

BAB II

TINJAUAN PROYEK APARTEMEN

2.1 Pengertian Apartemen

- Kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu (Poerwadarminta, 1991).
- Suatu kompleks hunian dan bukan sebuah tempat tinggal yang berdiri sendiri (Joseph de Chiara, Time saver Standards for Building Types).
- Sebuah ruangan atau beberapa susunan ruangan dalam beberapa jenis yang memiliki kesamaan dalam suatu bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal (Stein, 1967).
- 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 (pasal 1 UURS no.16 tahun 1985).
- Suatu bangunan terdiri dari tiga unit atau lebih, rumah tinggal di dalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama, dalam lingkungan tanah yang terbatas.
- Semua jenis hunian atau tempat tinggal (*multiply family*), kecuali sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri bagi satu keluarga (*single dwelling unit*).
- Suatu bangunan yang dibagi dalam kamar-kamar atau kelompok kamar yang dipisahkan satu dengan lainnya dengan partisi, yang digunakan sebagai unit hunian.
- Suatu ruangan atau kumpulan ruang yang digunakan sebagai unit hunian atau rumah tinggal yang sifatnya dapat digunakan sebagai milik pribadi atau disewakan (Adhistana, n.d).

Apartemen merupakan salah satu variasi jenis hunian yang diminati oleh masyarakat terutama yang tinggal di kota-kota besar. Jika dahulu rumah biasa (*landed house*) menjadi primadona pilihan tempat tinggal, kini kecenderungan itu sedikit demi sedikit mulai bergeser. Hal ini bukan disebabkan oleh faktor tren, melainkan

timbul masalah permukiman di perkotaan yang kian pelik. Oleh sebab itulah, apartemen yang merupakan hunian vertikal menjadi alternative yang layak bagi pengembang perumahan di wilayah pusat kota untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal.

Bagi masyarakat kota, tinggal di apartemen sebenarnya bukanlah hal istimewa. Tinggal di apartemen sama seperti tinggal di komplek perumahan, bahkan fasilitas yang tersediapun hampir sama. Yang menjadi perbedaan adalah bentuknya, apartemen berbentuk vertikal sehingga penggunaan lahan lebih efisien dan merupakan solusi yang paling ideal untuk menyelesaikan masalah permukiman di kota (Akmal, 2007)

2.2 Perkembangan Apartemen

Saat ini di beberapa kota besar, apartemen tumbuh pesat. Beberapa pengamat property berpendapat bahwa jumlah unit apartemen sudah over supply, artinya sekarang ini banyak unit apartemen yang masih ditawarkan kepada masyarakat di sebagian besar kota besar.

Dari tahun 1981-1999, jumlah apartemen yang terbangun mencapai 25.000 unit. Tahun 2007 di perkirakan jumlahnya melonjak hamper 2 kali lipatnya, yaitu sekitar 40.000 unit. Karena semakin banyaknya pilihan, maka pertimbangan memilih apartemen menjadi lebih kompleks. Lokasi dan harga masih menjadi pertimbangan utama, tetapi ada banyak hal lain yang bias dijadikan pertimbangan, yaitu efektifitas, efisiensi, kenyamanan, jaminan rasa aman, fasilitas di dalam apartemen, luasan unit, manajemen property yang mengatur warga didalam apartemen tersebut maupun desain apartemen tersebut (Ibrahim, 2008).

2.3 Klasifikasi Apartemen

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

- *Serviced Apartment*

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu. Biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni mendapatkan pelayanan menyerupai hotel bintang lima, misalnya unit berperabotan lengkap, *house keeping*, layanan kamar, *laundry*, *business center*.

- Apartemen Milik Sendiri

Apartemen yang dijual dan dapat dibeli oleh pihak individu. Mirip dengan apartemen sewa, apartemen ini juga tetap memiliki pengelola yang mengurus fasilitas umum penghuninya.

- Apartemen sewa

Apartemen yang disewa oleh individu tanpa penyelayanan khusus. Meskipun demikian, tetap ada manajemen apartemen yang mengatur segala sesuatu berdasarkan kebutuhan bersama seperti sampah, pemeliharaan bangunan, lift, koridor, dan fasilitas umum lainnya.

2.3.2 Berdasarkan kategori jenis dan besar bangunan (Akmal, 2007), apartemen terdiri dari:

- *High-Rise Apartment*

Bangunan apartemen yang terdiri lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, system keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standard. Jenis ini banyak di bangun di pusat kota.

- *Mid-Rise Apartment*

Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.

- *Low-Rise Apartment*

Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah kebawah.

- *Walked-up Apartment*

Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga sampai dengan enam lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki lift, tetapi dapat juga tidak menggunakan. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga yang lebih besar (keluarga inti ditambah orang tua). Gedung apartemen ini hanya terdiri atas dua atau tiga unit apartemen.

2.3.3 Jenis apartemen berdasarkan tipe unitnya ada empat (Akmal, 2007), yaitu:

- *Studio*

Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang. ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Apartemen tipe studio relative kecil. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak. Luas unit ini minimal 20-35 m².

- Apartemen 1,2,3 kamar/apartemen keluarga

Pembagian ruang apartemen ini mirip rumah biasa. Memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang bias terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen tipe ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30 m², 3 kamar tidur 85², dan 4 kamar tidur 140 m².

- *Loft*

Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Caranya adalah dengan menyekat-nyekat bangunan besar ini menjadi beberapa unit hunian. Keunikan *loft apartment* adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi,

mezzanine atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya pun cenderung berpenampilan industrial. Tetapi, beberapa pengembang kini menggunakan istilah loft untuk apartemen dengan *mezzanine* atau dua lantai tetapi dalam bangunan yang baru.

- *Penthouse*

Unit hunian ini berada di lantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit dibawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya ada satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, *penthouse* juga sangat privat karena memiliki lift khusus untuk penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m².

2.3.4 Berdasarkan tujuan pembangunan, apartemen dibagi menjadi tiga (Akmal, 2007), yaitu:

- Komersial

Apartemen yang hanya ditujukan untuk bisnis komersial yang mengejar keuntungan atau profit.

- Umum

Apartemen yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat, akan tetapi biasanya hanya dihuni oleh lapisan masyarakat kalangan menengah kebawah.

- Khusus

Apartemen yang hanya dipakai oleh kalangan tertentu saja, dan biasanya dimiliki suatu perusahaan atau instansi yang dipergunakan oleh para pegawai maupun tamu yang berhubungan dengan pekerjaan.

2.3.5 Berdasarkan golongan sosial (Savitri dan Ignatius dan Budihardjo dan Anwar dan Rahwidyasa, 2007), apartemen dibagi menjadi empat, yaitu:

- Apartemen Sederhana
- Apartemen Menengah
- Apartemen Mewah
- Apartemen super Mewah

Yang membedakan keempat tipe tersebut sebelumnya adalah fasilitas yang terdapat dalam apartemen tersebut. Semakin lengkap fasilitas dalam sebuah apartemen, maka semakin mewah apartemen tersebut. Pemilihan bahan bangunan dan system apartemen juga berpengaruh. Semakin baik kualitas material dan semakin banyak pelayanannya, semakin mewah apartemen tersebut.

2.3.6 Berdasarkan penghuni (Savitri dan Ignatius dan Budihardjo dan Anwar dan Rahwidyasa, 2007), jenis apartemen dibagi menjadi empat, yaitu:

- Apartemen Keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. Bahkan tidak jarang orang tua dari ayah atau ibu tinggal bersama. Terdiri dari 2 hingga 4 kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

- Apartemen Lajang

Apartemen ini dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman mereka. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain diluar jam kerja.

- Apartemen Pebisnis/Ekspatrial

Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri di luar partemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja sehingga member kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya.

- Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia, bahkan bias dikatakan tidak ada meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Di luar negeri seperti Amerika, China, Jepang, dan lain-lain telah banyak dijumpai apartemen untuk hunian manusia usia lanjut. Desain apartemen

disesuaikan dengan kondisi fisik para manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.

2.3.7 Klasifikasi apartemen berdasarkan kepemilikan (Chiara, 1986), yaitu:

- Apartemen Sewa
Pemilik membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, penghuni membayar uang sewa selama jangka waktu tertentu.
- Apartemen Kondominium
Penghuni membeli dan mengelola unit yang menjadi haknya, tidak ada batasan bagi penghuni untuk menjual kembali atau menyewakan unit miliknya. Penghuni biasanya membayar uang pengelolaan ruang bersama yang dikelola oleh pemilik gedung.
- Apartemen Koperasi
Apartemen ini dimiliki oleh koperasi, penghuni memiliki saham didalamnya sesuai dengan unit yang ditempatinya. Bila penghuni pindah, ias dapat menjual sahamnya kepada koperasi atau calon penghuni baru dengan persetujuan koperasi. Biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh koperasi.

2.3.8 Klasifikasi apartemen berdasarkan pelayanannya (Chiara, 1986), dibagi menjadi empat, yaitu:

- Apartemen *Fully Service*
Apartemen yang menyediakan layanan standard hotel bagi penghuninya, seperti *laundry*, *cathering*, kebersihan, dan sebagainya.
- Apartemen *Fully Furnished*
Apartemen yang mneyediakan furniture atau perabotan dalam unit apartemen.
- Apartemen *Fully Furnished and Fully Service*
Gabungan kedua jenis apartemen yang tertulis sebelumnya.

- Apartemen *Building only*
Apartemen yang tidak menyediakan layanan ruang atau furniture.

2.3.9 Klasifikasi apartemen berdasarkan jumlah lantai per unit (Chiara, 1986), yaitu:

- Simpleks
Apartemen yang seluruh ruangnya terdapat dalam satu lantai.
- Dupleks
Apartemen yang ruangnya terdapat dalam dua lantai.
- Tripleks
Apartemen yang ruangnya terdapat dalam tiga lantai.

2.4 Contoh bangunan Apartemen yang telah terbangun.

GREEN PALACE APARTMENT | KALIBATA CITY

Kalibata City | Kota Baru seluas 12 Ha di Jakarta Selatan akan menjadi Superblok Modern dengan Konsep Terpadu dan Fasilitas Terlengkap. Kalibata City akan menjadi kawasan Hunian urban yang sehat dilengkapi HUTAN KOTA seluas 7000m² yang akan menjadi aktifitas kegiatan alam. Kawasan ini mudah dijangkau dari berbagai penjuru, baik dengan menggunakan kendaraan pribadi, angkutan umum, maupun kereta api. Tidak itu saja, wilayah ini pun dekat dengan akses jalan tol lingkaran dalam maupun lingkaran luar Jakarta.

Konsep :

konsep yang diusung proyek ini adalah mixed used development yang lengkap dan terpadu dengan harapan dapat memberikan kenyamanan hidup baru para penghuni untuk tinggal, bekerja, bermain, berbelanja dan melakukan aktifitas ekonomi sosial lainnya

FASILITAS

- *City Forest / Hutan Kota : 7000 m²*, akan memberikan nuansa yang asri bagi hunian Anda.
- Taman Hijau seluas 1.2 Ha
- *kids pool, Babies Pool, Swimming Pool*
- *Jogging Track*
- *Children Playground*
- *Barbeque Area*
- *Fountain Plaza (Taman Air Mancur)*
- *Tennis Court*
- *Fitness Center*
- *Education*
- *Fishing Pond*
- *Shopping Mall (Kalibata City Square)*
- Fasilitas Ibadah & Kesehatan
- Supermarket

Apartemen Hijau di Yogyakarta



Gambar 2.1.
*roof garden of Green Palace
Apartment*



Gambar 2.2.
view of Green Palace Apartment

Apartemen Hijau di Yogyakarta

HARGA

Apartemen Green Palace ditawarkan mulai harga Rp. 136 Jt-an.

Kode unit : P/11/CH
Type : 1BRA

Gross : 21.25 M2, Nett : 30.50 M2

	KPA DP 4X=20%	Tunai Keras 1 bulan 1 minggu	KB DP 4X=20% ANG 20X=80%	
Harga (Incl PPN)	175,329,000	140,272,000	166,562,000	
Harga (Incl PPN) sdh Disc	175,329,000		166,562,000	
DP (20 %)	35,065,800		33,312,400	
Booking Fee	5,000,000	5,000,000	5,000,000	Pada Saat Transaksi
Down Payment 1	3,766,450	23,054,400	3,328,100	7 Hari Setelah Booking Fee
Down Payment 2 s/d 4	8,766,450		8,328,100	1 Bulan Setelah DP 1 dst
Angsuran 1 s/d 20			6,662,480	1 Bulan Setelah DP 4 dst
Pelunasan	140,263,200	112,217,600		1 Bulan Setelah DP 1
Biaya PPJB	350,000	(di bayar saat booking fee/ transaksi)		
Asumsi Bunga KPA	9.50%			
Cicilan 5 Tahun	2,945,788	info Joni : 081585168988		
Cicilan 10 Tahun	1,814,972	02133210703		
Cicilan 15 Tahun	1,464,663			

Perhitungan cicilan belum termasuk Asuransi & biaya lain2

Ilustrasi Hitung *Green Palace Apartment 1 BRA*

Kode unit : P/16/CG
Type : 2BRA

Gross : 35.5 M2, Nett : 30.50 M2

	KPA DP 4X=20%	Tunai Keras 1 bulan 1 minggu	KB DP 4X=20% ANG 20X=80%	
Harga (Incl PPN)	281,688,000	225,357,000	267,608,000	
Harga (Incl PPN) sdh Disc	281,688,000		267,608,000	
DP (20 %)	56,337,600		53,521,600	
Booking Fee	5,000,000	5,000,000	5,000,000	Pada Saat Transaksi
Down Payment 1	9,084,400	40,071,400	8,380,400	7 Hari Setelah Booking Fee
Down Payment 2 s/d 4	14,084,400		13,380,400	1 Bulan Setelah DP 1 dst
Angsuran 1 s/d 20			10,704,320	1 Bulan Setelah DP 4 dst
Pelunasan	225,350,400	180,285,600		1 Bulan Setelah DP 1
Biaya PPJB	350,000	(di bayar saat booking fee/ transaksi)		
Asumsi Bunga KPA	9.50%			
Cicilan 5 Tahun	4,732,778	info Joni : 081585168988		
Cicilan 10 Tahun	2,915,979	02133210703		
Cicilan 15 Tahun	2,353,164			

Perhitungan cicilan belum termasuk Asuransi & biaya lain2

Apartemen Hijau di Yogyakarta

Ilustrasi Hitung *Green Palace Apartment 2 BRA*

Kode unit : P/12/AB
Type : 2BRB

Gross : 42 M2, Nett : 30.50 M2

	KPA DP 4X=20%	Tunai Keras bulan 1 minggu	KB DP 4X=20% 20X=80%	ANG	
Harga (Incl PPN)	331,474,000	265,188,000		314,897,000	
Harga (Incl PPN) sdh Disc	331,474,000			314,897,000	
DP (20 %)	66,294,800			62,979,400	
Booking Fee	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	Pada Saat Transaksi
Down Payment 1	11,573,700	48,037,600		10,744,850	7 Hari Setelah Booking Fee
Down Payment 2 s/d 4	16,573,700			15,744,850	1 Bulan Setelah DP 1 dst
Angsuran 1 s/d 20				12,595,880	1 Bulan Setelah DP 4 dst
Pelunasan	265,179,200	212,150,400			1 Bulan Setelah DP 1
Biaya PPJB	350,000	(di bayar saat booking fee/ transaksi)			
Asumsi Bunga KPA	9.50%				
Cicilan 5 Tahun	5,569,257	info Joni : 081585168988			
Cicilan 10 Tahun	3,431,354	02133210703			
Cicilan 15 Tahun	2,769,067				

Perhitungan cicilan belum termasuk Asuransi & biaya lain2

Ilustrasi Hitung *Green Palace Apartment 2 BRB*

Kode unit : P/18/BF
Type : 3BRC

Gross : 50 M2, Nett : 30.50 M2

	KPA DP 4X=20%	Tunai Keras bulan 1 minggu	KB DP 4X=20% 20X=80%	ANG	
Harga (Incl PPN)	406,197,000	324,962,000		385,880,000	
Harga (Incl PPN) sdh Disc	406,197,000			385,880,000	
DP (20 %)	81,239,400			77,176,000	
Booking Fee	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	Pada Saat Transaksi
Down Payment 1	15,309,850	59,992,400		14,294,000	7 Hari Setelah Booking Fee
Down Payment 2 s/d 4	20,309,850			19,294,000	1 Bulan Setelah DP 1 dst
Angsuran 1 s/d 20				15,435,200	1 Bulan Setelah DP 4 dst
Pelunasan	324,957,600	259,969,600			1 Bulan Setelah DP 1
Biaya PPJB	350,000	(di bayar saat booking fee/ transaksi)			
Asumsi Bunga KPA	9.50%				
Cicilan 5 Tahun	6,824,714	info Joni : 081585168988			
Cicilan 10 Tahun	4,204,872	02133210703			
Cicilan 15 Tahun	3,393,287				

Perhitungan cicilan belum termasuk Asuransi & biaya lain2

Ilustrasi Hitung *Green Palace Apartment 3 BRC*

Apartemen Hijau di Yogyakarta



Gambar 2.4.
Denah dan tipe kamar *Green Palace Apartment*

GREEN JAKARTA APARTMENT

Konsep :

Konsep desain utama yang ditawarkan dari desain apartemen ini adalah menciptakan bangunan apartemen yang *low cost consumption* (hemat konsumsi energi) dan bisa ikut berperan aktif menjaga iklim mikro dari area ini dengan menambah jumlah vegetasi (penghijauan) pada bangunan ini. Dimana Jakarta sebagai kota metropolitan yang sudah mulai tidak terkontrol semakin hari semakin berkurang area hijau yang dimiliki. Sehingga upaya yang dilakukan adalah mencoba mengganti vegetasi yang hilang pada tanah yang bersifat horizontal dengan menghadirkannya secara vertikal mengikuti ketinggian bangunan.

Fasilitas :

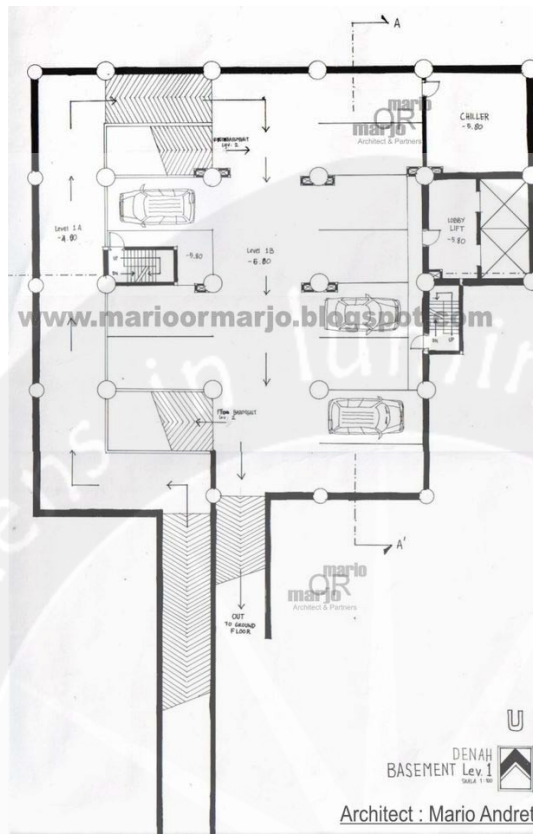
- 48 unit apartemen, 44 unit apartemen meliputi studio, one bedroom, two bedroom, serta 4 unit penthouse
- Kafe dan restoran
- Unit-unit kios komersial
- parkir

SITE PLAN dan TIPE KAMAR

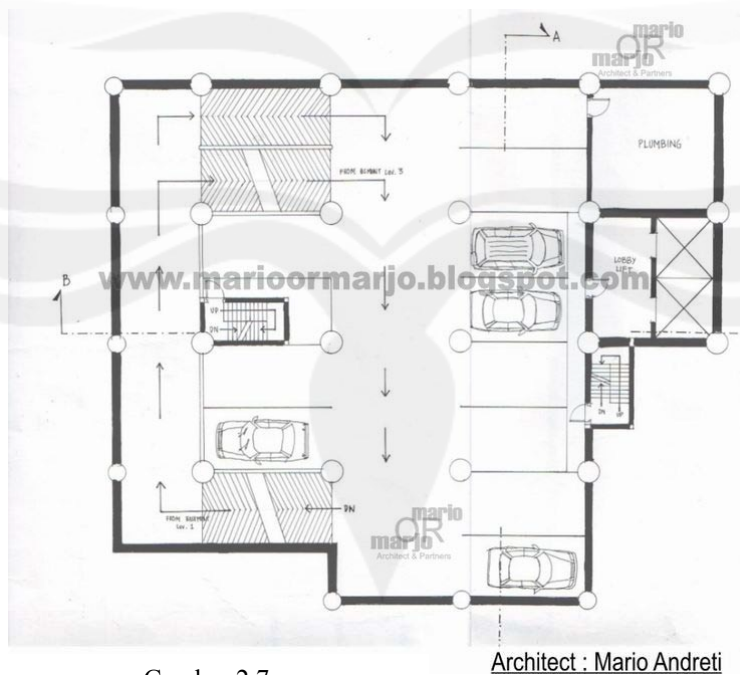


Gambar 2.5.
Site Green Jakarta Apartment

Apartemen Hijau di Yogyakarta

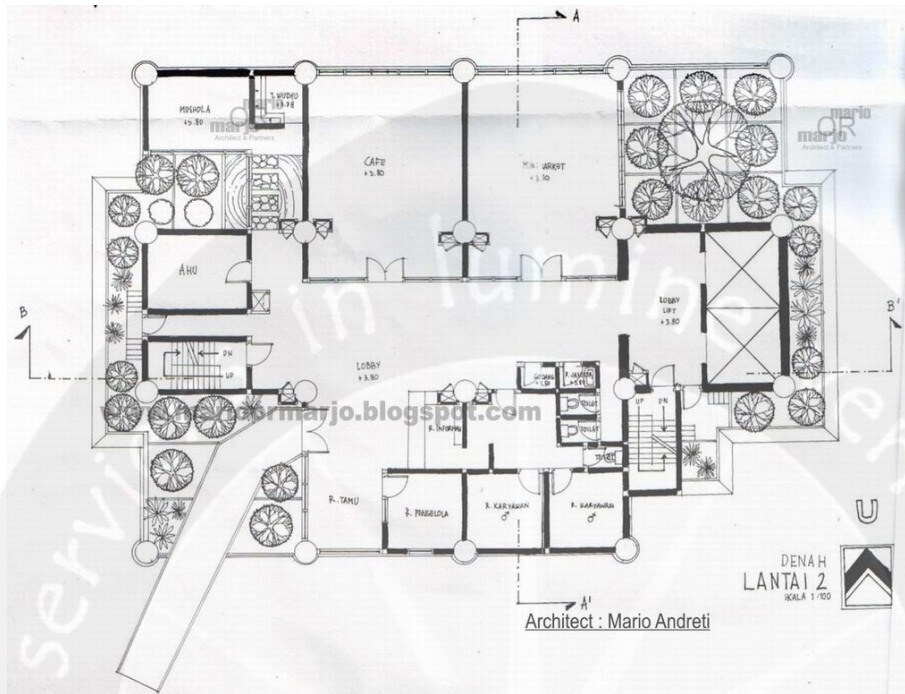


Gambar 2.6.
Denah basement 1 Green Jakarta
Apartment

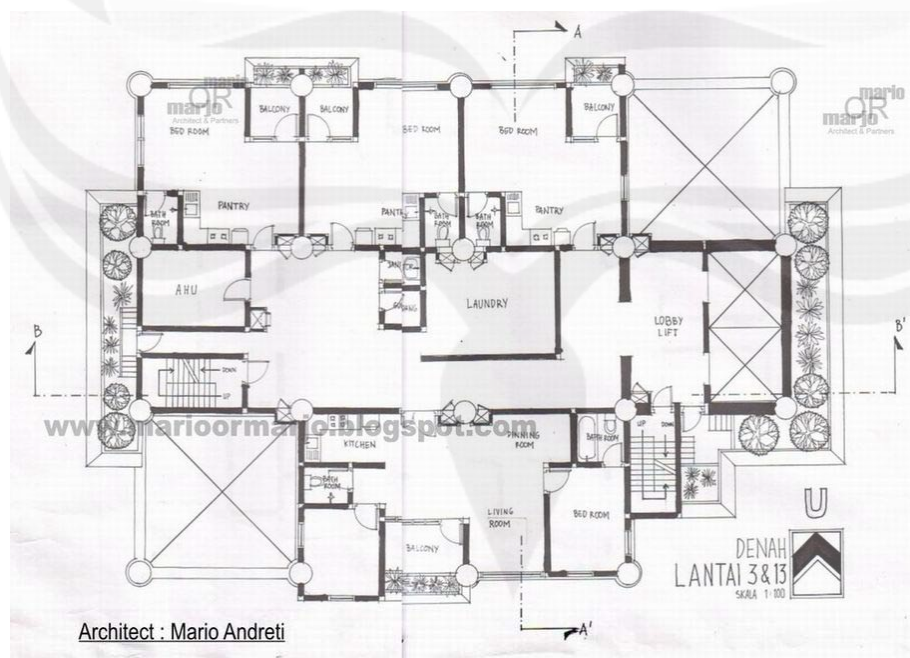


Gambar 2.7.
Denah basement 2 Green Jakarta
Apartment

Apartemen Hijau di Yogyakarta

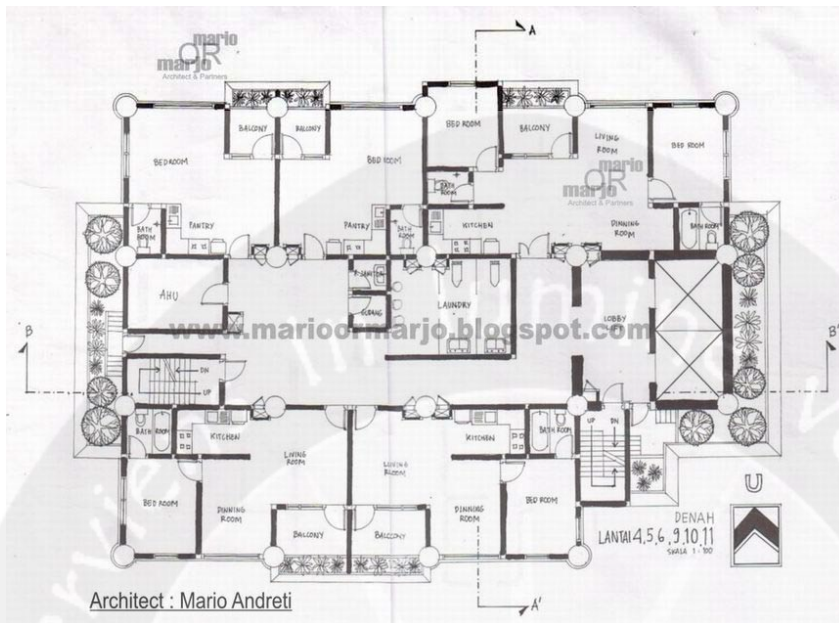


Gambar 2.8.
Denah Lt. 2 Green Jakarta Apartment

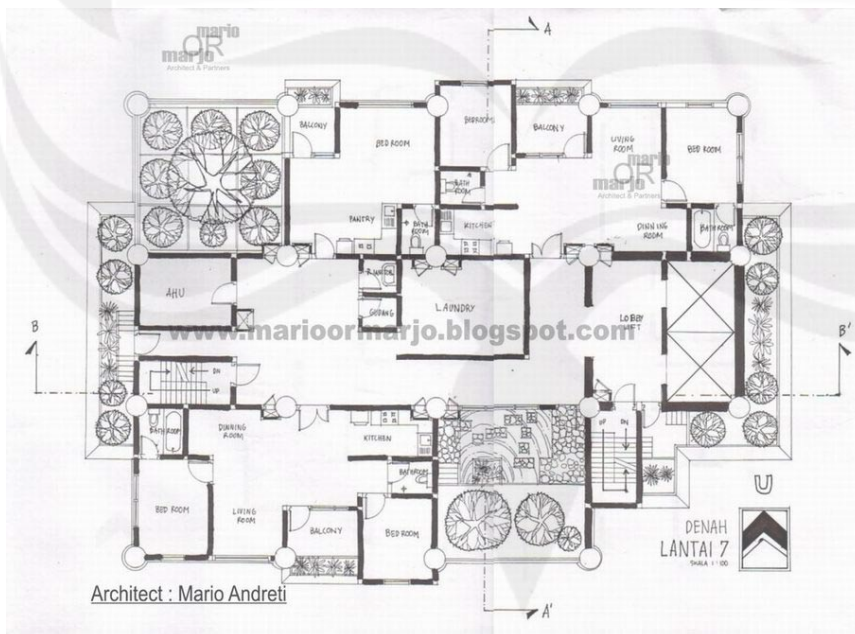


Gambar 2.9.
Denah Lt. 3 dan 13 Green Jakarta
Apartment

Apartemen Hijau di Yogyakarta

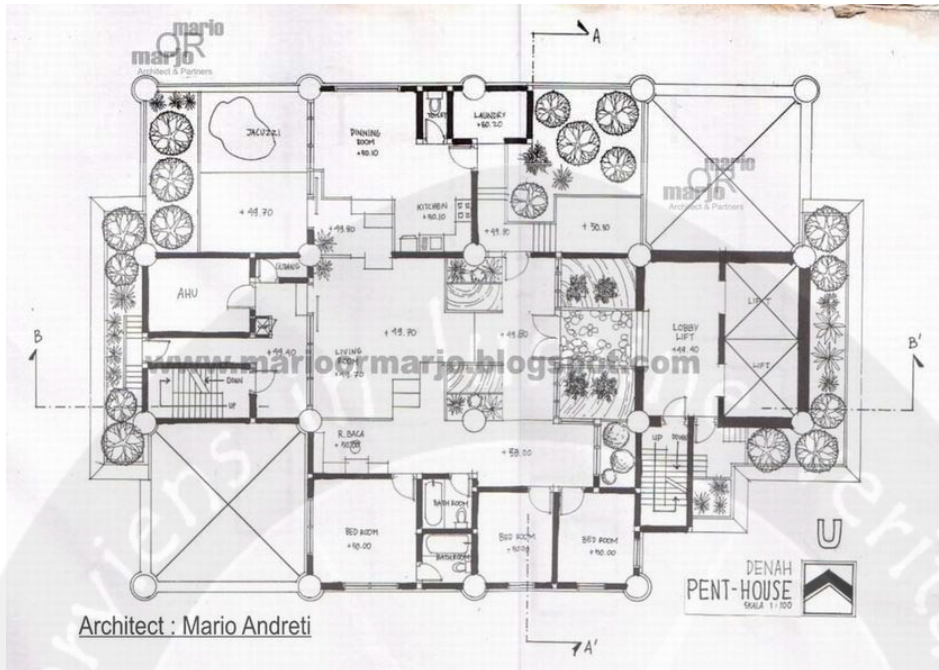


Gambar 2.10.
Denah Lt. 4,5,6,9,10, dan 11 Green
Jakarta Apartment

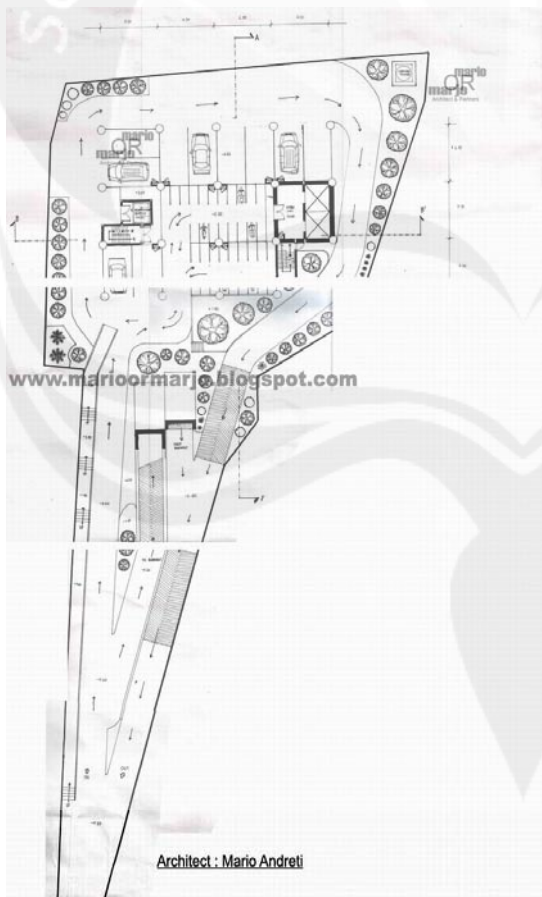


Gambar 2.11.
Denah Lt. 7 Green Jakarta Apartment

Apartemen Hijau di Yogyakarta



Gambar 2.12.
Denah penthouse Green Jakarta
Apartment



Gambar 2.13.
Siteplan Green Jakarta Apartment

Apartemen Hijau di Yogyakarta



Gambar 2.14.
Tampak selatan *Green Jakarta Apartment*



Gambar 2.15.
Tampak timur *Green Jakarta Apartment*

Apartemen Hijau di Yogyakarta



Gambar 2.16.
Potongan A.A Green Jakarta
Apartment

Gambar 2.17.
Potongan B.B Green Jakarta
Apartment

Apartemen Hijau di Yogyakarta



Gambar 2.18.
Perspektif *Green Jakarta Apartment*