

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA DAN OBYEK

2.1 PENGERTIAN OBYEK PERANCANGAN

2.1.1 Pengertian Apartemen

Apartemen adalah unit perumahan yang biasanya terletak dalam satu bangunan yang lebih besar yang dibagi menjadi beberapa unit. Setiap unit di apartemen dapat menjadi rumah bagi satu keluarga atau individu, tergantung pada ukuran dan desainnya di setiap unitnya. Seperti di dalam Undang-Undang Rumah Susun, Pasal 1 menyebutkan bahwa yang diartikan dengan apartemen yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Secara umum, penjualan untuk produk properti berupa apartemen/condominium/rumah susun hampir menguasai pasar properti di kota--kota besar di Indonesia. Ada beberapa alasan mengapa bisnis di bidang properti ini berkembang pesat dalam beberapa tahun terakhir, yakni, populasi manusia yang terus bertambah, keterbatasan lahan, tingginya permintaan akan hunian, harga rumah tapak (landed house) yang semakin tinggi sehingga, apartemen menjadi solusi untuk mengatasi stress akan kemacetan di kota--kota besar, potensi pasar bagi pengembang developer. Selain menjadi solusi bagi beberapa hal tersebut sebelumnya, apartemen merupakan investasi yang baik untuk masa depan, misalnya pendapatan dari rental income. Oleh Karena itu, lokasi apartemen, kualitas konstruksi apartemen, dan jenis fasilitas yang tersedia menjadi kunci penting untuk melihat apakah investasi di apartemen tersebut dapat menjadi baik.

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 14 tahun 2016 mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, peraturan tersebut mengalami perubahan dengan adanya Omnibus Law Undang-Undang (UU) Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang kemudian diubah dengan PP Nomor 12 tahun 2021 terkait Perubahan Atas PP Nomor 14 tahun 2016 mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tujuan dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam peraturan pemerintah baru ini adalah pertama, untuk menciptakan keteraturan dalam pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman, kedua, memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam menjalankan tugas, hak, dan kewajiban mereka dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dan ketiga, mewujudkan keadilan bagi semua pihak terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Terdapat berbagai macam apartemen yang perbedaannya sering kali berkaitan dengan ukuran, fasilitas, dan gaya hidup. Beberapa macam apartemen yang umum antara lain:

1. Apartemen Studio adalah tipe apartemen satu ruangan yang tidak memiliki pembagian ruangan tertentu. Semua area, termasuk tempat tidur, dapur, dan ruang tamu, terletak dalam satu ruangan yang sama.
2. Apartemen Loft adalah tipe apartemen yang memiliki langit-langit tinggi juga memiliki lantai atas seperti split level, dan menciptakan ruang terbuka yang luas. Loft biasanya memiliki desain yang unik dan modern.
3. Penthouse adalah apartemen yang terletak di lantai paling atas gedung. Biasanya memiliki ukuran yang lebih besar, fasilitas mewah, dan seringkali teras atau balkon pribadi dengan pemandangan spektakuler.

4. Apartemen Mikro atau unit mikro adalah apartemen dengan ukuran sangat kecil, seringkali kurang dari 30 meter persegi. Mereka dirancang untuk memaksimalkan penggunaan ruang dalam ruang yang terbatas.
5. Apartemen Serviced adalah apartemen yang dilengkapi dengan fasilitas layanan seperti pembersihan harian, layanan kamar, dan resepsionis. Mereka seringkali cocok untuk mereka yang mencari kenyamanan hotel dalam lingkungan apartemen.
6. Apart Boutique adalah unit perumahan yang dirancang dengan gaya dan desain yang unik. Mereka mungkin menekankan pada karakteristik arsitektur tertentu atau tema desain tertentu.

Pembangunan apartment mikro sendiri adalah suatu cara untuk memecahkan sebuah permasalahan kebutuhan dari permukiman dan perumahan pada lokasi yang padat terutama pada daerah perkotaan besar yang jumlah penduduknya selalu bertambah dari waktu ke waktu, sedangkan tanah akan semakin terbatas. Pembangunan apartment mikro juga dapat menjadikan sebuah perkotaan yang terbuka dan lebih lega, juga membantu adanya peremajaan dari kota sehingga daerah kumuh berkurang.

2.1.2 Pengertian Apartement Mikro

Apartemen Mikro adalah hunian yang setara dengan rumah skala kecil di perkotaan, didalam apartement mikro ini menyediakan ruang yang cukup untuk ruang tidur, kamar mandi, ruang berkumpul, serta dapur kecil walaupun aka nada ruang yang digabungkan karena memaksimalkan sebuah ruangan. Apartemen mikro yaitu tipe hunian yang relatif kecil dengan luas yang biasanya kurang dari 30 meter. Jenis hunian ini seringkali dirancang untuk memberikan solusi perumahan yang terjangkau dan efisien, terutama di daerah perkotaan dengan harga tanah yang tinggi.

Istilah "apartemen mikro" atau "apartemen kecil" sering digunakan untuk merujuk pada unit-unit perumahan yang memiliki ruang hidup terbatas namun tetap menyediakan fasilitas dasar.

Apartemen mikro memiliki sebuah ciri-ciri sebagai berikut :

1. Luas Apartemen mikro umumnya kurang dari 30 meter.
2. Fasilitas terbatas karena keterbatasan sebuah ruang pada apartemen ini biasanya menyediakan sebuah fasilitas ruang tidur, kamar mandi, dapur tergabung satu ruangan.
3. Desain Efisien seperti fasilitas perabotan yang berada didalam ruangan biasanya diatur sedemikian rupa dengan ruang yang terbatas agar dapat dimanfaatkan secara optimal bagi penggunaanya.
4. Harga Terjangkau, tujuan dari apartemen mikro adalah memberikan sebuah solusi untuk individu atau keluarga yang membutuhkan tempat tinggal dipusat kota.
5. Lokasi Strategis, terletak di lokasi seperti pusat kota atau dekat dengan fasilitas umum dan transportasi umum, sehingga memudahkan penghuninya untuk mengakses kegiatan di sekitarnya.

2.1.3 Tujuan Pembangunan Apartemen Mikro

Tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk mengendalikan laju pembangunan rumah yang memakan lahan di perkotaan dengan mengalihkan pembangunan rumah biasa menjadi vertical housing. Berdasarkan Bab 2 Pasal 3 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

1. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.

2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
4. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi mbr.
6. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi mbr dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.
8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.1.4 Sasaran Penghuni Rumah Susun

Sasaran penghuni untuk sebuah rumah susun terbagi menjadi 3, yaitu :

1. Masyarakat yang terkena langsung proyek perumahan dan Pembangunan.
2. Masyarakat sekitar yang berada dalam lingkup kumuh yang segera akan dibebaskan.
3. Target jual diperuntukan pada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah.

2.1.5 Jenis-jenis Apartemen Mikro

Apartemen memiliki beberapa jenis yang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Berdasarkan kepemilikan terdapat :

a. Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun (SHKRS) HGB Milik

Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun (SHKRS) pada dasarnya memiliki kesamaan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM). Ini menandakan bahwa apartemen dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh individu atau pengembang. Masa berlakunya untuk SHKRS atau Hak Guna Bangunan (HGB) Milik adalah 30 tahun, dapat diperpanjang hingga 20 tahun ke depan sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sertifikat Kepemilikan Hak Rumah Susun juga dikenal dengan istilah SHMSRS atau Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atau Sertifikat Hak Milik (SHM) Sarusun dilakukan oleh kantor pertanahan di tingkat kabupaten atau kota.

b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG)

Bentuk sertifikat ini berupa Salinan Buku Bangunan Gedung, Salinan Surat Perjanjian atas Sewa Tanah, Gambar denah lantai yang menunjukkan unit si pemilik. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung untuk apartemen dikenal juga dengan sebutan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung atas Satuan Rumah Susun atau SKBG Sarusun. Sertifikat ini dikeluarkan oleh instansi teknis kabupaten atau kota yang menangani bangunan gedung.

c. Sertifikat Apartemen PPJB

Sertifikat PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang tidak otentik antara penjual dan pembeli properti. Sertifikat ini dikeluarkan sebelum AJB (Akta Jual Beli) dibuat. Perjanjian yang dibuat pun tidak mengikat dan hanya sebatas kesepakatan. Kesepakatan yang dibuat antara pihak

penjual dan pembeli ditandai oleh penyerahan *downpayment* (DP) dari pembeli kepada si penjual. Sertifikat PPJB sudah berada di bawah payung hukum. Hal itu diatur pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Sistem sewa rumah susun dapat beragam tergantung pada tipe rumah susun, termasuk rumah susun komersial dan rumah susun sosial. Persyaratan dan prosedur penyewaan dapat berbeda berdasarkan undang-undang dan peraturan yang berlaku serta perjanjian antara pemilik atau pengelola dan penyewa. Oleh karena itu, penting bagi penyewa dan pemilik atau pengelola untuk memahami dan mematuhi semua ketentuan yang berlaku sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang relevan.

2.2 KRITERIA RUMAH SUSUN KOMERSIAL (APARTEMEN)

Menurut peraturan SNI Spesifikasi satuan rumah susun dimaksudkan sebagai pegangan dan acuan bagi perencana dalam merencanakan rumah susun, dengan tujuan memberikan landasan ukuran dan Batasan dalam usaha menentukan kebutuhan minimum dalam Pembangunan rumah susun.

Rumah susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsiopnal dalam arah vertikal maupun horizontal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke akses yang sifatnya umum.

2.3 PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

Penyelenggaraan Rumah Susun menurut PP 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran

masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun ditetapkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 2 Februari di Jakarta. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun diundangkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Yasonna H. Laoly pada tanggal 2 Februari 2021 di Jakarta.

PP 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun mengatur tentang jenis dan pemanfaatan Rumah Susun; penyediaan Rumah Susun Umum; izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun serta pengubahannya; standar pembangunan Rumah Susun; pendayagunaan tanah wakaf untuk Rumah Susun Umum, pemisahan Rumah Susun, standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum. Penguasaan pada Rumah Susun Khusus bentuk dan tata cara penerbitan SHM Sarusun bentuk dan tata cara penerbitan SKBG Sarusun, penyewaan Sarusun pada Rumah Susun Negara pengalihan, kriteria, dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun umum; pengelolaan Rumah Susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali. Perizinan Berusaha Badan Hukum pengelolaan Rumah Susun; PPPSRS, peningkatan kualitas Rumah Susun, pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun, bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR dan sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif.

2.4 PERENCANAAN FASILITAS LINGKUNGAN RUMAH SUSUN

Menurut SNI 03-7013-2004 Standar ini memuat tentang jenis dan besaran fasilitas lingkungan di Rumah Susun yang dibangun di lingkungan baru. Mempunyai peraturan KDB 50%, KLB 1,25 atau kepadatan penghuninya 1.7367 jiwa/Ha.

2.4.1 Istilah dan Definisi

1. Rumah Susun

Rumah susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di

strukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan dapat dimiliki juga digunakan secara terpisah. Terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah Bersama.

2. Fasilitas Lingkungan

Fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, yang antara lain dapat berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, pertamanan serta pemakaman (lokasi diluar lingkungan rumah susun atau sesuai rencana tata ruang kota).

3. Fasilitas Peribadatan

Fasilitas yang dipergunakan untuk menampung segala aktivitas peribadatan dan aktivitas penunjang.

4. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas yang dimaksud untuk menunjang kesehatan penduduk dan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan atau pertumbuhan penduduk.

5. Ruang Terbuka

Ruang terbuka yang direncanakan dengan suatu tujuan atau maksud tertentu, mencakup kualitas ruang yang dikehendaki dan fungsi ruang yang dikehendaki. Dalam hal ini tidak termasuk ruang terbuka sebagai sisa ruang dan kelompok bangunan yang direncanakan.

2.4.2 Ketentuan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun

Fasilitas lingkungan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Memberi rasa aman, ketenangan hidup, kenyamanan dan sesuai dengan budaya setempat.

2. Menumbuhkan rasa memiliki dan merubah kebiasaan yang tidak sesuai dengan gaya hidup di rumah susun.
3. Mengurangi kecenderungan untuk memanfaatkan atau menggunakan fasilitas lingkungan bagi kepentingan pribadi dan kelompok tertentu.
4. Menunjang fungsi-fungsi aktivitas menghuni yang paling pokok baik dan segi besaran maupun jenisnya sesuai dengan keadaan lingkungan yang ada.
5. Menampung fungsi-fungsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengembangan aspek-aspek ekonomi dan sosial budaya.

