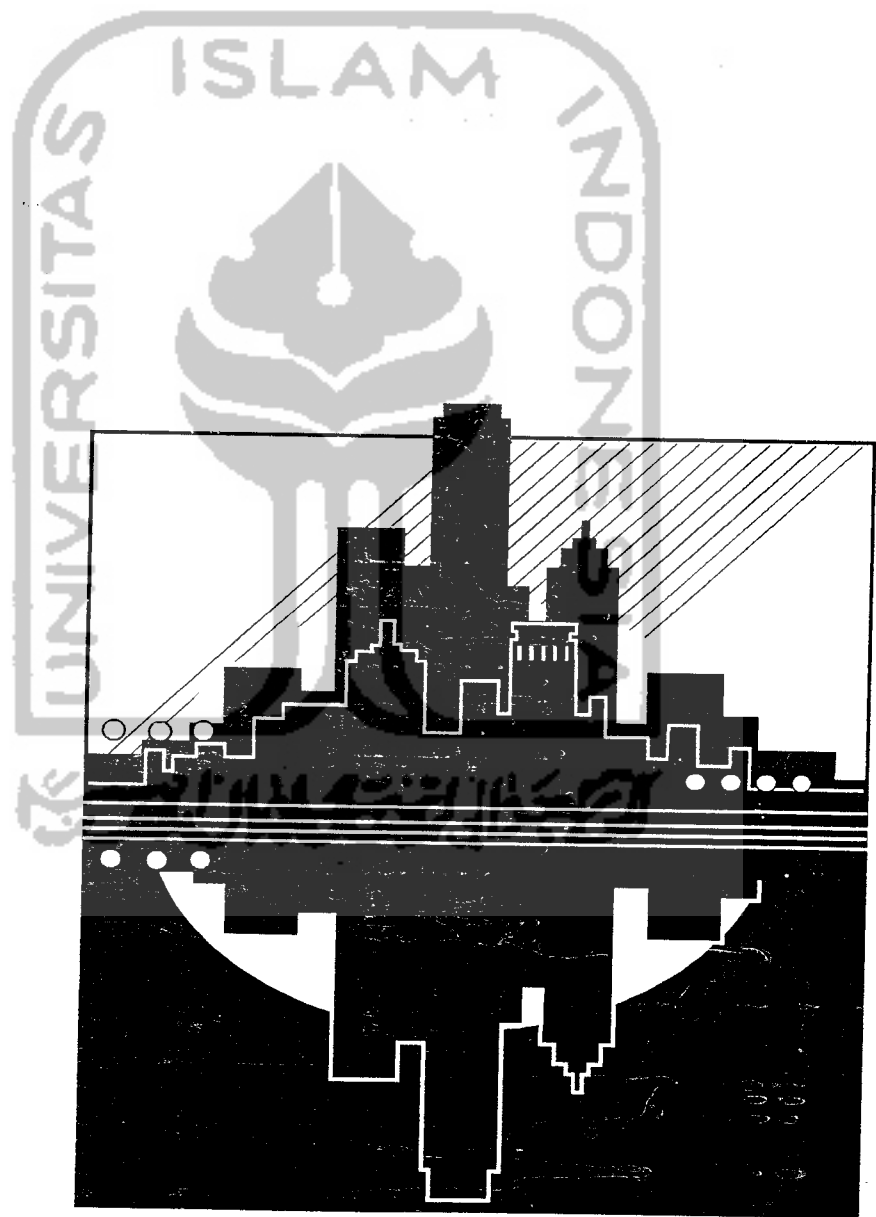

BAB II

TINJAUAN UMUM

APARTEMEN



BAB II

TINJAUAN UMUM

APARTEMEN

2.1. PENGERTIAN APARTEMEN

- Apartemen : 1. Tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk,kamar tidur,kamar mandi,dapur dsb) yang berada dalam satu lantai bangunan bertingkat;Rumah Flat;Rumah Pangsa.²⁰
2. Kamar atau beberapa ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal ,terdapat didalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruang-ruangan lain yang semacam.²¹
3. Suatu kelompok ruang yang mempunyai kelompok unit-unit yang sama dan dirancang khusus untuk hunian.²²
4. Suatu bangunan yang terdiri dari tiga atau lebih rumah tinggal di dalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah yang terbatas,dimana masing-masing unit hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.²³

²⁰ Debdikbud,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, h: 45

²¹ WJS Poerwodarminta,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1993, h: 53

²² Lourence Urdang,*The Random House Dictionary Of English Language*, New York Random House, 1968, h: 61

²³ Grolier,*The American People Encyclopedic*. New York Grolier Incorporated, 1962, hal: 168

Jadi Apartemen adalah :

Suatu bangunan bertingkat yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah hunian yang merupakan kelompok unit-unit yang sama dan dirancang khusus untuk hunian dalam suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah terbatas, dimana masing-masing unit hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.

2.2 KLASIFIKASI APARTEMEN.

2.2.1 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Peruntukan²⁴

- Apartemen untuk Karyawan/Buruh
yaitu suatu Apartemen dengan standart perencanaan yang ekonomis dan fasilitas serta privasi yang minim.
- Apartemen Untuk Instansi/jawatan Pemerintah
Yaitu Apartemen untuk perumahan bagi karyawan pemerintahan dengan standart perencanaan tergantung pada jabatan
- Apartemen Untuk Disewakan
Yaitu Apartemen yang diadakan oleh pemerintah maupun swasta dengan tujuan untuk disewakan kepada umum
- Apartemen Untuk Dijual
Yaitu apartemen yang terdiri dari unit-unit hunian yang didalamnya adalah untuk dijual kepada umum, yang sering disebut sebagai Kondominium.

2.2.2 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Pemilikan.²⁵

1. Apartemen Sistem Sewa.

Karakteristik dari Apartemen sistem sewa adalah pembangunan

²⁴ Samuel Paul. *Apartement, Their Design And Development* ,New York:Reinhold, 1976,h:46.

²⁵ Ibid,h:39

dan pembiayaan sendiri oleh pemilik bangunan, segala keperluan yang dibutuhkan oleh kelengkapan Apartemen berupa peralatan dan perabotan termasuk harga sewa yang harus dibayar oleh penghuni, sedang perawatannya dan biaya operasional menjadi tanggung jawab pemilik.

Apartemen sistem sewa digolongkan sbb :

- Apartemen sistem sewa biasa :

Penghuni membayar uang sewa kepada pemilik secara periodik sesuai dengan perjanjian tanpa terikat batas waktu.

- Apartemen sistem sewa beli :

Uang sewa per periode pembayaran berfungsi sebagai angsuran pembeli dan apabila jumlah total telah memenuhi harga yang ditetapkan maka bangunan atau unit hunian dalam Apartemen tersebut akan menjadi milik para penghuni

- Apartemen sistem sewa kontrak :

Penghuni membayar uang sewa secara periodik sesuai dengan perjanjian dan apabila masa kontrak telah berakhir maka dapat diadakan perjanjian baru.

2. Apartemen Sistem kooperatif.

Pemilik bangunan adalah perhimpunan penghuni yang membentuk suatu koperasi mereka mempunyai saham seharga unit-unit hunian yang dimilikinya. Penghuni dapat menjual kembali sahamnya kepada calon penghuni baru dengan suatu peraturan tertentu. Biaya perawatan dan operasional menjadi tanggung jawab perhimpunan penghuni tersebut.

3. Kondominium.

Kepemilikan tetap terhadap unit hunian selama belum memutuskan untuk menjual, menyewakan atau pemindahan hak milik. Pemilik bertanggung jawab kepada biaya operasional, perawatan dan biaya-

biaya lain yang menyangkut unit huniannya . Ruang-ruang selain unit hunian individual menjadi milik bersama.

2.2.3 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan.²⁶

- *Maisonette Apartment* / Apartemen dengan ketinggian paling rendah. Merupakan tipe Bangunan Apartemen bertingkat dengan ketinggian sampai 4 lantai
- *Low Rise Apartment* / Apartemen dengan ketinggian rendah. Bangunan Apartemen bertingkat dengan ketinggian 4-6 lantai dilengkapi dengan elevator
- *Medium Rise Apartment* / Apartemen dengan ketinggian sedang. Bangunan Apartemen bertingkat dengan ketinggian 6-9 lantai dilengkapi elevator.
- *High Rise Apartment* / Apartemen tinggi. Bangunan Apartemen bertingkat dengan ketinggian sampai 40 lantai dengan fasilitas keamanan bangunan dan elevator.

2.2.4 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa.²⁷

- *Bentuk Slab.*
Bentuk bangunan memanjang dan tipis dengan ketinggian sampai 20 lantai.
- *Bentuk Tower.*
Bentuk bangunan dengan konfigurasi bujur sangkar, lingkaran atau yang mendekati dengan ketinggian bangunan lebih besar dari pada lebar dan panjangnya
- *Bentuk Variant.*
Bentuk bangunan adalah penggabungan dari bentuk slab dan tower.

²⁶ Samuel Paul, *Apartment Their Design And Development*, New York: Reinhold, 1976, h:46

²⁷ Ibid, h:48

2.2.5 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Sistem pencapaian.²⁸

- *Walk-up Apartment.*

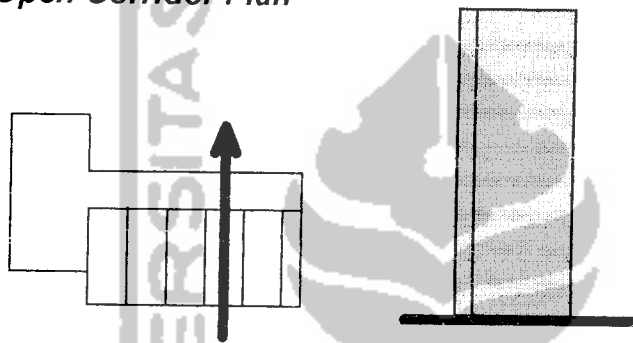
Pencapaian antar lantai bangunan dengan sarana tangga dengan kata lain bangunan bertingkat kurang dari 4 lantai.

- *Elevated Apartment.*

Pencapaian antara lantai dengan sarana lift/elevator dengan kata lain bangunan bertingkat yang lebih dari 4 lantai.

2.2.6. Bentuk-bentuk Bangunan Dan Ciri Khususnya.²⁹

a. *Open Corridor Plan*



Gambar.2.1 Bentuk *Open Corridor Plan*

Koridornya berupa *eksterior Corridor*.

- Memiliki bentuk yang panjang dan tipis.
- Mempunyai dua sisi bukaan.
- Mempunyai ventilasi silang.

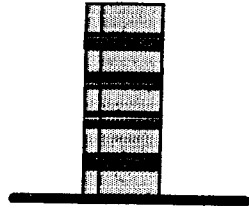
Kerugian : Memiliki Koridor yang terlalu panjang sehingga jarak tempuh elevator jauh dan mengurangi privasi para penghuni karena ruangan publik berhubungan langsung dengan unit-unit hunian

Keuntungan : Dapat mengarahkan pada view tertentu sesuai dengan kondisi site yang baik.

²⁸ Samuel Paul, *Apartment Their Design And Development*, New York: Reinhold, 1976, h: 49

²⁹ Joseph de Chiara, *manual Housing Planning And Criteria*, New Jersey: Prentice-Hall, 1975, h: 332

b. Skip Stop Plan.

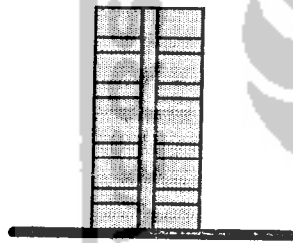


Mempunyai variasi dari *Open Corridor Plan*
Koridornya berupa *eksterior Corridor*

Gambar. 2.2 Bentuk *Skip Stop Plan*.

- Mempunyai ventilasi silang.
- Elevatornya tidak berhubungan dengan lantai-lantai tertentu sehingga terjadi penghilangan koridor pada lantai tertentu.
- Memiliki privasi yang cukup tinggi.
- Mudah diarahkan pada view tertentu.

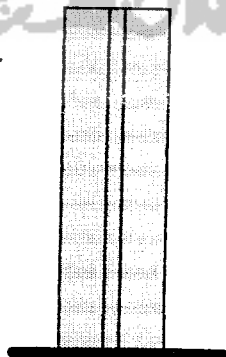
c. Center Corridor Plan



Gambar. 2.3 Bentuk *Center Corridor Plan*

- Koridor berupa *Interior Corridor*.
- Memiliki hanya satu sisi bukaan.
- Koridornya lebih efisien karena jarak tempuh elevatornya lebih dekat

d. Tower Plan.



Gambar.2.4 Bentuk *Tower Plan*

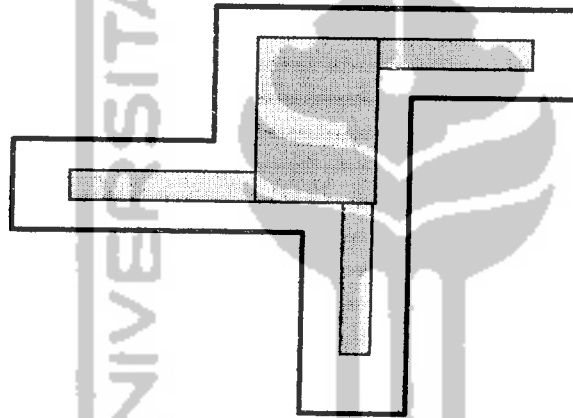
- Memiliki sentral Core.
- Konfigurasinya mendekati bujur sangkar.
- Umumnya terdiri dari 4-6 unit per lantai
- Memiliki lantai yang paling banyak diantara bangunan tinggi lainnya.

Kerugian :

Kesulitan penempatan bangunan didalam site dan kesulitan topografi.

Ada sisi yang mendapat bukaan hanya satu arah

e. *Expanded Tower Plan*

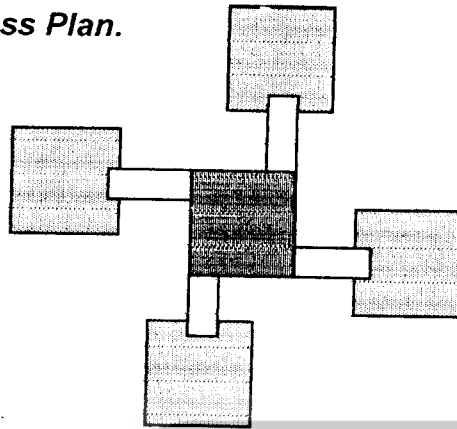


Gambar.2.5 Bentuk *Expanded Tower Plan*

Hampir sama dengan *Tower Plan*,kecuali :

- Pemusatan pada obyek utama seperti pada *Tower Plan* sudah berkurang.
- Memenuhi pertimbangan efisiensi elevator dan tangga.
- Memiliki penambahan publik koridor sehingga kebutuhan privasi penghuni agak terganggu.
- Memiliki keuntungan reduksi biaya.

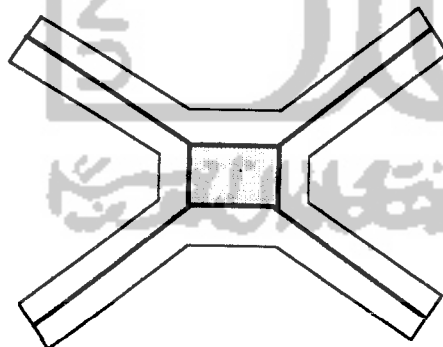
f. Cross Plan.



Gambar.2.6 Bentuk *Cross Plan*

- Memiliki empat sayap yang diperpanjang dari core.
- Umumnya terdiri dari dua Apartemen pada dua sayapnya.
- Memiliki akses yang langsung ke elevator.
- Tiap unit Apartemen memiliki ventilasi silang tetapi terbatas.
- Memiliki dua sisi bukaan.
- Tiap-tipa unit Apartemen memiliki kesulitan dalam Orientasi terhadap view serta pandangan yang terbatas.

g. Expanded Cross Plan.



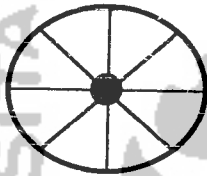
Gambar 2.7 Bentuk *Expanded Cross Plan*

- Akses dari elevator diperpanjang.
- Pencahayaan dan penghawaan alaminya cukup baik
- Biaya pembuatan koridor lebih banyak.

h. Five Wing Plan.

- Pada dasarnya sama dengan *Cross Plan*, hanya perbedaannya :
- Jumlah unit dapat lebih banyak Memiliki ventilasi silang Orientasi bukaan kurang baik terhadap arah bukaan.
- Memiliki ventilasi silang.
- Sudut antar sayap 72 derajat
- Privasi berkurang karena antara unit-unit dalam Apartemen saling berhadapan terutama antara sayap yang berhadapan.

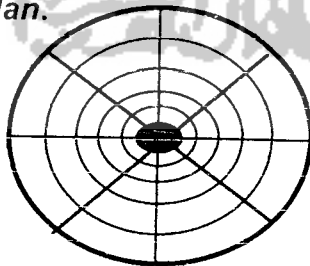
i. Circular Plan.



Gambar 2.8 Bentuk *Cirkular Plan*

- Jumlah unit Apartemen tergantung daripada ukuran Apartemen, diameter bangunan, akses langsung tiap akhir koridor.
- Satu sisi mendapat orientasi terhadap view sepenuhnya pada sisi lain mendapat orientasi terbatas dan terdapat kesulitan terhadap site dan topografi.

j. Spiral Plan.



Gambar 2.9 Bentuk *Spiral Plan*

- Bangunan terdiri dari 6 cincin /ring, sejumlah tiga ring dipergunakan untuk elevator, koridor dan shaft. Sedang tiga ring lainnya untuk sekat antara ruang.

k. Free Form Plan.

- Memiliki tipe struktur yang memerlukan penanganan yang lebih rumit.
- Memiliki efesiensi dalam penanganan site.
- Biasanya berbentuk kurva-kurva linier.

l. Terrace Plan.



Gambar 2.10 Bentuk Terrace Plan

- Memiliki penataan pada satu sisi.
- Mendapatkan penggunaan teras yang berorientas pada view.
- Memerlukan penanganan khusus dalam penataan tangga, elevator.
- Tempat yang ideal untuk daerah yang mempunyai kontour atau kemiringan tanah yang tinggi.

2.3. APARTEMEN TERPILIH BERDASARKAN KLASIFIKASI.

Kriteria Apartemen berdasakan Klasifikasi Apatemen dengan mempertimbangkan kebutuhan privasi dan kenyamanan belajar, yaitu :

Tabel 2.1.. Apartemen terpilih berdasarkan klasifikasinya

| Kriteria Apartemen | Apartemen Terpilih | Alasan |
|---|---------------------------------------|--|
| Berdasarkan peruntukan dan Pemilikan -Peruntukan (Untuk Buruh, Instansi/Jawatan Pemerintah, Disewakan, Dijual). -Pemilikan (Sistem sewa, Sistem Kooperatif, Sistem Kondominium) | Apartemen Sewa Dosen, Mahasiswa | Para Penghuni tinggal di Yogyakarta umumnya untuk sementara, yaitu Mahasiswa selama kuliah selesai sedang Dosen selama belum punya Rumah sendiri. |
| Berdasarkan ketinggian Bangunan -Maisonette, Low Rise Medium, High Rise | Apartemen tipe Low Rise Apartment | Disesuaikan dengan kondisi Kota Yogyakarta berdasar aspek sosial, kebijakan Pemda, ekonomi (biaya konstruksi) semakin tinggi lantai semakin banyak biaya operasional, transportasi bangunan, dll |
| Berdasarkan Bentuk Massa -Slab, Tower, Variant | Apartemen Bentuk Tower | Disesuaikan dengan kondisi Lingkungan, tata guna lahan selain mengakses kearah Vertikal serta daya dukung lahan, interaksi lingkungan |
| Berdasarkan sistem Pencapaian -Walk up, Elevated | Apartemen dengan Sistem Elevated | efisiensi tenaga dan waktu Pencapaian serta keselamatan para penghuni terutama yang telah berkeluarga. |
| Berdasarkan Bentuk Bangunan Open Corridor Plan, Skip Stop Center Corridor Plan, Tower Plan, Expanded Tower Plan, Cross Plan, Expanded Cross Plan, Five Wing Plan, Circular Plan, Spiral Plan | Apartemen dengan Center Corridor Plan | Efisiensi kebutuhan koridor dan jarak tempuh elevator dekat sehingga privasi dapat terjaga, ruang gerak publik tidak mengganggu privasi unit serta interaksi kawasan |

Sumber : Dasar Pemikiran

2.4. PERKEMBANGAN UMUM APARTEMEN.

2.4.1. Perkembangan Apartemen Di Indonesia

Urbanisasi penduduk secara besar-besaran dari desa ke kota merupakan gejala umum yang terjadi di kota-kota besar dan sedang, akibatnya perkembangan sebuah kota besar dan menengah seperti Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung, Semarang Yogyakarta menjadikan kota Metropolitan dan sebagian faktor utama sebagai penyebab kemacetan dan peledakan penduduk kota adalah akibat derasnya arus urbanisasi. Masalah pemukiman bagi kaum pendatang menjadikan permasalahan tersendiri bagi penataan kota-kota menengah dan besar di Indonesia. Untuk mengantisipasi peledakan perumahan di kota yang mempunyai sifat keterbatasan lahan dan harga tanah yang mahal maka salah satu solusi yang dapat memecahkan masalah perumahan di kota adalah dengan pemukiman penduduk yang diwadahi dalam suatu bangunan bertingkat misalnya rumah susun dan Apartemen.

Pembangunan Apartemen tidak saja diharapkan bisa mendorong pada aspek pemerataan penduduk di kota tetapi juga dapat ikut membantu memecahkan masalah lalu lintas di kota, setidaknya para komuter (para pekerja/pegawai yang rumahnya diluar kota namun bekerja didalam kota) yang selama ini menyisihkan uang transportnya nantinya tidak akan melakukan perjalanan jauh dari rumah ketempat kerja serta dapat mengurangi biaya perjalanan pp (pulang pergi).³⁰

Pembangunan Apartemen pada awalnya di mulai di daerah ibu kota Jakarta, dengan dibangunnya Apartemen melalui perusahaan daerah misalnya oleh PT.Sarana Jaya membangun Apartemen di beberapa tempat di Jabotabek yaitu di cengkareng 124 unit, Penjaringan 1382 unit, Tambora 490 unit, Karang anyar 360 unit, Jati rawasari 152 unit, Pondok kelapa 150 unit serta Apartemen kelas

³⁰ Gunawan Irwan, *Apartemen Sederhana, reurbanisasi Dan Kemacetan*, Kompas, 31 Agustus 1997, h: 4

menengah keatas di Pulomas. **Perumnas** juga tak ketinggalan dalam partisipasi membangun Apartemen di daerah Kebun Kacang, Tanah Abang, Klender bekas Bandara Udara Kemayoran dan di Cengkareng. **Kelompok Usaha Bakrie** juga membangun Apartemen di Penjaringan dan di Kuningan dan banyak lagi yang belum disebutkan.³¹

Pembangunan Apartemen di Jakarta memberikan gambaran bahwa mulai perlunya pengadaan Apartemen dalam perkembangan kota-kota lain yang sedang berkembang menuju kota yang besar dan mempunyai masalah dalam keterbatasan lahan dan harga tanah yang semakin tinggi. Di daerah Yogyakarta walaupun termasuk kriteria kota sedang namun perkembangan Apartemen sudah mulai muncul dengan dibangunnya "Apartemen Sejahtera Park" dikawasan demangan Yogyakarta, hal ini menandakan mulai maraknya kebutuhan Apartemen di kota Yogyakarta, walaupun dalam skala relatif sedikit setidaknya kota Yogyakarta telah menjadi prioritas perkembangan Apartemen di wilayah Indonesia dan khususnya Yogyakarta yang akan diproyeksikan menjadi kota yang berkembang sangat pesat.



Gambar 2.11

Apartemen Sejahtera Park, Demangan Yogyakarta.

³¹Gunawan Irvan, *Apartemen Sederhana, reurbanisasi Dan Kemacetan*, Kompas, 31 Agustus 1997, h: 4

2.4.2. Kondisi Dan Potensi Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kondisi kota Yogyakarta yang didominasi oleh penduduk pendatang yaitu 77 % dari seluruh penduduk kota Yogyakarta sangat mempengaruhi permasalahan akan perumahan penduduk yang didominasi oleh kalangan pendidikan yang berjumlah 45,3 % sehingga sangat membutuhkan suatu solusi pemecahan masalah perumahan bagi kalangan Dosen dan Mahasiswa yang digolongkan oleh beberapa tingkat umur, tingkat ekonomi, status sosial budaya, dll.

Dalam penulisan ini menekankan suatu permasalahan tentang bagaimana mewadahi suatu golongan Dosen dan Mahasiswa yang sangat membutuhkan tempat tinggal sementara yang mempunyai privasi dan kenyamanan dalam belajar serta dekat dengan Kampus dan pusat-pusat pelayanan baik jasa, perbelanjaan, hiburan, fasilitas sosial.

Semakin tingginya harga lahan di Yogyakarta mengakibatkan perkembangan perumahan disekitar kota Yogyakarta dengan pertimbangan harga lahan yang lebih murah sehingga akses pelebaran dan perkembangan kota menjadi sangat pesat sesuai kebutuhan akan tempat tinggal bagi para penduduk. Sedang kebutuhan akan Apartemen yang terletak di kawasan kota Yogyakarta membutuhkan suatu lahan dengan daya dukung yang tinggi dan harga tanah yang murah sesuai dengan kebutuhan akan Apartemen yang sederhana sesuai dengan kondisi ekonomi para penghuni yang diasumsikan berpenghasilan menengah. Seperti contoh Apartemen di kawasan Kemayoran Jakarta, yaitu Apartemen yang dibangun dengan lahan yang sudah disediakan oleh pemerintah yaitu bekas areal bandara Kemayoran.³²

³² Gunawan Irwan, *Apartemen Sederhana, reurbanisasi dan Kemacetan*, Kompas, 31 Agustus 1997, h:4

2.4.3. Asas Dan Landasan Pembangunan Apartemen.

Pembangunan Apartemen untuk Dosen dan Mahasiswa berdasarkan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan pemukiman dengan tujuan antara lain :

- Memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak bagi kebutuhan para penghuni yang memerlukan suatu privasi dan kenyamanan dalam melaksanakan kegiatan belajar di rumah.
- Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang serasi dan seimbang dalam suatu kawasan hunian.

Apartemen dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan para penghuni, terutama bagi Dosen dan Mahasiswa. Pembangunan Apartemen itu sendiri dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundangan yang masih berlaku.

Adapun hal-hal yang terkait dengan pembangunan Apartemen adalah :

- **Pemilikan Satuan Apartemen.**

Satuan Apartemen dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan Apartemen yaitu hak milik atas satuan yang bersifat sementara karena Apartemen yang akan dibangun adalah Apartemen dengan sistem sewa.

- **Pengaturan Dan Pembinaan Apartemen.**

Pengaturan dan pembinaan Apartemen diarahkan untuk meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan para penghuni, sedang pengaturan dan pembinaan

2.5. PRINSIP EKONOMI APARTEMEN SISTEM SEWA.

Apartemen yang sesuai menurut karakter penghuni yaitu Dosen dan Mahasiswa adalah apartemen dengan sistem sewa karena melihat dari keberadaan Dosen dan Mahasiswa yang membutuhkan Apartemen mempunyai sifat tinggal di Yogyakarta untuk sementara waktu dimana para Dosen yang belum mempunyai rumah tinggal sendiri pada akhirnya akan tinggal di Apartemen secara sementara sampai mereka mempunyai rumah sendiri sedang untuk Mahasiswa akan tinggal di Apartemen sebatas sampai masa kuliah di Perguruan Tinggi.

Apartemen yang mempunyai unsur ekonomi bangunan yaitu biaya pelaksanaan yang ekonomis tetapi mempunyai nilai yang tinggi bukan berarti bahwa bangunan itu dibangun dengan struktur yang sederhana atau unsur teknis yang dikurangi melainkan dengan pertimbangan unsur non teknis yang meliputi pekerjaan finishing (Finishing Touch) dan unsur-unsur non fisik yang ditekankan adalah pengadaan lahan dan proses perizinan bangunan yang berhubungan dengan pemerintah setempat.³³

2.6. KRITERIA LOKASI APARTEMEN.

Apartemen merupakan suatu bangunan yang terdiri dari komplek beberapa unit tempat tinggal yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah sesuai dengan kemampuan para penghuni. Perencanaan dan pembangunan lingkungan Apartemen harus selalu mempertimbangkan kriteria sbb :³⁴

- Selama-lamanya 30 menit harus dapat mencapai tempat kerja dan pusat-pusat kegiatan pelayanan yang lebih luas.
- Mempunyai aksesibilitas ke transpor umum.

³³ Gunawan Irwan, *Apartemen Sederhana, Reurbanisasi dan Kemacetan*, Kompas, Jakarta, 31 Agustus, 1997

³⁴ Dirjen Cipta Karya. *Kriteria Lokasi Apartemen*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, 1980

- Di daerah yang dapat memberikan keseimbangan sosial serta keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.
- Memberikan kesempatan untuk dapat membina individu dan keluarga serta terjamin dari segala bahaya.
- Sudah terdapat jaringan infra struktur yang lengkap.

