

**Implementasi Terkait Keberhasilan Pembangunan  
Apartment Grha Aparna dalam Konteks Public Service  
Kepada Penghuni Apartemen Grha 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](mailto:20041010097@student.upnjatim.ac.id)

**ABSTRACT**

*Limited land, especially in big cities such as DKI Jakarta and Surabaya, as well as other areas, has caused land prices to skyrocket in all areas, making housing types such as apartments and condominiums the preferred choice for market consumers. In addition, the apartment's strategic location makes it the right choice in terms of price compared to very expensive condos in big cities. In addition, the increase in apartment sales or what is known as apartments has led to many fraudulent practices carried out by real estate developers or developers, so that consumers suffer huge losses due to this phenomenon. A particular problem is the commercialization of residential construction projects that have not yet been implemented but have been publicly marketed. This research was conducted and addressed to the Grha Aparna Apartment Development with the hope that researchers can find study material, namely the community's perspective regarding environmental and societal conditions in the Grha Aparna Apartment development area, besides that the research method that will be used in discussing this study is a descriptive qualitative research method and Literature study of journals or books that will be referred to in the process of studying this problem*

**Keywords: Limited Land, Implementation, Apartments.**

**ABSTRAK**

Keterbatasan lahan terutama di kota-kota besar seperti DKI Jakarta dan Surabaya, serta daerah lainnya menyebabkan harga tanah meroket di semua daerah, membuat tipe rumah seperti apartemen dan kondominium menjadi pilihan yang diinginkan dan diminati konsumen pasar. Selain itu, lokasi apartemen yang strategis menjadikannya pilihan yang tepat dari segi harga dibandingkan dengan kondominium yang sangat mahal di kota besar. Selain itu, peningkatan penjualan apartemen atau yang disebut dengan apartemen menyebabkan banyaknya praktek penipuan yang dilakukan oleh developer atau pengembang real estate, sehingga konsumen mengalami kerugian yang besar akibat fenomena tersebut. Masalah khusus adalah komersialisasi proyek konstruksi perumahan yang belum dilaksanakan tetapi telah dipasarkan secara publik. Penelitian ini dilakukan dan ditujukan kepada Pembangunan Apartemen Grha Aparna dengan harap peneliti dapat menemukan bahan kajian yaitu perspektif masyarakat terkait kondisi lingkungan dan kemasyarakatan di wilayah pembangunan Apartemen Grha Aparna ini, selain itu metode penelitian yang akan digunakan dalam membahas kajian ini ialah metode penelitian kualitatif deskriptif dan studi literatur terhadap jurnal ataupun buku yang akan diacu dalam proses pengkajian permasalahan ini

**Kata Kunci : Keterbatasan Lahan, Implementasi, Apartement.**

**PENDAHULUAN**

Meningkatnya penjualan apartemen atau disebut juga dengan 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 (Review Literatur) ini digunakan untuk mendapatkan bahan kajian terkait objek yang telah di tentukan. 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 Apartment Graha Aparna: Dalam Konteks Public Service 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 Grha 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 Grha 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. Dibawah ini merupakan tabel harga rata-rata kisaran harga Apartemen Grha Aparna.

**Tabel 1.1 Terkait Nominal Kisaran Harga Unit Apartemen Graha Aparna.**

Lantai	Tipe	Harga Baru
Lantai 1	24	Rp. 1.120.000,00
Lantai 1	28	Rp. 1.265.000,00
Lantai 1	36	Rp. 1.545.000,00
Lantai 1 Khusus	36	Rp. 1.650.000,00

Lantai 1	48	Rp. 1.940.000,00
Lantai 1 Furnish	48	Rp. 2.227.500,00
Lantai 2	24	Rp. 1.015.000,00
Lantai 2	28	Rp. 1.140.000,00
Lantai 2	36	Rp. 1.390.000,00
Lantai 2 Khusus	36	Rp. 1.500.000,00
Lantai 2	48	Rp. 1.740.000,00
Lantai 3	24	Rp. 915.000,00
Lantai 3	28	Rp. 995.000,00
Lantai 3	36	Rp. 1.185.000,00
Lantai 3 Khusus	36	Rp. 1.300.000,00

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 sumberdaya, pencemaran lingkungan, dan redistribusi penduduk. Selain itu keadaan dari apart graha aparna dinilai cukup bersih dan ramah lingkungan, selain itu fasilitas serta keadaan rumah memiliki kualitas tinggi. Di bawah ini disajikan gambar situasi dari Apart Graha Aparna ini.

**Gambar 1.2 Keadaan Fasilitas Serta Kualitas Dari Apartemen Grha Aparna.**





Dari gambar diatas dijelaskan kawasan dari berdirinya apartemen Graha Aparna memiliki tingkat kebersihan baik secara fasilitas maupun lingkungan, hal ini juga berkaitan dengan memperlambat 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 beberapa hal antara lain 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 1.3 Terkait Ulasan Pengguna Apartement Graha Aparna Khususnya Dalam Public Service 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 Oktafianus**  
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 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. 9 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.

## **HASIL DAN 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 Apartment Graha Aparna: Dalam Konteks Public Service 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 pengurusan 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 Apartment Graha Aparna: Dalam Konteks Public Service 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 Apartment Graha Aparna: Dalam Konteks Public Service 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 public service kepada para pengguna Apartement Graha Aparna.

# **El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat**

Vol 4 No 2 (2024) 794 - 801 P-ISSN 2746-9794 E-ISSN 2747-2736

DOI: 10.47467/elmujtama.v4i2.4396

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Dimas Dwi. (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>.
- Indra Lutfi Sofyan. (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.
- Mariyudi. (2017). Perspektif Lingkungan Makro Dan Lingkungna Mikro Terhadap Inovasi Dan Kinerja Perkembangan Usaha Ukm. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 17(1).
- Novia Turmina. (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>.
- Vinda Mustika. (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.