

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Penilaian Properti

Penilaian Properti terdiri dari dua suku kata yaitu kata penilaian dan kata properti. Penilaian sendiri memiliki arti campuran antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti dengan tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang melekat pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Riyanto, 2020). Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pusat Pembinaan Profesi Keuangan, 2018).

Sedangkan properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berhubungan dengan suatu kepemilikan (Riyanto, 2020). Dikutip dari SPI properti memiliki arti sebagai konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti memberikan hak kepemilikan kepada pemiliknya, hak tersebut mencakup kepentingan tertentu maupun sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Oleh karena itu, penilai wajib memperhatikan konsep hukum yang menempel pada properti itu sendiri,

konsep hukum tersebut dapat meliputi segala sesuatu yang merupakan konsep kepemilikan atau hak dan kepentingan yang bernilai, berbentuk atau bukan, berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan (Pusat Pembinaan Profesi Keuangan, 2018). *Real estate, real property dan personal property* termasuk penggolongan properti.

Personal property merupakan bentuk hak kepemilikan atas suatu benda bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud di dalam bagian-bagian benda selain dari Real Estate. Contoh personal property berupa kulkas, mobil, peralatan, kantor dan sebagainya. Untuk mesin dan peralatan yang bersifat menempel permanen pada bangunan tidak termasuk kategori personal property (Riyanto, 2020).

Real estate merupakan tanah dan bangunan beserta segala benda yang berada dan melekat diatas tanah tersebut, seperti bangunan dan bentuk pengembangan lainnya. Real property adalah penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak kepemilikan atas tanah tersebut, semua kepentingan dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estate. Mudahnya real property digambarkan dengan kombinasi antara *personal property* dengan *real estate*.

Appraisal dan *Valuation* memiliki arti yang sama yaitu penilaian atau penaksiran, hal yang membedakan antara *Appraisal* dan *Valuation* adalah tempat kata itu digunakan. Istilah *Appraisal* sering digunakan oleh masyarakat amerika. serikat sedangkan *valuation* sering digunakan di negara inggris dan negara anggota persemakmurannya.

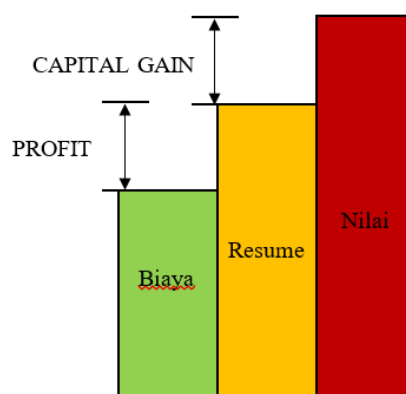
Dalam penilaian terdapat lima karakteristik yang melekat pada properti yaitu *imobility*, *heterogenity*, *unliquid*, *durability* dan *legal*. Properti bersifat *immobility* karena objek tersebut melekat pada tanah (area itu sendiri) sehingga tidak dapat untuk dipindahkan ke area lainnya. Sifat *heterogenity* pada properti memiliki arti bahwa setiap properti memiliki karakteristik yang unik yang membedakan antara properti satu dengan properti yang lainnya. Properti bersifat *unliquid* karena dalam transaksi jual beli properti sulit untuk ditransaksikan, perubahan bentuk dari asset berupa properti menjadi kas sulit untuk dilakukan karena penjual harus mencari pembeli yang memiliki *purchasing power* terlebih dahulu dan tidak semua orang dapat membeli properti dengan mudah. Umur manfaat properti dapat bertahan lama (*durability*) karena properti termasuk salah satu kategori *long term investment*. Sebelum memiliki sebuah properti harus dilakukan pengecekan dari sisi legal terlebih dahulu, karena hak tersebut akan berhubungan langsung dengan hak penguasaan atas properti dan hak tersebut akan berpengaruh pula terhadap nilai properti.

Terdapat perbedaan konsep antara harga, biaya dan nilai, Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayar untuk suatu aset. Harga yang dibayarkan dapat lebih besar maupun lebih kecil dari nilai sebenarnya karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli ataupun penjual. Biaya adalah besaran uang yang diperlukan untuk memperoleh atau memperoleh suatu aset. Biaya akan menjadi suatu fakta ketika aset telah diperoleh. Harga berhubungan dengan biaya, karena harga yang dibayar untuk suatu aset menjadi biaya bagi pembeli. Sedangkan nilai merupakan suatu opini dari manfaat

ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukanlah suatu fakta (Pusat Pembinaan Profesi Keuangan, 2018).

Nilai dapat diartikan juga sebagai apa yang “sepatutnya” dibayar oleh seorang pembeli atau diterima oleh penjual dalam sebuah transaksi dan harga adalah apa yang akhirnya disetujui. Nilai dapat berupa nilai pasar, nilai guna, dan nilai tukar.

Gambar II-1 Hubungan Biaya, Harga, Dan Nilai

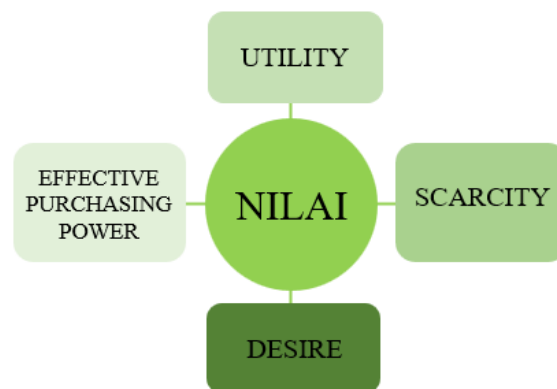


Sumber: Data olahan penulis

Terdapat 4 faktor pembentuk nilai yaitu *demand*, *utility*, *scarcity* dan *transferability*. Faktor permintaan dan penawaran menjadi poin utama pembentuk suatu nilai pada properti. Nilai suatu properti akan terus meningkat apabila jumlah permintaan terus melonjak melebihi jumlah penawaran yang tersedia, begitupun juga sebaliknya. Terdapat beberapa sebab yang dapat mempengaruhi jumlah permintaan di pasar properti seperti faktor kependudukan, pendapatan, cita rasa, perubahan tren pembangunan. Nilai properti juga bergantung pada besaran utilitas yang didapatkan, semakin banyak utilitas yang dapat dimanfaatkan akan menambah nilai pada suatu properti. Selain dari kedua faktor tersebut, kelangkaan juga menjadi

faktor pembentuk nilai suatu properti, keterbatasan *supply* akan meningkatkan harga properti sesuai dengan konsep mikro ekonomi. *Transferability* membuat suatu properti dapat diperjual belikan dengan cara pemindahtanganan antar penjual dan pembeli.

Gambar II-2 Faktor Pembentuk Nilai



Sumber: Data olahan penulis

Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. Penilai harus memiliki pengetahuan, kemampuan, keahlian, keterampilan teknis, pengalaman dan pengetahuan atas objek penilaian, pemahaman pasar dan tujuan penilaiannya. Di Indonesia profesi penilai terbagi menjadi tiga yaitu penilai publik, penilai pemerintah dan penilai pajak. Terdapat tiga jenis profesi penilai yang berhak untuk melakukan penilaian, yaitu:

1. Tenaga penilai

Tenaga penilai adalah seseorang yang telah lulus dari pendidikan di bidang penilaian yang diselenggarakan oleh Asosiasi profesi penilai, lembaga

pendidikan lain yang telah diakreditasi oleh Asosiasi Profesi Penilai, atau lembaga pendidikan formal.

2. Penilai bersertifikat

Penilai Bersertifikat adalah seseorang yang telah melewati ujian sertifikasi dan dinyatakan lulus di bidang penilaian yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai.

3. Penilai publik

Penilai Publik adalah penilai yang sudah memperoleh izin dari Menteri Keuangan.

Penilaian dapat digunakan bagi pihak lembaga keuangan sebagai pendataan nilai suatu objek jaminan dari sejumlah uang yang mereka pinjam. Selain itu penilaian juga dapat digunakan sebagai alat estimasi nilai pajak, asuransi, pendapatan dan lain-lain.

Dalam menilai suatu properti harus memperhatikan aturan dan prinsip penilaian. Aturan tersebut berupa Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) serta 11 prinsip penilaian berupa:

1. Prinsip antisipasi

Nilai suatu properti dibentuk dari harapan keuntungan di masa mendatang. Harus dilakukan *risk and benefit analysis* untuk menentukan besaran nilai yang dapat berubah sesuai keadaan ekonomi di waktu dan tempat yang berbeda.

2. Prinsip perubahan

Perubahan social, ekonomi, pemerintahan dan lingkungan dapat mempengaruhi nilai suatu properti.

3. Prinsip penawaran dan permintaan

Nilai suatu properti akan dipengaruhi oleh *supply dan demand* yang ada di pasar.

4. Prinsip substitusi

Orang akan cenderung membeli suatu properti yang lebih murah dengan karakteristik dan kualitas yang sama.

5. Prinsip keseimbangan

Nilai properti akan menjadi optimal jika faktor produksi yang berkaitan dengan properti dalam keadaan seimbang.

6. Prinsip eksternalitas

Nilai properti juga dipengaruhi oleh faktor eksternal yang berada diluar kendali pemilik properti.

7. Prinsip highest and best use

Properti akan mencapai nilai yang optimum bila sesuai dengan peruntukan terbaiknya (HBU).

8. Prinsip persaingan

Nilai properti akan semakin tinggi jika memiliki daya saing properti sejenis yang tinggi pula, begitupun juga sebaliknya.

9. Prinsip law of diminishing return

Penambahan komponen (biaya) dari suatu properti belum tentu akan menambah nilai suatu properti dalam jumlah yang sama.

10. Prinsip kontribusi

Keberadaan suatu fasilitas membuat nilai suatu properti itu meningkat.

11. Prinsip kesesuaian

Untuk memperoleh nilai yang maksimum, tanah harus digunakan sesuai dengan standar di lingkungannya

Tujuan utama penilaian adalah untuk menentukan besaran nilai dari suatu asset atau properti, nilai tersebut dapat berupa nilai pasar maupun selain nilai pasar. Nilai pasar dicari dengan membandingkan objek penilaian dengan objek pembanding sejenis yang ada dipasar dengan memperhatikan karakteristik ukuran, jarak, bentuk dan lain sebagainya. Nilai pasar mencerminkan kegunaannya menurut pasar secara umum bukan preferensi pribadi. Selain nilai pasar juga terdapat nilai selain nilai pasar yang ditujukan untuk properti yang bersifat khusus dari segi sifat, bentuk, dan fungsi properti tersebut. Nilai selain pasar dapat berupa:

1. Nilai Wajar

Nilai wajar adalah sejumlah harga yang akan diterima atas penjualan suatu aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas yang dilakukan secara teratur.

2. Nilai Wajar Khusus

Nilai wajar khusus didapatkan dari estimasi atas pengalihan suatu aset atau liabilitas, untuk pihak yang berbeda pendapat sesuai dengan kepentingannya.

3. Nilai Sewa

Nilai sewa didapatkan dari kegiatan sewa menyewa antara pemilik dengan penyewa atas suatu aset pada tanggal penilaian.

4. Nilai Investasi (*investment value*).

Nilai investasi adalah nilai dari suatu aset yang akan digunakan sebagai investasi individu atau tujuan operasional

5. Nilai Asuransi (*insurable value*).

Nilai asuransi adalah nilai suatu aset yang tercantum di dalam kontrak atau polis asuransi dan dituangkan dalam definisi yang jelas dan terinci.

6. Nilai Khusus

Nilai khusus adalah sejumlah uang yang mencerminkan atribut tertentu dari suatu aset yang hanya berlaku bagi pembeli khusus dan tidak menggambarkan pasar secara keseluruhan.

7. Nilai Pembangunan Kembali

Nilai pembangunan kembali adalah biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki, mengganti, atau membangun kembali aset ke kondisi semula, mungkin tidak sama persis namun juga tidak lebih baik dari keadaan semula.

8. Nilai Jual Kena Pajak (*assessed, rateable, taxable value*)

Nilai jual kena pajak adalah nilai atas suatu aset yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

9. Nilai Jual Paksa/Nilai Likuidasi (*forced sale value*).

Nilai likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin dibayarkan saat sebuah atau sekelompok aset dialihkan secara satu per satu

10. Nilai Realisasi Bersih

Nilai realisasi bersih adalah suatu proyeksi atas harga jual beli yang mencerminkan besaran nilai pasar suatu aset dalam keadaan normal, dikurangi biaya penjualan dan biaya penyelesaian (nilai pasar - biaya penjualan).

11. Nilai Realisasi Bersih Terbatas

Nilai realisasi bersih terbatas adalah nilai realisasi bersih berdasarkan penyelesaian di masa mendatang namun tidak memungkinkan waktu yang cukup untuk penawaran yang layak.

12. Nilai Realisasi Bersih Untuk Penggunaan yang Ada Sebagai Kesatuan Operasional

Nilai ini merupakan perkiraan harga jual dari suatu aset dalam suatu usaha dalam keadaan usaha normal, dikurangi biaya penjualan dan biaya penyelesaian dengan asumsi bahwa aset tersebut akan terus digunakan sebagai kesatuan operasional.

13. Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada

Nilai pasar untuk penggunaan yang ada adalah Nilai yang didapat dari kondisi Pasar suatu aset berdasarkan kelanjutan dari penggunaan yang ada, dengan asumsi bahwa aset tersebut dapat dijual di pasar terbuka untuk penggunaan yang ada saat itu.

14. Nilai Dalam Penggunaan

Nilai dalam Penggunaan merupakan estimasi *cashflow* yang diharapkan pemilik dari penggunaan berkelanjutan atas suatu aset dan dari penjualannya di akhir umur penggunaannya.

15. Nilai Penggantian Wajar

Nilai penggantian wajar adalah nilai yang didasarkan atas kesetaraan nilai pasar properti yang sedang terjadi, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti.

16. Nilai Potensial

Nilai potensial merupakan nilai optimum atas suatu rencana investasi yang bersedia diabayar oleh investor untuk kepentingan khusus.

17. Nilai Sinergi

Nilai sinergi terbentuk dari kombinasi dua atau lebih aset, dimana nilai gabungan atas aset tersebut akan menghasilkan nilai yang lebih besar dari penjumlahan nilai kedua aset secara terpisah.

18. Nilai Ekuitabel

Nilai ekuitabel adalah harga yang diestimasi dari pengalihan suatu aset atau liabilitas.

19. Nilai Sekrap

Nilai sekrap diperoleh dari transaksi jual beli bagian komponen suatu aset secara terpisah (tidak termasuk tanah) dan tidak untuk suatu kegunaan yang produktif.

20. Nilai Sisa

Nilai sisa adalah nilai suatu properti (tanpa nilai tanah) yang didapatkan melalui penjualan secara terpisah untuk setiap bagiannya dan tidak lagi dimanfaatkan penggunaannya untuk saat ini serta tanpa memperhatikan penyesuaian dan perbaikan khusus.

Terdapat enam tahapan dalam membuat laporan penilaian suatu properti, yaitu:

1. Identifikasi Permasalahan

Dalam tahapan identifikasi masalah penilai akan menentukan dasar dilakukannya penilaian berupa penentuan tujuan penilaian, dasar penilaian, identifikasi objek penilaian, tanggal penilaian serta asumsi dan kondisi pembatas.

2. Penentuan lingkup pekerjaan

Menentukan batas area yang akan menjadi objek observasi dan analisis dalam menyelesaikan penilaian. Hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan *scope of work* adalah proses identifikasi dan inspeksi, rincian data yang diperlukan dan analisis yang akan digunakan.

3. Pengumpulan data dan deskripsi properti

Terdapat dua data yang perlu dikumpulkan yaitu data makro dan data mikro. Data makro dapat berupa tren ekonomi, demografi, tren properti, aturan pemerintah yang berlaku, pajak, dan suku bunga. Sedangkan data mikro yang diperlukan berupa tingkat permintaan dan penawaran properti.

4. Analisis data

Penilai akan menentukan penggunaan terbaik suatu lahan kosong dengan memperhatikan empat aspek utama meliputi; aspek teknik, aspek legal, aspek ekonomi, dan nilai yang tertinggi

5. Pemilihan pendekatan dan metode penilaian

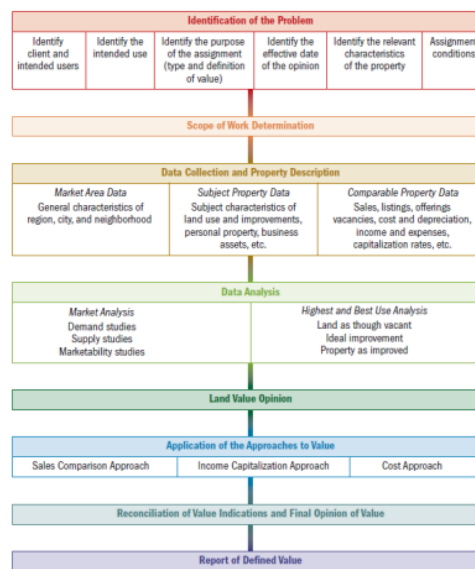
Terdapat tiga pendekatan yang dikenal dalam proses penilaian, yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Setiap pendekatan didasarkan pada prinsip substitusi, dimana orang cenderung akan

memilih komoditas, barang atau jasa dengan harga termurah namun memiliki karakteristik yang sama baik dari sisi fisik maupun nonfisik.

6. Rekonsiliasi indikasi nilai properti

Penilai dapat menggunakan ketiga pendekatan sekaligus, namun penilai harus merekonsiliasi nilai tersebut dahulu untuk menjaga objektivitas nilai dengan cara merekonsiliasinya. Salah satu teknik yang dapat digunakan dalam melakukan rekonsiliasi adalah teknik pembobotan rata-rata, rekonsiliasi akan menghasilkan kesimpulan dalam bentuk nilai.

Gambar II-3 Tahapan Penilaian



Sumber: *The Appraisal Institute*

2.2 Jenis-jenis properti

Terdapat empat klasifikasi properti berdasarkan fungsi dan tujuan penggunaannya yaitu:

1. Properti Komersial

Properti komersial adalah properti yang dibangun dengan tujuan untuk menghasilkan tingkat pengembalian dan arus kas positif secara konsisten yang berorientasi pada laba. Contoh dari properti komersial dapat berupa toko, ruko, apartemen, hotel, mall, dan vila.

2. Properti Residensial

Properti residensial adalah properti yang dibangun dengan tujuan sebagai tempat tinggal demi memenuhi kebutuhan pokok perlindungan manusia. Properti di sektor residensial merupakan properti dengan sumber permintaan terbanyak, tak heran jika banyak sekali pelaku usaha properti yang mengembangkan berbagai pembangunan di sektor usaha ini. Jenis properti residensial ini terbagi menjadi dua yaitu *landed house* (rumah rapak) dan *high building* (bangunan hunian vertikal), contoh properti residensial adalah rumah tapak, apartemen, rumah susun, dan kondominium.

3. Properti Industri

Properti industri adalah properti dengan tujuan pendirian sebagai tempat produksi maupun perakitan barang-barang, baik menggunakan peralatan mekanis maupun manual dengan melibatkan sumber daya manusia. Contoh properti industri adalah pabrik, gudang dan tempat olahan.

4. Properti Fasilitas Umum

Properti fasilitas umum ditujukan penggunaannya untuk kepentingan umum agar dapat dinikmati oleh masyarakat sekitar. Properti ini juga dapat digolongkan sebagai properti dengan tujuan tertentu. Properti ini cenderung

mengarah sebagai properti komersial dengan penggunaan terbatas untuk anggota yang telah terdaftar saja. Walaupun properti ini ditujukan untuk penggunaan secara publik namun kenyataannya banyak juga properti jenis ini bersifat *private goods* akibat komersialisasi. Contoh dari properti fasilitas umum berupa kampus, sekolah, tempat ibadah, stadion/bangunan olahraga, rumah sakit, taman hiburan, dan area rekreasi.

2.3 Metode Penilaian Properti Komersial

Terdapat tiga metode yang dapat dilakukan dalam melakukan penilaian properti, yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan namun dalam pembahasan kali ini, peneliti akan berfokus pada dua pendekatan utama yaitu pendekatan data pasar untuk mengukur harga tanah dengan metode perbandingan data pasar dan pendekatan biaya dengan menggunakan metode DKPB untuk mengukur harga konstruksi bangunan

2.3.1 Pendekatan Data Pasar

Pendekatan data pasar merupakan salah satu dari ketiga jenis pendekatan yang biasa digunakan dalam menilai suatu properti. Pendekatan ini dilakukan dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis. Setiap properti memiliki keunikannya masing masing sehingga sulit untuk mencari properti dengan karakteristik yang sangat identik (Pusat Pembinaan Profesi Keuangan, 2018). Pendekatan data pasar juga dapat diartikan sebagai pendekatan untuk mendapatkan nilai jual dari suatu properti dengan membandingkannya antara

properti yang menjadi objek penilaian dengan properti sejenis lainnya yang telah diketahui nilai transaksi jual belinya (Supriyanto, 2021).

Terdapat tiga metode yang dapat digunakan dalam melakukan penilaian dengan menggunakan pendekatan data pasar, yaitu metode tambah kurang, metode jumlah rupiah dan metode persentase. Metode tambah kurang digunakan apabila data pembanding mempunyai banyak kesamaan dengan properti yang akan kita nilai, cara kerja metode tambah kurang adalah dengan cara membandingkan seluruh faktor yang akan mempengaruhi nilai dan menganalisa kelebihan dan kekurangan dari data pembanding yang telah terkumpul.

Selain dengan metode tambah kurang, pendekatan data pasar juga dapat dicari dengan menggunakan metode jumlah rupiah. Metode ini digunakan untuk menilai properti dengan data pembanding yang cukup banyak perbedaannya dengan properti yang kita nilai. Penyesuaian pada metode ini dilakukan dengan cara memilih faktor apa saja yang menyebabkan perbedaan nilai dan penyesuaian tersebut dinyatakan dalam satuan rupiah.

Sama dengan metode jumlah rupiah, namun pada metode persentase besaran penyesuaian dilakukan dengan cara pemberian indeks/persentase. Hasil dari penjumlahan seluruh faktor penyesuaian menunjukkan indikasi nilai

Proses penilaian pada pendekatan data pasar dimulai dari pengumpulan data pembanding, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam mencari data pembanding yaitu jenis data, sumber data, waktu transaksi, karakteristik objek, fisik, fungsi, dll. Sebelum mencari data pembanding penilai harus mengidentifikasi

objek penilaian terlebih dahulu untuk menentukan karakteristik apa yang melekat pada objek yang sedang kita nilai.

Setelah itu penilai akan mencari properti data pembanding sesuai dengan kriteria objek penilaian, jika data pembanding yang sebanding ataupun sejenis tidak didapatkan maka penilai dapat memperluas area pengumpulan data. Dalam mencari data pembanding harus diteliti terlebih dahulu jenis data apa yang dicari dan didapatkan karena jika terdapat perbedaan jenis data yang dikolektif maka penilai harus melakukan penyesuaian atas objek pembanding yang didapatkan. Jenis data pembanding dapat berupa data transaksi jual beli, data penawaran properti, data lelang, NJOP, dan data lainnya. Selain jenis data, terdapat waktu transaksi dan sumber data yang dapat menghasilkan perbedaan besaran penyesuaian nantinya.

Setelah data terkumpul penilai dapat melakukan verifikasi data pembanding dengan mengecek Kembali data pembanding yang telah didapatkan terhadap objek penilaian. Hal yang harus diperhatikan dalam verifikasi & validasi data pembanding adalah ringkasan data, identifikasi pembanding, informasi detail data, sumber data, lokasi serta fasilitas dan utilitas.

Pada tahap ketiga, penilai akan menentukan unsur pembanding apa yang menjadi faktor pembeda antara data yang telah terverifikasi dengan objek penilaian. Hal yang harus diperhatikan adalah jenis data transaksi, waktu transaksi, kondisi lingkungan, legalitas, lokasi dan kriteria fisik bangunan dan lingkungan.

Jika terdapat faktor pembeda antara objek penilaian dan objek pembanding, penilai harus melakukan penyesuaian terlebih dahulu. Hal yang perlu disesuaikan adalah jenis data, waktu, kondisi lingkungan, legalitas, lokasi, fisik. Penyesuaian

jenis data dilakukan karena terdapat perbedaan pada jenis data transaksi antara objek penilaian dengan objek pembanding, data tersebut dapat berupa data jual beli, penawaran, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sewa, dan lelang (likuidasi). Terdapat beberapa Teknik dalam menyesuaikan perbedaan waktu yaitu dengan cara:

1. Teknik Analisis Penjualan Kembali

Penyesuaian ini dilakukan terhadap objek pembanding yang telah diperjualbelikan lebih dari sekali dalam kurun waktu yang dekat, dengan kondisi fisik sama seperti pada keadaan transaksi sebelumnya.

2. Teknik Analisis Penjualan Berpasangan

Penyesuaian ini dilakukan terhadap objek pembanding yang identik dan diperjualbelikan dalam kurun waktu yang dekat.

3. Teknik Indeks Harga

Penyesuaian di hitung dengan menggunakan indeks pertumbuhan harga properti yang masih berlaku di suatu wilayah. Data indeks pertumbuhan harga properti di setiap wilayah berbeda beda, data tersebut dapat dikolektif melalui Bank Indonesia setiap tahunnya.

4. Teknik Data Inflasi

Penyesuaian di hitung dengan menggunakan besaran inflasi tahunan yang berlaku di suatu wilayah maupun negara tersebut. Data inflasi di setiap wilayah berbeda beda, data tersebut dapat dikolektif melalui Bank Indonesia setiap tahunnya

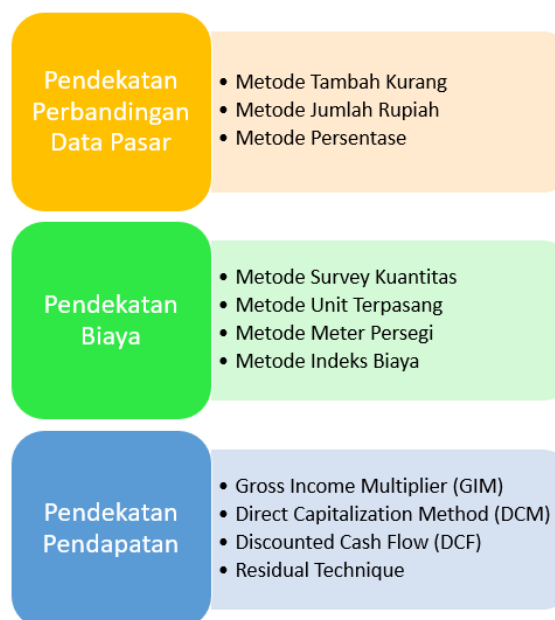
Penyesuaian kondisi lingkungan dapat dilihat dari segi keamanan dengan menghitung biaya jasa keamanan, *historical* volume banjir setiap tahunnya dengan

avoided cost method, sertifikat kepemilikan dengan menghitung biaya permohonan sertifikat, aksesibilitas, jarak ke fasilitas serta sarana dan prasarana dengan cara menghitung selisih harga properti.

Selain dari segi lingkungan, terdapat faktor fisik yang perlu disesuaikan, kriteria fisik tersebut berupa luas, lebar depan, kontur tanah, jenis tanah, bentuk bidang, tinggi dari jalan, desain bangunan, arah bangunan, jumlah kamar, komponen dan material serta faktor fisik lainnya yang berbeda.

Tahapan terakhir dalam penilaian dengan merekonsiliasi semua indikasi nilai yang diperoleh dari data pembandingan. Pada tahap rekonsiliasi ini penilai akan melakukan pembobotan dari pendekatan-pendekatan yang telah dilakukan, rekonsiliasi dilakukan untuk menjaga unsur objektivitas dalam penilaian

Gambar II-4 Pendekatan dan Metode



Sumber: Bahan Ajar Edy riyanto

2.3.2 Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya atau yang sering dikenal dengan *Cost Approach* adalah salah satu pendekatan dalam penilaian yang diperoleh dari biaya penaksiran pembangunan baru ataupun biaya penggantian baru yang dikurangi dengan perkiraan penghapusan karena penyusutan

Terdapat perbedaan mendasar antara kedua basis dalam pendekatan biaya ini. basis biaya reproduksi diasumsikan terhadap duplikat/replika bangunan yang dinilai dengan menggunakan material, desain dan pekerja yang sama. Sedangkan basis biaya penggantian diestimasi dengan menggunakan bahan material pengganti dan desain standar.

Pendekatan biaya mengestimasi nilai untuk pembelian tanah dan pembangunan properti baru dengan fungsi yang sama atau dengan mengadaptasi properti bekas dengan penggunaan yang sama dengan memperhatikan besaran penyusutan. Penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya dilakukan dengan cara menilai tanah dalam keadaan kosong, lalu menilai besaran biaya bangunan beserta penyusutannya dan terakhir menjumlahkan kedua nilai tersebut untuk mendapatkan nilai properti.

Jenis penyusutan dapat berupa penyusutan karena kerusakan fisik, penyusutan karena kemunduran fungsional dan penyusutan karena kemunduran ekonomis. Penyusutan karena kerusakan fisik dihitung dengan menggunakan rumus berikut :

$$\text{penyusutan fisik} = \frac{\text{umur efektif}}{\text{umur manfaat}} \times 100\%$$

Penyusutan akibat kemunduran fungsional dan ekonomis dicari dengan menggunakan rumus berikut:

$$\text{kemunduran fungsional atau ekonomis} = \% \text{ kemunduran fungsional atau ekonomis} \times (100\% - \% \text{ penyusutan fisik})$$

Dalam mendirikan bangunan terdapat dua jenis biaya yang akan dikeluarkan, yaitu biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung berupa tenaga kerja, material, overhead kontraktor, penggunaan peralatan, bagian keamanan, dan instalasi listrik, drainase dan utilitas lainnya. Sedangkan jenis biaya tidak langsung berupa upah tenaga kerja arsitektur dan insinyur, biaya penilai/konsultan/ahli hukum, bunga pinjaman, biaya marketing, biaya administrasi, dan biaya perubahan hak kepemilikan.

Ada empat metode dalam pendekatan biaya ini, yaitu metode survey kuantitas, metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks biaya. Metode survey kuantitas dilakukan secara terperinci agar menghasilkan nilai yang objektif, namun kekurangan dari metode ini adalah pengerjaannya memakan waktu yang lama. Selain menggunakan metode survey kuantitas, pendekatan biaya juga dapat dilakukan dengan menggunakan metode unit terpasang, yaitu dengan cara membagi bangunan menjadi beberapa unit besar. Metode ketiga dalam pendekatan biaya adalah metode meter persegi, yaitu dengan membandingkan biaya per meter bangunan yang dinilai dengan bangunan yang menjadi pembanding. Metode keempat adalah metode indeks biaya dengan memberi indeks dari seluruh pengeluaran selama mendirikan bangunan. Pengeluaran tersebut dapat berupa harga material, upah, dan pengeluaran lainnya.

2.3.3 Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan biasa diterapkan pada properti yang memiliki aliran kas seperti halnya properti komersial. Nilai properti dilihat dari kemampuan properti tersebut untuk mendapatkan keuntungan. Contoh properti yang memiliki aliran kas adalah kantor, hotel, pusat perbelanjaan serta objek penilaian pada KTTA ini berupa apartemen.

Dalam menggunakan pendekatan pendapatan, penilai harus memperhatikan kelengkapan data yang tersedia. Jenis data dapat disesuaikan dengan metode yang akan diambil oleh penilai. Terdapat empat metode dalam melakukan penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan yaitu *Gross Income Multiplier*, *Direct Capitalization Method*, *Discounted Cash Flow*, *Residual Technique*.

Metode *Gross income multiplier* (GIM) atau yang biasa disebut dengan analisa pengali pendapatan kotor, didasarkan atas pemikiran seorang pembeli yang tidak akan membayar properti lebih besar dari jumlah yang bisa di terimanya. Metode ini biasa digunakan untuk jenis properti yang dapat disewakan ataupun dikontrakan. Pembayaran sewa atas properti tersebut akan menjadi pendapatan kotor bagi pemilik properti. Pendapatan kotor yang didapatkan akan dikalikan dengan rasio harga jual dan pendapatan sewa kotor dari properti sebanding yang telah dikumpulkan sebelumnya. Berikut merupakan rumus perhitungan *Gross Income Multiplier* (GIM):

$$\text{GIM} = \frac{\text{Harga Jual}}{\text{Pendapatan kotor efektif}}$$

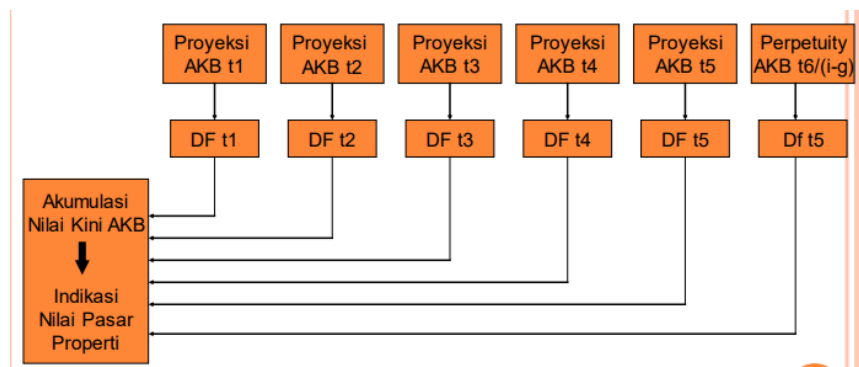
Metode kedua adalah *Direct Capitalization Method*, metode ini digunakan apabila usaha properti tersebut memiliki pendapatan bersih yang konstan di setiap

tahunnya dan jenis usaha tersebut bersifat *going concern*. Metode ini dapat dicari dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Nilai Pasar Properti} = \frac{\text{Pendapatan Bersih Tahunan}}{\text{Tingkat kapitalisasi}}$$

Metode ketiga dalam mencari nilai properti dengan menggunakan pendekatan pendapatan adalah metode *Discounted Cash Flow*. Metode ini dikenal juga sebagai metode arus kas yang terdiskonto. Metode *discounted cash flow* memberikan gambaran pendapatan yang diperoleh suatu properti komersial baik di masa ini maupun di masa mendatang. Besaran nilai properti dengan menggunakan metode ini dapat dicari dengan menjumlahkan nilai *present value* pada periode spesifik dan *present value* pada periode kekal. Metode ini dapat digambarkan pada diagram dibawah:

Gambar II-5 Metode *Discounted Cash Flow*



Sumber: *The Appraisal of Real Estate*

Metode *residual technique* terbagi menjadi tiga teknik, yaitu:

1. Teknik Penyisaan Properti

Teknik penyisaan properti digunakan untuk mengkapitalisasi pendapatan bersih properti yang dinilai. Nilai indikasi properti dapat dicari dengan

membagi besaran pendapatan bersih yang diperoleh properti dengan tingkat kapitalisasi yang ada.

2. Teknik Penyisaan Bangunan

Teknik ini cocok digunakan apabila nilai tanah telah diketahui namun nilai bangunan belum diketahui. Untuk mencari nilai indikasi properti, diperlukan beberapa tahap dalam perhitungan.

3. Teknik Penyisaan Tanah

Teknik ini digunakan bila nilai bangunan diketahui namun nilai tanah tidak diketahui. Metode ini mirip dengan perhitungan pada teknik penyisaan bangunan namun nilai bangunan harus diestimasi terlebih dahulu.

2.4 Apartemen

Apartemen adalah bangunan bertingkat yang memiliki fungsi tempat tinggal dilengkapi dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, jamban dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai (Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2001). Menurut Neufret, apartemen merupakan bangunan dengan fungsi huni yang setiap ruangnya dipisahkan secara horisontal dan vertikal agar terbentuk hunian yang berdiri sendiri dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang tersedia (Neufret, 1980).

Apartemen juga diartikan sebagai bangunan yang terdiri dari beberapa unit ruangan yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama (Lynch & Hack, 1984). Apartemen adalah bangunan yang terdiri dari beberapa ruangan dengan fungsi tempat tinggal, dan berbentuk flat (*Oxford English Dictionary*, 1992). Dalam definisi lain apartemen diartikan sebagai

suatu ruangan yang telah dilengkapi dengan berbagai fasilitas dan perlengkapan rumah tangga dan memiliki fungsi sebagai tempat tinggal (Haris, 1975).

Apartemen merupakan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, bangunannya terbagi menjadi bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horisontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama (Pasal 1 UURS, 1985). Menurut Poerwadarminta apartemen adalah suatu ruangan atau sekumpulan ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lainnya (Poerwadarminta, 1991).

Adhistana berpendapat bahwa apartemen merupakan suatu ruangan atau sekumpulan ruangan yang digunakan sebagai rumah tinggal atau unit hunian yang sifatnya dapat digunakan sebagai milik pribadi ataupun disewakan (Tempatpenampung1). Dalam satu unit apartemen setidaknya terdiri dari ruangan kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur dan juga ruang santai (Chiara, Joseph, Callender, & John, 1983).

Terdapat Persyaratan dalam melakukan perancangan apartemen, terdapat eman hal yang perlu diperhatikan yaitu:

1. *Entrance* Apartemen

Pintu masuk apartemen harus memiliki visibilitas yang dapat terlihat dari sisi luar, terdapat area pedestrian, mudah diakses jika terjadi keadaan *emergency*,

terdapat kanopi yang dapat melindungi dari angin dan hujan, dan lebar *entrance* minimal 5,5 meter.

2. Pengiriman Barang

Pengiriman barang tidak diperbolehkan hingga depan pintu.

3. Aktivitas Orang Tua dan Anak Dilakukan di Ruang Keluarga

Segala kegiatan anak harus dapat terpantau dari ruang keluarga.

4. Akses dari Ruang Tidur Ke Kamar Mandi

Ruang tidur dan kamar mandi tidak dijadikan satu jalur akses dengan ruang keluarga.

5. Akses dari Dapur Ke Kamar Mandi

Dapur dan kamar mandi dapat terhubung menjadi satu jalur akses dengan ruang keluarga

6. Servis dari Dapur Ke Ruang Makan

Ruangan ini dapat berhubungan dengan ruang lainnya.

Dalam membangun sebuah apartemen harus diperhatikan terlebih dahulu fungsi pendirian apartemen tersebut, berikut adalah beberapa fungsi dari apartemen;

1. Fungsi Hunian

Apartemen berfungsi menjadi sarana tempat tinggal dan solusi dari mahalanya harga tanah akibat keterbatasan lahan. Untuk memaksimalkan fungsi hunian sebagai tempat beraktivitas, unit hunian dilengkapi dengan ruang keluarga, ruang makan, kamar tidur, dan dapur.

2. Fungsi Sosial

Apartemen terdiri dari beberapa unit hunian yang di isi oleh penghuni yang berbeda-beda. Apartemen menjadikan media interaksi antara penghuni satu dengan penghuni lainnya.

3. Fungsi Pendukung

Fungsi sekunder dari apartemen yaitu memfasilitasi para penghuninya untuk melakukan berbagai kegiatan berupa:

- layanan olahraga, seperti kolam renang, *fitness center*, *jogging track*.
- layanan komersial, seperti *minimarket* dan *cafeteria*
- layanan Kesehatan, seperti poliklinik dan apotik

4. Fungsi Rekreasi

Apartemen juga memiliki fungsi rekreasi, taman dan lingkungan terbuka di sekitar apartemen dapat menjadi tempat rekreasi bagi para penghuninya.

Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem kepemilikan dapat dibagi menjadi dua macam yaitu:

1. Apartemen Sewa

Apartemen sewa adalah apartemen yang dimiliki oleh pengelola properti, dapat berupa perorangan atau suatu badan usaha yang untuknya disewakan unit-unit tertentu kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Terdapat batasan hak dan kewajiban antara pengelola dan penyewa apartemen. Pengelola memiliki kewajiban untuk terus memelihara dan memberikan pelayanan kepada penyewa apartemen, sedangkan penyewa memiliki kewajiban untuk membayar biaya pengelolaan maupun layanan apartemen. Pembayaran tersebut dapat pengelolaan maupun layanan apartemen.

Pembayaran tersebut dapat dilakukan secara terpisah maupun bersamaan dengan uang sewa apartemen.

2. Apartemen Beli

Berbeda dengan apartemen sewa, apartemen beli adalah apartemen yang dimiliki oleh pengelola properti, dapat berupa perorangan atau suatu badan usaha yang untuknya dijual belikan unit-unit tertentu kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Pengelolaan apartemen dengan jenis jual beli ini masih dipegang oleh manajemen properti atas dasar keterkaitan antar unit hunian dan masalah keamanan hunian.

Klasifikasi apartemen berdasarkan tipe pengelolaannya dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu:

1. *Serviced Apartment*

Apartemen dengan jenis ini dikelola langsung oleh pihak manajemen tertentu layaknya sistem pelayanan hotel, seperti pelayanan *housekeeping*, layanan *laundry*, layanan kamar, penyediaan unit perabotan dan *business center*.

2. Apartemen Perseorangan (*Condominium*)

Sesuai dengan namanya, apartemen ini dimiliki oleh perseorangan. Apartemen jenis ini tergolong apartemen mewah dan penyewa wajib membayar biaya perawatan dan pelayanan kepada pihak pengelola apartemen.

3. Apartemen Milik Bersama (*Cooperative*)

Apartemen ini dimiliki oleh lebih dari satu orang sehingga perawatannya ditanggung bersama oleh seluruh penghuni yang tinggal di apartemen tersebut.

Klasifikasi apartemen berdasarkan tujuan pembangunan dibagi menjadi tiga, yaitu:

1. Komersial

Apartemen ini memiliki sifat komersial, dimana keberadaannya diperuntukkan demi mendapatkan keuntungan atau profit.

2. Umum

Target pasar apartemen jenis ini adalah masyarakat umum dan semua jenis penghuni, baik perseorangan ataupun keluarga

3. Khusus

Apartemen ini diperuntukkan bagi kalangan tertentu saja. Apartemen khusus biasanya dimiliki oleh perusahaan ataupun instansi demi menunjang kegiatan perusahaan, seperti dipergunakan oleh karyawan ataupun tamu perusahaan.

Klasifikasi apartemen berdasarkan tipe unit dibagi menjadi empat macam, yaitu:

1. Studio

Unit apartemen studio hanya memiliki satu ruangan yang berukuran 20 meter persegi samapai dengan 35 meter persegi dan dapat dipergunakan untuk banyak hal (multifungsi) seperti ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang menyatu dengan ruangan. Biasanya unit apartemen model ini diperuntukkan bagi perorangan.

2. Apartemen Keluarga

Unit apartemen keluarga sama seperti rumah. Unit ini dilengkapi dengan kamar tidur yang terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dan dapur. Luas apartemen ini mulai dari 25 meter persegi sampai dengan 140 meter persegi.

3. Loft

Loft adalah bangunan lama yang dialihfungsikan menjadi apartemen. Biasanya loft merupakan gudang bekas pakai yang dibagi menjadi beberapa sekat unit hunian.

4. Penthouse

Penthouse terletak di atas sebuah bangunan apartemen yang luasnya lebih besar dibandingkan unit unit dibawahnya, luas minimum penthouse adalah 300 meter persegi. Biasanya di setiap lantai hanya terdiri dari satu atau dua unit saja. Unit ini tergolong mewah dan private karena memiliki lift khusus yang dapat digunakan penghuninya untuk mengakses unit huniannya secara langsung.

Klasifikasi apartemen berdasarkan tinggi bangunan terbagi menjadi empat jenis yaitu:

1. *Maisonette*

Apartemen dengan tipe *maisonette* memiliki ketinggian kurang dari empat lantai. Letak unit diposisikan berderet dan dimiliki oleh masing masing penghuni.

Gambar II-6 *Maisonette*



Sumber: www.gumtree.com

2. *Low rise*

Apartemen *low rise* memiliki ketinggian empat sampai dengan lima lantai. Apartemen dengan model ini biasa dibangun di daerah *sub-urban* dengan harga tanah per meter persegi yang lebih terjangkau dibandingkan di daerah kota.

Gambar II-7 *Low Rise Building*



Sumber: www.pinterest.cl

3. *Mid rise*

Mid rise apartment memiliki ketinggian enam sampai delapan lantai. Apartemen dengan model ini memiliki pencahayaan dan penghawaan alami, struktur dan konstruksi yang lebih kokoh, serta memiliki *elevator* sebagai penghubung tiap lantai.

Gambar II-8 *Mid Rise Building*



Sumber: www.eigfl.com

4. *High rise*

Model apartemen ini memiliki ketinggian lebih dari delapan lantai, sehingga memiliki kualitas pencahayaan dan penghawaan alami yang lebih baik. Selain itu apartemen dengan model *high rise* memiliki struktur dan konstruksi yang kokoh dan tahan api serta memiliki elevator sebagai penghubung tiap lantai.

Gambar II-9 *High Rise Building*



Sumber: www.flickr.com

Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem penyusunan lantai terbagi menjadi tiga yaitu:

1. *Simplex Apartment*

Simplex apartemen memiliki karakteristik satu unit hunian terdiri dari satu lantai saja, sehingga jumlah unit pada apartemen ini dapat dimaksimalkan.

Apartemen jenis ini sering dijumpai di daerah perkotaan dan menarik banyak minat masyarakat kota. Tipe apartemen ini memiliki kelemahan berupa ruang terbuka yang cukup banyak sebagai sirkulasi koridor.

Gambar II-10 *Simplex Apartment*



Sumber: *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

2. *Duplex Apartment*

Setiap satu hunian pada apartemen jenis ini terdiri dari dua lantai. Lantai satu berupa ruang public atau ruang aktivitas bersama seperti ruang keluarga, ruang tamu, ruang makan dan dapur. Sedangkan pada lantai dua berisikan ruangan privat atau ruang aktivitas pribadi seperti kamar tidur, ruang kerja, ruang belajar, dan kamar mandi. Apartemen dengan jenis ini diperuntukkan untuk kalangan menengah atas.

Gambar II-11 *Duplex Apartment*



Sumber: *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

3. *Triplex Apartment*

Satu unit hunian pada apartemen jenis ini terdiri dari tiga lantai. Sama pembagian ruang pada apartemen model *triplex* hamper sama dengan apartemen tipe *duplex*, namun yang menjadi pembeda adalah terdapat

tambahan ruang servis seperti ruang cuci, ruang pembantu, gudang, foyer, dan ruang servis lainnya yang berada di lantai pertama dalam unit hunian. Tipe apartemen ini tergolong mewah sehingga diperuntukkan untuk penghuni golongan atas.

Gambar II-12 *Triplex Apartment*



Sumber: *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

Klasifikasi apartemen berdasarkan bentuk denah terbagi menjadi delapan macam yaitu:

1. *Tower Plan*

Apartemen dengan bentuk *tower plan* memiliki *core* di tengah dengan unit ruangan mengelilingi *core* tersebut. Denah bangunan sama di setiap unit kecuali denah paling atas.

Gambar II-13 *Tower Plan*



Sumber: *Time Saver Standards For Building Type*

2. *Expanded Tower Plan*

Apartemen dengan bentuk *Expanded tower plan* mirip dengan bentuk *tower plan* namun ruangan dapat diperluas untuk menambah jumlah unit hunian.

Gambar II-14 *Expanded Tower Plan*



Sumber: *Time Saver Standards For Building Type*

3. *Cross Plan*

Apartemen dengan bentuk *Cross plan* memiliki empat sayap dengan bentuk dan ukuran yang sama dan letak *core service* berada di bagian tengah. Apartemen dengan bentuk ini biasa terdiri dari delapan unit di setiap lantainya dengan penempatan dua unit setiap sayap.

Gambar II-15 *Cross Plan*



Sumber: Chiara (1984)

4. *Five-wing Plan*

Apartemen dengan bentuk *Five-wing plan* mirip dengan bentuk *cross plan*. Yang membedakan dengan bentuk *cross plan* adalah banyaknya sayap yaitu sebanyak lima buah. Apartemen dengan bentuk ini biasa terdiri dari sepuluh unit di setiap lantainya dengan penempatan dua unit setiap sayap

Gambar II-16 *Five-wing Plan*

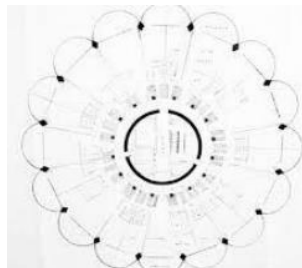


Sumber: *Time Saver Standards For Building Type*

5. *Circular Plan*

Bentuk dari *circular plan* mirip dengan bentuk pada *tower plan* namun terdapat beberapa koridor pusat yang melingkar atau mengelilingi *core* bangunan. Jumlah unit yang disediakan tergantung panjang diameter bangunan.

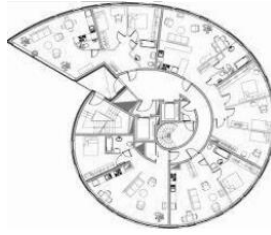
Gambar II-17 *Circular Plan*



Sumber: *Time Saver Standards For Building Type*

6. *Spiral plan*

Apartemen jenis *Spiral plan* memiliki bentuk seperti *circular plan*, namun menggunakan delapan proyeksi radial yang terbuat dari beton pra tekan dan tanpa kolom.

Gambar II-18 *Spiral Plan*

Sumber: *Time Saver Standards For Building Type*

7. *Free Form Plan*

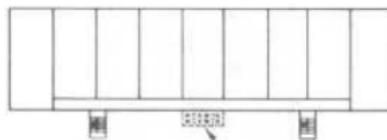
Apartemen dengan bentuk *Free form plan* memiliki struktur yang lebih rumit namun lebih efisien dalam penanganan site nya. Biasanya apartemen ini memiliki bentuk berupa kurva-kurva linier.

Gambar II-19 *Free Form Plan*

Sumber: *Time Saver Standards For Building Type*

8. *Terrace Plan*

Apartemen dengan bentuk *Terrace plan* menggunakan sistem satu koridor dengan lantai di atas lebih mundur dari pada lantai di bawahnya sehingga terdapat teras pada tiap lantai bangunan.

Gambar II-20 *Terrace Plan*

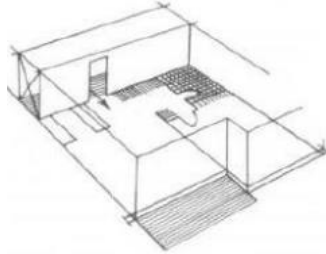
Sumber: *Time Saver Standards For Building Type*

Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem pelayanan unit terbagi menjadi tiga yaitu:

1. *Simplex Apartement*

Pada apartemen dengan jenis pelayanan *simplex*, Satu unit hunian terdiri atas satu lantai sehingga sangat efisien dan ekonomis untuk dibangun.

Gambar II-21 *Simplex Apartement*

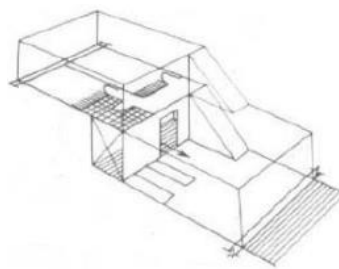


Sumber: De Chiara, 2001

2. *Duplex Apartement*

Pada apartemen dengan jenis pelayanan *duplex*, Satu unit hunian terbagi atas dua lantai yang dihubungkan dengan tangga pribadi. Lantai satu terdiri dari ruang tamu, ruang makan, dan dapur. Sedangkan lantai dua terdiri dari ruangan istirahat.

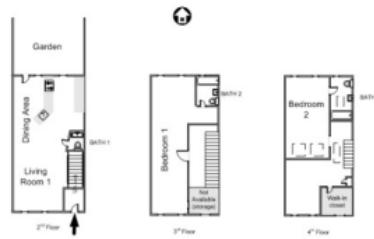
Gambar II-22 *Duplex Apartement*



Sumber: De Chiara, 2001

3. *Triplex Apartement*

Pada apartemen dengan jenis pelayanan *triplex*, Satu unit hunian terbagi atas tiga lantai yang dihubungkan dengan tangga pribadi. Lantai satu terdiri dari ruang tamu, ruang makan, dan dapur. Sedangkan lantai dua dan tiga terdiri dari ruangan istirahat.

Gambar II-23 *Triplex Apartment*

Sumber: De Chiara, 2001

Klasifikasi apartemen berdasarkan jumlah kamar tidur terbagi menjadi lima macam yaitu:

1. *Efficiency Apartment*

Disebut sebagai *Efficiency apartment* karena terdapat tiga aktivitas utama dalam satu area, yaitu tempat tinggal, makan, dan tidur. Namun yang menjadi permasalahan adalah kurangnya tempat penyimpanan pakaian dan area *wardrobe*.

Gambar II-24 *Efficiency Apartment*

Sumber: De Chiara, 2001

2. *One Bedroom Apartment*

Sama seperti tipe efisien, namun apartemen jenis ini dilengkapi dengan ruang *living-dining room*, dapur, satu kamar tidur, kamar mandi, dan teras *outdoor*.

Gambar II-25 *One Bedroom Apartment*



Sumber: De Chiara, 2001

3. *Two Bedroom Apartment*

Model *two bedroom* lebih lengkap dibandingkan tipe sebelumnya, model apartemen ini dilengkapi dengan ruang ruang tamu, ruang makan, dua kamar tidur, dapur, kamar mandi, *half bath* (closet dan wastafel) serta teras *outdoor*.

Gambar II-26 *Two Bedroom Apartment*



Sumber: De Chiara, 2001

4. *Three Bedroom Apartment*

Model *three bedroom* apartemen lebih luas dibandingkan dengan model *two bedroom apartemen*, model ini dapat menampung satu keluarga setara dengan lima orang atau lebih. Model apartemen ini dilengkapi dengan ruang tamu, ruang makan, tiga ruang tidur, dapur, dua kamar mandi, dan teras

Gambar II-27 *Three Bedroom Apartment*



Sumber: De Chiara, 2001

5. *Four Bedroom Apartment*

Tipe ini merupakan tipe terbesar dari kategori unit apartemen. Ruangan pada model ini sama dengan model *three bedroom* apartement namun dengan penambahan satu ruang tidur, satu teras, dan gudang.

Gambar II-28 *Four Bedroom Apartment*



Sumber: De Chiara, 2001

Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem sirkulasi horisontal terbagi menjadi enam macam yaitu:

1. *Thru Flat Exterior Corridor*

Unit-unit hunian *simplex* bangunan ini dihubungkan oleh koridor yang terletak di tepi hunian.

2. *Thru Duplex Exterior Corridor*

Unit-unit hunian *duplex* bangunan ini dihubungkan oleh koridor yang terletak di tepi hunian.

3. *Thru Flat Skip Stop*

Unit-unit hunian *triplex* bangunan ini dihubungkan oleh koridor yang terletak di tepi hunian dan berselang beberapa lantai.

4. *Double Loaded Interior Corridor*

Unit-unit hunian *simplex* bangunan ini dihubungkan oleh koridor yang terletak di tengah bangunan sehingga mampu melayani dua sisi unit hunian apartemen.

5. *Interior Corridor Thru Duplex*

Unit-unit hunian *duplex* bangunan ini dihubungkan oleh koridor yang terletak di tengah bangunan sehingga mampu melayani dua sisi unit hunian apartemen.

6. *Interior Corridor Split and Flat Combination*

Unit-unit hunian *triplex* bangunan ini dihubungkan oleh koridor yang terletak di tengah hunian dan berselang beberapa lantai

Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem sirkulasi vertikal terbagi menjadi dua macam yaitu:

1. *Elevated*

Apartemen yang dilengkapi dengan *lift/elevator* sebagai sistem vertikal utama dan tangga sebagai sistem vertikal sekunder, guna menghubungkan ruangan antar lantai. Jenis apartemen ini biasanya memiliki ketinggian lebih dari enam lantai. Ada dua macam sistem *lift* yang biasa digunakan pada apartemen jenis ini, yaitu:

- *Lift* yang berhenti di setiap bangunan
- *Lift* yang hanya berhenti pada lantai tertentu

2. *Walk-up*

Apartemen dengan jenis ini menggunakan tangga sebagai sistem vertikal utama. Jenis apartemen ini biasanya memiliki ketinggian maksimal empat lantai. Ada dua macam sistem vertikal yang biasa digunakan pada apartemen jenis ini, yaitu:

- *Core-type walk up apartment*

Penempatan unit-unit ruangan diletakkan mengelilingi tangga sirkulasi.

- *Corridor-type walk up apartment*

Penempatan tangga sirkulasi berada di ujung koridor.

Klasifikasi apartemen berdasarkan berdasarkan penghuni terbagi menjadi empat macam yaitu:

1. Apartemen Keluarga

Apartemen ini diperuntukkan bagi sepasang suami-istri yang sudah berkeluarga. Unit hunian ini berisikan dua hingga empat kamar tidur dan belum termasuk satu kamar tidur untuk pembantu. Selain itu unit hunian ini memiliki balkon sebagai sarana interaksi dengan lingkungan.

2. Apartemen lajang/mahasiswa

Apartemen ini diperuntukkan bagi laki-laki ataupun perempuan yang belum memiliki status menikah, biasanya unit hunian ini diisi oleh mahasiswa yang sedang membutuhkan tempat tinggal selama masa kuliahnya. Mereka menempati hunian ini sebagai tempat tinggal, bekerja dan beraktivitas

3. Apartemen pebisnis/ekspartial

Apartemen ini diperuntukkan sebagai media kerja oleh para pengusaha, karena mereka sudah memiliki tempat tinggal sendiri selain apartemen ini. Ciri khas apartemen ini adalah letaknya yang berdekatan dengan tempat kerja sehingga memudahkan pekerja untuk melakukan pekerjaannya.

4. Apartemen manula

Apartemen ini diperuntukkan bagi masyarakat yang tergolong lanjut usia dengan rata rata usia 65 tahun keatas. Namun apartemen hunian ini belum ada di Indonesia.

Klasifikasi apartemen berdasarkan golongan ekonomi terbagi menjadi empat macam yaitu:

1. Apartemen golongan bawah
2. Apartemen golongan menengah
3. Apartemen golongan menengah ke atas
4. Apartemen mewah

Yang membedakan dari keempat apartemen ini adalah ukuran ruangan per unitnya dan fasilitas yang disediakan oleh pihak *developer* apartemen. Perbedaan ukuran ini yang menjadikan perbedaan tingkatan ekonomi. Semakin luas ruangan yang dimiliki oleh penghuni maka semakin mahal harga yang dibayarkan untuk membeli apartemen tersebut.