor-faktor pembentuk persepsi  
Sumber: Suryadi (2011)

Persepsi merupakan dasar dalam memahami suatu realitas oleh pelaku, sehingga persepsi menjadi faktor terpenting dalam perilaku. Karena dunia seperti yang dipersepsikan merupakan dunia yang penting dari segi perilaku.

Menurut Midi (2002) yang dikutip oleh Suryadi (2011) dalam perwujudannya sikap/perilaku tidak dapat dilihat langsung, namun harus ditafsirkan kedalam tingkah laku yang tertutup. Karena di dalam tiap individu terjadi dinamika timbal balik seperti perasaan, perhatian, kebutuhan, pengambilan keputusan, dan motif.

Dalam kegiatan tiap individu tidak lepas dari berbagai motif (dorongan) dan sikap mendorong untuk melakukan perbuatan. Apabila tiap individu melakukan perbuatan tentunya terdapat harapan melalui perbuatan tersebut, sehingga perbuatan tersebut dilandasi dengan adanya dorongan dari dalam diri individunya yang mengarah untuk melakukan sesuatu. Daya dorong inilah yang disebut dengan istilah motif (Moenir, 2000 dalam Suryadi, 2011). Maka pembentuk sikap/perilaku dapat digambar dalam skema sebagai berikut.



Gambar 2.2 Hubungan nilai, persepsi, motif, perilaku dan sikap  
Sumber: Suryadi (2011)

## 2.2 Nilai Jual Apartemen

### 2.2.1 Pengertian nilai

Sulistyorini & Hadi (2013) mengutip dari Kotler (2005) yang menyatakan bahwa persepsi terhadap nilai memiliki beberapa jenis, yaitu gambaran pembeli terhadap kinerja suatu produk, seperti mutu suatu produk, dukungan pelanggan, kelancaran produksi, dan ciri-ciri dari faktor lain seperti reputasi pemasok, kepercayaan dan harga diri. Setiap pembeli memiliki bobot yang berbeda dalam memberikan nilai terhadap suatu produk. Mereka dapat menjadi “pembeli nilai” (*value buyers*), menjadi “pembeli harga” (*price buyers*), dan

sebagian lagi menjadi “pembeli yang setia” (*loyal buyers*). Bobot dari pembeli yang dibuat patokan pada penelitian ini adalah “pembeli nilai” (*value buyers*).

Suatu nilai atau *value* menurut Brangule-Vlagsma, Pieters dan Wedel (2002) yang dikutip juga oleh Sulistyorini & Hadi (2013) dapat mempengaruhi keputusan/perilaku konsumen dalam menentukan keputusan dalam membeli produk/jasa. Hal ini menunjukkan bahwa nilai dapat menjelaskan dan memahami perilaku konsumen.

Dapat ditarik garis besar bahwa nilai adalah kemampuan yang dipercaya dimiliki oleh suatu benda agar dapat memuaskan manusia, sesuatu yang memiliki nilai berarti memiliki sifat atau kualitas yang melekat (*Dictionary of Sociology and Related Science* yang dikutip oleh Sulistyorini dan Hadi, 2013).

Nilai dapat diidentifikasi menjadi beberapa tipe, Schwartz (1992) sebagaimana dikutip Sulistyorini & Hadi (2013) mengidentifikasi nilai (*value*) menjadi sepuluh tipe yaitu *self-direction, power, conformity, universalism, stimulation, security, tradition, benevolence, hedonism* dan *achievement*. Tipe nilai yang difokuskan pada penelitian ini adalah hubungan antar nilai *achievement* dan *hedonism*, dimana keduanya menekankan pada kepuasan yang terpusat pada diri sendiri. *Achievement* adalah bertujuan dalam memperoleh keberhasilan pribadi dengan memperlihatkan kompetensi sesuai standar sosial. Agar tercapainya kerja yang berkompeten maka sudah menjadi kewajiban jika seseorang merasa perlu untuk mengembangkan diri. *Hedonism* sendiri merupakan tipe nilai yang bersumber dari kebutuhan organismik dan kenikmatan yang diasosiasikan pada pemuasan kebutuhan tersebut, dimana tipe nilai ini sangat mengutamakan kepuasan diri sendiri dan juga kesenangan.

Dimana kepuasan dan kesenangan yang dimaksud dapat dirasakan dari rancangan *furniture* yang *efficiency, effectivity, dan performance*. *Efficiency* dalam penggunaan sumber daya, *effectivity* dalam mewadahi seluruh kebutuhan, *performance* pada munculnya *furniture* yang memiliki fungsi ganda (*smart furniture*) (Cristi & Kusumarini, 2014). Juga dilihat dari persepsi masyarakat terkait pengaplikasian *smart furniture* pada unit apartemen tipe studio.

Maka dapat ditarik garis besar bahwa nilai (*achievement* dan *hedonism*) dengan mengaplikasikan *smart furniture* sebagai nilai tambah yang dianggap dapat memberi kepuasan yang terpusat pada diri sendiri, yang dimiliki oleh suatu apartemen dan dapat mempengaruhi sikap/perilaku penghuni dalam menentukan keputusan untuk membeli suatu produk unit apartemen.

## 2.2.2 Faktor yang mempengaruhi nilai jual apartemen

Dalam penelitian oleh Andoyo (2016), beliau mengutip pendapat dari beberapa sumber mengenai berbagai faktor yang dapat mempengaruhi nilai jual apartemen. Seperti menurut Halim, Anastasia, Eval, & Tobing (2008) yang menyatakan bahwa terdapat beberapa pertimbangan dalam meningkatkan nilai jual suatu apartemen yaitu lokasi, harga unit apartemen, *view*, jumlah kamar, luas kamar, jarak ke jalan raya, fasilitas, *amenities and services*, jarak ke *center business district*, dan tinggi lantai.

Pernyataan diatas didukung oleh hasil penelitian Andoyo (2016) yang menyatakan jumlah kamar mempengaruhi nilai Apartemen. Dimana semakin banyak ruang kamar pada unit apartemen maka nilai semakin tinggi. Selain itu Andoyo (2016) juga menyatakan bahwa luas kamar mempengaruhi nilai properti suatu apartemen. Semakin luasnya kamar unit apartemen, maka akan memudahkan penghuni dalam beraktifitas, dan manfaat dari properti tersebut lebih tinggi.

Menurut Wahyu & Harjanto (2014) nilai suatu properti dapat meningkat ketika luasan tanahnya besar, dikarenakan lebih mudah dan ekonomis, karena berbagai aktifitas dapat dilakukan diatasnya, walaupun tidak bersifat selamanya.

Dari berbagai hasil penelitian yang dikutip Andoyo (2016) mengenai faktor-faktor meningkatnya nilai jual suatu apartemen diatas, Andoyo (2016) melakukan penelitian lanjutan terkait seberapa besar pengaruh dari faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai jual apartemen. Dari hasil penelitian tersebut didapati faktor *view* dan luas kamar menjadi faktor yang paling berpengaruh atau paling signifikan terhadap nilai jual suatu apartemen.

Kedua faktor diatas oleh peneliti dikerucutkan lagi pada permasalahan utama unit apartemen tipe studio dengan luas kamarnya yang terbatas. Karena luas kamar menjadi salah satu faktor yang paling signifikan dalam mempengaruhi nilai jual suatu apartemen, maka pemecahan dalam persoalan luas kamar menjadi sangat penting.

## 2.3 Apartemen

### 2.3.1 Pengertian apartemen

Terdapat beberapa pengertian apartemen menurut beberapa sumber, Andoyo (2016) mengemukakan konsep apartemen hampir menyerupai konsep rumah susun, perbedaan antara apartemen dengan rusun yaitu terletak pada karakter dan kepemilikan tanahnya.

Menurut UU RI No 20/2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang dibangun pada lingkungan yang terbagi terstruktur

secara fungsional, baik tumbuh secara horizontal maupun vertikal dan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, seperti hunian dengan bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama.

Priyadna & Wiyancoko (2013) juga memaparkan bahwa apartemen merupakan suatu hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di dalam suatu bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dengan bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, yang setiap masing-masing fungsinya dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.

Didukung dengan pernyataan Marlina (2008) yang mengungkapkan bahwa apartemen merupakan bangunan yang memuat *group* hunian *flat*, yang disusun keatas atau bertingkat sebagai bentuk tanggapan dari permasalahan perumahan yang disebabkan tingkat hunian yang tinggi dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau.

Pada kamus Umum Bahasa Indonesia, W.J.S. Porwadarminta (1991) yang dikutip oleh Priyadna & Wiyancoko (2013), merincikan pengertian apartemen berdasarkan isinya yaitu tempat tinggal di suatu bangunan yang terbagi atas beberapa tempat tinggal, lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai.

Maka secara umum apartemen merupakan bangunan yang memuat beberapa *group* hunian yang berisikan kamar tidur, tempat duduk, dapur, ruang makan, dan kamar mandi, lengkap dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang pertumbuhannya secara horizontal maupun vertikal.

### **2.3.2 Tipe unit apartemen**

Jenis apartemen dapat di klasifikasikan berdasarkan beberapa jenis, salah satunya yaitu berdasarkan tipe unitnya. Tipe unit apartemen ada empat Imelda (2007):

1. Unit apartemen tipe studio. Tipe apartemen ini hanya memiliki satu ruang yang bersifat multifungsi, difungsikan sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi/pembagian ruangnya secara semu, hanya memiliki ruang kamar mandi sebagai ruang terpisah. Unit tipe ini relatif kecil dengan jumlah penghuni satu orang, atau pasangan tanpa anak. Luas minimal 20-35 m<sup>2</sup>.
2. Unit apartemen tipe 1,2,3 kamar/apartemen keluarga. Pembagian ruang pada unit apartemen ini layaknya rumah seperti biasanya. Kamar tidur dibuat terpisah dengan ruang tengah, ruang makan, dan dapur yang terbuka dalam satu ruang atau terpisah.

Luas minimal untuk satu kamar tidur 25 m<sup>2</sup>, 2 kamar tidur 30 m<sup>2</sup>, 3 kamar tidur 85 m<sup>2</sup>, dan 4 kamar tidur 140 m<sup>2</sup>.

3. *Loft*. Merupakan bangunan bekas gudang/pabrik yang dialihfungsikan menjadi apartemen, dengan menyekat bangunan hingga membentuk beberapa hunian. Kelebihannya unitnya lebih tinggi, sehingga bisa memiliki 2 lantai pada 1 unit.
4. Unit apartemen tipe *penthouse*. Unit ini biasanya diletakkan pada lantai teratas gedung. Luas unitnya paling besar dibandingkan unit lainnya sehingga merupakan unit dengan kategori mewah. Selain mewah, unit ini juga memiliki tingkat privat yang tinggi karena umumnya memiliki *lift* khusus untuk penghuninya. Luas minimum 300 m<sup>2</sup>.

Sedikit berbeda dengan pernyataan Imelda, menurut Marlina (2008) klasifikasi apartemen menurut jumlah kamarnya ada beberapa tipe. Yang pertama tipe efisien (18 m<sup>2</sup> – 45 m<sup>2</sup>) atau yang sering kita sebut dengan unit tipe studio dengan jumlah kapasitas penghuni maksimal dua orang, diperuntukkan bagi penghuni yang baru saja menikah, sehingga belum memiliki anak, dan juga diperuntukkan bagi *single person*.

Tipe kedua yaitu tipe satu ruang tidur dengan ukurannya antara 36 m<sup>2</sup> – 54 m<sup>2</sup>, atau menyesuaikan dengan kebutuhan. Kapasitas apartemen tipe ini sebanyak dua hingga tiga orang, seperti pasangan dengan atau tanpa anak. Tipe ini merupakan tipe setingkat lebih lengkap dibandingkan dengan tipe efisien.

Tipe ketiga yaitu tipe dua ruang tidur. Tipe ini memiliki dua ruang tidur dalam unitnya, dengan total luasannya sekitar 45 m<sup>2</sup> – 90 m<sup>2</sup>. Kelengkapannya hampir sama dengan tipe satu ruang tidur, namun memiliki tingkat kemewahan yang relatif lebih baik. Tipe keempat yaitu tipe tiga ruang tidur, dengan luasannya berkisar antara 54 m<sup>2</sup> – 108 m<sup>2</sup>. Memiliki kapasitas sebanyak empat hingga lima orang, seperti keluarga besar yang memiliki tiga anak atau lebih.

Tipe yang terakhir yaitu tipe dengan empat ruang tidur, luasannya sekitar 100 m<sup>2</sup> – 135 m<sup>2</sup>. Kapasitas penghuni yang dimiliki oleh apartemen tipe ini adalah sebanyak lima sampai delapan orang. Apartemen ini diperuntukkan untuk keluarga besar dengan jumlah anak dari tiga sampai enam anak. Pemakaian ruangnya minimum satu orang dan maksimum dua orang.

Untuk standar ketinggian plafon pada setiap unitnya sendiri didapati dengan menggunakan rumus sebagai berikut.

$$T = \frac{P+L}{2} \dots\dots\dots (2-1)$$

Dimana:

T: Tinggi Plafon

P: Panjang Ruang

L: Lebar Ruang

Pada intinya semakin luas ruangan tersebut maka semakin tinggi juga tinggi plafonnya. Ketinggian plafon harus selalu lebih tinggi jika dibandingkan dengan ukuran lebar suatu ruangan, agar ruang tidak terkesan seperti lorong dan tidak pengap (<http://arsitektur.me/2015/11/tips-arsitektur-rumah-berapa-tinggi-ideal-plafon-rumah/>).

### 2.3.3 Karakteristik luas unit apartemen tipe studio

Unit apartemen tipe studio merupakan unit apartemen dengan maksimal kapasitas ruangnya hanya dua orang, yang luasan unitnya minimal 18 m<sup>2</sup>. Luasan tersebut masih disesuaikan dengan perhitungan luasan lantai yang ditinggali/*net floor area* (NFA) dan perhitungan luasan lantai yang digunakan untuk perabot.

Dalam sistem pemasaran apartemen, pihak developer menggunakan luas semi *gross* (*semi gross area*, SGA) dalam penentuan harga tiap unit apartemennya. Perhitungan SGA adalah perhitungan luasan unit ditambah luas koridor dan balkon, sedangkan luasan asli yang ditinggali adalah *net floor area* (NFA). Perhitungan NFA adalah perhitungan luasan berdasarkan total area lantai di dalam tembok (*inner wall*). Luasan bersih unit terhitung *inner wall* dikurangi luasan lantai perabot (<https://thefrontage.com/faq/>).

Menurut hasil penelitian oleh Priyadna & Wiyancoko (2013) unit apartemen tipe studio ini memiliki beberapa kekurangan yaitu dengan tidak memiliki fasilitas yang cukup memadai dikarenakan oleh keterbatasan ruangnya. Beberapa fasilitas tersebut adalah ruang bekerja, ruang makan, dan teras atau balkon yang biasa dapat digunakan untuk bersantai dan menjemur pakaian.

Hal ini membuat aktifitas-aktifitas tersebut tidak dapat dilakukan di dalam unit melainkan dilakukan di tempat lain. Seperti halnya area tempat tidur yang merupakan area paling penting bagi penghuni, selain untuk beristirahat, area tempat tidur juga biasa digunakan untuk kegiatan bekerja/belajar, duduk, bermain, dan makan-minum.

Menurut Ernst Neufert (1994:92) sebagaimana dikutip Cahyaningtyas & Rahardjo (2016) bentuk *layout* pada apartemen tipe studio di Indonesia tidak seluruhnya sama, namun tetap memiliki keserupaan pada penataan dan luasannya, sehingga karakter apartemen tipe studio di Indonesia dapat dibilang sama.

Apartemen tipe studio ini menjadi permasalahan dengan luasan minimalnya yang sangat terbatas, yaitu luasan bersih unitnya minimal 18 m<sup>2</sup> belum terhitung *inner wall* dikurangi luasan lantai yang digunakan untuk perabot. Karena luas kamar merupakan salah satu faktor paling signifikan dalam menentukan nilai jual suatu apartemen.

## **2.4 Smart Furniture**

### **2.4.1 Pengertian *smart furniture***

Berdasarkan pengertiannya, “*smart*” adalah adanya suatu fungsi tambahan pada suatu objek sehingga meningkatkan nilai fungsi objek tersebut maupun objek lainnya yang berhubungan, yang dapat membantu kehidupan manusia (Kurniawan & Santosa, 2016).

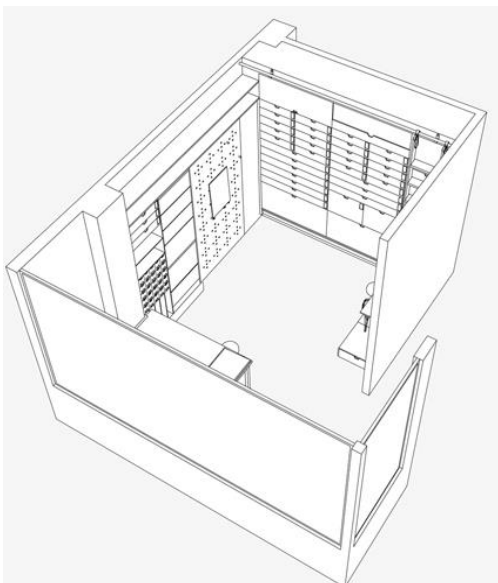
*Smart furniture* sendiri merupakan *furniture* multifungsi yang saat ini sedang berkembang, dimana menurut Wiliary, Santosa, & Kattu (2015) perabot multifungsi menjadi jawaban dari permasalahan luas kamar yang terbatas. Selain itu di dalam arsitektur, perabot multifungsi ini juga dapat memberi nilai estetika pada suatu ruang, tidak hanya mengatasi permasalahan luas kamar yang terbatas. Maka dari itu *smart furniture* menjadi salah satu alat bantu dalam mendesain, khususnya dalam mendesain interior.

Selain istilah perabot multifungsi terdapat istilah lain yaitu *furniture convertible*, merupakan *furniture* yang dapat merubah bentuk mengikuti fungsi dan karakter sesuai kebutuhan si pengguna. Selain memfokuskan fungsi pada sebuah bentuk *furniture*, dimensi *furniture* juga diperhatikan agar menghasilkan pemanfaatan ruang yang lebih bijak, sehingga *space saving* pada unit apartemen tipe studio lebih maksimal (Cahyaningtyas & Rahardjo, 2016).

Menurut Cahyaningtyas & Rahardjo (2016) *space saving* merupakan suatu konsep yang sudah ada sejak tahun 1915 yang biasa diaplikasikan pada ruang sempit, dimana kegiatan penghuninya sangat terbatas, seperti halnya dengan unit apartemen tipe studio dengan menggunakan *smart furniture*. Agar luasan bersih unit lebih lapang dan dapat menampung seluruh kebutuhan serta kegiatan dari penghuninya, maka diaplikasikan konsep *space saving*.

Tujuan dari *space saving* ini membuat luas kamar terbatas menjadi terasa lebih lapang dengan mampu menampung berbagai kebutuhan dan kegiatan penghuni tanpa membutuhkan terlalu banyak komponen *furniture*. Selain itu penggunaan rangkaian *smart furniture* dapat memberikan kenyamanan bagi penghuni dan juga penghuni dapat mengakses ruangan dengan lebih leluasa dan nyaman (Cahyaningtyas & Rahardjo, 2016).





Gambar 2.3 3D Desain ruangan *space saving* karya Raanan Stern



Gambar 2.4 Perspektif desain ruangan *space saving* karya Raanan Stern

Sumber: <https://www.dezeen.com/2014/02/25/space-saving-modular-studio-for-an-artist-raanan-stern/>

#### 2.4.2 Karakteristik *smart furniture*

Terdapat beberapa konsep dalam merancang sebuah *smart furniture* atau yang menjadi suatu dasar pemikiran dalam merancang dan sebagai landasan dalam menentukan ada atau tidaknya nilai tambah pada sebuah desain rancangan. Beberapa konsep tersebut dinyatakan oleh beberapa sumber, menurut Cristi & Kusumarini (2014) yaitu *efficiency*, *effectivity*, dan *performance*.

Dimana *efficiency* sendiri mewakili penggunaan sumber daya yang ada dengan maksimal sehingga penggunaannya tidak ada yang sia-sia dan terbuang percuma. *Effectivity* mewakili keefektifitasan dari penggunaan modul *smart furniture* yang ada, agar dapat mewadahi seluruh kebutuhan atau aktivitas yang ada, selain itu aspek ini juga meliputi efek dari penggunaan modul terhadap kehidupan penghuni. Diharapkan dari penggunaan modul ini efektivitas hidup sehari-hari penghuni dapat meningkat, agar tercapainya pola hidup yang

lebih stabil dan efisien. *Performance*, aspek ini mewakili penggunaan dan kinerja maksimal disetiap sudutnya dan pada seluruh sumber daya yang ada, melalui cara pemanfaatan sebagai tempat penyimpanan, hingga munculnya *furniture* yang memiliki fungsi ganda (*smart furniture*).

Dapat ditarik garis besar bahwa konsep perancangan *smart furniture* ini meliputi ketepatan pemanfaatan fungsi suatu sumber daya maupun suatu benda, proses penyelenggaraan kegiatan yang baik, dan keberhasilan penggunaan atau perancangan yang dapat diterapkan ke kehidupan sehari-hari, memaksimalkan bahan yang digunakan dalam perancangannya, dan kemampuan dari perancangan modul untuk mendukung aktivitas penghuninya (Cristi & Kusumarini, 2014).

Melengkapi teori diatas, sebuah *furniture* dapat dikatakan *smart* jika memiliki beberapa karakteristik, menurut Kurniawan & Santosa (2016) yang menyatakan bahwa didalam konteks *smart living furniture*, dimana *furniture* harus memiliki nilai fungsi tambahan yang dapat membantu kehidupan manusia. Fungsi tambahan tersebut yang pertama adalah harus memiliki *integration* antar *furniture*-nya, atau tetap ringkas antar *furniture*-nya, dimana sebuah *furniture* akan berfungsi dengan maksimal jika *furniture* tersebut dilengkapi dengan *furniture* lainnya dengan fungsi yang berbeda, sehingga satu set *furniture* dapat mawadahi beberapa aktivitas sekaligus.

Yang kedua adalah *organize* atau susunan *furniture* yang rapi dimana rancangan visual *furniture* terlihat rapi dan dapat mawadahi kebutuhan pengguna secara teratur. Selain ringkas dan rapi, dimensi asli *smart furniture* juga harus sesuai standar, agar tetap nyaman saat digunakan.

Yang terakhir adalah tidak menyusahkan manusia atau *user-friendly* dimana dipahami dengan kemampuan *furniture* dalam memfasilitasi kebutuhan pengguna dan dapat langsung dimengerti oleh pengguna. *User-friendly* juga mengarah pada bentukan *furniture* yang sederhana secara visual dan sistem pengoperasiannya. Hal ini diperuntukkan agar pengguna dapat pengalaman baru dari fitur-fitur yang ada pada *furniture*. Diharapkan dengan adanya fungsi tambahan tersebut dapat meningkatkan kualitas hidup manusia. Berikut ini adalah beberapa contoh hunian yang mengaplikasikan *smart furniture* yang nantinya juga akan digunakan sebagai landasan atau preseden dalam membuat rekomendasi desain.



*Gambar 2.5 Desain fold out bed London's Smallest House*



*Gambar 2.6 Desain seating storage I London's Smallest House*



*Gambar 2.7 Desain seating storage II London's Smallest House*

Sumber: <https://www.dezeen.com/2017/02/21/13-square-metre-house-studiomama-nina-tolstrup-jack-mama-sliding-plywood-furniture-overhaul-tiny-house-london-uk/>



Gambar 2.8 Desain Lego-style Apartment



Gambar 2.9 Desain *bed storage* Lego-style Apartment

Sumber: <https://faircompanies.com/videos/lego-style-apartment-transforms-into-infinite-spaces/>

### 2.4.3 Standar dimensi *furniture* pada unit apartemen tipe studio

*Furniture* tentunya memiliki standar dalam setiap ukurannya. Berikut ini merupakan standar dari dimensi *furniture* yang ditujukan untuk unit apartemen tipe studio. Dalam penelitian oleh Cahyaningtyas & Rahardjo (2016) menyatakan bahwa unit apartemen tipe studio terdiri dari dua ruang utama, yaitu area kegiatan utama penghuni seperti area tidur, area kabinet penyimpanan, area TV, area makan dan kamar mandi. Standar *furniture* selalu berpedoman kepada standar *furniture* yang ada, seperti halnya yang tercantum pada buku Data Arsitek. Berikut ini adalah standar yang digunakan setiap area pada unit apartemen tipe studio:

Tabel 2.1 Standar Dimensi *Furniture*

Area	<i>Furniture yang Dibutuhkan</i>	Dimensi Panjang x Lebar x Tinggi (cm)
Tempat tidur	A. Kasur	200 x 80 x 35
Kabinet penyimpanan	B. Lemari Pakaian	125 x 60 x 180
	C. Laci ( <i>drawer</i> )	80 x 50 x 70
Area TV	D. Credenza	120 x 45 x 66
	E. Fasilitas Duduk (sejenis sofa)	160 x 70 x 76
Area makan/kerja	F. Meja Kerja	80 x 60 x 80
	G. Meja Makan	130 x 80 x 75
	H. Kursi	45 x 48 x 90
Dapur	I. Kabinet (lemari bawah)	60 x 60 x 85
	J. Sink	45 x 45 x 16
	K. Kompor ( <i>cooking plates</i> )	48 x 24 x 7
	L. Kabinet (rak)	60 x 35 x 60
	M. Kulkas kecil	55 x 55 x 80

Sumber: Data Arsitek Jilid 1 & 2 dalam Cahyaningtyas & Rahardjo (2016), Data Arsitek Jilid 3

Dalam penelitian Cahyaningtyas & Rahardjo (2016) dimensi dari *furniture* utama yang ada dijadikan patokan dalam meringkas setiap area kedalam sebuah *smart furniture* melalui beberapa pilihan rancangan. Sesuai dengan dimensi lebar pada standar dimensi *furniture* Data Arsitek, lebar dimensi ideal yang sesuai untuk diaplikasikan pada unit apartemen tipe studio rata-rata berkisar antara 45-60 cm.

Rancangan *smart furniture* yang digunakan dapat menampung berbagai perabot dan kebutuhan penghuni unit apartemen, seperti kasur, meja makan, dan lemari penyimpanan (lemari untuk menyimpan pakaian dan kabinet pada *pantry*).

## 2.5 Tinjauan Terdahulu

Penelitian peran *smart furniture* dalam mengatasi luas kamar untuk unit apartemen tipe studio sudah sering dilakukan sebelumnya dengan berbagai macam fokus. Namun untuk melanjutkan penelitian peran *smart furniture* sebagai penunjang nilai jual apartemen belum pernah dilakukan, penelitian terdahulu rata-rata hanya menuliskan persepsi penulis atas adanya pengaruh *smart furniture* dalam menunjang nilai jual apartemen. Penelitian terdahulu ini ditinjau guna menyumbangkan pengetahuan untuk pembahasan mengenai peran *smart furniture* sebagai penunjang nilai jual apartemen.

Penelitian terdahulu yang digunakan pada penelitian ini ada tiga. Yang pertama adalah penelitian berjudul Penggunaan Konsep *Space Saving* untuk Apartemen Tipe Studio di Kota Bandung oleh Cahyaningtyas dan Rahardjo (2016). Pada penelitian tersebut peneliti membahas mengenai kesesuaian pengaplikasian konsep *space saving* apabila diaplikasikan pada *layout* apartemen studio di daerah Bandung, sehingga menghasilkan ‘patokan’ baru

dalam mengaplikasikan konsep *space saving* pada setiap interior apartemen tipe studio, khususnya di Kota Bandung.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif, dimana melakukan tabulasi pada hasil observasi, dan membandingkan luas sirkulasi unit apartemen tipe studio di Kota Bandung jika menggunakan serangkaian *furniture convertible* berleter U dan gabungan (leter I dan L). Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah pengaplikasian konsep *space saving* dengan mengaplikasikan rangkaian *furniture convertible* dapat diaplikasikan pada unit apartemen tipe studio dengan menggunakan tipe serangkaian yang sesuai pada unit apartemen tipe studio di Kota Bandung yaitu rangkain gabungan (leter I dan L).

Penelitian terdahulu pertama digunakan sebagai acuan dalam melakukan observasi dan analisis data hasil observasi. Pada penelitian ini peneliti mengaplikasikan metode penelitian sejenis pada penelitian tahap pertama.

Penelitian terdahulu kedua berjudul Perancangan Interior Modular pada *Residential Space* Tipe Studio oleh Cristi dan Kusumarini (2014). Pada penelitian tersebut peneliti membahas mengenai bagaimana proses merancang interior dengan mengaplikasikan *furniture* modular pada *residential space* tipe studio, yang mampu memberikan rasa nyaman bagi penghuni dan juga dapat memiliki nilai jual yang cukup tinggi.

Manfaat yang diperoleh dari hasil perancangan tersebut adalah desain interior dengan mengaplikasikan *furniture* modular yang dapat memfasilitasi aktivitas di *residential space* tipe studio dan dapat memaksimalkan ruang tipe studio untuk privasi, dalam penggunaannya penghuni dapat menggunakan *furniture* dengan modul *tiny living box*, *basic*, dan *flat pack*.

Penelitian terdahulu kedua oleh peneliti digunakan sebagai landasan dalam melakukan penelitian terkait ada tidaknya hubungan antara *smart furniture* dengan nilai jual pada suatu apartemen, yang merupakan harapan dari hasil penulisan penelitian terdahulu.

Penelitian terdahulu yang ketiga berjudul Analisa Nilai Properti Apartemen di Daerah Yogyakarta Tahun 2015 oleh Andoyo (2016). Pada penelitian tersebut peneliti membahas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2015.

Dimana hasil kesimpulan yang didapat pada penelitian tersebut adalah variabel jumlah kamar, luas kamar, dan *dummy view* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai sewa apartemen. Sedangkan variabel jarak ke pusat bisnis dan tinggi lantai berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai sewa apartemen. Dan variabel jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai sewa apartemen.

Hasil penelitian terdahulu yang ketiga oleh peneliti digunakan sebagai landasan dalam melakukan penelitian, dimana dalam hasil penelitian tersebut yang menyatakan bahwa luas kamar merupakan faktor yang signifikan dalam pengaruh meningkatnya nilai jual apartemen.

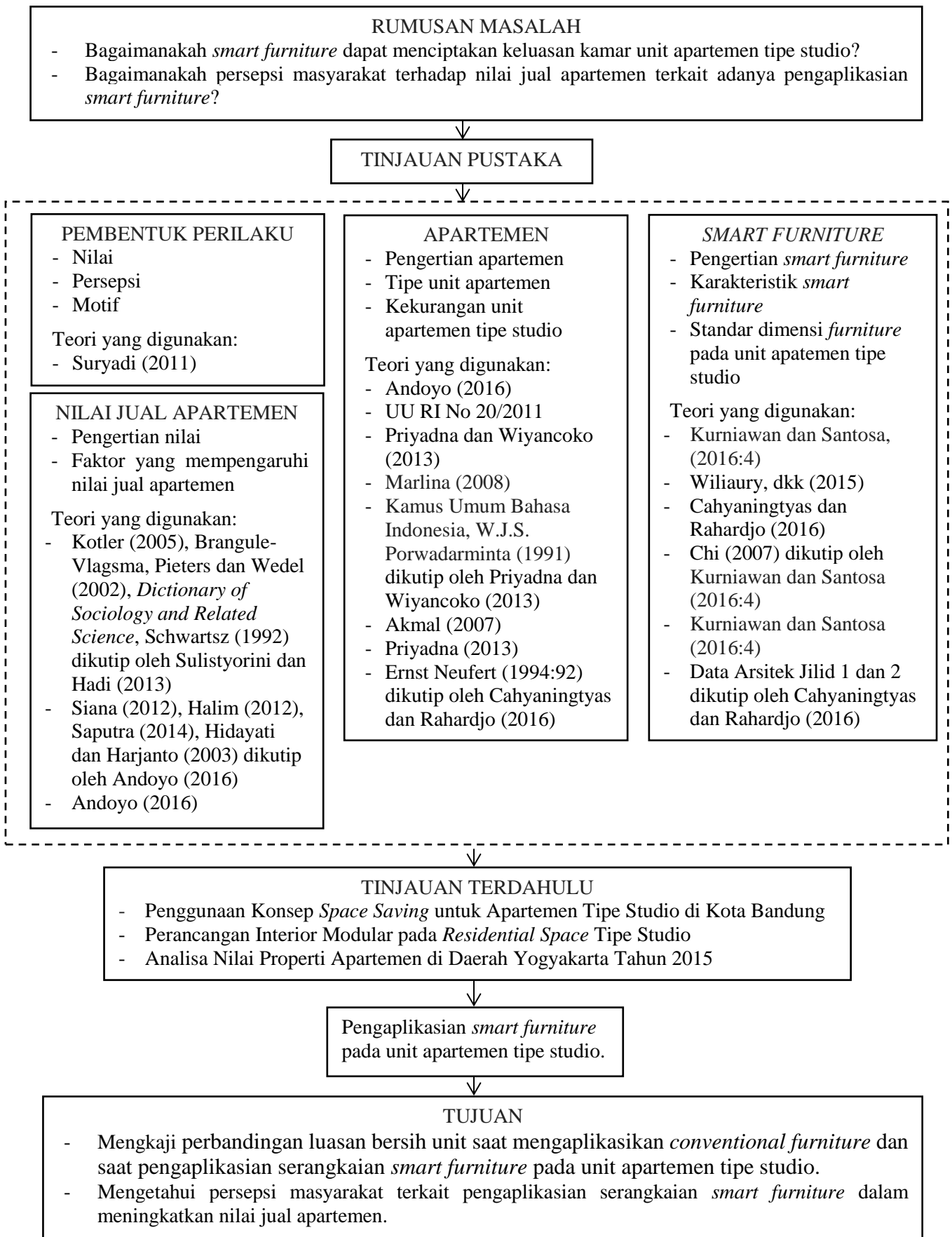
Tabel 2.2 Tinjauan Terdahulu

No.	Penulis (Tahun)	Judul Jurnal	Tujuan	Metode Penelitian	Instrumen	Hasil Penelitian
1	Cahyaning tyas & Rahardjo (2016)	Penggunaan Konsep <i>Space Saving</i> untuk Apartemen Tipe Studio di Kota Bandung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menunjukkan kesesuaian konsep <i>space saving</i> apabila diaplikasikan pada <i>layout</i> apartemen studio di daerah Bandung.</li> <li>- Menghasilkan 'patokan' baru pada setiap interior apartemen tipe studio.</li> </ul>	Metode kuantitatif.	Wawancara, meteran, catatan, kamera, <i>sketchup</i> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsep <i>space saving</i> melalui <i>furniture convertible</i> dapat digunakan pada apartemen tipe studio.</li> <li>- Pengaplikasian konsep <i>space saving</i> dengan mengaplikasikan rangkaian <i>furniture convertible</i> yang sesuai pada unit apartemen tipe studio di kota Bandung yaitu rangkain gabungan (leter I dan L).</li> <li>- Diharapkan dapat memberi kenyamanan bagi penghuni dan daya tarik bagi pengelola apartemen.</li> </ul>
2	Cristi & Kusumarni (2014)	Perancangan Interior Modular pada <i>Residential Space</i> Tipe Studio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merancang interior modular pada <i>residential space</i> tipe studio.</li> <li>- Mampu memberikan rasa nyaman bagi penghuni dan juga dapat memiliki nilai jual yang cukup tinggi.</li> </ul>	Metode desain empiricism.	Data literatur, catatan, <i>sketchup</i> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desain interior modular yang dapat memfasilitasi aktivitas di <i>residential space</i> tipe studio.</li> <li>- Memaksimalkan ruang tipe studio untuk privasi, pengguna dapat menggunakan modul <i>tiny living box, basic, dan flat pack</i>.</li> </ul>
3	Andoyo (2016)	Analisa Nilai Properti Apartemen di Daerah Yogyakarta Tahun 2015	Untuk membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2015.	Regresi berganda ( <i>Multiple regression</i> ), Metode ( <i>Ordinary Least Square</i> ) <i>OLS</i> .	Data literatur, data lapangan, catatan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Variabel <i>dummy view</i>, jumlah kamar, luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa apartemen.</li> <li>- Variabel jarak ke pusat bisnis dan tinggi lantai berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai sewa apartemen.</li> <li>- Variabel jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai sewa apartemen.</li> </ul>

Sumber: Data sekunder diolah



## 2.6 Kerangka Teori



Gambar 2.10 Kerangka teori