

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Landasan Teori

##### 1. Apartemen

Apartment : *a suite of rooms forming one residence; a flat. -> a block of apartments. (Oxford English Dictionary)*. Menurut *Oxford English Dictionary* definisi Apartemen adalah beberapa ruangan yang merupakan tempat tinggal, atau berbentuk flat.

Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia apartemen adalah:

- 1) tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; rumah pangsang.
- 2) Bangunan bertingkat yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal.

Secara umum apartemen dapat didefinisikan sebagai suatu bangunan bertingkat lebih dari satu yang didalamnya merupakan kumpulan dari beberapa unit hunian. Tiap unit hunian memiliki ruang untuk hidup yang lengkap, dimana para penghuninya saling berbagi fasilitas yang sama (Saputra: 2014).

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa apartemen adalah sebuah bangunan bertingkat yang terdiri beberapa unit yang berupa tempat

tinggal, yang terdiri dari kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb (Fortunata; 2009).

Apartemen juga didefinisikan sebagai bangunan yang memuat beberapa *group* hunian, yang berupa rumah *flat* atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan. Akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang ‘terjangkau’ disesuaikan dengan sasaran konsumen bagi setiap apartemen (Marlina: 2008).

Apartemen tidak hanya sebuah produk tetapi juga merupakan dasar dari pengalaman-pengalaman hidup penghuninya. Apartemen haruslah menjadi tempat melepaskan lelah dan tekanan dari kesibukan kerja sehari-hari, dari keramaian, kecemasan dan stress. Apartemen harus dapat menyajikan keindahan, kenyamanan, keamanan dan privasi bagi keluarga penghuninya. Ada suatu tanggung jawab yang lebih bagi arsitek dan pembangunnya untuk mencapai pemecahan terbaik dari tuntutan kebutuhan dan membangun proyek yang menjadi asset penting untuk lingkungan masyarakat sekitarnya (Saputra: 2014).

#### a. Karakteristik Apartemen

Ada beberapa hal yang dapat membedakan antara satu apartemen dengan apartemen lainnya seperti; tinggi bangunan, penampilan fisik, fasilitas yang disediakan, struktur yang digunakan dan kelas (Saputra: 2014).

Namun secara garis besar apartemen memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) memiliki jumlah lantai lebih dari satu.
- 2) Terdiri dari beberapa unit hunian dalam satu lantai.
- 3) Setiap unit hunian terdiri atas minimal 3 macam ruang yaitu ruang tidur, dapur dan kamar mandi.
- 4) Setiap penghuni akan saling berbagi fasilitas yang ada pada apartemen.
- 5) Sirkulasi vertikalnya berupa tangga atau *lift* sementara sirkulasi horizontalnya berupa koridor.
- 6) Setiap unit akan mendapatkan jendela yang menghadap ke luar ruangan.

#### b. Pengelompokan apartemen

Apartemen dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis, diantaranya sebagai berikut.

##### 1) Apartemen berdasarkan system kepemilikan

Ada dua jenis apartemen berdasarkan kepemilikan antara lain (Paul, 1967. Dalam Saputra:2014).

##### 1) Apartemen dengan sistem sewa

Pada apartemen ini, penghuni hanya membayar biaya sewa unit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen dan biasanya itu dibayarkan per bulan ataupun per tahun. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, dan telepon ditanggung sendiri oleh penghuni.

Sementara biaya *maintenance* dan gaji pegawai pengelola apartemen ditanggung oleh pemilik. Penghuni yang tidak ingin tinggal lagi di apartemen tersebut harus mengembalikan apartemen tersebut kepada pemiliknya, kemudian akan mencari lagi orang baru untuk mengisi unit-unitnya yang kosong.

## 2) Apartemen dengan sistem beli

Apartemen dengan sistem beli dapat dibagi lagi menjadi dua jenis.

### i. Apartemen dengan sistem kepemilikan bersama (*cooperative ownership*)

Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen serta menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. Penghuni hanya bisa menjual unitnya kepada orang yang telah dianggap cocok oleh penghuni apartemen lainnya. Bila terdapat unit apartemen yang kosong, maka sahamnya akan dibagi rata antara penghuni dan harus menanggung semua biaya *maintenance* unit yang kosong tersebut, sampai unit tersebut ditempati oleh penghuni baru.

### ii. Condominium

Pada apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni yang lainnya terhadap fasilitas dan ruang public. Penghuni bebas untuk menjual, menyewa ataupun memberikan

kepemilikannya kepada orang lain. Jika terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya *maintenance* unit itu ditanggung oleh badan pengelola apartemen itu.

2) Apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya

Ada 3 macam apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya (Paul, 1967. Dalam Saputra: 2014).

- a) Apartemen golongan bawah.
- b) Apartemen golongan menengah.
- c) Apartemen golongan mewah.

Perbedaan antara ketiga jenis apartemen ini hanya terletak pada ukuran ruang pada tiap unit hunian, serta fasilitas yang disediakan oleh apartemen tersebut. Semakin besar ukuran unit dan semakin banyak fasilitas yang tersedia, semakin mahal harga per unit apartemen tersebut.

3) Apartemen berdasarkan jenis pembiayaannya

Ada dua jenis apartemen berdasarkan jenis pembiayaannya, yaitu:

- a) Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah;
- b) Apartemen yang dibiayai oleh swasta atau investor.

Perbedaan antara kedua jenis apartemen ini umumnya berpengaruh pada status kepemilikan unit-unit dalam apartemen tersebut. Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah umumnya berharga murah dan memiliki sistem sewa atau sistem beli dengan tipe kepemilikan bersama (*cooperative*) dan seringkali dibangun untuk menampung

masyarakat kalangan bawah yang tidak memiliki tempat tinggal, disebut pula dengan istilah rumah susun. Sementara apartemen yang dibiayai oleh investor swasta umumnya diperuntukkan bagi kalangan menengah dan kalangan atas dengan system sewa atau system beli dalam bentuk condominium.

4) Apartemen berdasarkan sistem pelayanan dan kelengkapannya

Ada tiga jenis apartemen berdasarkan sistem pelayanan dan kelengkapannya.

a) Apartemen *serviced* dan *furnished*

Pada apartemen ini, setiap unit dijual atau disewakan lengkap dengan perabotan standar seperti meja atau kursi makan, sofa ruang duduk, tempat tidur, lemari-lemari, meja dan kursi kerja. Terdapat pelayanan pembersihan dan pemeliharaan ruang dari pihak pengelola, adapun yang menyediakan pelayanan binatuseperti umumnya pelayanan kamar pada hotel.

b) Apartemen *serviced* dan *non-furnished*

Pada apartemen ini, setiap unit dijual atau disewakan tanpa perabotan namun dilengkapi dengan pelayanan sebagaimana layaknya pada hotel-hotel.

c) Apartemen *non-serviced* dan *non-furnished*

Pada apartemen ini, setiap unit dijual atau disewakan tanpa perabotan dan tanpa pelayanan. Tipe apartemen demikian yang paling sering dijumpai di Indonesia.

5) Apartemen berdasarkan arsitektural bangunannya

Secara arsitektural bangunan apartemen dapat dikelompokkan berdasarkan ketinggian bangunan, sirkulasi vertical, sirkulasi horizontal, system penyusunan lantai, bentuk massa bangunan, standar besaran ruang, dan jumlah kamar tidur.

a) Apartemen berdasarkan ketinggian bangunan (Paul, 1967: 44-47.

Dalam Saputra: 2014).

i. Apartemen *Low-rise*

Apartemen jenis ini biasanya memiliki ketinggian antara 2-4 lantai. Apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi beberapa tipe.

1) *Garden Apartment*, memiliki ciri-ciri sebagai berikut.

- a. ketinggian bangunan antara 2-3 lantai.
- b. Tiap unit hunian memiliki teras dan balkon tersendiri.
- c. Umumnya terdapat pada daerah pinggiran kota dengan kepadatan rendah (maksimal 30 keluarga per hektar).
- d. Memiliki banyak ruang terbuka hijau dan tempat parkir yang dekat dengan bangunan
- e. Antara massa bangunan satu dengan bangunan lain terdapat ruang terbuka pemisah yang cukup luas.

2) *Row house, townhouse* atau *maisonette*, memiliki ciri-ciri sebagai berikut.

- a. Ketinggian bangunan antara 1-2 lantai.

- b. Antara massa bangunan satu dengan lainnya saling berdempetan atau bahkan saling berbagi tembok pembatas yang sama.
- c. Ruang terbuka yang ada hanya berupa halaman depan dan halaman belakang yang sempit pada setiap massa bangunan.
- d. Umumnya dibangun pada daerah dengan kepadatan sedang (antara 35-50 unit per hektar).



Sumber: <http://gimme-shelter.com/term-2/low-rise-apartment-50074/>, 2016

**Gambar 2.1**  
***Low Rise Apartemen***



ii. Apartemen *Mid-rise*

Apartemen ini memiliki ketinggian antara 4-8 lantai.



Sumber: <https://rde.stanford.edu/studenthousing/escondido-village-midrise-apartments>, 2016

**Gambar 2.2**  
***Mid Rise Apartemen***

iii. Apartemen *High-rise*

Apartemen tipe ini memiliki ketinggian diatas 8 lantai. Tipe apartemen ini umumnya merupakan apartemen untuk golongan menengah ke atas karena biasanya dibangun didaerah yang memiliki keterbatasan lahan dan harga lahannya mahal serta biaya konstruksi bangunannya cukup mahal. Apartemen ini seringkali berlokasi di tengah kota dan cukup dekat ke pusat bisnis. Pada dasarnya para pembeli atau penyewa apartemen ini bertujuan mendapatkan pemandangan lingkungan sekitar tanpa terhalang bangunan lain.



Sumber: <http://www.architravel.com/architravel/building/holzhafen-high-rise-apartment-building/>, 2016

**Gambar 2.3**  
**High Rise Apartemen**

b) Apartemen berdasarkan sirkulasi horizontal

Sirkulasi horizontal pada apartemen adaah berupa koridor. Berdasarkan macam bentuk koridor, apartemen dapat dikelompokkan menjadi dua.

i. *Single-loaded corridor apartment*

Apartemen dengan tipe koridor ini dapat terbagi lagi menjadi dua.

1) *Open corridor apartment*

Koridor pada tipe ini bersifat terbuka dengan pembatas terhadap ruang luar berupa tembok atau *railing* yang ketinggiannya tidak lebih dari 1-1,5 meter.

2) *Closed corridor apartment*

Koridor bersifat tertutup oleh dinding, kadang memiliki bukan berupa jendela ataupun jalusi atau bahkan tidak ada bukan sama sekali.

ii. *Double-loaded corridor apartment*

Tipe koridor pada apartemen ini dikelilingi oleh unit-unit hunian, sehingga seringkali terletak ditengah-tengah bangunan (*central corridor*).

c) Apartemen berdasarkan sirkulasi vertical

Berdasarkan sirkulasi vertical, apartemen dapat dibagi menjadi dua kelompok (Lynch dan Hack, 1984: 280-281. Dalam Saputra: 2014).

i. *Walk up Apartment*

Pada apartemen ini sirkulasi vertical umumnya adalah menggunakan tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini maksimal hanya 4 lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin dan kebanyakan unit hunian dekat dengan tangga sirkulasi. Apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya.

1) *Care type walk apartment*

Pada apartemen tipe ini tangga sirkulasi (*stair core*) dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi 3 tipe.

- a. *Duplex*: tangga sirkulasi apartemen dikelilingi dua unit hunian.
- b. *Triplex*: tangga sirkulasi apartemen dikelilingi tiga unit hunian.
- c. *Quadruplex*: tangga sirkulasi apartemen dikelilingi empat unit hunian.

2) *Corridor-type walk up apartment*

Pada apartemen ini tangga sirkulasi terletak di kedua ujung koridor. Dengan menggunakan tipe sirkulasi ini dapat memperbanyak jumlah unit pada satu lantai.

ii. *Elevator Apartment*

Pada apartemen ini sirkulasi vertical utamanya adalah *lift* dan memiliki sirkulasi vertical sekunder berupa tangga yang seringkali juga merupakan tangga darurat. Umumnya apartemen ini dilengkapi dengan lobby atau ruang tunggu *lift*. Ketinggian bangunan umumnya diatas 6 lantai. Ada dua macam system *lift* yang dapat digunakan pada tipe apartemen ini.

- 1) *Lift* yang digunakan berhenti di setiap lantai bangunan.
- 2) *Lift* yang digunakan deprogram untuk berhenti hanya pada lantai-lantai tertentu pada bangunan (*skip-floor elevator system*). Umumnya system ini digunakan pada apartemen dengan system penyusun lantai *duplex*. Kelebihan system

ini antara lain dapat mengurangi koridor public dan memperluas ukuran unit hunian pada lantai dimana *lift* tidak berhenti. Kelemahannya terletak pada perlunya menambah tangga pada setiap unit hunian.

d) Apartemen berdasarkan massa bangunan

Ada 3 macam tipe apartemen berdasarkan bentuk massa bangunannya (Paul, 1967: 47).

i. Apartemen berbentuk *slab*

Pada apartemen berbentuk *slab*, antara tinggi bangunan dan lebar atau panjang bangunan hamper sebanding, sehingga bangunan seperti kotak yang pipih. Biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit hunian berada di salah satu atau kedua sisi koridor.



Sumber: <http://abc-consultants.com.au/projects/structural-design-riva-apartments/>, 2016

**Gambar 2.4**  
**Slab Apartemen**

ii. Apartemen berbentuk *tower*

Pada apartemen berbentuk *tower*, lebar atau panjang bangunan lebih kecil dibandingkan dengan tingginya, sehingga bentuk bangunan seperti tiang. Biasanya ketinggian bangunannya di atas 20 lantai. System sirkulasinya menggunakan system *core*, karena menggunakan *lift*. Ada berbagai variasi bentuk *tower* antara lain sebagai berikut.

1) *Single tower*

Apartemen dengan hanya satu massa bangunan. *Core* umumnya terletak di tengah. Ruang koridor dapat diminimalkan. Unit-unit hunian akan terletak dekat dengan tangga dan *lift*. Berdasarkan bentuk massa, apartemen dengan satu *tower* dapat dibedakan menjadi *tower plan*, *expanded tower plan*, *circular plan*, *cross plan* dan *five wing plan*.



Sumber:<http://buildingindonesia.co.id/?p=407>, 2016

**Gambar 2.5**  
***Single Tower Apartemen***

## 2) *Multi tower*

Apartemen yang memiliki lebih dari satu massa bangunan. Antara massa bangunan dapat dihubungkan oleh suatu massa penghubung ataupun hanya berupa *pedestrian* penghubung saja. Bila massa bangunan dihubungkan oleh suatu massa penghubung, umumnya massa penghubung terletak dengan massa lain mengelilinginya. *Lift* dan tangga diletakkan pada massa lain mengelilinginya. *Lift* dan tangga diletakkan pada massa penghubung tersebut. Sementara untuk massa yang hanya dihubungkan oleh *pedestrian*, tiap massa akan memiliki *lift* dan tangga masing-masing.



Sumber: <http://www.centerra-sentulcity.com/p/about.html>, 2016

**Gambar 2.6**  
***Multi Tower Apartemen***

- iii. Apartemen dengan bentuk *varian* (campuran antara *slab* dan *tower*)



Sumber: <http://investproperti.com/pre-launching-the-springleake-view-apartment-summarecon-bekasi/apartemen-springleake-view-summarecon-bekasi/>, 2016

**Gambar 2.7**

***Varian Apartemen***

- c. Tipe-tipe hunian pada partemen

Ada 5 macam tipe hunian yang sering dijumpai pada apartemen

berdasarkan jumlah kamar tidur, antara lain (Saputra: 2014):

**Tabel 2.1**  
**Tipe-tipe Hunian Apartemen**

Keterangan	Ruang-ruang yang ada	Tipe penghuni
Studio	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Satu kamar mandi;</li> <li>2. Dapur kecil dan ruang makan menjadi Satu;</li> <li>3. Ruang duduk dan kamar</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lajang;</li> <li>2. Pasangan muda yang baru menikah;</li> <li>3. Orang lanjut usia</li> </ol>
1 Kamar tidur	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Satu kamar mandi;</li> <li>2. Dapur dan ruang makan menjadi satu;</li> <li>3. Ruang duduk;</li> <li>4. Kamar tidur.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lajang;</li> <li>2. Pasangan muda yang baru menikah;</li> <li>3. Pasangan lanjut usia.</li> </ol>



Lanjutan Tabel Tipe-tipe Hunian Apartemen

Keterangan	Ruang-ruang yang ada	Tipe penghuni
1 Kamar tidur	5. Satu kamar mandi; 6. Dapur dan ruang makan menjadi satu; 7. Ruang duduk; 8. Kamar tidur.	4. Lajang; 5. Pasangan muda yang baru menikah; 6. Pasangan lanjut usia
2 Kamar tidur	1. Satu atau dua kamar mandi; 2. Dapur; 3. Ruang duduk dan ruang makan menjadi satu; 4. Kamar tidur.	1. Keluarga kecil dengan 1 atau 2 anak yang masih kecil/belum menikah; 2. Pasangan lanjut usia yang tinggal dengan sanak saudara.
3 kamar tidur	1. 2 kamar mandi dengan satu kamar mandi dalam kamar tidur; 2. Dapur; 3. Ruang duduk; 4. Ruang makan (bisa juga ruang duduk dan ruang makan menjadi satu); 5. Kamar tidur (bisa juga 2 kamar tidur ditambah satu kamar pembantu).	1. Keluarga kecil dengan 3-4 anak yang masih kecil/belum menikah.

## Lanjutan Tabel Tipe-tipe Hunian Apartemen

Keterangan	Ruang-ruang yang ada	Tipe penghuni
<i>Penthouse</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdiri atas 2 lantai;</li> <li>2. 3 sampai 5 kamar tidur;</li> <li>3. 3 kamar mandi;</li> <li>4. Dapur;</li> <li>5. Ruang makan;</li> <li>6. Ruang duduk/ruang keluarga;;</li> <li>7. Ruang kerja;</li> <li>8. Ruang tamu;</li> <li>9. Foyer;</li> <li>10. Adapula yang mempunyai kamar pembantu.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pasangan muda yang baru menikah;</li> <li>2. Keluarga besar dengan 4-5 anak;</li> <li>3. Orang-orang kalangan atas.</li> </ol>

## d. Fasilitas standar apartemen

Ada beberapa fasilitas standar yang terdapat pada apartemen berdasarkan kelas apartemen tersebut antara lain (Saputra: 2014).

**Tabel 2.2**  
**Fasilitas Standar Apartemen**

Lokasi	Bawah	Menengah	Atas
Dalam unit hunian	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjaga keamanan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intercom;</li> <li>2. Alarm pintu;</li> <li>3. Pendingin ruangan tersendiri.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjaga pintu dan telepon;</li> <li>2. Balkon yang luas;</li> <li>3. Pendingin ruangan terpusat;</li> <li>4. <i>Entrance service</i>;</li> <li>5. Ruang pembantu.</li> </ol>

Lanjutan Tabel Fasilitas Standar Apartemen

Lokasi	Bawah	Menengah	Atas
Dalam ruangan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Binatu;</li> <li>2. Lobby kecil.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Binatu;</li> <li>2. Area komersial;</li> <li>3. Ruang bersama;</li> <li>4. Tempat penyimpanan barang bersama.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parker yang terjaga ketat;</li> <li>2. Tempat berbelanja;</li> <li>3. Lift servis;</li> <li>4. Penjaga pintu;</li> <li>5. CCTV;</li> <li>6. Parker system valet;</li> <li>7. Ruang pertemuan;</li> <li>8. Pusat kebugaran;</li> <li>9. Kolam renang tertutup.</li> </ol>
Pada tapak	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parker diluar ruangan;</li> <li>2. Tempat menjemur pakaian.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parker dengan pengawasan/parkir dalam bangunan;</li> <li>2. Tempat duduk-duduk di luar ruangan;</li> <li>3. Kolam renang.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Taman;</li> <li>2. Area rekreasi;</li> <li>3. <i>Country club</i>;</li> <li>4. Kolam renang.</li> </ol>

## 2. Konsep Harga, Biaya dan Nilai Properti

### a. Harga Penawaran

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI: 2007) harga adalah konsep yang berkaitan dengan pertukaran komoditas, barang atau jasa. Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu benda. Ketika terjadi transaksi (baik yang diungkapkan maupun tidak), maka harga menjadi suatu fakta historis. Apabila digambarkan dalam bentuk grafik, maka harga yang telah dibayarkan merepresentasikan titik perpotongan kurva penawaran dan kurva permintaan.

pada saat seseorang atau organisasi memiliki keinginan untuk membeli atau menjual properti, permasalahan yang sering timbul adalah dalam hal mengkomunikasikannya kepada pembeli. Proses mengkomunikasikan sebuah properti untuk dijual atau dibeli ini adalah proses awal dari sebuah transaksi. Pada masa ini proses tersebut semakin dipermudah melalui iklan disurat kabar atau internet yang menyajikan informasi penawaran properti.

Harga penawaran dibagi menjadi 2, yaitu:

#### 1) Harga penawaran yang ditawarkan oleh penjual (*listing*).

Biasanya mewakili persepsi penjual akan nilai sebuah properti dan biasanya mencerminkan batas atas dari sebuah nilai properti

2) Harga penawaran yang ditawarkan oleh pembeli (*offering*).

Biasanya mewakili persepsi pembeli akan nilai sebuah properti dan biasanya mencerminkan batas bawah dari sebuah nilai properti.

Apabila pihak penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan untuk nilai sebuah properti. Akhir dari proses ini akan melahirkan sebuah kontrak (*The Appraisal of Real Estate*, 2001: 151).

#### b. Konsep Biaya

Menurut Hidayati dan Harjanto (2003; 5-7) biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan untuk mendapatkan atau mengadakan sesuatu. Sebagai contoh untuk mewujudkan sebuah rumah, sejumlah uang perlu dikeluarkan untuk membeli tanah, membeli material bangunan, upah buruh/pekerja, izin, bunga dan lain-lain.

Biaya adalah konsep yang berhubungan dengan produksi, berbeda dengan konsep pertukaran, didefinisikan sebagai sejumlah uang yang diperlukan untuk menciptakan atau memproduksi suatu komoditas, barang atau jasa. Ketika suatu barang telah diproduksi atau jasa telah diberikan, maka biaya produksi barang atau jasa tersebut menjadi suatu fakta historis (Standar Penilaian Indonesia 2007).

#### c. Nilai Properti

Penjelasan mengenai istilah harga, biaya dan nilai telah diuraikan didalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2007. Konsep nilai mempresentasikan harga yang paling mungkin disepakati oleh para

pembeli dan penjual atas suatu barang atau jasa yang tersedia untuk diperjualbelikan. Nilai mencerminkan harga hipotesis atau dugaan yang paling mungkin disepakati para penjual dan pembeli barang atau jasa. Dengan demikian nilai bukan suatu fakta, melainkan suatu estimasi atas harga yang paling mungkin dibayar atas suatu barang atau jasa yang tersedia untuk diperjualbelikan pada periode waktu tertentu. Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan (standar Penilaian Indonesia 2013: KPUP, 4.0.4.4: 4).

Nilai suatu properti dapat pula ditafsirkan sebagai suatu harga yang dibayar oleh pembeli yang mampu, bersedia dan berkeelayakan membeli dari penjual yang bersedia, berkeelayakan dan mempunyai hak untuk menjualnya. Dalam hal ini pembeli dan penjual harus mengetahui keadaan pasaran yang sebenarnya, atau kedua belah pihak telah mendapat nasihat dari pihak profesional yang telah mahir dalam pasaran properti, nilai dapat pula dinyatakan sebagai kekuatan atau daya tukar suatu barang terhadap barang lain (Hidayati dan Harjanto, 2010: 2).

Sedangkan harga dapat diartikan sebagai sejumlah uang yang dibayar dalam sebuah transaksi untuk mendapatkan hak milik dari sesuatu benda. Harga dan biaya ini dapat berbeda atau berarti sama karena disebabkan adanya faktor kepentingan dan pasaran. Begitupun antara nilai dan harga. Kedua istilah ini dapat berbeda tetapi dapat juga berarti sama. Nilai adalah apa yang “sepatutnya dibayar” oleh seorang

pembeli atau diterima oleh penjual dalam sebuah transaksi, dan harga adalah apa yang akhirnya disetujui. Faktor yang menyebabkan perbedaan dan persamaan antara nilai dan harga adalah “faktor kewajaran”, yang antara lain seperti: penjual yang berkeelayakan dan mempunyai hak bersedia menjual hartanya, pembeli yang mampu dan berkeelayakan bersedia membeli harta tersebut, ada waktu yang cukup untuk tawar menawar, ada waktu yang cukup untuk menunjukkan harga yang dijual kepada pasaran. Harga tidak berubah atau mengalami fluktuasi dalam jangka waktu tertentu. Tidak mempertimbangkan penawaran-penawaran istimewa (misalnya antara anak dan bapak, antara induk perusahaan dengan anak perusahaan dan sebagainya).

Nilai dan harga adalah berbeda tetapi keduanya dapat pula menjadi sama. Jika memenuhi faktor-faktor kewajaran, maka nilai akan sama dengan harga, tetapi sebaliknya jika tidak memenuhi faktor-faktor kewajaran nilai akan berbeda dengan harga jualnya. Sebagai contoh transaksi jual beli rumah tinggal yang dilakukan antara dua orang yang telah berteman lama dan memiliki hubungan emosional yang erat, sehingga sebuah rumah tinggal dijual dengan harga dibawah harga pasarnya dan otomatis harga akan lebih rendah daripada nilainya (Hidayati dan Harjanto, 2010: 6-7).

#### d. Pendekatan Data Pasar (Perbandingan Penjualan)

Dalam pendekatan perbandingan penjualan, nilai pasar diestimasi melalui perbandingan subjek property dengan property lain yang sejenis yang telah terjual atau telah terjadi penawaran jua-beli (Saputra: 2014).

Analisis perbandingan dalam pendekatan perbandingan penjualan adalah terfokus pada perbedaan dalam hal legalitas, fisik, lokasi dan karakteristik ekonomi antara property subjek (property yang dinilai) dengan property pembandingnya yang serupa atau sejenis serta atas perbedaan dalam hal hak-hak yang terkandung dalam property (*property right conveyed*), tanggal penjualan, motivasi penjual dan pembeli, dan sistem pendanaan atau pembiayaan dari masing-masing transaksi penjualan (Hidayati dan Harjanto, 2010: 113). Pendekatan perbandingan penjualan adalah proses dimana estimasi nilai pasar diperoleh dengan cara menganalisis pasar pada property tersebut dengan subjek property.

Analisis teknik perbandingan yang digunakan dalam pendekatan perbandingan penjualan ini adalah fundamental dalam proses penilaian. Dalam pendekatan pasar langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi asset yang identic atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual), atau yang terdaftar (*listed*) dari asset yang identic atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis (Saputra: 2014).



Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari asset yang ditransaksikan dan yang dinilai (Standar Penilaian Indonesia 2013: KPUP.17.2).

### 3. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti antara lain: faktor permintaan dan faktor penawaran, faktor fisik properti, faktor lokasi dan perletakan hingga faktor kebangsaan/politik (Hidayati dan Harjanto, 2003: 19-23). Namun, yang cenderung berkenaan atau relevan dengan penelitian ini hanyalah faktor permintaan dan penawaran, fisik properti, lokasi dan perletakan. Berikut penjelasannya.

#### a. Faktor permintaan dan penawaran

Faktor ini menjelaskan bahwa ketika penawaran properti dipasaran tetap sedangkan permintaan bertambah, maka nilai properti akan naik. Begitu pula sebaliknya, jika permintaan adalah tetap sedangkan penawaran bertambah, maka nilai properti dapat menjadi turun. Naik atau turunnya permintaan dan penawaran properti dipasaran akibat adanya faktor kependudukan, perubahan citarasa dan perubahan teknologi pembangunan.

b. Faktor-faktor fisik properti

1) Jenis dan kegunaan

Nilai properti dapat meningkat ketika jenis atau kegunaan yang sudah ada tergantikan oleh kegunaan yang lebih baik.

2) Ukuran dan bentuk

Nilai properti dapat meningkat ketika memiliki luasan tanah yang semakin luas dikarenakan lebih mudah dan ekonomis suatu aktifitas dapat dijalankan di atasnya meskipun tidak selamanya begitu. Sedangkan bentuk fisik dicontohkan yaitu jika tanah berbentuk segi empat sudah barang tentu lebih mudah dibangun daripada tanah yang memiliki bentuk segilima atau yang memiliki bentuk tidak teratur oleh karena itu tentunya nilai properti yang memiliki bentuk segi empat memiliki nilai properti lebih tinggi

3) Desain dan konstruksi bangunan

Ketidaksesuaian kegunaan bangunan dan selera dari masyarakat yang menggunakan akan menyebabkan nilai sebuah bangunan akan menjadi turun, demikian juga sebaiknya apabila sebuah bangunan mempunyai desain yang baik, sesuai dengan kegunaan dan mengikuti *trend* pada masa itu maka nilainya akan naik. Demikian halnya dengan konstruksi bangunan. Baik tidaknya konstruksi bangunan adalah ditentukan oleh pemilihan material

yang baik, cara pemasangan dan kesesuaiannya dengan lingkungan.

c. Faktor perletakan dan lokasi

Faktor perletakan dan lokasi properti juga dapat berpengaruh terhadap nilai properti. Properti yang terletak di tempat rendah misalnya adalah rawan terhadap banjir dan bila akan dibangun diperlukan pengurangan tanah, dan ini tentunya memerlukan biaya yang tinggi. Kedudukan seperti dilereng-lereng bukit atau ditepi sungai menyebabkan sebuah properti mempunyai pemandangan yang lebih menarik, oleh karena itu nilainya mungkin akan lebih tinggi daripada properti disekitarnya sedangkan faktor lokasi dapat dianggap sebagai faktor terkuat pengaruhnya terhadap nilai suatu properti. Dua buah properti yang mempunyai bentuk fisik sama tetapi bila lokasinya berbeda, maka nilainya tentu akan berbeda. Secara umum teori lokasi menyatakan bahwa semakin jauh dari pusat kota maka nilainya akan semakin rendah. Hal tersebut dikarenakan kota merupakan pusat segala aktifitas hidup manusia.

Eldred (1987: 21-24), mengatakan bahwa nilai suatu properti dipengaruhi oleh faktor DUST, konsep DUST dapat diuraikan sebagai berikut.

- 1) *Demand*, mengacu pada pertumbuhan kota, sumber pendapatan dan kekayaan, serta seberapa banyak calon pembeli yang memiliki

minat untuk membeli, sebesar apa kemampuan masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan. Dengan pembiayaan daya beli dalam transaksi *real estate* akan meningkat.

- 2) *Utility* (Properti benefit), utilitas mengacu pada seberapa besar sebuah property dapat memenuhi kebutuhan pembeli atau penyewa. Hal ini meliputi aturan atau hukum yang cenderung membatasi penggunaan sebuah property, status kepemilikan, lokasi, lingkungan, ukuran, bentuk, jenis bangunan yang dapat dibangun, fasilitas khusus dan layanan yang mungkin disediakan.
- 3) *Scarcity (the competitive environment)*, konsep ini mengacu pada saat pembeli potensial atau penyewa memiliki pilihan yang banyak terhadap property yang sejenis maka nilai property tersebut akan rendah. Sebaliknya pada saat kelangkaan terjadi pada sebuah property, maka nilai property tersebut akan tinggi.
- 4) *Transferability (property transfer practice)*, merujuk kepada proses peralihan hak atas suatu property dari pihak yang satu kepada pihak yang lain. Salah satu alasan proses transfer sangat penting untuk nilai sebuah property dikarenakan pembeli dan penjual menghadapi kesulitan besar untuk bertemu satu sama lain. Apabila tugas-tugas dilakukan dengan lebih efektif dan efisien, maka akan mendatangkan investor yang lebih besar.

#### 4. Teori Lokasi

Teori lokasi merupakan konsep ilmu dengan cakupan analisis yang cukup luas meliputi beberapa sektor kegiatan. Secara umum teori lokasi ini dapat dikelompokkan atas 3 (tiga) bagian besar, yaitu (Syafrizal, 2008: 27).

- a. *Bid-Rent Theoris*, yaitu teori lokasi yang mendasarkan analisis pemilihan lokasi kegiatan ekonomi pada kemampuan membayar tanah (*Bid-Rent*) yang berbeda dengan harga pasar tanah (*Land Rent*). Berdasarkan hal ini, lokasi kegiatan ekonomi ditentukan oleh nilai *bid-rent* yang tertinggi.
- b. *Least Cost Theories*, yaitu teori lokasi yang mendasarkan analisis pemilihan lokasi kegiatan ekonomi pada prinsip biaya minimum (*least cost*). Dalam hal ini dapat tercapai, maka tingkat keuntungan maksimum perusahaan dapat dicapai.
- c. *Market Area Theories*, yaitu teori lokasi yang mendasarkan analisis pemilihan lokasi kegiatan ekonomi pada prinsip luas pasar (*market area*) terbesar yang dapat dikuasai perusahaan. Luas pasar tersebut adalah mulai dari lokasi pabrik sampai dengan lokasi konsumen yang membeli produk perusahaan yang bersangkutan. Bila pasar yang dikuasai adalah yang terbesar maka keuntungan maksimum perusahaan akan tercapai.

Eldred (1987: 187-193) berpendapat bahwa faktor lokasi dapat dikategorikan menjadi dua;

1) Faktor aksesibilitas

Aksesibilitas mengacu pada kemudahan dalam mencapai suatu tempat yang diinginkan oleh pemilik properti, dari properti yang dimiliki. Faktor kemudahan akses ini dipengaruhi oleh tiga faktor sebagai berikut.

a. Akses masuk dan akses keluar

Idealnya sebuah properti itu memiliki akses yang baik, sehingga pencapaian dari dan ke lokasi properti mudah untuk dicapai.

b. Ketersediaan alat transportasi

Analisis akan menyelidiki seberapa baik sebuah tempat dapat dilayani oleh perusahaan bus, taksi, ferri, perusahaan penerbangan, perusahaan pengangkutan barang dan jasa pengiriman, karena hal tersebut juga mempengaruhi nilai properti.

c. Kedekatan dengan tempat-tempat penting

Dalam hal ini dapat diartikan bahwa semakin dekat sebuah properti dengan tempat-tempat yang mendukung kegiatan dari pengguna properti, maka akan sebaik manfaat dari properti tersebut. Contohnya kedekatan dengan fasilitas pendidikan.

2) Faktor lingkungan

Komponen kedua dari faktor lokasi adalah lingkungan. Faktor lokasi dipengaruhi oleh 7 faktor.

a. Estetika

Lingkungan estetika dari sebuah properti dibentuk dari karakteristik fisik daerah sekitarnya. Misalnya seperti propertidirancang dengan baik dan dipelihara, jalanan memiliki taman yang menarik dengan pepohonan.

b. Hukum

Hukum lingkungan yang digunakan disini, mengacu pada penggunaan yang dizinkan secara hukumsesuai dengan sifat dari lingkungannya. Oleh karena itu, perlindungan hokum terhadap suatu lokasi itu penting. Juga perbedaan *zoning* pada properti menunjukkan bahwa penggunaan terbaik dari suatu tempat tertentu kemungkinan akan berubah lingkungan hukumnya. Hal ini tercermin dari perubahan dalam lingkungan fisik dan social ekonomi.

c. Sosial ekonomi

Lingkungan social ekonomi dari sebuah properti dibentuk oleh karakteristik demografis dan psikologis, pendapatan, budaya, pendidikan, pekerjaan dan lainnya dari orang-orang yang berada di lingkungannya. Lingkungan ini cukup penting, karena banyak pembeli rumah yang ingin tinggal di dekat orang-orang yang memiliki latar belakang dan keadaan yang sama. Dalam hal ini akan terbukti pada saat social ekonomi meningkat atau menurun

maka akan menyebabkan penurunan atau peningkatan pada nilai properti.

#### d. Fiskal

Lingkungan fiskal dari properti berasal dari hubungan antara jumlah pajak yang dikenakan terhadap layanan yang tersedia. Namun properti tidak bisa dievaluasi semata-mata atas dasar hutang pajak, properti juga harus diperhitungkan dari perbedaan dalam pelayanan yang ditawarkan seperti kualitas dan kuantitas terhadap perlindungan, sekolah, kebakaran dan keamanan, taman dan tempat bermain, fasilitas perawatan kesehatan, fasilitas budaya dan ketersediaan fasilitas public lainnya. Penilaian yang akurat dari lingkungan fiskal harus menghindari perbandingan sederhana dari tariff pajak dinilai.

#### e. Keamanan

Faktor keamanan terhadap harta benda dan fisik adalah motivasi besar para pembeli properti. Orang biasanya menginginkan perlindungan fisik dari bencana alam atau perbuatan manusia. Sebagai contoh, lingkungan yang rawan banjir, tanah longsor, gempa bumi, atau kontaminasi nuklir akan mengurangi keamanan fisik bagi manusia dan juga properti. Demikian pula keamanan terhadap kejahatan, perampokan, pembobolan, narkoba dan pembunuhan. Akibat dari tidak terpenuhinya faktor keamanan dapat menyebabkan banyak lokasi yang tidak diinginkan,



meskipun banyak pengguna potensi yang memiliki aksesibilitas baik untuk perusahaan.

f. Iklim politik dan ekonomi

Iklim politik dan ekonomi berpengaruh terhadap properti, hal ini mengacu pada keterkaitan stabilitas politik, sikap dan kemampuan pejabat pemerintah, dan faktor-faktor ekonomi yang dapat menyebabkan daerah perkotaan untuk tumbuh.

g. Iklim

Ketika membandingkan manfaat potensial antara dua atau lebih properti yang mungkin ditawarkan, kita harus mengevaluasi pola cuaca dan menggunakan properti yang paling cocok dengan pola cuaca yang ada.

## B. Penelitian Terdahulu

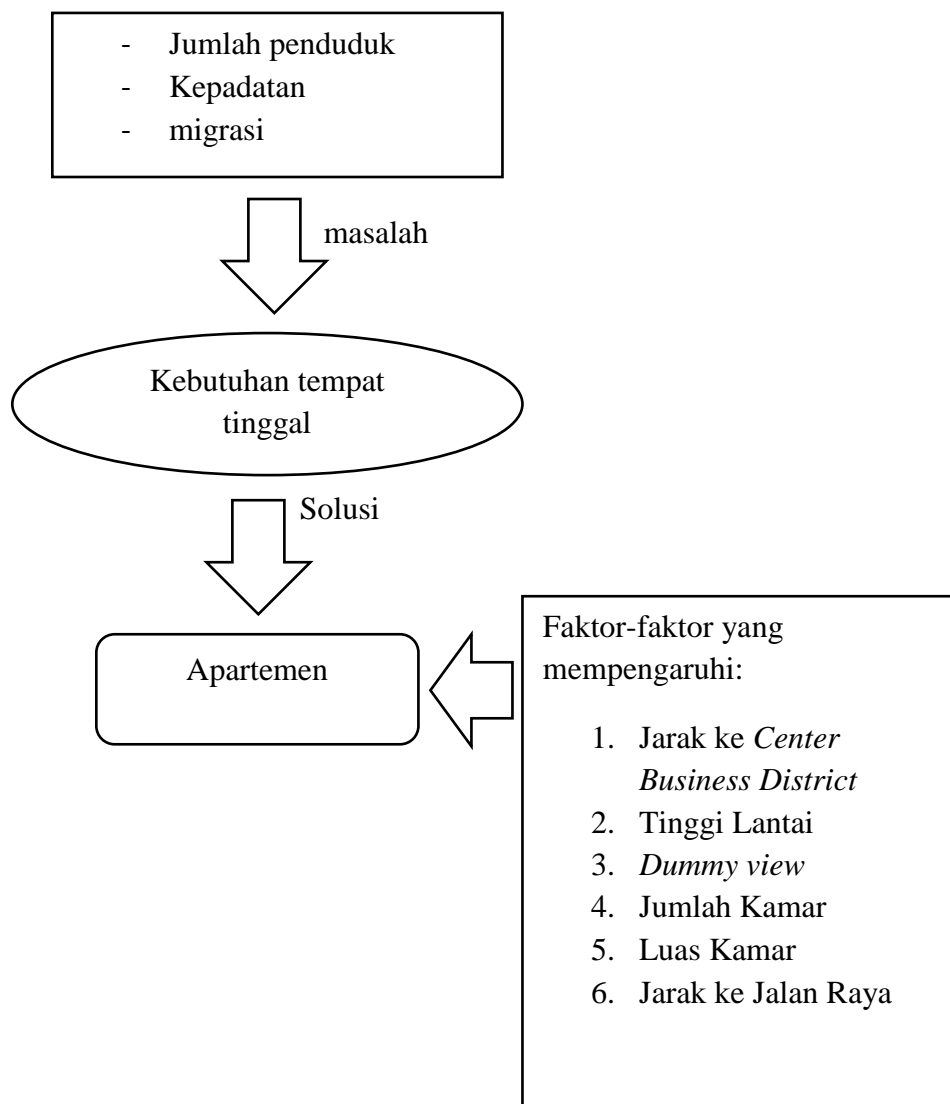
Secara umum penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2015, belum pernah dilakukan, namun beberapa penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti apartemen, antara lain sebagai berikut:

1. Rayasaputra (2009), melakukan penelitian mengenai semua variabel berpengaruh secara signifikan terhadap nilai apartemen yaitu luas, tinggi lantai, jarak *Central Bussines District* dan *view* berpengaruh positif terhadap suatu properti.
2. Suranto (2009), Hasil penelitian menunjukkan bahwa variable *dummy* waktu transaksi, *dummy* lokasi, luas tanah, dan jarak ke jalan raya berpengaruh secara signifikan terhadap nilai tanah
3. Chen, *et al.* (2011), meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai rumah susun di Hangzhou, Cina. Model analisis yang digunakan adalah regresi panel dengan bantuan teknik pemetaan spasial untuk memprediksi dampak eksternalitas pada harga rumah susun. Penelitian ini menyimpulkan bahwa faktor yang paling berpengaruh adalah kedekatan dengan CBD, sekolah, tempat pembuangan sampah, dan jalan utama, diikuti peruntukan. Luas proyek, trend, dan tempat pemakaman memiliki pengaruh yang tidak linier. Hasil pencitraan GIS memberikan visualisasi distribusi spasial dan pengaruh lokasi dari rumah susun.

4. Halim,*et al.* (2012), Melakukan penelitian mengenai nilai pasar apartemen dipengaruhi jumlah kamar, luas kamar dan jarak ke *Central Bussines District (CBD)*, sedangkan faktor-faktor lainnya seperti *amenities and service*, kedekatan transportasi umum tidak mempengaruhi nilai pasar apartemen. Hal ini dapat diterima karena pada aartemen mewah *Amenities and Service* serta faktor eksternal merupakan suatu kewajiban dan para penghuninya tidak membutuhkan transportasi umum.
5. Saputra (2014), meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai apartemen di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Model analisis yang digunakan adalah linier berganda dengan *Ordinary Least Square (OLS)*. Penelitian ini menyimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi nilai apartemen adalah luas kamar, jumlah lantai, jarak ke *Center Bussines District* serta *Dummy View*.

### C. Kerangka Penelitian

Berdasarkan landasan teori dan kajian terhadap penelitian terdahulu, maka disusun suatu kerangka pemikiran mengenai penelitian yang akan dilakukan. Kerangka pemikiran tersebut sebagai berikut :



**Gambar 2.8**

**Kerangka Konsep Penelitian**

#### D. Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara atas pertanyaan yang dikemukakan dalam perumusan masalah yang akan diuji kebenarannya. Dari permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan teori serta penelitian sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Diduga variabel jarak ke *center bussines district* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
2. Diduga variabel tinggi lantai berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
3. Diduga variabel *dummy view* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
4. Diduga variabel jumlah kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
5. Diduga variabel luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
6. Diduga variabel jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.