

2. TEORI PENUNJANG

2.1 Tinjauan Apartemen

2.1.1 Pengertian Apartemen

Apartemen merupakan bentuk hunian yang terdiri dari beberapa unit atau ruang tinggal yang terpisah namun berada dalam satu bangunan yang sama. Setiap unit dapat berisi fasilitas lengkap seperti dapur, kamar mandi, dan tempat tidur. Apartemen biasanya ditemukan dalam gedung bertingkat tinggi dan sering dihuni oleh beberapa keluarga atau individu di lantai yang berbeda. Dalam kata-kata S. Smith (2022), "Apartemen adalah solusi perumahan modern yang menyediakan fleksibilitas dan kenyamanan, menjembatani kesenjangan antara ruang pribadi dan kehidupan perkotaan."

Secara umum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Apartemen merupakan tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya).

Menurut UUDS pasal 1 no.16 tahun 1985, Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horizontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.

Menurut buku Kevin Lynch dan Gery Hack dengan judul *Site Planning* (1984 : 252) Apartemen adalah sebagai unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama.

Menurut buku Samuel Paul dengan judul *Apartments : Their Design and Development* (1967 : 6) Apartemen merupakan dasar dari kumpulan emosi. Apartemen harus menjadi suatu wadah relaksasi untuk melepas lelah karena kegiatan mencari nafkah serta bebas dari kebisingan, kecemasan, dan tekanan. Apartemen harus memberikan keindahan, kenyamanan, keamanan, dan privasi bagi keluarga yang tinggal di dalamnya.

2.1.2 Klasifikasi Apartemen

Berdasarkan Sistem Kepemilikan (Chiara, 1986) apartemen dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Apartemen Sewa

Jenis hunian dalam bentuk unit apartemen yang disewakan kepada penyewa untuk jangka waktu tertentu. Unit apartemen ini bisa dimiliki oleh perorangan atau badan usaha. Penyewa membayar uang sewa sesuai dengan harga dan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa.

b. Apartemen Milik Perseorangan (Condominium)

Jenis hunian di mana unit-unit apartemen dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuni. Setiap pemilik unit memiliki hak milik penuh atas unit apartemen yang dibelinya. Penghuni membayar biaya pelayanan apartemen kepada pengelola, yang mencakup pemeliharaan fasilitas umum, keamanan, kebersihan, dan layanan lainnya yang disediakan oleh pihak pengelola gedung.

Berdasarkan Tipe Pengelolaannya (Akmal, 2007) apartemen dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:

a. *Serviced Apartment*

Dikelola oleh perusahaan manajemen properti yang menyediakan layanan tambahan seperti *housekeeping*, *laundry*, dan *concierge services* kepada penghuni. Apartemen ini umumnya dimiliki oleh satu entitas atau perusahaan yang mengelola seluruh kompleks apartemen.

b. Apartemen Perseorangan (*Condominium*)

Apartemen yang dimiliki oleh individu atau keluarga sebagai tempat tinggal pribadi. Manajemen apartemen perseorangan biasanya dilakukan sendiri oleh pemilik atau melalui jasa manajemen properti pihak ketiga jika pemilik memilih untuk menyewakan unitnya.

c. Apartemen Milik Bersama (*Cooperative*)

Konsep kepemilikan di mana beberapa individu memiliki bagian dari apartemen yang sama. Mereka memiliki hak untuk tinggal di unit tersebut untuk jangka waktu tertentu setiap tahun. Manajemen apartemen milik bersama biasanya dilakukan oleh perusahaan manajemen properti atau asosiasi pemilik bersama yang ditunjuk.

Berdasarkan Penghuninya (Savitri et al., 2007) apartemen dapat dibagi menjadi empat, yaitu:

a. Apartemen Keluarga

Apartemen ini biasanya dirancang untuk keluarga dengan dua hingga empat kamar tidur. Fasilitas apartemen ini biasanya disesuaikan dengan kebutuhan keluarga, seperti ruang tamu yang luas, dapur lengkap, dan area bermain anak-anak.

b. Apartemen Lajang/Mahasiswa

Apartemen ini cocok untuk individu lajang atau mahasiswa yang mencari tempat tinggal yang nyaman dan praktis. Unit apartemen ini biasanya lebih kecil dan terdiri dari satu atau dua kamar tidur dengan fasilitas dasar.

c. Apartemen Pebisnis/Ekspatriat

Apartemen ini sering dipilih oleh pengusaha atau ekspatriat yang membutuhkan akses mudah ke pusat bisnis atau perkantoran. Apartemen ini biasanya dilengkapi dengan fasilitas tambahan seperti ruang kerja, akses internet cepat, dan keamanan yang baik.

d. Apartemen Manual

Apartemen ini dirancang khusus untuk manula atau lansia. Fasilitas apartemen ini biasanya dilengkapi dengan aksesibilitas yang baik, seperti lift, tangga yang mudah diakses, kamar mandi yang aman, dan area bersantai yang nyaman.

Berdasarkan Golongan Ekonomi (Paul Samuel, 1967) apartemen dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:

a. Apartemen Golongan Bawah

Apartemen golongan bawah umumnya memiliki ukuran yang lebih kecil dan fasilitas yang lebih sederhana. Harga sewa atau harga jualnya relatif terjangkau bagi masyarakat dengan pendapatan rendah. Fasilitas umumnya terbatas dan tidak sekomprehensif apartemen golongan menengah ke atas atau apartemen mewah.

b. Apartemen Golongan Menengah

Apartemen golongan menengah biasanya memiliki ukuran yang sedang dan fasilitas yang lebih lengkap dibandingkan dengan apartemen golongan bawah. Harga sewa atau harga jualnya berada di kisaran menengah, yang dapat dijangkau oleh masyarakat dengan pendapatan menengah. Fasilitas umumnya mencakup area rekreasi, keamanan, dan fasilitas umum lainnya yang memadai.

c. Apartemen Golongan Menengah Ke Atas / Apartemen Mewah

Apartemen golongan menengah ke atas atau apartemen mewah biasanya memiliki ukuran yang lebih besar dan fasilitas yang sangat lengkap dan mewah. Harga sewa atau harga jualnya jauh lebih tinggi daripada apartemen golongan bawah dan menengah. Fasilitasnya mencakup kolam renang, pusat kebugaran, ruang serbaguna, layanan keamanan 24 jam, dan fasilitas mewah lainnya yang menawarkan gaya hidup yang eksklusif.

Berdasarkan Ketinggian Bangunan (Paul Samuel, 1967) apartemen dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:

a. Apartemen Low-rise (Ketinggian antara 2-4 lantai)

Apartemen Low-Rise biasanya terdiri dari beberapa lantai, umumnya antara dua hingga empat lantai.

- Bangunan apartemen ini cenderung menyebar secara horizontal dan memberikan akses mudah ke ruang terbuka seperti taman atau halaman.
- Contoh dari Apartemen Low-Rise termasuk Garden Apartment dan Row House.
- Apartemen ini sering ditemukan di daerah pinggiran kota atau lingkungan dengan kepadatan penduduk yang lebih rendah.

b. Apartemen Mid-rise (Ketinggian antara 4-8 lantai)

Apartemen Mid-Rise adalah bangunan yang lebih tinggi daripada Low-Rise tetapi lebih rendah daripada High-Rise.

- Biasanya terdiri dari sekitar empat hingga delapan lantai.
- Apartemen Mid-Rise sering terletak di daerah perkotaan dan memberikan keseimbangan antara kedekatan seperti di Low-Rise dan kepadatan seperti di High-Rise.

c. Apartemen High-rise (Ketinggian lebih dari 8 lantai)

Apartemen High-Rise adalah bangunan tinggi yang biasanya memiliki lebih dari delapan lantai, mencapai ketinggian yang signifikan.

- Bangunan ini umumnya ditemukan di daerah perkotaan yang padat penduduk di mana lahan terbatas.
- Apartemen High-Rise menawarkan pemandangan yang indah, akses ke berbagai fasilitas, dan dapat menampung jumlah penduduk yang lebih besar dalam area bangunan yang lebih kecil.

Berdasarkan Sirkulasi Horizontal (Chiara, 2008) apartemen dapat dibagi menjadi empat, yaitu:

a. *Single-loaded corridor apartment* (Apartemen Koridor Satu Sisi)

Apartemen dengan koridor satu sisi adalah tipe apartemen di mana unit-unit apartemen hanya memiliki satu sisi yang berbatasan dengan koridor. Unit-unit apartemen ini biasanya memiliki jendela atau pintu yang menghadap ke luar bangunan, sehingga cahaya alami dan ventilasi udara dapat masuk dari satu sisi saja.

b. *Open corridor apartment* (Apartemen Koridor Terbuka)

Apartemen dengan koridor terbuka adalah tipe apartemen di mana koridor atau lorong yang menghubungkan unit-unit apartemen terbuka ke udara luar. Hal ini dapat memberikan sirkulasi udara yang lebih baik dan memberikan kesan ruang terbuka di sekitar koridor.

c. *Closed corridor apartment* (Apartemen Koridor Tertutup)

Apartemen dengan koridor tertutup adalah tipe apartemen di mana koridor atau lorong yang menghubungkan unit-unit apartemen tertutup atau berada di dalam bangunan. Koridor ini biasanya dilengkapi dengan sistem ventilasi dan pencahayaan buatan.

d. *Double-loaded corridor apartment* (Apartemen Koridor Dua Sisi)

Apartemen dengan koridor dua sisi adalah tipe apartemen di mana unit-unit apartemen memiliki dua sisi yang berbatasan dengan koridor. Hal ini memungkinkan akses ke unit apartemen dari dua sisi yang berbeda dan dapat meningkatkan sirkulasi udara dan pencahayaan alami di dalam unit apartemen.

Berdasarkan Sirkulasi Vertikal (Lynch, 1984) apartemen dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Walk-up Apartment (Apartemen Tanpa Lift)

Apartemen tanpa lift atau 'Walk-up Apartment' adalah jenis apartemen di mana penghuni harus naik tangga untuk mencapai unit apartemen mereka. Biasanya, apartemen tanpa lift ini terdiri dari beberapa lantai dan tidak dilengkapi dengan fasilitas lift. Penghuni harus berjalan kaki ke lantai tempat unit apartemen mereka berada.

b. Elevator Apartment (Apartemen dengan Lift)

Apartemen dengan lift atau 'Elevator Apartment' adalah jenis apartemen yang dilengkapi dengan fasilitas lift untuk memudahkan akses penghuni ke berbagai lantai.

Dengan adanya lift, penghuni dapat dengan mudah naik turun antar lantai tanpa harus menggunakan tangga. Apartemen dengan lift biasanya lebih nyaman dan praktis terutama untuk penghuni yang memiliki mobilitas terbatas atau membawa barang bawaan yang berat.

Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai (Chiara, 2008) apartemen dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

a. *Simplex Apartment*

Apartemen Simpleks adalah tipe apartemen yang terdiri dari satu lantai atau tingkat. Apartemen Simpleks biasanya memiliki desain yang sederhana tanpa adanya tangga atau tingkat tambahan di dalam unit apartemen. Apartemen Simpleks umumnya cocok untuk penghuni yang menginginkan ruang yang lebih terbuka dan mudah diakses tanpa perlu naik turun tangga.

b. *Penthouse*

Penthouse adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan unit apartemen yang terletak di lantai teratas sebuah gedung, biasanya merupakan unit apartemen yang mewah dan eksklusif. Penthouse seringkali memiliki fasilitas dan fitur premium, seperti pemandangan yang spektakuler, teras pribadi, ruang tamu yang luas, dan desain interior yang mewah. Penthouse sering menjadi pilihan bagi mereka yang mencari tingkat privasi dan kemewahan yang tinggi dalam hunian apartemen.

2.2 Pengertian *Show Unit*

Show unit atau unit pameran merujuk pada ruang atau bangunan yang dirancang dan diatur sedemikian rupa untuk memamerkan desain interior, tata letak, dan fitur-fitur lainnya dari suatu produk atau properti tertentu. Show unit sering digunakan dalam industri properti, terutama pada proyek pengembangan apartemen, rumah, atau gedung komersial. Fungsinya adalah untuk memberikan gambaran nyata kepada calon pembeli atau penyewa mengenai bagaimana hunian atau ruang tersebut akan terlihat dan dirasakan.

Menurut E. Jones (2021), "Show unit adalah strategi pemasaran yang sangat efektif dalam industri properti, karena memberikan pengalaman langsung kepada calon konsumen, membantu mereka membayangkan kehidupan mereka di dalam ruang yang dirancang dengan baik."

2.3 Pengertian Desain Interior

Desain interior adalah proses merencanakan, menata, dan merancang ruang dalam sebuah bangunan untuk memenuhi kebutuhan fungsional dan estetika. Kata "desain" mengacu pada kegiatan merancang atau membuat rencana yang memperlihatkan tampilan dan fungsi dari bangunan atau ruang sebelum dibuat secara fisik. Ini melibatkan penentuan struktur dan penataan ruang untuk mendukung aktivitas, memenuhi aspirasi, serta mengekspresikan ide, tindakan, perasaan, dan kepribadian.

Interior, sebagai kata kedua dalam frasa "desain interior", merujuk pada bagian dalam gedung atau ruang yang meliputi tatanan perabotan, hiasan, dan elemen lainnya di dalam ruang tersebut. Penggabungan kedua kata ini menekankan pada perancangan yang mencakup aspek-aspek seperti tata letak, material, pencahayaan, dan warna untuk menciptakan ruang yang fungsional dan estetis.

Menurut D.K. Ching, desain interior tidak hanya tentang menciptakan ruang yang indah secara visual, tetapi juga tentang memastikan bahwa ruang tersebut mendukung kegiatan manusia secara efisien dan menyediakan kenyamanan bagi penghuninya. Pendapat ini diperkuat oleh Dodsworth, yang menekankan bahwa desain interior bertujuan untuk mengoptimalkan ruang agar penggunaannya dapat beraktivitas dengan efektif dan merasa nyaman.

Dalam desain interior diterapkan sembilan elemen untuk menciptakan ruang yang tidak hanya fungsional tetapi juga estetis. Berikut adalah sembilan elemen interior tersebut:

- a. Lingkungan (*Environment*)
Lingkungan sekitar bangunan harus dipertimbangkan untuk menghindari potensi ketidaknyamanan penghuni, seperti kebisingan dari jalan raya atau tempat ibadah.
- b. Ruang (*Space*)
Pastikan ruang memiliki sirkulasi udara yang baik untuk menjaga kualitas udara di dalamnya, misalnya dengan adanya jendela atau ventilasi di dapur untuk mengeluarkan asap saat memasak.
- c. Pencahayaan (*Lighting*)
Pencahayaan yang tepat mempengaruhi suasana ruang dan kesehatan penghuninya. Kombinasi antara pencahayaan alami dan buatan perlu dipertimbangkan untuk menciptakan lingkungan yang sehat.
- d. Elevasi (*Ground Plane*)

Elevasi mengacu pada posisi ketinggian suatu objek dalam suatu bangunan. Pada bangunan religi, elevasi digunakan untuk menunjukkan hierarki atau area suci.

e. Struktur (*Enclosure*)

Bagian ini membahas tentang bentuk bangunan utama, termasuk struktur, kolom, serta pintu masuk dan keluar. Struktur yang baik harus kuat dan memadai sesuai dengan fungsi bangunan.

f. Perabot (*Support*)

Perabot merupakan elemen penting dalam sebuah ruangan karena menentukan fungsi dan estetika ruang. Pemilihan perabot harus mempertimbangkan tema dan kebutuhan ruangan.

g. Penyimpanan dan Tampilan (*Display/Storage*)

Penyimpanan dan tampilan adalah opsional tetapi penting dalam mendukung fungsi ruang. Perabot yang multifungsi dapat membantu mengoptimalkan penggunaan ruang.

h. Dekorasi (*Decoration*)

Dekorasi mencakup elemen-elemen yang digunakan untuk mempercantik interior maupun eksterior bangunan, seperti hiasan dinding, tanaman hias, atau lampu hias.

i. Informasi (*Information*)

Informasi dalam bentuk signage atau nomor bangunan membantu penghuni untuk mengidentifikasi ruang atau area tertentu di dalam bangunan.

2.4 Pengertian Gaya Interior

Gaya desain interior adalah kumpulan prinsip, konsep, dan estetika yang mengarahkan pengaturan ruang, pemilihan furniture, aksesoris, material, dan elemen dekoratif dalam suatu ruang interior. Gaya desain interior mencerminkan preferensi, budaya, dan tren saat itu serta menciptakan atmosfer yang diinginkan oleh pemilik atau penghuni ruang tersebut.

Beberapa contoh gaya desain interior yang populer termasuk:

- a. Minimalis: Mengutamakan kesederhanaan, dengan fokus pada fungsi dan bentuk yang bersih tanpa hiasan yang berlebihan.
- b. Klasik: Menonjolkan kemewahan dan keanggunan, dengan penggunaan furnitur dan detail-dekorasi yang bergaya era klasik.

- c. Modern: Menggabungkan elemen-elemen kontemporer dan inovatif, seringkali menekankan pada garis-garis bersih, material berteknologi tinggi, dan pencahayaan yang canggih.
- d. Skandinavia: Terinspirasi oleh desain dari negara-negara Skandinavia, fokus pada kesederhanaan, keterbukaan, dan fungsionalitas dengan penggunaan warna netral dan material alami.
- e. Bohemian: Menggabungkan unsur-unsur dari berbagai budaya dan gaya, dengan warna-warna cerah, motif-motif etnis, dan furnitur yang beragam.
- f. Japandi: Perpaduan antara estetika minimalis Jepang (Jap) dengan unsur-unsur desain Scandinavia (andi). Gaya ini menekankan kesederhanaan, keterbukaan, dan keseimbangan antara fungsi dan keindahan.
- g. Industrial: Mengadopsi estetika dari bangunan-bangunan industri seperti pabrik atau gudang, dengan fokus pada material kasar seperti beton, logam, dan kayu yang tidak diolah.
- h. Vintage: Memanfaatkan furnitur dan aksesoris yang berasal dari era sebelumnya, menampilkan karakter dan keunikan dari masa lalu.

2.5 State Of The Art

Istilah "state of the art" (SOTA) mengacu pada tingkat kemajuan terkini atau teknologi paling mutakhir dalam suatu bidang tertentu pada suatu waktu tertentu. State of the art digunakan sebagai dasar untuk menyajikan konteks atau latar belakang yang kuat dalam sebuah kajian atau laporan penelitian. Dengan merinci *state of the art*, peneliti dapat menunjukkan bahwa penelitian mereka membangun pada pemahaman yang sudah ada, memberikan kontribusi terhadap literatur atau praktik, dan mungkin mengisi celah pengetahuan yang masih ada dalam domain tertentu.

Tabel 2.1 State Of The Art

No.	Judul Penelitian	Peneliti dan Tahun Terbit	Metode Penelitian
1.	Analisis Pengaruh Display Interior Terhadap Perilaku Pembelian Impulsif Konsumen Indomaret Pontianak	Ana Fitriana, (2016)	<u>Kuantitatif</u> Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode pengumpulan data primer dengan teknik pengumpulan data kuesioner.
	Hasil Penelitian		
	Hasil perhitungan data menggunakan SPSS for windows ver 16 menunjukan secara simultan pengaruh display interior terhadap impulsive buying diketahui berpengaruh sebesar 61,31%. Sedangkan 38,69% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini. Secara parsial tiga variabel bebas yaitu pengadaan barang, pengelompokan barang, dan penyusunan barang dan pencahayaan mempunyai pengaruh signifikan terhadap Impulsive buying.		
2.	Pengaruh Atmosfer Kedai Kopi Terhadap Emosi dan Keputusan Pembelian Ulang	Vania Pramatatya, Mukhamad Najib, Dodik Ridho Nurrochmat (2015)	Data diolah dengan menggunakan metode <u>statistika</u> yang disebut <u>PLS (Partial Least Squares)</u> untuk menguji hipotesis dari pengaruh variabel-variabel

			seperti faktor stimulus atmosfer (Eksterior, layout, interior, suara, aroma, temperatur, dan human variable), emosi (Pleasure, arousal, dominance), dan keputusan pembelian ulang.
	Hasil Penelitian		
	Temuan menunjukkan bahwa interior dan emosi konsumen berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan pembelian ulang, terutama interior. Sementara itu, human variabel berpengaruh positif signifikan terhadap emosi yang berarti pengunjung memandang bahwa emosi positif dari atmosfer sangat penting dalam menentukan keputusan pembelian ulang mereka.		
3.	Pengaruh Promosi, Desain, dan Fasilitas yang Disediakan terhadap Keputusan Pembelian Unit Apartemen di Capital Square Surabaya	Hefi Eka Nurmalasari (2020)	<u>Kuantitatif</u> Metode yang dipergunakan adalah Analisis Regresi Berganda. Dengan menggunakan SPSS for Windows dilakukan pengujian Statistik yaitu Uji Validitas hasilnya valid, Uji Reliabilitas hasilnya reliabel, Uji Normalitas hasilnya berdistribusi normal, Uji Heteroskedastisitas hasilnya terbebas dari unsur heteroskedastisitas, Uji Multikolinearitas hasilnya terbebas dari unsur multikolinearitas
	Hasil Penelitian		
	Hasil secara parsial dengan uji t menunjukkan Promosi secara parsial berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian unit apartemen di Capital Square Surabaya. Desain secara parsial berpengaruh signifikan terhadap keputusan		

	<p>pembelian unit apartemen di Capital Square Surabaya. Fasilitas yang disediakan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian unit apartemen di Capital Square Surabaya.</p>		
	<p>Budiyanto, Teguh. (2016). "Strategi promosi, kualitas produk, dan desain terhadap keputusan pembelian dan minat mereferensikan rumah pada Puri Camar Liwas PT. Camar Sapta Ganda."</p>	<p>Teguh Budiyanto (2016)</p>	<p>Metode penelitian adalah <u>kuantitatif</u> dengan jumlah sampel sebanyak 75 responden. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis jalur.</p>
4.	Hasil Penelitian		
	<p>Hasil penelitian yaitu strategi promosi dan kualitas produk tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian perumahan di Puri Camar Liwas dari PT. Camar Sapta Ganda. Sedangkan desain berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian perumahan di Puri Camar Liwas dari PT. Camar Sapta Ganda; strategi promosi, kualitas produk, serta desain berpengaruh signifikan terhadap minat mereferensikan untuk pembelian perumahan di Puri Camar Liwas dari PT. Camar Sapta Ganda baik secara langsung ataupun tidak langsung melalui keputusan pembelian; keputusan pembelian secara langsung tidak berpengaruh terhadap minat mereferensikan pembelian perumahan di Puri Camar Liwas dari PT. Camar Sapta Ganda.</p>		