

BAB II

TINJAUAN UMUM APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI YOGYAKARTA

2.1 Apartemen di Yogyakarta

Di kalangan bisnis properti, istilah Apartment dan Condominium diartikan menjadi: apartment adalah unit hunian vertikal (high-rise) yang disewakan, sedangkan condominium adalah apartment yang di jual untuk dimiliki oleh masing-masing penghuni. Ada beberapa jenis apartemen yaitu: Apartemen sewa (non-servis) yakni apartemen yang disewakan (baik fully furnished maupun non-furnished) tanpa daily service. Apartemen service, adalah apartment yang disewakan berikut layanan harian (daily service) layaknya hotel.¹⁶

Apartemen merupakan salah satu cara mensiasati keterbatasan lahan untuk hunian di pusat-pusat kota. Dengan tingkat kepadatan yang tinggi, pusat kota tidak lagi memiliki lahan yang mencukupi untuk pembangunan hunian secara horizontal. Sehingga solusi yang berkembang adalah dengan pembangunan hunian secara vertikal. Apartemen dengan segala fasilitas yang ada didalamnya merupakan salah satu solusi untuk memperoleh tempat tinggal yang baik yang berada di pusat kota. Tidak seperti rumah susun yang mengarah pada pasar menengah kebawah, apartemen lebih mengarah pada konsumen menengah keatas. Dengan biaya sewa maupun beli yang cukup mahal, apartemen menawarkan berbagai fasilitas yang sangat dibutuhkan bagi penghuninya. Sepuluh alasan bagi masyarakat memilih tinggal di apartemen antara lain;

¹⁶ www.angelfire.com/ab7/iireg/property.htm

1. Dekat, Faktor jarak untuk orang yang ingin cepat dan dekat kemana- mana merupakan pilihan utama orang membeli apartemen, karena pendirian apartemen biasanya di dirikan di pusat-pusat bisnis,dan keramaian.
2. Aman, Apartment biasanya kemamanannya di jaga 24 jam, sehingga penghuninya merasa lebih aman.
3. Fasilitas, apartemen biasanya di lengkapi fasilitas kenyamanan tinggal lebih baik, seperti tersedianya fasilitas olahraga, kolam renang, jogging track, hiburan , sehingga penghuni merasa lebih convenience.
4. Praktis, penghuni tidak perlu repot memikirkan perawatan taman, rumput, sampah, tukang cuci, semuanya sudah di sediakan oleh manajemen di apartemen.
5. Privasi, rasa privasi tanpa gangguan dari tetangga merupakan hal yang menarik tinggal di apartment . Sehingga bisa lebih menikmati kenyamanan yang sudah ada di apartemennya.
6. Hemat, jarak yang dekat, serta adanya fasilitas bersama membuat tinggal di apartemen menjadi relatif lebih murah.
7. Kualitas hidup, Tentu saja tinggal di apartemen selayaknya penghuni akan merasakan kualitas hidup yang cukup baik, layaknya di hotel.
8. Pergaulan, Banyaknya para eksekutif muda yang telah memilih tinggal di apartemen , membuat faktor pergaulan menjadi bermakna.
9. Gaya Hidup, Tinggal di apartemen dianggap sebagai simbol kemoderenan.

10. Keindahan, Tentu saja apartemen dengan lingkungan yang indah serasa hunian nan asri, merupakan pilihan yang tidak kalah pentingnya.¹⁷

Bentuk bangunan yang modern dengan penataan lahan dan interior yang baik, maka apartemen menjadi sebuah gaya hidup di pusat kota dengan segala kelengkapan rumah tinggal yang ideal.

Kota Yogyakarta yang memiliki penduduk yang banyak serta mengalami pertumbuhan penduduk yang cepat sangat memerlukan fasilitas hunian yang mencukupi dan memadai. Hal ini dapat dilihat dari perkembangan perumahan yang tumbuh dengan sangat pesat di wilayah DIY.

Namun karena keterbatasan lahan di kota, maka pertumbuhan perumahan lebih mengarah ke daerah pinggir kota. Hal ini menyebabkan jarak antara pusat kota sebagai pusat kegiatan dengan tempat tinggal semakin jauh. Maka dibutuhkan sebuah hunian yang mampu mengakomodir kebutuhan tempat tinggal yang baik dan dekat dengan pusat kota.

Pembangunan apartemen tidak saja diharapkan bisa mendorong aspek pemerataan pembangunan tetapi juga ikut membantu memecahkan masalah lalu lintas di kota Yogyakarta dimana jarak tempuh para penghuni apartemen menuju pusat kegiatan semakin dekat, pembangunan apartemen di kota Yogyakarta secara tidak langsung dapat meningkatkan pendapatan dan taraf hidup penghuni apartemen dan masyarakat sekitarnya, setidaknya bagi para penghuni yang semula memiliki tempat tinggal di luar kota Yogyakarta dapat mengurangi biaya transport tiap harinya.¹⁸

¹⁷ www.angelfire.com/ab7/iireg/property.htm

¹⁸ Gunawan Irwan, *Apartemen sederhana, reurbanisasi dan kemacetan*, KOMPAS online (31/08/1997)

2.1.1 Macam dan jenis apartemen

1. Berdasarkan status kepemilikan¹⁹

- Apartemen sewa

Dimiliki oleh perorangan atau badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang disewakan dengan harga dan waktu tertentu.

- Apartemen milik bersama

Dimiliki bersama oleh penghuni yang ada. Semua tanggung jawab perkembangan, pelayanan dan perawatan gedung menjadi tanggung jawab seluruh penghuni.

- Apartemen milik perseorangan

Apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuninya. Penghuni tetap berkewajiban membayar pelayanan apartemen yang digunakan kepada pengelola.

2. Berdasarkan Bentuk Denah²⁰

- *Open Corridor Plan*

Memiliki satu *exterior corridor* yang memberikan pelayanan terhadap satu deret unit hunian. Bentuk ini memungkinkan cahaya dan penghawaan alamiah masuk kedalam bangunan.

- *Tower Plan*

Denahnya memiliki karakteristik terdiri dari satu *core* pusat dengan unit-unit hunian apartemen mengelilinginya. Ruang *core* dan sekelilingnya akan menjadi ruang yang tertutup karena tidak

¹⁹ Gunarso, 1999, h: 22

²⁰ *Time Saver Standards for Building Types*, Joseph De Chiara, h: 593-735

ada akses cahaya maupun udara dari luar bangunan secara langsung.

- *Cross Plan*

Denah ini memiliki empat sayap utama yang merupakan perkembangan keluar dari satu *core*. Denah ini masih dapat mengalirkan suasana dan penghawaan alamiah dengan pengaturan orientasi dan sirkulasi yang baik.

- *Five Wing Plan*

Denah ini memiliki lima sayap dan sifatnya sama dengan *cross plan*.

3. Berdasarkan Kemampuan Penghuninya²¹

- *Low Cost Apartment* : untuk masyarakat berpendapatan rendah
- *Middle Apartment* : untuk masyarakat berpendapatan sedang
- *Luxury Apartemen* : untuk masyarakat berpendapatan tinggi

4. Berdasarkan Ketinggian Bangunan²²

- *Maisonette Apartment* : ketinggian bangunan sampai 4 lantai
- *Low Rise Apartment* : ketinggian bangunan sampai 6 lantai
- *Medium Rise Apartment* : ketinggian bangunan 6 – 9 lantai
- *High Rise Apartment* : ketinggian bangunan lebih dari 9 lantai

2.2 Kantor sewa di Yogyakarta

Kantor sewa sebagai salah satu aspek penting perkembangan bisnis di Yogyakarta masih sangat sedikit jumlahnya. Kalaupun ada, yang terdapat adalah kantor sewa tipe *single tenancy floor* yang berarti satu bangunan untuk satu penyewa. Sedangkan kantor sewa *multy tenancy floor* belum ada

²¹ Najir, 1997, h:23

²² Samuel Paul, *Apartment Their Design And Development*, New York: Reinhold, 1976, h: 46

di Yogyakarta. Dengan pertumbuhan perekonomian dan bisnis yang cukup pesat, maka kebutuhan kantor sewa ini menjadi sangat diperlukan.

Pertimbangan dari segi ekonomi menjadi dasar dalam perencanaan dan pembangunan sebuah gedung perkantoran yang baru. Pada tingkat pembangunan, kantor sewa (*rental office*) lebih ditujukan kepada perusahaan dengan skala menengah keatas yang mengutamakan segi bonafiditas dan profesionalisme. Selain itu kelengkapan fasilitas pokok baik penunjang juga merupakan salah satu hal yang dicari oleh para penyewa. Lokasi yang strategis, mudah dijangkau, keamanan dan kenyamanan serta biaya sewa yang tidak terlalu mahal merupakan beberapa faktor penting yang harus diperhatikan.

Efisiensi merupakan salah satu yang harus diperhatikan. Efisiensi dapat dicapai dengan beberapa cara antara lain :

- Pemilihan lokasi yang strategis

Lokasi yang strategis dan tepat sangat penting pada bangunan ini karena berorientasi pada bisnis. Pemilihan lokasi yang tepat dapat memberikan keuntungan baik bagi penyewa maupun pemilik gedung. Pusat kota menjadi pilihan karena kemudahan pencapaian dan kelengkapan sarana dan prasarana serta fasilitas pendukung lain yang memadai.

- Ruang-ruang yang fleksibel

Sebagai sebuah kantor sewa yang penyewanya dapat berganti-ganti, maka fleksibilitas ruang sangat diperlukan dalam menghadapi perubahan fungsi ruangan akibat pergantian penyewa. Fleksibilitas dalam ruang kantor dapat dibentuk dengan memaksimalkan standarisasi dari kantor rencana

tempat kerja terbuka. Dengan analisa ini maka reorganisasi dan rekonfigurasi ruang dan furniture dapat dilakukan dengan lebih minimal.

- Bentuk bangunan

Bentuk bangunan yang modern dan mampu menghemat energi baik pencahayaan maupun penghawaan. Sehingga menciptakan ruang-ruang yang tidak tebal dengan menempatkan core ditengah maupun di pinggir / ujung bangunan menjadi pertimbangan baik dari segi fungsi ruang maupun struktur.

- Pemilihan bahan penutup bangunan dan furniture menjadi bagian yang cukup penting. Pemilihan penutup bangunan akan berhubungan dengan iklim lingkungan, pencahayaan dan penghawaan. Sedangkan pemilihan furniture akan berdampak pada penataan *lay out* ruang yang efektif dan efisien.

2.2.1 Macam dan Jenis Kantor Sewa²³

1. Menurut tujuan pembangunan/pengelolaan

- *Speculative Office Building*

Kantor sewa yang dibangun dengan tujuan memenuhi kebutuhan pasar serta secara spekulatif diharapkan mampu menyerap banyak penyewa. Jenis ini dibangun berdasarkan daya saing yang tinggi dengan desain yang lebih bagus dibanding bangunan yang sejenis fungsinya. Keuntungan diusahakan seefektif mungkin hingga mendekati 100%. Struktur bangunan dirancang untuk dapat meminimalkan biaya

²³ Kenneth H ripen, *Office Space Administrative*, AIA, Mc. Graw. Hill, NY. 1074

operasional bangunan dan mampu mendapat hasil sewa yang maksimal.

- *Investment Types of Space Building*

Bangunan yang dibangun dan disewakan dengan spesifikasi khusus perusahaan pemakainya. Sistem penyewaannya adalah *multy tenancy floor* dengan satu perusahaan menyewa sebagian besar ruang kantor.

2. Menurut Jumlah penyewanya

- *Multy tenancy floor*

Setiap lantai yang disewa dipakai oleh dua atau lebih penyewa. Perhitungan lantai yang disewakan sama dengan lantai pada *single tenancy floor* ditambah koridor umum.

- *Single tenancy floor*

Luas kotor ruang satu lantai bangunan disewa oleh satu penyewa

- *Single tenancy building*

Bangunan kantor yang disewakan kepada suatu penyewa dengan jangka waktu tertentu.

3. Menurut pembagian Lay-out denah²⁴

- *Cellular System*

Berbentuk memanjang dengan koridor panjang sejajar dengan panjang bangunan. Sistem ini memiliki ruang-ruang privasi tinggi.

²⁴ Francis Duffi, *Planning Office Space*, The Architectural Press Ltd. NY. 1976

- *Group Space System*

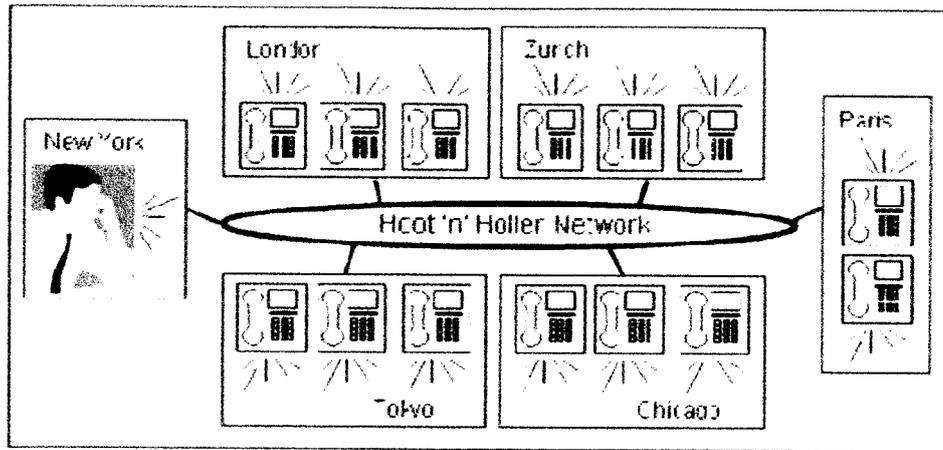
Terdiri dari ruang-ruang yang berukuran sedang yang mampu menampung 5-15 pegawai yang bekerja sama. Pembagian ini umumnya diterapkan pada bangunan yang mempunyai kedalaman 15-20 m (jarak koridor dengan ruang terluar).

- *Open Plan Office System*

Susunan ruang fleksibel menurut kebutuhan dari pemakai. Dengan menggunakan sekat ruang partisi yang *adjustable*, furniture dan vegetasi dapat digunakan sebagai penanda rute sirkulasi dan identitas kelompok atau unit kerja. Jenis ini bagus dan cocok untuk kantor sewa karena ruang yang fleksibel dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dari penyewa.

2.3 Tinjauan dan Perkembangan *Virtual Office*

Secara umum perkembangan virtual office sebenarnya bukan merupakan hal yang baru terutama pada institusi keuangan dan bank. Penerapan konsep virtual office pada institusi keuangan dan bank itu biasa disebut dengan "Hoot 'n' Holler". Hoot 'n' Holler adalah sebuah cara melalui panggilan/percakapan telepon atau conference yang dilakukan oleh perusahaan dan bank yang saling berkaitan dan terkoneksi setiap saat secara virtual. Berikut adalah contoh sebuah skema dari percakapan atau teleconference yang dilakukan melalui jaringan telepon. Seperti terlihat di bawah untuk melakukan hubungan secara virtual yang perlu dilakukan adalah selalu terkoneksi setiap saat.



Gambar 1 A legacy virtual office application

(Sumber : Wainhouse Research)

Secara umum konsep perkembangan yang terjadi saat ini adalah seperti kita membeli atau menyewa sebuah kantor secara virtual. Secara virtual yang dimaksud disini adalah kita tidak benar-benar menempati sebuah bangunan kantor di sebuah kota tertentu dengan alamat tertentu, namun kita dapat menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan secara reguler maupun isidensil di kota tersebut.

Sebagai contoh misal seseorang memiliki sebuah perusahaan di Yogyakarta, namun dia juga ingin mengembangkan bisnis secara nasional sehingga butuh untuk membuat kantor di Jakarta. Karena harga sewa kantor di Jakarta sangat mahal, maka orang tersebut menyewa sebuah alamat saja dengan seorang sekretaris yang tinggal di Jakarta sebagai akses bisnis. Sehingga secara resmi orang tersebut memiliki alamat kantor di Jakarta. Sekretaris ini akan berperan dalam menyampaikan seluruh hubungan kerja yang masuk dari Jakarta ke Yogyakarta di mana kantor yang sebenarnya melalui *call divert*, *broadband internet connection*, *teleconference*, surat menyurat bahkan mengatur jadwal pertemuan dan ruang pertemuan dengan klien bisnis. Dengan sistem seperti ini kita bahkan tidak harus memiliki kantor

sendiri karena dengan konsep *smart home/apartment office* dapat bekerja dari rumah masing-masing.

Beberapa kelebihan dan keuntungan menggunakan *virtual office* adalah;

- Dapat menghemat biaya sewa kantor yang mahal
- Memiliki alamat resmi yang *high profile* di lokasi bisnis yang strategis
- Waktu sewa dapat diatur perjam atau perhari sehingga tidak harus *full time rent per month*
- Dapat diakses dari rumah dengan jaringan internet *broadband* sehingga dapat bekerja dari rumah
- Meskipun secara virtual namun seluruh telepon, fax dan surat menyurat dapat langsung masuk ke line perusahaan yang bersangkutan
- Seluruh panggilan telepon masuk dapat dijawab atas nama perusahaan yang bersangkutan
- Akses ke *meeting room* dengan cepat dan mudah untuk pertemuan bisnis²⁵

Selain itu kelebihan lain dari penggunaan *virtual office* menurut Wainhouse Research adalah :

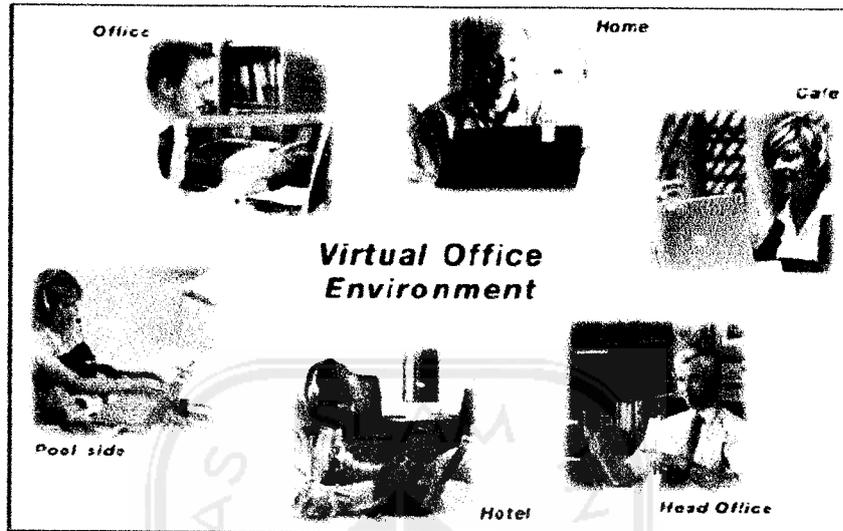
- *Immediacy*, seseorang dapat langsung berhubungan dengan koleganya dengan lebih cepat tanpa harus meninggalkan pekerjaan yang sedang dilakukannya.

²⁵ <http://www.theexecutivecentre.com>

- *Location ubiquity*, jarak yang jauh tidak lagi menjadi masalah karena dapat dilakukan secara virtual dengan lebih cepat.
- *Efficiency*, meeting dapat berlangsung lebih cepat karena semua terkoneksi online sehingga tidak perlu mengundang satu persatu.
- *Effectiveness*, kemudahan yang tersedia melalui jaringan komunikasi memudahkan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dengan cepat.
- *Simplicity*, seluruh kegiatan meeting dapat dilakukan melalui virtual office. Sehingga tidak perlu melakukan hubungan telepon, videoconferencing klien dan lain sebagainya secara manual.
- *Convenience*, tidak perlu meninggalkan tempat kerja untuk menuju suatu tempat pertemuan tertentu. Sehingga bahkan dapat dilakukan dari kantor atau rumah masing-masing.
- *Reality*, di virtual office, pimpinan dapat secara virtual meminta bantuan dan mengadakan meeting dengan segera.
- *Confidentiality*, untuk menjaga kerahasiaan pertemuan, para pengguna dapat menggunakan private virtual office yang memiliki password sehingga tidak ada orang lain yang dapat mengakses informasi tanpa seijin pemilik.
- *Security*, sebagian besar layanan virtual office secara otomatis menyimpan data secara rahasia sehingga dapat melindungi data-data atau informasi.²⁶

²⁶ Wainhouse Research, *The Arrival of the Virtual Office*, Ira M. Weinstein, August 2005

Virtual office memiliki lingkungan atau ruang kerja yang tidak terbatas jarak, ruang dan waktu. Hal ini merupakan kelebihan dari fleksibilitas yang dimiliki virtual office.



Gambar 2 Virtual office work group
(Sumber : Wainhouse Research)

Sementara itu fasilitas yang tersedia bagi pengguna layanan *virtual office* memiliki kelengkapan yang sangat memadai sebagai sebuah fasilitas perkantoran modern.

Fasilitas yang tersediapun sangat lengkap mulai dari urusan surat menyurat, hubungan telepon dan fax, penyediaan ruangan *meeting* hingga *teleconference*. Beberapa fasilitas *virtual office* yang tersedia antara lain;

- **Fasilitas kantor secara umum :**
 - Business address
 - Mail notification
 - Mail forwarding
 - Company name display
 - General or dedicated telephone number
 - Phone message notification and forwarding

- General or dedicated fax number
- Fax message notification and forwarding
- Broadband internet connection
- Use of conference room²⁷

▪ **Fasilitas Teleconference :**

- Ruang untuk pertemuan dengan kapasitas tertentu
- Broadband internet connection
- Telephone connection
- Screen, white board and flip chart
- Reception support and drinks
- PC / Notebook
- Multi media projector
- Secretarial services²⁸



Gambar 3 meeting room facilities



Gambar 4 meeting room facilities

(Sumber : Jakartaservice.com / virtual office)

▪ **Fasilitas Sekretarial :**

- Provision of a registered address
- Ensuring timely extensions of the required licenses and permits
- Assistance in arranging work and stay permits
- Liaising with government agencies²⁹

²⁷ <http://jakartaservice.com/virtual-office-facilities.htm>

²⁸ <http://jakartaservice.com/teleconference-facilities.htm>

²⁹ <http://jakartaservice.com/company-secretarial-services.htm>

2.4 Rental Office dan Apartemen

Dari dua macam kebutuhan diatas, maka konsep penggabungan antara kantor sewa dan apartemen dapat diperoleh. Kebutuhan lokasi yang sama-sama dipusat kota dengan pengaturan dan kebutuhan fasilitas yang memerlukan kelengkapan yang baik, bentuk bangunan dan efisiensi ruang merupakan beberapa kesamaan yang bisa diakomodir kedalam sebuah rancangan bersama.

Ditambah lagi dengan konsep *home/apartment office* sebagai pendukung fungsi kantor sewa, dimana orang dapat bekerja dari rumah tanpa memerlukan ruang khusus dengan biaya sewa yang mahal. Sehingga dengan konsep tersebut sebuah apartemen juga nantinya akan memiliki konsep *smart apartment* dengan segala kelengkapan yang akan mampu mendukung kinerja pemilik untuk bekerja dari rumah. Namun demikian ruang yang khusus untuk kantor juga akan tersedia sebagai fungsi utama kantor sewa itu sendiri.

Pengaturan sirkulasi baik didalam maupun diluar ruangan akan sangat penting agar tidak terjadi saling mengganggu antara dua fasilitas yang tersedia. Bahwa yang satu memerlukan sebuah privasi yang tinggi dan yang lain lebih kepada fasilitas umum yang bisa dengan mudah di akses merupakan tantangan desain yang harus bisa mengakomodir kebutuhan tersebut.

Sehingga konsep bangunan yang sama-sama memerlukan lahan di pusat kota dengan keterbatasan lahan akan bisa mendukung satu sama lain di berbagai aspek fungsi, kegiatan dan kebutuhan. Nantinya akan diperoleh sebuah integrasi desain yang baik, bercitra modern, fasilitas yang memadai dengan sirkulasi serta interaksi yang bagus akan dapat dicapai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.