



UNIVERSITAS INDONESIA

**GAMBARAN UMUM DAN PERKEMBANGAN TOWN HOUSE
SEBAGAI ALTERNATIF WUJUD PERUMAHAN
Studi Kasus Town House di Wilayah Kebagusan Jakarta Selatan**

SKRIPSI

**NOVI DWI ARYANI
0706269312**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
DEPOK
JULI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**GAMBARAN UMUM DAN PERKEMBANGAN TOWN HOUSE
SEBAGAI ALTERNATIF WUJUD PERUMAHAN
Studi Kasus Town House di Wilayah Kebagusan Jakarta Selatan**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana
Arsitektur**

**NOVI DWI ARYANI
0706269312**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
DEPOK
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : NOVI DWI ARYANI

NPM : 0706269312

Tanda Tangan : 

Tanggal : Juli 2011

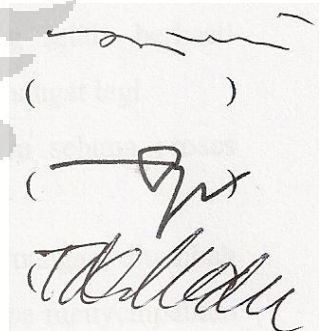
HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Novi Dwi Aryani
NPM : 0706269312
Program Studi : Arsitektur
Judul Skripsi : Gambaran Umum dan Perkembangan Town House
sebagai Alternatif Wujud Perumahan
Studi Kasus Town House di wilayah Kebagusan
Jakarta Selatan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ir. Azrar Hadi Ph.D.
Penguji : Ir. Toga H. Panjaitan A.A.Grad.Dipl.
Penguji : Prof. Ir. Triatno Judho Hardjoko M.Sc., Ph.D.



Ditetapkan di : Depok
Tanggal : Juli 2011

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan Alhamdulillah dan rasa syukur yang sedalam-dalamnya kepada Allah SWT karena hanya atas kuasa dan izin-Nya skripsi ini akhirnya selesai dengan baik meskipun dalam prosesnya penulis mengalami kesulitan dalam manajemen waktu karena momentumnya yang juga bertepatan dengan kesibukan mengurus segala keperluan pernikahan kakak penulis. Namun Alhamdulillah ternyata segala usaha dan upaya yang dilakukan berhasil dengan baik.

Dalam proses penulisan skripsi ini penulis mendapatkan banyak bantuan, arahan, saran, dukungan, serta motivasi dari orang-orang yang sangat berjasa, untuk itu rasa terima kasih penulis ucapkan kepada pihak-pihak berikut :

1. Bapak Ir. Azrar Hadi Ph.D selaku dosen pembimbing skripsi yang sangat banyak membantu, memberikan arahan, saran, dan ilmu yang sangat bermanfaat.
2. Saudara Muhamad Firdaus Muttaqi, untuk motivasi dan dukungan yang tak henti-hentinya diberikan kepada penulis, dan juga untuk semua saran, masukan, serta waktu yang dicurahkan untuk membantu penulis dalam segala hal. Terima kasih juga untuk semua perhatian, kasih sayang, kesabaran dan canda tawanya yang selalu berhasil membuat rasa jenuh dan lelah tergantikan dengan semangat lagi.
3. Keluarga Penulis atas dukungan dan pengertiannya selama proses pengerjaan skripsi ini.
4. Saudara Adit dan Karina sebagai teman-teman seperjuangan, ditambah dengan Fauzia, Andro, Ritza, dan Epit yang tidak lupa menyempatkan waktu untuk sedikit bersenang-senang di tengah-tengah kejenuhan skripsi dan sesaat setelah sidang, terima kasih atas dukungan dan saat-saat yang menyenangkannya.
5. Rekan-rekan sebangunan, Galih dan Puspa, yang telah saling memotivasi dan memberi saran.

6. Semua teman-teman seangkatan Arsitektur 2007 untuk semua canda tawa yang selalu menghibur walaupun kita sama-sama stress, tapi kita tetap saling mendukung, memotivasi, dan memberikan saran satu sama lain. Terima kasih atas semua momen yang telah kita lalui bersama, meskipun penulis belum bisa wisuda bersama sebagian teman di tahun ini, tapi menjadi bagian dari Arsitektur 2007 akan selalu menjadi suatu hal yang sangat membahagiakan dan tidak akan terlupakan.
7. Para narasumber yang telah bersedia menyisihkan waktu dan tenaganya untuk memberikan info-info yang dibutuhkan penulis.
8. Teman-teman FKM 2006, Niken, Hana, Ina, Iyuy, Nyu-nyu, walaupun hanya setahun kita kuliah bersama, tapi dukungan yang diberikan kepada penulis tetap terus berlanjut meskipun kita tidak lagi satu fakultas.
9. 2PM yang selalu sukses menularkan semangatnya melalui lagu Hands Up dan lagu-lagu lainnya yang senantiasa menemani penulis saat mengerjakan skripsi ini.
10. Serta pihak-pihak lain yang tidak sempat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna, jadi mohon maaf untuk segala kekurangannya. Namun penulis tetap berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi sebanyak-banyaknya orang.

Juni 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novi Dwi Aryani
NPM : 0706269312
Program Studi : Arsitektur
Departemen : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Gambaran Umum dan Perkembangan Town House sebagai Alternatif
Wujud Perumahan
Studi Kasus Town House di wilayah Kebagusan Jakarta Selatan”**

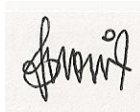
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : Juli 2011

Yang menyatakan



(Novi Dwi Aryani)

vi

ABSTRAK

Nama : Novi Dwi Aryani
Program Studi : Arsitektur
Judul : Gambaran Umum dan Perkembangan Town House sebagai Alternatif Wujud Perumahan (Studi Kasus Town House di wilayah Kebagusan, Jakarta Selatan)

Town house akhir-akhir ini marak berkembang dan menjadi tren baru perumahan di Jakarta. Awalnya, town house muncul di Eropa dan Amerika sebagai rumah deret dan terdapat satu atau dua sisi dinding rumah yang digunakan bersama. Saat ini masih belum jelas bagaimana pengertian, karakteristik, dan sistem yang dimiliki oleh town house di Jakarta. Oleh karena itu, dilakukan pengamatan terhadap perumahan town house di wilayah Kebagusan untuk mengetahui gambaran umum town house di Jakarta dan perkembangannya dari segi investasi. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yaitu pengamatan langsung dan wawancara dengan studi kasus town house di wilayah Kebagusan Jakarta Selatan. Berdasarkan hasil pengamatan, diketahui bahwa town house merupakan rumah deret yang dibangun di atas tanah seluas $< 5000 \text{ m}^2$ dengan sebuah pagar utama sebagai gerbang keluar masuk perumahan dan pos serta aparat keamanan 24 jam yang terletak di dekat pagar utama. Nama "town house" pada perumahan di wilayah Kebagusan hanya digunakan untuk keperluan promosi. Namun, town house diperkirakan dapat menjadi salah satu solusi alternatif atas pemenuhan kebutuhan akan hunian di Jakarta yang lahan kosongnya semakin berkurang. Berdasarkan perkembangan pembangunannya, setidaknya hingga tahun 2030 akan terus terjadi pembangunan town house di wilayah Kebagusan sehingga investasi town house dapat dikatakan menguntungkan.

Kata kunci : investasi, perumahan, properti, *town house*

ABSTRACT

Name : Novi Dwi Aryani
Study Program : Arsitektur
Title : Overview and Development of Town House as Housing Alternative
(Case Study Town House in Kebagusan, South Jakarta)

Lately, town house grow rapidly and soon become a new trend of housing in Jakarta. Town house appeared initially in Europe and America as row house located side by side with one or two sides sharing common walls. It is not clear yet about the meaning, characteristic, and system of town house in Jakarta. Therefore, an observation of town houses in Kebagusan was hold to find out about the overview of town house in Jakarta dan its development in terms of investment. The methods which used to collect data are direct observation and interview by taking town houses in Kebagusan, South Jakarta as case study. Based on observation, it is known that town house is row of houses built on less than 5000 m² land area with main gate as one way entrance-exit to the residential, completed with 24/7 security post and personnel located near by the main gate. Label “town house” on name of housing in Kebagusan is being used for promotional purpose only. However, town house can be predicted as one of alternative solutions to fullfill housing needs in Jakarta where wasteland is getting lesser. Based on town house’s build development, town house in Kebagusan will be build continually at least until 2030, therefore town house investment can be taken as profitable investment.

Keyword : housing, investment, property, town house

DAFTAR ISI

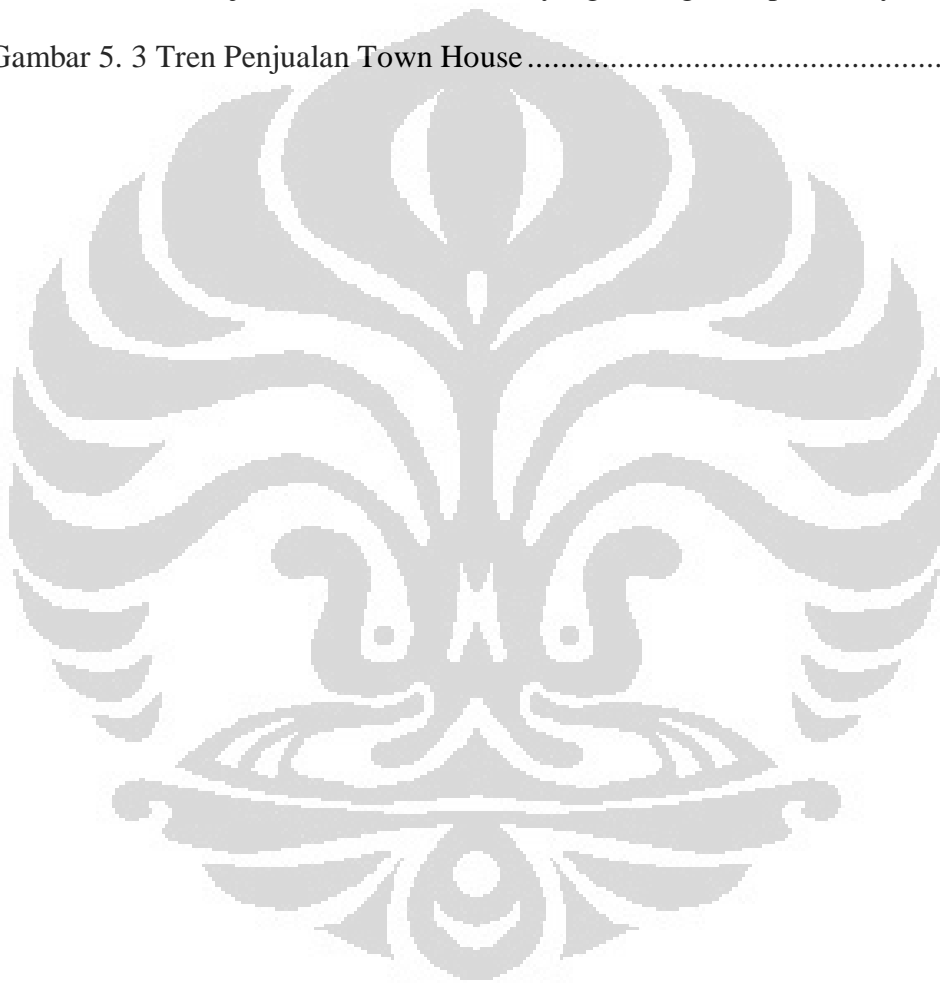
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.4 Batasan Penulisan	3
1.5 Metode Penulisan	4
1.6 Organisasi Penulisan.....	6
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Rumah	7
2.1.1 Definisi Rumah	7
2.1.2 Jenis dan Bentuk Rumah	8
2.2 Perumahan.....	10
2.2.1 Definisi Perumahan	10
2.2.2 Syarat-syarat Perumahan	11
2.3 Town House	12
2.3.1 Definisi Town House.....	12
2.3.2 Sejarah Town House	15

2.3.3	Town House di Jakarta	16
2.4	Real Estate & Real Properti	18
2.4.1	Harga Properti.....	19
2.4.2	Nilai Properti.....	20
2.5	Investasi	22
2.5.1	Definisi Investasi.....	22
2.5.2	Jenis-jenis Investasi.....	23
2.5.3	Faktor yang mempengaruhi investasi properti.....	24
BAB 3 METODE PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA		25
3.1	Pengumpulan Data.....	25
3.2	Pengolahan Data.....	30
BAB 4 TOWN HOUSE (Studi Kasus Town House di wilayah Kebagusan)..		31
4.1	Pengertian Town House.....	31
4.2	Karakteristik Town House	33
4.3	Dampak Town House Terhadap Lingkungan Sekitar.....	38
4.4	Town House di Jakarta, Amerika, dan Eropa.....	48
4.5	Sistem yang terdapat pada Town House.....	49
BAB 5 TOWN HOUSE SEBAGAI INVESTASI.....		59
5.1	Tren Pembangunan Perumahan Town House	59
5.2	Tren Pembangunan Unit Town House.....	63
5.3	Tren Penjualan Town House	67
5.4	Pengaruh Lokasi terhadap Harga & Nilai Town House	70
BAB 6 KESIMPULAN		79
DAFTAR REFERENSI		81
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Alur penulisan	5
Gambar 2. 2 Town House di Amerika	16
Gambar 2. 1 Row House di Jerman dan Belanda	16
Gambar 3. 1 Peta Wilayah Pengamatan.....	27
Gambar 4. 1 Melati Kebagusan Residence (kiri) dan Villas Tropic (kanan)	31
Gambar 4. 2 Pesona Alam Jagakarsa II (kiri) dan Griya Kebagusan (kanan)	31
Gambar 4. 3 seluruh unit 2 lantai Pesona Alam Jagakarsa II (kiri) dan Griya Kebagusan (kanan)	35
Gambar 4. 4 unit 1 lantai Villas Tropic (kiri) dan unit 2 lantai Villas Tropic (kanan)	35
Gambar 4. 5 Pagar Utama & Pos Keamanan di Mulia Kebagusan Residence (kiri) dan Kelapa Hijau Residence (kanan).....	36
Gambar 4. 6 garasi/ <i>carport</i> pada Mulia Kebagusan Residence (kiri) dan Jagakarsa Residence (kanan)	37
Gambar 4. 7 Kebun-kebun kosong di sekitar Mulia Kebagusan Town House	39
Gambar 4. 8 Kebun kosong di dekat Villas Tropic	39
Gambar 4. 9 Gang kecil yang berbatasan langsung dengan Villas Tropic	45
Gambar 4. 10 Gang kecil yang berbatasan langsung dengan Mulia Kebagusan Residence	45
Gambar 4. 11 Gang kecil yang berbatasan langsung dengan Nuansa Kebagusan 99	45
Gambar 4. 12 Rumah-rumah yang tidak beraturan arah hadapnya yang terdapat di sepanjang gang kecil di sebelah Villas Tropic	46
Gambar 4. 13 Rumah yang membelakangi muka rumah lain yang terdapat di sepanjang gang kecil di sebelah Villas Tropic.....	46

Gambar 4. 14 Rumah yang terdapat di depan Pesona Alam Town House (kiri) dan di samping Mulia Kebagusan Residence (kanan).....	47
Gambar 4. 15 Lingkungan Mulia Kebagusan Residence.....	57
Gambar 4. 16 Lingkungan Melati Kebagusan Residence.....	57
Gambar 5. 1 Tren pembangunan perumahan town house per tahun	61
Gambar 5. 2. Tren jumlah unit town house yang dibangun tiap tahunnya	64
Gambar 5. 3 Tren Penjualan Town House.....	68



DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Perbedaan dan Persamaan Town House di Jakarta dan di Amerika serta Eropa	49
Tabel 5. 1 Jumlah Pembangunan Perumahan Town House per Tahun	59
Tabel 5. 2 Town House menggunakan KPR	60
Tabel 5. 3 Proyeksi jumlah pembangunan perumahan town house di wilayah Kebagusan	62
Tabel 5. 4 Proyeksi jumlah unit town house yang dibangun tiap tahunnya di wilayah Kebagusan.....	66
Tabel 5. 5 Tren Penjualan Town House.....	67
Tabel 5. 6 Perumahan yang Terletak di Jalan Utama	71
Tabel 5. 7 Perumahan yang Terletak Bukan di Jalan Utama	71

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kemacetan sudah tidak dapat dihindarkan lagi di kota Jakarta yang padat ini. Setiap harinya masyarakat membuang waktu mereka di jalan. Tidak hanya waktu, tapi juga energi dan bahan bakar kendaraan yang harganya tidak lagi murah. Tercatat dalam berita yang terdapat di berbagai media cetak dan elektronik, angka kerugian yang ditimbulkan oleh kemacetan di Jakarta sebesar Rp. 28,1 triliun per tahunnya¹. Dari satu masalah kemacetan saja sudah mengakibatkan kerugian yang besar bagi masyarakat kota Jakarta. Atas pertimbangan tak terhindarkannya kemacetan di Jakarta inilah yang kemudian dapat menjadi salah satu penentu lokasi hunian masyarakat Jakarta. Mereka akan cenderung memilih untuk memiliki tempat tinggal yang aksesnya dekat dengan lokasi aktivitas mereka sehari-hari dengan harapan dapat memperkecil kerugian yang disebabkan oleh kemacetan.

Selain kemacetan, masalah lain yang terjadi di kota Jakarta adalah lahan kosong yang tidak pernah bertambah sedangkan jumlah penduduknya selalu mengalami peningkatan. Akhirnya masalah baru yang muncul dari turunan masalah-masalah sebelumnya adalah kurangnya lahan untuk tempat tinggal masyarakat Jakarta yang masih lebih memilih hunian horizontal², padahal tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang harus dipenuhi. Lalu jika lahan yang tersedia untuk permukiman sangat terbatas, bagaimana masyarakat agar tetap dapat memiliki tempat tinggal di dekat kota untuk memudahkan akses mereka mencapai lokasi aktivitasnya masing-masing?

Belakangan ini muncul suatu bentuk perumahan baru yang sedang berkembang di Jakarta dengan label “Town House”. Seperti hasil survey yang dilakukan oleh Tabloid Rumah, perumahan dengan label “Town House” tersebut

¹ Pia, “Lima Kebijakan Pajak Tekan Konsumsi BBM” Media Indonesia 14 Agustus 2008/No. 10065/Tahun XXXIX, 13.

² Kutipan asli oleh M. Imam Wibowo, “Karakteristik orang Indonesia masih lebih suka tinggal di rumah ketimbang apartemen yang tidak memiliki halaman.”

pada umumnya berbentuk perumahan kecil dengan luas area kurang dari 5000 m² terdiri dari 10-30 unit rumah bertingkat (biasanya dua atau tiga lantai) yang terletak di dalam atau dekat dengan kota Jakarta dan beberapa diantaranya dilengkapi dengan fasilitas umum yang digunakan bersama. Town house dapat menjadi solusi alternatif dari permasalahan masyarakat Jakarta akan kebutuhan hunian. Untuk mendirikan town house tidak diperlukan lahan yang sangat luas, karena sebuah perumahan town house hanya terdiri dari beberapa unit rumah, sehingga memungkinkan town house didirikan di kota Jakarta yang semakin hari semakin sedikit lahan kosong yang tersedia. Letak town house yang tetap berada di dalam atau di pinggiran kota Jakarta memudahkan akses penghuninya ke lokasi kegiatan mereka yang berada di dalam kota Jakarta juga.

Selain aksesnya yang dekat dengan lokasi aktivitas masyarakat kota Jakarta, town house biasanya juga menawarkan fasilitas-fasilitas umum dan fasilitas sosial pendukung lainnya seperti penjagaan keamanan 24 jam dengan *one way entrance-exit*, beberapa diantaranya bahkan dilengkapi dengan sarana olah raga bagi para penghuninya. Kelengkapan fasilitas juga menjadi faktor penarik masyarakat kota untuk memilih town house sebagai hunian mereka.

Dengan semua hal yang ditawarkan oleh town house dan seiring dengan menyempitnya lahan kosong ditengah kota, *town house* yang berisikan puluhan rumah yang indah dipandang, diprediksi akan menjadi tren hunian masa depan³. Hal tersebut akan membuat perumahan dengan bentuk town house menjadi populer dan terus berkembang, serta permintaan masyarakat kota Jakarta atas town house pun kian meningkat. Perkembangan town house inilah yang kemudian menjadikan town house juga dapat menjadi sebuah investasi.

Pada dasarnya investasi di bidang properti memiliki prospek yang cukup menjanjikan, mengingat harga tanah di kota Jakarta tidak pernah menurun, bahkan cenderung meningkat. Hal inilah yang dimanfaatkan oleh pengembang dan juga konsumen untuk menjadikan town house sebagai alternatif baru dalam bidang investasi properti.

³ *Ibid.*

1.2. Rumusan Masalah

Maraknya pembangunan perumahan town house akhir-akhir ini mengundang pertanyaan bagi penulis, yaitu :

- Apakah yang sebenarnya dimaksud dengan town house? Apa saja karakteristik umumnya dan bagaimana sistem-sistem yang terdapat di dalamnya?
- Bagaimana dampak keberadaan town house terhadap lingkungan di sekitarnya?
- Bagaimana perkembangan perumahan berlabel town house ini sehingga dapat menjadi sebuah investasi properti yang dapat mendatangkan keuntungan di masa depan?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah :

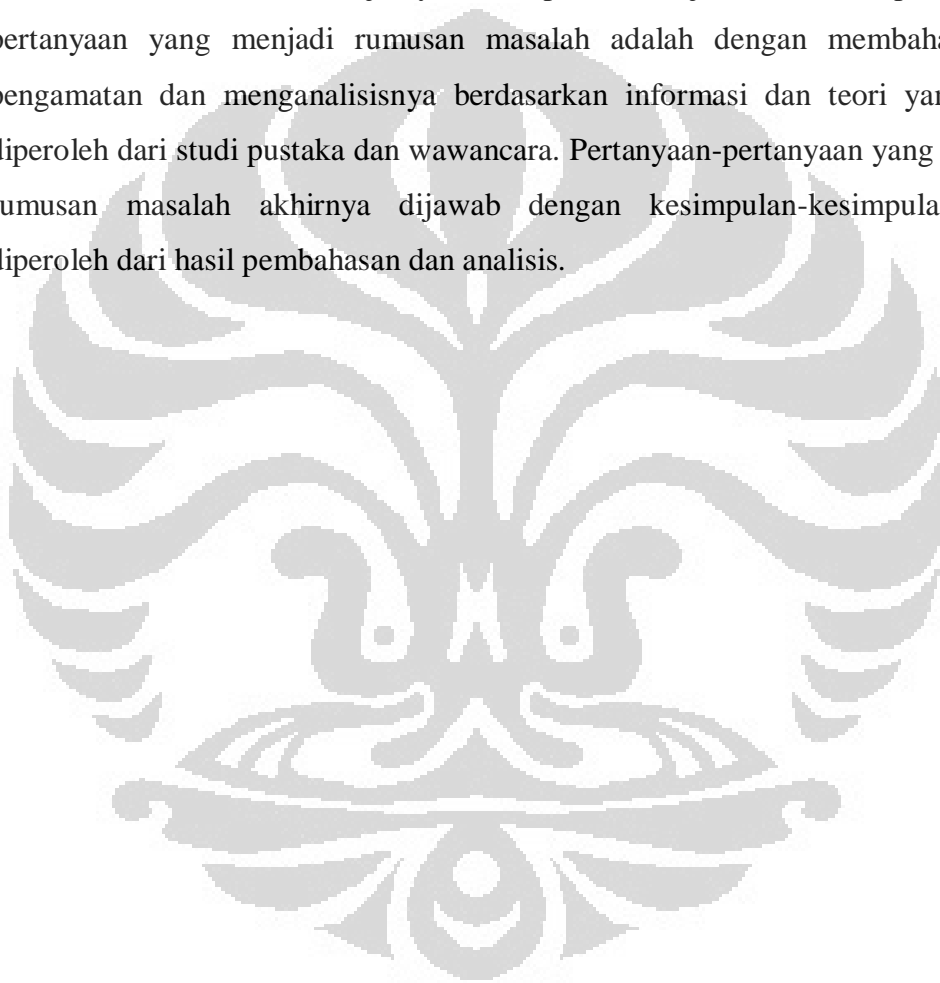
- Memberikan gambaran umum yang menyeluruh tentang apa yang dimaksud dengan town house.
- Memberikan gambaran bahwa town house dapat menjadi investasi properti yang akan berkembang di masa yang akan datang.

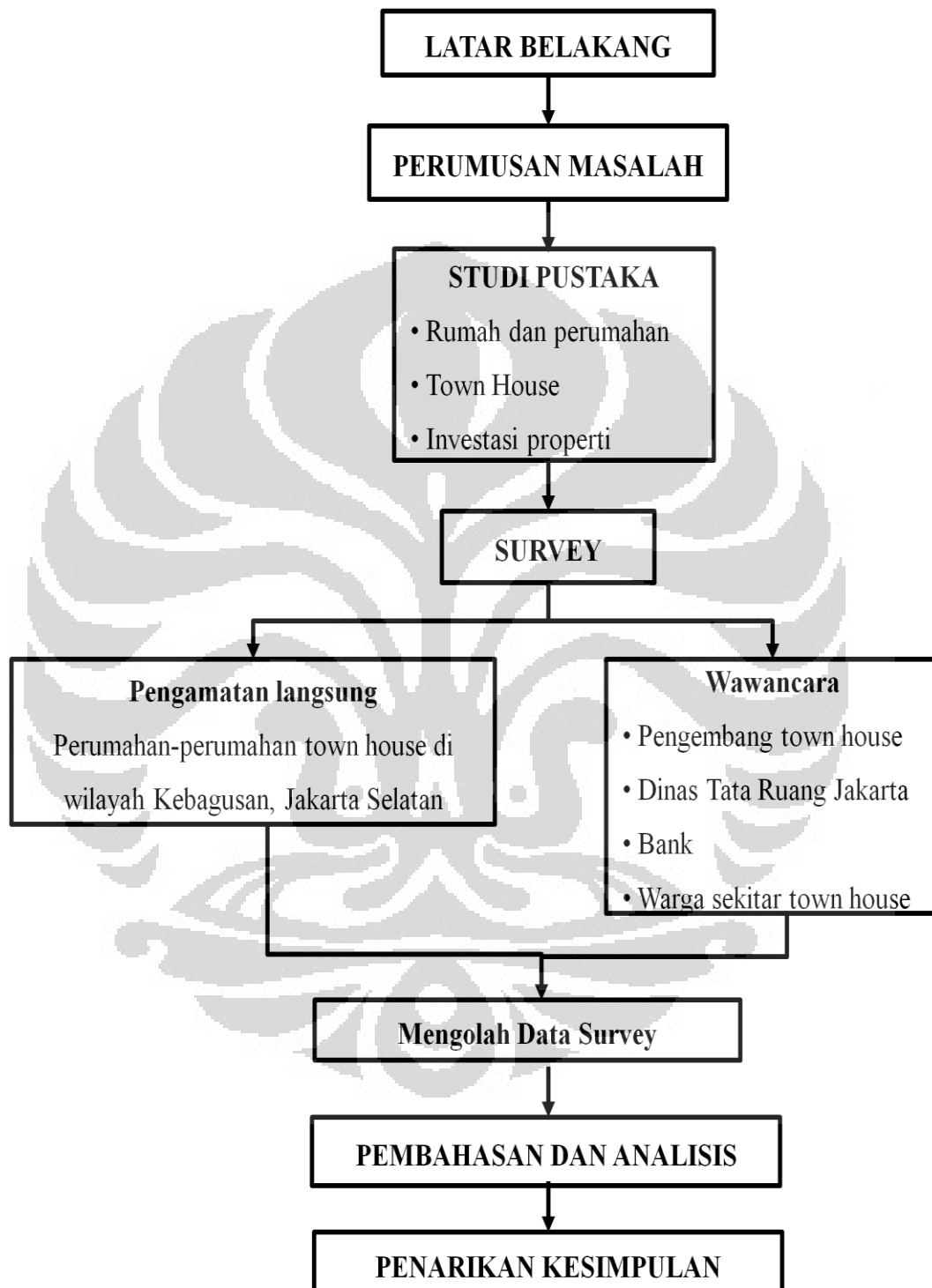
1.4 Batasan Penulisan

Hal yang menjadi objek utama dari penulisan skripsi ini adalah perumahan dengan karakteristik town house yang terletak di Jakarta Selatan, tepatnya yang berlokasi di wilayah Kebagusan. Hal-hal apa saja yang menjadi karakteristik umum dari town house, bagaimana dampaknya terhadap lingkungan sekitar, serta bagaimana perkembangan town house tersebut sehingga dapat menjadi sebuah investasi properti yang menguntungkan di masa mendatang.

1.5 Metode Penulisan

Penulisan skripsi ini diawali dengan fenomena-fenomena yang terjadi di sekitar yang menjadi latar belakang dari penulisan skripsi ini dan kemudian memunculkan pertanyaan-pertanyaan sebagai rumusan masalah. Maka berikutnya dilakukan suatu studi untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut melalui studi pustaka, wawancara, dan pengamatan langsung objek yang menjadi topik permasalahan. Proses selanjutnya dari pencarian jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang menjadi rumusan masalah adalah dengan membahas hasil pengamatan dan menganalisisnya berdasarkan informasi dan teori yang telah diperoleh dari studi pustaka dan wawancara. Pertanyaan-pertanyaan yang menjadi rumusan masalah akhirnya dijawab dengan kesimpulan-kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan dan analisis.





Gambar 1.1 Alur penulisan

1.6 Organisasi Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, batasan penulisan, metode penulisan, dan organisasi penulisan.

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan informasi yang didapatkan dari studi pustaka berbagai sumber mengenai topik yang dibahas dalam skripsi ini.

BAB 3 : METODE PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Bab ini menjelaskan tentang cara dan proses yang dilakukan untuk mengumpulkan dan mengolah data-data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi.

BAB 4 : TOWN HOUSE (Studi Kasus Town House di wilayah Kebagusan)

Bab ini terdiri atas hasil pengamatan terhadap town house di wilayah Kebagusan dan pembahasan serta analisis mengenai karakteristik dan sistem yang terdapat di dalamnya, serta bagaimana dampaknya terhadap lingkungan sekitar yang kemudian dikaitkan dengan informasi dari tinjauan pustaka yang telah diperoleh sebelumnya.

BAB 5 : TOWN HOUSE SEBAGAI INVESTASI

Bab ini menjelaskan bagaimana peluang town house untuk dapat menjadi sebuah investasi properti yang dapat memberikan keuntungan di masa depan berikut dengan ilustrasi-ilustrasi yang diolah dari hasil pengamatan terhadap town house di wilayah Kebagusan dan sekitarnya.

BAB 6 : KESIMPULAN

Bab ini merupakan penutup yang berisi penarikan kesimpulan berdasarkan studi - studi yang telah dilakukan.

DAFTAR REFERENSI

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Rumah

2.1.1 Definisi Rumah

Beberapa pengertian rumah, diantaranya adalah :

- Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga, dan rumah juga sebagai status lambang sosial. (Azwar, 1996; Mukono,2000 dalam Pengertian Rumah, n.d.).
- Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. (Musthofa Bisri, 2008 : 64 dalam Pengertian Rumah, n.d.).
- Rumah merupakan tempat berlindung dari pengaruh luar manusia, seperti iklim, musuh, penyakit, dan sebagainya. Untuk dapat berfungsi secara fisiologis, rumah haruslah dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dibutuhkan, seperti listrik, air bersih, jendela, ventilasi, tempat pembuangan kotoran, dan lain-lain. (Koesputranto, 1988 dalam Pengertian Rumah, n.d.).
- Rumah merupakan sarana pengaman bagi diri manusia, pemberi ketentraman hidup, dan sebagai pusat kehidupan berbudaya. Di dalam rumah dan lingkungannya itu, dibentuk dan berkembang menjadi manusia yang berkepribadian. (Juhana, 2000 : 31 dalam Pengertian Rumah, n.d.).
- Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (UU No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman). Namun kemudian pengertian ini diperbaharui di dalam UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi, rumah adalah bangunan gedung yang

berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa hal paling utama dari sebuah rumah adalah sebagai hunian atau tempat tinggal yang dapat memberikan rasa aman dari segala hal di luar diri manusia seperti iklim, penyakit, dan bahaya. Selain definisinya sebagai sebuah bentuk fisik, rumah juga dapat diartikan berdasarkan maknanya yaitu wadah bagi pembinaan keluarga. Dan belakangan ini bahkan rumah juga dianggap sebagai aset bagi pemilikinya sebagaimana pengertian rumah yang tercantum di dalam UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2.1.2 Jenis dan Bentuk Rumah

Menurut UU No.1 tahun 2011, jenis dan bentuk rumah dikelompokkan berdasarkan beberapa hal, yaitu :

1. Berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian
 - a. Rumah komersial
rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
 - b. Rumah swadaya
rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
 - c. Rumah umum
rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
 - d. Rumah khusus
rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
 - e. Rumah negara
rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

2. Berdasarkan hubungan atau keterkaitan antar bangunan
 - a. Rumah tunggal

rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.
 - b. Rumah deret

beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.
 - c. Rumah susun

bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
3. Berdasarkan luas kaveling
 - a. Rumah sederhana

Rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku. (Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992)
 - b. Rumah menengah

Rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan/atau biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku. (Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992)

c. Rumah mewah

Rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan/atau biaya pembanngunan per m² diatas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku. (Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992)

2.2 Perumahan

2.2.1 Definisi Perumahan

Beberapa definisi perumahan, yaitu :

- Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.32 tahun 2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri).
- Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. (UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)
- Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut (Pedoman Perencanaan Lingkungan Perumahan, 1983).
- Perumahan ialah bangunan atau bagiannya, termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan, atau badan-badan lain untuk tempat tinggal dan atau keperluan lain (Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan).

Dari beberapa pengertian perumahan di atas dapat disimpulkan bahwa pada intinya perumahan adalah kumpulan atau kelompok rumah berikut dengan sarana, prasarana, dan utilitasnya yang berfungsi sebagai hunian.

Yudohusodo (1991) dalam Rumah Untuk Seluruh Rakyat membagi perumahan berdasarkan aspek penataan spasialnya yang secara garis besar dapat dibagi menjadi 3 kelompok (Akbar, 2009 : 13), yaitu :

a. Perumahan Teratur

Perumahan teratur yaitu perumahan yang direncanakan dengan baik dan teratur, mempunyai prasarana, utilitas, dan fasilitas yang baik. Perumahan teratur merupakan perumahan yang dibangun melalui sektor formal yang melibatkan pihak pemerintah maupun pihak swasta.

b. Perumahan Tidak Teratur

Perumahan tidak teratur yaitu perumahan yang berkembang tanpa direncanakan terlebih dahulu. Polanya tidak teratur, dimana prasarana, utilitas, dan fasilitasnya tidak mencukupi atau memenuhi syarat baik jumlah maupun kualitasnya. Perumahan jenis ini dibangun melalui sektor informal.

c. Perumahan Setengah Teratur

Perumahan setengah teratur yaitu perumahan yang tidak sepenuhnya direncanakan dengan baik.

2.2.2 Syarat-syarat Perumahan

Sesuai dengan “Petunjuk perencanaan kawasan perumahan kota” (Departemen Pekerjaan Umum, 1987), kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan-persyaratan :

1. Aksesibilitas, yaitu kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan. Dalam kenyataannya aksesibilitas ini berwujud jalan dan transportasi.
2. Kompatibilitas, yaitu keserasian dan keterpaduan antar kawasan yang menjadi lingkungannya.

3. Fleksibilitas, yaitu kemungkinan pertumbuhan fisik atau pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.
4. Ekologi, yaitu keterpaduan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahnya.

2.3 Town House

2.3.1 Definisi Town House

Pada awalnya istilah *Town House* berkembang dari kata *Row House* atau rumah bandar yang didefinisikan sebagai “*one of a continuous group or row of houses having a uniform structure and appearance, often joined by common side walls.*” (Stein, 1968 : 1150 dalam Akbar, 2009 : 13). Namun belakangan istilah *Row House* berubah penggunaannya menjadi *Town House* karena kepentingan promosi.

Definisi *Town House* sendiri berdasarkan sumber dari literatur-literatur asing adalah :

“*A house that is one of a row identical houses situated side by side and sharing common walls.*” (Meaning of Townhouse, 2009)

“*A multi-family dwelling in which all dwelling units are separated by side or party walls.*” (Surayya, 2006 : 5)

“*An attached, privately owned single-family dwelling unit which is a part of and adjacent to other similarly owned single-family dwelling units that are connected to but separated from one another by a common party wall having no doors, windows, or other provisions for human passage or visibility.*” (Townhouse Standards, n.d.)

“*Townhouses are low-rise, grade-related, attached residential units constructed in rows or blocks. They share a number of design characteristics with single-family detached and semi-detached houses such as front doors facing the street, natural through-ventilation, and*

Universitas Indonesia

grade related outdoor space. In urban locations, with existing infrastructure and public transportation, townhouses are a “smart growth” alternative to detached dwellings because they are compact, less land consumptive and more energy efficient.” (City of Toronto, 2003)

“Townhouses, also sometimes called row houses, can be built as single or multi-storied structures. They can be attached to other houses with one or both sides sharing common walls, depending on whether the unit is in a center or end position. Townhouses can be grouped together as small units, such as duplexes or triplexes, or they can be a part of a huge townhouse complex.” (KN, n.d.)

Sedangkan pengertian town house yang didapatkan dari artikel-artikel lokal berbahasa Indonesia adalah :

“Town House sejatinya merupakan komplek kecil yang berisi rumah-rumah yang dibangun secara berderet. Jumlah rumahnya terbatas, tidak sebanyak kompleks perumahan biasa. Paling banyak hanya 30 unit. Biasanya, *town house* memiliki fasilitas bersama, seperti kolam renang, *club house*, serta ruang terbuka dan menawarkan konsep satu pintu gerbang plus petugas jaga 24 jam.” (Tabloid Rumah dalam Kompas.com)

“Kebanyakan rumah bandar atau town house yang ditawarkan di Jakarta dan sekitarnya memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- Lokasinya di dalam kota.
- Dalam satu komplek jumlah total unitnya hanya 10-30, dengan luas area umumnya di bawah 5000 m².
- Bentuk rumah bertingkat (biasanya 2 atau 3 lantai).
- Struktur rumah biasanya berdiri sendiri, bukan kopel.
- Tersedia fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk digunakan bersama.
- Sebagian besar dipasarkan dengan sistem penjualan, bukan sewa.

Ciri-ciri inilah yang membangun definisi rumah bandar di Indonesia. Definisi ini sedikit berbeda dengan pengertian town house di luar negeri.” (Tabloid Rumah dalam Kompas.com)

“Town house adalah rumah deret dengan lay out ruang kompak dan fungsional, dan tidak memiliki halaman sendiri.” (Yuwono dan Azhar, Housing Estate n.d.).

Jadi bila dibandingkan antara pengertian town house yang terdapat dalam literatur-literatur asing dengan pengertian town house yang ada di Indonesia, terdapat perbedaan yang mendasar, yaitu town house dalam literatur berbahasa asing diartikan sebagai sebuah rumah sebagai unit hunian, sedangkan pengertian town house dalam literatur berbahasa Indonesia diartikan sebagai sebuah perumahan atau kumpulan rumah yang dalam pengertian di atas tertulis sebagai “komplek”.

Maka dalam penulisan skripsi ini, untuk pembahasan selanjutnya penulis akan menggunakan istilah “unit town house” untuk mewakili town house sebagai satu unit hunian, dan “perumahan town house” sebagai kumpulan unit-unit town house atau perumahan yang terdiri dari unit-unit town house.

Selain itu juga terdapat sedikit pergeseran makna antara town house oleh literatur asing dan literatur berbahasa Indonesia sehingga menyebabkan perluasan persepsi atas pengertian town house yang pada dasarnya merupakan rumah deret dengan satu atau lebih sisi dinding yang digunakan bersama. Walaupun pada dasarnya tetap berupa rumah yang disusun berderet, hanya saja town house di Indonesia tidak memperhatikan penggunaan dinding bersama oleh rumah yang saling berdempetan letaknya. Town House di Indonesia juga tidak hanya mengutamakan konsep rumah deret, tetapi juga jumlahnya yang terbatas sebagai akibat dari pemanfaatan lahan yang terbatas, fasilitas umum yang digunakan bersama, termasuk pengamanan yang tersedia 24 jam.

Setelah dijelaskan tentang jenis-jenis rumah dan pengertian town house, maka berdasarkan hubungan atau keterkaitan antar bangunannya, town house dapat dikategorikan sebagai rumah deret. Sedangkan menurut luas kavelingnya, sebuah unit town house tergolong sebagai rumah mewah.

2.3.2 Sejarah Town House

Istilah *Town House* sebenarnya berkembang dari *Row House* atau rumah bandar, suatu tren perumahan yang sudah lama muncul di negara-negara Eropa dan Amerika. Namun karena kepentingan promosi akhirnya digunakanlah istilah town house.

Seperti yang dijelaskan pada kutipan “*Townhouses have become an increasingly popular form of housing in Toronto over the past decade*” (City of Toronto, 2003), menunjukkan bahwa town house sudah populer di Amerika sejak kurang lebih sepuluh tahun lalu. Tetapi town house di Amerika pada umumnya memiliki basement yang digunakan sebagai *carport* sehingga tidak terdapat halaman di depan rumahnya. Sedangkan di Eropa, bahkan sebuah row house atau rumah bandar tidak memiliki garasi dan halaman sama sekali. Hal itu terjadi karena memang pada awalnya row house dan town house didirikan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan permukiman di dalam kota dan citranya pun jauh dari perumahan eksklusif kecuali di beberapa tempat yang memang harga tanahnya sudah sangat tinggi seperti di New York dan Boston⁴. Namun, town house sejatinya bukan hunian eksklusif seperti yang dicitrakan selama ini. Konsep itu muncul pada abad ke-19 bersamaan dengan revolusi industri di Inggris. Kala itu dirasakan perlunya rumah untuk keluarga pekerja yang dekat dengan pabrik. Karena tanah di kota terbatas dan mahal, muncullah konsep row house⁵.

⁴ Tabloid Rumah, “Townhouse: Lain di Manca, Lain di Sini”, diposting di <http://www.kompas.com/lipsus052009/antasariread/2008/03/19/12524157/Townhouse:.Lain.di.Manca..Lain.di.Sini>

⁵ Joko Yuwono, Yoenazh K Azhar, “Pilihan Town House di Jakarta,” Housing Estate, diposting di http://www.housing-estate.com/index.php?option=com_content&task=view&id=1287&Itemid=132

Berikut beberapa gambar row house di Eropa dan town house di Amerika :



Gambar 2. 1 Row House di Jerman dan Belanda

(sumber : Surayya, 2006)



Gambar 2. 2 Town House di Amerika

(sumber : City of Toronto, 2003)

2.3.3 Town House di Jakarta

Berdasarkan sumber yang didapatkan dari artikel dalam Tabloid Rumah yang dimuat di Kompas.com⁶, town house mulai ada di Jakarta sejak pertengahan tahun 1990-an. Pada awalnya pasar yang menjadi sasaran town house adalah ekspatriat yang bekerja di Jakarta. Karena warga negara asing tidak mempunyai hak untuk memiliki rumah, maka sebagian rumah-rumah town house disewakan kepada para pekerja berkewarganegaraan asing.

⁶ Tabloid Rumah, *loc.cit.*

Menurut Wijoyo Hendromartono (Arsitek) dalam wawancaranya dengan Tabloid Rumah, town house pertama dibangun di daerah Prapanca, Jakarta Selatan. Rumah bandar ini ditujukan bagi kalangan ekspatriat yang kebetulan memang banyak bermukim di wilayah Jakarta Selatan. Sementara menurut Tulus Santoso (Ketua REI DKI) istilah town house mulai diperkenalkan kepada masyarakat Jakarta sekitar tahun 1980-an, lewat tipe rumah yang ditawarkan oleh sejumlah pengembang *real estate* saat itu.

Menurut Harry Jap, prinsipal Ray White Pondok Indah Duta, dalam wawancaranya dengan Majalah Housing Estate⁷, alasan mengapa wilayah Jakarta Selatan menjadi lokasi yang dipilih untuk membangun town house adalah karena stok lahan relatif masih banyak, lingkungannya lebih asri, kualitas udara dan airnya masih bagus, dan fasilitas untuk keluarga lengkap. Pertimbangan lain, kawasan selatan lebih diminati masyarakat kalangan atas dan ekspatriat. Hal itu lah yang kemudian menyebabkan perumahan semacam town house ini berkembang pesat hingga saat ini di wilayah Jakarta Selatan.

Namun belakangan ini, perkembangan pembangunan proyek town house juga mulai berkembang ke wilayah-wilayah pendukung Jakarta seperti Depok dan Bekasi. Tahun ini mulai banyak dipasarkan town house yang berlokasi di pinggiran Jakarta. Tetapi karena letaknya yang sudah tidak lagi persis berada di dalam kota Jakarta, maka harganya pun tidak semahal yang berada di Jakarta. Dan karena harganya yang lebih mudah dijangkau bila dibandingkan dengan harga town house di Jakarta Selatan, maka sasaran yang menjadi pasar dari town house di pinggiran Jakarta ini juga lebih luas, tidak hanya masyarakat kalangan kelas atas, tetapi juga masyarakat kalangan menengah dan/atau menengah-menengah atas.

⁷ Yoewono dan Azhar, *loc.cit*

2.4 Real Estate & Real Properti

Walaupun terkadang penggunaan istilah *real estate* dan *real property* dianggap sama, namun sebenarnya *real estate* dan *real property* memiliki pengertian masing-masing. Menurut Jeffrey D. Fisher (1991:54), *real estate* adalah sebidang tanah yang teridentifikasi termasuk dengan sarana pendukung (*improvements*), jika ada (Sinantan, 2009 : 5). Sedangkan pengertian *real property* menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no. 05/KPTS/BKP4N/1995 adalah tanah hak dan/atau bangunan permanen yang menjadi obyek pemilik dan pembangunan (Santosa, 2010 : 6).

Adapun definisi-definisi lain dari *real estate* dan *real property* yang diperoleh dari Santosa (2010) adalah :

“*Real estate* adalah tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan – bangunan.” (Thomsett and Thomsett, 1994 : 253)

“*Real estate* adalah tanah dan seluruh pengembangan di atasnya maupun pada tanah tersebut. Dimana pengembangan di atasnya dapat berupa gedung, sedangkan pengembangan pada tanah tersebut dapat berupa pembangunan jalan, tanah terbuka (misalnya pembukaan hutan) dan selokan. Dengan demikian, *real estate* dapat diartikan sebagai tanah dan semua pengembangan terhadap tanah tersebut, baik yang di atas maupun pada tanah tersebut.” (Tosh, 1992 : 388)

“*Real estate* dapat berupa fisik tanah seperti struktur dan pengembangan lainnya yang melekat secara permanen.” (Wurtzebach, 1994 : 7)

“*Real property* adalah *real estate* ditambah dengan hukum-hukum yang berhubungan seperti sewa, kepemilikan.” (Thomsett and Thomsett, 1994 : 253)

“*Real property* adalah sejumlah hukum-hukum, wewenang, dan hak istimewa yang dapat tidak dipisahkan dari kepemilikan sebuah *real estate*.” (Tosh, 1992 : 393)

Jadi dapat disimpulkan bahwa *real estate* adalah wujud fisik dari tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya secara permanen, sedangkan *real property* lebih kepada hak dan legalitas atas kepemilikan *real estate*. Namun di Indonesia bahkan tak jarang *real estate* dan *real property* dianggap sama dan digunakan istilah “properti” saja untuk mewakilinya.

Dalam skripsi ini, jenis properti yang akan dibahas adalah rumah hunian yang berupa town house.

2.4.1 Harga Properti

Dalam penentuan harga rumah sebagai suatu properti, terdapat tiga faktor utama yang mempengaruhinya (Suryani dan Marisa, 2005 : 15), yaitu:

1. Harga tanah

Harga tanah merupakan persentase terbesar dalam penentuan harga rumah. Berdasarkan data yang diperoleh menyebutkan bahwa dalam tiga tahun terakhir harga tanah di Jakarta meningkat di atas 30%, namun secara nasional harga tanah rata-rata naik sebesar 10%⁸. Beberapa aspek yang mempengaruhi harga tanah diantaranya :

- Lokasi
- Nilai tanah
- Status tanah
- Pengembangan kawasan
- Topografi
- Peruntukan lahan

2. Material/Bahan bangunan

Harga material dan harga bahan bangunan juga menjadi faktor penting yang menentukan harga bangunan. Data yang diperoleh dari BPS⁹ menyebutkan bahwa indeks harga bahan bangunan mengalami kenaikan

⁸ Robert Adhi Kusumaputra, “Harga Tanah di Jakarta Naik di atas 30 Persen,” diposting di <http://properti.kompas.com/index.php/read/2011/03/25/14105972/HargaTanahdiJakartaNaikdiAtas30Persen>

⁹ Badan Pusat Statistik, “Perkembangan Indeks Harga Perdagangan Besar,” No.19/03/Th. XIV, 1 Maret 2011 diposting di http://www.bps.go.id/brs_file/ihpb-01mar11.pdf

sebesar 0,77%, yaitu dari 193,48 pada Januari 2011 menjadi 194,97 pada Februari 2011. Perubahan harga bahan bangunan diantaranya dipengaruhi oleh harga minyak dunia dan tarif dasar listrik yang keduanya merupakan faktor penting dalam produksi dan distribusi bahan bangunan¹⁰.

3. Tenaga kerja dan upah

Seperti halnya harga tanah dan bahan bangunan, upah nominal harian buruh bangunan yang menjadi tenaga kerja utama dalam pembangunan rumah juga mengalami kenaikan. Kepala BPS Rusman Heriawan menjelaskan jika upah nominal harian buruh bangunan pada Maret 2011 naik 0,51 persen dibandingkan upah Februari sebelumnya¹¹.

Perubahan harga dari ketiga faktor di atas berbanding lurus dengan perubahan harga rumah di Jakarta. Jadi, berdasarkan data-data terakhir yang diperoleh mengenai harga tanah, bahan bangunan, dan upah tenaga kerja yang semuanya meningkat pada tahun 2011, maka dapat diperkirakan bahwa harga rumah pada tahun 2011 juga meningkat.

2.4.2 Nilai Properti

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (2007) menyatakan bahwa nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial antara barang dan jasa yang tersedia untuk dibeli dan mereka yang membeli dan menjualnya. Nilai bukan merupakan fakta, tapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu dalam hubungannya dengan definisi nilai tertentu (Chandra dan Sanjaya, 2008 : 5).

Nilai suatu properti dapat ditafsirkan sebagai suatu harga yang dibayar oleh pembeli yang mampu, bersedia dan berkeelayakan membeli dari penjual yang bersedia, berkeelayakan dan mempunyai hak untuk menjualnya.

¹⁰Suara Karya Online, "Kenaikan Harga Bahan Bangunan Merisaukan," diposting di <http://bataviase.co.id/node/556158>

¹¹Martin Bagya Kertiyasa, "Upah Tukang Bangunan Cuma Naik 0,51 Persen," diposting di <http://economy.okezone.com/read/2011/04/01/320/441311/upah-tukang-bangunan-cuma-naik-0-51>

Jika harga dinyatakan dengan angka nominal rupiah, maka nilai tidak selalu dinyatakan dengan angka, misalnya seseorang mungkin sanggup melepaskan dan menawarkan 2 buah mobil toyota kijangnya untuk mendapatkan sebuah rumah, tetapi di lain pihak ada seseorang lagi yang bersedia menawarkan 3 buah mobil toyota kijang untuk rumah yang sama. Jadi dapat pula dinyatakan bahwa nilai adalah kekuatan/daya tukar sesuatu barang terhadap barang lain.

Dalam skripsi karya Andrie Sinantan (2009 : 16 – 17), terdapat beberapa hal yang dapat mempengaruhi nilai dari sebuah properti, termasuk rumah, yaitu :

1. Lokasi

Nilai suatu properti akan ditentukan dari letak properti tersebut (Hodgkins,1982:74). Letak produk properti yang strategis akan lebih menarik minat konsumen (Wurtzebach dan Miles, 1994:10). Hal tersebut berhubungan dengan aksesibilitas atau jarak kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan yang menjadi pusat aktivitas penghuninya. Lokasi yang strategis dekat dengan pusat aktivitas dan hiburan menjamin investasi akan aman dan menguntungkan.

2. Lingkungan

lingkungan adalah iklim, topografi, sistem transportasi, dan faktor-faktor lokasi yang mempengaruhi nilai dari sebuah properti (Fisher, Martin, dan Mosbaugh, 1991 : 63). Pembagian lingkungan berdasarkan sifat terbagi menjadi dua bagian, yaitu:

- a. Fisik, seperti jalan, fasilitas ketersediaan fasilitas pendukung seperti taman, tempat ibadah, dan lain sebagainya.
- b. Non fisik, seperti iklim (air, udara, vegetasi), sosial, keamanan, kebersihan, dan politik.

2.5 Investasi

2.5.1 Definisi Investasi

Beberapa pengertian investasi menurut berbagai sumber yang diperoleh :

- Investasi diartikan sebagai penanaman uang atau modal di suatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan. Pada dasarnya investasi adalah membeli suatu aset yang diharapkan di masa datang dapat dijual kembali dengan nilai yang lebih tinggi (KBBI dalam Putra, n.d.).
- *Investment is process of exchanging income during one period of time for an asset that is expected to produce earnings in future periods. Thus, consumption in the current period is foregone in order to obtain a greater return in the future* (Encyclopædia Britannica 2006 Ultimate Reference Suite DVD dalam Sentot, n.d.).
- Investasi adalah mengorbankan aset yang dimiliki sekarang guna mendapatkan aset pada masa mendatang yang tentu saja dengan jumlah yang lebih besar (Sharpe et all, 1993 dalam Definisi dan Pengertian Investasi, n.d).
- Investasi sebagai komitmen menanamkan sejumlah dana pada satu atau lebih aset selama beberapa periode pada masa mendatang. (Jones, 2004 dalam Definisi dan Pengertian Investasi, n.d)
- Investasi adalah komitmen mengikatkan aset saat ini untuk beberapa periode waktu ke masa depan guna mendapatkan penghasilan yang mampu mengkompensasi pengorbanan investor berupa :
 - a. Keterikatan aset pada waktu tertentu
 - b. Tingkat inflasi
 - c. Ketidaktentuan penghasilan pada masa mendatang.

(Reilly dan Brown, 2000 dalam Definisi dan Pengertian Investasi, n.d)

Dari beberapa definisi investasi di atas, dapat disimpulkan bahwa hal yang paling mendasar dari investasi adalah dana atau aset yang ditanamkan dan jangka

waktu, karena semua investasi bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar di masa depan dari pada dana atau aset yang ditanamkan sebagai modal.

Menurut Putra (n.d.), secara umum bentuk aset yang diinvestasikan terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. *Riil Asset*

yaitu menginvestasikan sejumlah dana tertentu pada aset berwujud, seperti halnya tanah, emas, bangunan, emas, dan lain-lain.

2. *Financial Asset*

Yaitu menginvestasikan sejumlah dana tertentu pada aset finansial, seperti halnya deposito, saham, obligasi, dan lain-lain.

2.5.2 Jenis-jenis Investasi

Beberapa sumber mengelompokkan jenis/bentuk investasi secara berbeda-beda. Ada yang mengelompokkannya berdasarkan jangka waktunya, yaitu investasi jangka pendek dan jangka panjang. Sedangkan Natar Adri (2011 : 45 – 125) mengelompokkan investasi berdasarkan 3 sektor utama, yaitu :

1. Investasi sektor perbankan, seperti menabung di bank dan deposito bank.
2. Investasi sektor finansial, seperti investasi saham, obligasi, reksa dana, dan valuta asing.
3. Investasi sektor riil, seperti investasi emas, tanah, rumah, apartemen, asuransi, dan wirausaha.

Investasi properti tergolong sebagai investasi sektor riil, karena aset yang ditanamkan sebagai modal investasi memiliki wujud fisik berupa *real estate* atau yang biasa disebut dengan properti, yang mana definisi *real estate* sendiri telah dijelaskan pada subbab 2.4 yaitu wujud fisik tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya secara permanen. Lebih jelas lagi, menurut Budi Santoso (2008), pengertian investasi properti atau *real estate* adalah mengeluarkan atau menanamkan modal dalam aset yang berbentuk tanah dan/atau bangunan di atasnya dengan maksud untuk menambah nilai guna pada properti tersebut. Dalam

lingkup penulisan skripsi ini, investasi properti yang akan dibahas adalah investasi rumah berbentuk town house. Investasi rumah menurut beberapa media dianggap sebagai sebuah investasi yang pada dasarnya akan selalu menguntungkan karena harga rumah terutama di Jakarta setiap tahunnya cenderung meningkat.

2.5.3 Faktor yang mempengaruhi investasi properti

Dalam kesimpulan skripsinya yang berjudul Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia, Murtiningsih (2009 : 67) menjelaskan bahwa investasi bisnis properti berhubungan erat dengan stabilitas makro dan sangat mudah dipengaruhi oleh guncangan-guncangan ekonomi.

Kondisi perekonomian dunia dan Indonesia merupakan salah satu hal yang menjadi penentu dalam perkembangan investasi properti karena dampaknya yang sangat luas dan berimbas pada pembangunan properti termasuk town house, daya beli masyarakat akan perumahan, dan suku bunga serta kredit yang diberikan bank sebagai pihak yang mendanai proyek-proyek pembangunan properti termasuk town house.

BAB 3

METODE PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

3.1 Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dibutuhkan untuk menyusun skripsi ini diperoleh dengan beberapa cara, yaitu :

1. Pengamatan Langsung

Pengamatan langsung dilakukan dengan mengamati beberapa objek (survey) yaitu perumahan-perumahan dengan karakteristik dasar town house seperti yang telah dijelaskan pada tinjauan pustaka tentang pengertian town house, terutama town house di Indonesia, yaitu rumah deret yang jumlahnya terbatas serta didirikan di lahan yang tidak terlalu luas yang biasanya dilengkapi dengan fasilitas bersama.

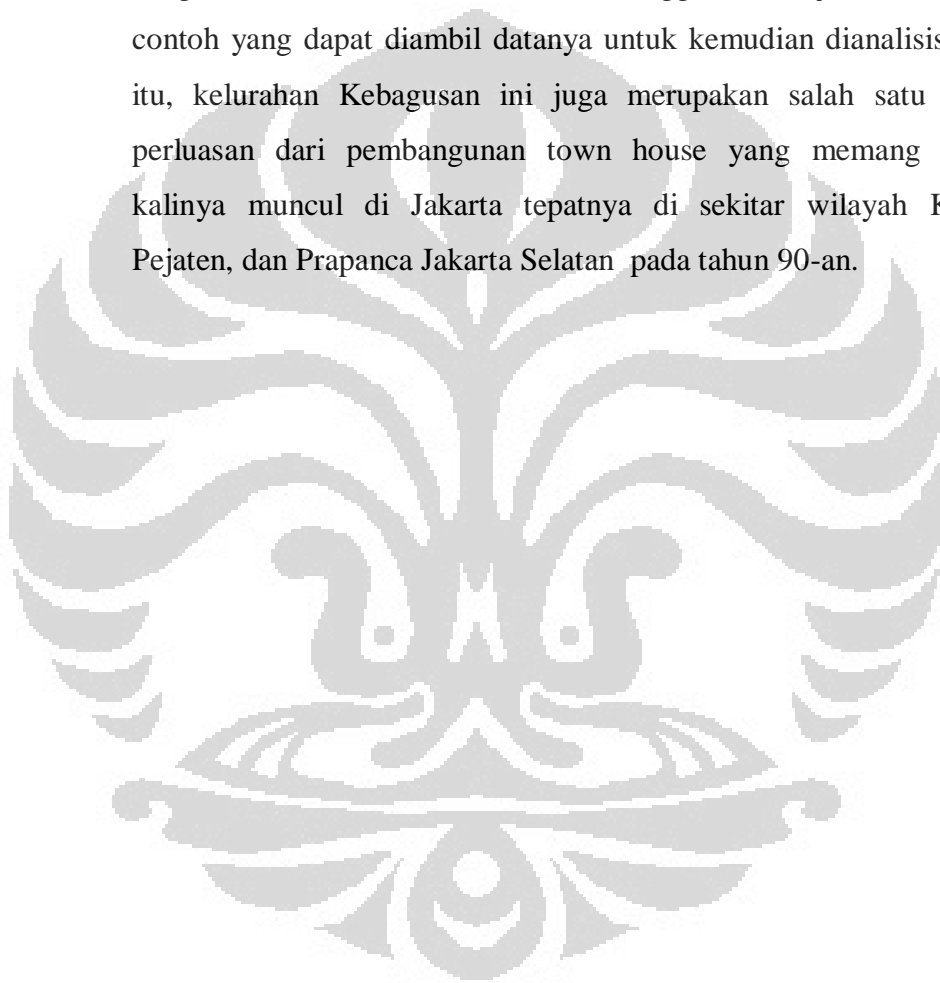
Teori dasar yang dijadikan sebagai acuan penentu perumahan yang diamati adalah hasil survey yang dilakukan Tabloid Rumah tentang ciri dan karakteristik town house di Jakarta dan sekitarnya dianggap penulis sebagai teori yang valid, realistis, dan aplikatif yang dapat diterapkan di Jakarta dan sekitarnya., yaitu :

- Lokasinya di dalam kota
- Dalam satu kompleks jumlah total unitnya hanya 10-30, dengan luas area umumnya di bawah 5000 m²
- Bentuk rumah bertingkat (biasanya 2 atau 3 lantai)
- Tersedia fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk digunakan bersama
- Sebagian besar dipasarkan dengan sistem penjualan, bukan sewa

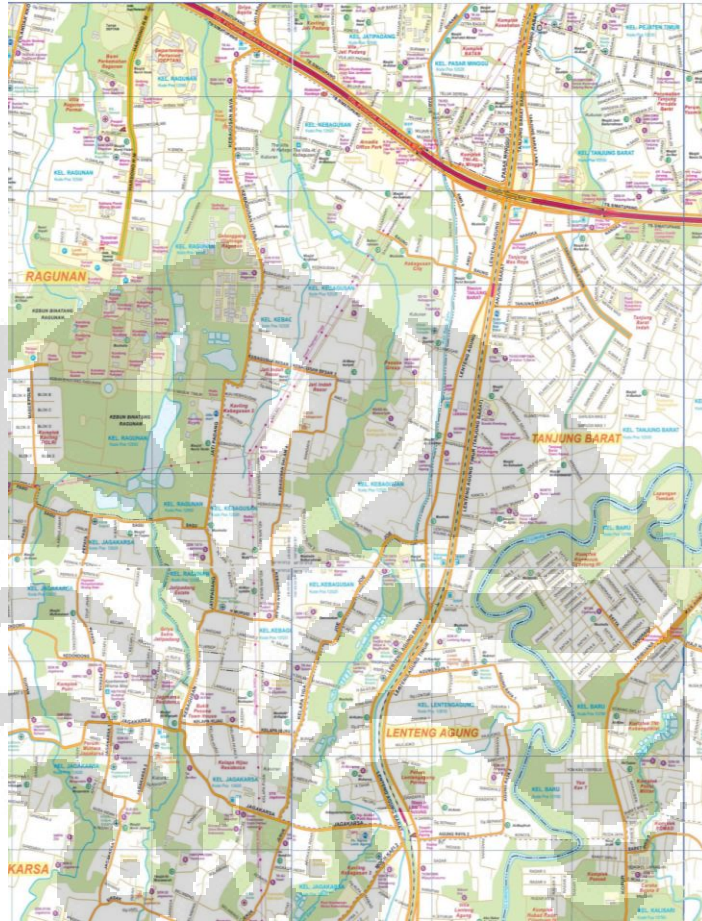
Perumahan town house yang memiliki ciri-ciri kurang lebih seperti di atas yang menjadi objek pengamatan.

a. Batasan Wilayah Pengamatan

Dengan menjadikan pengertian tersebut sebagai acuan dalam pemilihan objek pengamatan, maka ditentukanlah batas wilayah pengamatan, yaitu di Kelurahan Kebagusan, Jakarta Selatan dan sekitarnya. Wilayah tersebut dipilih sebagai objek dari pengamatan karena di wilayah tersebut terdapat banyak perumahan-perumahan dengan karakteristik town house sehingga bisa dijadikan beberapa contoh yang dapat diambil datanya untuk kemudian dianalisis. Selain itu, kelurahan Kebagusan ini juga merupakan salah satu wilayah perluasan dari pembangunan town house yang memang pertama kalinya muncul di Jakarta tepatnya di sekitar wilayah Kemang, Pejaten, dan Prapanca Jakarta Selatan pada tahun 90-an.



Berikut adalah peta wilayah pengamatan dan profil singkat dari wilayah tersebut :



Gambar 3. 1 Peta Wilayah Pengamatan

(sumber : Peta Megapolitan Jabodetabek 2010)

Batas-batas dari wilayah pengamatan:

Utara : Jl. T.B. Simatupang, Tol JORR, terus lagi ke arah utara untuk menjangkau *Center of Bussiness District* seperti Kuningan dan Thamrin.

Selatan : Wilayah Jagakarsa, Lenteng Agung, Depok

Timur : Jalan Raya Lenteng Agung dan lintasan KRL Bogor – Kota.

Barat : Wilayah Jagakarsa, Ragunan, Ciganjur, Pondok Labu, Lebak Bulus, Cinere.

Dengan batas – batas wilayah tersebut menjadikan kelurahan Kebagusan sebagai salah satu kawasan yang strategis untuk dijadikan lokasi pembangunan karena aksesnya yang terbilang cukup dekat untuk menjangkau daerah-daerah pusat aktivitas perkantoran seperti Kuningan dan Thamrin, pusat hiburan dan rekreasi keluarga seperti Kebun Binatang Ragunan, Cilindak Town Square, dan Pondok Indah Mall, serta institusi-institusi pendidikan di Depok dan Lenteng Agung. Ditambah lagi dengan adanya Tol JORR yang dapat menghubungkan Jakarta Timur, Jakarta Utara, Jakarta Selatan, Tangerang, bahkan Cikampek, Bogor, sampai Bandung dan juga *interchange* untuk menuju Tol Dalam Kota yang menjadi penghubung ke wilayah Jakarta Barat dan Jakarta Pusat. Bagi kendaraan roda empat, dengan adanya Tol JORR membuat akses ke dan dari Jakarta menjadi lebih cepat dan mengurangi resiko kemacetan yang dihadapi bila melewati jalan non tol. Selain itu juga karena wilayah tersebut merupakan wilayah di Jakarta yang terbilang masih cukup asri dan bebas banjir karena justru menjadi wilayah resapan air, sehingga wilayah ini menjadi salah satu lokasi pembangunan perumahan-perumahan untuk kalangan menengah – menengah atas di Jakarta Selatan yang juga didukung oleh tingginya tingkat perekonomian penduduk Jakarta Selatan dengan jumlah penduduk miskin paling rendah diantara kota madya Jakarta yang lainnya (sumber : Kotamadya Jakarta Timur), yang mana hal itu juga dapat mengindikasikan bahwa daya beli masyarakatnya cukup tinggi. Dengan penduduk Jakarta Selatan yang jumlahnya paling banyak diantara kotamadya lainnya, membuat wilayah Jakarta Selatan menjadi wilayah yang potensial untuk pembangunan hunian salah satunya town house. Dan berdasarkan RTRW 2010 - 2030, wilayah Jakarta Selatan memang akan menjadi wilayah pengembangan Selatan- Selatan dengan kebijakan untuk pengembangan permukiman secara terbatas dengan penerapan Koefisien Dasar Bangunan rendah untuk mempertahankan fungsinya sebagai kawasan resapan air.

b. Batasan Konten Pengamatan

Variabel-variabel yang diamati untuk setiap perumahan yang terletak di wilayah pengamatan (Kebagusan dan sekitarnya) adalah :

- Bentuk fisik perumahan
- Jumlah unit yang disediakan
- Luas tanah dan luas bangunan unit-unitnya
- Harga jual per unitnya
- Luas area total
- Status kepemilikan
- Sistem penjualan
- Sistem pengelolaan
- Fasilitas bersama yang disediakan
- Jumlah unit yang masih tersedia
- Akses yang dapat menunjukkan lokasinya terhadap jalan
- Pengembang yang membuatnya
- Lama waktu yang dibutuhkan untuk menjual seluruh unit yang tersedia
- Tahun pembangunan
- Ketersediaan cara pembelian dengan KPR

Variabel-variabel tersebut merupakan beberapa variabel yang dapat digunakan sebagai parameter untuk kemudian dianalisis bagaimana keterkaitannya dengan tingkat investasi town house secara umum di wilayah Kebagusan dan sekitarnya.

2. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak terkait, yaitu pengembang, pemerintah daerah Jakarta Selatan, bank selaku pemberi kredit baik kepada konsumen maupun kepada pengembang, dan beberapa pihak lainnya yang juga dapat dijadikan sumber untuk melengkapi data dari pengamatan langsung ke perumahan-perumahan.

Hal-hal yang ditanyakan kepada narasumber terkait perumahan town house. Wawancara dengan Pemda Jakarta Selatan sasaran yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui respon dan pendapat pemerintah tentang keberadaan town house di wilayah Kebagusan dan sekitarnya. Wawancara dengan bank bertujuan untuk mengetahui keterlibatan bank dalam sistem pembiayaan pembangunan town house dan sistem pembelian town house dengan KPR. Wawancara dengan pengembang dilakukan untuk memperoleh informasi tentang proses-proses dan seluruh hal yang dilakukan pengembang sebagai pihak yang membangun town house.

3. Browsing Internet

Browsing internet dilakukan untuk mendapatkan data-data nasional yang dikeluarkan oleh pemerintah sesuai dengan badan yang menangani hal-hal terkait data tersebut, misalnya data jumlah penduduk Jakarta oleh Biro Pusat Statistik, dan lain-lain. Website yang menjadi sumber adalah website-website resmi badan-badan pemerintahan Indonesia sehingga data-data yang diperoleh adalah data valid.

3.2 Pengolahan Data

Setelah diperoleh data melalui cara-cara yang telah dijelaskan sebelumnya, selanjutnya data-data tersebut diolah untuk kemudian dianalisis. Informasi-informasi yang didapatkan melalui pengamatan langsung dan browsing internet diolah menjadi data kuantitatif yang kemudian dinyatakan dengan tabel, grafik, diagram, dan/atau angka-angka. Sedangkan Informasi yang diperoleh melalui wawancara dinyatakan sebagai data kualitatif yang kemudian dapat mendukung analisis dari data kuantitatif.

BAB 4

TOWN HOUSE

Studi Kasus Town House di wilayah Kebagusan

4.1 Pengertian Town House

Setelah dilakukan pengamatan langsung ke beberapa perumahan yang memiliki ciri-ciri town house seperti yang disebutkan oleh hasil survey Tabloid Rumah sebelumnya¹², ternyata pengertian utama dari town house, yang merupakan rumah deret dengan satu sisi atau lebih dinding yang digunakan bersama, sudah diartikan berbeda pada perumahan-perumahan bercirikan town house di wilayah Kebagusan pada umumnya.



Gambar 4. 1 Melati Kebagusan Residence (kiri) dan Villas Tropic (kanan)



Gambar 4. 2 Pesona Alam Jagakarsa II (kiri) dan Griya Kebagusan (kanan)

(sumber : dokumentasi pribadi)

¹² Lihat hal. 13 – 14 sub-bab 2.3.1 tentang definisi town house dalam sumber berbahasa Indonesia

Dari gambar 4.1 – 4.4 terlihat bahwa memang rumah-rumah tersebut berderet dan berdempetan, tetapi tidak ada dinding yang digunakan bersama yang mana merupakan pengertian dasar dari town house. Jadi hanya perletakkannya saja yang berderet namun tidak ada dinding yang digunakan bersama. Jika dilihat dari hubungan atau keterkaitan antar bangunannya, maka berdasarkan UU no. 1 tahun 2011, town house di wilayah Kebagusan dapat digolongkan ke dalam jenis dan bentuk rumah deret.

Berbeda dengan konsep town house di Eropa dan Amerika yaitu rumah deret dimana terdapat satu atau dua sisi dinding yang digunakan bersama, pengertian rumah deret di Indonesia berdasarkan UU no.1 tahun 2011 adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri. Dalam UU no.1 tahun 2011 ini tidak dijelaskan lebih detail bagaimana konsep sisi bangunan yang menyatu tersebut, sehingga rumah di Indonesia dengan dinding yang saling berdempetan dengan dinding rumah lain, tidak harus terdapat dinding yang digunakan bersama, juga tetap dapat dikatakan sebagai rumah deret.

Selain itu penggunaan dinding bersama pada perumahan town house di Indonesia tidak dapat diaplikasikan persis seperti town house di Amerika dan Eropa karena perihal penggunaan dinding bersama seperti pada town house di Amerika dan Eropa akan berkaitan dengan masalah batas kepemilikan atas unit town house itu sendiri. Jika terdapat satu dinding yang digunakan secara bersama oleh dua unit town house yang dimiliki oleh orang yang berbeda, maka hal itu akan menyebabkan kerancuan dalam status kepemilikan dinding bersama tersebut, dan bukannya tidak mungkin hal itu dapat memicu konflik antar pemilik unit-unit town house tersebut.

Saat ini label “town house” digunakan hanya untuk kepentingan promosi karena citra eksklusifnya yang saat ini dianggap sebagai tren dengan dinding pembatas mengelilingi perumahan dan sistem keamanan 24 jam. Dengan adanya citra eksklusif tersebut, hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi pergeseran citra atas tujuan town house pada awal mula kemunculannya di Eropa dan Amerika,

yaitu sebagai cara untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan permukiman yang citranya pun jauh dari perumahan eksklusif kecuali di beberapa tempat yang memang harga tanahnya sudah tinggi seperti di Boston dan New York¹³. Beberapa pengembang sendiri, seperti PT. Margonda Jaya Raya (pengembang The Villas Kebagusan) dan pengembang Kebagusan Town House, mengakui hal tersebut bahwa penggunaan nama town house pada produknya hanya untuk meningkatkan penjualan karena perumahan berlabel town house dengan citra yang eksklusif dan elite dianggap sebagai sebuah tren untuk saat ini.

Dari hasil pengamatan lainnya, penggunaan label *residence* ternyata juga tidak jarang dijumpai di perumahan-perumahan yang sejenis dengan perumahan berlabel town house. Menurut PT. FIM Jasa Ekatama, pengembang Rumah Bagus Residence yang diwawancarai, mereka memilih untuk menggunakan nama *residence* karena lebih sesuai dengan produk mereka yang memiliki jumlah unit lebih banyak daripada town house yang menurut mereka biasanya hanya memiliki jumlah unit sedikit, sekitar 10 sampai 30 unit bahkan ada juga yang kurang dari 10 unit. Pendapat PT. FIM Jasa Ekatama tentang pengertian town house tersebut sesuai dengan artikel Tabloid Rumah dalam kompas.com¹⁴ yang menuliskan bahwa biasanya dalam satu komplek town house hanya terdapat paling banyak 30 unit town house. Namun di luar dari pernyataan tersebut, banyak juga perumahan yang menggunakan label *residence* walaupun jumlah unit yang disediakan hanya sedikit, kurang dari 30 unit, misalnya Taman Melati Residence, Kelapa Hijau Residence, Mutiara Kebagusan Residence, Mulia Kebagusan Residence, Melati Kebagusan Residence yang masing-masing hanya memiliki jumlah unit keseluruhan kurang dari 30 unit town house.

4.2 Karakteristik Town House

Berdasarkan survey dan observasi langsung yang telah dilakukan ke beberapa town house yang terdapat di wilayah Kebagusan, maka perumahan

¹³ Lihat hal.15 sub-bab 2.3.2 Sejarah Town House

¹⁴ Lihat hal. 13 – 14 sub-bab 2.3.1 tentang definisi town house dalam sumber berbahasa Indonesia

berlabel “town house” dan sejenisnya yang direncanakan dan dibangun sejak awal tahun 2000-an memiliki ciri dan kriteria umum sebagai berikut :

1. Dibangun di atas tanah dengan luas area $< 5000 \text{ m}^2$

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak marketing PT. Adhy Realty, salah satu pengembang yang membangun perumahan town house, perumahan town house biasanya hanya didirikan di atas area seluas $< 5000 \text{ m}^2$ karena lahan kosong yang tersedia di Jakarta sudah semakin sedikit, bukannya tidak mungkin mendirikan perumahan di atas tanah yang sudah memiliki fungsi sebelumnya misalnya rumah penduduk, namun hal itu akan memberikan kesulitan kepada para pengembang untuk membebaskan dan akuisisi tanahnya. Alasan lainnya adalah karena perumahan yang dibangun pada luas area $< 5000 \text{ m}^2$, hanya membutuhkan izin pembangunan kepada Walikota di wilayah tersebut. Sedangkan pembangunan suatu perumahan yang lebih dari 5000 m^2 , harus meminta izin kepada Gubernur, sehingga akan menambah biaya administrasi dalam pengurusan legalisasi tanah dan pembangunannya.

2. Setiap unitnya dapat terdiri dari satu hingga dua lantai.

Hal ini agak bertentangan dengan hasil survey Tabloid Rumah¹⁵ yang menyatakan bahwa salah satu ciri-ciri town house adalah bentuk rumah bertingkat (biasanya 2 atau 3 lantai). Jumlah lantai berkaitan dengan KLB (Koefisien Lantai Bangunan) kawasan setempat yang merupakan salah satu ketentuan dasar dari pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Di wilayah Kebagusan, KLB yang ditentukan adalah 1,0 berarti luas total lantai bangunan lebih kecil sama dengan luas total kaveling¹⁶. KLB di wilayah Kebagusan terbilang kecil karena Jakarta Selatan pada RTRW 2010 - 2030 memang dipertahankan sebagai daerah resapan air. Maka dari itu jumlah lantai rumah tinggal di wilayah Kebagusan terbatas rata-rata hanya satu sampai dua lantai.

Dari seluruh perumahan town house di wilayah Kebagusan yang diamati, pada umumnya perumahan town house tersebut terdiri dari unit-unit town house 2

¹⁵ Lihat hal. 13 – 14 sub-bab 2.3.1 tentang ciri-ciri town house berdasarkan hasil survey yang dilakukan Tabloid Rumah

¹⁶ Rencana Tata Ruang Tata Wilayah Propinsi DKI Jakarta 2010 - 2030

lantai, seperti Pesona Alam Jagakarsa II, Melati Kebagusan Residence, Mulia Kebagusan Residence, Griya Kebagusan, Bukit Pesona Town House, Taman Pesona Town House, Kebagusan Town House, dan sebagainya.



Gambar 4. 3 seluruh unit 2 lantai Pesona Alam Jagakarsa II (kiri) dan Griya Kebagusan (kanan)
(sumber : dokumentasi pribadi)

Namun dari hasil pengamatan langsung, terdapat perumahan town house, yaitu The Villas Tropic dan Nuansa Kebagusan 99 yang menyediakan unit dengan dua jenis yaitu unit town house dengan 1 lantai dan unit town house dengan 2 lantai.



Gambar 4. 4 unit 1 lantai Villas Tropic (kiri) dan unit 2 lantai Villas Tropic (kanan)

(sumber : dokumentasi pribadi)

3. Terdapat pagar utama sebagai gerbang memasuki perumahan dan pos serta aparat keamanan 24 jam yang terletak di dekat pagar utama perumahan.



Gambar 4. 5 Pagar Utama & Pos Keamanan di Mulia Kebagusan Residence (kiri) dan Kelapa Hijau Residence (kanan)

(sumber : dokumentasi pribadi)

Dari seluruh perumahan town house yang disurvei, semua perumahan memiliki pagar utama sebagai gerbang memasuki perumahan yang dilengkapi dengan pos dan aparat keamanan yang terletak di dekat pagar utama. Keberadaan pagar utama dan pos keamanan inilah yang menjadi salah satu unsur pembentuk citra perumahan eksklusif¹⁷ yang dimiliki town house di Jakarta. Hal tersebut berbeda dengan town house di Amerika dan Eropa yang tidak memiliki pagar utama dan jauh dari citra perumahan eksklusif. Keberadaan pagar utama dan pos keamanan ini adalah salah satu fakta yang mendukung definisi rumah menurut Juhana¹⁸ yaitu rumah merupakan sarana pengaman bagi diri manusia. Dengan adanya pagar utama sebagai satu-satunya jalan masuk dan keluar perumahan dan petugas keamanan yang berjaga 24 jam, hal ini dapat meningkatkan keamanan lingkungan perumahan sehingga setiap orang yang masuk dan keluar perumahan dapat diketahui oleh petugas keamanan.

¹⁷ Kutipan asli oleh Rahmat Fajar Trianto, *Eksklusivisme pada Perumahan*, (Depok : Universitas Indonesia, 2002), 33. "Batas defensif yang dibuat oleh perumahan-perumahan dengan pembentengan dan pembatasan akses masuk kawasan sehingga membuat perumahan tersebut menjadi eksklusif"

¹⁸ Lihat hal.7 sub-bab 2.1.1

4. Setiap unitnya memiliki garasi atau *car port* pribadi.



Gambar 4. 6 garasi/*carport* pada Mulia Kebagusan Residence (kiri) dan Jagakarsa Residence (kanan)

(sumber : dokumentasi pribadi)

Berbeda dengan town house di Amerika dan Eropa, semua perumahan town house yang diamati memiliki *carport* di halaman rumahnya. Town house di Amerika pada umumnya memiliki *basement* yang digunakan bersama, sedangkan row house atau town house di Eropa bahkan tidak memiliki garasi dan halaman sama sekali. Hal itu terjadi karena memang pada awalnya *row house* dan town house didirikan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan permukiman di dalam kota dan citranya pun jauh dari perumahan eksklusif. Lain halnya dengan town house di Jakarta, terutama Jakarta Selatan, yang citranya eksklusif dan elite dengan pangsa pasar masyarakat tingkat ekonomi menengah – menengah atas yang pada umumnya memiliki kendaraan pribadi masing-masing sehingga menjadikan garasi atau *carport* sebagai unsur penting dari sebuah rumah.

5. Akses ke dan dari perumahan town house harus dapat dilewati oleh mobil.

Pemilik unit-unit town house pada umumnya memiliki setidaknya satu unit kendaraan pribadi, maka jalan untuk menuju ke perumahan harus dapat dilewati setidaknya oleh satu mobil. Maka itu pula akses jalan juga menjadi salah satu faktor penentu harga town house. Town house yang terletak di pinggir jalan besar (lebar jalan dapat dilewati oleh lebih dari dua mobil) harganya akan lebih tinggi daripada town house yang letaknya di jalan yang

lebih kecil (lebar jalan hanya dapat dilewati oleh dua mobil). Perumahan town house yang terletak di pinggir jalan besar misalnya The Villas at Kebagusan, Kebagusan Town House, Jagakarsa Residence, Taman Pesona Town House, Bukit Pesona Town House. Sedangkan perumahan town house yang letaknya agak masuk ke dalam jalan kecil beberapa di antaranya adalah Mutiara Kebagusan Residence, Mulia Kebagusan Residence, Pesona Alam Jagakarsa II, Pesona Alam Town House, Villas Tropic.

4.3 Dampak Town House Terhadap Lingkungan Sekitar

Hampir dari seluruh town house yang terdapat di wilayah Kebagusan tadinya merupakan kebun kosong yang kemudian dibangun perumahan town house di atasnya sehingga fungsinya sekarang menjadi hunian. Dengan membangun town house di atas lahan yang tadinya kosong, berarti memasukkan hal baru ke dalam lingkungan sebelumnya yang kemudian akan memberikan dampak-dampak bagi lingkungan sekitarnya. Jadi, apa saja dan bagaimanakah sebenarnya dampak yang terjadi di lingkungan sekitar dengan keberadaan town house yang belakangan ini menjamur di Jakarta? Berikut adalah hal-hal yang dianggap penulis sebagai dampak dari pembanguna town house di wilayah Kebagusan, yaitu :

- a. Dampak terhadap daya tampung lahan akan penduduk (kepadatan penduduk)

Berdasarkan hasil wawancara dengan penduduk-penduduk yang mengaku telah tinggal di wilayah Kebagusan selama belasan bahkan puluhan tahun, diperoleh informasi bahwa dulunya masih terdapat banyak kebun-kebun kosong di wilayah tersebut. Kebun-kebun tersebut hanya ditanami oleh tanaman-tanaman dan sebagian besar tidak dirawat. Ketika penulis melakukan pengamatan lapangan, memang ditemukan beberapa lokasi di wilayah Kebagusan saat ini yang masih terdapat kebun-kebun kosong di atasnya. Tak jarang kebun-kebun kosong tersebut berada di antara rumah-rumah warga.



Gambar 4. 7 Kebun-kebun kosong di sekitar Mulia Kebagusan Town House
(sumber : dokumentasi pribadi)



Gambar 4. 8 Kebun kosong di dekat Villas Tropic
(sumber : dokumentasi pribadi)

Ketersediaan lahan-lahan kosong di wilayah Kebagusan ini kemudian dimanfaatkan para pengembang untuk membangun perumahan disana. Kemudian sejak awal tahun 2000-an dimulailah pembangunan town house-town house di wilayah Kebagusan dengan memanfaatkan kebun-kebun kosong disana sebagai lokasi untuk mendirikan perumahan town housenya. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak marketing PT. Adhi Realty, pengembang yang membangun town house di wilayah Kebagusan ini akan cenderung untuk lebih memilih lahan kosong sebagai lokasi untuk mendirikan town housenya, karena pasalnya lebih sulit mendirikan town house di atas

lahan yang tadinya merupakan rumah penduduk dalam hal pembebasan lahannya.

Jika melihat kembali kepada tujuan awal dari didirikannya town house, yaitu untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan sebagai wilayah permukiman, maka pembangunan town house di wilayah Kebagusan tersebut telah memenuhi tujuan awalnya, karena dengan adanya town house di atas lahan yang tadinya kosong dan tidak terokupasi, hal itu berarti juga telah meningkatkan nilai dan daya tampung lahan. Ilustrasinya sebagai berikut, jika di atas sebuah kebun kosong seluas 2000 m² dibangun sebuah perumahan town house dengan jumlah total unit 15 rumah dengan asumsi masing-masing unit dihuni sebuah keluarga beranggotakan 4 orang, maka kepadatan penduduk di atas lahan tersebut meningkat dari 0 jiwa/ha menjadi 30 jiwa/ha.

Sedangkan dari segi nilai, sebuah lahan kosong yang didirikan bangunan di atasnya kemudian jadi memiliki fungsi lain atau fungsi baru, dalam hal ini adalah hunian, maka juga akan meningkatkan nilai awal dari lahan tersebut. Dengan mendirikan town house di atas lahan kosong tersebut, maka kini lahan tersebut memiliki dua nilai, yaitu nilai tanah dan nilai bangunan. Dari teori pada sub bab 2.4.1 tentang harga properti, dijelaskan bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi nilai properti adalah nilai tanah, maka dapat disimpulkan bahwa nilai lahan yang meningkat maka akan memberikan peningkatan juga akan harga properti di sekitarnya. Sehingga dapat dikatakan keberadaan town house di wilayah Kebagusan memiliki dampak positif bagi peningkatan nilai dan daya tampung lahan atas jumlah penduduk, hal itu kemudian dapat menjadikan town house sebagai salah satu solusi alternatif atas pemenuhan kebutuhan akan hunian dan peningkatan daya tampung lahan atas jumlah penduduk untuk wilayah dengan KLB dan KDB rendah seperti wilayah Kebagusan.

b. Dampak terhadap rencana tata ruang dan tata wilayah DKI Jakarta

Menurut wawancara dengan Suku Dinas Tata Ruang Pemerintah Daerah Jakarta Selatan, dari segi peruntukan lahan, perumahan town house yang berada di wilayah Kebagusan sebenarnya tidak menyalahi aturan, karena

Universitas Indonesia

berdasarkan RTRW DKI tentang peta arahan pemanfaatan ruang, wilayah Kebagusan dimanfaatkan untuk perumahan kepadatan rendah dengan peruntukan lahan sebagai wisma taman atau WTM. Hanya saja implementasi WTM pada zaman dahulu dan saat ini agak berbeda. Jika dulu pada saat penduduk Jakarta tidak sepadat sekarang, WTM dapat digambarkan sebagai sebuah rumah yang didirikan di atas sebuah lahan luas dengan KDB rendah sehingga masih terdapat halaman luas yang tidak diperkeras sehingga dapat menjadi area hijau dan resapan air. Namun, seiring dengan jumlah penduduk Jakarta yang semakin tinggi, maka kepadatan wilayah juga perlu ditingkatkan agar terjadi pemerataan kepadatan penduduk. Salah satu caranya adalah dengan mengoptimalkan lahan-lahan kosong sebagai wilayah permukiman yang dapat memenuhi kebutuhan penduduk Jakarta akan hunian dan meningkatkan daya tampung lahan atas jumlah penduduk. Seperti yang telah dijelaskan pada butir a sebelumnya, town house sebagai salah satu solusi alternatif atas pemenuhan kebutuhan akan hunian dan peningkatan daya tampung lahan atas jumlah penduduk untuk wilayah dengan KLB dan KDB rendah seperti wilayah Kebagusan.

Selain tentang peruntukan lahan, terdapat sebuah isu lingkungan yang kemudian muncul dari maraknya pembangunan town house di Jakarta Selatan, yaitu ketentuan pemerintah tentang wilayah selatan Jakarta Selatan yang menjadi kawasan resapan air dengan pembatasan intensitas pembangunan fisik¹⁹. Wilayah Kebagusan juga termasuk ke dalam wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan resapan air, maka setiap pembangunan di atas wilayah tersebut harus memenuhi peraturan pemerintah yang berlaku untuk pembangunan di atas daerah resapan air.

Ketika penulis melakukan wawancara dengan Suku Dinas Tata Ruang Pemerintah Daerah Jakarta Selatan, mereka menyatakan bahwa untuk mendirikan perumahan di wilayah yang merupakan daerah resapan air, maka

¹⁹ Buku RTRW 2010, tentang Peta Arahan Pengembangan Kawasan Hijau. Kawasan resapan air adalah kawasan yang mempunyai pengaruh secara signifikan baik secara alamiah atau binaan terhadap fungsi penampungan dan peresapan air hujan ke dalam tanah, sehingga dapat membantu mengendalikan aliran air permukaan dan mencegah banjir.

pengembang harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditetapkan dalam RTRW DKI Jakarta, diantaranya KLB 1 dan KDB 20%. Saat ditanyakan bagaimana pendapatnya tentang maraknya pembangunan town house di wilayah Jakarta Selatan, mereka mengatakan bahwa pada dasarnya pembangunan perumahan sejenis town house diizinkan asalkan mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, karena dengan mematuhinya berarti perumahan tersebut tetap dapat memenuhi tugasnya juga sebagai daerah resapan air. Namun, kenyataannya yang terjadi pada town house di wilayah Kebagusan yang diamati, tidak semuanya memenuhi ketentuan KLB 1 dan KDB 20%. Terdapat beberapa perumahan town house yang luas lantai unitnya melebihi luas tanahnya, yang berarti memiliki KLB >1, sehingga ketentuan tentang bangunan yang didirikan di atas kawasan resapan air tidak ditaati sepenuhnya. Bila pelanggaran atas ketentuan tersebut terjadi dalam skala yang lebih besar, maka bukannya tidak mungkin jika wilayah Kebagusan tidak dapat lagi dipertahankan fungsinya sebagai kawasan resapan air dan dapat mengakibatkan banjir karena semakin berkurangnya daerah resapan air di Jakarta.

Pembangunan town house di atas lahan yang tadinya kosong pada dasarnya telah mengurangi peran lahan kosong tersebut dalam menjaga kualitas lingkungan di sekitarnya seperti resapan air, penghasil oksigen, dan suhu lingkungan (jika lahan kosong tersebut tadinya adalah kebun). Namun, pembangunan town house tidak sepenuhnya mengurangi kualitas lingkungan karena pada umumnya setiap town house di Kebagusan menyediakan ruang terbuka hijau yang pada skripsi Achmad Ramdhoni Akbar (2009 : 36) dikatakan bahwa RTH yang berada dalam perumahan town house dapat dipandang sebagai salah satu upaya dalam penyediaan udara segar bagi manusia. Hal ini dikarenakan RTH dapat digunakan sebagai area penghijauan tempat menanam dan berkembangnya tumbuhan lainnya yang dapat menghasilkan oksigen, menyerap polusi, dan air.

c. Dampak terhadap kehidupan sosial ekonomi warga sekitar

Melalui wawancara yang dilakukan dengan warga yang tinggal di sekitar perumahan town house, didapatkan informasi bahwa dampak yang dirasakan dari maraknya pembangunan town house di wilayah Kebagusan cukup beragam. Menurut mereka keberadaan town house yang semakin menjamur di sekitar wilayah tempat tinggalnya ini memberikan dampak positif karena setelah adanya perumahan-perumahan seperti town house, wilayah tempat tinggal mereka sekarang menjadi lebih ramai, tidak sepi seperti dulu sebelum ada perumahan town house. Bagi warga yang membuka warung atau toko di rumahnya, keberadaan town house juga dapat meningkatkan pendapatan mereka.

d. Dampak terhadap pra-sarana umum (jalan dan penerangan)

Telah dijelaskan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.32 tahun 2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri dan UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa perumahan adalah kumpulan atau kelompok rumah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana. Maka ketersediaan jalan sebagai prasarana umum adalah hal penting dalam aksesibilitas yang merupakan salah satu syarat sebuah perumahan seperti yang disebutkan dalam ketentuan Departemen Pekerjaan Umum tentang Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota. Dalam ketentuan Departemen Pekerjaan Umum tersebut ditetapkan bahwa kawasan perumahan harus memiliki jalan dan transportasi dalam rangka pencapaian dari dan ke kawasan perumahan.

Salah satu contoh pemenuhan atas ketentuan tentang tersedianya jalan sebagai prasarana yang menjadi akses ke dan dari perumahan tersebut dapat terlihat dari yang terjadi di sekitar Villas Tropic. Lokasi dimana Villas Tropic dibangun dulu merupakan sebuah kebun kosong dan kondisi jalan di sekitarnya berupa jalan kecil dan rusak yang tidak dapat dilalui oleh mobil. Tetapi pada tahun 2009 ketika Villas Tropic dibangun, karena pemilik town house pada umumnya memiliki mobil sebagai kendaraan pribadi, akhirnya jalanan yang terdapat di depan Villas Tropic sekarang diperlebar oleh

Universitas Indonesia

pengembangnya agar dapat dilalui oleh mobil-mobil dari dan ke dalam Villas Tropic. Dengan adanya pelebaran jalan tersebut, beberapa rumah yang terdapat di depan Villas Tropic terkena imbas pelebaran jalan sekitar 1 meter. Namun, pemilik rumah mengaku tidak keberatan dengan hal tersebut karena pihak pengembang memberikan ganti rugi yang sepadan.

Bahkan pemilik rumah menyatakan bahwa dengan adanya Villas Tropic, bukan hanya akses jalan yang sekarang menjadi lebih baik, tetapi juga penerangan jalan di sekitarnya yang tadinya gelap sekarang menjadi lebih terang. Pihak pengembang juga memberikan penerangan jalan di sekitar area menuju Villas Tropic untuk memudahkan orang menemukan perumahan town house tersebut yang mana hal tersebut juga memberikan penerangan bagi rumah-rumah di sekitar Villas Tropic.

Dari hasil pengamatan yang dilakukan ke beberapa lingkungan dimana terdapat town house di sekitarnya, ditemukan ciri fisik yang dominan terkait akses jalan di sekeliling perumahan town house, yaitu terdapat sebuah gang kecil yang hanya muat dilalui motor yang berbatasan tepat dengan dinding pembatas yang mengelilingi town house. Seperti yang terjadi di Villas Tropic dan Nuansa Kebagusan 99, gang kecil tersebut menjadi akses rumah-rumah warga sekeliling town house. Ketika dilakukan wawancara lebih lanjut kepada warga sekitar mengenai hal tersebut, mereka bercerita bahwa karena dulunya kedua perumahan town house tersebut adalah kebun kosong yang berbatasan langsung dengan rumah-rumah warga, maka ketika pembangunan dilakukan, mereka meminta kepada pengembangnya agar sedikit dari lahan tersebut yang berbatasan langsung dengan rumah mereka dibuatkan jalan untuk dapat mengakses rumah mereka. Maka dari itulah mengapa perumahan-perumahan town house yang terdapat di wilayah Kebagusan biasanya berbatasan dengan gang kecil yang hanya dapat diakses oleh motor dan pejalan kaki.



Gambar 4. 9 Gang kecil yang berbatasan langsung dengan Villas Tropic
(sumber : dokumentasi pribadi)



Gambar 4. 10 Gang kecil yang berbatasan langsung dengan Mulia Kebagusan Residence
(sumber : dokumentasi pribadi)



Gambar 4. 11 Gang kecil yang berbatasan langsung dengan Nuansa Kebagusan 99
(sumber : dokumentasi pribadi)

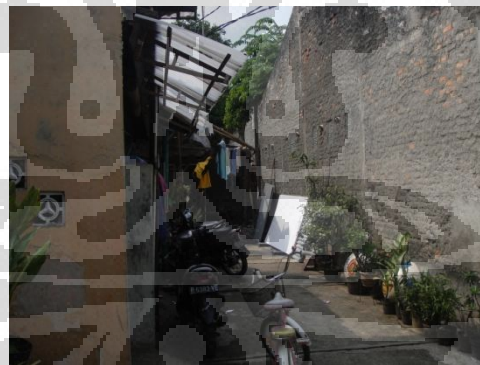
- e. Dampak terhadap wajah bangunan rumah sekitar

Pada umumnya rumah-rumah yang terdapat di sekeliling perumahan town house di wilayah Kebagusan berupa perumahan tidak teratur²⁰ yang memiliki fasad yang tidak seragam dan muka bangunan yang tidak teratur arah hadapnya, bahkan terdapat rumah yang membelakangi muka rumah lain. Misalnya seperti rumah-rumah yang terdapat di gang kecil yang berbatasan langsung dengan Villas Tropic berikut :



Gambar 4. 12 Rumah-rumah yang tidak beraturan arah hadapnya yang terdapat di sepanjang gang kecil di sebelah Villas Tropic

(sumber : dokumentasi pribadi)



Gambar 4. 13 Rumah yang membelakangi muka rumah lain yang terdapat di sepanjang gang kecil di sebelah Villas Tropic

(sumber : dokumentasi pribadi)

Selain itu fasad rumah-rumah yang terdapat di sekitar perumahan town house tidak memiliki keseragaman atau suatu ketentuan yang sama. Misalnya seperti keragaman fasad yang dimiliki oleh rumah-rumah yang terdapat di

²⁰ Lihat hal. 11 tentang pengelompokan perumahan oleh Yudohusodo

sekitar Pesona Alam Town House dan Mulia Kebagusan Residence padahal letak kedua perumahan tersebut berdekatan, yaitu tidak lebih dari 100 meter.



Gambar 4. 14 Rumah yang terdapat di depan Pesona Alam Town House (kiri) dan di samping Mulia Kebagusan Residence (kanan)

(sumber : dokumentasi pribadi)

Berdasarkan hasil pengamatan tersebut dapat disimpulkan bahwa keberadaan perumahan town house dengan unit-unit yang teratur dan memiliki keseragaman fasad, tidak mempengaruhi fasad rumah-rumah yang terdapat di sekitarnya, sehingga dalam hal wajah lingkungan secara keseluruhan justru menciptakan “kelompok” rumah-rumah dengan fasad yang seragam dan rumah-rumah dengan fasad yang tidak seragam, yang mana hal tersebut menyebabkan ketidakserasian visual lingkungan. Dengan kata lain, town house sebagai perumahan belum memenuhi syarat kompatibilitas yang merupakan salah satu dari empat syarat yang harus dipenuhi oleh suatu kawasan perumahan²¹. Menurut ketentuan Departemen Pekerjaan Umum tentang Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, suatu kawasan harus memenuhi syarat kompatibilitas, yaitu keserasian dan keterpaduan antar kawasan yang menjadi lingkungannya.

Setelah dijelaskan tentang dampak-dampak yang terjadi atas maraknya pembangunan town house di wilayah Kebagusan, dapat disimpulkan bahwa town house dapat menjadi sebagai salah satu solusi alternatif atas pemenuhan kebutuhan akan hunian dan peningkatan daya tampung lahan atas jumlah

²¹ Lihat hal. 11 – 12 sub-bab 2.2.2 tentang Syarat-syarat Perumahan

penduduk untuk wilayah dengan KLB dan KDB rendah atau untuk kawasan resapan air, asalkan pembangunannya memenuhi semua syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk membangun bangunan di atas kawasan resapan air seperti wilayah Kebagusan.

Selain itu, keberadaan town house di Kebagusan juga memberikan dampak positif dari segi sosial, ekonomi, dan pemenuhan pra-sarana, karena dengan adanya town house, maka wilayah sekitar menjadi lebih ramai, meningkatkan pendapatan bagi warga yang membuka usaha, dan akses juga menjadi lebih baik, setidaknya jalan yang tadinya hanya bisa dilalui motor, maka dengan pembangunan town house dapat memperlebar jalan sehingga dapat dilalui mobil.

Meskipun begitu, ternyata pembangunan perumahan town house dengan unit-unit yang teratur dan memiliki keseragaman fasad tidak memberikan pengaruh banyak terhadap keseragaman fasad rumah-rumah di sekitarnya, sehingga hal tersebut menyebabkan ketidakserasian dalam hal visual lingkungan.

4.4 Town House di Jakarta, Amerika, dan Eropa

Dari penjelasan-penjelasan yang telah dijabarkan sebelumnya, dapat terlihat bahwa town house di Jakarta dimaknai berbeda dengan town house yang muncul pertama kali di Eropa dan Amerika yang awalnya bukan untuk menunjukkan citra eksklusif walaupun manfaatnya sama, yaitu untuk mengoptimalkan lahan kosong di perkotaan yang sedikit jumlahnya untuk menjadi sebuah permukiman bagi warga kota.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan terhadap hasil temuan di lapangan, dapat disimpulkan terdapat beberapa perbedaan dan persamaan yang mendasar dari town house di Jakarta dan town house di Amerika dan Eropa, yaitu sebagai berikut :

Tabel 4. 1 Perbedaan dan Persamaan Town House di Jakarta dan di Amerika serta Eropa

Unsur-unsur town house	Town House di Jakarta	Town House/Row House di Amerika dan Eropa
Rumah deret	✓	✓
Dinding yang digunakan bersama	-	✓
Pagar utama	✓	-
Pos dan petugas keamanan 24 jam	✓	-
Garasi atau <i>Carport</i> tiap unit	✓	-

4.5 Sistem yang terdapat pada Town House

Selain ciri-ciri dan karakteristik utama yang terdapat pada town house di wilayah Kebagusan, terdapat juga sistem-sistem yang berlaku untuk perumahan town house, yaitu :

1. Status kepemilikan

Mengenai status kepemilikan unit yang ada di dalam town house dapat dikategorikan ke dalam 2 jenis, yaitu :

a. Milik

Seperti *landed houses* biasa, hak kepemilikan atas sebuah unit town house adalah milik atas bangunan dan tanahnya. Pada umumnya tanah dari sebuah perumahan town house awalnya hanya memiliki sertifikat induk tanah yang kemudian dipecah-pecah sesuai dengan luas kaveling masing-masing yang kemudian dapat dimiliki oleh pemilik unit town house.

Dengan status kepemilikan seperti ini memungkinkan sebuah unit town house menjadi investasi yang dapat menghasilkan keuntungan di masa depan. Unit town house yang telah dibeli dan dimiliki tersebut dapat menjadi salah satu investasi pribadi, contoh implementasinya adalah menjadikan unit town house tersebut

sebagai sebuah warisan yang dapat diturunkan kepada keturunan berikutnya dari si pemilik rumah.

Lebih jauh lagi, unit town house dengan status hak milik dapat dijadikan aset yang mendatangkan keuntungan dengan cara menyewakannya kembali kepada pihak lain (dengan asumsi pemilik membelinya dengan tujuan investasi dan telah memiliki tempat tinggal lain) dibandingkan dengan hanya dibiarkan kosong, karena rumah yang tidak dihuni akan menambah pengeluaran untuk biaya perawatan dan utilitasnya tetapi tidak memberikan pemasukan apapun.

b. Sewa

Town house yang dibangun oleh pengembang biasanya menjual unit-unit town housenya dengan status kepemilikan “milik”, dan jarang sekali yang disewakan. Hal tersebut disebabkan oleh kebutuhan dana cepat yang akan difungsikan kembali sebagai modal untuk membangun proyek lainnya, oleh karena itu sangatlah jarang pengembang yang menyewakan unit-unit town housenya. Meskipun begitu, tetap ada beberapa pengembang yang membangun town house untuk kemudian disewakan, misalnya seperti The Villas at Kebagusan yang dibangun oleh PT. Margonda Jaya Raya. Target pasar utamanya adalah ekspatriat yang bekerja di Indonesia yang memang secara hukum tidak boleh memiliki sebuah tempat tinggal permanen di Indonesia.

Adapun status kepemilikan “sewa” pada town house juga dilakukan oleh pengembang perorangan (bukan perusahaan) yang bertujuan sebagai investasi jangka panjang seperti yang terjadi di Jati Padang Town House. Pengembang perorangan yang membangunnya menyewakan beberapa unit town house dengan tujuan memperoleh pendapatan dari uang sewa town house, yang mana hal tersebut merupakan salah satu kegiatan investasi yang dilakukan oleh pemilik dan pembangun town house tersebut. Tidak

seperti unit town house dengan status hak milik yang dapat dijadikan sebagai objek investasi, bagi penyewanya, town house dengan status kepemilikan sewa hanya digunakan atau disewa dengan tujuan untuk dihuni.

2. Pihak yang membangun

Berdasarkan hasil survei, town house yang dibangun di suatu tempat dapat dilakukan oleh beberapa pihak, diantaranya :

a. Pihak Perorangan

Mengingat jumlah unit dan luas lahan yang dibutuhkan untuk membangun sebuah perumahan town house tidak terlalu banyak, maka tidak hanya badan usaha atau perusahaan pengembang yang dapat membangun sebuah perumahan town house, pihak perorangan pun dapat membangun sebuah perumahan town house dengan usaha sendiri seperti yang terjadi pada “Kebagusan Town House”. Pembiayaannya dilakukan dengan dana yang diusahakan sendiri dan pembangunannya dilakukan dengan menyewa pekerja.

Dengan perorangan sebagai pemilik/penyedia tanah sekaligus sebagai pihak yang membangun sebuah perumahan, dalam pelaksanaan penjualannya mungkin dapat menghadapi suatu hambatan yaitu kepercayaan konsumen dalam hal legalitas pembangunan town house. Bila dibandingkan dengan town house yang dibangun oleh pengembang yang berbentuk badan hukum yang lebih terjamin legalitasnya, maka pihak perorangan yang bertindak sebagai pemilik sekaligus pihak yang membangun perumahan town house mungkin tidak akan mendapatkan kepercayaan konsumen semudah dan sebanyak pengembang dengan badan hukum yang terdaftar. Bukan hanya itu, dalam proses pengajuan izin membangunnya pun mungkin dapat mengalami kendala dari Dinas Tata Ruang setempat karena pemerintah akan lebih percaya dengan pengembang yang berbentuk badan usaha dibandingkan dengan pengembang

perorangan, alasannya karena jika sesuatu hal atau penyimpangan terjadi akan lebih mudah melacak pengembang yang memiliki badan usaha dibandingkan dengan pengembang perorangan yang tidak berbadan usaha.

Namun pada kenyataannya, hal tersebut tidaklah terlalu menjadi masalah karena ternyata proses perizinan dapat saja dilakukan dengan “menumpang” suatu perusahaan atau bahkan bisa saja membuat suatu perusahaan fiktif agar mempermudah perizinan dari pemerintah setempat untuk membangun perumahan. Walaupun begitu, tak jarang pengembang perorangan yang “nakal” dengan mendirikan tanpa izin yang jelas karena mereka beranggapan luas lahan yang akan dibangun town house kecil jadi bukan masalah besar jika tidak memiliki izin membangun yang jelas. Alasan lainnya ada juga karena town house yang akan dibangunnya tidak sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah setempat, misalnya KDH dan KDB yang tidak sesuai dengan ketentuan dan RTRW wilayah setempat.

b. Pengembang swasta

Pengembang yang membeli tanah dan membangun sendiri perumahan town housenya. Memang beberapa pengembang besar telah memiliki penyedia lahan sendiri sehingga memudahkan mereka dalam pengadaan dan akuisisi tanah sebagai lokasi dari proyek yang mereka rencanakan yang salah satunya dapat saja berupa town house.

c. Kerja sama antara pengembang swasta dan perorangan

Contoh kerja sama antara pengembang swasta dan perorangan dalam pembangunan sebuah perumahan town house terjadi pada perumahan “Jati Padang Town House”. Pemilik lahannya adalah perorangan pribadi yang kemudian mengajak suatu perusahaan pengembang untuk membangun town house di atas lahan miliknya. Jadi pemilik tanah sebatas menyediakan lahan untuk lokasi

pembangunannya, sedangkan pembiayaan dan penyelenggaraan pembangunannya dikerjakan oleh pengembang. Setelah pembangunan selesai, 5 unit dari total 11 unit diberikan kepada pengembang untuk kemudian dijual, sedangkan 6 unit sisanya dimiliki secara pribadi oleh pemilik lahannya untuk kemudian disewakan.

Sistem kerja sama seperti ini dapat menguntungkan kedua belah pihak, perorangan yang menyediakan lahan dan pengembang yang membangun town house. Pengembang dapat menghemat pengeluaran untuk membeli dan membebaskan sejumlah tanah untuk membangun, sedangkan perorangan yang menjadi pemilik tanah bisa mendapatkan keuntungan dengan memanfaatkan tanahnya tersebut, dalam contoh “Jati Padang Town House” pemilik tanah bisa mendapatkan keuntungan dengan menyewakan 6 unit town house yang dimilikinya sehingga bisa dijadikan sebagai salah satu sumber pendapatan, dengan kata lain pemilik lahan telah melakukan investasi dengan memanfaatkan tanah yang dimilikinya itu.

3. Sistem penjualan

Terdapat beberapa jenis sistem untuk menjual unit-unit di dalam suatu perumahan town house, yaitu :

a. Siap jual (*ready stock*)

Beberapa perumahan town house ada yang secara bertahap melakukan pembangunan unit-unitnya sambil tetap melakukan pemasaran. Jadi unit-unit town house nya sudah siap jual, ketika ada konsumen yang ingin membeli sebuah unit rumah, mereka bisa mendapatkan langsung bangunan rumahnya. Dalam sistem penjualan seperti ini, biasanya unit akan dijual atau dipasarkan setelah ada ada unit yang telah dibangun dan konsumen tidak dapat memilih design bangunannya (bagian dalam bangunan, fasad tidak dapat dirubah). Namun jika ingin merubah bangunan akan

dikenakan biaya tambahan seperti yang terjadi pada The Villas at Kebagusan.

Sistem penjualan *ready stock* ini biasanya dilakukan oleh pengembang-pengembang yang membagi proses pembangunannya menjadi beberapa tahap. Misalnya pembangunan tahap 1 selesai, kemudian mereka memasarkan unit-unit yang telah dibangun di tahap 1 sambil terus melanjutkan pembangunan untuk tahap yang berikutnya. Konsumen yang membeli town house dengan sistem penjualan *ready stock* ini dapat menghuni langsung unit town house yang telah dibelinya.

b. Dengan pesanan (*indent*)

Berbeda dengan sistem penjualan *ready stock*, sistem ini baru akan membangun unit town house setelah ada kaveling yang terjual. Misalnya pada Jagakarsa Residence, konsumen yang ingin membeli unit town house membayar uang mukanya dulu kemudian baru akan dibangun rumahnya. Keuntungan dari sistem ini bagi konsumen adalah, terdapat beberapa perumahan town house yang menawarkan *custom design* sesuai dengan keinginan konsumennya setelah mereka membeli dan mendapatkan hak milik atas rumahnya, misalnya Jagakarsa Residence dan Kebagusan Town House.

Tetapi sistem penjualan seperti ini juga ada kerugiannya bagi konsumen dan pemerintah, yaitu konsumen tidak bisa langsung menggunakan unit town house yang dibelinya, sedangkan bagi pemerintah akan menimbulkan kesulitan dalam hal pengawasan dan penertiban bangunan karena mungkin saja pengembang membuat desain yang tidak sesuai dengan peraturan pemerintah yang telah ditentukan.

c. Kombinasi (*ready stock and indent*)

Setiap sistem penjualan tentu ada keuntungan dan kerugiannya masing-masing. Pada sistem penjualan dengan menggunakan

sistem *ready stock*, pengembang akan mengalami kerugian karena lamanya waktu yang dibutuhkan untuk membangun dulu kemudian baru dapat menjual seluruh unit yang dibangun sehingga pengembang membutuhkan waktu yang lama dalam menghimpun modal kembali untuk pembangunan proyek di tempat lain. Akibatnya akan ada waktu yang terbuang pada saat pemasaran dilakukan dan waktu yang dibutuhkan untuk mengumpulkan modal tersebut pun tidak jelas, karena tergantung dari cepat atau lambatnya penjualan unit-unit yang sudah dibangun tersebut.

Sedangkan pada sistem penjualan *indent*, pengembang akan mengalami kesulitan dalam hal ketidak-pastian jangka waktu pembangunan town housenya, karena semua tergantung pada seberapa cepat kaveling-kaveling dapat terjual untuk kemudian dibangun. Selain itu, keuntungan yang akan didapat oleh pengembang juga akan tertunda sampai kaveling-kavelingnya laku terjual.

Oleh karena itu, beberapa pengembang sudah melakukan inovasi dengan mengkombinasikan kedua sistem penjualan (*ready stock and indent*). Pada dasarnya sistem ini mirip dengan sistem *ready stock*, namun bedanya di saat masih dalam tahap pembangunan beberapa unit kemudian dilakukan juga pemasaran kepada konsumen dengan menjual beberapa unit yang sudah jadi dan kaveling-kaveling yang baru akan dibangun atau sedang dalam proses pembangunan. Dengan keuntungan yang sama dengan sistem *indent*, konsumen dapat memilih design bagian dalam bangunan yang sesuai dengan keinginan. Keuntungan dari sistem kombinasi ini adalah segala kerugian dari sistem *indent* dan *ready stock* dapat minimalisasi sehingga sistem ini banyak digunakan oleh pengembang dalam menjual produk town housenya.

4. Sistem pengelolaan

Sistem pengelolaan ini meliputi sistem keamanan, kebersihan, dan lingkungan. Sistem pengelolaan ini dapat dilakukan oleh beberapa pihak, diantaranya :

a. Swadaya

Setelah unit town house yang dibangun terjual seluruhnya, biasanya beberapa pengembang menyerahkan seluruh pengelolaan lingkungan di dalam perumahan town house tersebut kepada para pemilik unit town house. Jika para pemilik unit town house menyepakati untuk mengelola sendiri lingkungan mereka, maka seluruh pengelolaan sistem dilakukan oleh mereka. Sistem pengelolaan yang dilakukan bukan oleh pengembang kemudian disebut dengan istilah “swadaya”.

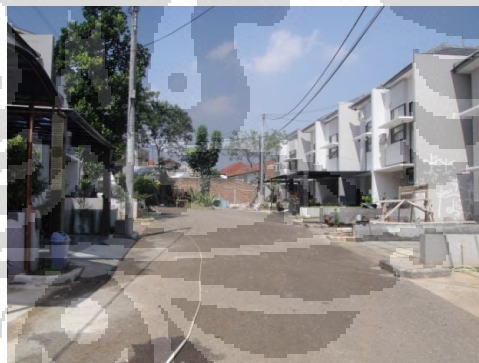
- Oleh warga pemilik town house

Pada beberapa town house misalnya Pesona Alam Town House dan Mulia Kebagusan Residence, pengelolaan town house dilakukan oleh para pemilik unit yang ada di dalam town house itu sendiri. Untuk mempermudah pembagian tugas, maka biasanya dibentuk sebuah kepengurusan dan atau adanya seorang koordinator dari pemilik unit town house. Sistem yang dikelola biasanya meliputi seluruh sistem baik keamanan, kebersihan, maupun lingkungan. Iuran untuk pengelolaannya pun dikumpulkan dari para pemilik unit town house kepada koordinator yang ditunjuk.



Gambar 4. 15 Lingkungan Mulia Kebagusan Residence
(sumber : dokumentasi pribadi)

- Oleh pengurus RT setempat
Ada juga perumahan town house yang melibatkan pengurus RT setempat dalam mengelola lingkungan di dalam town house misalnya seperti yang terjadi di Melati Kebagusan Residence. Sistem yang dikelola oleh pengurus RT setempat biasanya hanya menangani masalah kebersihan (sampah rumah tangga).



Gambar 4. 16 Lingkungan Melati Kebagusan Residence
(sumber : dokumentasi pribadi)

- Oleh keamanan yang merangkap sebagai pengelola
Menurut hasil wawancara dengan beberapa petugas keamanan perumahan town house, para pemilik unit town house rata-rata memiliki kesibukan masing-masing, sehingga hampir tidak memiliki waktu untuk mengurus lingkungan town housenya

Universitas Indonesia

sendiri. Pada beberapa town house seperti Permata Kebagusan, pengelolaan lingkungan di dalam perumahan town house dilakukan oleh petugas keamanannya. Seluruh urusan mengenai keamanan, kebersihan dan lingkungan dilakukan oleh petugas keamanan yang merangkap sebagai pengelola lingkungan. Petugas keamanan yang merangkap ini digaji oleh para pemilik unit town house.

b. Pengembang

Pada beberapa town house, pengembang yang telah mendirikan serta menjual seluruh unit town housenya, dapat juga berperan sebagai manajemen pengelola perumahan town house itu sendiri. Pengembang yang juga bertindak sebagai manajemen pengelola perumahan town house yang dibangunnya biasanya adalah pengembang-pengembang besar dan/atau perumahan town house yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas bersama seperti *club house* dan sarana olah raga lainnya seperti yang terjadi pada Villas Tropic dan The Villas at Kebagusan dengan pengembang PT. Margonda Jaya Raya dan Jagakarsa Residence dengan pengembang PT. Mandala Griya Cipta. Bentuk pengelolaan yang dilakukan meliputi keamanan, kebersihan, perawatan lingkungan, pengelolaan fasilitas bersama.

Pada The Villas Kebagusan, pengembang juga bertindak sebagai manajemen pengelola karena mereka juga menyediakan unit-unit town house yang dapat disewakan kepada ekspatriat. Untuk itu diperlukan pemasaran tetap dan manajemen sendiri untuk mengaturnya.

BAB 5

TOWN HOUSE SEBAGAI INVESTASI

5.1 Tren Pembangunan Perumahan Town House

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan pada wilayah Kebagusan dan sekitarnya, didapatkan jumlah perumahan town house yang telah dan sedang dibangun pada wilayah tersebut.

Tabel 5. 1 Jumlah Pembangunan Perumahan Town House per Tahun

Tahun Dibangun	Jumlah Perumahan Town House yang dibangun
2004	1
2005	5
2006	1
2007	3
2008	0
2009	2
2010	1
2011	3

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Pada tabel 5.1, dapat dilihat bahwa jumlah pembangunan perumahan town house yang terbanyak di wilayah kebagusan terjadi pada tahun 2005, sedangkan pada tahun 2008 tidak ada town house yang dibangun. Direktur CEO PT Bakrieland Development Tbk, Hirmansyah S. Thaib mengatakan bahwa industri properti di Indonesia sudah lama tidak bergerak (stagnan) dan baru tumbuh pada awal 2005. Namun hal tersebut tidak betahan terlalu lama karena dipengaruhi oleh krisis global yang terjadi di dunia, sehingga pada awal 2009 mulai perlahan-lahan naik²². Pernyataan tersebut sangatlah menjawab anomali pembangunan town house pada tahun 2008, dimana tidak adanya pembangunan sama sekali pada tahun tersebut. Berdasarkan data survey maka sangatlah jelas bahwa industri properti, dalam hal ini pembangunan town house, sedang mengalami peningkatan.

²²Yusuf Waluyo, "Pacu Investasi Properti," diposting di <http://bataviase.co.id/node/345969>

Bahkan menurut Hirmansyah (dalam artikel yang sama), mengatakan bahwa target pertumbuhan KPR kini sudah meningkat menjadi 40-50 % lebih tinggi dari pertumbuhan industri perbankan lainnya yang hanya mencapai 20-22%. Artinya saat ini bank-bank di Indonesia mulai meningkatkan kepercayaan investasi dalam dunia properti khususnya produk bank yang berupa KPR.

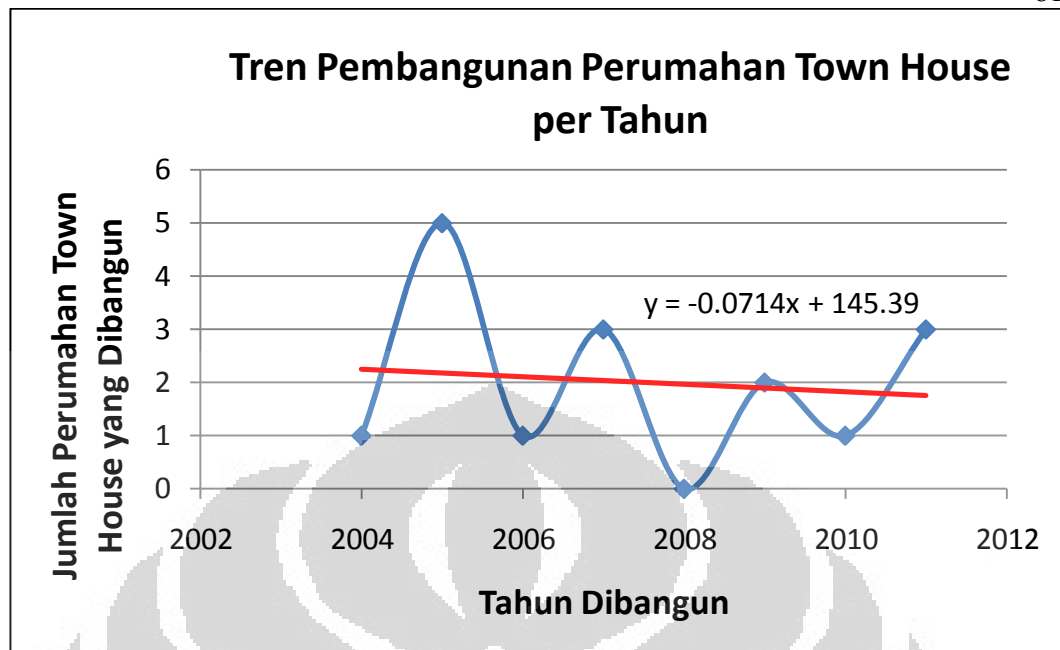
Berikut ini adalah beberapa contoh perumahan town house, yang bekerja sama dengan beberapa bank dalam hal KPR sebagai salah satu alternatif cara pembayaran untuk pembelian unit town house.

Tabel 5. 2 Town House menggunakan KPR

No.	Town House	Nama Bank
1.	Jagakarsa Residence	Permata
2.	Taman Melati Residence	BNI, BRI, BTN
3.	Taman Melati Regency	BNI, BRI, BTN
4.	Rumah Bagus Residence	Permata

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Tren pembangunan perumahan town house dapat dipengaruhi oleh perkembangan yang terjadi di dunia, seperti krisis global. Jika terjadi krisis global, maka akan terjadi penurunan daya beli masyarakat, seperti yang terjadi pada tahun 2008. Padahal biaya pembangunan perumahan akan mengalami peningkatan, sehingga dapat menyebabkan banyaknya unit-unit town house yang tidak terjual pada tahun tersebut. Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil survey maka dapat dibuat suatu tren pembangunan town house yang terletak di wilayah Kebagusan dan sekitarnya.



Gambar 5.1 Tren pembangunan perumahan town house per tahun

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Grafik pada gambar 5.1 menunjukkan tren pembangunan perumahan town house di wilayah Kebagusan dan sekitarnya mulai dari tahun 2004 sampai tahun 2011. Diagram tersebut merupakan data riil di lapangan, artinya efek-efek dari luar seperti krisis global telah termasuk di dalamnya.

Dengan melihat garis trennya (*trenline*), dapat disimpulkan bahwa pembangunan perumahan town house akan semakin berkurang setiap tahunnya. Hal ini mungkin disebabkan oleh lahan kosong yang digunakan untuk membangun menjadi semakin sedikit dan bukannya tidak mungkin lama-kelamaan akan habis sama sekali. Melalui persamaan yang dihasilkan dari *trenline*, didapatkan sebuah proyeksi atau perkiraan mengenai pembangunan town house untuk tahun-tahun mendatang seperti yang tergambar dalam tabel berikut :

Tabel 5. 3 Proyeksi jumlah pembangunan perumahan town house di wilayah Kebagusan

Tahun	Jumlah Perumahan Town House (setelah pembulatan)
2012	2
2013	2
2014	2
2015	2
2016	1
2017	1
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
2025	1
2026	1
2027	1
2028	1
2029	1
2030	0

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Dari tabel 5.3 dapat diperkirakan bahwa hingga tahun 2029 pembangunan perumahan town house masih akan terus terjadi hingga puncaknya diperkirakan pada tahun 2030 tidak akan ada lagi perumahan town house yang dibangun. Hal tersebut mungkin dapat terjadi, karena tanah yang tersedia (lahan kosong) sudah habis pada tahun 2030. Salah satu pengembang yaitu Adhi Realty (Taman Melati Residence dan Taman Melati Regency) mengatakan bahwa lebih sulit untuk membebaskan lahan yang fungsi awalnya rumah-rumah penduduk daripada lahan

kosong di wilayah Kebagusan. Akibatnya pembangunan perumahan town house akan menyebar hingga ke wilayah pinggiran Jakarta Selatan dimana masih terdapat lahan yang tersedia seperti Depok dan sekitarnya. Pembangunan perumahan dengan town house di wilayah Depok dan sekitarnya bahkan sudah mulai terlihat sejak tahun ini, tercatat sejumlah town house baru dibangun dan dipasarkan berlokasi di wilayah Depok dan sekitarnya.

Melihat pada perkembangan pembangunan town house di wilayah Kebagusan, terlihat bahwa proyeksi akan berkembangnya investasi properti, khususnya town house masih akan bertambah, dimana setiap tahunnya diproyeksikan akan dibangun minimal satu perumahan town house sampai 30 tahun mendatang. Jika data dari wilayah Kebagusan dapat diambil menjadi sebuah sampel dari perkembangan town house di Jakarta dan sekitarnya, maka proyeksi perkembangan town house masih aman sampai 20 tahun mendatang. Dengan meningkatnya jumlah penduduk per tahun dan diimbangi peningkatan pendapatan per kapita penduduk Jakarta, maka bisnis investasi properti termasuk investasi menjanjikan keuntungan.

5.2 Tren Pembangunan Unit Town House

Tidak ada keseragaman dalam penentuan jumlah unit town house dalam suatu perumahan town house. Setiap perumahan town house memiliki jumlah unit yang berbeda-beda. Perbedaan jumlah unit pada perumahan town house dapat disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :

1. Luas lahan yang tersedia

Luas lahan yang menjadi lokasi pembangunan perumahan town house merupakan salah satu faktor yang penting dalam menentukan berapa banyak town house yang dapat dibangun.

2. Peraturan pemerintah setempat

Peraturan pemerintah setempat tentang ketentuan pembangunan rumah tinggal juga menentukan jumlah unit town house yang dapat dibangun. Di wilayah Kebagusan yang di dalam RTRW DKI Jakarta 2010 – 2030 telah

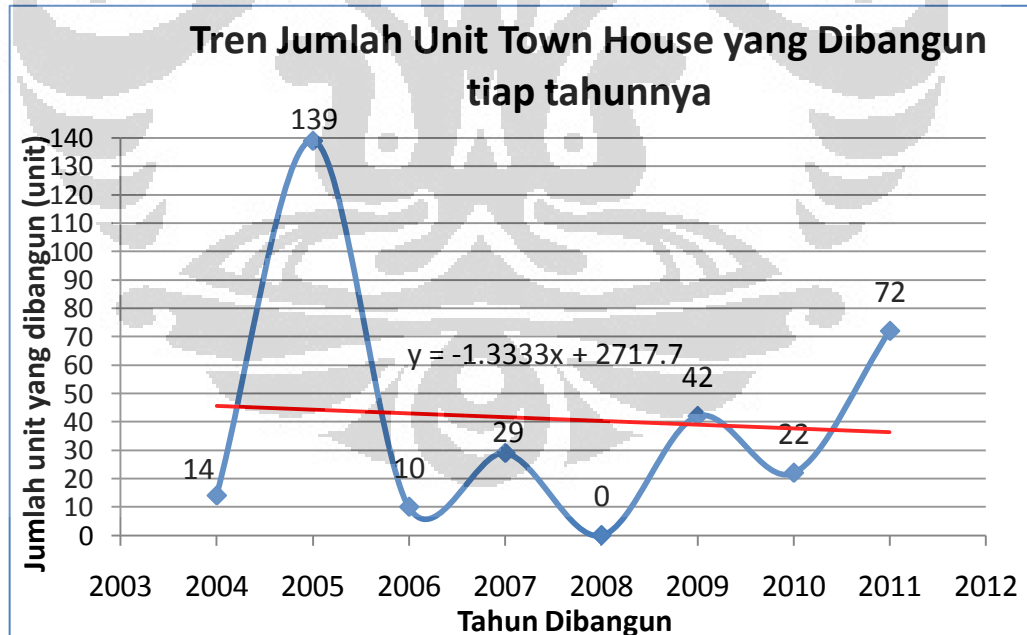
Universitas Indonesia

ditetapkan sebagai kawasan resapan air, menyebabkan design town house yang dibuat harus disesuaikan dengan KLB, KDB, KDH yang berlaku untuk wilayah tersebut. Penyesuaian yang harus dilakukan pihak pengembang misalnya dengan menyediakan taman dan ruang terbuka hijau seoptimal mungkin. Peraturan pemerintah setempat ini berbeda-beda tergantung pada daerah dan peruntukan lahannya.

3. Modal

Sebenarnya modal bukan menjadi masalah yang terlalu mendasar dalam menentukan banyaknya town house yang akan dibangun, karena saat ini sumber modal untuk sektor properti bermacam-macam, ada yang dari investor (perorangan maupun perusahaan), pihak bank, dan pemerintah. Namun ketersediaan modal juga dapat menjadi faktor penentu jumlah unit dan luas lahan yang mampu dibangun oleh pengembang.

Berdasarkan hasil survey, didapatkan sebuah data mengenai jumlah unit town house yang dibangun tiap tahunnya.



Gambar 5. 2. Tren jumlah unit town house yang dibangun tiap tahunnya

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Gambar 5.2 menunjukkan bahwa jumlah unit town house yang dibangun setiap tahunnya terhitung sejak tahun 2004 hingga tahun 2011 awal dimana

mengalami penurunan setiap tahunnya. Pada gambar 5.2 juga terlihat bahwa tahun 2005 merupakan tahun dimana pembangunan unit-unit town house paling banyak dilakukan. Sedangkan pada tahun 2008, tidak ada unit town house yang dibangun di wilayah Kebagusan dan sekitarnya.

Dapat dikatakan bahwa pembangunan unit town house tiap tahunnya berbanding lurus dengan jumlah perumahan town house yang dibangun tiap tahunnya, hal tersebut dapat terlihat dari persamaan yang dihasilkan dari garis tren gambar 5.2 berbanding lurus dengan persamaan dari garis tren gambar 5.1. Artinya, jika jumlah pembangunan perumahan town house meningkat, maka jumlah unit yang dibangun juga meningkat, begitu juga jika jumlah pembangunan perumahan town house menurun, maka jumlah unit yang dibangun juga menurun. Sehingga sama seperti halnya jumlah perumahan town house yang dibangun tiap tahunnya, maka dapat diprediksi juga bahwa unit-unit town house yang dibangun setiap tahunnya mengalami penurunan, dan berikut adalah proyeksinya untuk beberapa tahun ke depan yang didapatkan dengan menggunakan persamaan dari garis tren pada gambar 5.2.

Tabel 5. 4 Proyeksi jumlah unit town house yang dibangun tiap tahunnya di wilayah Kebagusan

Tahun	Jumlah Unit Town House yang Akan Dibangun (setelah pembulatan)
2012	36
2013	34
2014	33
2015	32
2016	30
2017	29
2018	28
2019	26
2020	25
2021	24
2022	22
2023	21
2024	20
2025	18
2026	17
2027	16
2028	14
2029	13
2030	12
2031	10
2032	9
2033	8
2034	6
2035	5
2036	4

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Pada tabel 5.2 diperkirakan bahwa pada tahun 2030 mungkin tidak ada lagi perumahan dengan karakteristik town house yang dibangun. Akan tetapi dengan melihat tabel 5.3, dapat dikatakan bahwa pembangunan perumahan dengan karakteristik town house masih mungkin dapat terjadi hingga tahun 2036 hanya saja dengan jumlah unit-unit setiap perumahannya yang jauh lebih sedikit yaitu kira-kira kurang dari 4 unit.

Penyebabnya mungkin masih berkaitan dengan ketersediaan lahan di wilayah ini yang setiap tahunnya semakin sedikit. Namun bukannya tidak mungkin sama sekali untuk membangun unit-unit town house dalam kelompok

Universitas Indonesia

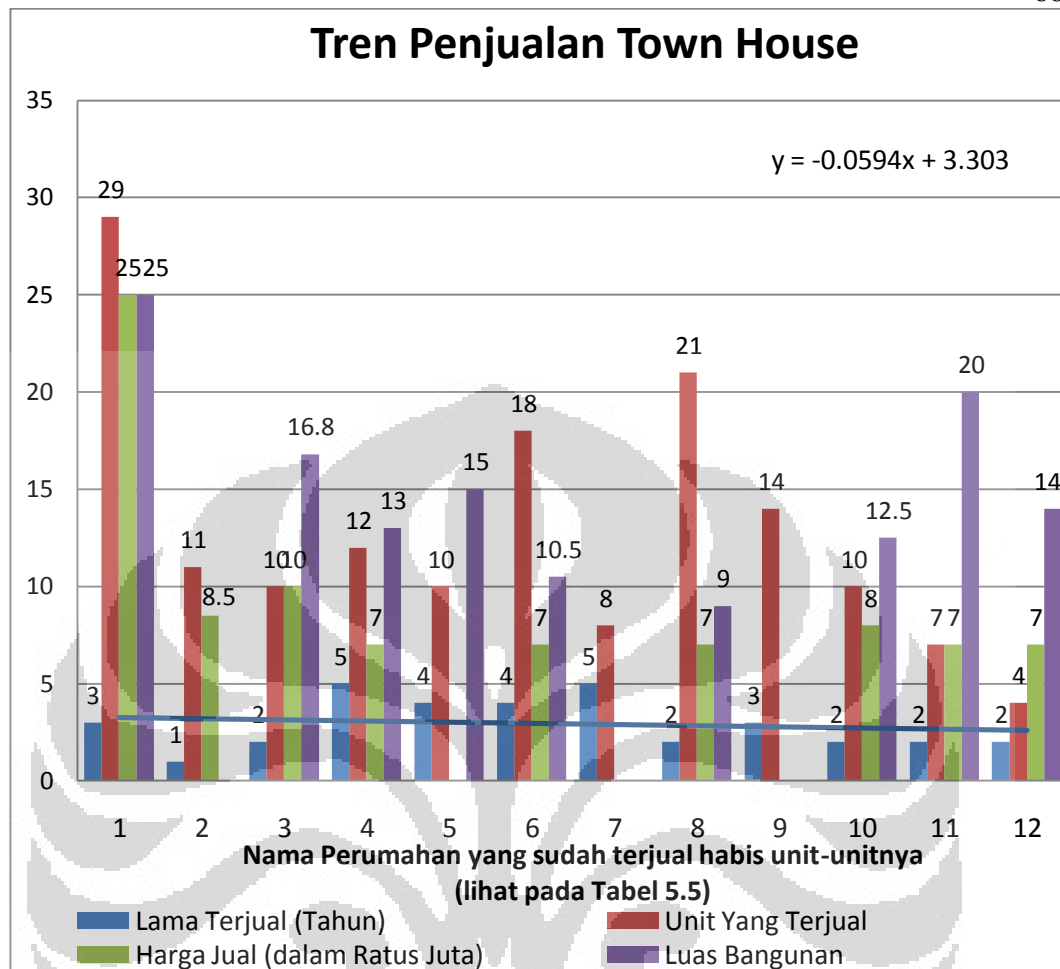
yang lebih kecil, disesuaikan dengan luas lahan yang tersedia yang mana akan semakin menyempit untuk setiap lokasinya.

5.3 Tren Penjualan Town House

Tabel 5. 5 Tren Penjualan Town House

No. Chart	Nama Perumahan yang sudah terjual habis unit-unitnya	Tahun pembangunan sampai terjual habis	Selesai Terjual (Tahun)	Jumlah unit yang dijual	Batas Bawah Harga (Ratus Juta Rupiah)	Luas Bangunan (m ²)
1	The Villas Kebagusan	2005 – 2008	3	29	25	250
2	Jati Padang Town House	2005 – 2006	1	11	8.5	n.a
3	Kelapa Hijau Residence I	2006 – 2008	2	10	10	168
4	Permata Kebagusan	2005 – 2010	5	12	7	130
5	Mutiara Kebagusan Residence	n.a	4	10	n.a	150
6	Mulia Kebagusan Residence	2007 – 2010	4	18	7	105
7	Pesona Alam Town House	2005 – 2010	5	8	n.a	n.a
8	Melati Kebagusan Residence	2009 – 2011	2	21	7	90
9	Villa Kebagusan Asri	2004 – 2007	3	14	n.a	n.a
10	Pesona Alam Jagakarsa II	2009 – 2010	2	10	8	125
11	Griya Kebagusan Asri	2007 – 2009	2	7	7	200
12	Griya Kebagusan	2007 – 2009	2	4	7	140

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)



Gambar 5. 3 Tren Penjualan Town House

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Dari tabel 5.5 dan gambar 5.3 dapat diketahui beberapa hal, yaitu :

- Ternyata jumlah unit dijual tidak berhubungan dengan lama waktu yang dibutuhkan untuk menjualnya, karena ada beberapa perumahan yang sama-sama terjual habis dalam 2 tahun walaupun jumlah unit yang dijual berbeda-beda. Misalnya pada Kelapa Hijau Residence 1, Melati Kebagusan Residence, Pesona Alam Jagakarsa, Griya Kebagusan Asri, dan Griya Asri yang masing-masing berjumlah 10 unit, 21 unit, 10 unit, 7 unit, dan 4 unit namun sama-sama terjual habis pada tahun ke-3 setelah masing-masing perumahan tersebut mulai dibangun.
- Waktu yang dibutuhkan untuk menjual sejumlah unit town house adalah kurang dari 5 tahun dengan rata-rata 3 tahun. Hal itu berarti

Universitas Indonesia

kira-kira dibutuhkan waktu 3 tahun untuk menjual habis sejumlah unit town house dalam satu perumahan. Misalnya pembangunan dan pemasaran dimulai sejak tahun 2011 awal, karena jumlah unit yang dijual tidak berhubungan dengan lama waktu yang dibutuhkan untuk menjual seluruhnya, maka berapa pun jumlah unit yang disediakan dalam satu perumahan, diperkirakan akan terjual habis pada akhir tahun 2012.

- Keduabelas perumahan yang unit-unitnya terjual habis dalam waktu kurang dari 5 tahun tersebut memiliki batas harga unit termurahnya mulai dari 700 juta-an sampai 2,5 miliar. Namun hal agak berbeda terlihat pada The Villas Kebagusan yang termahal batas bawah harga per unitnya. Hal itu dikarenakan sasaran utama dari perumahan ini adalah ekspatriat berkewarganegaraan asing yang sangat mementingkan kenyamanan dan keamanan, sehingga bukan hanya hunian yang disediakan oleh pengembangnya, tetapi juga kelengkapan fasilitas dan keamanan yang ekstra ketat. Jadi dengan menyediakan fasilitas yang lebih lengkap, pengembangnya merasa pantas memasang harga tinggi untuk pasar ekspatriat dan kewarganegaraan asing.

Berdasarkan hasil analisis gambar 5.1, gambar 5.2, dan gambar 5.3, dapat diperkirakan bahwa perumahan town house ini masih memiliki prospek yang cukup baik hingga beberapa tahun ke depan. Town house masih menjadi pilihan bagi pengembang-pengembang dan konsumen, baik itu untuk memenuhi kebutuhan akan hunian ataupun untuk tujuan investasi semata.

Walaupun pada kenyataannya terdapat kontroversi atas maraknya pembangunan town house terutama di Kecamatan Jagakarsa (termasuk Kebagusan) karena dalam peruntukan lahannya merupakan daerah resapan air, akan tetapi hal itu tidaklah begitu signifikan sehingga menyebabkan town house dianggap sebagai ancaman.

Belakangan ini pembangunan town house tidak lagi hanya di dalam kota Jakarta, tapi juga telah meluas ke sekitar pinggiran kota Jakarta, yaitu daerah-daerah yang dianggap sebagai kawasan pendukung Jakarta seperti Depok, Bekasi, Tangerang. Letaknya memang tidak di dalam kota Jakarta lagi, namun

Universitas Indonesia

karakteristik umum yang dimilikinya masih mencirikan town house sehingga tetap dinamakan town house karena citra town house di mata masyarakat pun sekarang telah berubah, tidak selalu harus berada di dalam kota. Perubahan citra town house menjadi perumahan eksklusif yang sekarang terjadi di Jakarta dan sekitarnya ini dipengaruhi oleh gaya hidup.

5.4 Pengaruh Lokasi terhadap Harga & Nilai Town House

Dalam bab tinjauan pustaka sebelumnya, telah dibahas tentang harga rumah sebagai sebuah properti dipengaruhi oleh harga tanah, dimana harga tanah dipengaruhi oleh lokasi, sehingga harga rumah sebagai suatu properti dipengaruhi oleh lokasi²³. Sedangkan di pembahasan berikutnya tentang nilai properti²⁴, telah disebutkan bahwa nilai properti juga dipengaruhi oleh lokasi. Hal itu berarti, harga dan nilai properti sama-sama ditentukan oleh lokasi, dimana harga properti dapat diukur dengan sebuah angka (uang), sedangkan nilai properti tidak dapat diukur dengan angka (uang), namun nilai properti berdasarkan lokasinya dapat diukur dengan suatu parameter strategis atau tidaknya lokasi tersebut.

Harga dan nilai properti tidak dapat dipisahkan satu sama lain, karena harga suatu properti juga berkaitan dengan nilai properti tersebut. Untuk harga properti, faktor lokasi merupakan hal yang menentukan harga tanah, dimana harga tanah yang letaknya dekat dari jalan utama lebih mahal dibandingkan dengan tanah yang letaknya jauh dari jalan utama atau yang aksesnya terbatas. Sedangkan untuk nilai properti, faktor lokasi merupakan hal yang menentukan besarnya minat konsumen, dimana letak properti yang strategis akan lebih menarik minat konsumen. Hal tersebut berkaitan dengan aksesibilitas atau jarak kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan yang menjadi pusat aktivitas penghuninya²⁵.

Nilai properti berdasarkan lokasinya tidak dapat diukur dalam suatu parameter yang pasti (angka/uang) karena strategis atau tidaknya suatu lokasi merupakan suatu hal yang tidak dapat dinyatakan dalam sebuah angka. Maka dari

²³ Lihat hal 17 sub-bab 2.4.1 tentang “Harga Properti”

²⁴ Lihat hal 18 – 19 sub-bab 2.4.2 tentang “Nilai Properti”

²⁵ *ibid.*

itu, harga tanahnya lah yang menentukan harga dari suatu properti, termasuk rumah seperti town house, karena harga tanah dapat dengan jelas dinyatakan dalam suatu angka (uang).

Harga tanah yang terletak dekat dengan jalan utama akan memiliki harga yang lebih tinggi dari harga tanah yang terletak agak jauh dari jalan utama. Hal itu terjadi karena aksesibilitas dan jarak kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan yang menjadi pusat aktivitas serta fasilitas sosial dan fasilitas umum. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan penjelasan berikut :

Tabel 5. 6 Perumahan yang Terletak di Jalan Utama

Nama Perumahan yang terletak di jalan utama	LT/LB (m²)	Harga/unit (ratus juta rupiah)
Jagakarsa Residence	128 - 192 / 140 - 160	850 - 1400
Jati Padang Town House	150 - 200 / n.a	850 - 1000
Kebagusan Town House	239 - 464 / 190 - 265	1000 - 2800
Taman Pesona Town House	125 - 400 / 165 - 420	1200 - n.a
Bukit Pesona Town House	n.a	800 - 2000
Taman Melati Residence	109 - 137 / 90 - 100	800 - 1000
Kelapa Hijau Residence 1	173, 219, 386 / 168	954.200, 1.073.800, 1.570.400
Kelapa Hijau Residence 2	118 - 141 / 177	1036 - 1102,6
Kebagusan Perdana	104 - 162 / 168-223	1000 - 1500

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Tabel 5. 7 Perumahan yang Terletak Bukan di Jalan Utama

Nama Perumahan yang terletak bukan di jalan utama	LT/LB (m²)	Harga/unit (ratus juta rupiah)
The Villas Kebagusan	200 - 400 / 350 - 500	2500 - 4000
Melati Kebagusan Residence	100 / 90	700 - 800
Villa Dafa	113 / 200	800 - 1000
Rumah Bagus Residence	112 - 440 / 112 - 264	812 - 2500
Villa Kebagusan Asri	n.a	n.a
Pesona Alam Jagakarsa II	110 - 185 / 125 - 160	800 - 1200
Kebagusan Village	108 - 259/ n.a	n.a

(sumber : diolah dari Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan)

Dengan mengacu pada Tabel 5.6 dan Tabel 5.7, untuk mengetahui perbandingan harga tanah yang terletak di dekat jalan utama dan harga tanah yang

terletak di jalan kecil atau agak jauh dari jalan utama, maka akan diambil contoh Taman Melati Residence untuk mewakili rumah yang terletak di dekat jalan utama, dan Rumah Bagus Residence untuk mewakili rumah yang terletak agak jauh dari jalan utama. Kedua perumahan tersebut dipilih sebagai contoh karena beberapa alasan, yaitu :

- Letaknya yang masih bedekatan namun terdapat di dua ruas jalan yang berbeda lebarnya.
- Kedua perumahan tersebut yang memiliki data paling lengkap dan valid untuk luas tanah, luas bangunan, dan harga tanahnya. Data-data tersebut diperoleh dari brosur²⁶ dan wawancara langsung dari pengembangnya sehingga datanya valid dan lengkap.
- Tahun pembangunan kedua perumahan tersebut dapat dikatakan tidak terlalu jauh beda waktunya. Taman Melati Residence mulai dibangun pada akhir 2010, sedangkan Rumah Bagus Residence mulai dibangun pada awal tahun 2011²⁷.

Maka ilustrasi perhitungan harganya adalah sebagai berikut :

$$X = \text{harga tanah/m}^2$$

$$Y = \text{harga bangunan/m}^2$$

$$\text{Harga rumah per unit} = (\text{Luas tanah} \times X) + (\text{Luas bangunan} \times Y)$$

Taman Melati Residence

Karena selisih luas tanah Kav. A-03 (110 m²) dengan luas tanah Kav. A-03A (109 m²) adalah 1 m², maka :

$$\begin{aligned} \text{Harga tanah /m}^2 \text{ (dalam rupiah)} &= \text{Harga Kav. A-03} - \text{Harga Kav. A-03A} \\ &= 884.125.455 - 880.025.455 \\ &= 4.100.000 \end{aligned}$$

²⁶ Brosur terlampir pada Lampiran 3 Daftar Harga Taman Melati Residence

²⁷ Lihat kolom “Tahun Dibangun” pada Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan

Rumah Bagus Residence²⁸

Harga rumah per unit = (Luas tanah x X) + (Luas bangunan x Y)

$$2.500.000.000 = (440 \text{ m}^2 \times X) + (264 \text{ m}^2 \times Y) \quad \left| \begin{array}{l} \times 112 \\ \times 264 \end{array} \right.$$

$$812.000.000 = (112 \text{ m}^2 \times X) + (112 \text{ m}^2 \times Y)$$

$$65.632.000.000 = 19.712 \times X$$

$$X \text{ (harga tanah/m}^2\text{)} = \frac{65.632.000.000}{19.712}$$

$$= 3.329.545$$

Berdasarkan ilustrasi perhitungan tersebut, dapat diketahui bahwa harga tanah yang letaknya di dekat jalan utama lebih mahal daripada harga tanah yang letaknya agak jauh dari jalan utama. Harga tanah merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi harga rumah, jika harga tanahnya tinggi, maka harga rumahnya juga tinggi, sehingga dapat disimpulkan bahwa harga rumah yang terletak di dekat jalan utama lebih mahal daripada rumah yang terletak agak jauh dari jalan utama.

Walaupun dalam hal harga per unit Taman Melati Residence lebih mahal daripada Rumah Bagus Residence, tetapi tingkat penjualannya tetap lebih tinggi daripada Rumah Bagus Residence. Hal tersebut dapat terlihat dari jumlah unit yang telah terjual hingga saat ini untuk masing-masing perumahan. Sampai saat ini Taman Melati Residence telah terjual 9 unit dari jumlah total 26 unit, sedangkan Rumah Bagus Residence baru terjual 5 unit dari jumlah total 49 unit²⁹. Hal ini sesuai dengan pembahasan pada bab 2 tinjauan pustaka yang mengatakan bahwa rumah yang lokasinya strategis cenderung lebih menarik minat pembeli daripada rumah yang lokasinya kurang strategis.

²⁸ Lihat kolom "LT/LB" dan "Harga" pada Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan

²⁹ Lihat kolom "Jumlah Unit" dan "Unit Tersedia" pada Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan

5.5 Town House sebagai Investasi

Town house merupakan sebuah properti yang dapat dijadikan sebagai investasi yang menguntungkan di masa mendatang. Namun, tidak didapatkan data survey mengenai perbandingan antara konsumen yang membeli town house untuk langsung dihuni atau untuk diinvestasikan dengan cara menyewakan atau menjualnya kembali karena motif setiap orang yang membeli town house merupakan suatu hal yang subjektif pribadi dan tidak dapat diprediksi dengan pasti, dan mungkin saja motif tersebut berubah di masa yang akan datang, misalnya seseorang pada awalnya membeli town house untuk dihuni namun beberapa tahun kemudian ia berminat untuk menjualnya kembali. Meskipun begitu, permintaan konsumen atas town house tetap tinggi, baik untuk dihuni langsung maupun untuk diinvestasikan kembali. Hal itu dapat terlihat dari perkembangan tren town house yang akan terus dibangun hingga beberapa tahun ke depan dan dari lama penjualan unit-unit town house oleh pengembang yang hanya membutuhkan waktu relatif cepat, yaitu kurang lebih 3 tahun. Jadi dari segi investasi, town house akan terus berkembang dan dapat menjadi alternatif investasi properti yang menguntungkan.

Berdasarkan hasil survey dan analisis yang dilakukan, terdapat beberapa cara untuk menjadikan town house sebagai sebuah investasi, yaitu :

1. Jual

- Bagi pengembang town house

Pengembang yang membangun town house untuk dijual kepada konsumen, memperoleh keuntungan dari selisih harga jual town house dengan modal pembangunannya. Seperti yang telah dijelaskan pada sub-bab 2.4.1 tentang harga rumah sebagai sebuah properti, harga rumah terutama dipengaruhi oleh harga tanahnya, kemudian oleh harga material dan upah pekerja yang menentukan harga bangunannya sendiri. Para pengembang biasanya mengambil keuntungan dari harga tanah dengan memperoleh tanah yang berharga rendah untuk kemudian menjual town housenya dengan menggunakan perhitungan harga tanah yang berlaku di pasaran. Selain harga tanah, material

bahan bangunan yang dipakai juga dapat menjadi faktor untuk memperoleh keuntungan, yaitu dengan menggunakan pilihan material yang harganya murah namun kualitasnya tetap baik.

- Bagi pemilik unit town house

Menjual kembali unit town house yang telah dimiliki selama beberapa waktu merupakan salah satu cara berinvestasi. Mengingat harga tanah dan rumah yang tidak pernah menurun bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya, hal ini menjadikan menjual kembali town house sebagai sebuah pilihan untuk mengembalikan dana yang dikeluarkan pada masa lalu sebagai modal untuk membeli town house tersebut sekaligus mendapatkan keuntungan darinya. Berikut ilustrasi yang diolah dari hasil survey town house di wilayah Kebagusan bila seorang pemilik town house ingin menjual kembali town house setelah sekian lama dimilikinya.

Bapak A membeli sebuah unit town house di Kelapa Hijau Residence I pada tahun 2008 yang terletak di Jalan Kelapa Hijau³⁰ dengan luas tanah 173 m² dan luas bangunan 168 m² seharga Rp. 954.200.000,-. Setelah 3 tahun dimiliki kemudian Bapak A ingin menjual kembali town housenya sesuai dengan harga pasaran yang berlaku pada tahun 2011 tersebut. Berdasarkan perhitungan harga tanah Taman Melati Residence yang telah dijelaskan sebelumnya, harga tanah di ruas Jalan Joe pada tahun akhir tahun 2010 adalah Rp. 4.100.000,-. Karena letak Kelapa Hijau Residence I dan Taman Melati Residence masih di ruas jalan utama yang berdekatan, maka kemudian unit town house Bapak A dijual dengan harga 1,2 miliar rupiah, menyesuaikan dengan harga pasaran tanah di lokasi tersebut pada tahun 2010.

Pada ilustrasi di atas, Bapak A telah melakukan investasi dengan membelanjakan uangnya sebesar Rp. 954.200.000,- pada tahun 2008, tetapi kemudian mendapatkan kembali modal Rp. 954.200.000,- tersebut ditambah dengan keuntungan atau imbal hasil Rp.

³⁰ Lihat Lampiran 1 Peta Lokasi Town House di wilayah Kebagusan

245.800.000,- ketika town housenya laku terjual dengan harga 1,2 miliar rupiah pada tahun 2010. Dalam ilustrasi tersebut, selain karena memang harga rata-rata tanah dan bangunan yang meningkat tiap tahunnya, lokasinya juga menjadi faktor yang dapat menambah nilai dari town house milik Bapak A. Lokasinya yang dekat dengan jalan utama memudahkan akses dari dan ke town house milik Bapak A menambah nilai jualnya.

Dengan mendapatkan imbal hasil Rp. 245.800.000,- Bapak A memang telah melakukan investasi, namun dengan begitu asetnya yang berupa unit town house juga hilang, yang berarti investasi Bapak A dilakukan dalam jangka waktu 2 tahun terhitung sejak tahun 2008 saat Bapak A membeli town house tersebut sampai tahun 2010 saat town housenya laku terjual, secara tidak langsung investasi yang dilakukan Bapak A terhadap unit town housenya tersebut tidak dapat berlanjut lagi.

2. Sewa

- Bagi pengembang town house

Bagi pengembang yang membangun town house, baik pengembang yang berbentuk perusahaan maupun perorangan pribadi, menyewakan unit-unit town house yang dibangun dapat memberikan pemasukan yang diperoleh secara berkala dan menjadikannya sebagai investasi yang terus berkelanjutan. Namun jika sistem sewa ini diberlakukan untuk seluruh unit yang dibangun, maka *payback period* yang dibutuhkan untuk mengembalikan lagi seluruh modal yang diinvestasikan akan lebih lama karena bentuk pengembaliannya akan didapatkan dengan cara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang berlaku pada sistem sewa.

Berikut sedikit gambaran investasi bagi pengembang yang menyewakan unit-unit town house yang dibangunnya :

Pengembang A membelanjakan uang sebesar 3 miliar rupiah untuk biaya pembangunan 4 unit town house mulai dari pembelian tanah, pengurusan izin dan surat-surat, biaya pembangunan, sampai

pemasarannya. Kemudian 4 unit tersebut langsung memiliki penyewa dengan biaya sewa per bulan 35 juta rupiah untuk setiap unitnya. Berarti dalam 1 tahun, pengembang mendapatkan pemasukan kotor 1,68 miliar rupiah. Dengan perhitungan tersebut, maka dalam kondisi normal³¹ dapat diperkirakan untuk mendapatkan kembali modal 3 miliar rupiah di awal tersebut (payback period) dibutuhkan waktu kurang lebih 2 tahun masa sewa untuk empat unit town house. Setelah 2 tahun disewakan dan modal awal sudah diperoleh kembali, maka pemasukan yang didapatkan di bulan/tahun berikutnya dan seterusnya akan menjadi keuntungan dari town house yang dibangunnya. Dengan begitu, unit-unit town house yang dibangun telah menjadi investasi yang berkelanjutan.

Seperti yang telah dijelaskan pada sub-bab 2.5.1 bahwa hal mendasar dari investasi adalah waktu dan modal yang ditanamkan di awal, maka faktor waktu merupakan hal yang paling penting dalam merencanakan investasi yang akan dilakukan. Kondisi tersebut di atas adalah ilustrasi dengan situasi dimana seluruh unit town house yang dibangun selalu ada yang menyewa, maka payback period yang diperlukan hanya sekitar 2 tahun. Namun pada kenyataannya, situasi tersebut tidak selalu berlaku, ada kalanya dimana unit town house tidak ada yang menyewa. Dengan situasi yang seperti itu, maka payback period yang diperlukan akan lebih lama lagi, yang berarti keuntungan yang akan diperoleh akan tertunda.

Akan tetapi jika situasinya semakin memburuk, dalam arti tidak ada penyewa dalam waktu lama sedangkan perawatan bangunan harus tetap dilaksanakan, akibatnya pengeluaran terus dilakukan sedangkan pemasukan tidak ada yang bila terus berlangsung dalam waktu lama dapat mengakibatkan defisit. Untuk menghadapi situasi tersebut dapat dilakukan tindakan agar defisit tidak terjadi, yaitu dengan menjual unit

³¹ Kondisi normal yang dimaksud disini adalah setiap tahunnya keempat unit town house yang dibangun selalu ada yang menyewa.

town house dengan harga pasar yang berlaku saat itu untuk lokasi tersebut. Dengan asumsi bahwa harga properti dan tanah yang tidak pernah menurun setiap tahunnya, justru semakin meningkat, maka dapat dipastikan harga jualnya akan lebih besar daripada modal awal membangunnya. Dengan begitu modal awal dapat kembali dan keuntungannya juga dapat diperoleh.

- Bagi pemilik unit town house

Sama halnya dengan pengembang yang menyewakan unit-unit town house yang dibangunnya, pemilik yang membeli unit town house kemudian menyewakannya lagi kepada pihak lain juga akan memperoleh pemasukan secara berkala dan menjadikannya sebagai investasi yang berkelanjutan.

Contohnya seperti yang terjadi di Vila Dafa. Bapak B membeli sebuah unit town house dengan harga 700 juta rupiah kemudian disewakan dengan harga 35 juta rupiah per tahunnya. Maka dalam kondisi normal, setiap tahunnya Bapak B akan memperoleh pemasukan 35 juta rupiah dari harga sewa unit town house miliknya. Namun karena letak Vila Dafa agak jauh dari jalan utama dan aksesibilitasnya juga kurang memadai (tidak ada angkutan umum yang melintasinya), maka harga sewanya terbilang rendah sehingga dibutuhkan kira-kira 20 tahun untuk mengembalikan modal 700 juta rupiah yang dibelanjakan untuk membelinya. Ilustrasi tersebut hanya berlaku pada lokasi Vila Dafa, harga sewa dapat lebih tinggi jika lokasi rumah lebih dekat dengan jalan utama yang aksesnya lebih mudah.

BAB 6

KESIMPULAN

Town house yang akhir-akhir ini marak didirikan di Jakarta memiliki pengertian berbeda dengan pengertian awalnya di Eropa dan Amerika yang merupakan rumah deret dengan satu sisi atau lebih dinding yang digunakan bersama. Perumahan town house yang berkembang di Jakarta saat ini berupa rumah-rumah yang tetap disusun berderet, namun tidak ada sisi dinding yang digunakan bersama. Penggunaan label town house pada perumahan di Jakarta saat ini hanya untuk kepentingan promosi karena town house dianggap memiliki citra eksklusif yang menjadi tren perumahan di Jakarta saat ini. Dengan adanya citra eksklusif tersebut, hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi pergeseran citra atas tujuan town house pada awal mula kemunculannya di Eropa dan Amerika, yaitu sebagai cara untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan permukiman yang citranya pun jauh dari perumahan eksklusif.

Setelah melakukan studi dan pengamatan langsung, diketahui bahwa perumahan town house di Jakarta memiliki beberapa karakteristik umum, yaitu :

- Dibangun di atas tanah dengan luas area $< 5000 \text{ m}^2$
- Setiap unitnya dapat terdiri dari satu atau dua lantai
- Terdapat pagar utama sebagai satu-satunya gerbang keluar & masuk perumahan
- Di dekat pagar utama terdapat pos keamanan yang dijaga oleh petugas keamanan 24 jam.
- Setiap unitnya memiliki garasi atau *carport* pribadi
- Akses dari dan menuju perumahan town house harus dapat dilalui oleh mobil

Kemunculan town house yang semakin berkembang akhir-akhir ini di Jakarta juga turut memberikan beberapa dampak bagi lingkungan sekitarnya. Town house dapat menjadi salah satu solusi atas pemenuhan kebutuhan akan hunian dan peningkatan daya tampung lahan atas jumlah penduduk untuk wilayah

dengan KLB dan KDB rendah atau untuk kawasan resapan air, asalkan pembangunannya memenuhi semua syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk membangun bangunan di atas kawasan resapan air seperti wilayah Kebagusan. Dari segi sosial, ekonomi, dan pemenuhan pra-sarana, keberadaan town house memberikan dampak positif karena dengan adanya town house maka wilayah sekitar menjadi lebih ramai, meningkatkan pendapatan bagi warga yang membuka usaha, dan akses jalan juga menjadi lebih baik.

Namun, ternyata pembangunan perumahan town house dengan unit-unit yang teratur dan memiliki keseragaman fasad nampaknya tidak memberikan pengaruh banyak terhadap keseragaman fasad rumah-rumah di sekitarnya, sehingga hal tersebut justru menyebabkan ketidakserasian dalam hal visual lingkungan antara lingkungan di dalam perumahan town house dengan lingkungan di sekitar perumahan town house.

Meskipun trennya akan cenderung menurun, pembangunan town house di atas lahan yang masih kosong untuk beberapa tahun ke depan akan terus terjadi di Jakarta, setidaknya hingga tahun 2030-an. Hal itu memungkinkan town house menjadi alternatif investasi properti yang cukup menjanjikan hingga beberapa tahun ke depan mengingat tren penjualannya yang cenderung membutuhkan waktu cukup singkat yaitu kurang dari 3 tahun untuk menjual habis seluruh unit.

Untuk sebuah investasi properti, lokasi menentukan harga dan nilai unit town house sebagai sebuah properti. Lokasi yang strategis dengan akses yang baik, dekat dengan jalan utama, dan jaraknya yang tidak terlalu jauh dari pusat aktivitas akan lebih menarik minat pembeli/penyewa, harga tanahnya juga akan lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi yang kurang strategis dan agak jauh dari jalan utama. Hal tersebut terbukti dengan tingginya harga town house yang terletak dekat jalan utama, baik yang dijual maupun disewakan.

DAFTAR REFERENSI

- Adri, Natar. *Investasi Mudah & Murah*. Jakarta: Penebar Plus, 2010.
- Akbar, Achmad Ramdhoni. *Town House di Jakarta Sebuah Tinjauan Aspek Sosial dan Lingkungan*. Depok: Universitas Indonesia, 2009.
- Anonim. “Definisi dan Pengertian Investasi.” <http://www.asiafxonline.com/1new/index.php?option=basic&contentid=29> (diakses 7 Mei 2011)
- Anonim. “Meaning of Townhouse.” <http://www.thefreedictionary.com/town+house> (diakses 4 Januari 2011)
- Anonim. *Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman beserta Fungsinya* <http://www.docstoc.com/docs/49162964/pengertian-perumahan-dan-permukiman> (diunduh 16 Maret 2011)
- Anonim. “Townhouse Standards.” www.ci.belgrade.mt.us/zoning/11-32.htm (diakses 18 Januari 2011)
- Badan Pusat Statistik. “Berita Resmi Statistik No.19/03/Th.XIV, 1 Maret 2011: Perkembangan Indeks Harga Perdagangan Besar.” http://www.bps.go.id/brs_file/ihpb-01mar11.pdf (diunduh 16 Mei 2011)
- City of Toronto. “Toronto Urban Design Guideline – Infill Townhouses.” www.toronto.ca/planning/pdf/townhouseguideline.pdf (diunduh 18 Januari 2011)
- Departemen Pekerjaan Umum. *Petunjuk Perancangan Kawasan Perumahan Kota*. 1987.
- Dinas Tata Ruang Jakarta. *Buku RTRW 2010 – 2030*. Jakarta: Dinas Tata Ruang, 2010.
- Chandra, Ivon, dan Lyanna Henny Sanjaya. *Penilaian Unit Apartemen Eastcoast*. Surabaya: Universitas Kristen Petra Surabaya, 2008.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Online. “Arti Kata Investasi.” <http://kamusbahasaindonesia.org/investasi> (diakses 10 Mei 2011)
- Kertiyasa, Martin Bagya. “Upah Tukang Bangunan Cuma Naik 0,51 Persen.” <http://economy.okezone.com/read/2011/04/01/320/441311/upah-tukang-bangunan-cuma-naik-0-51> (diakses 1 April 2011)

- KN. "What is a Townhouse?" <http://www.wisegeek.com/what-is-a-townhouse.htm> (diakses 18 Januari 2011)
- Kusumaputra, Robert Adhi. "Harga Tanah di Jakarta Naik di Atas 30 Persen." <http://properti.kompas.com/index.php/read/2011/03/25/14105972/HargaTanahdiJakartaNaikdiAtas30Persen> (diakses 1 April 2011)
- Murtiningsih, Siti. *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia*. Bogor: Institut Pertanian Bogor, 2009.
- Pedoman Perencanaan Lingkungan Perumahan, 1983.
- Peraturan Daerah DKI Jakarta No.6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.32 Tahun 2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.
- Peraturan Pemerintah No.49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.
- Pia. "Lima Kebijakan Pajak Tekan Konsumsi BBM." *Media Indonesia*, 14 Agustus 2008/No. 10065/Tahun XXXIX, 13.
- Putra. "Definisi Investasi dan Faktor Penentu Investasi." <http://putracentr.net/2009/06/29/definisi-investasi-dan-faktor-penentu-investasi/> (diakses 7 Mei 2011)
- Santosa, Adrianus Andhika. *Analisa Dampak Bom Bali 2002 dan 2005 Terhadap Perusahaan Properti di Bali*. Surabaya : Universitas Kristen Petra Surabaya : 2010.
- Santoso, Budi. *Profit Berlipat dengan Investasi Tanah dan Rumah : Panduan Berinvestasi yang Tidak Pernah Mati*. Jakarta: Elexmedia, 2008.
- Sebayang, Silvia. *Town House di Jakarta Selatan*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2003.
- Sentot, Bernardus. "Investasi Pengertian, Bentuk Dan Keuntungan - Presentation Transcript" <http://www.slideshare.net/bsentot/investasi-pengertian-bentuk-dan-keuntungan> (diunduh 7 Mei 2011)
- Sinantan, Andrie. *Pengaruh Kebisingan Bandara Udara Juanda Terhadap Nilai Properti di Surabaya*. Surabaya: Universitas Kristen Petra Surabaya, 2009.

- Suara Karya Online. “Kenaikan Harga Bahan Bangunan Merisaukan.” <http://bataviase.co.id/node/556158> (diakses 16 Mei 2011)
- Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 648-384 Tahun 1992
- Surayya, Alfa. “Townhouse, Sebuah Bentuk Hunian Alternatif Bagi Masyarakat Perkotaan.” <http://www.ar.itb.ac.id/wdp/wp-content/uploads/2006/05/Townhouse.pdf> (diunduh 10 Januari 2011)
- Suryani, R. Lisa, dan Amy Marisa. *Aspek-aspek yang Mempengaruhi Masalah Permukiman di Perkotaan*. Medan: Universitas Sumatera Utara, 2005.
- Tabloid Rumah. “Apa sih Town House itu?” <http://properti.kompas.com/read/2009/05/22/10570390/Apa.Sih.Town.House.Itu>. (diakses 4 Januari 2011)
- Tabloid Rumah. “Town House Lain di Manca Lain Disini.” <http://properti.kompas.com/read/2008/03/19/12524157/Townhouse:.Lain.di.Manca.Lain.di.Sini> (diakses 4 Januari 2011)
- Trianto, Rahmat Fajar. *Eksklusivisme pada Perumahan*. Depok: Universitas Indonesia, 2002.
- Undang – Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang – Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- Waluyo, Yusuf. “Pacu Investasi Properti” <http://bataviase.co.id/node/345969> (diakses 17 Mei 2011)
- Wibowo, M. Imam. “Townhouse: Nyaman Dihuni, Menarik buat Investasi” <http://metrotvnews.com/blog/imam/2008/04/28/townhouse-nyaman-dihuni-menarik-buat-investasi/> (diakses 3 Juni 2011)
- Yuwono, Joko, dan Yoenazh K Azhar. “Pilihan Town House di Jakarta.” http://www.housing-estate.com/index.php?option=com_content&task=view&id=1287&Itemid=132 (diakses 4 Januari 2011)

LAMPIRAN

Lampiran 1 Peta Lokasi Town House di wilayah Kebagusan



Lampiran 2 Tabel Hasil Survey Town House di wilayah Kebagusan

Lokasi di Peta	Nama Perumahan	Tahun dibangun (sampai terjual habis)	Luas Area (m ²)	Jmlh Unit	LT/LB (m2)	harga (ratus juta rupiah)	kepemilikan	sistem penjualan	fasilitas umum				unit tersedia	pengelola	akses	KPR	Pengembang
									keamanan 24 jam	sarana olahraga	taman	lain-lain					
1	The Villas Kebagusan	2005 - 2008	4300	29	200 - 350 / 250 - 300 / > 350 / 400 - 500	2500 - 4500	mlk & sewa	ready stock	x	x	x	sauna, play ground	sold out	pengembang	2 mobil		PT. Margonda Jaya Raya
2	Jagakarsa Residence	2005 - 2010	2400	85	128 - 192 / 140 - 160	850 - 1400	mlk	indent	x	x	x		6 unit	pengembang	2 mobil	x	PT. Mandala Griya Cipta
3	Jati Padang Town House	2005 -	2500	11	150 - 200 / n.a	350 - 1 000	mlk & sewa	ready stock	x				sold out	swadays	2 mobil		Perorangan
4	Kebagusan Town House	2009 - sekarang	2000	21	239 - 404/190 - 265	1000 - 2800	mlk	indent	x				13 unit	swadays	2 mobil	x	Perorangan
5	Taman Pesona Town House	n.a	3000	14	125 - 400 m / 165 - 420	n.a	mlk	n.a	x				sold out	swadays	2 mobil		PT. Griya Ramiza
6	Bukit Pesona Town House	n.a	n.a	11	n.a	800 - 2000	mlk	n.a	x				sold out	swadays	2 mobil		PT. Griya Ramiza
7	The Villas Tropic	2009 - sekarang	4000	32	120 /135,130 /137, n.a	1 000 - 3000	mlk	kombinasl	x				13 unit	pengembang	2 mobil		PT. Margonda Jaya Raya
8	Nuansa Kebagusan 99	2006/2007	n.a	30	170/60-120	n.a	mlk	n.a	x				n.a		2 mobil		
9	Kebagusan Perdana	2010 - sekarang	n.a	9	104 - 162/160-223	1 000 - 1500	mlk	indent	x				6 unit		2 mobil		Kanz Development
10	Villa Dafa	2006	700	5	113/700	800 - 1000	mlk & sewa	ready stock	x				sold out	swadays	2 mobil	x	Perorangan
11	Taman Melati Residence	2010	4000	22	109 - 137 / 90 - 100	800 - 1 000	mlk	kombinasl	x				17 unit	pengembang	2 mobil	x	PT. Adhi Realty
12	Kelapa Hijau Residence 1	2006-2008	2250	10	173, 218, 386/188	954,2; 1073,8; 1570,4	mlk	indent	x				sold out	swadays	2 mobil	x	n.a
	Kelapa Hijau Residence 2	2011	n.a	9	116-141/177	1 038 - 1100,600	mlk	indent	x				9 unit		2 mobil	x	n.a
13	Pernata Kebagusan	2005 - 2010	n.a	12	110 / 130 / 181 / 160	700 - 800	mlk	indent	x				sold out	swadays	2 mobil	x	Perorangan
14	Mutiara Kebagusan Residence	n.a	n.a	10	210/150	n.a	mlk						sold out	n.a	2 mobil		
15	Mulia Kebagusan Residence	2007 - 2010	n.a	18	185 - 200 / 105 - 145	680 - 1400	mlk	ready stock	x	x			sold out	swadays	2 mobil		perorangan
16	Pesona Alam Town House	2005 -2010	n.a	8	149 - 200/	n.a	mlk	n.a	x				sold out	swadays	2 mobil		
17	Melati Kebagusan Residence	2009 - 2011	n.a	27	100 / 90	700 - 800	mlk	indent	x		x		6 unit	swadays	2 mobil	x	PT. Sentra Karya SolusInde
18	Rumah Bagus Residence	2011	1700	49	112 - 440 / 112 - 284	812 / 2500	mlk	kombinasl	x		x	mushalla	44 unit	swadays	2 mobil	x	PT FIM Jasa Ekaterina
19	Villa Kebagusan Asri	2004 - 2007	n.a	14	n.a	n.a	mlk	indent	x				2 unit	swadays	2 mobil		Perorangan
20	Taman Melati Regency	2011	2000	14	97, 90, 99, 100, 213 / 116	1 000	mlk	kombinasl	x				n.a	pengembang	2 mobil	x	PT. Adhi Realty
21	Pesona Alam Jagakarsa II	2009 - 2010	1300	15	110 - 185 / 125 - 180	800 - 1200	mlk	indent	x				5 unit	swadays	2 mobil	x	Naarindo Property
22	Griya Kebagusan Asri	2007 - 2009	n.a	7	113 - 187 / 200 - 220	700 - 1000	mlk	ready stock	x				sold out	swadays	2 mobil		Perorangan
23	Griya Kebagusan	2007 - 2009	500	4	114 / 140	700	mlk	ready stock					sold out	swadays	2 mobil		Perorangan
24	Kebagusan Village	n.a	2350	13	106 - 250/	n.a	mlk	n.a			x		n.a	n.a	2 mobil		Kanz Development

Lampiran 3 Daftar Harga Taman Melati Residence

PMG 2-TMK3-003-11
Telp. 021-33-999-703
021- 727-05-44

DAFTAR HARGA
Taman Melati Residence - Kelapa Tiga

26 unit
B&I
B&I
J

No	Blok / Kav.	Luas		Hard Cash	KPR	Cara Pembayaran KPR Asumsi Bunga 10%* Eff/Th.			
		Bang m2	Tanah m2			Uang Muka 20%	Perkiraan Angsuran		
							KPR 5 Th.	KPR 10 Th.	KPR 15 Th.
Rumah Indent (Rencana Serah Terima 30 Mei 2011)									
1	A-01	100	110	984.712.727	1.044.712.727	207.707.600	17.246.673	10.524.608	8.426.835
2	A-02	100	109	889.812.727	889.812.727	206.805.600	17.171.776	10.478.904	8.390.240
3	A-03	100	110	884.125.455	944.125.455	207.707.600	17.246.673	10.524.608	8.426.835
4	A-03A	100	109	880.025.455	940.025.455	206.805.600	17.171.776	10.478.904	8.390.240
5	A-05	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
6	A-06	100	114	920.050.000	980.050.000	215.611.000	17.902.919	10.925.076	8.747.481
7	A-07	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
8	A-07A	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
9	A-07B	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
10	A-07C	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
11	A-07D	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
12	A-07E	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
13	A-07F	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
14	A-07G	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
15	A-07H	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
16	A-07I	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
17	A-07J	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
18	A-07K	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
19	A-07L	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
20	A-07M	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
21	A-07N	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
22	A-07O	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
23	A-07P	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
24	A-07Q	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
25	A-07R	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
26	A-07S	100	113	915.850.000	975.850.000	214.687.000	17.825.195	10.878.257	8.709.994
Rumah Indent (Rencana Serah Terima 30 Juni 2011)									
10	B-07	100	136	989.000.000	1.049.000.000	230.780.000	19.162.453	11.693.694	9.362.898
11	B-08	100	136	989.000.000	1.029.000.000	228.380.000	18.797.106	11.470.745	9.184.387
12	B-09	100	136	969.000.000	1.029.000.000	228.380.000	18.797.106	11.470.745	9.184.387
13	B-10	100	136	969.000.000	1.029.000.000	228.380.000	18.797.106	11.470.745	9.184.387
14	B-11	100	136	1.043.000.000	1.073.000.000	230.780.000	19.162.453	11.693.694	9.362.898
15	C-01	60	112	947.500.000	1.007.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
16	C-02	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
17	C-03	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
18	C-03A	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
19	C-03B	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
20	C-03C	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
21	C-03D	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
22	C-03E	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
23	C-03F	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
24	C-03G	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
25	C-03H	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454
26	C-03I	60	112	840.500.000	900.500.000	198.110.000	16.449.751	10.038.295	8.037.454

Jakarta, 30 April 2011

Keterangan :

- Harga belum termasuk :
 - BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) 5% x (harga transaksi - 60 Jt)
 - Biaya proses KPR hanya jika menggunakan fasilitas KPR
 - Pajak Pertambahan Nilai PPN 10 %
- Down Payment 1 (Pertama) sebesar Rp. 25.000.000, tidak dapat dikembalikan apabila terjadi pembatalan dan atau dianggap batal apabila sudah lewat dari jatuh tempo pembayaran uang muka maupun penutupan (sesuai dengan Surat Pemesanan yang sudah di tandatangani)
- Harga dan cara pembayaran berlaku , dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Suku bunga yang berlaku dan persetujuan KPR sepenuhnya wewenang Bank pemberi KPR, developer hanya bersifat membantu proses pengajuan KPR
- Perhitungan BPHTB sesuai dengan ketentuan pemerintah, jika terjadi perubahan wajib diselesaikan sebelum AJB ditandatangani dan sepenuhnya menjadi tanggungjawab konsumen

Syarat - syarat Pengajuan KPR :

- Photocopy KTP & Kartu Keluarga Suami Istri
- Photocopy Akta Nikah / Surat Cerai
- Photocopy Slip Pengangkatan / Surat Keterangan Bekerja
- Photocopy NPWP / SPT PPh 21
- Asli Slip Gaji Terakhir / Surat Keterangan Penghasilan
- Photocopy Rekening Tabungan / Rekening Koran 3 bulan terakhir
- Photocopy Akta Perusahaan / SLP, TDP dan Domisili
- Persetujuan KPR adalah sepenuhnya wewenang/otoritas Bank pemberi Kredit / KPR

Pengembang dan Pemasar :

adhi realty
Property & Real Estate

Dapatkan BONUS OPEN HOUSE :
LED 32" + AC
atau
KITCHEN SET

NOTE - PILIH SALAH SATU

(sumber : PT. Adhi Realty)