

**Implementasi terkait Keberhasilan Pembangunan Apartemen Graha  
Aparna: dalam Konteks Publik Servis kepada Penghuni Apartemen  
Graha Aparna**

**Yemima Marchely Rawung<sup>1</sup>, Muhammad Agus Muljanto<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Program Studi Administrasi Publik, UPN "Veteran" Jawa Timur Surabaya  
20041010097@student.upnjatim.ac.id<sup>1</sup>

**ABSTRACT**

*Land limitations, especially in big cities like DKI Jakarta and Surabaya, have caused land prices to skyrocket in all areas. This has made apartments and condominiums a popular choice for consumers. Additionally, the strategic location of apartments makes them a more affordable option compared to very expensive condominiums in big cities. However, the increase in apartment sales has also led to an increase in fraudulent practices by real estate developers, causing consumers to suffer significant losses as a result of this phenomenon. The specific issue is the commercialization of housing construction projects that have not been implemented but have been publicly marketed. This research is conducted and addressed to the development of Graha Aparna Apartments with the aim of examining the community's perspective on the environmental and social conditions in the development area of Graha Aparna Apartments. The research method used is descriptive qualitative research and literature study of journals or books referenced in the process of examining these issues.*

**Keywords:** *limited land, implementation, apartment, apartment construction*

**ABSTRAK**

Keterbatasan lahan, terutama di kota-kota besar seperti DKI Jakarta dan Surabaya, telah menyebabkan harga tanah meroket di semua daerah. Hal ini membuat apartemen dan kondominium menjadi pilihan yang diminati oleh konsumen pasar. Selain itu, lokasi apartemen yang strategis menjadikannya pilihan yang lebih terjangkau dibandingkan dengan kondominium yang sangat mahal di kota besar. Namun, peningkatan penjualan apartemen juga telah menyebabkan peningkatan praktik penipuan yang dilakukan oleh developer atau pengembang *real estate*, sehingga konsumen mengalami kerugian yang besar akibat fenomena ini. Masalah khususnya adalah komersialisasi proyek konstruksi perumahan yang belum dilaksanakan tetapi telah dipasarkan secara publik. Penelitian ini ditujukan kepada Pembangunan Apartemen Graha Aparna dengan tujuan untuk mengkaji perspektif masyarakat terkait kondisi lingkungan dan kemasyarakatan di wilayah pembangunan Apartemen Graha Aparna. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif deskriptif dan studi literatur terhadap jurnal ataupun buku yang diacu dalam proses pengkajian permasalahan ini.

**Kata Kunci:** *keterbatasan lahan, implementasi, apartemen, pembangunan apartemen*

**PENDAHULUAN**

Meningkatnya penjualan apartemen menyebabkan banyaknya praktik penipuan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan atau pengembang *real estate*, sehingga fenomena ini menimbulkan kerugian yang besar bagi konsumen. Salah satu hal yang paling sering menimbulkan masalah adalah pemasaran kondominium yang

belum dibangun namun terbuka untuk umum. Hal ini jika kita lihat berdasarkan Pasal 42 UU Perumahan No. 20 Tahun 2011 (menurut undang-undang, pengembang hanya dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan). Namun tentunya hal ini harus sesuai dengan pasal 42 ayat (2) UU No. UU Perumahan Memenuhi Persyaratan, yaitu kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status hunian rumah, izin mendirikan rumah, dan jaminan pembangunan rumah oleh badan penjaminan. Selain itu, jika salah satu dari persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka pelaku pembangunan tidak dapat memasarkan bangunan tersebut. Apabila dalam pemasaran tersebut terdapat pembeli, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak, yang mana PPJB tersebut harus dibuat di hadapan notaris. Dalam hal pelaksanaan PPJB ini, konsumen atau calon pembeli harus memastikan bahwa pelaku pembangunan telah memenuhi syarat-syarat yang terdapat dalam pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun ini. Menurut pernyataan (Hendarto, 1997), mengatakan bahwa pembangunan perkotaan dapat diartikan sebagai perubahan menyeluruh yang mencakup semua perubahan masyarakat perkotaan secara menyeluruh, termasuk perubahan sosial ekonomi, sosial budaya, dan fisik.

Menurut Marbun (1992), kota adalah kawasan pemukiman dengan jumlah penduduk yang relatif besar, tempat kerja yang intensif bagi penduduk dan tempat yang memberikan pelayanan publik. Kegiatan ekonomi penting bagi kota karena merupakan fondasi kelangsungan hidup dan perkembangan kota (Jayadinatha, 1992). Status kegiatan ekonomi sangat penting sehingga seringkali mendasari pembangunan perkotaan. Adanya berbagai kegiatan ekonomi di suatu daerah menjadi potensi pengembangan daerah tersebut pada periode berikutnya. Pertumbuhan dan perkembangan kota terutama menggambarkan proses perkembangan kota. Di sini pertumbuhan kota mengacu pada konsep kuantitatif yang ditentukan oleh jumlah faktor produksi yang digunakan oleh sistem ekonomi kota. Peningkatan produksi berarti peningkatan permintaan. Jika pembangunan perkotaan adalah tentang kualitas, proses ini dalam tahap matang. Indikator ini dapat dilihat pada struktur kegiatan ekonomi dari level 1 ke level 2 atau level 3. Pada umumnya kota mengalami pertumbuhan dan perkembangan dengan menarik sumber daya manusia berupa pertumbuhan penduduk dan sumber daya alam. Menurut pernyataan (Firman, 2011), perkembangan kota juga dipengaruhi oleh peristiwa dan kebijakan ekonomi. Hal ini karena pembangunan perkotaan pada dasarnya merupakan bentuk fisik dari pembangunan ekonomi. Kegiatan sekunder dan tersier, seperti manufaktur dan jasa, terutama berlokasi di kota-kota dengan pusat pasar dan tenaga kerja terampil. Sebagai elemen dari "ekonomi urbanisasi", didefinisikan sebagai kekuatan yang mendorong terciptanya diri aktivitas kewirausahaan di kota.

#### **METODE PENELITIAN**

Sebuah penelitian selalu ada metode dalam menjalankan penelitian tersebut, mengacu pada penelitian sebelumnya atau disebut Studi Literatur (*Literature Review*) ini digunakan untuk mendapatkan bahan kajian terkait objek yang telah ditentukan.

Berdasarkan pada pernyataan (Snyder, 2019), mengatakan bahwa tinjauan pustaka adalah metodologi penelitian yang bertujuan untuk mensintesa dan menganalisis makna dari penelitian sebelumnya dan menganalisis berbagai tinjauan ahli yang ditulis dalam teks. Pada penelitian terkait pemahaman implementasi terkait keberhasilan pembangunan Apartemen Graha Aparna: dalam konteks publik servis kepada penghuni Apartemen Graha Aparna dalam mengamati pemahaman masalah yang terjadi. Peneliti lebih mengunggulkan pendekatan kualitatif dengan mengandalkan dan mengacu pada studi literatur terhadap penelitian terdahulu yang relevan. Segala aktivitas yang dilakukan oleh objek dilihat dan diamati serta menghilangkan data yang tidak perlu dibahas. Melalui penelitian kualitatif, peneliti berharap dapat mengenali suatu subjek dan merasakan apa dampak dari adanya Manajemen Kompetensi dalam menyelesaikan masalah sistem pembangunan dan pemajuan terhadap suatu kota dengan meninjau dampak dari adanya pembangunan tersebut.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Aparna Graha Utama A. Yani terdiri dari 5 tower blok A, B, C, D dan E seluas 22.000 m<sup>2</sup> berlokasi di Siwalankerto (Surabaya). Gedung Rusunawa ini dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan dikelola oleh Badan Pelaksana Rusunawa (Bapel Aparna) 35 V (antara tower A dan B) di Sivalankerto Timur. Pengelolaan ini juga meliputi menyewakan rumah kepada warga dan lembaga/perkantoran serta memelihara dan meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan hidup. Pengurus dibagi menjadi dua kantor, Kantor Aparna Bapel dan Kantor Operasional. Layanan kantor Bapel mencakup semua aspek penyewaan *real estate*, pembayaran sewa tunai dan manajemen. Ruang operator sekarang berada di belakang Tower D. Kantor ini memiliki masalah pipa ledeng, kelistrikan, real estat, dll. Selain itu, perbaikan pemeliharaan dilakukan pada semua rumah yang tidak layak huni untuk membuat penghuni masa depan nyaman di rumahnya. Aparna Graha Utama A. Yani bisa menjadi salah satu pilihan akomodasi Anda. Ini terutama berlaku bagi mereka yang hidupnya nomaden atau semi permanen. Harga yang disarankan bervariasi menurut jenis akomodasi dan lokasi lantai. Semakin besar denah lantai, semakin rendah harganya. Di bawah ini merupakan tabel harga rata-rata kisaran harga Apartemen Graha Aparna.

**Tabel 1. Terkait Nominal Kisaran Harga Unit Apartemen Graha Aparna**

<b>Lantai</b>	<b>Tipe</b>	<b>Harga Baru</b>
Lantai 1	24	Rp1.120.000,00
Lantai 1	28	Rp1.265.000,00
Lantai 1	36	Rp1.545.000,00
Lantai 1 Khusus	36	Rp1.650.000,00
Lantai 1	48	Rp1.940.000,00
Lantai 1 Furnish	48	Rp2.227.500,00
Lantai 2	24	Rp1.015.000,00

Lantai 2	28	Rp1.140.000,00
Lantai 2	36	Rp1.390.000,00
Lantai 2 Khusus	36	Rp1.500.000,00
Lantai 2	48	Rp1.740.000,00
Lantai 3	24	Rp915.000,00
Lantai 3	28	Rp995.000,00
Lantai 3	36	Rp1.185.000,00
Lantai 3 Khusus	36	Rp1.300.000,00


Jenis kasing termasuk Tipe 18, Tipe 24, Tipe 28, Tipe 30, Tipe 36, dan Tipe 48. 48 jenis furnitur (lemari, meja, dll.) Tipe khusus 36 memiliki dinding kedap air di antara bilik. Ada juga rumah termurah di lantai 5 (di luar toilet). Penghuni juga menerima pembayaran sewa bulanan untuk perumahan, listrik, air dan parkir. Selain itu, dampak positif dari pembangunan adalah dapat meningkatkan kualitas hidup yang terdiri dari meningkatkan kualitas fisik, turunnya angka kematian, dan meningkatkan kesejahteraan. Sedangkan dampak negatif dari pembangunan, yaitu berkurangnya sumber daya, pencemaran lingkungan, dan redistribusi penduduk. Selain itu keadaan dari Apartemen Graha Aparna dinilai cukup bersih dan ramah lingkungan, Selain itu fasilitas serta keadaan rumah memiliki kualitas tinggi. Di bawah ini disajikan gambar situasi dari Apartemen Graha Aparna ini.

**Gambar 1. Keadaan Fasilitas serta Kualitas dari Apartemen Graha Aparna**




Dari gambar di atas dijelaskan kawasan dari berdirinya Apartemen Graha Aparna memiliki tingkat kebersihan baik secara fasilitas maupun lingkungan, hal ini juga berkaitan dengan pemerataan tali silaturahmi. Pembangunan perumahan dan permukiman berdampak positif, yaitu mempercepat pertumbuhan suatu kawasan yang berdampak pada kegiatan ekonomi. Di sisi lain, terutama di daerah padat penduduk berdampak pada kualitas pelayanan jalan dan jaringan air limbah. Namun adanya pembangunan tersebut dapat menimbulkan pencemaran atau kerusakan lingkungan akibat pembangunan tersebut, seperti banjir, tanah longsor, air sungai yang terkena limbah, kerusakan pohon di hutan, dan spesies hewan yang hampir punah karena kawasannya sudah rusak. Selain itu berbagai macam ulasan pengguna apartemen ini dinilai sangatlah baik, penilaian dalam fasilitas, pelayanan yg ada, bahkan keramahan orang-orang sekitar ditunjukkan pada gambar dibawah ini.



## Gambar 2. terkait Ulasan Pengguna Apartemen Graha Aparna Khususnya dalam Publik Servis yang Disediakan


**Sucitra Dewi**  
Local Guide · 52 ulasan · 248 foto

★★★★★ 9 bulan lalu

Tempat tinggal yg lumayan nyaman dengan penjagaan security yg Ramah di post depan 24 jam dan Parkiran yg Luas 🙏🙏







**Bonny Alanuary**  
Local Guide · 348 ulasan · 1422 foto

★★★★★ 3 tahun lalu



Ini rumah susun sebenarnya cuma di kasih nama Apartemen Sederhana mungkin biar keren dikit kali ya 🤔. Tempatnya nyaman, cuma untuk area parkir motor penghuni tidak teratur memarkirkan motornya jd parkir motornya penuh kecuali blok C yang area parkirnya kecil.




**hermannusa channel**  
12 ulasan · 8 foto

★★★★★ setahun lalu



Rumah susun yang cukup luas dgn areal terbuka dan parkir yg memadai. Yang paling terjangkau hanya di lantai 5 dengan kamar mandi luar, one gate system dengan tap kartu untuk masuk areal rusun




**D**  
Local Guide · 330 ulasan · 117 foto

★★★★★ setahun lalu


Kunjungi teman disini. Parkiran cukup luas. Suasana juga tenang. Kamarnya ya lumayan untuk 2 orang. Airnya cukup bersih.



**anita sari Desiyanti**  
Local Guide · 294 ulasan · 136 foto

★★★★★ 7 bulan lalu

sering kesini.. kalau parkir motor 2000 mobil 5000. Kalau parkir disini bisa langganan jadi bisa jauh lebih murah

**Okka Oktavianus**  
14 ulasan · 68 foto

★★★★★ 5 tahun lalu

Tempat nya nyaman. hawanya juga tergolong masih dingin karena konsep gedung nya terbuka. mau ke mall juga masih dekat, tempat ibadah juga masih dekat, bersih juga, ngga berisik, ngga banjir juga, kalo pun banjir masih menggenang aja, jadi ...

Selain itu, Indonesia sudah memiliki peraturan perundang-undangan mengenai apartemen, yaitu UU No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun. Menurut UU Pasal 1 Ayat 1, pengertian rumah susun adalah “bangunan bertingkat yang didirikan di dalam lingkungan, terbagi secara horizontal dan vertikal menjadi bagian-bagian struktural fungsional yang masing-masing merupakan kesatuan pemilikan dan penggunaan pribadi, khususnya untuk perumahan unit, memiliki bagian yang sama, benda yang sama dan diberkahi dengan tanah bersama. Menurut Undang-undang Rumah Susun, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang ada hak milik pembangunan, hak pakai hasil atau pengurusan di atas tanah negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk apartemen yang dibangun di atas tanah yang dikelola, status kepemilikan harus diatur sebelum apartemen dapat dijual. Rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan dan korporasi untuk memenuhi persyaratan sebagai pemilik tanah, untuk mencapai penggunaan tanah secara teratur, dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas rumah susun dilengkapi dengan sertifikat. Kepemilikan rumah susun dapat beralih dengan pewarisan atau pengalihan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang ada, yang dibuat melalui Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Departemen Pertanian atau departemen atau kotamadya terkait perusahaan tanah. Perpindahan hak karena pewarisan adalah peralihan hak yang sah yang terjadi setelah kematian ahli waris dan peralihan hak tersebut dapat dibeli, dijual, ditukar atau dihibahkan.

## **KESIMPULAN**

Dari pembahasan mengenai rumusan masalah terhadap penulisan jurnal ini, dapat disimpulkan bahwa penelitian untuk menghasilkan kajian pada jurnal ini diadakan untuk membahas, menganalisis serta mencari solusi dari permasalahan itu sendiri. Adapun kesimpulan yang bisa didapat dari penelitian terkait:

1. Adanya kemampuan untuk menguraikan kembali apa itu definisi dari permasalahan terkait Implementasi terkait Keberhasilan Pembangunan Apartmen Graha Aparna: dalam Konteks Publik Servis kepada Penghuni Apartemen Graha Aparna serta Penerapan Manajemen Kompetensi dalam Mengamati Pemahaman serta mencari kajian yang serupa sebagai bahan acuan penelitian, memahami pengertian secara mendetail tentang properti, implementasi pembangunan, serta tindak pidana maupun pasal-pasal yang berkaitan dengan kasus pengurasakan objek tanah tanpa hak di Indonesia.
2. Kemampuan untuk menerangkan kembali dan membuktikan sumber-sumber dalam melakukan penelitian ini. Menerangkan kembali terkait keseluruhan materi dalam penelitian ini kepada dosen dengan lancar. Serta membantu menyelesaikan permasalahan yang ada pada topik ini.
3. Kemampuan menjelaskan terkait pembenaran masalah Pemahaman terkait Implementasi terkait Keberhasilan Pembangunan Apartmen Graha Aparna: dalam Konteks Publik Servis kepada Penghuni Apartemen Graha Aparna dalam Penerapan Manajemen Kompetensi dalam Mengamati Pemahaman secara bukti secara ril, sehingga dapat dibenarkan bahwa kajian ini memiliki

pembahasan dampak dari adanya Manajemen Kompetensi pada Peningkatan Kemampuan Pembangunan. Selain itu dengan adanya pembangunan ini dapat membantu untuk meningkatkan infrastruktur di Indonesia.

Dapat disimpulkan bahwa Pemahaman terkait Implementasi terkait Keberhasilan Pembangunan Apartemen Graha Aparna: dalam Konteks Publik Servis kepada Penghuni Apartemen Graha Aparna Penerapan Manajemen Kompetensi terdapat inti identifikasi dari permasalahan lainnya. Dengan ini diharapkan jurnal ini mampu dan dapat dijadikan sebagai acuan bagi penelitian yang akan membahas topik kajian terkait dampak yang dihasilkan dari pembangunan di Graha Aparna ini khususnya dalam publik servis kepada para pengguna Apartemen Graha Aparna.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Dwi, Dimas. (2021). Analisis Dampak Pandemi Covid-19 terhadap Perubahan Struktur Perekonomian Provinsi Lampung. *Jurnal Ekonomi Islam*, 2(1). <https://doi.org/10.24042/slm.v2i1.8906>.
- Mariyudi. (2017). Perspektif Lingkungan Makro dan Lingkungan Mikro terhadap Inovasi dan Kinerja Perkembangan Usaha Ukm. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 17(1).
- Mustika, Vinda. (2020). Analisis Pengaruh Pembangunan Infrastruktur terhadap Pertumbuhan Ekonomi dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kabupaten Lampung Tengah Tahun 2011-2018). Skripsi Ekonomi Bisnis Islam. Lampung: UIN.
- Sofyan, Indra Lutfi. (2018). Pengaruh Fasilitas dan Kualitas Pelayanan terhadap Loyalitas, melalui Kepuasan Konsumen sebagai Variabel Intervening pada Star Clean Car Wash Semarang. *Journal Of Social And Politic*, hal 1-12.
- Turmina, Novia. (2022). Dampak Krisis Ekonomi terhadap Tingkat Pertumbuhan di Indonesia dalam Pandangan Islam. *Jurnal Ekonomi Islam*, 3(2). <https://doi.org/10.24042/slm.v3i2.10306>.