



Tesis - RA142571

**POLA PEMILIHAN LOKASI PEMBANGUNAN  
APARTEMEN DI SURABAYA OLEH  
PENGEMBANG**

NILAM ATSIRINA KRISNAPUTRI  
3213208003

DOSEN PEMBIMBING :  
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.  
Prof. Ir. Happy Ratna S, M.Sc., Ph.D.

PROGRAM MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERENCANAAN REAL ESTATE  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2016



Tesis - RA142571

**POLA PEMILIHAN LOKASI PEMBANGUNAN  
APARTEMEN DI SURABAYA OLEH  
PENGEMBANG**

NILAM ATSIRINA KRISNAPUTRI  
3213208003

DOSEN PEMBIMBING :  
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.  
Prof. Ir. Happy Ratna S, M.Sc., Ph.D.

PROGRAM MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERENCANAAN REAL ESTATE  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2016



Thesis - RA142571

# **DEVELOPER'S LOCATION SELECTION PATTERN OF APARTMENT DEVELOPMENT IN SURABAYA**

**NILAM ATSIRINA KRISNAPUTRI**  
3213208003

**ADVISORS :**  
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.  
Prof. Ir. Happy Ratna S, M.Sc., Ph.D.

**MASTER PROGRAM**  
**REAL ESTATE PLANNING**  
**DEPARTMENT OF ARCHITECTURE**  
**FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING**  
**INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER**  
**SURABAYA**  
**2016**

## LEMBAR PENGESAHAN TESIS

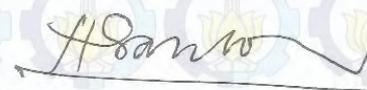
Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar  
Magister Teknik (MT)  
di  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

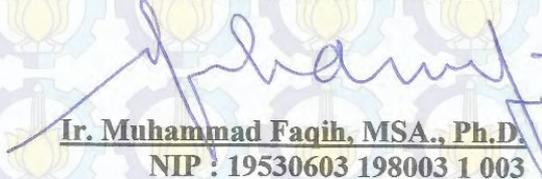
Oleh:  
Nilam Atsirina Krisnaputri  
NRP: 3213208003

Tanggal Ujian : 3 November 2015  
Periode Wisuda : Maret 2016

Disetujui oleh :

1.   
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D. (Pembimbing I)  
NIP : 19590427 198503 2 001

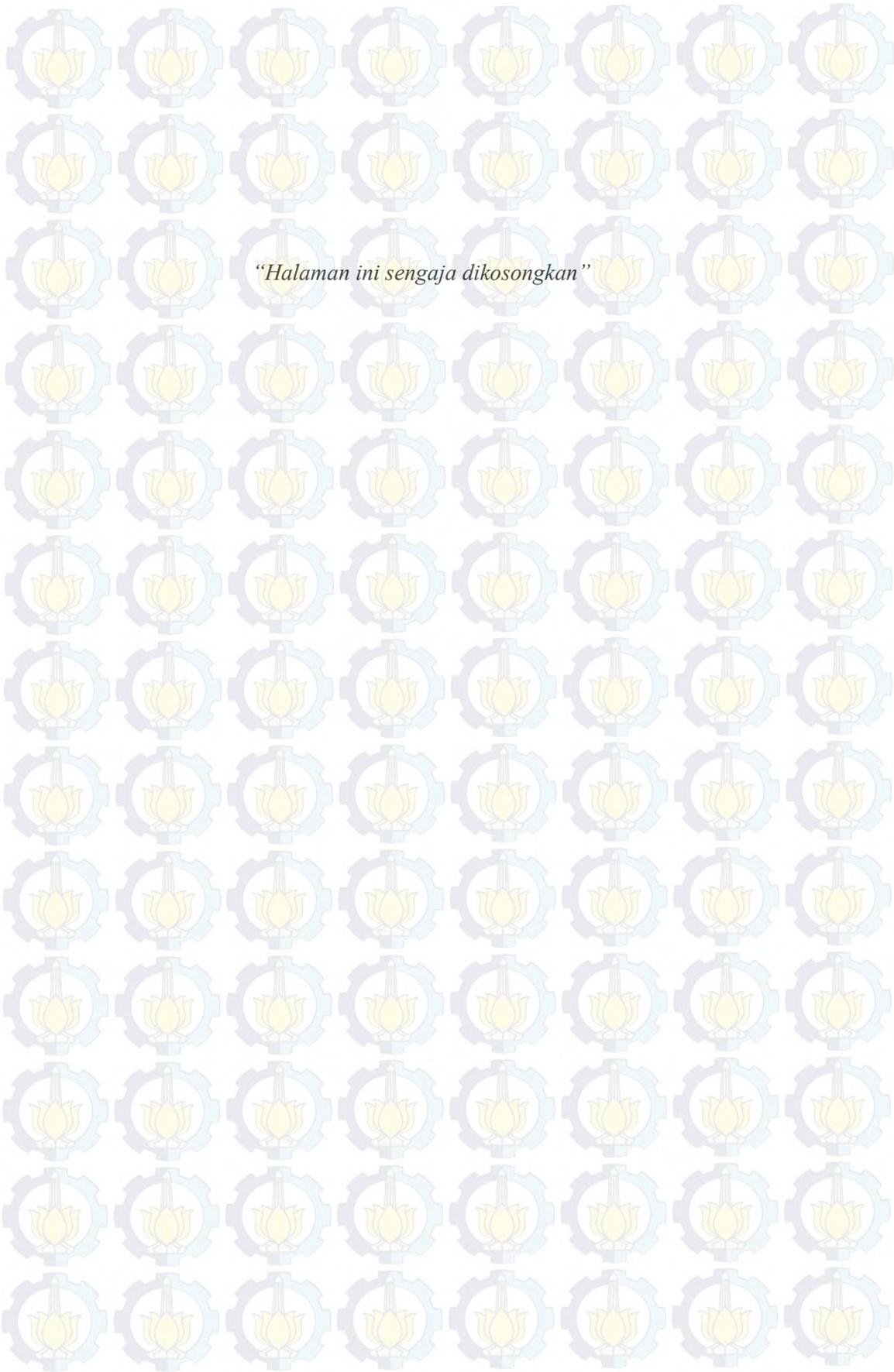
2.   
Prof. Ir. Happy Ratna S, M.Sc., Ph.D. (Pembimbing II)  
NIP : 19460202 197603 2 001

3.   
Ir. Muhammad Faqih, MSA., Ph.D. (Penguji)  
NIP : 19530603 198003 1 003

4.   
Dr. Eng. Ir. Sri Nastiti N E, M.T. (Penguji)  
NIP : 19611129 198601 2 001

Direktur Program Pascasarjana,

  
Prof. Ir. Djauhar Manfaat, M.Sc., Ph.D.  
NIP. 19601202 198701 1 001



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

# **POLA PEMILIHAN LOKASI PEMBANGUNAN APARTEMEN DI SURABAYA OLEH PENGEMBANG**

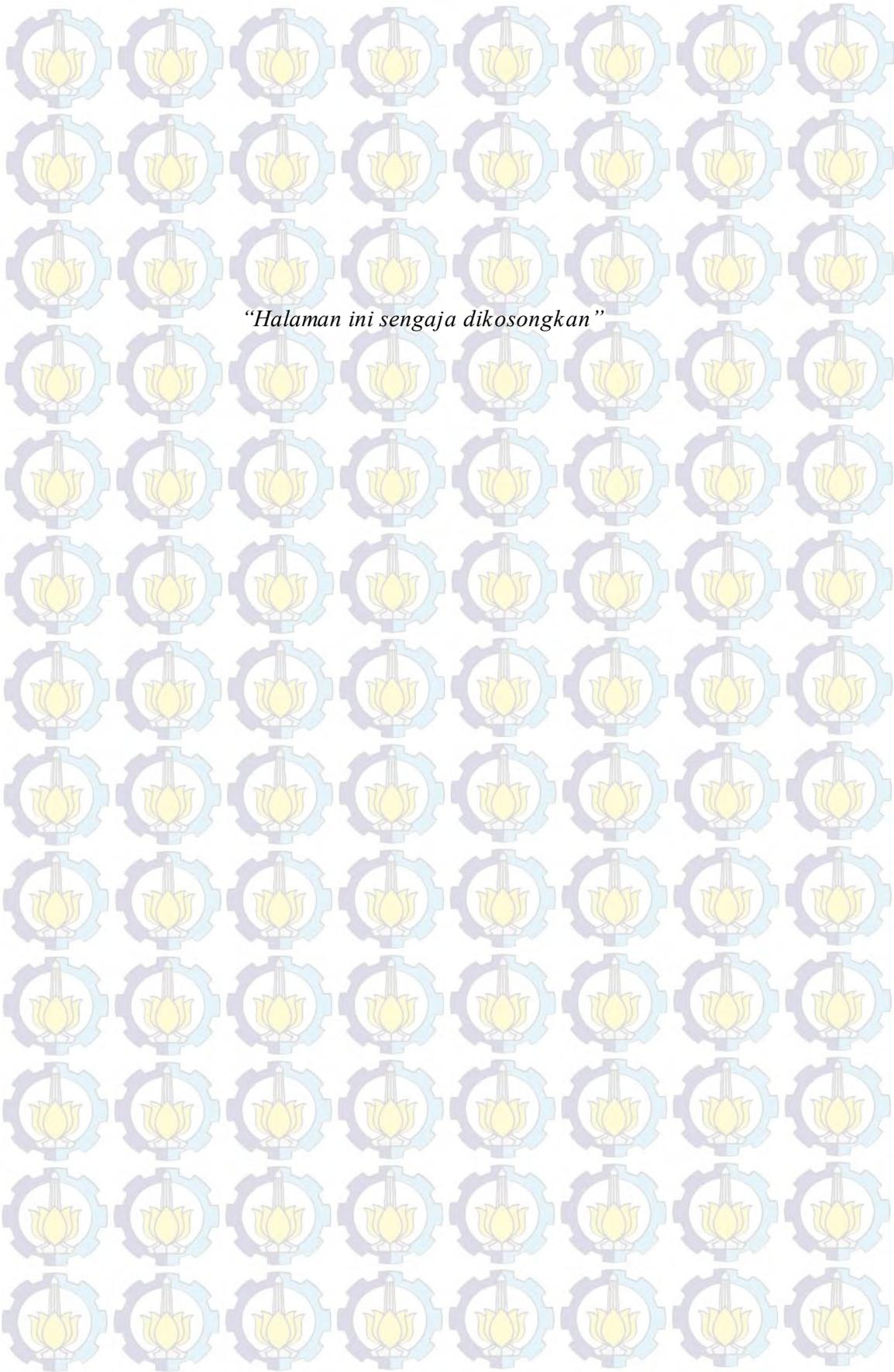
Nama mahasiswa : Nilam Atsirina Krisnaputri  
NRP : 3213208003  
Pembimbing : Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.  
Co-Pembimbing : Prof. Ir. Happy Ratna S, M.Sc., Ph.D.

## **ABSTRAK**

Peningkatan kebutuhan perumahan di Surabaya tidak hanya disebabkan oleh aktivitas perdagangan, jasa, perkantoran, dan perindustriannya, tetapi juga karena peningkatan pertumbuhan penduduk kota, sehingga diperlukannya perumahan yang representatif. Namun akibat keterbatasan lahan, maka pemerintah Kota Surabaya menanggapi dengan membuka peluang lebar dalam pengembangan bisnis apartemen dengan cara memberikan kemudahan perijinan pembangunan. Hal ini mendorong pembangunan apartemen oleh pengembang seiring dengan permintaan pasar yang meningkat. Belum adanya peraturan khusus mengenai pembangunan apartemen menyebabkan apartemen tumbuh secara acak. Padahal, lokasi pembangunan apartemen sangat penting agar tidak terjadi penumpukan yang dapat menimbulkan lapisan dimensi tata bangunan dan lingkungan.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pola pemilihan lokasi apartemen di Surabaya berdasarkan sudut pandang pengembang. Langkah pertama yang dilakukan adalah menentukan faktor pemilihan lokasi pembangunan apartemen dengan menggunakan metode studi literatur. Kemudian, langkah kedua yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menentukan faktor lokasi yang paling mempengaruhi pengembang dalam memilih sebuah lokasi pembangunan apartemen di Surabaya. Metode yang digunakan untuk mencapai tahapan kedua adalah analisa deskriptif dan analisa faktor. Dari analisa deskriptif yang dilakukan, diketahui tendensi pengembang dalam memilih lokasi pembangunan apartemen yaitu pengembang cenderung mementingkan status lahan, *zoning*, strategi perusahaan, permintaan dan penawaran, fasilitas umum, harga lahan, dokumen perencanaan kota, kota mandiri dan kemampuan yang dimiliki pengembang. Namun, untuk dapat menyimpulkan suatu pola pemilihan lokasi pembangunan apartemen, dilakukanlah analisa faktor. Dari Hasil analisa faktor diperoleh empat kelompok faktor baru yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen yaitu terdiri dari faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan yang dimana merupakan faktor terpenting, diikuti oleh faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang, faktor tingkat harga lahan dan lingkungan, dan faktor kestrategisan lokasi. Sehingga pemangku kepentingan pembangunan apartemen dalam memilih lokasi, dapat disarankan untuk mempertimbangkan keempat faktor penting tersebut diatas.

**Kata Kunci :** apartemen, faktor pemilihan lokasi, pengembang



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

# DEVELOPER'S LOCATION SELECTION PATTERN OF APARTMENT DEVELOPMENT IN SURABAYA

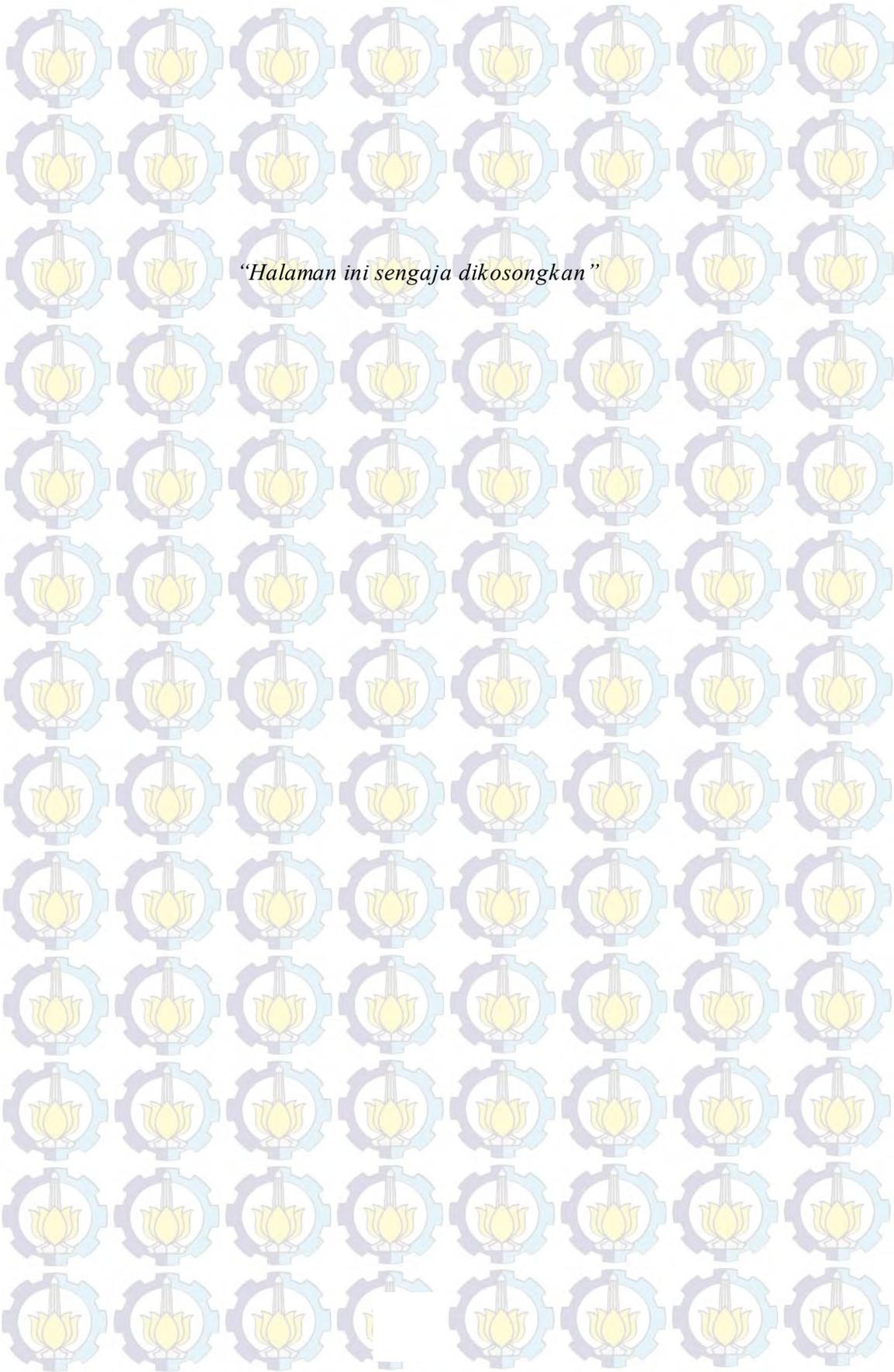
By : Nilam Atsirina Krisnaputri  
Student Identity Number : 3213208003  
Supervisor : Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.  
Co-supervisor : Prof. Ir. Happy Ratna S, M.Sc., Ph.D.

## ABSTRACT

Increasing demand for housing in Surabaya is not only caused by the activity of trading, services, offices, and industries, but also because of population growth, so they need a representative residential. However, due to limited land, the government responded by opening wide opportunities in apartment business development with easiness building construction permits. It prompted apartments development by developer according with the increase of market demand. Unspecific regulation of apartment development may cause apartments growing randomly. Whereas, apartment location is very important to prevent building structure dimension and environmental problem.

The aim of this reasearch is determine selection location of apartment in Surabaya based on a developer's perspective. The first step is to determine site selection factors of apartment development using literature studies. Then, the second step is to determine the site selection factors that most influence developer for apartment development in Surabaya using descriptive analysis and factor analysis method. From the descriptive analysis, it is known developer's tendency in choosing the apartment location factors. They concerned with the landownership, zoning, corporate strategy, supply and demand, public facilities, land prices, urban planning, township and corporate ability. However, to be able deduce a pattern of apartment development site selection, factor analysis method used in this research. As a result, there are four new group of factors that affect developers in apartment development site selection. Those new group consists of service and regulatory governance factor which is the most important factor; and followed by land ownership and developer's ability factor; price land level and environment factor; and strategic location factor. Thus, in apartment site selection, stakeholders can advisable to consider four important factors above.

**Key words:** apartment, developer, factors location decision



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alam, puji syukur kepada Allah SWT, Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang atas segala rahmat, karunia dan kemudahan yang telah diberikan, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Pola Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen di Surabaya oleh Pengembang”**. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana dengan bidang keahlian Perencanaan Real Estate, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan ini, antara lain :

1. Kedua orang tua penulis, Ayahanda Krisna Wahyudjati dan Ibunda Soedhi Lestari, yang telah memberikan doa, didikan, dukungan, serta cinta dan kasih sayangnya yang sungguh luar biasa kepada penulis.
2. Ibu Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D., selaku pembimbing penulis dalam penyelesaian tesis. Terima kasih kepada Ibu Nita yang selalu memberikan kesempatan penulis untuk berdiskusi, kemudian dengan sabar membimbing penulis, mendidik, mendukung serta memberikan ilmu dan waktunya yang sangat luar biasa.
3. Ibu Prof. Ir. Happy Ratna S., M.Sc., Ph.D., selaku co-pembimbing penulis dalam penyelesaian tesis. Terima kasih kepada Ibu Happy yang telah memberikan kesempatan, waktu dan bimbingannya kepada penulis dengan sabar.
4. Bapak Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D. Terima kasih kepada Bapak Christiono Utomo yang telah memberikan ilmu, wawasan dan kesempatan yang luar biasa kepada penulis, sehingga penulis memperoleh pengalaman dan pelajaran yang berarti.
5. Bapak Ir. Muhammad Faqih, MSA., Ph.D. dan Ibu Dr. Eng. Ir. Sri Nastiti N E, M.T., selaku penguji dalam ujian tesis. Terima kasih Bapak Faqih dan Ibu Nastiti yang

- telah memberikan ilmu serta masukan demi kesempurnaan tesis ini.
6. Ibu Dr. Ir. Murni Rachmawati, M.T., selaku ketua Program Studi Pascasarjana Arsitektur – ITS. Terima kasih kepada Ibu Murni yang telah mendorong penulis dan memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
  7. Bapak Ir. Putu Rudy Setiawan, M.Sc., dan Bapak Dr. Ir. Eko Budi Santoso, Lic. Rer. Reg., yang senantiasa memberikan waktu dan arahan terkait tesis kepada penulis.
  8. Ketiga saudaraku tercinta Mbak Mel, Mas Banu dan Pus, kedua kakak ipar yang sangat baik Mas Putra dan Mbak Pipit, serta kedua ponakan yang lucu dan pintar Najwa dan Elang. Terima kasih atas cinta dan kasih sayangnya, motivasi serta canda tawanya.
  9. Kedua saudaraku tersayang Mbak Anggun Pudjiwidyastuti dan Mbak Arifah Rahmayanti. Terima kasih telah menjadi bagian hidup dari penulis, terima kasih atas canda tawa, tangis dan kisah perjuangan yang luar biasa dan menakjubkan. Ketiga saudara lelaki, Mas Hans, Mas Bagus dan Mas Ainul Yaqin yang selalu memberikan dukungan dan waktunya kepada penulis. Kedua teman seperjuangan yang tak terlupakan, Yeptadian Sari dan Fitri Rachmawati, terima kasih telah menjadi sahabat yang senantiasa memberikan motivasi dan kebersamaan yang luar biasa.
  10. Teman-teman Bidang Keahlian Perencanaan Real Estate – Arsitektur ITS angkatan 2013, sahabat saudariku Aprilia Eka Wulandari, dan Tuan Muda.
  11. Pengembang Apartemen PT. Ciputra Surya Tbk, Gunawangsa Group, SIPOA Group, PT. PP Properti Tbk, PT. MNC LAND Tbk, PT. Petra Town Square, PT. Intiland Development Tbk, PT. Assa Land Surabaya, PT Adhi Persada Properti, PT. Win Win Realty Centre, PT. Tanrise Group, PT. Cowell Development Tbk, PT. Wika Realty, PT. Pakuwon dan Apartemen Bale Hinggil selaku responden dalam penelitian ini.
  12. Dosen dan staff Jurusan Arsitektur ITS dan pihak-pihak lain yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.
  13. Mbak Anjar. Terima kasih Mbak Anjar yang selalu menjadi bagian dari keluarga, selalu membantu, menemani dan menjadi teman berbagi bagi penulis.
  14. Dewa, Greyo, Bruno, dan Molly yang selalu mencerikan hati penulis.

Adapun penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu diharapkan kritik dan saran yang membangun guna menjadi masukan bagi penulis. Semoga penelitian ini dapat memberi manfaat secara luas.

Surabaya, Januari 2016

Penulis

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN TESIS.....i

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....iii

ABSTRAK.....v

ABSTRACT.....vii

KATA PENGANTAR.....ix

DAFTAR ISI.....xi

DAFTAR TABEL .....xv

DAFTAR GAMBAR.....xvii

DAFTAR LAMPIRAN .....xix

**BAB I PENDAHULUAN ..... 1**

1.1 Latar Belakang ..... 1

1.2 Rumusan Permasalahan.....4

1.3 Tujuan Penelitian..... 5

1.4 Manfaat Penelitian..... 5

1.5 Lingkup Penelitian..... 6

1.6 Sistematika Penulisan..... 7

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 9**

2.1 Definisi dan Terminologi ..... 9

2.1.1 Pengembang ..... 9

2.1.2 Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen..... 10

2.1.3 Simpulan Definisi dan Terminologi..... 10

2.2 Tinjauan Perencanaan Perkotaan dan Pengembangan Real Estat ..... 10

2.2.1 Pelaku Investasi dalam Real Estat..... 13

2.2.2 Pasar Realestat ..... 16

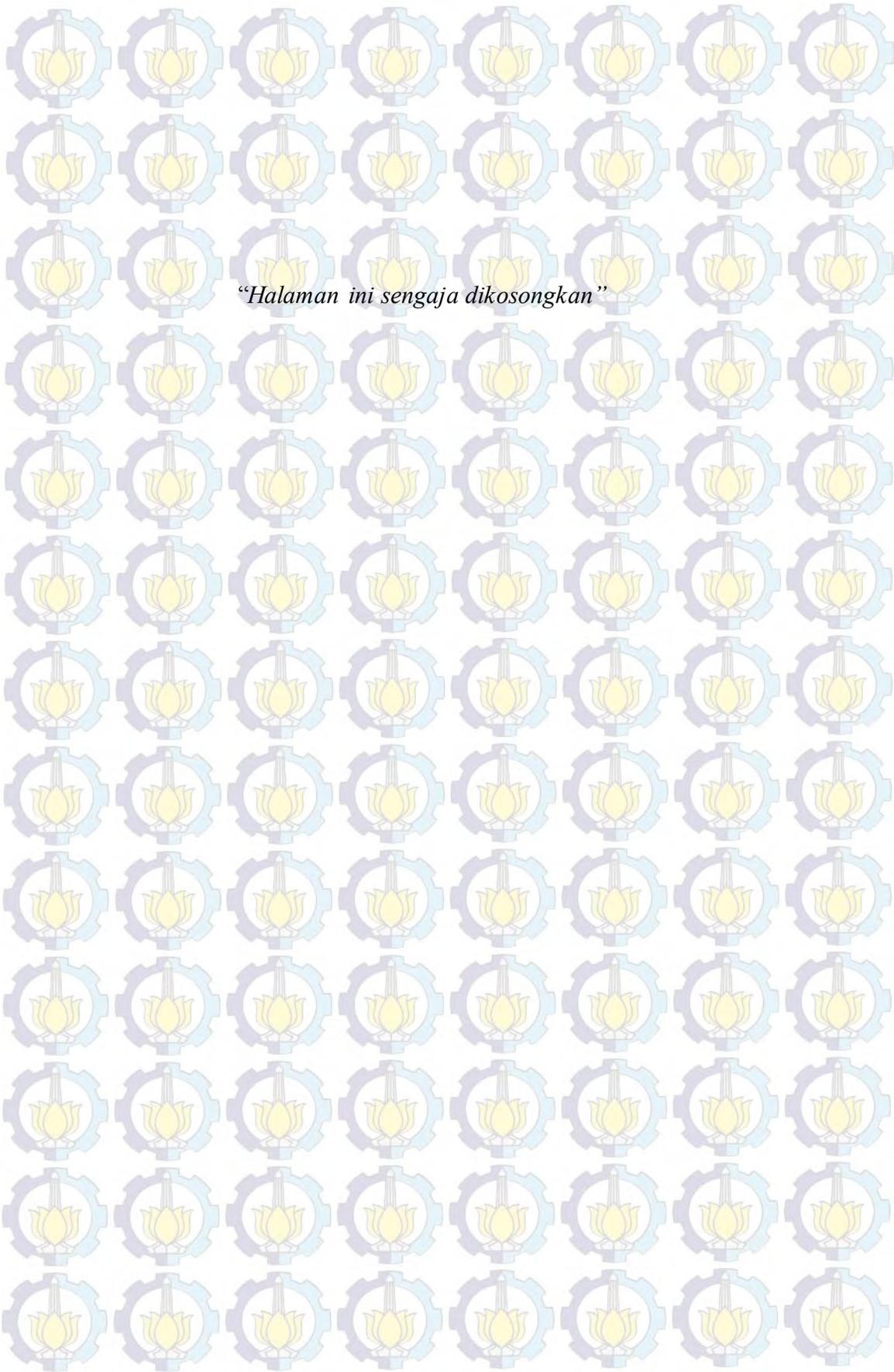
2.2.3 Pemasaran Realestat..... 20

2.2.4 Nilai Properti..... 22

2.2.5 Konsep Pemilihan Lokasi berdasarkan Tinjauan Perencanaan

dan Pengembangan Real Estat .....	25
2.3 Residensial sebagai Bagian dari Realestat.....	29
2.3.1 Tipe properti Keluarga Tunggal (Single family) .....	30
2.3.2 Tipe Properti Multi-Keluarga (Multi-Family) .....	31
2.4 Tinjauan Teoritis Lokasi.....	32
2.4.1 Konsep Lokasi Residensial.....	33
2.4.2 Konsep Pemilihan Lokasi Residensial berdasarkan Minat Pembeli... 38	
2.4.3 Konsep Pemilihan Lokasi Pembangunan Rumah Susun.....	41
2.4.4 Konsep Pemilihan Lokasi untuk Pembangunan Apartemen berdasarkan Tinjauan Teoritis Lokasi.....	42
2.5 Perkembangan Apartemen di Surabaya .....	46
2.6 Tinjauan Penelitian Sebelumnya terkait dengan Penentuan Lokasi Potensial Pembangunan Apartemen.....	47
2.7 Sintesa Pustaka.....	49
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>53</b>
3.1 Konsep Penelitian.....	53
3.2 Variabel Penelitian.....	54
3.3 Pengukuran Variabel.....	56
3.4 Populasi dan Sampel.....	57
3.4.1 Definisi Populasi.....	57
3.4.2 Teknik Pengambilan Sampel.....	57
3.5 Metode Penelitian .....	59
3.5.1 Teknik Pengumpulan Data.....	59
3.5.2 Teknik Analisa Data.....	59
3.6 Kerangka Penelitian.....	64
<b>BAB IV GAMBARAN OBYEK DAN RESPONDEN.....</b>	<b>67</b>
4.1. Profil Responden .....	68
4.2. Karakteristik Responden terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen.....	73
<b>BAB V POLA PEMILIHAN LOKASI APARTEMEN DI SURABAYA     OLEH PENGEMBANG.....</b>	<b>79</b>
5.1. Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengembang dalam	

Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen.....	79
5.1.1. Analisa Deskriptif Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen.....	80
5.1.2. Analisa Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen.....	84
5.1.3. Pola Pemilihan Lokasi Apartemen di Surabaya.....	98
5.2. Diskusi dan Pembahasan.....	101
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>111</b>
6.1. Kesimpulan.....	111
6.2. Saran Penelitian Lanjutan.....	116
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>119</b>
<b>BIOGRAFI PENULIS.....</b>	<b>147</b>

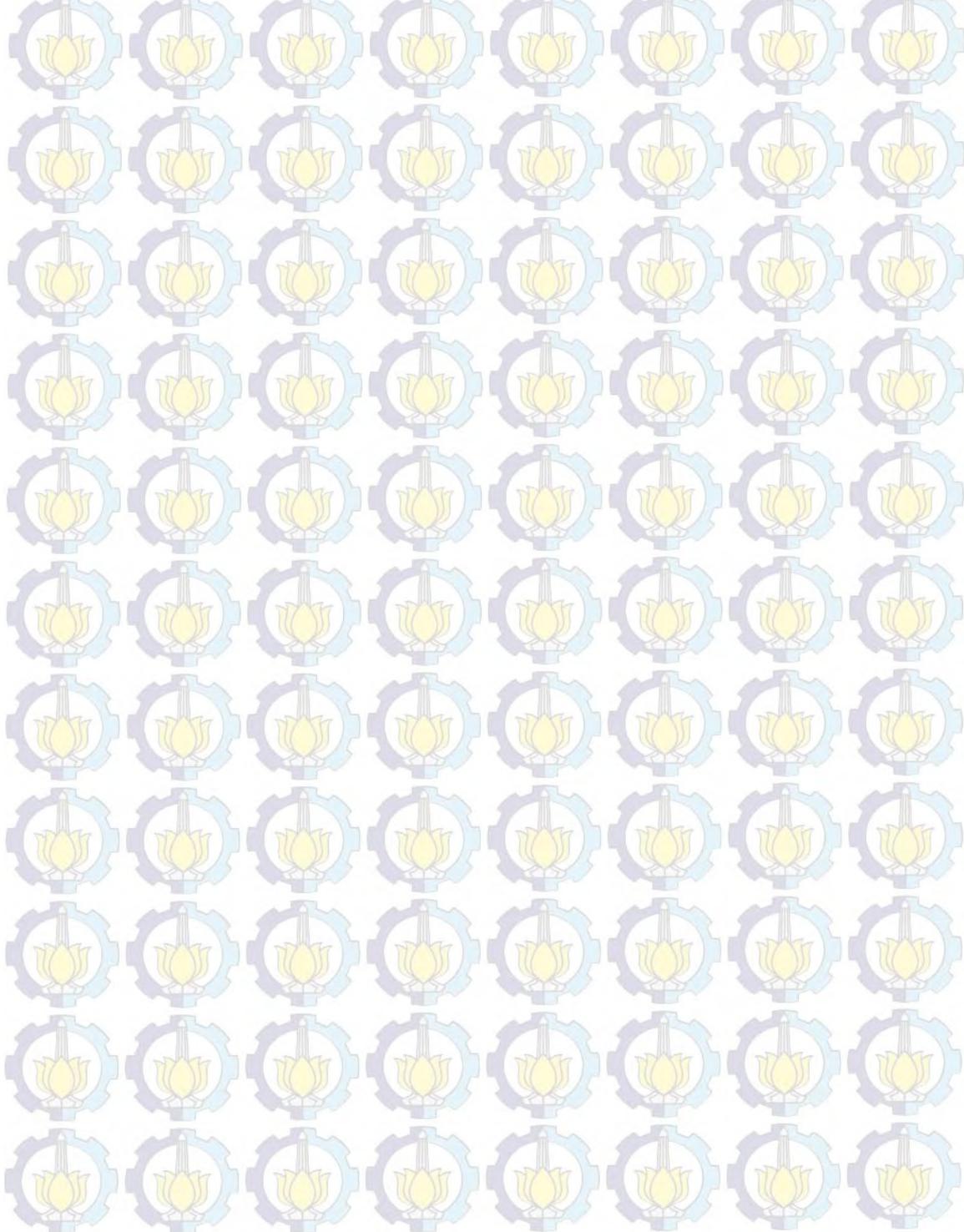


*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## DAFTAR GAMBAR

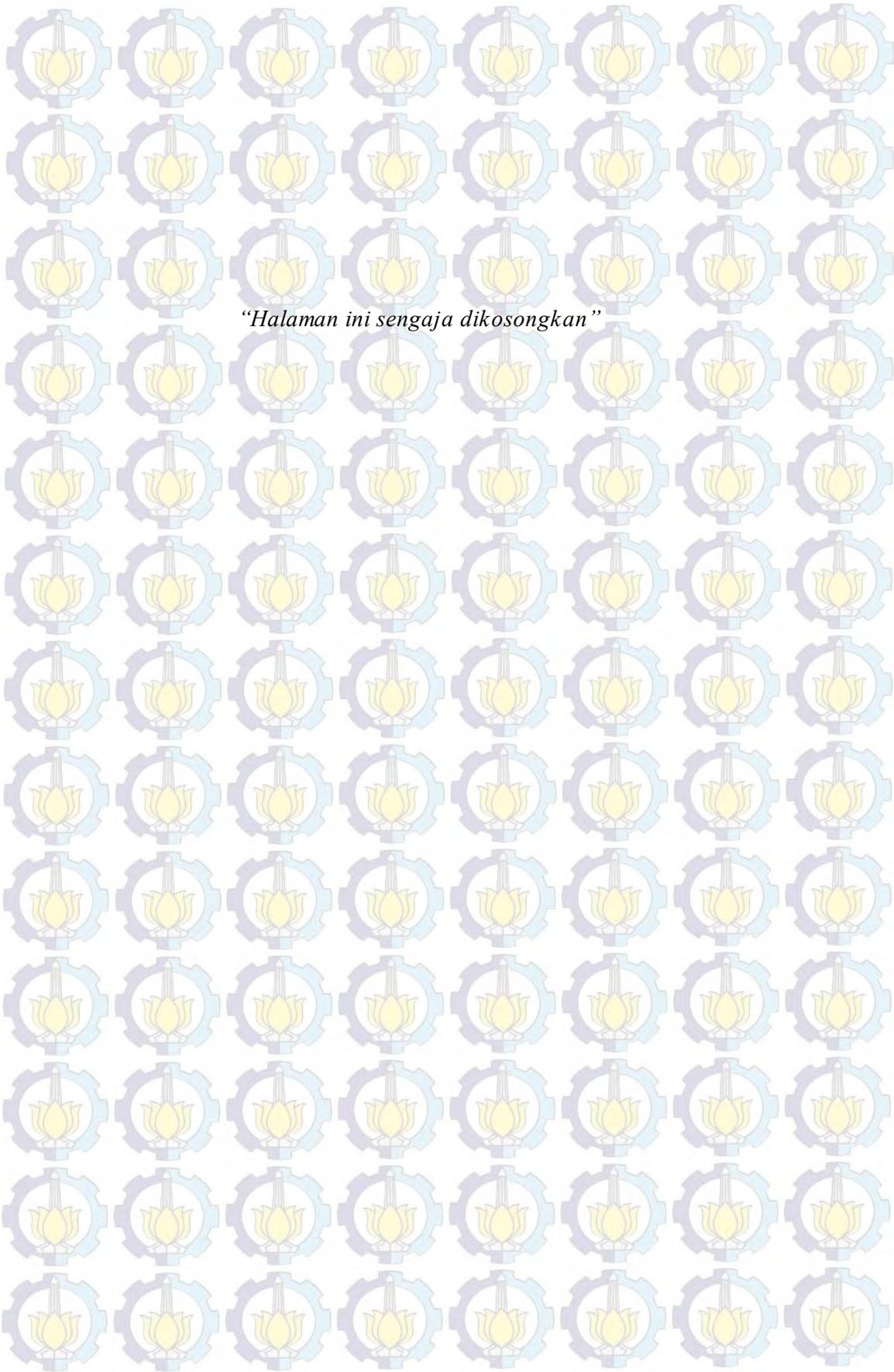
Gambar 2. 1. Tahapan Riset Pasar (Peca, 2009).....	17
Gambar 3. 1. Proses Pengambilan Sampel Responden (Hasil olahan peneliti, 2015).....	58
Gambar 3. 2. Ilustrasi Hasil Analisis Faktor (Kuncoro, 2003).....	64
Gambar 3. 3. Bagan Alir Penelitian (Hasil olahan peneliti, 2015).....	66
Gambar 4. 1. Contoh Pembangunan Apartemen di Surabaya (Apartemen Gunawangsa, Apartemen Ciputra World, Apartemen dan Marvell City).....	67
Gambar 4. 2. Jumlah Responden Penelitian (Hasil olahan data, 2015).....	69
Gambar 4. 3. Data Jumlah Responden dengan Pengalaman Perusahaan Apartemen (Hasil olahan data, 2015).....	70
Gambar 4. 4. Data Jumlah Responden dengan Pengalaman Perusahaan Apartemen (Hasil olahan data, 2015).....	71
Gambar 4. 5. Data Jumlah Responden dengan Pengalaman Perusahaan Apartemen (Hasil olahan data, 2015).....	72
Gambar 4. 6. Tipologi Kelas Apartemen berdasarkan Pendekatan Perbandingan Sasaran Konsumen dengan Harga Jual Apartemen di Surabaya (Hasil olahan data, 2015).....	72
Gambar 4. 7. Karakteristik Jabatan Responden terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015).....	74
Gambar 4. 8. Karakteristik Lama Perusahaan dalam Pembangunan Apartemen terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015).....	74
Gambar 4. 9. Karakteristik Lama Keterlibatan Responden dalam Pembangunan Apartemen terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015).....	76
Gambar 4. 10. Karakteristik Harga Jual Apartemen dalam Pembangunan Apartemen terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015).....	77

Gambar 4. 11. Karakteristik Sasaran Konsumen Apartemen dalam Pembangunan Apartemen terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015).....	77
Gambar 5.1. Grafik Scatter Plot Mean dan Standar Deviasi (Hasil olahan data peneliti, 2015).....	82

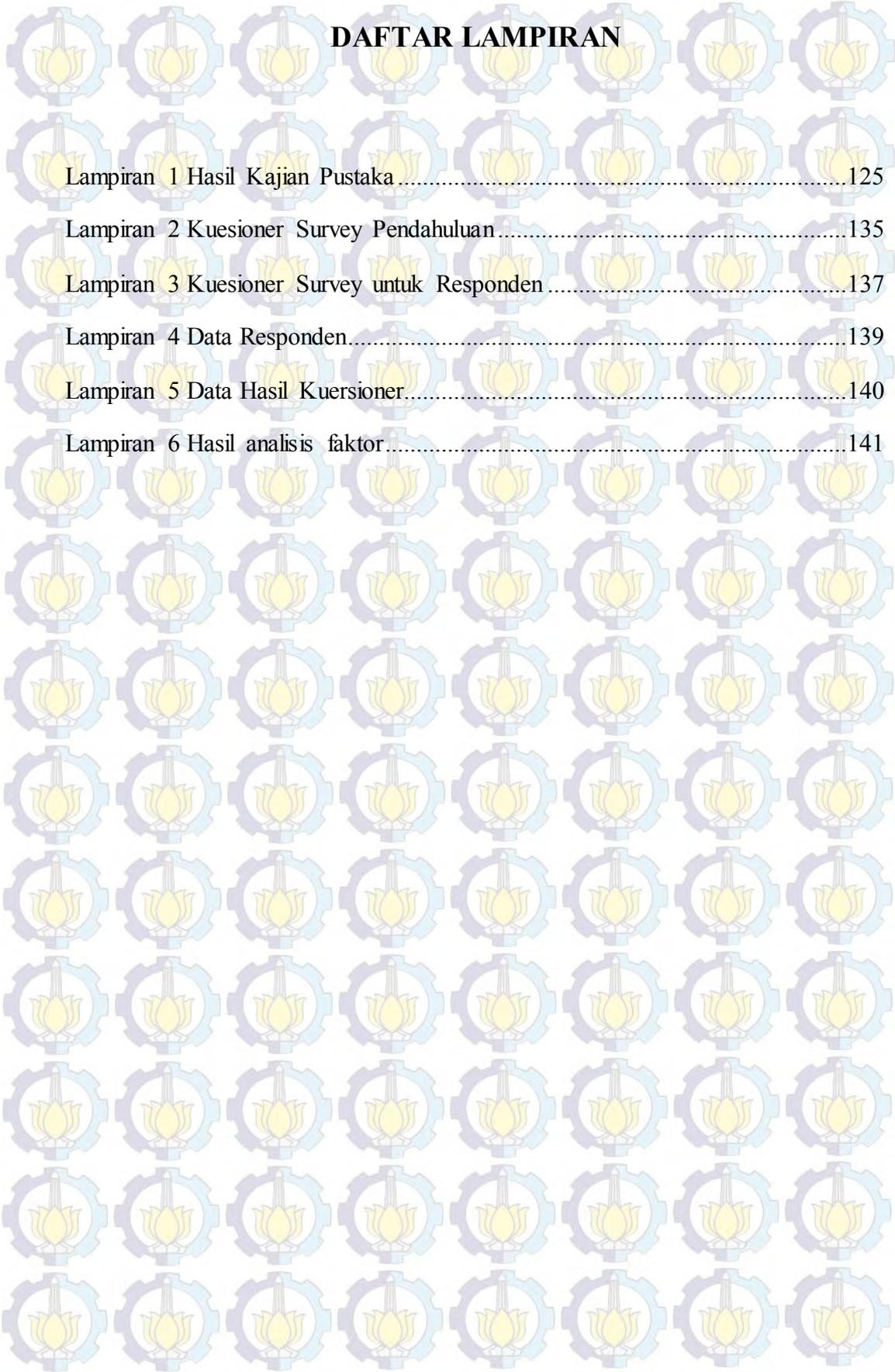


## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1. Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Properti.....	29
Tabel 2. 2. Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial.....	38
Tabel 2. 3. Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial.....	40
Tabel 2. 4. Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Susun.....	42
Tabel 2. 5. Simpulan Faktor Pemilihan Lokasi berdasarkan Lokasi Residensial, Minat Pembeli dan Rumah Susun.....	43
Tabel 2. 6. Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen.....	45
Tabel 2.7. Variabel dan Indikator yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen.....	50
Tabel 3. 1. Variabel Penelitian.....	54
Tabel 3. 2. Tahapan Analisa.....	59
Tabel 4. 1. Profil Perusahaan Pengembang Apartemen di Surabaya dalam Penelitian.....	68
Tabel 5.1. Pengkodean Faktor.....	79
Tabel 5. 2. Urutan Kecenderungan Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen berdasarkan Hasil Analisis Deskriptif.....	83
Tabel 5.3. Uji Asumsi Analisis Faktor.....	84
Tabel 5.4. Uji Asumsi Analisis Faktor Kedua.....	86
Tabel 5.5. Varians Faktor Baru yang Terbentuk.....	86
Tabel 5.6. Distribusi Faktor terhadap Faktor Baru yang Terbentuk.....	88
Tabel 5.7. Pola Pemilihan Lokasi Apartemen.....	100
Tabel 6.1. Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen.....	112



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil Kajian Pustaka..... 125

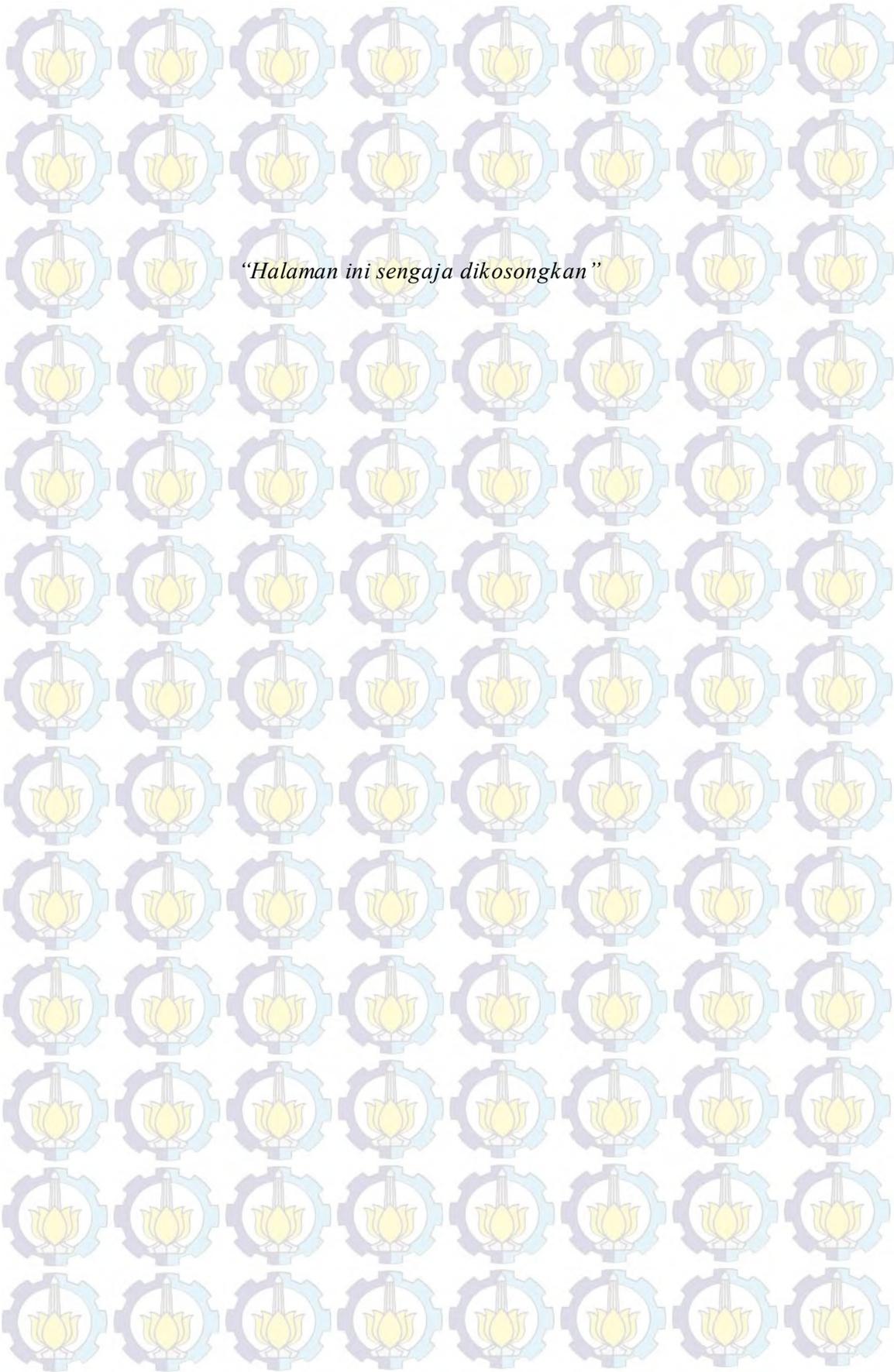
Lampiran 2 Kuesioner Survey Pendahuluan..... 135

Lampiran 3 Kuesioner Survey untuk Responden..... 137

Lampiran 4 Data Responden..... 139

Lampiran 5 Data Hasil Kuersioner..... 140

Lampiran 6 Hasil analisis faktor..... 141



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perdagangan-jasa dan/atau perkantoran serta industri merupakan *leading sector* pada pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya. Hampir 50% pertumbuhan ekonomi di Kota Surabaya dipengaruhi oleh penambahan jumlah pendapatan dari sektor perdagangan dan jasa dan 23% -nya dipengaruhi oleh penambahan jumlah pendapatan sektor industri (Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, 2012). Dengan tingginya aktifitas perdagangan-jasa, perkantoran dan industri, tentunya akan menuntut terhadap ketersediaan perumahan untuk tinggal/menetap bagi masyarakat Kota Surabaya dan pendatang yang bekerja di kota tersebut. Perumahan merupakan kebutuhan primer manusia yang harus terpenuhi, tidak hanya dilihat sebagai sarana bermukim, melainkan proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup.

Permintaan ketersediaan tempat tinggal ini pula dipengaruhi oleh meningkatnya jumlah penduduk Kota Surabaya di tahun 2012 yang kini mencapai angka 3.125.576 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, 2012). Maka untuk menampung jumlah penduduk tersebut dibutuhkan sekitar 694.572 unit rumah, dengan asumsi satu rumah dapat dihuni oleh 1 KK (kepala keluarga) dengan jumlah 4,5 jiwa. Sedangkan berdasarkan data yang diperoleh dari RTRW Kota Surabaya Tahun 2013, karena keterbatasan lahan Kota Surabaya, rencana luas lahan untuk perumahan dan permukiman di Kota Surabaya hanya dialokasikan sebesar 17573,95 Ha atau dapat menampung rumah sebanyak 544.304 unit rumah saja, dengan asumsi peraturan rumah ideal berimbang 3 : 2 : 1 yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman dengan Hunian Berimbang.

Disatu sisi, akibat pertumbuhan penduduk Kota Surabaya yang cepat dan kegiatan perkotaannya yang bervariasi maka ketersediaan lahan di Surabaya telah mengalami kejenuhan dan perubahan untuk kawasan terbangun terutama untuk

permukiman, perdagangan dan industri (Nas, 2003). Sehingga struktur pertumbuhan kota mulai bergerak menjauh dari pusat kota menyebar dan menggeser wilayah pinggiran Surabaya. Keterbatasan lahan di daerah tengah perkotaan ini disebabkan pula karena lahan yang berada di pusat perkotaan makin langka dan mahal harganya serta persaingan penggunaannya yang semakin tinggi (Yudohusodo, 1991).

Untuk mengatasi keterbatasan jumlah lahan Kota Surabaya dan besarnya jumlah lahan yang dibutuhkan untuk rumah tersebut maka menimbulkan upaya Pemerintah Kota Surabaya terhadap pemenuhan kebutuhan rumah melalui pembangunan perumahan dengan sistem hunian vertikal yakni salah satunya adalah hunian apartemen. Apartemen identik dengan hunian eksklusif untuk kalangan tertentu yang berfungsi mengendalikan kebutuhan lahan dan mengefisienkan ruang.

Ditambah dengan harga tanah di pusat Kota Surabaya semakin mahal, maka salah satu solusi terbaik untuk mengatasi masalah tersebut adalah dengan melakukan pembangunan rumah bertingkat atau apartemen (Gaina, 2013). Meskipun dalam perencanaan Kota Surabaya belum ada perencanaan yang spesifik tentang peruntukkan lahan apartemen, Pemerintah Kota Surabaya tetap membuka peluang lebar dalam hal pembangunan dan pengembangan apartemen, hal tersebut terlihat dalam alternatif perencanaan permukiman yang tertuang dalam RTRW Kota Surabaya tahun 2013.

Pembangunan apartemen juga dipengaruhi dengan adanya perilaku konsumen. Pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya yang cukup baik ini secara tidak langsung juga menyebabkan peningkatan jumlah masyarakat kelas menengah dan kelas atas, sehingga kebutuhan akan tempat tinggal yang representatif pun akan meningkat. Hunian jenis vertikal terutama pada jenis apartemen bukanlah hanya sekedar kebutuhan saja melainkan juga menjadi salah satu hunian pilihan bagi para pebisnis atau pengusaha. Bahkan kini di Kota Surabaya hidup dalam sebuah apartemen merupakan perkembangan tren gaya hidup masa kini yang tengah menjadi pilihan masyarakat modern di kota-kota besar seperti Surabaya. (Simanungkalit, 2002). Tidak hanya pebisnis atau pengusaha, hidup dalam sebuah apartemen juga menjadi pilihan bagi pelajar (kelompok usia muda), keluarga muda dan keluarga lanjut usia. Hal ini terbukti dalam beberapa tahun terakhir, khususnya

pada apartemen menengah atas yang menjadi produk properti yang banyak diminati masyarakat menengah atas Surabaya, dan angka potensi permintaan apartemen ini akan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk Kota Surabaya yang terus meningkat mencapai 1,2% tiap tahunnya. Berdasarkan *Colliers Research and Forcast Report Apartemen* tahun 2014, tingkat penyerapan unit apartemen mencapai 82,8%. Kemudahan syarat pembayaran pembelian apartemen juga merupakan faktor utama yang menyebabkan naiknya tingkat serapan apartemen (*take-up rates*).

Kemudahan dalam perijinan pembangunan apartemen dan adanya peluang peningkatan permintaan konsumen terhadap hunian apartemen menyebabkan para pengembang (*developer*) memiliki minat yang tinggi untuk mengembangkan bisnis properti khususnya apartemen di Kota Surabaya. Pasokan (*supply*) unit apartemen di Surabaya kini telah mencapai 18.153 unit, meningkat 10,8% dari tahun sebelumnya (Salanto, 2014). Pada akhirnya, fenomena tersebut telah mendorong perkembangan lokasi-lokasi apartemen yang tumbuh secara acak di Kota Surabaya. Padahal, masalah penyebaran lokasi sangat penting agar tidak terjadi penumpukan di daerah-daerah tertentu yang bisa mengakibatkan persaingan harga yang tidak sehat, ketidakberhasilan penjualan apartemen dan menimbulkan lapisan dimensi tata bangunan dan lingkungan yang semakin mendalam. Masalah lokasi dari setiap kegiatan pembangunan wajib dipertimbangkan dan dipilih dengan tepat agar supaya kegiatan dalam perkotaan dapat berlangsung secara produktif dan efisien (Adisasmita, 2010).

Dalam hal pembangunan apartemen dimana akan berpengaruh pada pengembangan fungsi perkotaan serta menghindari terjadinya konflik antar kegiatan, perlu dilakukan upaya pengalokasian kegiatan pada bagian ruang tertentu sesuai dengan karakteristik kegiatan serta daya dukung ruang terhadap kegiatan yang dikembangkan untuk jangka panjang (Yunus, 2000). Alokasi kegiatan dalam perencanaan perkotaan berkaitan erat dengan penentuan sebuah lokasi kegiatan/aktivitas/usaha di dalam sebuah kota, yang dimana dalam penentuan lokasi ini akan terwujud suatu gambaran tata penggunaan lahan apartemen di perkotaan. Lokasi hunian sering menjadi pengaruh utama dalam keberhasilan proses pembangunan dan telah merupakan pegangan sejak lama, keberhasilan dan

nilai suatu proyek perumahan ditentukan oleh lokasi (Catanesse dan Snyder, 1986). Penelitian Labib (2013) mengungkapkan bahwa ketepatan lokasi apartemen juga akan mempengaruhi keberhasilan penjualan apartemen tersebut dan kemudian secara tidak langsung dapat meningkatkan perekonomian daerah dan nasional.

Dalam hal ini, maka diperlukan sebuah perencanaan yang baik terhadap peletakkan pembangunan apartemen di Surabaya untuk dapat menghindari konflik yang mungkin akan muncul. Untuk mendukung hal tersebut maka perlu diketahui terlebih dahulu bagaimana pola lokasi apartemen di Surabaya. Sehingga peneliti ingin mengetahui bagaimana pola lokasi apartemen di Kota Surabaya yang telah dikembangkan oleh pengembang yang merupakan pelaku utama dalam pembangunan apartemen. Sebelumnya, terdapat beberapa peneliti yang sudah melakukan penelitian seputar pemilihan lokasi apartemen di Surabaya. Nadya (2010) melakukan penelitian tentang perumusan pola lokasi apartemen menengah atas di Surabaya. Dalam penelitiannya, ia membahas tentang dimana peluang lokasi yang berpotensi dibangun apartemen menengah atas di Surabaya. Kemudian, Aulia dkk (2014) meneliti tentang lokasi mana yang masih berpotensi untuk dikembangkan bangunan tinggi berdasarkan preferensi pengembang dan indeks gempa bumi di Surabaya. Pada kedua penelitian tersebut, merupakan penelitian yang bertujuan untuk mencari tahu titik lokasi dimana di Surabaya yang masih berpotensi untuk dibangun apartemen dan/atau bangunan tinggi. Sedangkan penelitian ini sebatas untuk mengetahui pola pemilihan lokasi apartemen di Surabaya yang dilakukan oleh pengembang. Sehingga masih terdapat peluang dalam meneliti dan menggali sebanyak-banyaknya penelitian tentang pemilihan lokasi apartemen.

## **1.2 Rumusan Permasalahan**

Dari uraian diatas, permasalahan mendasar yang melatarbelakangi penelitian ini adalah acaknya lokasi apartemen di Kota Surabaya akibat dari belum adanya peraturan yang secara khusus tentang pengalokasian apartemen. Lokasi apartemen yang tidak direncanakan dengan baik akan menimbulkan konflik lingkungan seperti terjadinya penumpukan di daerah-daerah tertentu yang bisa

mengakibatkan persaingan harga yang tidak sehat, ketidakberhasilan penjualan apartemen dan dapat menimbulkan lapisan dimensi tata bangunan dan lingkungan.

Untuk itu perlu dilakukan upaya pemilihan lokasi dalam pembangunan apartemen yang disesuaikan dengan karakteristik kegiatan serta daya dukung ruang terhadap apartemen yang akan dibangun. Hal ini bertujuan untuk menghindari konflik antar apartemen dengan kegiatan tata ruang lainnya.

Dalam hal mendukung pengalokasian apartemen, salah satunya perlu diketahui terlebih dahulu perilaku pengembang dalam pengambilan keputusan pemilihan lokasi pembangunan apartemen di Surabaya, yang dimana pengembang adalah sebagai pelaku utama dalam pembangunan apartemen tersebut. Maka dalam penelitian ini muncul pertanyaan penelitian bagaimana pola pemilihan lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan sudut pandang pengembang.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pola pemilihan lokasi apartemen di Surabaya berdasarkan sudut pandang pengembang. Untuk mendukung keberhasilan pencapaian tujuan tersebut maka dibutuhkan sasaran yang harus ditempuh yakni :

1. Menentukan faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen.
2. Menentukan faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen di Surabaya.
3. Pola pemilihan lokasi apartemen berdasarkan pengembang di Kota Surabaya.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Pemilihan lokasi untuk apartemen merupakan hal yang cukup rumit untuk diterapkan di lapangan. Mencari sebuah lokasi untuk mendirikan apartemen yang sesuai dan dapat menghasilkan keuntungan dalam jangka panjang memiliki beragam faktor yang harus dipertimbangkan, agar pembangunan apartemen tidak memberikan dampak terhadap kondisi fisik, sosial dan ekonomi pada kota dimana

apartemen tersebut berada. Dalam penelitian ini, dilakukan pengkajian literatur tentang pengembangan real estat dan perencanaan kota, sehingga dalam penelitian ini diketahui bahwa terdapat hubungan antara faktor yang berkaitan dengan pelaku investasi dalam real estat, pasar real estat, pemasaran real estat dan nilai properti dengan pemilihan lokasi (*site selection*) terhadap keputusan pemilihan lokasi bagi pengembang. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat menjadi salah satu konsep atau ide dasar dalam teori pengembangan properti khususnya pada apartemen, pemilihan lokasi apartemen dan perilaku pengembang. Sebagai konsep dan ide dasar dalam teori pengembangan real estat, berdasarkan hasil dari penelitian ini, diketahui bahwa pelaku investasi dalam real estat dan pasar real estat dapat memiliki hubungan terhadap pemilihan lokasi apartemen oleh pengembang. Kemudian sebagai konsep dan ide dasar dalam teori perencanaan kota, dalam penelitian ini diketahui bahwa ketetapan penggunaan lahan, harga dan pajak lahan serta perkembangan arah kota memiliki hubungan terhadap pemilihan lokasi apartemen oleh pengembang. Sedangkan sebagai konsep dan ide dasar dalam teori pemilihan lokasi, berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa hal-hal yang berkaitan pelayanan dan peraturan pemerintahan, kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang, tingkat harga lahan dan lingkungan, serta kestrategisan lokasi memiliki hubungan terhadap pemilihan lokasi apartemen yang dilakukan oleh pengembang.

### **1.5 Lingkup Penelitian**

Agar hasil dari penelitian ini berjalan sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai maka perlu adanya lingkup dan batasan penelitian. Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah mengeksplorasi dan membahas mengenai hal-hal yang berkaitan dengan faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan pemilihan lokasi apartemen oleh pengembang. Lingkup teori yang digunakan adalah seputar perencanaan perkotaan dan pengembangan real estat yang bersifat teori umum, teori nilai properti dan pemasaran yang lebih spesifik pada hubungannya dengan pemilihan lokasi, teori lokasi umum dan teori lokasi residensial. Kemudian penelitian ini dibatasi pula sebagai berikut :

## 1. Subyek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah perilaku pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.

## 2. Obyek Penelitian

Obyek dari penelitian ini adalah pola pemilihan faktor lokasi apartemen.

### 1.6 Sistematika Penulisan

Konten penelitian ini diuraikan dan diklasifikasikan menjadi lima bab yang terdiri atas pendahuluan pada Bab I, kajian pustaka pada Bab II, metodologi penelitian pada Bab III, kemudian hasil dan pembahasan pada Bab IV, serta yang terakhir adalah kesimpulan pada Bab V.

Bab I merupakan bab pendahuluan yang menjabarkan tentang latar belakang penelitian, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, lingkup penelitian dan sistematika dalam penulisan laporan ini.

Bab II merupakan bab tinjauan pustaka, yang mengkaji teori dan konsep dimulai dari definisi dan terminologi tentang subyek penelitian, kemudian dilanjutkan pada tinjauan perencanaan perkotaan dan pengembangan real estat yang terdiri dari pelaku investasi dalam real estat, pasar real estat, pemasaran real estat dan nilai properti; kemudian dilanjutkan dengan teori yang menjelaskan tentang pengertian dan jenis tipe residensial, dalam kajian teori ini diperoleh bahwa dalam klasifikasinya apartemen adalah bagian dari tipe properti residensial multi-family; selanjutnya adalah tinjauan teoritis lokasi yang terdiri dari kajian teori dan konsep mengenai lokasi residensial, pemilihan lokasi residensial berdasarkan minat pembeli dan pemilihan lokasi pembangunan rumah susun; pada bab ini sedikit digambarkan tentang perkembangan apartemen di Surabaya; dan yang terakhir adalah tinjauan penelitian sebelumnya.

Bab III merupakan bab metodologi penelitian yang menjelaskan tentang rumusan metodologi penelitian untuk menjawab tujuan dari penelitian. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa deskriptif dan analisa faktor. Pada bab ketiga ini juga menjelaskan tentang populasi, *sampling*, dan sampel secara jelas, lalu pada metode teknik pengumpulan data, hasil survey

pendahuluan, tahapan analisa dan kerangka pikir penelitian ini.

Bab IV menyajikan gambaran obyek dan responden. Pada bab ini dimulai dari menyajikan profil perusahaan pengembang, profil responden, dan karakteristik responden terhadap faktor pemilihan lokasi apartemen.

Bab V menyajikan pola pemilihan lokasi apartemen di Surabaya oleh pengembang. Pada bab ini dimulai dengan analisa deskriptif dan analisa faktor pemilihan lokasi dan yang terakhir adalah menjabarkan hasil analisa kedalam sub bab pola pemilihan lokasi apartemen di Surabaya oleh pengembang.

Bab VI menyajikan kesimpulan. Bagian ini adalah bagian yang menjelaskan atau menyimpulkan keseluruhan hingga menunjukkan jawaban dari tujuan yang akan diteliti.

Untuk mendukung penyusunan laporan penelitian ini, diperlukan adanya beberapa konten dan data pendukung penelitian yang disajikan dalam lampiran-lampiran pada laporan penelitian. Lampiran-lampiran tersebut terdiri dari lampiran kajian pustaka, lampiran survey kuesioner pendahuluan, lampiran survey kuesioner, lampiran daftar responden dan lampiran hasil perhitungan analisa.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Definisi dan Terminologi

Untuk memudahkan penulis dalam menjelaskan apa yang diteliti maka penulis akan menjelaskan definisi terminologi yang dimulai dari subyek dalam penelitian ini.

#### 2.1.1 Pengembang

Pengembang adalah pelaku yang mengubah tanah mentah untuk peningkatan properti dengan menggunakan upaya tenaga kerja, modal, dan entrepreneur (Friedman dkk, 2000).

Pengembang (*developer*) adalah pihak yang mempersiapkan tanah mentah untuk dikembangkan dengan menambah jaringan jalan, utilitas dan sebagainya. Pengembang juga pembangun (yang benar-benar membangun perbaikan pada real estat (Miles dkk, 2007).

Pengembang sangat bervariasi dalam tingkat keahlian mereka membawa ke dalam tim pengembangan. Latar belakang pengembang dapat berupa sipil bangunan, agen, enjiner, keuangan, hukum, arsitektur atau manajemen bisnis. Mereka juga berbeda dalam sejauh mana mereka terlibat dalam proses yang sebenarnya dalam pembangunan. Beberapa bertanggung jawab total untuk pengelolaan setiap tahap proyek dari awal sampai akhir, sedangkan yang lain adalah konten untuk mendelegasikan sejumlah besar tanggung jawab untuk manajer proyek, dalam rangka mempertahankan peran kebijakan yang lebih strategis. Di atas semua, bagaimanapun, pengembang adalah seorang pengusaha - seseorang yang dapat mengidentifikasi kebutuhan untuk produk properti tertentu dan bersedia untuk mengambil risiko untuk menghasilkan keuntungan (Ratcliffe dkk, 2009).

### **2.1.2 Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, faktor adalah hal (keadaan, peristiwa) yang ikut menyebabkan (mempengaruhi) terjadinya sesuatu. Sedangkan pemilihan adalah proses, cara, perbuatan memilih.

Lokasi adalah hidup tempat spesies atau komunitas, termasuk semua faktor lingkungan. Dalam konteks geografi, lokasi adalah situasi topografi di lembah melingkar atau oval yang dikelilingi oleh bukit yang curam. Lokasi adalah konteks *commercial building*, daerah di mana beberapa perusahaan komersial telah didirikan (Evert, 2010).

Apartemen adalah satu ruangan atau lebih, biasanya merupakan bagian dari sebuah struktur hunian yang dirancang untuk ditempati oleh lebih dari satu keluarga yang normalnya berfungsi sebagai perumahan sewa dan tidak pernah dimiliki oleh penghuninya melainkan dikelola oleh pemilik atau pengelola properti (Friedman dkk, 2000).

### **2.1.3 Simpulan Definisi dan Terminologi**

Berdasarkan definisi dan terminologi pada sub bab 2.1.1 dan 2.1.2 maka judul penelitian faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi adalah penelitian tentang hal-hal yang dapat memberikan pengaruh kepada pelaku pembangunan apartemen yang merupakan stuktur hunian lebih dari satu keluarga, dalam proses memilih tempat untuk apartemen tersebut.

## **2.2 Tinjauan Perencanaan Perkotaan dan Pengembangan Real Estat**

Perkotaan (*urban*) adalah daerah permukiman yang meliputi kota induk dan daerah pengaruh di luar batas administratifnya, yakni berupa daerah pinggiran sekitarnya atau yang disebut dengan daerah *sub urban*. Perkotaan merupakan hubungan perbedaan antara gedung satu dengan gedung yang lain, hubungan antara gedung-gedung dengan jalan, lahan, taman dan ruang lainnya dimana membentuk domain publik sendiri, hubungan dari bagian sebuah desa, kota dan bagian lain, dan pola pergerakan serta aktifitas yang terbangun pada suatu kawasan. Singkat kata, perkotaan dapat diartikan hubungan yang kompleks antara semua elemen dari ruang

(*space*) yang terbangun dan tidak terbangun (*DoE Planning Guidance Note 1*, 1997, dalam Carmona, 2003).

Gallion (1986) melihat daerah perkotaan sebagai tempat berkumpulnya komunitas manusia, serikat lingkungan dan sebuah kelompok beralih ke pusat yang dimana digunakan untuk beribadah (aktifitas spiritual), dan perkotaan sebagai tempat berlindung sehingga terbentuknya tubuh politik dan negara oleh masyarakat tersebut. Kemudian Lynch (2005), melihat daerah perkotaan adalah sebagai tempat berkumpulnya orang-orang / masyarakat dalam mengekspresikan cara hidupnya. Menurutnya, daerah perkotaan adalah lokasi-lokasi dimana terdapat kemungkinan adanya suatu lingkungan kehidupan dan gaya hidup yang beragam yakni digambarkan seperti manusia tinggal, bekerja, dan menikmati hidup dalam hubungan-hubungan sosial dan kebudayaan.

Menurut Von Thunen dalam teorinya, penggunaan lahan pada perkotaan adalah dengan mengasumsikan pusat kota sebagai kota pemasaran, lokasi di pusat suatu wilayah homogen secara geografis (Rustiadi dkk, 2011). Bagian pusat dilukiskan sebagai pusat permukiman, pusat industri yang sekaligus pusat pasar. Kemudian, fenomena pembagian kota tersebut akan berdampak pada sistem transportasi yang menimbulkan biaya transportasi (untuk mengangkut hasil produksi dari tempat produksi ke kota atau sebaliknya). Semakin jauh dari kota, lahan akan secara progresif memproduksi barang dengan biaya transportasi murah dibandingkan dengan nilainya. Oleh karena itu, Von Thunen menggambarkan suatu kecenderungan pola ruang dengan bentuk wilayah yang melingkar seputar kota (konsentrik).

Serupa dengan teori yang dikemukakan oleh Burgess dalam konteks perkotaan (Rustiadi dkk, 2011), bahwa pusat pasar dengan pusat kota yang biasa disebut dengan *Central Business District* (CBD) merupakan tempat untuk berbagai kegiatan ekonomi. Menurutnya semakin jauh dari CBD, nilai *rent* kawasan tersebut akan semakin kecil. Burgess memusatkan pada tempat orang bermukim terhadap tempat bekerja dan belanja. Dalam area Burgess, pusat area merupakan kawasan CBD yang dikelilingi oleh kawasan industri, kemudian kawasan perumahan kelas rendah, sementara lingkungan selanjutnya adalah perumahan menengah keatas dan terakhir adalah kawasan pinggiran.

Perkotaan selalu mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, sejalan dengan dinamika masyarakatnya. Hal ini karena perkembangan ruang kota ditentukan oleh tiga faktor utama yaitu masyarakat, kegiatan masyarakat dan pola pergerakan antar pusat kegiatan masyarakat satu dengan lainnya. Ketiga hal inilah yang secara fisik akan termanifestasikan dalam perubahan kebutuhan dan bentuk ruang kota dari waktu ke waktu. Dengan makin berkembangnya sebuah kota maka dapat dirasakan bahwa pelayanan oleh satu pusat pelayanan tidak efisien lagi. Oleh karena itu pada perkotaan yang semakin membesar maka akan terbentuk pusat-pusat kota yang baru dimana mewakili daerah pinggiran dan disebut dengan sub-pusat kota (Sinulingga, 1999). Menurut Tjahjati (1991), terjadinya pergeseran peran kota dalam konstelasi sistem perkotaan merupakan permasalahan makro dari proses tumbuh kembangnya sebuah kota. Sedangkan permasalahan mikronya adalah dimana terjadi semakin kompleksnya perkembangan aktifitas masyarakat, peningkatan kebutuhan terhadap sumber daya, dan semakin terbatasnya jumlah dan ketersediannya jenis sumber daya pada lingkungan kota yang dibutuhkan untuk mendukung proses pengembangan aktivitas perkotaan.

Gambaran jenis dan bentuk aktifitas yang terdapat pada wilayah perkotaan adalah pengembangan real estat. Real estat merupakan properti, dimana properti adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki atau dikuasai. Properti dapat berupa aset berwujud (*a tangible asset*) dan aset tidak berwujud (*intangibile asset*). Aset berwujud dalam real estat adalah suatu bentuk fisik seperti lahan dan yang di atasnya terdapat sebuah benda yang bersifat permanen seperti konstruksi bangunan, infrastruktur, jalan, utilitas dan lain sebagainya. Sedangkan, aset tidak berwujud dalam real estat adalah bukan suatu bentuk fisik seperti hak kontraktual (perjanjian hipotek dan pinjaman), klaim finansial, kebutuhan, hak paten dan hak milik (Ling dan Archer, 2013). Ling dan Archer juga menjelaskan bahwa real estat merupakan komponen besar dari kesejahteraan masyarakat. Real estat adalah kunci utama dalam membentuk kondisi ekonomi baik individu, keluarga dan sebuah perusahaan.

Dalam pengembangannya, real estat mempengaruhi kemampuan finansial bagi masyarakat dalam membiayai pendidikan, kesehatan dan kebutuhan lainnya. Selain itu, pengembangan real estat sendiri mampu memberikan dampak keuntungan bagi aktivitas bisnis, menyediakan keamanan, kemudahan dan

lingkungan tinggal yang baik bagi masyarakat. Pengembangan real estat adalah rekonfigurasi terus-menerus dari lingkungan yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Tidak hanya sekedar memikirkan apa itu jalan, tempat tinggal, perkantoran, prasarana dan sarana, utilitas, melainkan bagaimana membuat, memperbaiki, dan merombak ulang dari sebuah tatanan ruang tersebut sebagai lokasi manusia untuk tinggal atau hidup. Pengembangan real estat mempertimbangkan hal-hal berikut seperti pasar dan memasarkan, pola pertumbuhan perkotaan, sistem transportasi, kebijakan publik, regulasi lokal, persyaratan legal, penyerahan hak dan kontrak, desain bangunan, pemilihan dan pengembangan lokasi, teknik konstruksi, isu lingkungan, infrastruktur, pembiayaan, manajemen resiko dan manajemen waktu (Miles dkk, 2007).

### **2.2.1 Pelaku Investasi dalam Real Estat**

Real properti menurut Galaty (1991) didefinisikan sebagai kepentingan, keuntungan dan hak yang menyatu dengan kepemilikan atas tanah dan bangunan. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa real estat adalah usaha untuk berinvestasi yang mencakup tanah beserta bangunannya, kemudian terdapat kemungkinan adanya permasalahan yang kompleks dan terkait satu sama lain seperti permasalahan teknik, pembiayaan, pemasaran, hukum atau peraturan yang melibatkan berbagai pihak (pemilik, pemerintah dan tim pembangun). Menurut Miles dkk (2007), pelaku atau partisipan yang terlibat dalam pengembangan real estat adalah tim pembangun (*development team*), pemilik (*owner*), dan pemerintah (*public sector*). Sedangkan berdasarkan Peca (2009), tim pembangun (*development team*) terdiri dari pengembang sektor-privat (*private-sector developer*), pengembang non-profit (*not-for-profit developer*), dan pengembang sektor-publik (*public-sector developer*).

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan pengembang dalam pengambilan keputusan pemilihan lokasi apartemen adalah jenis pengembang sektor-privat (*private-sector developer*), yang dimana pengembang berpotensi memiliki imbalan keuangan besar setelah proyek selesai dan mengambil sejumlah resiko yang besar untuk mendapatkan *reward* tersebut. Pengembang (*developer*)

real estat adalah kunci utama dalam pengembangan real estat. Pengembang real estat merupakan pelaku bisnis utama yang melaksanakan usaha atau bisnis di bidang real estat atau properti. Menurut Miles dkk (2007), pengembang merupakan “sutradara” dalam bisnis pengembangan real estat dimana memiliki tujuan dan memastikan potensi pengembangan real estat itu terwujud. Pengembang adalah penyelenggara (*promotor*), negosiator, manajer terhadap resiko usaha, pemimpin dan investor serta berjiwa usahawan (*entrepreneur*). Dalam melakukan usahanya pengembang harus memiliki visi dalam perencanaan teknik dan ekonomi (rencana strategis). Kemudian, tujuan utama dari pengembang secara umum adalah untuk membangun kesejahteraan, menjaga kekuatan keuangan dalam perusahaan, serta menciptakan sebuah aset properti yang memiliki umur panjang dan menguntungkan.

Menurut Miles dkk (2007), berdasarkan tujuan tersebut maka pengembang harus melihat dengan baik kemungkinan tingkat pengembalian tertinggi ketika mengecilkan resiko terhadap uang dan waktu yang dimiliki oleh pengembang. Dalam pengembangan real estat tingkat pengembalian adalah terdiri dari :

1. Biaya pengembangan, dimana merupakan kompensasi utama dalam mengembangkan sebuah proyek real estat;
2. Keuntungan pada setiap penjualan kepada investor-investor jangka panjang (yakni penjualan harus mampu menutupi biaya pembangunan untuk menghasilkan proyek-proyek yang berfungsi penuh);
3. Kemungkinan posisi kepemilikan jangka panjang (baik pengembang yang berkontribusi keuangan maupun tidak), dalam hal tujuan pengembang yang mirip dengan investor pasif;
4. Tingkat kepuasan personal dan profesional dalam menguasai konsep baru atau meningkatkan lingkungan perkotaan; dan
5. Meningkatkan reputasi, yang dimana dapat menciptakan peluang di masa depan untuk pengembangan.

Untuk mencapai tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pengembang baik dari sisi privat (perusahaan) maupun publik (masyarakat) maka memerlukan strategi dalam investasi pengembangan real estat. Menurut Jaffe dan Sirmas (1989), pada dasarnya pengorbanan dilakukan untuk diharapkan mendatangkan manfaat di

masa depan, karena saat ini fenomena “masa depan tidak pasti” mendorong adanya keputusan investasi. Investasi merupakan bentuk pengorbanan tertentu yang diharapkan mampu mendatangkan manfaat dalam jangka waktu yang panjang.

Untuk mencapai keberhasilan investasi tersebut maka membutuhkan sebuah perencanaan strategis. Perencanaan strategis adalah upaya yang didisiplinkan untuk membuat keputusan dan tindakan penting yang membentuk dan memandu bagaimana menjadi organisasi (atau entitas lainnya), dan mengapa organisasi (atau entitas lainnya) mengerjakan hal seperti itu (Bryson, 2007). Kemudian menurut Handoko (2003), perencanaan strategis adalah suatu proses pengalihan tujuan-tujuan organisasi, penentuan strategis, kebijaksanaan dari program-program strategis yang diperlukan untuk tujuan tersebut, serta penetapan metode-metode yang diperlukan untuk menjamin bahwa strategi dan kebijaksanaan telah diimplementasikan. Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa perencanaan strategis dalam suatu perusahaan adalah suatu rencana jangka panjang yang akan dilakukan suatu perusahaan untuk merencanakan suatu keputusan, penentuan strategi kebijakan, dan program-program untuk menjamin bahwa strategi dan kebijaksanaan telah diimplementasikan.

Selain adanya perencanaan strategis, keberhasilan investasi juga dipengaruhi oleh suatu budaya dalam perusahaan. Kotter dan Heskett (1992) menjelaskan pengaruh budaya dalam perusahaan adalah terdiri dari :

1. Budaya dalam perusahaan dapat memberikan dampak signifikan terhadap performa ekonomi perusahaan dalam jangka waktu yang lama.
2. Budaya dalam perusahaan mungkin dapat menjadi faktor penting dalam mendeskripsikan kesuksesan atau kegagalan sebuah perusahaan di masa yang akan datang.
3. Budaya dalam perusahaan membantu dalam pengembangan kinerja tenaga kerja yang ada di perusahaan, budaya dalam perusahaan mampu mengontrol kebiasaan struktur organisasi sehingga menciptakan kekuatan dan identitas perusahaan.

Budaya menurut Kotter dan Heskett (1992) adalah totalitas pola yang ditransmisikan secara sosial, perilaku, seni, keyakinan, institusi, dan semua produk lainnya dari pekerjaan manusia dan berpikir bagaimana karakteristik dari sebuah

populasi. Budaya merupakan sebuah kepercayaan adat, nilai, struktur, norma, dan materi dari beberapa sifat organisasi sosial. Budaya merupakan bagian tak terpisahkan dari diri manusia, sehingga banyak orang cenderung menganggapnya diwariskan secara genetis. Kemudian, kebudayaan menurut White (1949) merupakan sistem terpadu dan terorganisir yang dapat dirinci dalam tiga bagian yaitu (1) sistem teknologi : peralatan produksi untuk memenuhi kebutuhan pokok, perlindungan fisik dalam arti luas), (2) sistem sosial sebagai perangkat untuk mewujudkan kehidupan komunal manusia sebagai makhluk sosial (pola tingkah laku kolektif maupun individual yang menghasilkan sistem organisasi), (3) sistem idea sebagai perangkat untuk menafsirkan lingkungannya (gagasan, kepercayaan, dan pengetahuan). Pada penelitian Xu (1997), Xu mengangkat isu budaya adalah dari sisi kosmologikal, kekunoan dan ketradisional. Kebudayaan digambarkan dengan hubungan manusia dengan alam dan sejarah yang membentuknya. Dalam konteks arsitektur, budaya kuno ini erat kaitannya dengan konteks spiritual yang tertuang dalam desain sebuah bangunan dan desain lingkungan sekitar (*landscape*).

### **2.2.2 Pasar Real Estat**

Untuk mencapai keberhasilan (tingkat pengembalian) sebuah investasi properti maka dalam pengembangan real estat perlu memenuhi persyaratan minimal bagi pengembang. Menurut Miles dkk (2007), terdapat beberapa langkah penting yang mempengaruhi pencapaian tahapan kontraktual dan kepemilikan aset properti. Tahapan tersebut adalah pengembangan ide, perbaikan/penyempurnaan dari ide tersebut, dan kelayakan properti. Pertama adalah pengembangan ide, yakni dimana pengembang dengan ilmu pengetahuan yang luas dan data pasar yang luas perlu melihat peluang-peluang pembangunan real estat yang masih ada sehingga dari peluang tersebut mampu memperoleh keuntungan semaksimal mungkin hingga dalam jangka waktu. Kedua adalah penyempurnaan ide, pengembang mencari lokasi yang spesifik untuk ide dan melihat kelayakan fisik. Pada tahapan ini pengembang melakukan pengamatan dan penetapan tenan, pemilik, penyedia pinjaman modal, rekan kerja dan profesional. Ketiga adalah kelayakan dari konsep pengembangan real estat yaitu pengembang menyusun studi pasar yang lebih

formal untuk mengetahui tingkat serapan properti, pengembangan menyusun kelayakan perbandingan estimasi nilai properti dengan biaya, serta mempertimbangkan kelayakan aspek legal, fisik dan pembiayaan propertinya.

Sebelum pengembang membangun sebuah proyek properti, pengembang harus memahami pasar (*market*) yang ada. Pasar adalah terdiri dari tipe properti, pemilik (pemain dalam pasar modal), dan tenan (pemain dalam ruang pasar) yang dimana dari ketiga aspek tersebut terletak pada bagian area geografis (Miles dkk, 2007). Pasar dapat pula didefinisikan sebagai sub kelompok populasi yang terdiri dari pembeli dan pengguna yang berpotensi pada tipe properti. Dalam tahapan mengenali pasar yang ada dibutuhkan pula delineasi pasar yang ada melalui riset pasar.



Gambar 2. 1. Tahapan Riset Pasar (Peca, 2009)

Penelitian ini membahas tentang faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi yang dimana lokasi masuk dalam tahap studi pasar dalam tahapan riset pasar Gambar 2.1. Brown (2005 : 1) menjelaskan tentang bagaimana lokasi adalah hal yang penting untuk dikenali dan dipertimbangkan dalam pengembangan real estat. Terdapat istilah lama yang telah menjadi aksioma dalam

dunia pengembangan real estat yakni : *“The three most important things in real estate are location, location and location”*.

Berdasarkan teori lokasi menurut Brown (2005) penyewa tertentu dikategorikan dengan cara bagaimana mereka menggunakan sebuah lahan untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka muncul atau berdampak pada kebutuhan memilih sebuah lokasi yang spesifik. Pemilihan lokasi akan dipengaruhi oleh beberapa faktor yang cukup bervariasi. Miles dkk (2007) menjelaskan bahwa dalam pemilihan lokasi, pengembang wajib mempelajari penggunaan lahan yang telah ditetapkan oleh pemerintah lokal/setempat dan memetakan pajak yang disodorkan sebagai pengendalian penggunaan lahan. Berdasarkan hasil kajian Miles dkk (2007) tentang faktor utama dalam pemilihan lokasi properti yang dikemukakan oleh G. Vincent Barrett dan John P. Blair, bahwa faktor pemilihan lokasi real estat dapat dijabarkan kedalam beberapa sub faktor diantaranya adalah :

1. Perwilayahan (*Zoning*). Baik dari segi legalitas pemakaian lahan, pembatasan kepadatan dan tata letak lahan, hingga kemungkinan peruntukkan lahan untuk fungsi yang lainnya.
2. Fitur fisik lahan. Dalam fitur fisik lahan, subfaktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi adalah kondisi penampakan fisik lahan mulai dari luasan lahan, kondisi lahan, topografi hingga hidrologi.
3. Utilitas. Utilitas dalam pengembangan real estat menjadi faktor utama untuk keberlangsungan kegiatan kemanusiaan. Sub faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi adalah terdiri dari ketersediaan jaringan air bersih dan jaringan listrik.
4. Transportasi. Transportasi pada pengaruhnya dalam pemilihan lokasi adalah hal yang berkaitan dengan mobilitas bagi pengguna properti sehingga ketersediaan angkutan umum yang melalui properti tersebut menjadi faktor lokasi yang penting. Kemudahan mengakses sebuah properti juga di dukung dengan kedekatannya terhadap jalan.
5. Pelayanan Pemerintah. Untuk mengatur penggunaan lahan, diberlakukannya pajak bagi tanah / lahan, biaya perijinan dan biaya dampak pada lahan/tanah yang digunakan, sehingga pajak menjadi faktor yang mempengaruhi dalam

pemilihan lokasi.

6. Perilaku Lokal (*Local Attitude*). Perilaku lokal dalam pengaruhnya terhadap lokasi adalah apakah pembangunan properti itu memiliki dampak sosial dan budaya disekitarnya, apakah pembangunan tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat dan bagaimana dampak sosial akan mempengaruhi pembangunan properti tersebut.

7. Harga lahan. Kondisi tingkat harga suatu lahan.

8. *Supply* dan *Demand*. Kondisi permintaan pasar properti yang dipengaruhi peningkatan penduduk dan trennya, peningkatan jumlah tenaga kerja dan trennya serta distribusi pendapatan.

Menurut Brown (2005), lokasi yang spesifik mungkin tergantung pada kedekatan dengan pelanggan (*customers*), pemasok (*supplier*), sistem transportasi, atau sejumlah atribut pasar lahan lainnya. Kata kuncinya adalah “kedekatan”, suatu lahan akan dapat ditentukan lebih baik atau buruknya berdasarkan lokasinya. Dalam teorinya, angka sewa yang tinggi dan menguntungkan akan bergantung pada kegiatan ekonomi yang paling intens dan produktif. Keuntungan tersebut maksudnya adalah sebuah lahan yang akan dibangun sebuah properti dapat digunakan atau dimanfaatkan secara baik dan efisien. Namun, menurut Peca (2009) sebelum pengembang memutuskan untuk membeli lahan atau mengakuisisi lahan yang akan dibangun sebuah properti nantinya, pengembang harus mengevaluasi dan memilih lahan tersebut. Singkatnya cara yang paling efektif untuk memilih lahan adalah dengan mengevaluasi harga aktual pembelian atau menyesuaikan perkiraan biaya dan pengembalian dari hasil pembangunan properti tersebut nantinya. Ketika mempertimbangkan biaya lahan atau propertinya, yang perlu diperhatikan adalah menganalisa kemampuan finansial perusahaan, yaitu dengan menentukan biaya lahan atau properti yang paling sesuai untuk anggaran dan rencana pembangunan oleh pengembang. Peca (2009) menjelaskan bahwa kekuatan finansial harus diperhitungkan terlebih dahulu jika ingin membeli lahan/properti karena harga/properti dari lahan tersebut bersifat *fix-price*. Jika pengembang tersebut mengalami kendala dalam membeli atau *take control* terhadap lahan tersebut pengembang dapat mengajak kerjasama (*joint venture business*) kepada pemilik lahan (*landowner*). Biasanya pengembang yang relatif kecil masuk

kedalam *joint venture* dengan perusahaan pengembang yang lebih besar, baik dari segi pengalaman, finansial dan daya tarik kepada pengembangan properti skala besar (Morley, 2002). Disitulah terjadi negosiasi dan perjanjian antar kedua belah pihak untuk dapat memperoleh lokasi properti yang sesuai. Jika pengembang dapat memperoleh lokasi yang sesuai maka akan meningkatkan nilai profitabilitas pada perusahaan. Selain menjalin kerjasama antar pengembang dan pemilik lahan, dalam penelitian Wuryandani (2005) pengembang di Indonesia lebih memilih pinjaman kepada bank dengan pengajuan kredit untuk membantu permodalan pembangunan propertinya. Faktor yang mendorong pengembang dalam mengajukan kredit adalah karena modal yang tidak mencukupi dan faktor keamanan atau politik.

### **2.2.3 Pemasaran Realestat**

Kotler dan Amstrong (2008) mengartikan pemasaran (*marketing*) adalah mengelola hubungan dengan pelanggan yang menguntungkan. Pemasaran merupakan suatu proses sosial yang di dalamnya individu dan kelompok mendapatkan apa yang mereka butuhkan dan inginkan dengan menciptakan, menawarkan, dan secara bebas mempertukarkan produk yang bernilai dengan pihak lain. Tujuan dari pemasaran adalah menarik pelanggan baru dengan menjanjikan nilai yang baik dan untuk menjaga dan meningkatkan pelanggan yang sudah ada dengan cara memberikan kepuasan kepada mereka. Dalam konteks yang lebih sempit, pemasaran membangun hubungan pertukaran nilai-syarat dengan pelanggan. Oleh karena itu, pemasaran adalah proses dimana perusahaan menciptakan nilai bagi pelanggan dan membangun hubungan yang kuat dengan pelanggan agar mendapat sebuah nilai dari pelanggan sebagai imbalan.

Dalam upaya mendapatkan kepuasan konsumen di tengah persaingan, sebuah perusahaan harus mengerti terlebih dahulu apa kebutuhan dan keinginan konsumennya, sehingga membutuhkan strategi pemasaran dengan memilah segmen pasar dan target pasar terbaik yang dapat menciptakan keuntungan sebesar-besarnya. Menurut Kotler dan Armstrong (2008), segmentasi pasar adalah sebuah kegiatan untuk membagi sebuah pasar menjadi kelompok-kelompok pembeli dengan keinginan, karakteristik, atau perilaku yang berbeda-beda. Pembagian pasar

dibagi menurut geografik, demografi, psikografis, dan tingkah laku. Selanjutnya, definisi strategi pemasaran menurut Kurtz (2008) adalah sebuah program dari perusahaan untuk menentukan target pasar sehingga dapat memuaskan konsumen dengan membangun kombinasi elemen dari bauran pemasaran (produk, distribusi, promosi dan harga) yang dimana merupakan salah satu strategi bagi perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan. Menurut Kotler dan Amstrong (2008) pengertian dari elemen bauran pemasaran adalah :

1. Produk, adalah benda atau jasa dari perusahaan yang ditawarkan ke target pasar untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen.
2. Harga, adalah sejumlah uang yang harus dikeluarkan konsumen untuk mendapatkan suatu produk atau jasa. Harga juga merupakan pesan yang menunjukkan bagaimana suatu *brand* memposisikan dirinya di pasar yang dapat mempengaruhi pertimbangan konsumen dalam memilih produk.
3. Distribusi, atau yang disebut dengan *place* menunjuk kepada cara produk atau jasa disampaikan kepada pembeli. Didalam elemen *place* atau distribusi, didalamnya adalah termasuk keputusan yang berhubungan dengan lokasi dan fasilitas, serta penggunaan antar perantara. Dalam pemasaran, perusahaan merencanakan untuk menempatkan produknya dengan beberapa keputusan distribusi salah satunya adalah penempatan lokasi. Lokasi adalah pemilihan tempat yang ditunjuk untuk pembeli dan penjual melakukan proses pemasaran (Kotler dan Amstrong, 2008). Lokasi atau tempat seringkali ikut menentukan kesuksesan perusahaan, karena lokasi erat kaitannya dengan pasar potensial sebuah perusahaan (Darmadji, 1996 dalam Bramantyo, 2013). Disamping itu, lokasi juga berpengaruh terhadap dimensi-dimensi strategi seperti *flexibility*, *competitive*, *positioning* dan *focus*. Fleksibilitas suatu lokasi merupakan ukuran sejauh mana suatu perusahaan dapat bereaksi terhadap perubahan situasi ekonomi. Pemilihan tempat memerlukan pertimbangan yang cermat terhadap beberapa faktor antara lain akses yang berhubungan dengan kemudahan untuk dijangkau, visibilitas dimana lokasi sebaiknya mudah dilihat, *traffic* dimana perlu dipertimbangkan lalu lalang orang dan lalu lintas kendaraan, ekspansi dimana cukup tersedia tempat apabila dimasa depan ingin melakukan ektensifikasi, lingkungan, persaingan dan peraturan pemerintah.

4. Promosi, adalah aktivitas perusahaan untuk mengkomunikasikan produk dan jasanya dan mempengaruhi target konsumen untuk membeli.

Berdasarkan konsep dan teori tentang pemasaran real estat, maka faktor lokasi yang mempengaruhi keberhasilan pemasaran dalam penjualan apartemen yaitu akses yang digambarkan dengan kemudahan untuk dijangkau, faktor visibilitas yang diukur dengan kemudahan konsumen melihat fisik bangunan apartemen, faktor *traffic*, faktor ekspansi, faktor lingkungan, persaingan dan peraturan pemerintah.

#### 2.2.4 Nilai Properti

Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial antara barang dan/atau jasa yang tersedia sehingga terjadi hubungan jual beli diantaranya. Nilai bukan merupakan hal yang konkrit atau fakta tetapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi antara barang dan/atau jasa pada suatu waktu tertentu. Nilai sebuah unit properti/lahan tentunya bersifat unik, yang artinya tidak ada satu unit properti/lahan pun yang sama persis. Berdasarkan penelaahan empiris dan konseptual, menurut Putra dkk (2013), nilai lahan dipengaruhi oleh beberapa variabel utama yaitu penawaran dan permintaan, penggunaan lahan tertinggi dan terbaik, aspek fisik, legal, sosial dan ekonomi.

Begitu pula yang dirangkum oleh Hidayati (2013) bahwa setiap unit properti berbeda satu sama lainnya dikarenakan beberapa faktor yang mempengaruhinya yaitu faktor permintaan dan penawaran, faktor fisik properti, faktor lokasi dan peletakkannya, dan faktor kebijakan dan perundangan. Faktor-faktor tersebut dijabarkan sebagai berikut ini :

1. Faktor permintaan dan penawaran. Faktor ini dianggap sebagai salah satu faktor yang memberikan dampak yang luas pada faktor lain. Jika penawaran properti dipasaran tetap sedangkan permintaan bertambah, maka nilai properti akan naik. Begitupula sebaliknya, jika permintaan tetap sedangkan penawaran bertambah, maka nilai properti dapat menjadi turun. Naik turunnya permintaan properti dipengaruhi dengan kondisi umum pasar (Setiawan, 2004). Kondisi umum pasar diindikasikan dengan adanya perubahan pola kependudukannya

(pertambahan jumlah penduduk, perubahan struktur penduduk dan persebaran penduduk), pertambahan daya beli, peningkatan dan meluasnya hubungan atau komunikasi, adanya perubahan preferensi konsumen terhadap properti (misal perubahan gaya hidup dan tren), dan adanya faktor perubahan teknologi pembangunan dan perubahan faktor lingkungan lainnya. Sedangkan penawaran dipengaruhi oleh adanya jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya *overhead* lain. Dalam hukum penawaran (Webster, 2003) semakin tinggi tarif pajak yang dikenakan akan berakibat naiknya harga produksi yang akan membawa dampak pada rendahnya permintaan konsumen dan berkurangnya jumlah barang yang ditawarkan.

2. Faktor fisik properti. Faktor fisik properti ditentukan beberapa hal diantaranya jenis dan kegunaan properti (dari sini dapat ditentukan lingkup pasaran yang akan dicapai), ukuran dan bentuk lahan (faktor ini akan berpengaruh pada nilai properti apabila lahan tersebut adalah lahan kosong dan berpotensi untuk dibangun sebuah properti sehingga memudahkan untuk pembangunan), serta desain dan konstruksi bangunan.

3. Faktor peraturan perundangan. Ketatnya sistem perundangan mungkin dapat menyebabkan permintaan turun dan selanjutnya akan mempengaruhi nilai tanah. Kemudian *zoning* dan faktor perencanaan kota merupakan faktor yang kerap mempengaruhi nilai properti.

4. Faktor lahan dalam penentuan nilai properti. Konsumen yang ingin menggunakan lahan sebagai lahan propertinya akan memilih karakteristik lahan yang sesuai dan mendukung propertinya sesuai dengan tujuan yang akan dicapainya. Perhatian pada sisi eksternal yang perlu dipertimbangkan adalah ketersediaan utilitas dan fasilitas apakah mencukupi atau tidak, demikian juga aksesibilitasnya, status kepemilikan lahannya dan pemanfaatan lahannya.

a. Faktor harga lahan. Harga lahan yang terjadi pada dasarnya merupakan fungsi dari nilai lahan atau tinggi rendahnya harga dipengaruhi perubahan nilai lahan. Nilai lahan merupakan suatu lahan secara ekonomis berkaitan dengan produktifitas dan strategi ekonomi. Tinggi rendahnya harga lahan ini secara langsung ditentukan oleh tinggi rendahnya nilai lahan. Hal penting yang harus diperhatikan dalam

penentuan tinggi rendahnya lahan adalah sifat permintaan konsumen dalam menilai kondisi nyata suatu lahan dan ketersediaan lahannya.

Dalam penelitian Sela (2010) harga lahan menjadi faktor penting untuk menentukan jenis produk properti yang akan dibangun. Semakin mahal harga tanah maka akan berdampak pada mahalnya properti yang dijual.

b. Faktor kondisi fisik lahan. Faktor fisik lahan disini adalah meliputi apakah properti tersebut terletak di tempat yang tinggi atau rendah.

Tempat yang rendah misalnya adalah rawan terhadap banjir dan bila akan dibangun diperlukan pengolahan lahan yang memerlukan biaya cukup tinggi.

c. Faktor lokasi dan aksesibilitas lahan. Chinloy dan Goldberg (1984) mengatakan bahwa faktor utama keberhasilan suatu usaha ditentukan

dari lokasinya, selanjutnya adalah faktor lain. Dua buah properti mempunyai bentuk fisik sama akan tetapi lokasinya berbeda maka nilai propertinya pun akan berbeda. Secara umum teori lokasi menyatakan bahwa semakin jauh dari pusat kota maka nilainya akan semakin rendah.

Hal tersebut dikarenakan kota merupakan pusat segala aktivitas hidup manusia, yang banyak orang menginginkan untuk mendapatkan lokasi di pusat kota. Jika dikaitkan dengan hukum pasar, semakin banyak permintaan orang untuk tinggal dikota namun penawaran lahan kota tetap maka menyebabkan nilai lahan akan semakin tinggi. Faktor lokasi seterusnya menentukan apakah properti tersebut mudah atau sulit dicapai.

Properti yang mempunyai nilai adalah lokasi di kawasan kota dapat dicapai dengan mudah karena tersedianya sistem pengangkutan yang baik dibanding dengan kawasan luar kota. Ditambah dengan pendapat Simarmata (1997), disamping hal tersebut dapat juga dilihat bahwa properti yang berada dipinggir jalan utama kota memiliki nilai lahan yang lebih tinggi daripada lahan yang ada jauh dibelakangnya. Dari beberapa pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa parameter faktor lokasi yang dapat mempengaruhi nilai propertinya dapat diukur dari tingkat kedekatan properti terhadap jalan.

d. Faktor infrastruktur dan fasilitas. Suatu fasilitas dapat berfungsi baik

apabila didukung oleh ketersediaan fasilitas dan utilitas. Menurut Simarmata (1997) tata guna lahan akan menentukan pembangunan berbagai utilitas buatan manusia yang dapat meningkatkan nilai lahan seperti jalan, jaringan listrik dan air bersih.

- e. Faktor perencanaan dan pengelolaan kawasan. Keberhasilan suatu kawasan dapat ditentukan dari perencanaannya. Perencanaan meliputi rencana tapak (penggunaan lahan kawasan), rencana infatsrtuktur (perencanaan jaringan jalan), dan desain bangunan. Kemudian adanya pengelolaan lahan yang biasa disebut dengan *zoning*. Perwilayahan (*zoning*) merupakan gambaran peraturan penggunaan lahan yang ada disuatu wilayah. Berdasarkan pernyataan diatas maka indikator yang dapat digunakan dalam menilai sebuah properti adalah adanya rencana pengembangan wilayah dan peraturan zonasi wilayah.

#### **2.2.5 Konsep Pemilihan Lokasi berdasarkan Tinjauan Perencanaan dan Pengembangan Real Estat**

Pemilihan lokasi merupakan salah satu proses pengambilan keputusan dalam menunjang keberhasilan investasi properti. Pengembang (Peca, 2009) merupakan pelaku usaha yang memegang peranan utama dalam bisnis atau usaha pembangunan real estat atau properti, yang dimana memiliki tujuan utama membangun kesejateraan perusahaan, menjaga kekuatan keuangan dalam perusahaan serta menciptakan aset properti yang berpotensi dan memiliki umur panjang sehingga mendatangkan keuntungan yang besar baik secara finansial maupun reputasi perusahaan. Menurut Miles dkk (2007) untuk mencapai tujuan tersebut maka pengembang harus dapat melihat dengan baik kemungkinan tingkat pengembalian tertinggi disaat properti sudah berhasil dijalankan, sehingga mampu menutupi segala macam biaya yang telah digunakan untuk pembangunan properti serta memperoleh sisa (keuntungan) dalam penjualan.

Untuk mencapai tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pengembang maka memerlukan strategi dalam investasi pengembangan real estat. Menurut Jaffe dan Sirmas (1989), pada dasarnya pengorbanan dilakukan untuk diharapkan

mendatangkan manfaat di masa depan, karena saat ini fenomena “masa depan tidak pasti” mendorong adanya keputusan investasi. Investasi merupakan bentuk pengorbanan tertentu yang diharapkan mampu mendatangkan manfaat dalam jangka waktu yang panjang. Untuk mencapai keberhasilan investasi tersebut maka membutuhkan sebuah perencanaan strategis. Perencanaan strategis dalam suatu perusahaan adalah suatu rencana jangka panjang yang akan dilakukan suatu perusahaan serta faktor kebudayaan organisasi pengembang untuk merencanakan suatu keputusan, penentuan strategi kebijakan, dan program-program untuk menjamin bahwa strategi dan kebijaksanaan telah diimplementasikan sehingga terciptanya suatu keberhasilan investasi.

Keberhasilan investasi sebuah properti ditentukan oleh dimana properti itu akan dikembangkan. Menjawab kebutuhan itu maka pengembang (*developer*) akan memutuskan memilih dimanakah lokasi yang sesuai dengan pembangunan propertinya. Agar investasi dapat tercapai tingkat pengembaliannya, dalam pemilihan lokasi properti pengembang perlu mempertimbangkan rencana jangka panjang perusahaan. Selanjutnya ditambahkan kebudayaan organisasi agar membantu pengembang dalam penentuan strategi kebijakan serta program pembangunan propertinya. Maka dari itu, dalam penelitian ini ditetapkan faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen yaitu faktor rencana jangka panjang perusahaan dan faktor kebudayaan perusahaan.

Pemilihan lokasi properti juga merupakan salah satu tahapan yang harus dilakukan pada saat pengembang melakukan studi pasar. Brown (2005) menjelaskan tentang bagaimana lokasi adalah hal yang penting untuk dikenali dan dipertimbangkan dalam pengembangan real estat. Lokasi menunjukkan dimana pengembang menggunakan suatu lahan baik milik atau sewa untuk membangun propertinya. Namun sebelum pengembang membeli atau menyewa lahan tersebut maka perlu dilihat terlebih dahulu kondisi lahan tersebut.

Dalam memilih lokasi untuk pembangunan sebuah properti Miles dkk (2007) menyimpulkan bahwa kondisi perwilayahan atau *zoning* adalah merupakan faktor yang cukup penting. Faktor ini diukur dengan melihat legalitas pemakaian lahan, pembatasan kepadatan dan tata letak lahan, hingga kemungkinan peruntukkan lahan untuk fungsi yang lainnya. Hal tersebut merupakan pengelolaan

kawasan yang diatur kedalam peraturan penggunaan lahan (Hidayati, 2003) yang telah tercantum dalam peraturan pemerintah (Darmadji, 1996 dalam Bramantyo, 2013). Bentuk pengendalian dan pengelolaan lahan tersebut adalah dengan cara diberlakukannya pajak. Sehingga dalam memilih sebuah lokasi pengembang dapat memetakan terlebih dahulu pajak terhadap lahan yang akan dibeli atau disewa (Miles dkk, 2007). Selanjutnya, pemilihan lokasi tentunya juga dipengaruhi oleh adanya rencana pengembangan wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Adanya rencana tentunya akan meningkatkan nilai properti dari lahan di lokasi tersebut (Hidayati, 2003).

Selanjutnya, dalam memilih sebuah lokasi, faktor fisik lahan juga patut dipertimbangkan terutama pembangunan properti yang mungkin memiliki spesifikasi bangunan yang lebih kompleks seperti bangunan tinggi. Luas lahan, kondisi lahan yang memiliki genangan (banjir) dan kemiringan lahan serta ketersediaan sumberdaya air menjadi faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi properti (Miles dkk, 2007; dan Hidayati, 2003). Hidayati (2003) menjelaskan tempat yang rawan terhadap banjir maka apabila dibangun sebuah properti maka akan diperlukan pengolahan lahan yang memerlukan biaya cukup tinggi. Kondisi lahan yang secara fisik sifatnya kosong juga menjadi alternatif bagi para pengembang untuk membangun propertinya karena akan memudahkan untuk pembangunan (Hidayati, 2003).

Lokasi adalah pemilihan tempat yang ditunjuk untuk pembeli dan penjual melakukan proses pemasaran (Kotler dan Armstrong, 2008). Dalam pemasaran pemilihan lokasi adalah bentuk dari proses distribusi yang menunjuk kepada cara produk atau jasa dapat disampaikan kepada pembeli. Pendistribusian ini salah satunya dipertimbangkan dari faktor aksesibilitas. Dalam pemasaran aksesibilitas adalah hal yang berhubungan dengan kemudahan pencapaian terhadap lokasi (Darmadji, 1996 dalam Bramantyo, 2013). Miles dkk (2007) menggambarkan kemudahan adalah berkaitan dengan mobilitas pengguna properti yakni ketersediaan angkutan umum. Chinloy dan Goldberg (1984) mengatakan properti yang mempunyai lokasi di kawasan kota dapat dicapai dengan mudah karena tersedianya sistem pengangkutan yang baik dibanding dengan kawasan luar kota. Selain ketersediaan sarana angkutan umum, Miles dkk (2007) mengatakan

kemudahan pencapaian tersebut juga karena didukung dengan kedekatan properti terhadap jalan. Disamping hal tersebut dapat juga dilihat bahwa properti yang berada dipinggir jalan utama kota memiliki nilai lahan yang lebih tinggi daripada lahan yang ada jauh dibelakangnya (Simarmata, 1997).

Suatu lahan akan memiliki nilai properti yang tinggi apabila terdapat jaringan utilitasnya yang melayani properti tersebut (Simarmata 1997). Utilitas menurut Miles dkk (2007) adalah ketersediaan jaringan air bersih dan jaringan listrik. Utilitas dalam pengembangan real estat menjadi faktor utama untuk keberlangsungan kegiatan kemanusiaan.

Miles dkk (2007) menyebutkan bahwa tingkat harga lahan dapat mempengaruhi pemilihan lokasi untuk pembangunan properti. Nilai suatu lahan yang tinggi biasanya akan mempengaruhi tingkat harga lahan tersebut sehingga akan berdampak pada pengembang yang akan memilih lahan untuk pembangunan propertinya. Hidayati (2003) menjelaskan harga lahan yang terjadi pada dasarnya merupakan fungsi dari nilai lahan atau tinggi rendahnya harga dipengaruhi perubahan nilai lahan. Nilai lahan merupakan suatu lahan secara ekonomis berkaitan dengan produktifitas dan strategi ekonomi. Tinggi rendahnya harga lahan ini secara langsung ditentukan oleh tinggi rendahnya nilai lahan. Faktor yang mempengaruhi nilai lahan adalah permintaan dan penawaran, fisik, legal, sosial dan ekonomi serta penggunaan lahan tertinggi dan terbaik (Putra, 2013). Sama dengan Hidayati (2013), hal penting yang harus diperhatikan dalam penentuan tinggi rendahnya lahan adalah sifat permintaan konsumen dalam menilai kondisi nyata suatu lahan dan ketersediaan lahannya. Faktor permintaan dan penawaran dianggap sebagai salah satu faktor yang memberikan dampak yang luas pada faktor lain. Jika penawaran properti dipasaran tetap sedangkan permintaan bertambah, maka nilai properti akan naik, begitupula sebaliknya (Hidayati, 2003). Naik turunnya permintaan dan juga penawaran properti dipengaruhi dengan kondisi umum pasar (Setiawan, 2004). Selanjutnya, Miles dkk (2007) juga mempertimbangkan perilaku lokal dalam pengaruhnya terhadap lokasi yaitu yang diindikasikan dari dampak pembangunan properti secara sosial dan budaya ke masyarakat dan/atau sebaliknya.

Peca (2009) menambahkan faktor kemampuan pengembang dalam membeli lahan dapat mempengaruhi keputusan pemilihan lokasi untuk

pembangunan properti. Dalam kaitannya mencari sebuah properti (lahan) baik membeli atau menyewa, pengembang harus mengevaluasi harga aktual pembelian atau menyesuaikan perkiraan biaya dan pengembalian dari hasil pembangunan properti tersebut nantinya. Ketika mempertimbangkan biaya lahan atau propertinya, yang perlu diperhatikan adalah menganalisa kemampuan finansial perusahaan, yaitu dengan menentukan biaya lahan atau properti yang paling sesuai untuk anggaran dan rencana pembangunan oleh pengembang.

Berdasarkan kajian tersebut diatas maka dapat disimpulkan faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi properti berdasarkan tinjauan perencanaan perkotaan dan pengembangan real estat tercantum dalam Tabel 2.1.

Tabel 2. 1. Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Properti

No	Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Properti	Indikator
1	Rencana perusahaan	Rencana jangka panjang perusahaan
2	Kebudayaan perusahaan	Kebudayaan dan adat organisasi perusahaan
3	Perwilayahan ( <i>Zoning</i> )	legalitas pemakaian lahan dan kesesuaian peruntukkan lahan
4	Rencana tata ruang wilayah	Adanya rencana pengembangan wilayah
5	Fisik lahan	Kemiringan lahan, genangan (banjir), ketersediaan sumber daya air
6	Lahan kosong	Kondisi lahan yang kosong
7	Kemudahan pencapaian lokasi	Ketersediaan sarana angkutan umum
8	Kedekatan properti terhadap jalan	Kedekatan properti terhadap jalan
9	Utilitas	Ketersediaan jaringan air bersih dan jaringan listrik
10	Harga lahan	Tingkat harga lahan
11	Permintaan dan penawaran	keadaan umum lokasi dan kesesuaian gaya hidup masyarakat
12	Kemampuan pengembang	Kemampuan pengembang dalam membeli lahan

Sumber : Hasil kajian pustaka, 2015

### 2.3 Residensial sebagai Bagian dari Realestat

Brueggeman dan Fisher (2008) menjelaskan pengertian estat adalah

kepemilikan individu yang nyata. Kemudian, istilah estat dalam real properti adalah digunakan untuk mendeskripsikan sejauh mana hak dan kebutuhan dalam kepemilikan real estat. Brueggeman dan Fisher (2008) juga mengartikan real estat adalah digunakan untuk menjelaskan suatu benda yang tidak dapat berpindah (*not movable*) seperti lahan dan peningkatan secara permanennya yang ada diatas lahan tersebut, dan hak kepemilikan atas benda tersebut disebut dengan real properti. Dalam pengklasifikasian mayor dari sebuah tipe properti itu sendiri adalah residensial dan nonresidensial. Istilah residensial yang diadopsi dari bahasa asing residential berasal dari kata reside yang artinya tinggal, menetap baik permanen dan tidak permanen. Kemudian residensial itu sendiri memiliki arti sebuah tatanan yang terdiri dari sebagian besar rumah bukan pertokoan dan bisnis, atau istilah residensial juga bisa dikatakan tentang perumahan dan terdapat pemiliknya (Friedman, 2003). Berdasarkan pengklasifikasian tipe properti, residensial adalah terdiri dari properti *single family* dan *multi-family* (Brueggeman dan Fisher, 2008).

### 2.3.1 Tipe properti Keluarga Tunggal (*Single family*)

Brueggeman dan Fisher (2008) menyebutkan bahwa tipe properti Single family dapat berupa rumah yang berdiri sendiri atau terpisah-pisah (*detached*), rumah dalam klaster, dan *zero-lot-line developments*. Dalam perkembangannya rumah jika berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 memiliki pengertian yakni bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Menurut Turner (1976), rumah diidentifikasi menjadi tiga fungsi utama. Pertama, sebagai tempat bermukim, yaitu sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*the quality of shelter provide by housing*). Kedua, rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi atau fungsi pengaman keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan. Ketiga, rumah sebagai penunjang rasa aman dalam terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah.

Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Kemudian, kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Selanjutnya bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan disebut dengan permukiman (UU Nomor 1 tahun 2011). Lingkungan permukiman merupakan suatu sistem yang terdiri dari lima elemen, yaitu *nature* (unsur alami), yang mencakup sumber-sumber daya alam seperti geologi, topografi, hidrologi, tanah, iklim, maupun unsur hayati yaitu vegetasi dan fauna; *human* (manusia sebagai individu) dengan segala kebutuhannya (biologis, emosional, nilai-nilai moral, perasaan dan persepsinya), *society* (masyarakat) yaitu adanya manusia sebagai individu maupun kelompok masyarakat melangsungkan kegiatan atau kehidupannya; *shell* (rumah) yang merupakan bagian fisik dimana manusia bertempat tinggal; *network* (jaringan) yang merupakan sistem alami maupun buatan yang menunjang berfungsinya lingkungan permukiman (Sastra dan Marlina, 2005).

Berdasarkan pengertian dan elemen pembentuk permukiman, pada dasarnya permukiman terbentuk dari kesatuan isi dan wadahnya, yaitu kesatuan antara manusia sebagai penghuni (isi) dengan lingkungan (wadah) menunjuk pada hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia. Dimana rumah menjadi unsur fisik utama dalam permukiman yang menjadi wadah bagi manusia dalam melangsungkan kehidupannya.

### **2.3.2 Tipe Properti Multi-Keluarga (*Multi-Family*)**

Sedangkan tipe properti *multi-family* menurut Brueggeman dan Fisher (2008) adalah berupa bangunan tinggi dan rendah serta apartemen. Tipe properti *multi-family* ini selalu dibedakan dari lokasinya (baik perkotaan maupun bukan perkotaan) dan ukuran dari bangunannya (bangunan tinggi, bangunan rendah atau *garden apartment*). Properti *multi-family* adalah properti residensial dengan bentuk apartemen (Ling dan Archer, 2013). Apartemen dengan ukuran *high-rise* selalu

terletak dekat dengan pusat bisnis dan perkantoran karena harga lahan lebih besar dari area pinggiran.

Apartemen berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang digunakan sebagai tempat tinggal dan terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai ruangan lain semacamnya (Poerwadarminta, 1976). Apartemen juga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Dengan berbagai pengertian tentang apartemen yang telah disebutkan di atas, maka dapat diambil kesimpulan, bahwa apartemen merupakan hunian (rumah tinggal) untuk masyarakat atau kelompok masyarakat dalam bentuk unit-unit kamar dalam satu bangunan/gedung untuk warga kota dengan konsep bangunan meninggi keatas (vertikal). Kemudian dapat pula disimpulkan bahwa apartemen adalah salah satu jenis dalam klasifikasi tipe properti residensial (sebuah tempat tinggal atau menetap baik sementara ataupun permanen) *multi-family* yang dimana adalah termasuk kedalam klasifikasi properti residensial.

#### **2.4 Tinjauan Teoritis Lokasi**

Dalam konteks perencanaan perkotaan dan pengembangan real estat, penentuan lokasi memiliki peranan yang cukup penting untuk mewujudkan keberlanjutan pembangunan. Pada perencanaan perkotaan, lokasi merupakan aspek penting dalam mencapai sebuah rancangan penggunaan lahan perkotaan sehingga terjalin hubungan yang efisien antar kegiatan atau aktivitas. Sedangkan pada pengembangan real estat, lokasi merupakan aspek penting dalam studi kelayakan dan untuk mengetahui area market sehingga terjalinnya pembangunan real estat yang berkelanjutan. Teori lokasi pada awalnya merupakan pertanyaan inti dari ilmu ekonomi wilayah yang dimana berfungsi untuk menjawab pertanyaan “dimana” dan “mengapa” aktivitas ekonomi memilih sebuah lokasi. Pelopor teori lokasi tersebut adalah berasal dari Johann Heinrich von Thunen (Rustiadi dkk, 2011). Von Thunen menyebutkan bahwa kecenderungan semakin menurunnya keuntungan akibat makin jauhnya lokasi produksi dari pasar, namun terdapat perbedaan laju penurunan (*gradient*) antar komoditas dan jumlah pilihan-pilihan menguntungkan yang semakin menurun dengan bertambahnya jarak ke pusat kota. Kegiatan-

kegiatan yang paling produktif akan saling berkompetisi untuk saling berdekatan, di lokasi pasar (inti/pusat kota), sehingga kondisi ini diikuti dengan temuan bahwa biaya sewa lahan tertinggi adalah wilayah yang dekat dengan pasar atau berada pada inti/pusat kota. Lokasi yang baik menurut Von Thunen adalah lokasi yang tidak menimbulkan efek transportasi yang tinggi dan memiliki jangkauan yang mudah dengan areal lain (Rustiadi dkk, 2011).

Apabila konsep Von Thunen tersebut dikaitkan dengan pemilihan lokasi oleh pengembang (*developer*), lokasi yang memberikan peluang keuntungan dalam pembangunan apartemen adalah lokasi yang berada di dekat pusat kota. Menurut Von Thunen dan Burgess dalam Rustiadi dkk (2011), pusat kota diindikasikan dengan daerah perkantoran dimana masyarakat bekerja, perdagangan dan jasa, pasar perbelanjaan yang dikelilingi oleh kawasan industri dan yang selanjutnya dikelilingi oleh permukiman. Semakin dekatnya suatu lahan dengan pusat kota maka akan semakin tinggi harga lahan tersebut sehingga dapat meningkatkan nilai dari properti apartemen yang akan dibangun.

#### **2.4.1 Konsep Lokasi Residensial**

Apartemen merupakan salah satu jenis properti residensial dengan tipe *multi-family*, yang dimana memiliki fungsi sebagai tempat tinggal, menetap dan melakukan aktivitas sehari-hari. Oleh karena itu, dalam penelitian ini digunakan pendekatan hal-hal yang berhubungan dengan teori dan konsep mengenai lokasi residensial.

Terdapat beberapa pertimbangan yang mendasari pemilihan lokasi pembangunan perumahan. Bourne (1975) dalam Nadya (2010) menyebutkan terdapat beberapa pertimbangan yang mendasari pemilihan lokasi residensial yakni :

1. Aksesibilitas ke pusat kota : jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah, dan tempat rekreasi.
2. Karakteristik fisik dari lingkungan permukiman
3. Fasilitas dan pelayanannya dilihat dari kualitas dari utilitasnya.
4. Lingkungan sosial, etnis, citra dan demografi.

5. Karakteristik lokasi dan rumah : luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.

Selanjutnya teori lokasi perumahan juga dicetuskan oleh Turner (1976). Menurutnya, pertimbangan dalam lokasi rumah adalah kemudahan pencapaian ke tempat kerja dan menyatu dengan komunitas sekitar. Lebih lanjut, pertimbangan lainnya adalah kemudahan untuk berhubungan dengan tempat-tempat lain. Kemudahan hubungan ini dapat dilakukan dengan sarana angkutan dan melalui hubungan telekomunikasi. Kelengkapan sarana berupa sarana kesehatan, sosial, ekonomi, pendidikan juga dapat mempengaruhi penilaian sebuah lokasi.

Prayogo (1983) dalam Budihardjo (2006) menyatakan permukiman yang baik adalah yang mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti. Tingkat aksesibilitas yang baik akan meminimumkan waktu tempuh (*travel-time*). Idealnya aksesibilitas yang baik pada suatu lokasi diukur berdasarkan seberapa baik jaringan transportasi pada lokasi tersebut dapat terhubung dengan pusat-pusat kegiatan lainnya. Aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan dan kemudahan mengenai data lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan "mudah" atau "susah"nya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Selain aksesibilitas, ketersediaan prasarana dan sarana merupakan faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan diantaranya ketersediaan air bersih dan jaringan listrik, kemudian adanya kedekatan lokasi perumahan dengan pasar, fasilitas pendidikan dan kesehatan.

Catanese dan Snyder (1986) menyebutkan terdapat beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi perumahan, diantaranya perwilayah an (*zoning*); 4 faktor teknis seperti kondisi tanah dan topografi; aksesibilitas, kondisi sekitar dan kondisi lalu lintas; estetika meliputi pemandangan dan bentang alam yang ada (pertimbangan view yang menarik untuk dilihat); dan komunitas yakni terkait lingkungan termasuk di dalamnya kesehatan dan jasa-jasa yang diselenggarakan pemerintah

Terdapat tiga faktor pertimbangan utama dalam penentuan lokasi pembangunan perumahan menurut Carn dkk (1988) yakni faktor pertimbangan

fisik, faktor pertimbangan aksesibilitas, faktor pertimbangan harga. Menurut Carn dkk (1988) dalam pembangunan sebuah perumahan perlu adanya analisa batasan karakteristik fisik dari perumahan itu sendiri. Pertama, tata letak lokasi perlu dipertimbangkan dalam pengembangan apartemen dimana terdiri dari ukuran tanah untuk satu unit bangunan, model tanah untuk satu unit bangunan, bagian depan satu unit bangunan, dan luas besarnya satu unit bangunan. Kedua, adalah karakteristik lingkungan sekitar bangunan dimana meliputi tingkat kemiringan tanah untuk lokasi, kualitas tanah untuk bangunan, karakteristik lapisan tanah dan batuanannya, karakteristik saluran air dan pengeringnya, dan banyaknya pohon pelindung di lokasi. Kemudian, faktor pertimbangan aksesibilitas menurut Carn dkk (1988) adalah meliputi kedekatan dengan perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat hiburan, tempat rekreasi dan fasilitas publik, kedekatan dengan jalan besar dan sarana transportasi, kedekatan dengan fasilitas kesehatan, kedekatan dengan sarana pendidikan seperti sekolah atau universitas. Carn dkk (1988) juga mempertimbangkan harga dalam penentuan lokasi sebuah apartemen yang meliputi harga jual atau harga sewa dari satu unit bangunan, asosiasi pengaturan keuangan khusus dengan harga jual atau harga sewa dari lahan, ini termasuk potongan harga, penyusutan harga sewa, tingkat harga dibawah pasar, peningkatan harga sewa, penentuan harga khusus bagi yang akan mengambil dimasa-masa tertentu.

Sama halnya dengan Carn dkk (1988), Rabinowitz (1989) menyatakan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi properti adalah sebagai berikut :

1. Fisik Lahan. Faktor ini adalah berkaitan dengan kendala dan potensi fisik lahan yang dapat menentukan kesesuaian lahan perkotaan. Fisik lahan adalah terdiri dari kondisi topografi (kemiringan lahan) dan kondisi hidrologi (ketersediaan sumber daya air), dalam hal ini penghuni sebuah properti akan membutuhkan ketersediaan air untuk berbagai keperluan sehingga pengembang harus memperhatikannya.
2. Kualitas lingkungan. Kualitas lingkungan sangat terkait dengan kenyamanan dalam bertempat tinggal. Faktor kualitas lingkungan meliputi terhindarnya kawasan perumahan dari dampak negatif lingkungan sekitar seperti banjir, kebisingan, dan sebagainya.

3. Aksesibilitas. Aksesibilitas merupakan ukuran kemudahan lokasi guna lahan berinteraksi satu sama lain dan kemudahan lokasi untuk dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Ketersediaan trayek angkutan umum sebagai daya hubung yang baik akan memudahkan pencapaian ke pusat-pusat kegiatan seperti tempat bekerja, sekolah, dan pusat perbelanjaan. Aksesibilitas yang baik juga diindikasikan dengan kedekatan pusat kota.
4. Kedekatan dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan. Dalam artian dekat berdasarkan jaraknya maupun karena kemudahan pencapaiannya, yang meliputi kedekatan dengan pusat perkantoran, pendidikan, maupun pusat perbelanjaan.
5. Ketersediaan Prasarana Lingkungan. Faktor ketersediaan prasarana lingkungan antara lain meliputi jaringan listrik dan jaringan air bersih.
6. Harga Lahan. Pengembang cenderung memilih lokasi lahan dengan harga termurah. Hal ini dilakukan untuk meminimalkan biaya pembebasan lahan yang porsinya dapat mencapai 50% dari total biaya pembangunan.
7. Status kepemilikan lahan. Kejelasan status kepemilikan adalah berkaitan dengan kemudahan pembebasan lahan dalam masa pelaksanaan pembangunan properti. Semakin besar proporsi lahan yang telah dimiliki individu (masyarakat), akan semakin kompleks dalam pembebasan lahannya. Hal tersebut dikarenakan kepemilikan lahan oleh perorangan lebih beresiko bersengketa dibandingkan kepemilikan oleh pemerintah atau perusahaan.
8. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang. Pembangunan perumahan di suatu wilayah akan bergantung pada landasan hukum dan peraturan yang berlaku. Agar memiliki jaminan dan kepastian hukum, lokasi pembangunan sebuah properti harus sesuai dengan rencana tata ruang yang ada.
9. Kesesuaian dengan masyarakat sekitar. Faktor ini menitikberatkan pada penerimaan masyarakat sekitar lokasi terhadap rencana proyek pembangunan perumahan dan dampak yang dihasilkannya. Pembangunan perumahan yang menimbulkan dampak yang memicu reaksi masyarakat akan menghambat proyek yang sedang berjalan karena biaya sosial yang dibutuhkan untuk penyelesaian konflik yang sangat besar. Harus diperhatikan kemungkinan adanya kesenjangan sosial antara calon penghuni dengan masyarakat

sekitarnya. Kelas perumahan yang dibangun harus disesuaikan agar tidak memiliki kesenjangan dengan perumahan penduduk sekitar.

10. Permintaan Pasar. Kecenderungan pertumbuhan penduduk suatu kawasan akan mempengaruhi besarnya permintaan akan perumahan.

Berdasarkan Golany dalam Amelia (2007) faktor sosial ekonomi dapat dikatakan menjadi pertimbangan awal dalam menetapkan keputusan perlunya pembangunan dalam suatu kegiatan, karena sangat berkaitan dengan mekanisme pasar yaitu penyediaan pelayanan terhadap timbulnya permintaan. Menurutnya, faktor sosial dan ekonomi yang dapat mempengaruhi penentuan lokasi diantaranya adalah :

1. Tingkat kestrategisan lokasi, dimana lokasi berada dalam struktur regional;
2. Kepadatan penduduk atau demografi penduduk yang berguna dalam pengembangan kegiatan pelayanan umum dan pengembangan industri.
3. Karakter budaya setempat;
4. Pola pemilikan lahan yang berguna dalam pembebasan lahan.
5. Harga lahan dan pajak lahan merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi dalam penentuan lokasi. Harga lahan tersebut dapat menunjukkan pengklasifikasian masyarakat yang dikelompokkan menjadi kelas rendah, menengah rendah, menengah atas dan sangat atas. Harga lahan dijadikan sebagai ukuran kemampuan masyarakat untuk membeli.
6. Pola zonasi penggunaan lahan dan rencana pengembangan tata ruang yang telah ditetapkan.

Berdasarkan beberapa teori dan konsep yang dikemukakan oleh pakar atau ahli tentang lokasi residensial maka aspek yang mempengaruhi pemilihan lokasi untuk residensial adalah yang tercantum dalam Tabel 2.2.

Tabel 2. 2. Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial

Sumber	Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial
Bourne (1975); Turner (1976); Prayogo (1983) dalam Budihardjo (2006); Carn dkk (1988); Catanese dan Snyder Rabinowitz (1989); dan Golany dalam Amelia (2007)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kedekatan pusat kota dan jaringan transportasi. Aspek tersebut dapat diukur dengan indikator kedekatan lokasi residensial dengan jalan besar/raja, perkantoran, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat hiburan dan rekreasi.</li> <li>2. Kemudahan pencapaian lokasi diindikasikan dengan ketersediaan sarana angkutan umum</li> <li>3. Ketersediaan prasarana. Aspek tersebut dapat diukur dengan ketersediaan jaringan listrik dan air bersih</li> <li>4. Karakteristik fisik lingkungan diukur dengan indikator kemiringan lahan dan area banjir</li> <li>5. Estetika diukur dengan indikator pemandangan dan bentang alam yang ada.</li> <li>6. Zoning dapat dilihat dari indikator kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana tata ruang.</li> <li>7. Harga lahan. Dimana harga lahan dapat dilihat dari tingkatan harga lahan.</li> <li>8. Kejelasan status lahan diindikasikan dengan status kepemilikan lahan</li> <li>9. Kepadatan penduduk Karakter budaya masyarakat setempat</li> </ol>

Sumber: Hasil kajian pustaka, 2015 (Proses pengkajian terlampir pada Lampiran 1 Tabel 1)

#### 2.4.2 Konsep Pemilihan Lokasi Residensial berdasarkan Minat Pembeli

Berkaitan dengan konsep strategi pemasaran, salah satu aspek dari sudut pandang pemasaran adalah sudut pandang konsumen yang berhubungan dengan keinginan dan kebutuhan konsumen. Dalam upaya untuk mendapatkan kepuasan konsumen di tengah persaingan, sebuah pengembang harus mengerti terlebih dahulu bagaimana minat pembeli properti residensial (apartemen) terhadap pemilihan lokasi tempat tinggalnya.

Semakin strategis lokasinya, maka akan semakin tinggi permintaan pembelian rumah (Taufik & Tandelilin, 2007 dalam Anindyajati, 2014). Lokasi merupakan faktor utama dan penting yang dapat mempengaruhi permintaan akan perumahan. Berbagai aspek seperti kedekatan pada pusat kota, sarana pendidikan,

tempat kerja dan sebagainya menjadi dasar pertimbangan dalam memilih rumah tinggal. Pemilihan dan penentuan lokasi untuk properti perumahan bagi setiap orang berbeda-beda sesuai dengan pertimbangan masing-masing individunya. Terutama hunian apartemen yang memiliki karakteristik penghuni yang sedikit berbeda dengan penghuni rumah. Menurut Winarno (1998) dalam Wartono (2008), karakteristik pengguna apartemen pada daerah tersebut mempunyai ciri bahwa dia adalah para pendatang yang datang dan bekerja pada daerah tersebut. Dimana orang-orangnya sudah majemuk dan kompleks sekali karakteristiknya. Akan tetapi mereka sama-sama bekerja di kawasan tersebut. Pengguna tersebut mempunyai ciri bahwa mereka hidup dengan tingkat sosial menengah ke atas sehingga mereka cenderung untuk berbudaya modern. Para pekerja yang ada di kawasan tersebut bekerja pada sektor perdagangan. Sehingga karakteristik penghuni apartemen/kondominium mengutamakan efisiensi, dimana berada di lokasi yang berdekatan dengan zona perkantoran atau dalam zona komersial di dalam suatu wilayah sehingga meminimalkan waktu dan biaya tempuh (Astindra dkk, 2012). Dalam kajian pendekatan tapak yang dilakukan, Astindra dkk (2012) menambahkan kriteria yang berfungsi sebagai pertimbangan penilaian sebuah lokasi apartemen/kondominium adalah tata guna lahan, aksesibilitas, potensi *view*, kedekatan dengan fasilitas umum, dan ketersediaan utilitas kota.

Kemudian beberapa teori dan konsep yang berkaitan dengan minat beli rumah secara umum digunakan sebagai pendekatan dalam kajian teoritis penelitian ini. Berkaitan dengan pemilihan lokasi, Luhst (1997) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya tarik ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. Hal ini sebelumnya juga dikemukakan oleh Hansen yang dalam teori model gravitasinya yang dimana memprediksi adanya daya tarik antara aksesibilitas terhadap lokasi. Model ini didasarkan pada suatu asumsi bahwa aksesibilitas kesempatan kerja merupakan faktor utama yang

menentukan pertumbuhan populasi lokasi.

Selain aksesibilitas, Hansen juga menyatakan bahwa satu faktor yang menentukan banyak populasi akan tertarik ke daerah tertentu adalah jumlah lahan kosong yang dapat dipergunakan sebagai lokasi residensial (Hansen, 1959 dalam Suhardi, 2004). Sinulingga (1999) mengatakan bahwa suatu permukiman pasti menyangkut manusia dan kebutuhan manusia yang terdiri dari beberapa aspek. Permukiman yang baik adalah dimana permukiman memiliki aksesibilitas terhadap pusat-pusat pelayanan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan dan olah raga dan perdagangan dengan membuat jalan. Di Indonesia, jalan menurut Sinulingga (1999) dibagi menjadi beberapa fungsi yaitu jaringan jalan arteri, kolektor, lokal dan jaringan bebas hambatan. Firdaus dalam Dengah dkk (2014), mengatakan keberadaan lokasi perumahan baik dipusat atau di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli hunian. Semakin strategis lokasi apartemen berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Berdasarkan beberapa teori dan konsep yang dikemukakan oleh pakar atau ahli tentang lokasi residensial maka dapat disimpulkan bahwa aspek yang mempengaruhi pemilihan lokasi residensial berdasarkan minat pembeli seperti yang tercantum pada Tabel 2.3.

Tabel 2. 3. Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial

<b>Sumber</b>	<b>Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial</b>
Taufik & Tandelilin, (2007) dalam Anindyajati, (2014); Astindra dkk (2012); Luhst (1997); Hansen, (1959) dalam Suhardi, (2004); Sinulingga (1999)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kedekatan lokasi apartemen dengan perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi dan daerah industri</li><li>2. Kemudahan pencapaian lokasi yang diindikasikan dengan ketersediaan sarana angkutan</li><li>3. Kedekatan dengan jalan lokal</li><li>4. Ketersediaan lahan kosong.</li></ol>

Sumber: Hasil kajian pustaka, 2015 (Proses pengkajian terlampir pada Lampiran 1 Tabel 2)

### 2.4.3 Konsep Pemilihan Lokasi Pembangunan Rumah Susun

Jika ditinjau dari segi fisik bangunan, apartemen dan rumah susun memiliki karakteristik yang sama, yakni merupakan bangunan tinggi bersifat vertikal yang menjulang keatas. Semua pembangunan rumah susun, apartemen dan jenis bangunan vertikal lainnya, semuanya mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagai dasar hukum pengaturannya. Hal ini disebabkan dalam bahasa hukum semuanya disebut rumah susun dan saat ini belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur tentang apartemen di Indonesia. Di samping itu, rusun, apartemen, dan bangunan vertikal lainnya memiliki kesamaan dalam fungsi dan pendefinisian hak dan kewajiban pemilik unitnya dalam kerangka strata-title sehingga saat ini semuanya menggunakan undang-undang rusun sebagai acuan. Berdasarkan peraturan pemerintah, lokasi pembangunan rumah susun harus sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang. Kemudian dalam perencanaan pembangunan rumah susun harus mempertimbangkan kondisi fisik lahan, kesesuaian dengan zonasi dan kepastian ketersediaan prasarana dan sarana.

Penentuan lokasi dalam penyediaan rumah susun harus memiliki kriteria lokasi diantaranya (Komaruddin, 1997) terjamin kemudahan pencapaian (aksesibilitas) dari dan ketempat kerja, dekat dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum serta terjamin secara hukum karena sesuai dengan arahan pemanfaatan tata guna lahan. Simpulan aspek yang mempengaruhi pemilihan lokasi rumah susun tercantum pada Tabel 2.4.

Tabel 2. 4.Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Susun.

Sumber	Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Susun	Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Susun	Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Susun
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kondisi fisik lahan</li> <li>2. Kesesuaian dengan zonasi</li> <li>3. kepastian ketersediaan prasarana dan sarana.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam penentuan lokasi penyediaan rumah susun memiliki kriteria terjaminnya lokasi secara hukum atas kesesuaiannya dengan arahan pemanfaatan tata guna lahan menurut Komaruddin (1997) adalah sama dengan kesesuaian dengan zonasi yang tercantum dalam UU No. 20 Tahun 2011. Oleh karena itu disepakati istilah yang digunakan dalam penelitian ini adalah kesesuaian dengan penggunaan lahan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kondisi fisik lahan</li> <li>2. kesesuaian dengan penggunaan lahan</li> <li>3. Ketersediaan prasarana dan sarana pencapaian (aksesibilitas) dari / dan tempat kerja, dekat dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum</li> </ol>
Komaruddin (1997)	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Kemudahan pencapaian (aksesibilitas) dari tempat kerja, dekat dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum , serta terjamin secara hukum karena sesuai dengan arahan pemanfaatan tata guna lahan.</li> </ol>		

Sumber: Hasil kajian pustaka, 2015

#### 2.4.1 Konsep Pemilihan Lokasi untuk Pembangunan Apartemen berdasarkan Tinjauan Teoritis Lokasi

Terdapat beberapa kajian teori lokasi yang dijadikan pendekatan dalam meneliti faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi untuk pembangunan apartemen. Teori pemilihan lokasi tersebut adalah terdiri dari tinjauan teori lokasi secara umum, konsep pemilihan lokasi residensial dan rumah susun. Berikut simpulan dari kajian teori dan konsep tentang pemilihan lokasi. Simpulan faktor

pemilihan lokasi berdasarkan lokasi residensial, minat pembeli dan rumah susun tercantum dalam Tabel 2.5.

Tabel 2. 5. Simpulan Faktor Pemilihan Lokasi berdasarkan Lokasi Residensial, Minat Pembeli dan Rumah Susun

Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial Berdasarkan Minat Pembeli	Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Susun
A	B	C
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kedekatan pusat kota dan jaringan jalan. Aspek tersebut dapat diukur dengan indikator kedekatan lokasi residensial dengan jalan besar/raja, perkantoran, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat hiburan dan rekreasi. Kemudahan pencapaian lokasi diindikasikan dengan ketersediaan sarana angkutan</li> <li>2) Ketersediaan prasarana. Aspek tersebut dapat diukur dengan umum, ketersediaan jaringan listrik dan air bersih</li> <li>3) Karakteristik fisik lingkungan diukur dengan indikator kemiringan lahan dan area banjir</li> <li>4) Estetika diukur dengan indikator pemandangan dan bentang alam yang ada.</li> <li>5) Zoning dapat dilihat dari indikator kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana tata ruang.</li> <li>6) Harga lahan. Dimana harga lahan dapat dilihat dari tingkatan harga lahan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kedekatan lokasi apartemen dengan perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi dan daerah industri</li> <li>2) Kemudahan pencapaian lokasi diindikasikan dengan ketersediaan sarana angkutan</li> <li>3) Kedekatan dengan jalan lokal Ketersediaan lahan kosong.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kondisi fisik lahan</li> <li>2) kesesuaian dengan penggunaan lahan</li> <li>3) Ketersediaan prasarana dan sarana pencapaian (aksesibilitas) dari / dan ketempat kerja, dekat dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum</li> </ol>

Sumber : Hasil kajian pustaka, 2015

Simpulan berdasarkan tabel diatas masih terdapat beberapa kemiripan untuk itu perlu saling disesuaikan lagi antar teorinya, dengan teori lain, dan/atau

peraturan/perundangan yang berlaku, agar memudahkan mengidentifikasi persamaan atau perbedaan dari sifat/karakteristik istilah yang digunakan dalam teori. Selain itu, penyesuaian ini bertujuan juga untuk mengurangi terjadinya ambiguitas persepsi dan/atau pengulangan (*redudancy*) istilah pada teori-teori tersebut diatas. Berikut adalah kesesuaian pemahaman teori pemilihan lokasi rumah susun berdasarkan teori-teori tersebut diatas :

1. Berdasarkan kajian teori dan konsep sebelumnya, faktor kedekatan pusat kota dan jaringan jalan pada kolom A-1 merupakan faktor yang dapat mempengaruhi pemilihan lokasi residensial. Menurut Brueggeman dan Fisher (2008), apartemen merupakan jenis residensial properti bertipe *multi-family*, sehingga dapat disimpulkan faktor kedekatan pusat kota dan jaringan jalan dapat digunakan sebagai faktor yang mempengaruhi apartemen. Untuk mengukur faktor tersebut maka digunakan indikator kedekatan lokasi apartemen dengan jalan besar/raja, perkantoran, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat hiburan dan rekreasi.
2. Istilah perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi dan daerah industri pada kolom B-1 adalah indikasi dari pusat kegiatan perkotaan menurut Luhst (1997), sehingga indikator perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi dan daerah industri dapat digolongkan dengan indikator dari faktor kedekatan pusat kegiatan perkotaan pada kolom A-1.
3. Faktor kedekatan dengan jalan lokal pada kolom B-3 merupakan bagian dari jaringan jalan (Sinulinga, 1999) yang dimana faktor tersebut dapat digolongkan menjadi indikator dari faktor perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi dan daerah industri pada kolom A-1
4. Faktor kemudahan pencapaian lokasi pada kolom A-2 adalah sama dengan faktor kemudahan pencapaian pada kolom B-2. Sama halnya dengan pencapaian (aksesibilitas), yang dimana pada kajian sebelumnya pencapaian adalah memiliki maksud kemudahan konsumen dapat mencapai tujuan yang diinginkan dari lokasi huniannya. Faktor ini diindikasikan dengan ketersediaan sarana angkutan
5. Faktor Ketersediaan prasarana dan sarana pada kolom C-3 adalah sama dengan yang dimaksud dalam faktor ketersediaan prasarana dan sarana pada kolom A-

3. Untuk mengukur faktor tersebut maka digunakan indikator ketersediaan jaringan air bersih dan jaringan listrik.

6. Faktor karakteristik fisik lahan pada kolom A-4 adalah sama dengan faktor kondisi fisik lahan pada kolom C-1. Indikator yang dapat diukur dari faktor tersebut adalah kemiringan lahan dan area banjir

7. Faktor kesesuaian dengan penggunaan lahan pada kolom C-2 adalah sama dengan indikator dari faktor zoning yaitu kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana tata ruang pada kolom A-6. Sehingga faktor kesesuaian dengan penggunaan lahan dapat digolongkan menjadi indikator dari faktor zoning pada kolom A-6.

Berdasarkan penyesuaian faktor dan indikator diatas dapat disimpulkan bahwa faktor yang dapat memengaruhi pemilihan lokasi apartemen adalah yang tercantum dalam Tabel 2.6.

Tabel 2. 6. Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen

No.	Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen	Indikator
1.	Kedekatan pusat kota dan jaringan jalan	Kedekatan lokasi apartemen dengan jalan besar/raja, perkantoran, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat hiburan dan rekreasi
2.	Kemudahan pencapaian lokasi	Ketersediaan sarana angkutan
3.	Ketersediaan prasarana dan sarana	Ketersediaan jaringan listrik dan air bersih
4.	Karakteristik fisik lingkungan	Kemiringan lahan dan area banjir
5.	Estetika	Pemandangan dan bentang alam yang ada.
6.	Zoning	Kesesuain penggunaan lahan dengan rencana tata ruang
7.	Harga lahan	Tingkatan harga lahan
8.	Kejelasan status lahan	Status kepemilikan lahan
9.	Kepadatan penduduk	Tingkatan kepadatan penduduk
10.	Karakter budaya masyarakat setempat	Karakter budaya masyarakat setempat
11.	Ketersediaan lahan kosong	Ketersediaan lahan kosong

Sumber : Hasil kajian pustaka, 2015

## 2.5 Perkembangan Apartemen di Surabaya

Apartemen menjadi salah satu pilihan alternatif hunian yang *representative* dikala semakin sempitnya lahan perkotaan di Surabaya. Hal tersebut tentunya juga berhubungan dengan kondisi ekonomi, pertumbuhan penduduk dan perkembangan gaya hidup yang terjadi di Surabaya. Fenomena tersebut juga mendorong fungsi apartemen adalah sebagai alat investasi yang dapat menghasilkan keuntungan bagi pelaku bisnis. Melihat kondisi tersebut, pengembang sebagai pelaku penyedia hunian apartemen akan terus meningkatkan ketersediaan hunian apartemennya. Tahun 2009 tingkat okupasi apartemen masih mencapai 50% hingga mengalami peningkatan tingkat okupansi hingga mencapai 83% di tahun 2014, hal ini membuktikan bahwa permintaan apartemen di Kota Surabaya terus meningkat sehingga bisnis properti residensial apartemen menjadi sasaran bagi pengembang dan investor. Salanto (2014) menjelaskan distribusi pembangunan apartemen di Surabaya yang paling banyak adalah berlokasi di Kota Surabaya bagian barat sebesar 48%, kemudian terbanyak kedua adalah apartemen berlokasi di Surabaya bagian timur sebesar 39%. Pola pertumbuhan apartemen di Kota Surabaya memiliki kecenderungan melihat kondisi pasar yang ada seperti gaya hidup keluarga baru dan kedekatan dengan kampus. Hasil pengamatan pada riset ini menunjukkan bahwa apartemen yang berlokasi di Surabaya bagian timur adalah apartemen yang memiliki pangsa pasar mahasiswa dan institusi lainnya. Apartemen yang berlokasi di Surabaya bagian timur adalah dimulai dari Apartemen Cosmopolis, Sukolilo Dian Regency, kemudian lanjut pada pembangunan apartemen Grup Puncak.

Di tahun 2013, selain mendekati area pendidikan sebagai target pasarnya, terdapat fenomena pembangunan apartemen di Surabaya yang berada di area industri seperti Apartemen My Tower. Selanjutnya, Praxis yang berada di lokasi pusat Kota Surabaya dan Grand Sungkono Lagoon serta The City Square yang berada mendekati perumahan dan lokasi perkantoran. Penentuan lokasi apartemen juga dipengaruhi dengan adanya rencana pengembangan Kota Surabaya seperti rencana jaringan jalan dan infrastruktur lainnya. Hal tersebut terlihat pada banyaknya pertumbuhan apartemen yang berada dekat jalan arteri seperti MERR (Middle East Ring Road Surabaya). Perkembangan apartemen di Kota Surabaya

hingga saat ini menunjukkan bahwa pembangunan apartemen cenderung banyak berada di Surabaya bagian barat dan timur. Hal tersebut dikarenakan di Surabaya barat dan timur memiliki infrastruktur dan fasilitas yang baik. Lagipula di wilayah inilah ketersediaan lahan kosong yang masih banyak untuk di bangun apartemen.

## **2.6 Tinjauan Penelitian Sebelumnya terkait dengan Penentuan Lokasi Potensial Pembangunan Apartemen**

Dalam suatu penelitian penentuan lahan potensial pembangunan apartemen yang dapat dikembangkan di wilayah penelitian tidak hanya mengacu dari teori yang sudah dibuat terlebih dahulu yang terikat dengan satuan waktu, untuk dapat mengetahui perkembangan teori tersebut yang disandingkan dengan kondisi faktual di lapangan kekinian maka dapat menggunakan hasil penelitian tentang seputar faktor pemilihan lokasi hunian sebelumnya yang tidak jauh dengan satuan waktu penelitian yang dibuat saat ini.

Untuk mencapai keberhasilan penjualan apartemen, pengembang harus memperhatikan permintaan konsumen. Dalam penelitian Bina (2006), menunjukkan adanya perbedaan permintaan lokasi hunian yang disebabkan oleh karakteristik penghuni. Temuan Bina (2006) menunjukkan bahwa karakteristik penghuni yang sudah menikah dan memiliki anak akan memilih lokasi apartemen yang berada di pinggiran kota. Sedangkan penghuni dengan penghasilan menengah keatas dengan karaktersitik belum menikah mayoritas memilih lokasi apartemen yang berada di pusat kota karena karakteristik penghuni tersebut lebih mementingkan kedekatan akses ke tempat bekerja dan berbelanja. Hal tersebut sama halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Jun, (2013) yang menunjukkan perilaku yang sama bahwa penghuni berpenghasilan tinggi akan lebih memilih lokasi apartemen yang memiliki aksesibilitas yang baik seperti kedekatan dengan jalan atau ketersediaan angkutan.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Bina (2006) dan Jun, (2012) yang penelitiannya adalah tentang perilaku konsumen dalam pemilihan lokasi hunian, sedangkan Jung dkk (2013), Nadya (2010), dan Aulia (2010) adalah

penelitian pemilihan lokasi apartemen berdasarkan aspek spasial dan perilaku pengembang.

Jung dkk (2013), mengungkapkan bahwa pengembang meletakkan apartemennya berada dikawasan pinggiran dan membentuk kompleks atau cluster sendiri karena Lahan yang berada di dekat pusat kota lebih memiliki permasalahan yang kompleks seperti permasalahan politik, hak properti dan ekonomi lokal. Menurut pengembang mengakuisi lahan adalah rintangan besar bagi investasi bisnisnya. Dalam penelitian Jung dkk (2013), pengembang yang tidak begitu memahami pasar real estat setempat sehingga investasi apartemen di pusat kota akan dihindari, pengembang asing lebih memilih lahan baru yang memiliki potensi tinggi untuk berkembang dan sedikitnya permasalahan kepemilikan serta pengembang akan mudah menciptakan atau membuat nilai di kawasan yang baru berkembang. Namun, permasalahan pengembang apabila berada di kawasan pinggiran yang baru mulai berkembang akan kesulitan terhadap pelayanan publik (umum). Untuk itu, pengembang yang berada di pinggiran kota akan lebih memilih konsep kompleks residensial yang dapat mengakomodasi layanan yang komprehensif bagi warga. Konsep itulah yang menyebabkan pengembang menargetkan produk mereka untuk segmen pasar yang berbeda dan cenderung mengembangkan apartemen yang lebih mewah.

Dalam penelitian Nadya (2010), kelas apartemen dan jarak ke CBD menjadi kriteria yang sangat mempengaruhi dalam penentuan lokasi apartemen. Selain itu, kemampuan daya beli konsumen apartemen menengah atas yang berbeda-beda pun menjadi pertimbangan pengembang dalam menentukan lokasi karena pengembang harus terlebih dahulu memperkirakan sasaran pasar apartemen yang mereka kembangkan. Dalam penelitian Nadya (2010) ditemukan pola perkembangan apartemen di Surabaya menengah keatas cenderung berada di pusat kota. Jarak terhadap CBD yang lokasinya ada di beberapa kawasan di Surabaya menjadi kriteria penting bagi pengembang yang mempertimbangkan selera konsumen atau penghuni apartemen yang menginginkan kedekatan jarak antara apartemen yang ditingalnya dengan pusat bisnis Kota Surabaya. Kedekatan jarak apartemen dengan CBD berdampak baik dari segi aksesibilitas karena kemacetan akan berkurang. Selain itu, polusi udara akibat asap kendaraan bermotor dan biaya

transportasi juga dapat berkurang. Sedangkan di lokasi transisi kriteria jarak ke CBD bisa dikatakan berpengaruh dan tidak berpengaruh karena faktor keberadaan kawasan pengganti CBD yang juga berada di kawasan transisi. Harga lahan apartemen juga menjadi pertimbangan pengembang dalam menentukan lokasi apartemen menengah atas. Semakin tinggi harga lahan maka semakin rendah peluang pengembang dalam menentukan lokasi apartemen di pusat kota.

Penelitian Aulia, dkk (2014), mengemukakan bahwa di Surabaya, pengembang cenderung membangun kompleks *mix use* kedalam bentuk *superblock* dengan konsep vertikal berbanding dengan konsep bangunan tinggi. Penelitian Aulia, dkk (2014) adalah mencari lokasi bangunan tinggi di Surabaya yang masih menguntungkan berdasarkan indeks gempa bumi dan pendapat pengembang. Dalam penelitian ini sampel yang digunakan adalah pengembang apartemen di Surabaya karena mayoritas pembangunan bangunan tinggi di Surabaya adalah apartemen. Penelitian tersebut menemukan bahwa hal terpenting dalam pemilihan lokasi bangunan tinggi dari segi pengembang adalah prospek pasar. Sedangkan berdasarkan index gempa bumi Surabaya, wilayah yang masih berpotensi dalam pengembangan bangunan tinggi adalah di Surabaya bagian barat. Hal tersebut disepakati oleh pengembang bahwa wilayah yang memang masih prospek dari segi pasar adalah Surabaya bagian barat karena didorong dengan dominasi aktifitas bisnis yang ada Surabaya bagian barat dan sekitarnya.

## 2.7 Sintesa Pustaka

Dalam konteks perencanaan perkotaan dan pengembangan real estat, penentuan lokasi memiliki peranan yang cukup penting untuk mewujudkan keberlanjutan pembangunan. Pada perencanaan perkotaan, lokasi apartemen merupakan aspek penting dalam mencapai sebuah rancangan penggunaan lahan perkotaan sehingga terjalin hubungan yang efisien antar kegiatan atau aktivitas. Sedangkan pada pengembangan real estat, lokasi merupakan aspek penting dalam studi kelayakan dan untuk mengetahui area market sehingga terjalinnya pembangunan real estat yang berkelanjutan. Dalam penelitian dilakukan kajian teori dan konsep yang mendalam agar memperoleh faktor yang mempengaruhi

pengembang dalam pemilihan lokasi pembangunan apartemen.

Sintesa pustaka yang dilakukan adalah menyandingkan beberapa faktor yang dapat mempengaruhi pemilihan lokasi yaitu karakteristik perencanaan perkotaan dan pengembangan real estat, dan dilihat dari sisi karakteristik residensial, minat pembeli, karakteristik rumah susun, seputar kondisi eksisting Kota Surabaya, serta penelitian terdahulu. Dalam tinjauan teoritis pada bab dan sub bab sebelumnya terdapat beberapa kesamaan pengertian dan maksud dari faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi namun memiliki istilah yang berbeda sehingga perlu dilakukan penyandingan dan penyesuaian agar tidak terjadi pengulangan faktor atau pembatasan faktor yang akan digunakan berdasarkan peraturan atau kondisi yang ada. Sehingga dapat dirangkum secara keseluruhan variabel yang diperoleh tercantum dalam Tabel 2.7.

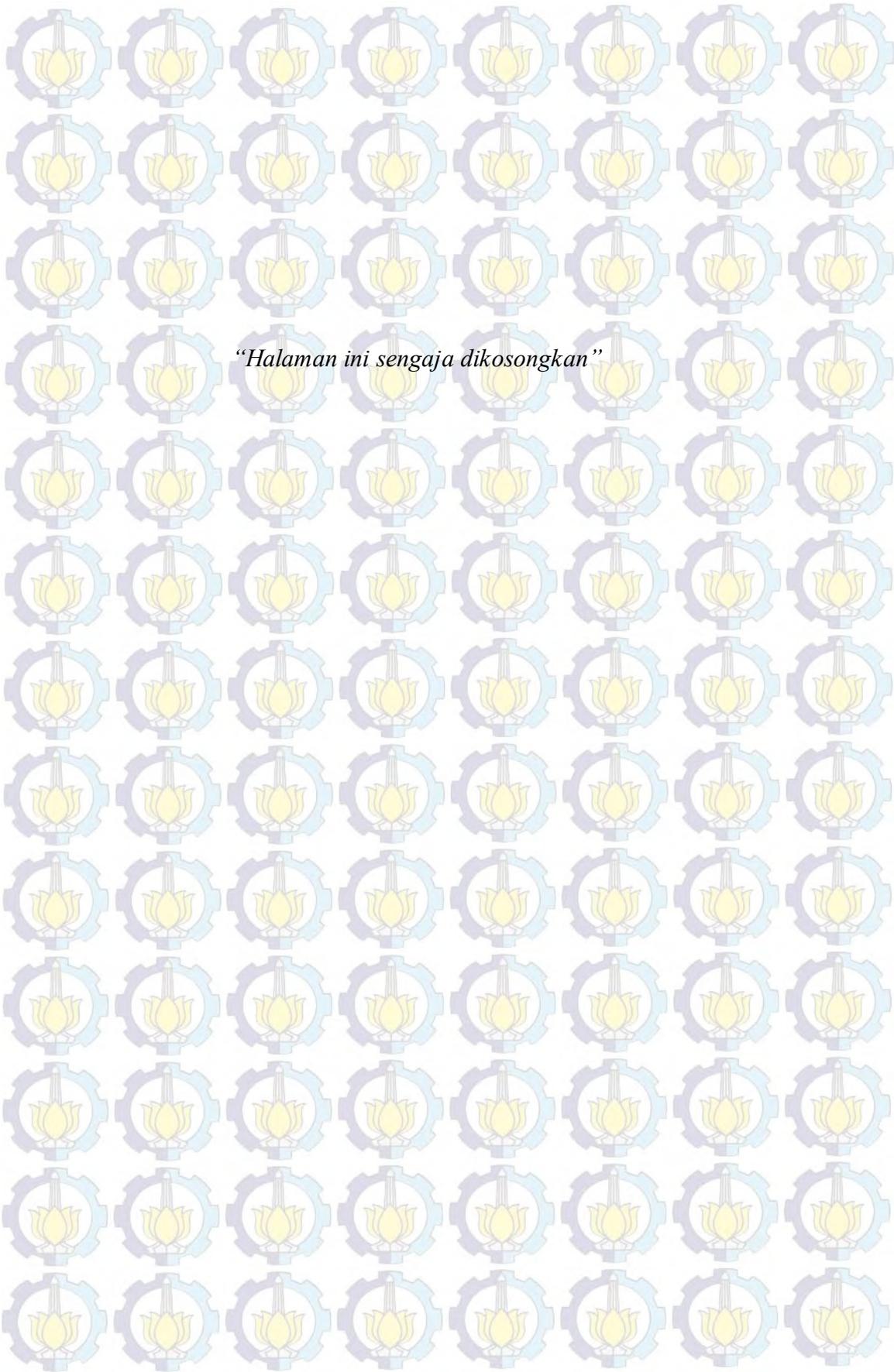
Tabel 2.7. Variabel dan Indikator yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen

No	Variabel yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen	Indikator
1.	Fisik Lahan	Genangan pada lahan
2.	Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan	Pusat perbelanjaan (mall, plaza, dan supermarket), perkantoran, kawasan industri, area wisata, permukiman dan perumahan, apartemen lainnya, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, jaringan jalan arteri, jaringan jalan kolektor, jaringan jalan lokal, jaringan jalan bebas hambatan
3.	Ketersediaan sarana angkutan	Ketersediaan trayek angkutan umum
4.	Ketersediaan prasarana dan sarana	Ketersediaan jaringan air bersih, Ketersediaan jaringan listrik, Ketersediaan jaringan internet
5.	Lahan Kosong	Ketersediaan lahan kosong
6.	Kepadatan penduduk	Tingkat kepadatan penduduk
7.	Harga Lahan	Tingkat harga lahan
8.	Pajak Lahan	Besarnya pajak lahan
9.	Status Lahan	Status kepemilikan lahan
10.	Perwilayahan (Zoning)	Pertimbangan aspek legal, Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi)
11.	Estetika ( <i>View</i> )	Pertimbangan lahan potensial
12.	Berada pada area pinggiran kota	Berada pada lahan perbatasan atau lahan kota yang lingkungannya sedang berkembang
13.	Rencana tata ruang wilayah	Adanya rencana pengembangan wilayah

Tabel 2.7. (Lanjutan)

No	Variabel Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen	Indikator
14.	Kebudayaan Organisasi	Kebudayaan dan adat organisasi perusahaan/pengembang
15.	Rencana perusahaan	Rencana jangka panjang perusahaan
16.	Kawasan kota mandiri	Berada di kawasan residensial/superblok milik pengembang
17.	Kemampuan pengembang	Kemampuan pengembang dalam membeli lahan
18.	Permintaan dan penawaran	Keadaan umum lokasi yang diinginkan oleh pasar (masyarakat), Kesesuaian gaya hidup masyarakat
19.	Karakter budaya masyarakat setempat.	Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan

Sumber : Hasil kajian pustaka, 2015 (Proses pengkajian terlampir pada Lampiran 1 Tabel 3)



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Konsep Penelitian**

Berdasarkan tujuan dari penelitian, konsep dari penelitian ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian eksploratif, yang bertujuan untuk menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen di Kota Surabaya. Variabel dalam penelitian ini berasal dari studi literatur dan survei pendahuluan yang dilakukan pada tenaga expert (ahli/pakar) dan tenaga praktisi berpengalaman yang disesuaikan dengan penelitian yang akan dituju. Menurut Kerlinger dalam Riduwan (2009) penelitian survei adalah penelitian yang dilakukan pada populasi besar maupun kecil tetapi data yang dipelajari adalah data dari hasil sampel yang diambil dari populasi tersebut sehingga ditemukan kejadian-kejadian relatif, distribusi dan hubungan antar variabel sosiologis maupun psikologis.

Dalam Kuncoro (2009), jenis penelitian eksploratif ini digunakan bertujuan untuk mengembangkan pengetahuan atau dugaan yang sifatnya masih baru dan untuk memberikan arahan bagi penelitian selanjutnya. Studi eksploratif dapat dilakukan jika tidak banyak diketahui mengenai situasi yang dihadapi, atau tidak ada informasi yang tersedia mengenai bagaimana masalah atau isu penelitian yang mirip diselesaikan dimasa lalu (Sekaran, 2009). Studi eksploratif juga dilakukan ketika sejumlah fakta diketahui, tetapi diperlukan banyak informasi untuk menyusun kerangka teoritis yang kuat. Dengan kata lain studi eksploratif penting dilakukan untuk memperoleh pengertian yang baik pula mengenai fenomena perhatian dan melengkapi ilmu pengetahuan melalui pengembangan teori lebih lanjut.

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini menggunakan metode survei dan eksploratif karena disesuaikan dengan tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen di Kota Surabaya.

### 3.2 Variabel Penelitian

Variabel penelitian telah diperoleh tahapan studi literatur yang telah dilakukan pada Bab 2. Variabel dalam faktor-faktor pertimbangan pemilihan lokasi pembangunan apartemen tertuang pada Tabel 3.1.

Tabel 3. 1. Variabel Penelitian

No.	Variabel	Indikator	Definisi Operasional
1.	Fisik Lahan	Genangan pada lahan	Adanya genangan yang terjadi pada lahan yang akan dibangun apartemen
2.	Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan	pusat perbelanjaan (mall, plasa, dan supermarket), perkantoran, kawasan industri, area wisata, permukiman dan perumahan,apartemen lainnya, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan,jaringan jalan arteri, jaringan jalan kolektor, jaringan jalan lokal, jaringan jalan bebas hambatan	Kedekatan jarak antara lokasi apartemen dengan pusat perbelanjaan (mall, plasa, dan supermarket), perkantoran, kawasan industri, area wisata, permukiman dan perumahan,apartemen lainnya, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan,jaringan jalan arteri, jaringan jalan kolektor, jaringan jalan lokal, jaringan jalan bebas hambatan
3.	Ketersediaan sarana angkutan	Ketersediaan trayek angkutan umum	Ketersediaan beberapa hal berikut ini trayek angkutan umum melalui lahan
4.	Ketersediaan prasarana dan sarana	Ketersediaan jaringan air bersih, Ketersediaan jaringan listrik, Ketersediaan jaringan internet	Ketersediaan jaringan air bersih, listrik beserta pelayanannya dan jaringan internet di Surabaya
5.	Lahan Kosong	Ketersediaan lahan kosong	Ketersediaan lahan kosong di Surabaya
6.	Kepadatan penduduk	Tingkat kepadatan penduduk	Tingkat kepadatan penduduk sekitar lahan lokasi yang akan dibangun apartemen di Surabaya
7.	Harga Lahan	Tingkat harga lahan	Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya
8.	Pajak Lahan	Besarnya pajak lahan	Besarnya pajak bumi bangunan pada lokasi yang akan dibangun apartemen
9.	Status Lahan	Status kepemilikan lahan	Status kepemilikan lahan

Tabel 3.1. (Lanjutan)

No.	Variabel	Indikator	Definisi Operasional
10.	Perwilayahan (Zoning)	Pertimbangan aspek legal, Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi)	Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen dan kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah.
11.	Estetika ( <i>View</i> )	Pertimbangan lahan potensial	Pertimbangan lahan potensial seperti area pesisir dan area mangrove di Surabaya
12.	Berada pada area pinggiran kota	Berada pada lahan perbatasan atau lahan kota yang lingkungannya sedang berkembang	Berada pada lahan perbatasan atau lahan kota yang lingkungannya sedang berkembang
13.	Rencana tata ruang wilayah	Adanya rencana pengembangan wilayah	Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya
14.	Kebudayaan Organisasi	Kebudayaan dan adat organisasi perusahaan/pengembang	Kepercayaan nilai adat dan kebudayaan bagi pengembang dalam memilih lokasi apartemen
15.	Rencana perusahaan	Rencana jangka panjang perusahaan	Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang
16.	Kawasan kota mandiri	Berada di kawasan residensial/superblok milik pengembang	Berada di kawasan residensial/superblok yang telah dimiliki oleh pengembang
17.	Kemampuan pengembang	Kemampuan pengembang dalam membeli lahan	Kemampuan pengembang dalam membeli lahan yang akan dikembangkan apartemen di Surabaya
18.	Permintaan pasar	Keadaan umum lokasi yang diinginkan oleh pasar (masyarakat), Kesesuaian gaya hidup masyarakat	Keadaan umum lokasi di Surabaya yang diinginkan oleh pasar (masyarakat)
19.	Karakter budaya masyarakat setempat.	Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat	Kesesuaian gaya hidup masyarakat dalam

Sumber : Hasil kajian pustaka, 2015

Variabel dan indikator diatas dimungkinkan mengalami perubahan, baik penambahan ataupun pengurangan karena akan menyesuaikan dengan perkembangan pelaksanaan penelitian.

### **3.3 Pengukuran Variabel**

Variabel dan sub variabel yang diperoleh dari studi literature akan digunakan dalam instrumen penelitian ini. Alat yang dijadikan pengukuran dalam penelitian ini adalah indikator dari masing-masing variabel ini yang akan dijadikan sebagai pertanyaan dan diajukan kepada responden. Instrumen penelitian tersebut akan diujikan kepada beberapa para ahli terlebih dahulu melalui survei pendahuluan sebelum diujikan kepada responden. Selanjutnya, teknik pengukuran dalam data kuesioner pada penelitian ini yaitu analisis statistik menggunakan skala sikap. Skala sikap yang digunakan yaitu menggunakan skala penilaian dengan rentang skor 1 - 7. Skala penilaian yaitu data mentah yang dapat berupa angka kemudian ditafsirkan dalam pengertian kualitatif. Skala penilaian digunakan untuk mengukur sikap gejala, atau fenomena sosial misalnya ekonomi, IPTEK, instansi, kinerja, proses kegiatan, kepuasan kerja, produktivitas kerja, motivasi kerja, dan lain sebagainya. Analisis data menggunakan mean atau rerata dan standar deviasi. Responden diminta untuk memberikan persetujuan pada skor nilai 1 – 7 yang tersedia. Angka 7 menunjukkan bahwa persepsi atau pendapat responden dengan skor paling tinggi dan angka 1 menunjukkan bahwa persepsi atau pendapat responden dengan skor paling rendah. Interval tersebut digunakan bertujuan agar bahwa tampak tidak ada batasan dalam memberi jawaban atau penelitian, karena yang diukur merupakan persepsi. Persepsi sifatnya tidak ada batasan dalam menjawab, tampak continuous atau tidak ada batasan satupun dan seolah-olah sifatnya panjang dalam memberi skor penilaian. Oleh karena itu, skala ini digunakan untuk mengukur pendapat dan persepsi responden terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen di Surabaya.

### **3.4 Populasi dan Sampel**

Dalam penelitian ini dibutuhkan tahapan survei pendahuluan yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian lapangan, dan untuk mengetahui hasil studi lapangan yang berlandaskan pada filsafat positivisme yang digunakan untuk meneliti pada populasi dan sampel tertentu. Pengumpulan data dilakukan pada obyek tertentu baik berbentuk populasi maupun sampel.

#### **3.4.1 Definisi Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2010). Populasi dalam penelitian ini adalah pengembang apartemen di Kota Surabaya. Dalam hal ingin mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih sebuah pembangunan lokasi apartemen di Surabaya dengan melakukan observasi dan wawancara kepada pihak-pihak yang mengetahui dan memahami tentang situasi dan kondisi tersebut berdasarkan pemahaman dan pengalamannya.

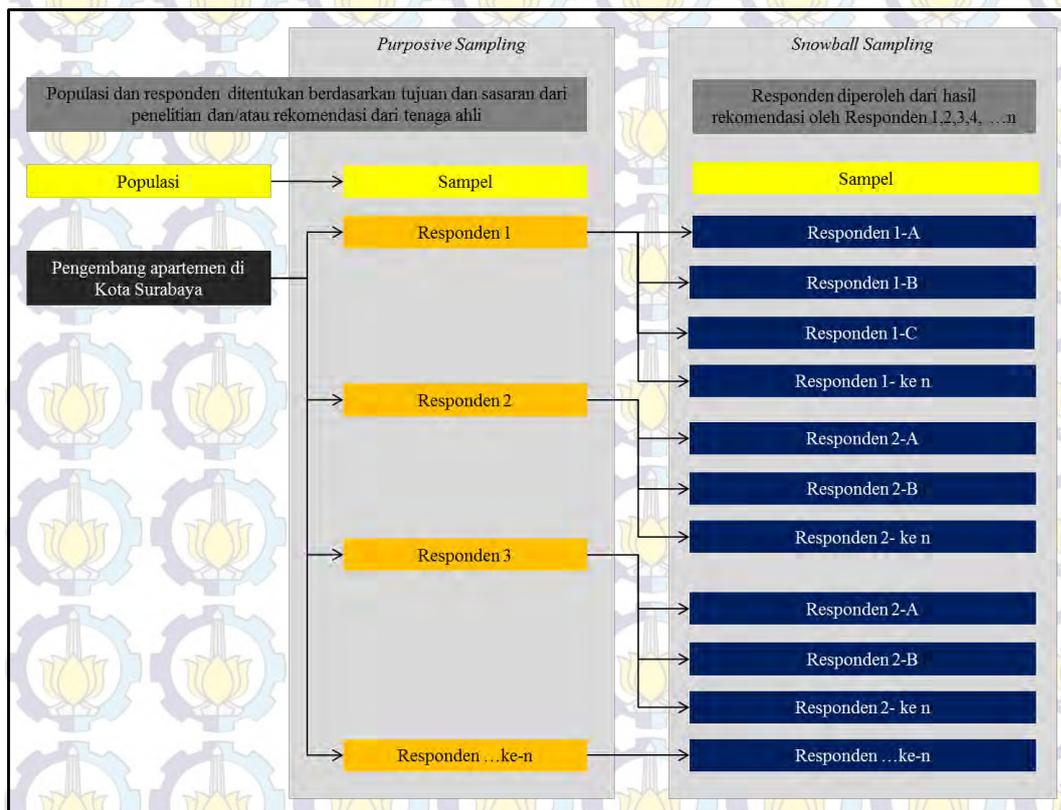
#### **3.4.2 Teknik Pengambilan Sampel**

Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki populasi. Adapun yang dipelajari dari sampel kesimpulannya akan dapat diberlakukan untuk populasi. Jadi sampel yang diambil dari populasi harus yang benar-benar dapat mewakili (Sugiyono, 2010). Teknik pengambilan sampling yang dilakukan pada penelitian ini adalah menggunakan pendekatan *Nonprobability Sampling* dengan metode gabungan yaitu, *purposive sampling* yang dilanjutkan dengan *snowball sampling*. *Purposive sampling* dilakukan untuk mendapatkan responden awal yang sekiranya sesuai dengan batasan dan lingkup penelitian, sedangkan *snowball sampling* dilakukan karena peneliti kurang memahami populasi dalam lingkup penelitian.

Dalam pengambilan sampel tersebut, menurut Roscoe dalam Sugiyono (2010) ukuran sampel yang layak dalam penelitian adalah 30 sampai dengan 300 sampel. Pada umumnya pula, untuk penelitian korelasional jumlah sampel minimal

untuk memperoleh hasil yang baik adalah berjumlah 30 sampel. Dengan jumlah minimal 30 orang maka distribusi skor atau nilai akan lebih mendekati kurva normal (Singarimbun dan Effendi, 2011). Dengan demikian dalam penelitian ini dilakukan pengambilan sampel adalah sebanyak minimal 30 sampel.

Kemudian, dalam penelitian ini telah ditetapkan sampel yang benar-benar mewakili karakteristik pembangunan apartemen adalah para pelaku bisnis/praktisi, yang terdiri dari manajer proyek dengan jabatan struktural mulai manajer teknik, direktur utama hingga pemilik perusahaan pengembang yang pernah dan/atau sedang terlibat langsung dalam pertimbangan dan/atau pengambilan keputusan pemilihan lokasi pembangunan apartemen di Surabaya. Proses pengambilan sampel responden tercantum dalam Gambar 3.1.



Gambar 3.1. Proses Pengambilan Sampel Responden (Hasil olahan peneliti, 2015)

### 3.5 Metode Penelitian

#### 3.5.1 Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan tujuan dari penelitian ini, perlu adanya pengumpulan data untuk mendukung perhitungan analisa. Pengumpulan data ini disesuaikan dengan kebutuhan dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini dibutuhkan jenis data primer. Data primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer secara khusus dikumpulkan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data primer dalam penelitian ini adalah merupakan hasil jawaban pada kuesioner yang disebarakan kepada responden. Pengumpulan data tersebut dicari dengan cara survey primer, yakni dengan menggunakan metode pengumpulan data *non-propality sampling* yang terdiri dari gabungan antar *purposive* dan *snowball*.

#### 3.5.2 Teknik Analisa Data

Untuk melaksanakan penelitian sehingga tujuan penelitian dapat tercapai perlu dipilih metode analisis yang tepat untuk mengolah data-data dan informasi yang telah dikumpulkan melalui survei. Adapun tahapan-tahapan analisis tercantum dalam Tabel 3.2.

Tabel 3. 2. Tahapan Analisa

No.	Macam Analisa	Tujuan Analisis	Teknik Analisis
1.	Menentukan variabel pemilihan lokasi apartemen	Untuk menentukan variabel pemilihan lokasi apartemen	Studi literatur, konsep, tinjauan penelitian sebelumnya dan survei pendahuluan.
2.	Menetapkan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi pembangunan apartemen	Untuk mengetahui faktor-faktor mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen di Surabaya	- Analisa Deskriptif - Analisa Faktor
3	Menentukan pola pemilihan lokasi apartemen berdasarkan pengembang di Kota Surabaya.	Untuk mengetahui bagaimana pola pemilihan lokasi apartemen berdasarkan pengembang di Kota Surabaya.	- Analisa Faktor

Sumber : Penulis, 2015

## **1. Analisa variabel pemilihan lokasi yang sesuai dengan pembangunan apartemen**

Analisa ini digunakan untuk menentukan variabel pemilihan lokasi yang sesuai untuk dikembangkan sebagai apartemen. Analisa ini dilakukan dengan cara mengkaji literatur, konsep dan penelitian sejenis yang pernah dilakukan sebelumnya. Hasil studi literatur merupakan bentuk variabel yang akan digunakan sebagai input dari survei pendahuluan.

## **2. Survei pendahuluan**

Survei pendahuluan dilakukan sebagai prosedur dalam melaksanakan prosedur diskusi secara terpisah dalam penelitian eksploratif. Tujuannya adalah untuk menjangkau atau mendapatkan variabel-variabel baru yang belum ditemukan oleh peneliti serta untuk mengetahui keakuratan penilaian persepsi tenaga praktisi pada pengembang (responden) sehingga dapat dipergunakan sebagai variabel dalam penelitian. Metode survei pendahuluan dilakukan dengan cara menggunakan kuesioner terbuka seperti pada Lampiran 2. Sehingga responden dapat memberikan masukan, kritik dan saran terhadap variabel yang sudah diperoleh pada studi literatur atau dapat pula berupa penambahan variabel baru. Survei pendahuluan dilakukan kepada 4 (empat) orang ahli dan praktisi yaitu terdiri dari 3 (tiga) orang ahli/pakar yaitu Bapak Ir. I Putu Artama Wiguna, MT, Ph.D.; Bapak Ir. V. Totok Noerwasito, MT.; Bapak Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch, Ph.D dan 1 orang praktisi yaitu Bapak Ir. Aditya Sutantio, MMT. Dari hasil survei pendahuluan ini diperoleh hasil sebagai berikut :

- 1) Memperbaiki kalimat yang ada didalam lembar kuesioner agar lebih mudah dibaca dan dimengerti oleh responden.
- 2) Menambahkan indikator 'Kedekatan jarak antara lokasi apartemen dengan fasilitas olah raga' kedalam variabel 'kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan'. Fasilitas olah raga yang dimaksud adalah seperti tempat olahraga yang disebut dengan *gym*. Berdasarkan hasil diskusi pada survey pendahuluan, disampaikan bahwa olah raga *gym* saat ini menjadi tren gaya hidup masyarakat Kota Surabaya, sehingga mendorong pula tumbuhnya tempat olah raga *gym* pada area publik di Surabaya. Hal tersebut dirasa berpotensi

memberikan pengaruh terhadap pemilihan lokasi apartemen di Surabaya oleh pengembang.

- 3) Menambahkan variabel 'Tingkat keamanan lingkungan'. Dikatakan bahwa tingkat keamanan lingkungan sebuah hunian atau tempat tinggal menjadi faktor penting dalam keberlangsungan hidup.
- 4) Menambahkan kolom penjelas yang dapat menunjukkan segmentasi kelas apartemen.
- 5) Perbaiki kuesioner. Terlampir pada Lampiran 3.

Pertimbangan dipilihnya 'kedekatan jarak antara lokasi apartemen dengan fasilitas olahraga', masuk menjadi indikator dari variabel oleh seorang ahli/pakar karena olahraga merupakan kegiatan yang sangat diminati terlebih saat ini adanya trend gaya hidup masyarakat yang beralih pada aktifitas *gym*. Hal ini seperti yang dikemukakan oleh Singh (2013) bahwa *gym* merupakan salah satu indikator yang mempengaruhi masyarakat dalam membeli apartemen dengan studi kasus Kota Chandigarh. Faktor kedekatan terhadap *gym* menjadi daya tarik bagi pasar apartemen. Kemudian 'tingkat keamanan lingkungan sekitar lahan' sebagai variabel yang mungkin dapat berpengaruh karena keamanan merupakan salah satu kebutuhan yang melekat bagi manusia dan tentunya bagi area yang memiliki keamanan tinggi maka akan semakin meningkat daya beli pada daerah tersebut. Penelitian Ghana (2012) mengungkapkan harga suatu lahan juga dapat dipengaruhi oleh tingkat keamanan lingkungan dari kejahatan. Dalam penelitiannya menunjukkan bahwa semakin tingkat keamanan suatu wilayah tinggi maka semakin meningkat nilai lahan tersebut dan yang akhirnya memberikan dampak terhadap peningkatan harga lahan.

### **3. Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi pembangunan apartemen**

#### **a. Analisis Deskriptif**

Analisis deskriptif adalah salah satu bentuk analisa yang dipergunakan untuk menjelaskan data mentah dalam jumlah yang besar sehingga hasilnya dapat ditafsirkan (Kuncoro, 2003). Analisis statistik deskriptif adalah statistik yang

digunakan untuk menganalisis dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi, dan tanpa uji signifikansi. Analisa deskriptif dilaksanakan dengan mempergunakan perbandingan antara nilai rata-rata (*mean*) dan standar deviasi dari keseluruhan penilaian persepsi responden terhadap masing-masing. Selanjutnya, nilai tersebut dipetakan kedalam diagram kartesius (dalam bentuk *scatter plot*) agar secara mudah melihat persebaran data apakah memiliki kecenderungan mengelompok atau menyebar.

#### b. Analisis Faktor

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis faktor. Dalam Kuncoro (2003), analisis faktor adalah jenis analisis yang digunakan untuk mengenali dimensi-dimensi pokok atau keteraturan dari sebuah fenomena. Tujuan dari analisis ini adalah untuk meringkas kandungan informasi variabel dalam jumlah yang besar menjadi sejumlah faktor yang lebih kecil. Analisis faktor dimulai dari menyusun suatu kelompok variabel baru berdasarkan hubungan sebagaimana ditunjukkan matriks korelasi. Analisis ini menggunakan pendekatan transformasi sejumlah variabel ke dalam suatu variabel komposit baru, atau komponen utama yang tidak berkorelasi satu sama lain. Kombinasi linier antar variabel ini disebut faktor, yang mengukur varians dalam data secara keseluruhan.

Metode analisis faktor merupakan salah satu analisa ketergantungan (*interdependence*) antar variabel yang sifatnya multivariate (variabel yang digunakan banyak). Analisis faktor dipergunakan dengan tujuan untuk menyederhanakan beberapa variabel yang diteliti menjadi sejumlah faktor yang lebih sedikit dari jumlah variabel yang diteliti. Analisis ini menggambarkan struktur data dari suatu penelitian, artinya ingin diketahui susunan dan hubungan yang terjadi pada hubungan antar variabel. Dalam menggunakan analisis faktor perlu dilakukan pengujian agar diketahui variabel yang layak untuk dilanjutkan ke dalam analisa faktor. Berikut adalah tahap pengujian data pada analisis faktor :

##### 1. Uji independensi variabel dalam matriks korelasi

Uji ini dilakukan dengan menghitung nilai *Kaiser-Meiyer Olkin* (KMO), *Barlett Test Of Sphericity*, *Measure of Sampling Adequacy* (MSA) dan *Communalities*. Jika nilai KMO < dari 0,50 dapat disimpulkan bahwa teknik

analisa faktor tidak tepat digunakan, sedangkan apabila semakin tinggi nilai skor semakin baik penggunaan model analisa faktor.

*Barlett Test Of Sphericity* digunakan untuk menguji hipotesis nol bahwa variabel tidak berkorelasi didalam populasi. Populasi matriks korelasi merupakan matriks identitas. Signifikansi yang tinggi ( $p < 0,000$ ), memberi implikasi bahwa matriks korelasi cocok untuk analisa faktor.

Variabel-variabel yang layak untuk dibuat analisa faktor dalam matriks korelasi dilakukan uji *Measure of Sampling Adequacy* (MSA), yang dapat dilihat pada tabel Anti-image Matrices. Nilai ini dilihat dari angka-angka yang diberi tanda 'a' yang membentuk garis diagonal. Angka-angka tersebut merupakan besaran nilai MSA variabel. Variabel yang layak dibuat analisa faktor harus mempunyai nilai  $MSA > 0,5$ , artinya analisa faktor memang tepat untuk menganalisa data dalam bentuk matriks korelasi. Hasil nilai MSA pada perhitungan angka MSA berkisar antara 0 dan 1, jika :

- a.  $MSA = 1$ , berarti variabel tersebut dapat diprediksi tanpa kesalahan oleh variabel yang lain
- b.  $MSA > 0,5$ , berarti variabel masih bisa diprediksi dan bisa dianalisa lebih lanjut
- c.  $MSA < 0,5$ , berarti variabel tidak bisa diprediksi dan tidak bisa dianalisa lebih lanjut, atau dikeluarkan dari variabel lainnya.

*Communalities* menunjukkan proporsi ragam atau varian yang disumbangkan oleh suatu variabel dengan seluruh variabel lainnya atau besarnya sumbangan suatu faktor terhadap varian seluruh variabel.

## 2. Ekstraksi faktor.

Melakukan ekstraksi faktor terhadap sekumpulan butir pernyataan atau faktor yang memiliki  $KMO-MSA \geq 0,5$ , sehingga terbentuk satu atau lebih komponen inti atau variabel. Metode yang akan digunakan pada ekstraksi ini adalah *Principle Component Analysis* yang akan menghasilkan nilai *Initial Eigenvalue*. Komponen yang memiliki nilai *Initial Eigenvalue*  $> 1,000$  mengindikasikan jumlah faktor yang terbentuk.

## 3. Rotasi Faktor.

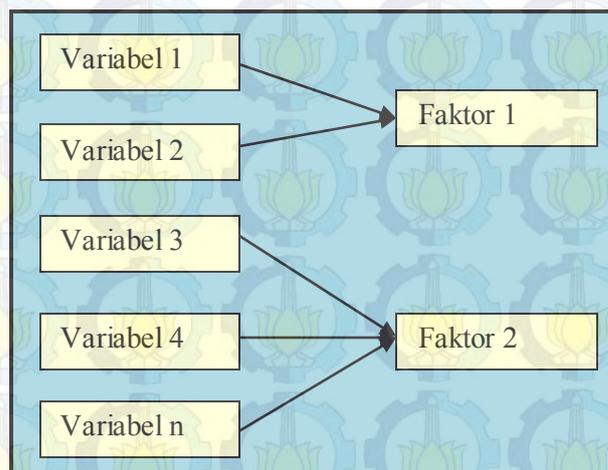
Rotasi diperlukan untuk memperjelas variabel mana yang merupakan anggota

dari faktor. Rotasi faktor yang dipergunakan adalah rotasi varimax. Nilai terbesar pada tiap-tiap variabel yang tertera di tabel mengindikasikan bahwa variabel tersebut masuk ke dalam faktornya. Presentase keragaman kumulatif sekurangnya mencapai 60% agar nilai eigen  $> 1$  dapat dijadikan pertimbangan untuk menentukan kelompok faktor.

#### 4. Penamaan Faktor.

Setelah terbentuk kelompok-kelompok faktor dan variabel didalamnya, perlu dilakukan penamaan faktor sesuai dengan variabel yang terdapat di dalam setiap kelompok.

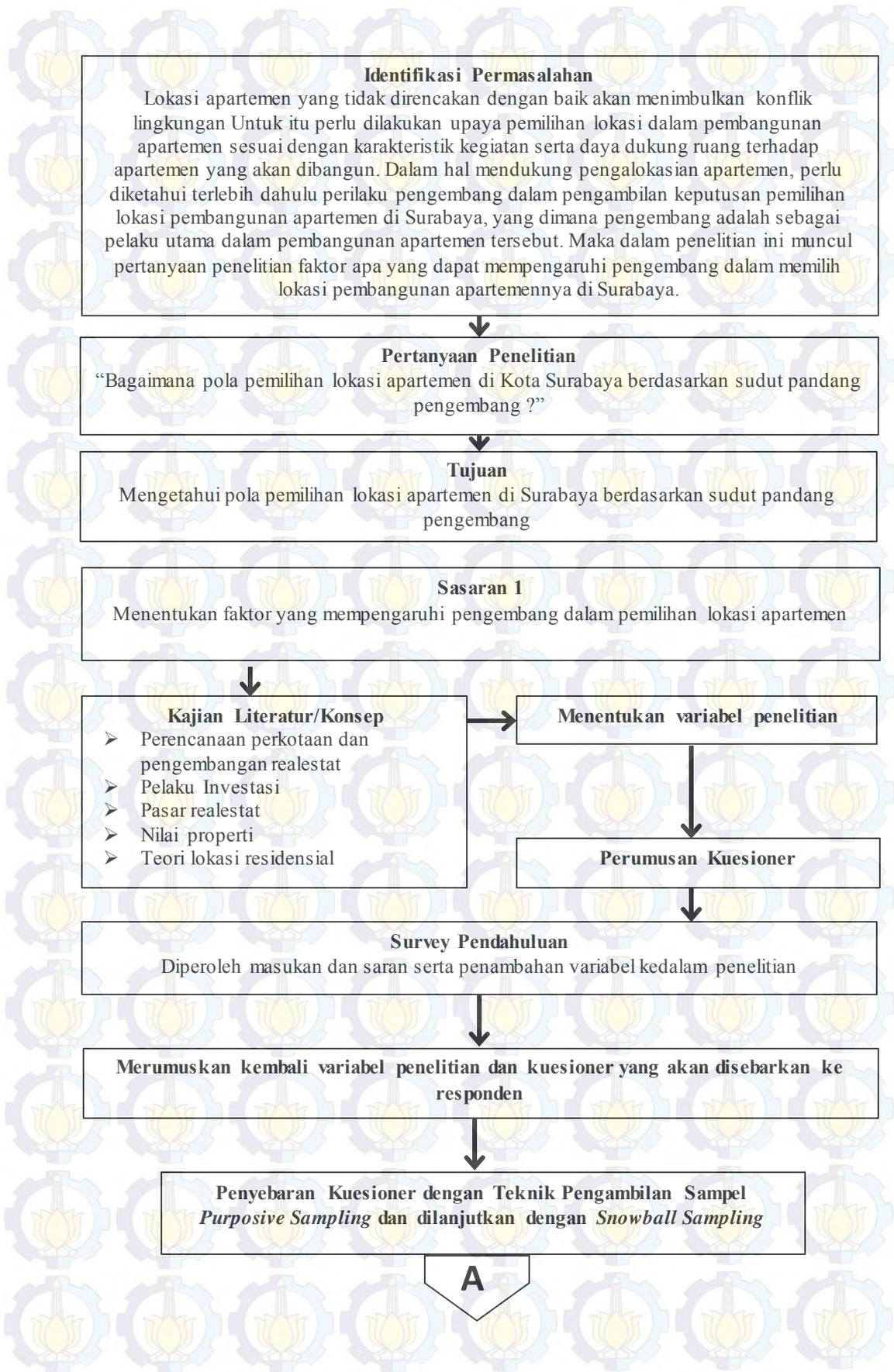
Ilustrasi hasil analisis faktor tercantum pada Gambar 3.1.

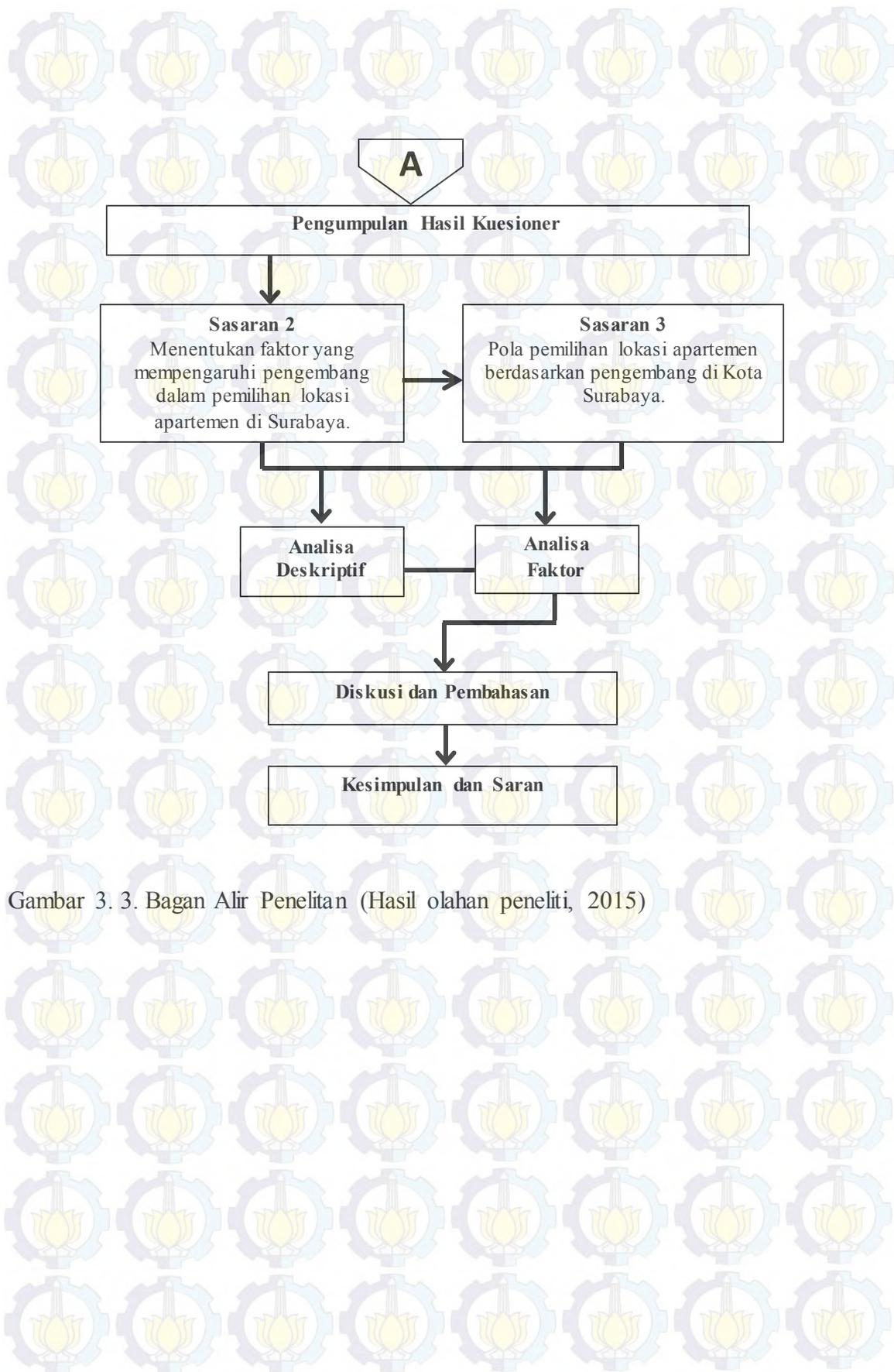


Gambar 3. 2. Ilustrasi Hasil Analisis Faktor (Kuncoro, 2003)

### 3.6 Kerangka Penelitian

Untuk mempermudah mengetahui secara keseluruhan tahapan dari penelitian ini maka disusunlah sebuah kerangka penelitian. Kerangka penelitian tersebut tercantum pada Gambar 3.3.





Gambar 3.3. Bagan Alir Penelitian (Hasil olahan peneliti, 2015)

## BAB IV GAMBARAN OBYEK DAN RESPONDEN

Populasi dari penelitian ini adalah pengembang apartemen yang ada di Kota Surabaya, maka dilakukanlah kegiatan penelitian ini pada beberapa pengembang apartemen di Surabaya yaitu terdiri dari PT. Ciputra Surya Tbk. (Ciputra Group), Gunawangsa Group, SIPOA Group, PT. PP Properti Tbk., PT. MNC LAND Tbk., PT. Petra Town Square, PT. Intiland Development Tbk., PT. Assa Land Surabaya, PT Adhi Persada Properti, PT. Win Win Realty Centre, PT. Tanrise Group, PT. Cowell Development Tbk, dan PT. Wika Realty. Beberapa contoh pembangunan apartemen di Surabaya tergambar pada Gambar 4.1., sedangkan daftar profil perusahaan pengembang tercantum dalam Tabel 4.1.



Gambar 4. 1. Contoh Pembangunan Apartemen di Surabaya (Apartemen Gunawangsa, Apartemen Ciputra World, Apartemen dan Marvell City).

Tabel 4. 1. Profil Perusahaan Pengembang Apartemen di Surabaya dalam Penelitian

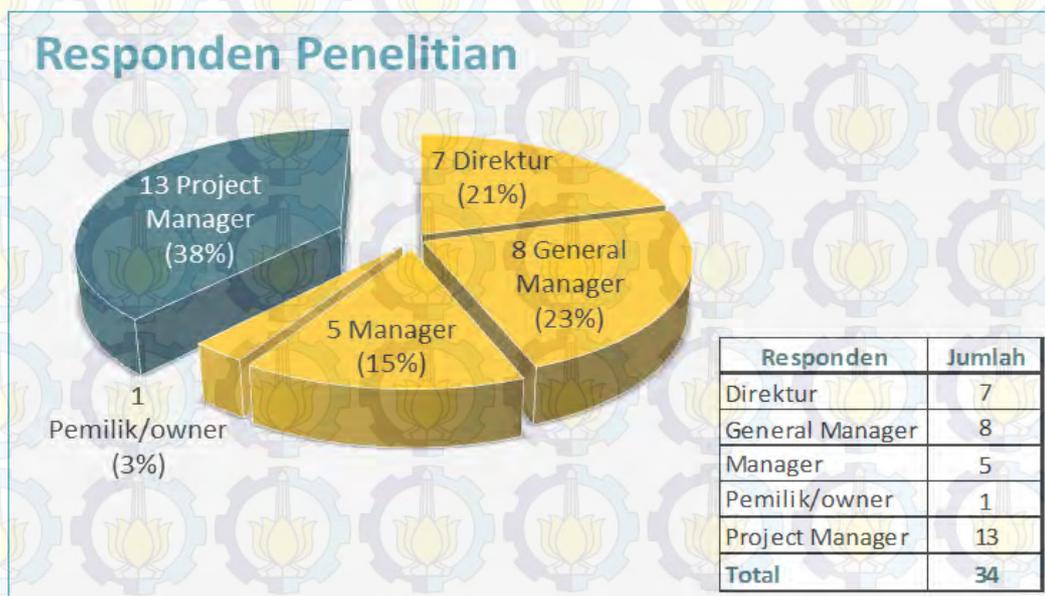
No.	Pengembang	Pengalaman dalam Pembangunan Apartemen	Jumlah Unit Kamar yang Pernah Dibangun	Harga Unit Kamar yang Dijual (per m <sup>2</sup> )
1	PT. Ciputra Surya Tbk	< 10 tahun	< 1000 unit	7,5 – 30 jt
2	Gunawangsa Group	5 – 10 tahun	> 1000 unit	7,5 – 30 jt
3	SIPOA Group	< 5 tahun	> 1000 unit	7,5 – 15 jt
4	PT. PP Properti Tbk	< 5 tahun	< 1000 unit	15 – 30 jt
5	PT. MNCLAND Tbk	5 – 10 tahun	> 1000 unit	> 30 jt
6	PT. Petra Town Square	5 – 10 tahun	< 1000 unit	15 - 30 jt
7	PT. Intiland Development Tbk	> 15 tahun	< 1000 unit	15 – 30 jt
8	PT. Assa Land Surabaya	10 – 15 tahun	< 1000 unit	15 – 30 jt
9	PT Adhi Persada Properti	< 10 tahun	< 1000 unit	7,5 – 30 jt
10	PT. Win Win Realty Centre	> 15 tahun	> 1000 unit	15 - 30 jt
11	PT. Tanrise Group	< 5 tahun	< 500 unit	15 - 30 jt
12	PT. Cowell Development Tbk	< 10 tahun	> 1000 unit	15 – 30 jt
13	PT. Wika Realty	5 – 10 tahun	< 1000 unit	15 – 30 jt

Sumber : Hasil Survey Penelitian, 2015

#### 4.1 Profil Responden

Penelitian ini merupakan penelitian yang menggambarkan pola atau karakteristik pengembang apartemen dalam memilih lokasi pembangunan apartemennya di Surabaya, sehingga obyek yang diteliti adalah perilaku pengembang dalam mempertimbangkan faktor penempatan pembangunan apartemen. Dalam penelitian ini, peneliti menentukan sample sebagai responden yang diawali dengan teknik *purposive sampling* dan dilanjutkan dengan *snowball sampling*. Dari hasil survey responden diperoleh sebanyak 34 responden yang sesuai dengan lingkup populasi dan sampel dalam penelitian ini yaitu para pelaku bisnis/praktisi yang pernah dan/atau sedang terlibat langsung dalam pertimbangan dan/atau pengambilan keputusan pemilihan lokasi apartemen di Surabaya. Responden sejumlah 34 tersebut adalah terdiri dari pemilik/*owner* dari sebuah apartemen, direktur, *general manager*, manager, dan *project manager* yang masing-

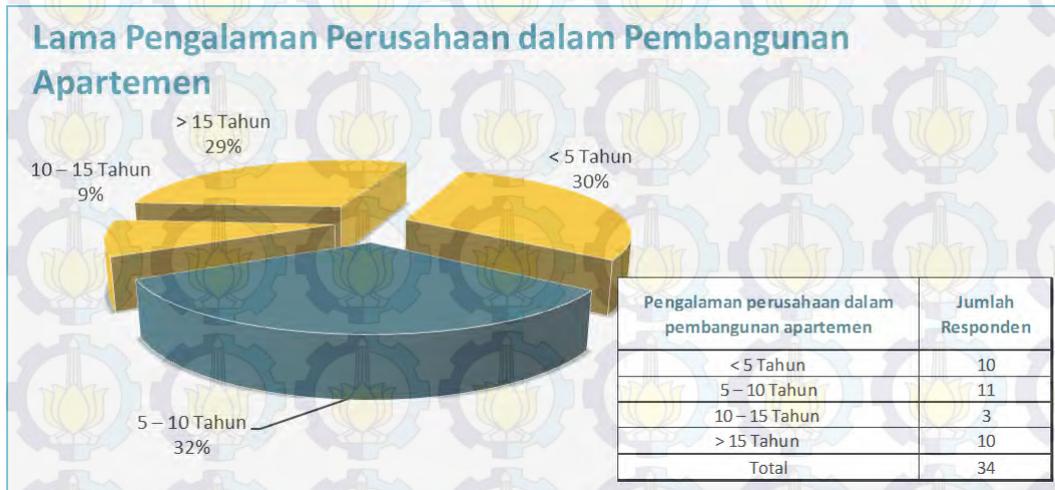
masing terdiri dari beberapa pengembang apartemen di Surabaya. Secara jelas jumlah responden digambarkan pada Gambar 4.2.



Gambar 4. 2. Jumlah Responden Penelitian (Hasil olahan data, 2015)

Berdasarkan Gambar 4.2. menunjukkan mayoritas responden adalah yang memiliki jabatan sebagai *project manager* yaitu sebanyak 13 responden (38% dari jumlah responden), selanjutnya mayoritas responden kedua adalah yang memiliki jabatan *general manager* sebanyak 8 responden (23% dari jumlah responden), kemudian terdapat 7 direktur dan 5 manager yang masing-masing adalah sebanyak 21% dan 15% dari jumlah total responden yang ada. Secara rinci mengenai data responden dapat dilihat pada Lampiran 4.

Dalam penelitian ini diketahui profil responden adalah berdasarkan responden yang bekerja pada perusahaan pengembang yang memiliki jenjang pengalaman pada pembangunan apartemen, lama bekerja pada perusahaan pengembang dan lama keterlibatan responden dalam proyek pembangunan apartemen.

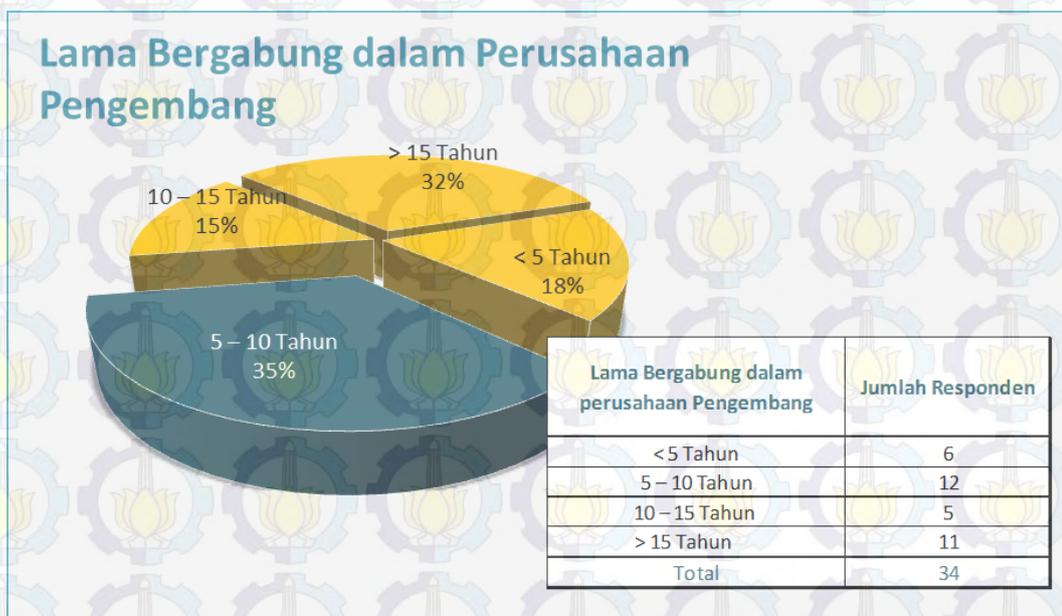


Gambar 4. 3.Data Jumlah Responden dengan Pengalaman Perusahaan Apartemen (Hasil olahan data, 2015)

Berdasarkan Gambar 4.3. mayoritas responden adalah bekerja di perusahaan pengembang yang memiliki pengalaman pembangunan apartemen selama 5 – 10 tahun adalah 11 responden atau sebanyak 32% dari jumlah total responden. Selanjutnya terdapat 10 responden yang bekerja pada perusahaan yang berpengalaman dalam pembangunan apartemen selama kurang dari 5 tahun dan 10 responden yang lain bekerja pada pengalaman perusahaan pengembang apartemen dengan lama pengalaman diatas 15 tahun. Terakhir jumlah responden dalam perusahaan pengembang apartemen dengan waktu pengalaman perusahaan selama 10-15 tahun adalah yang paling sedikit yaitu sejumlah 3 responden atau sebesar 9% dari total jumlah responden.

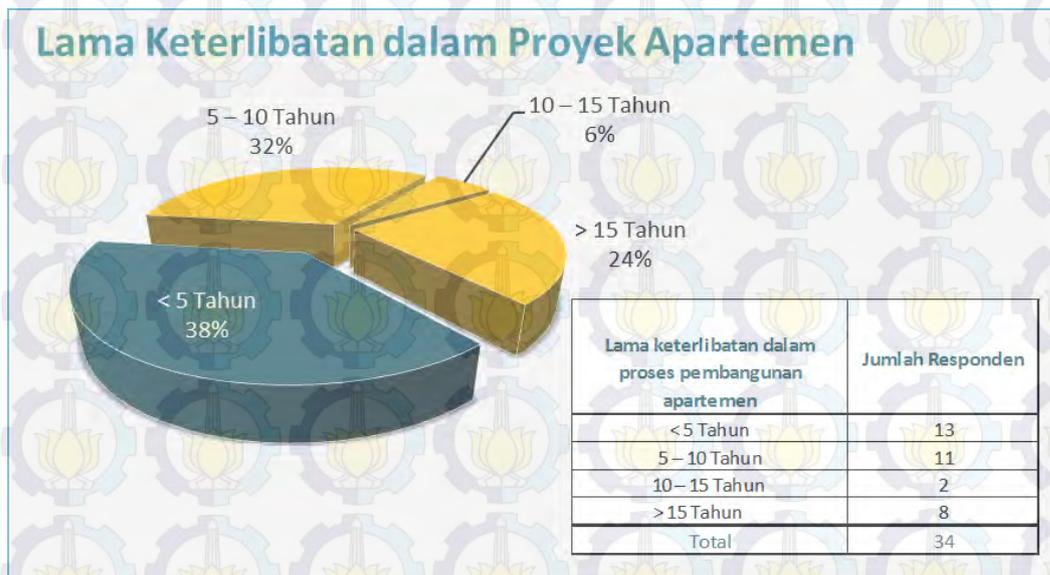
Gambar 4.4. menunjukkan bahwa jumlah responden yang bergabung dalam perusahaan pengembang apartemen mayoritas adalah responden yang telah bekerja selama 5 – 10 tahun atau sebanyak 35% dari jumlah total responden. Kemudian, mayoritas kedua merupakan responden yang berusia pengalaman kerja dalam perusahaan pengembang adalah diatas 15 tahun. Selanjutnya urutan yang ketiga adalah jumlah responden dengan lama pengalaman berkerja pada perusahaan pengembang adalah kurang dari 5 tahun sejumlah 6 responden atau sebanyak 18%

dari total jumlah responden dan yang terakhir adalah dengan lama pengalaman 10 – 15 tahun sebanyak 5 orang atau 15% dari total jumlah responden.

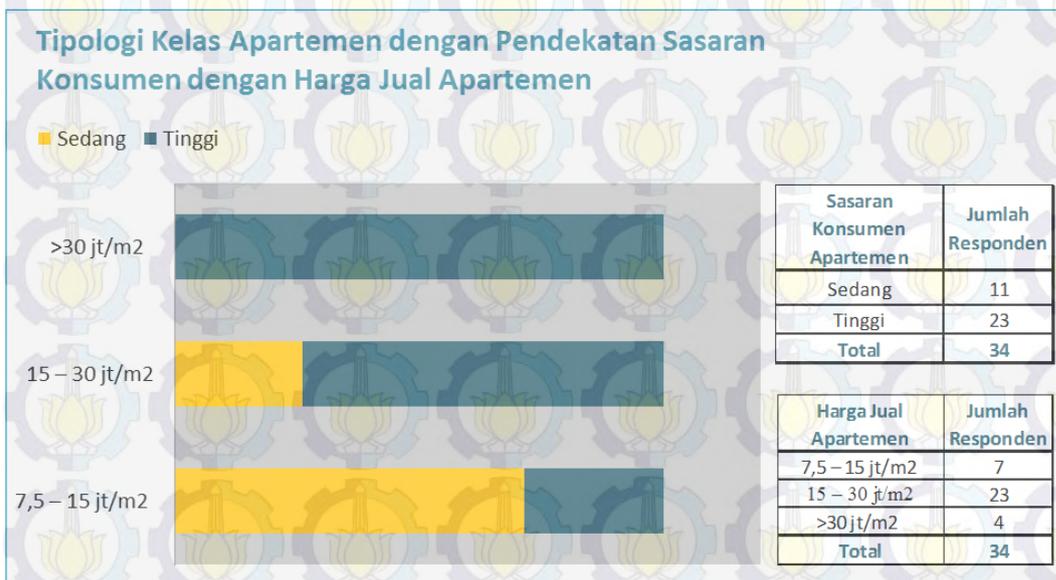


Gambar 4. 4. Data Jumlah Responden dengan Pengalaman Perusahaan Apartemen (Hasil olahan data, 2015)

Selanjutnya pada Gambar 4.5. merupakan profil responden berdasarkan lama keterlibatan responden pada proyek apartemen. Data responden mayoritas adalah yang memiliki pengalaman dalam pembangunan proyek apartemen selama kurang dari 5 tahun yaitu sebanyak 13 responden atau 38% dari total responden. Selanjutnya didominasi oleh responden yang memiliki lama keterlibatan 5 – 10 tahun dalam proyek pembangunan apartemen yaitu sebanyak 11 responden atau 32% dari jumlah total responden. Ketiga, responden yang memiliki lama keterlibatan dalam proyek apartemen adalah diatas 15 tahun yaitu sebanyak 8 responden atau sebesar 24% dari total responden. Terakhir, adalah responden yang memiliki lama keterlibatan proyek apartemen 10 – 15 tahun yaitu sejumlah 2 responden atau sebesar 6% dari total jumlah responden yang diperoleh.



Gambar 4. 5. Data Jumlah Responden dengan Pengalaman Perusahaan Apartemen (Hasil olahan data, 2015)



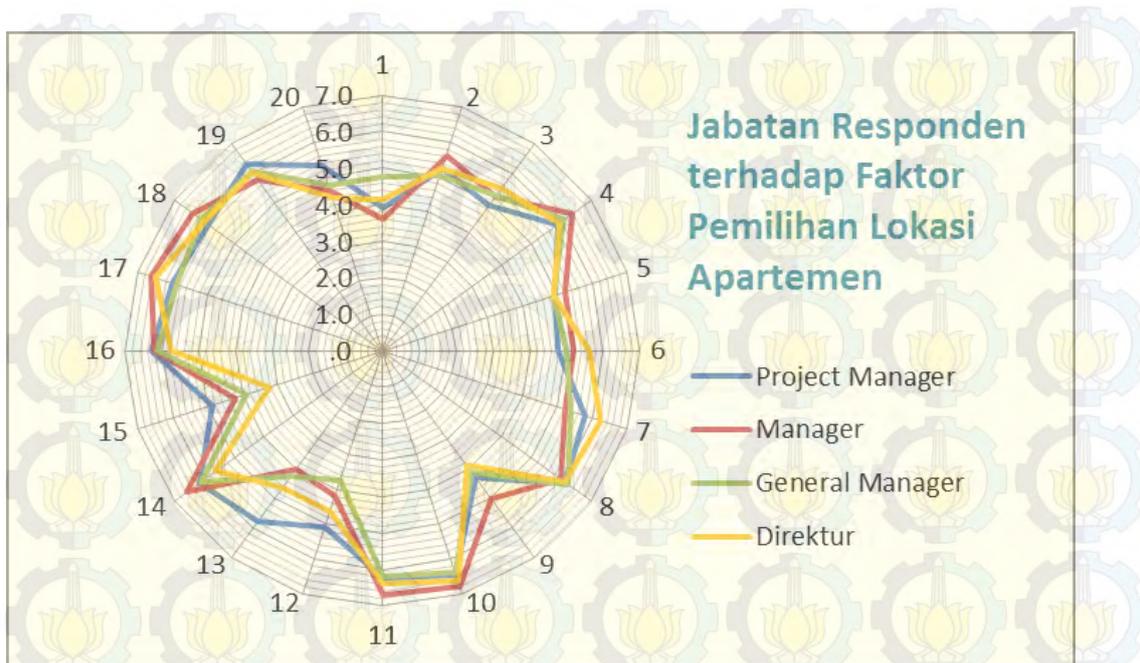
Gambar 4. 6. Tipologi Kelas Apartemen berdasarkan Pendekatan Perbandingan Sasaran Konsumen dengan Harga Jual Apartemen di Surabaya (Hasil olahan data, 2015)

Sedangkan Gambar 4.6. menunjukkan tipologi kelas apartemen dengan pendekatan perbandingan antara sasaran konsumen dengan harga jual apartemen yang ada di Surabaya berdasarkan pendapat responden. Diketahui sebagian besar responden berpendapat bahwa dengan kisaran harga 7,5 – 15 juta/m<sup>2</sup> adalah apartemen dengan sasaran konsumen kelas sedang dan apartemen dengan sasaran konsumen menengah atas adalah apartemen dengan kisaran harga 15 juta/m<sup>2</sup> keatas.

#### **4.2 Karakteristik Responden terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen**

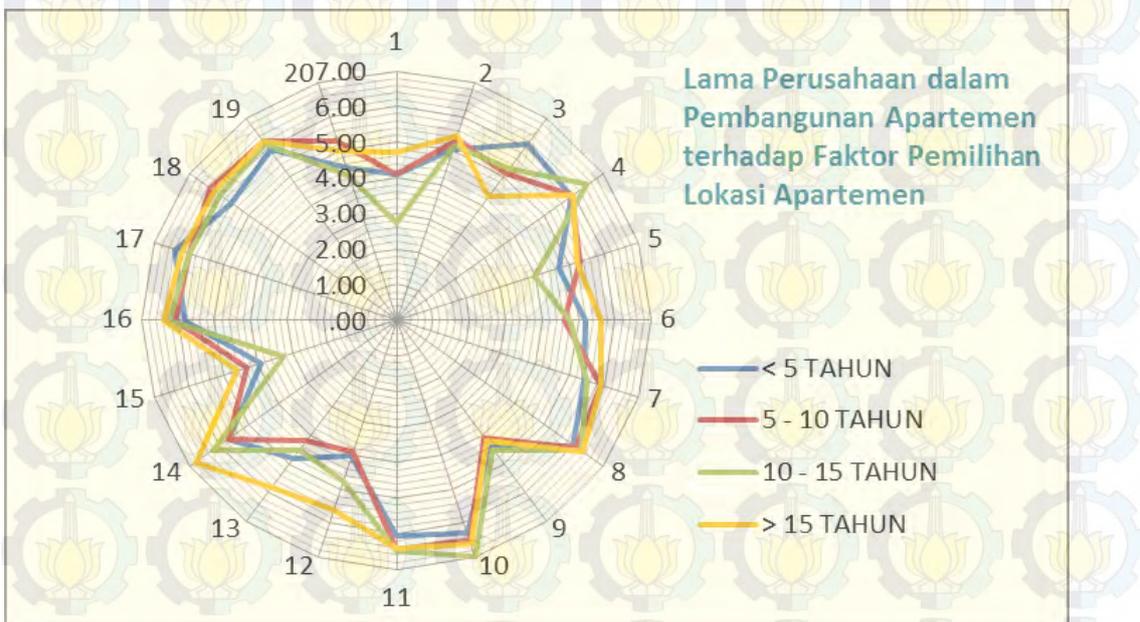
Berdasarkan data yang diperoleh dapat diketahui karakteristik responden terhadap faktor pemilihan lokasi untuk apartemen. Pertama, melihat karakteristik responden berdasarkan jabatan terhadap faktor pemilihan lokasi apartemen di Surabaya. Faktor pemilihan lokasi diurutkan dengan notasi : 1. fisik lahan, 2. kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan, 3. ketersediaan sarana angkutan, 4. ketersediaan prasarana, 5. lahan kosong, 6. kepadatan penduduk, 7. tingkat keamanan lingkungan, 8. harga lahan, 9. pajak lahan, 10. status lahan, 11. perwilayahan (*zoning*), 12. estetika (*view*), 13. berada pada area pinggiran kota, 14. rencana tata ruang wilayah, 15. kebudayaan organisasi, 16. rencana perusahaan, 17. kawasan kota mandiri, 18. kemampuan pengembang, 19. permintaan dan 20. karakter budaya masyarakat setempat. Karakteristik responden berdasarkan jabatan terhadap faktor pemilihan lokasi apartemen di Surabaya dapat dilihat pada Gambar 4.7.

Berdasarkan Gambar 4.7. menunjukkan pola karakteristik jabatan project manager, manager, general manager dan direktur memiliki kecenderungan yang sama mengikuti faktornya. Faktor yang dominan terpilih adalah faktor dengan notasi 10 yaitu status lahan, dari Gambar 4.6. dapat dilihat pola karakteristik responden terhadap faktor status kepemilikan lahan yang cenderung bersamaan setuju bahwa faktor tersebut memengaruhi pengembang dalam memilih lokasi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa jabatan ditingkat apapun sebagian besar memilih faktor yang cenderung sama.

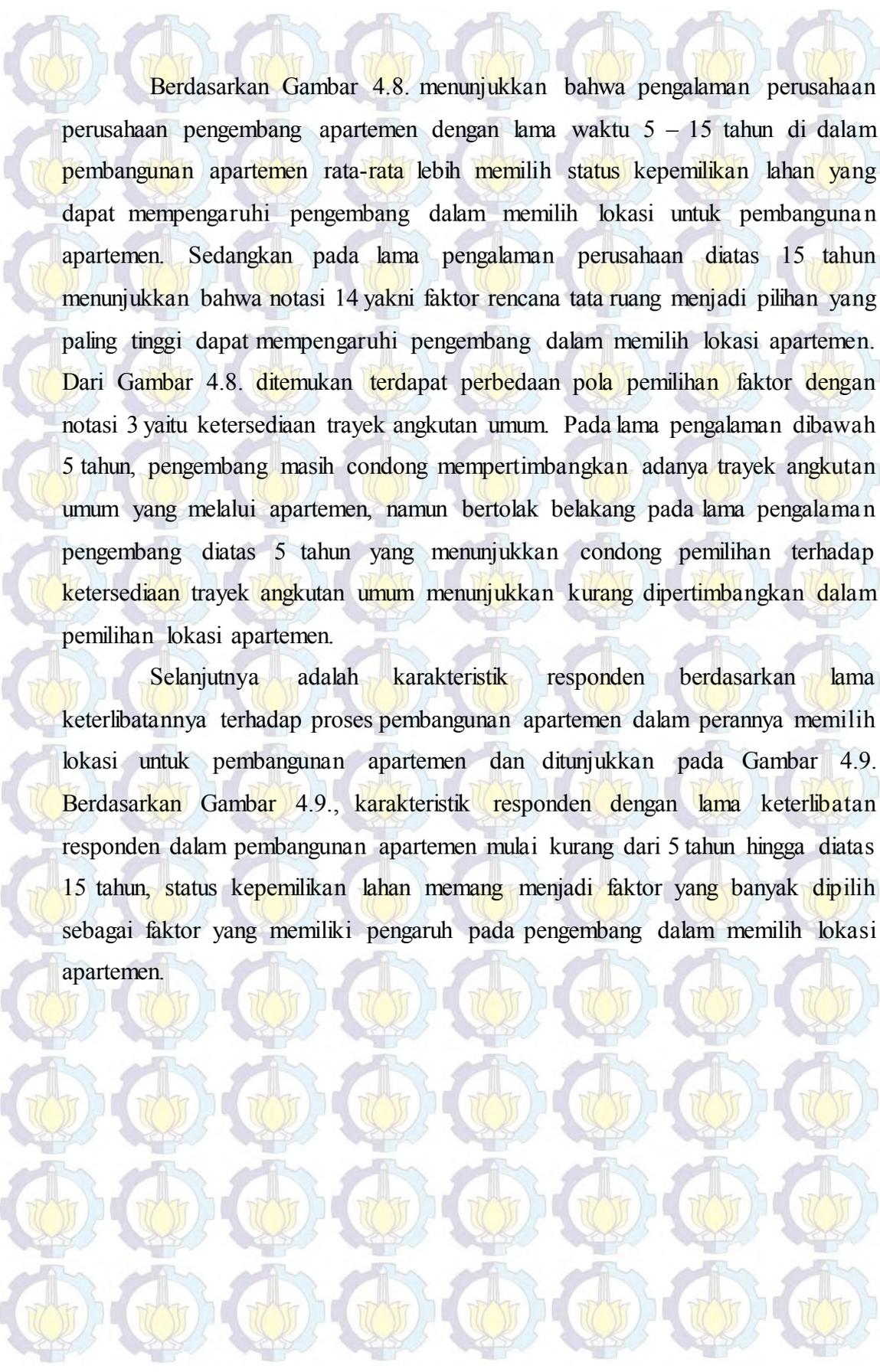


Gambar 4. 7. Karakteristik Jabatan Responden terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015)

Selanjutnya adalah karakteristik lama pengembang dalam pembangunan apartemen di Surabaya tercantum dalam Gambar 4.8.

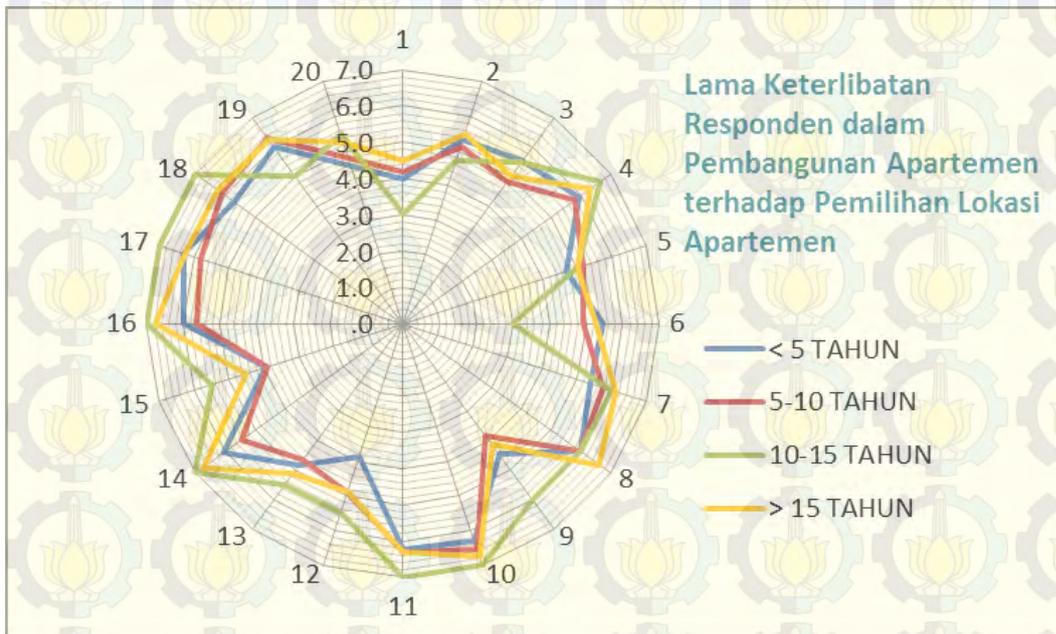


Gambar 4. 8. Karakteristik Lama Perusahaan dalam Pembangunan Apartemen terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015)



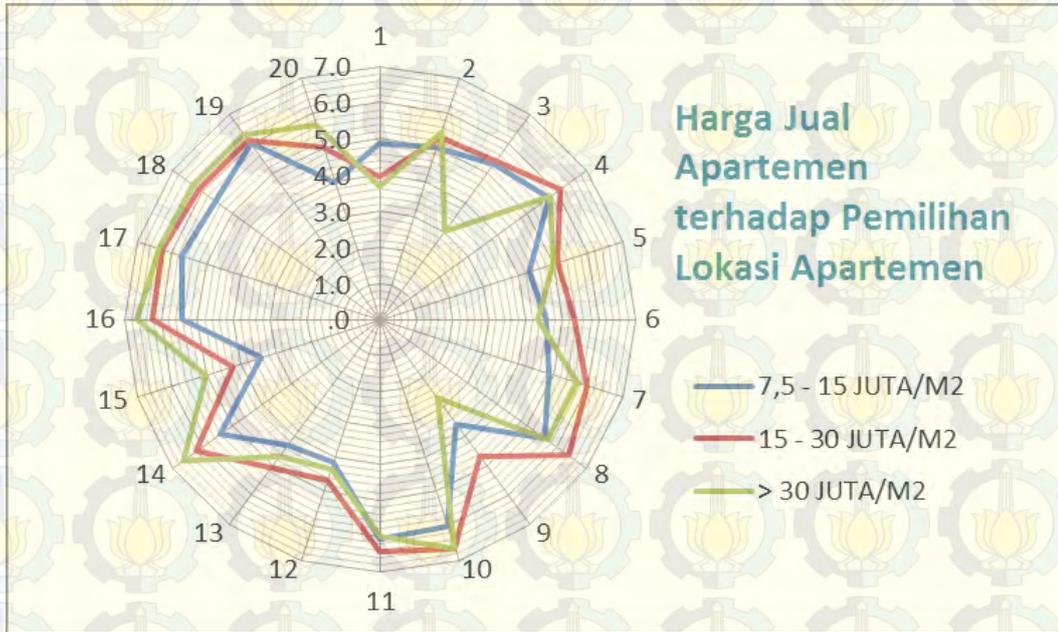
Berdasarkan Gambar 4.8. menunjukkan bahwa pengalaman perusahaan perusahaan pengembang apartemen dengan lama waktu 5 – 15 tahun di dalam pembangunan apartemen rata-rata lebih memilih status kepemilikan lahan yang dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi untuk pembangunan apartemen. Sedangkan pada lama pengalaman perusahaan diatas 15 tahun menunjukkan bahwa notasi 14 yakni faktor rencana tata ruang menjadi pilihan yang paling tinggi dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen. Dari Gambar 4.8. ditemukan terdapat perbedaan pola pemilihan faktor dengan notasi 3 yaitu ketersediaan trayek angkutan umum. Pada lama pengalaman dibawah 5 tahun, pengembang masih condong mempertimbangkan adanya trayek angkutan umum yang melalui apartemen, namun bertolak belakang pada lama pengalaman pengembang diatas 5 tahun yang menunjukkan condong pemilihan terhadap ketersediaan trayek angkutan umum menunjukkan kurang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi apartemen.

Selanjutnya adalah karakteristik responden berdasarkan lama keterlibatannya terhadap proses pembangunan apartemen dalam perannya memilih lokasi untuk pembangunan apartemen dan ditunjukkan pada Gambar 4.9. Berdasarkan Gambar 4.9., karakteristik responden dengan lama keterlibatan responden dalam pembangunan apartemen mulai kurang dari 5 tahun hingga diatas 15 tahun, status kepemilikan lahan memang menjadi faktor yang banyak dipilih sebagai faktor yang memiliki pengaruh pada pengembang dalam memilih lokasi apartemen.

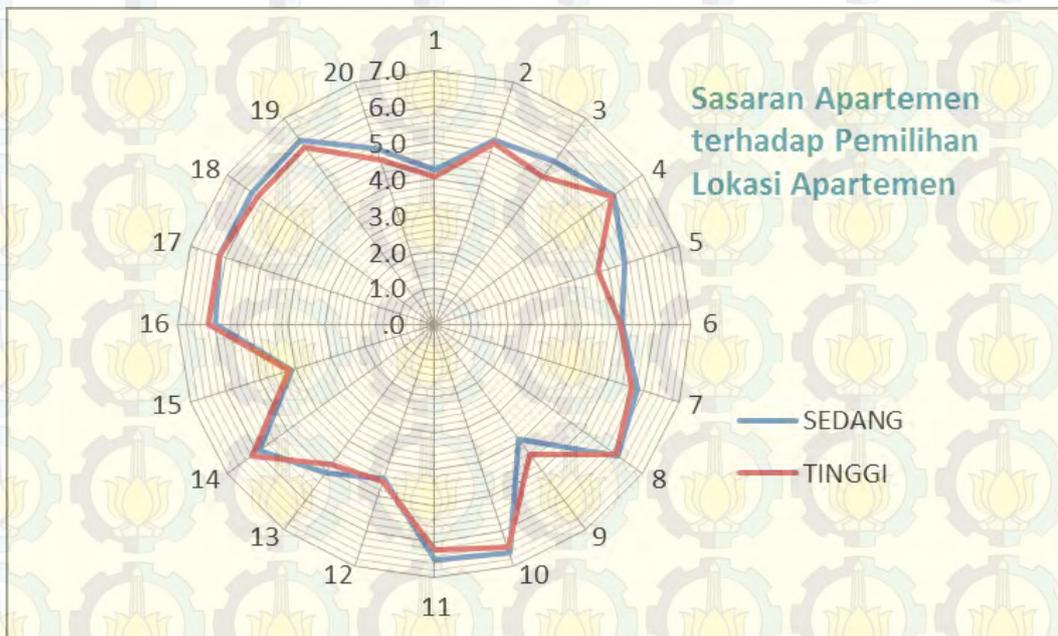


Gambar 4. 9. Karakteristik Lama Keterlibatan Responden dalam Pembangunan Apartemen terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015)

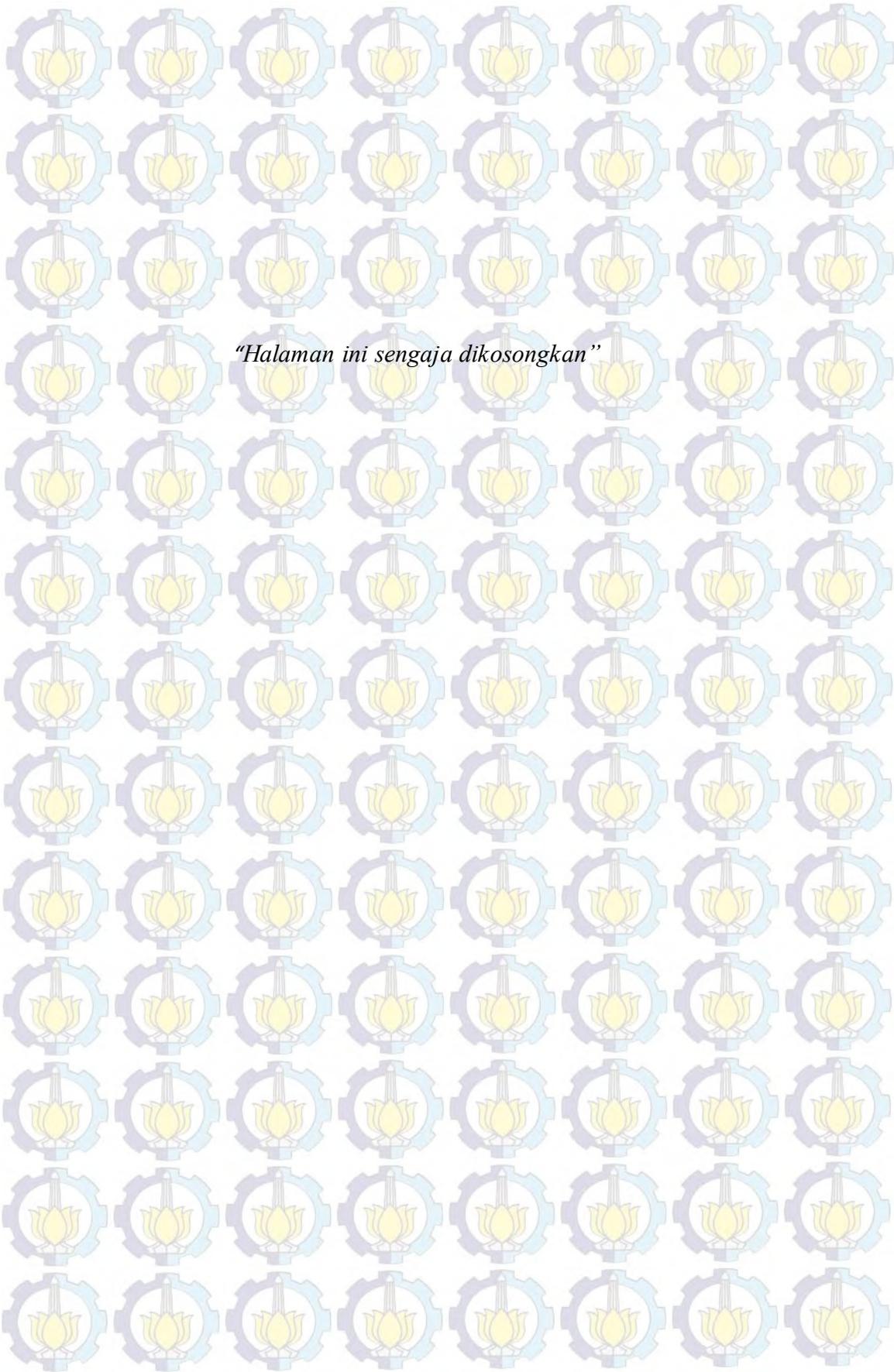
Selanjutnya karakteristik berdasarkan kelas apartemen dapat dilihat pada Gambar 4.10. dan Gambar 4.11. Berdasarkan Gambar 4.10. dan 4.11 menunjukkan bahwa status lahan pada notasi 10 menunjukkan faktor yang banyak dipilih. Namun nampak berbeda pada notasi 3 yaitu ketersediaan trayek angkutan, menunjukkan bahwa pada apartemen kelas menengah ke atas kurang mempertimbangkan trayek angkutan umum sedangkan ada apartemen kelas menengah (sedang) mempertimbangkan keberadaan trayek tersebut.



Gambar 4. 10. Karakteristik Harga Jual Apartemen dalam Pembangunan Apartemen terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015)



Gambar 4. 11. Karakteristik Sasaran Konsumen Apartemen dalam Pembangunan Apartemen terhadap Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen (Hasil olahan peneliti, 2015)



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## BAB V

### POLA PEMILIHAN LOKASI APARTEMEN DI SURABAYA OLEH PENGEMBANG

#### 5.1 Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengembang dalam Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen

Untuk menjawab tujuan dari penelitian ini maka dilakukanlah penganalisaan variabel penelitian yang merupakan faktor dari pemilihan lokasi apartemen. Untuk menjawab tujuan dari penelitian ini maka dilakukanlah penganalisaan faktor yang dapat mempengaruhi pengembang dalam pengambilan keputusan pemilihan lokasi pembangunan apartemen di Surabaya. Sebelumnya untuk mempermudah proses analisa hingga pembahasan hasil analisa maka dalam penelitian ini akan diberikan kode masing-masing pada variabel penelitian yang berasal dari sintesa kajian pustaka dan survey pendahuluan. Pengkodean variabel penelitian dapat dilihat pada Tabel 5.1.

Tabel 5.1. Pengkodean Faktor

Faktor	Kode
Fisik Lahan	X1
Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan	X2
Fisik Lahan	X1
Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan	X2
Ketersediaan sarana angkutan	X3
Ketersediaan prasarana	X4
Lahan Kosong	X5
Kepadatan penduduk	X6
Tingkat keamanan lingkungan	X7
Harga Lahan	X8
Pajak Lahan	X9
Status Lahan	X10
Perwilayahan (Zoning)	X11
Estetika ( <i>View</i> )	X12

Tabel 5.1. (Lanjutan)

Faktor	Kode
Berada pada area pinggiran kota	X13
Rencana tata ruang wilayah	X14
Kebudayaan Organisasi	X15
Rencana perusahaan	X16
Kawasan kota mandiri	X17
Kemampuan pengembang	X18
Permintaan pasar	X19
Karakter budaya masyarakat setempat	X20

Sumber : Hasil olahan peneliti, 2015

### 5.1.1 Analisa Deskriptif Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen

Untuk mengetahui karakteristik faktor apa yang cenderung dipertimbangkan oleh pengembang dalam memilih lokasi untuk pembangunan apartemennya dapat diketahui dengan analisa deskriptif. Kuncoro (2009), menjelaskan bahwa analisa deskriptif merupakan jenis analisis yang menyimpulkan, mengelompokkan atau memisahkan komponen atau bagian yang relevan dari keseluruhan data untuk menggambarkan pola-pola yang konsisten dalam data, sehingga hasilnya dapat dipelajari dan ditafsirkan secara singkat dan penuh makna.

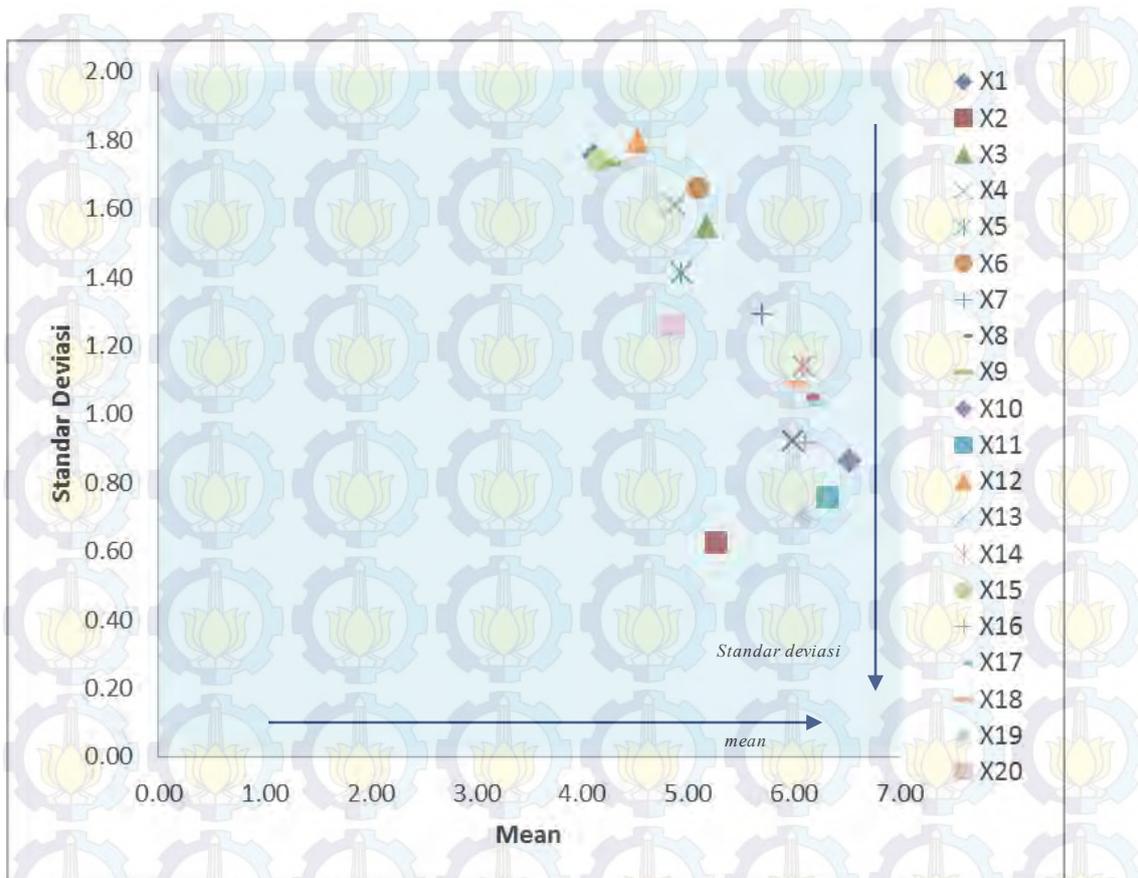
Penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan metode survey dan distribusi kuesioner, sehingga metode analisa deskriptif yang digunakan adalah metode statistik. Dalam penggambaran pola-pola data yang dihasilkan, penulis menggunakan metode ukuran tendensi sentral dengan nilai rata-rata (*mean*) yang bertujuan untuk mengukur tendensi suatu himpunan data rata-rata yang mengelompok atau memusat dalam nilai numerik tertentu; dan ukuran variabilitas dengan nilai standar deviasi yang bertujuan untuk mengukur sebaran data penyimpangan, artinya bahwa apabila nilai standar deviasinya relatif besar maka data yang digunakan sebaran atau variabilitasnya tinggi, sebaliknya apabila nilai standar deviasinya relatif kecil, artinya data yang digunakan mengelompok di seputar nilai rata-ratanya dan penyimpangannya kecil.

Analisa deskriptif dalam penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan penyebaran dominasi faktor-faktor berdasarkan atas nilai

rata-rata persepsi responden terhadap penilaian masing-masing faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi apartemen yang diperbandingkan dengan nilai sebarannya atau nilai standar deviasinya. Hasil akhir yang diperoleh dari analisa deskriptif ini adalah faktor-faktor dominan atau urutan persetujuan terhadap faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi apartemen dari dari masing-masing faktor tersebut. Sehingga dalam diagram pemetaan (*plotting*) nilai rata-rata dan standar deviasi dapat diketahui faktor-faktor yang dominasi terpilih memiliki pengaruh kepada pengembang terhadap pemilihan lokasi apartemen dan faktor-faktor yang dominasi tidak terpilih.

Penentuan kategori setuju dan tidak setuju mengenai faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi apartemen dalam analisis deskriptif ini adalah berdasarkan nilai rata-rata dan nilai standar deviasinya. Dimana semakin besar nilai rata-rata mendekati angka 7 (skala persetujuan yang digunakan adalah interval 1 sampai dengan 7) dari masing-masing faktor tersebut menggambarkan atau menunjukkan bahwa masing-masing responden memberikan persetujuan yang tinggi pada faktor tersebut. Artinya faktor tersebut semakin disetujui dapat mempengaruhi pemilihan lokasi apartemen di Surabaya.

Sedangkan apabila nilai standar deviasinya semakin kecil, maka dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden sepakat terhadap jawaban tersebut, sebaliknya apabila standar deviasinya semakin besar, maka dapat disimpulkan bahwa responden tidak sepakat akan jawaban tersebut. Pola kecenderungan jawaban responden tergambar pada Gambar 5.1. (Data input terlampir pada Lampiran 4)



Gambar 5.1. Grafik *Scatter Plot Mean* dan Standar Deviasi (Hasil olahan data peneliti, 2015)

Berdasarkan Gambar 5.1. menunjukkan persebaran jawaban responden pada faktor pengaruh pemilihan lokasi apartemen. Dimana apabila dalam Gambar 5.1. menunjukkan nilai rata-rata (*mean*) dari faktor lebih mendekati nilai 7 (condong ke arah ke kanan) dan standar deviasinya lebih mendekati angka 0 (condong turun ke bawah) maka dapat dikatakan faktor tersebut merupakan faktor yang lebih dominan terpilih dan sebagian besar responden sepakat terhadap jawaban tersebut. Dari hasil analisa menunjukkan kecenderungan pengembang dalam mempertimbangkan faktor pemilihan lokasi apartemen. Berdasarkan hasil analisa deskriptif, variabel / faktor yang paling dominan terpilih oleh responden adalah status lahan. Status lahan ini diindikasikan dengan status kepemilikan lahan pada suatu lokasi. Selanjutnya adalah faktor perwilayahan (*zoning*), faktor ini berbicara tentang peraturan penggunaan lahan yang telah ditentukan oleh

pemerintah yang tentunya akan berkaitan dengan aspek legal nantinya dari pembangunan apartemen tersebut. Selanjutnya, penempatan apartemen yang berada di kota mandiri menjadi faktor yang cukup tinggi pula dipertimbangkan oleh pengembang. Kemudian Harga lahan menjadi faktor yang memberikan pengaruh terhadap pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen. Selanjutnya dalam diagram *scatter* dapat dijabarkan urutan faktor yang memiliki pengaruh terhadap pemilihan lokasi dan disajikan kedalam Tabel 5.2.

Tabel 5. 2. Urutan Kecenderungan Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen berdasarkan Hasil Analisis Deskriptif

Kode	Faktor	Mean	Standar Deviasi
X1	Fisik Lahan (20)	4,12	1,75
X2	Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan (11)	5,26	0,63
X3	Ketersediaan sarana angkutan (12)	5,18	1,55
X4	Ketersediaan prasarana (9)	5,99	0,92
X5	Lahan Kosong (14)	4,94	1,41
X6	Kepadatan penduduk (13)	5,09	1,66
X7	Tingkat keamanan lingkungan (10)	5,71	1,29
X8	Harga Lahan (4)	6,15	1,05
X9	Pajak Lahan (18)	4,26	1,73
X10	Status Lahan (1)	6,53	0,86
X11	Perwilayahan (Zoning) (2)	6,32	0,76
X12	Estetika ( <i>View</i> ) (17)	4,53	1,80
X13	Berada pada area pinggiran kota (15)	4,88	1,61
X14	Rencana tata ruang wilayah (7)	6,09	1,14
X15	Kebudayaan Organisasi (19)	4,15	1,74
X16	Rencana perusahaan (5)	6,12	0,91
X17	Kawasan kota mandiri (3)	6,18	1,03
X18	Kemampuan pengembang (8)	6,03	1,09
X19	Permintaan pasar (6)	6,10	0,69
X20	Karakter budaya masyarakat setempat (16)	4,85	1,26

Sumber : Hasil olahan data peneliti, 2015

### 5.1.2 Analisa Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen

Tahapan analisis faktor dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui faktor apa saja yang menjadi faktor pemilihan lokasi apartemen. Hasil dari analisis faktor adalah kelompok faktor baru yang mengindikasikan faktor yang menjadi pertimbangan pada saat pengembang memilih lokasi untuk pembangunan apartemennya. Menurut Santoso (2010), analisa faktor ini memiliki tujuan untuk mengidentifikasi adanya hubungan faktor satu dengan faktor lainnya dengan menguji korelasi antar faktor tersebut, kemudian menjadi bentuk pengelompokan data yang membuat kelompok-kelompok baru untuk menggantikan sejumlah faktor tertentu.

Sebelum menganalisa lebih lanjut pada analisa faktor, tahap pertama yang dilakukan adalah dengan menguji asumsi pada analisa faktor. Pengujian asumsi dilakukan dengan cara menguji kecukupan data, adanya korelasi yang signifikan, dan faktor mana saja yang layak untuk dilanjutkan pada analisa faktor. Pengujian tersebut dilakukan kepada ke dua puluh faktor yang ada dalam penelitian dan disajikan pada Tabel 5.3.

Tabel 5.3. Uji Asumsi Analisis Faktor

Asumsi Analisis Faktor	Hasil Analisa Data	Kesimpulan
Data yang terambil telah mencukupi dan dapat difaktorkan apabila Nilai KMO harus lebih besar dari 0,50.	Nilai KMO : 0,503	Asumsi kecukupan data telah terpenuhi sehingga dapat difaktorkan
Antar variabel berkorelasi apabila nilai signifikansi dari Bartlett's Test of Sphericity kurang dari $\alpha$ 1,00	Nilai signifikansi : 0,000	Faktor untuk pemilihan lokasi apartemen memenuhi asumsi saling berkorelasi
Analisa faktor memang tepat untuk menganalisa data dalam bentuk matriks korelasi apabila nilai Measures of Sampling Adequacy (MSA) masing-masing variabel memiliki nilai lebih dari 0,50	Terdapat 7 (tujuh) variabel yang memiliki nilai MSA* kurang dari 0,50.	Sehingga terdapat 7 (tujuh) faktor yang tidak dapat dilanjutkan kedalam analisis faktor, dan ketiga belas faktor sisanya dapat memenuhi asumsi bahwa analisa faktor memang tepat untuk menganalisa data dalam bentuk matriks korelasi.

\*Tahapan Uji Asumsi Analisis Faktor secara jelas disajikan pada Lampiran 6, No. 6.1.

Berdasarkan hasil pengujian asumsi yang tercantum pada Tabel 5.3., ketujuh faktor yang tidak dapat dilanjutkan dalam analisa faktor karena memiliki korelasi yang tidak cukup kuat adalah terdiri dari :

1. X1 Fisik Lahan (MSA = 0,390)
2. X5 Lahan Kosong (MSA = 0,272)
3. X12 Estetika (View) (MSA = 0,320)
4. X14 Rencana tata ruang wilayah (MSA = 0,437)
5. X15 Kebudayaan Organisasi (MSA = 0,299)
6. X16 Rencana perusahaan (MSA = 0,363)
7. X20 Karakter budaya masyarakat setempat (MSA = 0,357)

Sedangkan faktor yang memenuhi asumsi bahwa analisa faktor memang tepat untuk menganalisa data dalam bentuk matriks korelasi adalah berjumlah 13 (tiga belas) yang terdiri dari :

1. X2 Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan (MSA = 0,576)
2. X3 Ketersediaan sarana angkutan (MSA = 0,650)
3. X4 Ketersediaan prasarana (MSA = 0,698)
4. X6 Kepadatan penduduk (MSA = 0,533)
5. X7 Tingkat keamanan lingkungan (MSA = 0,534)
6. X8 Harga Lahan (MSA = 0,620)
7. X9 Pajak Lahan (MSA = 0,682)
8. X10 Status Lahan (MSA = 0,658)
9. X11 Perwilayahan (*Zoning*) (MSA = 0,599)
10. X13 Berada pada area pinggiran kota (MSA = 0,584)
11. X17 Kawasan kota mandiri (MSA = 0,739)
12. X18 Kemampuan pengembang (MSA = 0,518)
13. X19 Permintaan pasar (MSA = 0,588)

Kemudian 13 (tiga belas) faktor yang dapat dilanjutkan pada analisa faktor tersebut harus diuji kembali melalui uji asumsi analisa faktor seperti sebelumnya. Berikut Tabel 5.4. adalah pengujian variabel yang kedua untuk diketahui apakah variabel tersebut dapat menjadi kelompok faktor pemilihan lokasi apartemen.

Tabel 5.4. Uji Asumsi Analisis Faktor Kedua

<b>Asumsi Analisis Faktor</b>	<b>Hasil Analisa Data</b>	<b>Kesimpulan</b>
Data yang diambil telah mencukupi dan dapat difaktorkan apabila Nilai KMO harus lebih besar dari 0,50.	Nilai KMO : 0,732	Asumsi kecukupan data telah terpenuhi sehingga dapat difaktorkan
Antar variabel berkorelasi apabila nilai signifikansi dari Bartlett's Test of Sphericity kurang dari $\alpha$ 1,00	Nilai signifikansi : 0,000	Variabel faktor pemilihan lokasi apartemen memenuhi asumsi saling berkorelasi
Analisa faktor memang tepat untuk menganalisa data dalam bentuk matriks korelasi apabila nilai Measures of Sampling Adequacy (MSA) masing-masing variabel memiliki nilai lebih dari 0,50	Masing-masing variabel telah memiliki nilai MSA* lebih dari 0,50.	Semua variabel memenuhi asumsi bahwa analisa faktor memang tepat untuk menganalisa data dalam bentuk matriks korelasi.  <b>Dapat dilanjutkan pada tahap pengelompokan faktor (ekstraksi)</b>

\*Nilai MSA secara detail terdapat pada Lampiran 6

Selanjutnya, ketiga belas faktor yang lolos dalam pengulangan uji asumsi analisis faktor dan masing-masing variabel memiliki nilai *loading factor* (MSA) lebih dari 0,50 yang artinya bahwa korelasi antar variabel sangat baik untuk dilanjutkan dalam ekstraksi faktor. Maka selanjutnya adalah pengukuran yang menentukan jumlah kelompok faktor pemilihan lokasi apartemen.

Tabel 5.5. Varians Faktor Baru yang Terbentuk

<b>Faktor</b>	<b>Varians dari Faktor</b>		
	<b>Total</b>	<b>Varians (%)</b>	<b>Kumulatif (%)</b>
1	4,249	32,687	32,687
2	1,711	13,162	45,849
3	1,457	11,205	57,054
4	1,033	7,942	64,996
5	0,973	7,485	72,481
6	0,876	6,740	79,221
7	0,623	4,790	84,011
8	0,529	4,073	88,084
9	0,460	3,535	91,619
10	0,348	2,681	94,299

Tabel 5.5. (Lanjutan)

Faktor	Varians dari Faktor		
	Total	Varians (%)	Kumulatif (%)
11	0.294	2.264	96.563
12	0.246	1.896	98.459
13	0.200	1.541	100.000
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>100,00</b>	

Sumber : Hasil olahan data peneliti, 2015.

(Hasil analisa secara detail terlampir pada Lampiran 6, No. 6.2, Tabel 9)

Tabel 5.5. adalah dimana menunjukkan kepentingan relatif masing-masing faktor dalam menghitung varians ketiga belas faktor yang dianalisis. Faktor 1 s/d 13 pada kolom faktor di Tabel 5.5. adalah faktor yang dimasukkan kedalam analisa yakni terdiri dari X2 (Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan), X3 (Ketersediaan sarana angkutan), X4 (Ketersediaan prasarana), X6 (Kepadatan penduduk), X7 (Tingkat keamanan lingkungan), X8 (Harga Lahan), X9 (Pajak Lahan), X10 (Status Lahan), X11 Perwilayahan (*Zoning*)), X13 (Berada pada area pinggiran kota), X17 (Kawasan kota mandiri), X18 (Kemampuan pengembang), X19 (Permintaan pasar). Kolom total pada varians per faktor (*initial eigenvalues*) adalah sama dengan total varians ketiga belas faktor dan susunan *eigenvalues* selalu diurutkan dari yang terbesar sampai yang terkecil dengan kriteria bahwa angka *eigenvalues* di bawah 1 (satu) tidak digunakan dalam menghitung faktor yang terbentuk. Berdasarkan Tabel 5.5. diatas terlihat bahwa hanya terdapat 4 (empat) faktor yang terbentuk, dimulai dari urutan terbesar yakni :

1. Faktor 1 (*component 1*) dengan nilai *eigenvalues* sebesar 4,249 dan memiliki varians yang bisa dijelaskan sebesar 32,687% ( $4,249 / 13 \text{ faktor} \times 100\% = 32,687\%$ );
2. Faktor 2 (*component 2*) dengan nilai *eigenvalues* sebesar 1,711 dan memiliki varians yang bisa dijelaskan sebesar 13,162% ( $1,711 / 13 \text{ faktor} \times 100\% = 13,162\%$ );
3. Faktor 3 (*component 3*) dengan nilai *eigenvalues* sebesar 1,457 dan memiliki varians yang bisa dijelaskan sebesar 11,205% ( $1,457 / 13 \text{ faktor} \times 100\% = 11,205\%$ );

- 11,205%); dan
4. Faktor 4 (*component 4*) dengan nilai *eigenvalues* sebesar 1,033 dan memiliki varians yang bisa dijelaskan sebesar 7,942% ( $1,033 / 13 \text{ faktor} \times 100\% = 7,942\%$ ).

Jika berdasarkan hasil analisa rotasi (secara detail analisa tercantum dalam Lampiran 6) maka diketahui pula besaran distribusi (*loading factor*) ketiga belas faktor terhadap keempat faktor baru yang terbentuk yang disajikan dalam Tabel 5.6.

Tabel 5.6. Distribusi Faktor terhadap Faktor Baru yang Terbentuk

Kelompok Faktor	Kode	Faktor	Loading Factor pada Kelompok Faktor Baru*			
			FB 1	FB 2	FB 3	FB 4
1	X3	Ketersediaan sarana angkutan	0,826	0,104	0,053	0,190
	X9	Pajak Lahan	0,790	-0,143	0,241	-0,036
	X4	Ketersediaan prasarana	0,736	0,375	0,173	0,176
	X11	Perwilayahan (Zoning)	0,593	0,452	-0,054	0,031
2	X18	Kemampuan pengembang	0,056	0,841	-0,067	0,126
	X10	Status Lahan	0,309	0,781	0,276	-0,087
	X19	Permintaan Pasar	-0,214	0,555	0,417	0,140
	X17	Kawasan kota mandiri	0,335	0,497	0,193	0,249
3	X8	Harga Lahan	0,123	0,149	0,737	0,148
	X7	Tingkat keamanan lingkungan	0,098	0,214	0,725	-0,008
	X13	Berada pada area pinggiran kota	0,138	-0,080	0,687	0,197
4	X2	Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan	-0,062	0,163	0,271	0,804
	X6	Kepadatan penduduk	0,390	0,042	0,057	0,747

\*telah di rotasi selama 6 kali.

\*FB : Faktor Baru

Sumber : Hasil olahan data peneliti, 2015.

(Hasil analisa secara detail terlampir pada Lampiran 6, No. 6.2)

## 1. Kelompok Faktor 1

Kelompok faktor 1 merupakan faktor pertimbangan dalam pemilihan lokasi apartemen dimana terdapat 4 variabel yang terbentuk, keempat variabel tersebut meliputi :

1. Ketersediaan sarana angkutan
2. Pajak Lahan
3. Ketersediaan prasarana
4. Perwilayahan (*Zoning*)

Pengembang membangun sebuah apartemen selain memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat juga memiliki tujuan utama yakni mencari keuntungan dalam berinvestasi dan memiliki usia investasi jangka panjang. Menurut Miles dkk (2007), tujuan utama dari pengembang adalah untuk membangun kesejahteraan, menjaga kekuatan keuangan dalam perusahaan serta menciptakan aset properti yang memiliki umur panjang dan menguntungkan.

Sebelum pengembang membangun sebuah proyek properti, pengembang harus memahami pasar (*market*) yang ada agar memperoleh tingkat pengembalian investasi yang diinginkan (Miles dkk, 2007) yaitu dapat dengan cara mengetahui terlebih dahulu apa kebutuhan dan keinginan pasar (konsumen). Maka dari itu pertimbangan dalam pemilihan lokasi apartemen berdasarkan pengembang yang pertama adalah ketersediaan trayek angkutan umum yang melalui apartemen. Ketersediaan trayek angkutan umum ini tentunya akan memudahkan penghuni apartemen untuk berpindah dari lokasi apartemen ke lokasi lain yang dituju. Menurut Rabinowitz (1989), ketersediaan trayek angkutan umum adalah sebagai daya hubung yang baik dimana memudahkan pencapaian ke pusat-pusat kegiatan seperti tempat bekerja, sekolah, dan pusat perbelanjaan. Disamping itu, adanya ketersediaan trayek angkutan umum akan memudahkan perpindahan penghuni apartemen meskipun berada jauh dengan pusat kegiatan. Dalam konteks perencanaan perkotaan, pelayanan kebutuhan angkutan umum dapat pula mempengaruhi pola penggunaan lahan dan begitupula sebaliknya (Tamin, 2000). Adanya tarikan dan bangkitan di suatu daerah menyebabkan tingginya permintaan penggunaan angkutan umum, kemudian sebaliknya pelayanan trayek angkutan

umum yang baik akan menstimulasi munculnya kegiatan-kegiatan baru.

Sama halnya dengan ketersediaan prasarana seperti jaringan listrik, jaringan air bersih dan jaringan internet, adalah merupakan kebutuhan utama baik bagi pengembang yang akan membangun apartemen dan juga bagi penghuni apartemen yang nantinya akan tinggal di apartemen tersebut. Namun, dalam hal ini konteks yang lebih tepat adalah dimana pengembang mempertimbangkan ketersediaan prasarana pada pemilihan lokasi apartemen tersebut untuk menunjang pembangunan apartemennya. Dalam pemilihan lokasi properti khususnya residensial membutuhkan adanya ketersediaan prasarana yang terdiri dari jaringan air bersih dan listrik (Bourne, 1975) (Miles dkk, 2007) (Prayogo, 1983) dan telekomunikasi (Turner, 1976). Menurutnya, ketersediaan prasarana merupakan faktor utama untuk keberlangsungan kegiatan kemanusiaan. Dalam konteks perencanaan perkotaan, kelengkapan prasarana sangat berpengaruh dalam menarik penduduk untuk bermukim di wilayah tersebut sehingga akan mendorong adanya pertumbuhan dan perubahan penggunaan lahan. Kemudian, dalam konteks penilaian properti, ketersediaan prasarana perlu dipertimbangkan apakah mencukupi atau tidak, dengan tercukupinya kebutuhan baik dari segi jaringannya maupun pelayanan air bersih dan listrik maka akan memberikan nilai tambah terhadap properti tersebut (Hidayati, 2003). Sama halnya yang dikemukakan oleh Fahrah,dkk (2010) dalam Rusdi (2013) bahwa ketersediaan prasarana seperti jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi adalah faktor yang mempengaruhi harga jual suatu lahan/properti. Sehingga dalam hal ini apabila pengembang telah menyediakan pelayanan yang cukup akan kebutuhan prasarana maka akan memberikan nilai tambah pada apartemen yang dijual. Sehingga dalam pemilihan lokasi pengembang sangat penting untuk mempertimbangkan ketersediaan prasarana.

Perwilayahan (*zoning*) dapat diukur dengan kesesuaian peruntukkan lahan yang nantinya akan berpengaruh pada legal tidaknya apartemen tersebut berada di lahan tersebut. Aspek legal tersebut dapat dilihat apakah peruntukkan lahan yang telah diatur dalam peraturan pemerintah dengan pembangunan apartemen (Hidayati, 2003) (Darmadji, 1996 dalam Bramantyo, 2013) dapat sesuai dengan pembangunan apartemen. Peraturan peruntukkan lahan akan menjadi batasan bagi pengembang dalam memilih sebuah lokasi pembangunan apartemen. Miles dkk

(2007) mengatakan bahwa adanya peraturan peruntukkan lahan merupakan salah satu bentuk pengendalian dan pengelolaan sebuah kawasan. Bentuk pengendalian dan pengelolaan lahan tersebut salah satunya adalah dengan cara diberlakukannya pajak. Dengan adanya pemberlakuan pajak diharapkan dapat mengendalikan penggunaan lahan pada perkotaan. Sehingga dalam memilih sebuah lokasi apartemen pengembang dapat memetakan terlebih dahulu besar kecilnya pajak terhadap lahan yang akan dibeli atau disewa (Miles dkk, 2007). Hal tersebut dikarenakan akan mempengaruhi harga jual apartemen yang dapat mempengaruhi daya beli konsumen. Dalam hukum penawaran yang dinyatakan oleh Webster (2003) bahwa semakin tinggi tarif pajak yang dikenakan akan berakibat naiknya harga barang dan jasa yang akan membawa dampak pada rendahnya permintaan konsumen dan berkurangnya jumlah barang yang ditawarkan. Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu aspek yang diperhatikan untuk menghitung harga jual properti (Sela, 2010).

Berdasarkan kajian tersebut diatas maka dapat disimpulkan yakni tujuan pengembang dalam berinvestasi pembangunan apartemen adalah untuk mencari keuntungan dengan jangka waktu yang lama. Keuntungan dapat diperoleh dari terpenuhinya kebutuhan (pelayanan prasarana dan ketersediaan trayek angkutan umum) bagi konsumen yang nantinya akan membeli apartemen tersebut. Memahami kebutuhan dan keinginan pasar merupakan salah satu kunci keberhasilan dalam penjualan sebuah apartemen. Untuk itu dalam pemilihan lokasi apartemen, pengembang harus mempertimbangkan lokasi yang memiliki pelayanan ketersediaan prasarana dan ketersediaan trayek angkutan umum. Jika dilihat dari sisi perencanaan perkotaan, ketersediaan prasarana dan trayek angkutan umum akan mempengaruhi pola penggunaan lahan yang dimana secara satu kesatuan dituangkan dalam peraturan penggunaan lahan oleh pemerintah. Peraturan penggunaan lahan inilah yang menjadi batasan bagi pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen. Dengan kata lain, pengembang wajib mempertimbangkan kesesuaian peruntukkan lahan sebelumnya apakah sesuai dengan fungsi bangunan apartemen. Selanjutnya, selain peraturan penggunaan lahan, untuk menjaga penggunaan lahan perkotaan pemerintah menetapkan pajak bumi dan bangunan. Dengan begitu, pengembang akan mempertimbangkan faktor pajak yang nantinya

akan memberikan dampak pada rendahnya permintaan dan berkurangnya jumlah unit apartemen yang ditawarkan. Untuk mewakili ulasan tersebut diatas, maka diberikan penamaan pada faktor pertama ini yakni Faktor Pelayanan dan Peraturan Kepemerintahan. Sehingga dalam rencana pembangunan apartemen, pengembang sebaiknya mempertimbangkan faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan pada lokasi yang akan dipilih.

## **2. Kelompok Faktor 2**

Kelompok faktor 2 merupakan faktor pertimbangan dalam pemilihan lokasi apartemen dimana terdapat 4 faktor yang terbentuk, keempat faktor tersebut meliputi :

1. Kemampuan pengembang
2. Status Lahan
3. Permintaan pasar
4. Kawasan kota mandiri

Permintaan pasar properti dipengaruhi oleh kondisi umum pasar yang dimana diindikasikan dengan adanya pola perubahan kependudukan seperti bertambahnya jumlah penduduk dan persebaran penduduk, adanya peningkatan daya beli, adanya perubahan preferensi (Setiawan, 2004). Adanya perubahan gaya hidup, peningkatan jumlah tenaga kerja dan trennya serta distribusi pendapatan menurut Miles dkk (2007) juga mempengaruhi permintaan pasar properti. Hidayati (2003) mengatakan bahwa sifat permintaan konsumen dalam menilai kondisi suatu lahan perlu diperhatikan dalam rangka menentukan tinggi rendahnya nilai lahan tersebut. Sehingga dalam proses pemilihan lokasi, pengembang perlu memperhatikan permintaan pasar yang dimana akan berpengaruh pada nilai suatu lahan. Semakin tinggi nilai lahan tersebut akan semakin tinggi pula harga yang ditawarkan pada lahan tersebut.

Lahan yang memiliki nilai yang baik akan menghasilkan keuntungan dalam jangka waktu panjang. Keuntungan tersebut maksudnya adalah sebuah lahan yang akan dibangun apartemen nantinya dapat dimanfaatkan secara baik dan efisien dalam jangka waktu yang lama. Peca (2009) menyatakan sebelum pengembang memutuskan untuk membeli lahan atau mengakuisisi lahan yang akan dibangun sebuah properti nantinya, pengembang harus mengevaluasi dan memilih lahan

tersebut. Sebuah lahan dapat dievaluasi dari status kepemilikan lahannya, karena kejelasan status kepemilikan adalah berkaitan dengan kemudahan pembebasan lahan dalam masa pelaksanaan pembangunan properti (Rabinowitz, 1989). Lahan yang telah dimiliki masyarakat (perorangan) akan semakin kompleks dalam pembebasan lahannya, karena jika pengembang membutuhkan banyak lahan untuk pembangunan apartemen sedangkan lahan tersebut banyak yang dimiliki oleh perorangan, maka tingkat negosiasi akan jauh lebih rumit dibandingkan jika lahan tersebut adalah milik pemerintah atau perusahaan. Selain itu, pembebasan lahan milik perorangan akan lebih menimbulkan permasalahan sosial dan lingkungan setempat yang akan muncul.

Dalam penelitian Jung, dkk (2012) mengungkapkan bahwa perilaku pengembang akan lebih memilih lahan yang masih luas sehingga dapat membentuk kluster apartemen tersendiri dan membentuk sebuah kawasan yang dapat berkembang secara mandiri. Jung dkk (2012) mengatakan bahwa luasnya lahan yang dimiliki oleh pengembang menjadi strategi pengembangan unit propertinya, sehingga tidak perlu mencari lahan diluar kluster yang telah terbentuk/terbangun.

Selain melihat status kepemilikan lahan, pengembang juga dapat mengevaluasi lahan dengan cara melihat perkiraan biaya dan pengembalian dari hasil pembangunan apartemen nantinya. Ketika mempertimbangkan biaya lahan pada suatu lokasi, pengembang harus menganalisa kemampuan finansial perusahaan terlebih dahulu dengan cara menentukan seluruh biaya pengembangan apartemen yang paling sesuai untuk anggaran rencana pengembangan apartemen (Peca, 2009). Kemampuan pengembang dalam membeli suatu lahan tidak hanya dideskripsikan dengan persoalan biaya saja, melainkan dengan kemampuan mengambil peluang kerjasama dengan pemilik lahan dan/atau perusahaan pengembang lain yang lebih berpengalaman atau lebih kuat secara finansialnya untuk memperoleh lokasi apartemen yang menguntungkan (Morley, 2002).

Berdasarkan ulasan pada kelompok faktor kedua ini dapat disimpulkan bahwa permintaan pasar dapat mempengaruhi sebuah nilai lahan pada lokasi tertentu. Adanya perubahan nilai lahan adalah akibat dari penilaian pasar (konsumen) terhadap lahan yang ada di suatu lokasi. Hal ini akan berdampak pada perubahan harga lahan di lokasi tersebut. Pengembang dengan tujuan mencari

keuntungan dalam investasi pembangunan apartemen akan memilih lahan yang memiliki nilai agar mencapai keuntungan yang bersifat jangka panjang. Namun, sebelum pengembang membeli suatu lahan pada lokasi yang akan dibangun apartemen, pengembang terlebih dahulu mengevaluasi status kepemilikan lahan tersebut dan mengevaluasi kemampuan pengembang dalam membeli lahan. Sehingga untuk mewakili kelompok faktor kedua maka kelompok faktor ini dapat disebut dengan Faktor Kepemilikan Lahan dan Kemampuan Pengembang. Sehingga dalam rencana pembangunan apartemen, pengembang mempertimbangkan faktor lahan dan kemampuan pengembang dalam memilih lokasi yang akan dibangun apartemen.

### **3. Kelompok Faktor 3**

Kelompok faktor 3 merupakan faktor pertimbangan dalam pemilihan lokasi apartemen dimana terdapat 3 faktor yang terbentuk, ketiga faktor tersebut meliputi:

1. Harga Lahan
2. Tingkat keamanan lingkungan
3. Berada pada area pinggiran kota

Dalam pemilihan lokasi apartemen, harga lahan merupakan faktor yang penting untuk dipertimbangkan oleh pengembang. Miles dkk (2007) menambahkan bahwa harga lahan tersebut dipengaruhi oleh nilai suatu lahan, sehingga akan berdampak pada pengembang yang akan memilih lahan untuk pembangunan propertinya. Harga ini diukur dari tingkatannya (Miles, 2007). Harga lahan merupakan fungsi penilaian sebuah lahan atau dapat dikatakan pula tinggi rendahnya suatu harga dipengaruhi penilaian lahan yang berubah (Hidayati, 2003). Dalam Rustiadi dkk (2011), Von Thunen dan Burgess mengemukakan bahwa semakin jauhnya lokasi lahan terhadap pusat kota akan semakin rendah tingkat harga lahannya, begitupula sebaliknya semakin mendekati pusat kota lahan akan menjadi tinggi harganya.

Selain itu Yudohusodo (1991) mengatakan bahwa harga lahan dapat dipengaruhi oleh semakin langkanya ketersediaan lahan di perkotaan dan persaingan penggunaannya yang semakin tinggi. Menurutnya, mahalnya harga lahan di tengah kota akan menggerakkan pertumbuhan kota kearah pinggiran. Selain itu dalam penelitian Ghana (2012), harga suatu lahan juga dapat dipengaruhi oleh

tingkat keamanan lingkungan dari kejahatan. Dalam penelitiannya menunjukkan bahwa semakin tingkat kemanan suatu wilayah tinggi maka semakin meningkat nilai lahan tersebut dan yang akhirnya memberikan dampak terhadap peningkatan harga lahan.

Sedangkan, Jung dkk (2012) yang meneliti perilaku pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Seoul menunjukkan alasan yang berbeda. Dalam penelitiannya, pengembang akan memilih kawasan yang berada di pinggiran atau berada di kawasan yang lingkungannya sedang berkembang, karena diasumsikan bahwa wilayah pinggiran masih memiliki luas lahan yang cukup dan terhindar dari permasalahan sosial dan politik. Kemudian, dengan lingkungan yang sedang berkembang dan lahan yang masih luas akan menjadi peluang bagi pengembang untuk mengembangkan bisnis apartemennya.

Jika menurut Rustiadi, (2011); Yudohusodo (1991); dan Jung dkk (2012) tingkat harga lahan memiliki pengaruh pemilihan lokasi apartemen, maka sedikit berbeda dengan temuan Sela (2010). Dalam penelitian Sela (2010) harga lahan menjadi faktor penting untuk menentukan jenis produk properti yang akan dibangun. Semakin mahal harga tanah maka akan berdampak pada mahalnya properti yang dijual. Maka dapat disimpulkan bahwa, tingkat harga lahan akan mempengaruhi tipe apartemen yang akan dikembangkan, semakin mahal harga lahan maka akan semakin mahal pula apartemen yang ditawarkan.

Berdasarkan ulasan tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga lahan seperti semakin sedikitnya ketersediaan lahan terutama di pusat kota, adanya faktor keamanan lingkungan yang menjadi daya tarik terhadap suatu lahan tersebut, jauh dekatnya dengan pusat kota serta area pinggiran yang kondisi lingkungan wilayahnya sedang berkembang. Pengaruh tingkat harga lahan adalah sama halnya dengan pertimbangan terhadap faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan, dimana tinggi rendahnya pajak dapat berpengaruh pada nilai jual apartemen sehingga berdampak pada kemungkinan terjadinya penurunan permintaan (menurunnya daya beli konsumen). Sehingga dalam pemilihan lokasi pengembang memetakan terlebih dahulu tingkatan harga lahan. Kemudian, pemilihan lokasi apartemen tidak selalu mendekati pusat kota karena terdapat beberapa pertimbangan yang dapat

mempengaruhi keberhasilan investasi apartemen.

Pengembang yang memilih lahan pada lokasi yang berada dipinggir kawasan mempertimbangkan lahan yang lebih murah, luas dan terhindar dari konflik lingkungan sekitar sosial dan politik karena kecenderungan wilayah pinggiran adalah kawasan yang rendah kepadatannya baik sisi ruang maupun penduduknya. Setelah pengembang mempertimbangkan beberapa hal tersebut, pengembang dapat mempertimbangkan target pasar kelas apartemen yang diinginkan dan menentukan harga jualnya sehingga terwujud keberhasilan investasi pembangunan apartemen. Maka dari itu, untuk mewakili kelompok faktor ketiga adalah Faktor Tingkat Harga Lahan dan Lingkungan. Sehingga dalam rencana pembangunan apartemen, pengembang mempertimbangkan faktor tingkat harga lahan dan lingkungan dalam memilih lokasi yang akan dibangun apartemen.

#### **4. Kelompok Faktor 4**

Kelompok faktor 4 merupakan faktor pertimbangan dalam pemilihan lokasi apartemen dimana terdapat 2 faktor yang terbentuk, kedua faktor tersebut meliputi:

1. Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan
2. Kepadatan penduduk

Pusat kegiatan perkotaan dapat diindikasikan dengan adanya kegiatan perkotaan didalamnya yaitu terdiri dari pusat residensial (*single / multi family*), perkantoran, industri, pusat perbelanjaan, tempat pendidikan, kesehatan, rekreasi, dan fasilitas olah raga (Rustiadi dkk, 2011; Bourne, 1975; Rabinowitz, 1989; Ling dan Archer, 2013). Dalam kaitan pemilihan lokasi apartemen kedekatan lokasi apartemen dengan pusat kegiatan perkotaan merupakan faktor yang dipertimbangkan oleh pengembang. Ditambah dengan kemudahan pencapaian dari lokasi apartemen menuju pusat kegiatan perkotaan akan menjadi nilai tambah dari properti apartemen tersebut. Kemudahan pencapaian dapat diindikasikan dengan kedekatan lokasi apartemen dengan jaringan jalan baik jaringan jalan lokal hingga arteri dan jalan bebas hambatan (jalan tol). Dalam konteks nilai properti, menurut Simarmata (1997), properti yang berada dipinggir jalan utama kota akan memiliki nilai lebih tinggi daripada lahan yang jauh dibelakangnya.

Dalam faktor ini tentunya juga tidak terlepas dari kebutuhan dan keinginan konsumen yang juga dapat diwujudkan dengan istilah permintaan pasar. Sama halnya dengan faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan pada faktor pertama, bahwasanya sebelum pengembang membangun sebuah proyek properti, pengembang harus memahami pasar (*market*) yang ada agar memperoleh tingkat pengembalian investasi yang diinginkan (Miles dkk, 2007) yaitu dapat dengan cara mengetahui terlebih dahulu apa kebutuhan dan keinginan pasar (konsumen).

Permintaan pasar menurut Firdaus dalam Dengah dkk (2014), keberadaan lokasi perumahan baik dipusat atau di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli hunian. Semakin strategis lokasi apartemen berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Selain itu faktor kedekatan jarak menuju tempat, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi hunian. Kedekatan jarak lokasi apartemen dengan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan transportasi dapat membangun serta menarik minat investor (pengembang) yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan hunian pada kawasan tersebut. Didukung pula dengan pernyataan Taufik & Tandelilin (2007) dalam Anindyajati (2014) yaitu kedekatan pada pusat kota, sarana pendidikan, tempat kerja dan sebagainya menjadi dasar pertimbangan dalam memilih rumah tinggal dan akan berdampak pada peningkatan permintaan rumah tinggal. Semakin strategis lokasinya, maka akan semakin tinggi permintaan pembelian rumah.

Selain faktor kedekatan jarak apartemen dengan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan, faktor kepadatan penduduk juga menjadi pertimbangan pengembang dalam memilih lokasi investasinya. Terjadinya kepadatan penduduk dipengaruhi oleh adanya aktifitas ekonomi yang terjadi pada suatu kawasan. Salah satunya adalah aktifitas pekerjaan yang menciptakan daya tarik manusia untuk menetap dan tinggal pada kawasan tersebut. Untuk itu kawasan yang memiliki kepadatan penduduk akan menjadi daya tarik pengembang dalam memposisikan investasi apartemennya. Golany dalam Amelia (2007) menyatakan kepadatan penduduk atau demografi penduduk berguna dalam pengembangan kegiatan pelayanan umum dan pengembangan industri. Keberadaan apartemen di suatu

kawasan yang padat lingkungannya akan membantu berjalannya penjualan apartemen tersebut.

Berdasarkan ulasan diatas dapat disimpulkan bahwa seluruh aktifitas yang ada dalam pusat kegiatan perkotaan merupakan bentuk dari kebutuhan dan keinginan bagi masyarakat dan bagaimana caranya masyarakat dengan mudah mengakses kegiatan-kegiatan tersebut. Semakin dekatnya jarak hunian dengan lokasi dimana masyarakat beraktifitas akan meningkatkan daya beli masyarakat terhadap hunian. Untuk itu dalam alokasi investasi apartemennya pengembang mendekati lokasi-lokasi strategis yakni pusat kegiatan perkotaan, padatnya kependudukan dan dekat dengan jaringan jalan agar mudah dicapai dan terlihat (*viewable*). Maka dari itu, untuk mewakili kelompok faktor keempat adalah Faktor Kestrategisan Lokasi. Sehingga dalam rencana pembangunan apartemen, pengembang mempertimbangkan faktor kestrategisan lokasi dalam menempatkan investasi pembangunan apartemennya.

### 5.1.3 Pola Pemilihan Lokasi Apartemen di Surabaya

Dalam pemilihan lokasi sebuah properti tentunya memerlukan pertimbangan yang cukup kompleks, terutama pada apartemen. Berdasarkan hasil analisa sebelumnya, secara umum terdapat empat faktor yang dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen, yakni faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan, faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang, faktor tingkat harga lahan dan lingkungan, dan faktor kestrategisan lokasi. Berdasarkan hasil analisa pada Tabel 5.6. diketahui bahwa dari keempat faktor tersebut, faktor *pertama* yang paling mempengaruhi keputusan pengembang dalam memilih lokasi apartemen adalah faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan dengan total skor varians sebesar 32,687%, artinya sebesar 33% faktor ini dapat mempengaruhi keputusan pemilihan lokasi pembangunan apartemen oleh pengembang.

Faktor *kedua* yang memberikan pengaruh kepada pengembang dalam memilih lokasi apartemen adalah faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang dengan total skor varians sebesar 13,162%, artinya sebesar 13% faktor ini dapat mempengaruhi keputusan pemilihan lokasi pembangunan apartemen oleh

pengembang.

Faktor *ketiga* yang memberikan pengaruh terhadap keputusan pemilihan lokasi oleh pengembang adalah faktor tingkat harga lahan dan lingkungan dengan total skor varians-nya adalah sebesar 11,205%, artinya sebesar 11% faktor ini dapat mempengaruhi pemilihan lokasi apartemen oleh pengembang.

Terakhir yakni faktor *keempat* yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi pembangunan apartemen oleh pengembang adalah faktor kestrategisan lokasi dengan total skor varians-nya sebesar 7,942%, artinya sebesar 8% faktor ini dapat mempengaruhi keputusan pengembang dalam pemilihan lokasi pembangunan apartemen.

Namun jika ditinjau lebih dalam dari hasil analisa maka dapat diketahui terdapat beberapa pola distribusi faktor yang dapat mempengaruhi faktor lainnya.

Hal tersebut terjadi karena bergantung pada situasi dan kondisi di wilayah penelitian. Pola distribusi ini dapat dilihat dari bagaimana suatu faktor dapat mempengaruhi pola pergerakan pada faktor lainnya.

Berdasarkan uraian pada Tabel 5.6. diketahui terdapat korelasi atau hubungan antara kelompok faktor baru yakni faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan dengan faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang. Korelasi atau hubungan tersebut akan dapat mempengaruhi faktor satu dengan faktor lainnya, artinya satu faktor pemilihan lokasi pembangunan apartemen tersebut dapat berkesinambungan mempengaruhi faktor pemilihan lokasi pembangunan apartemen lainnya. Adanya hubungan faktor antar keduanya dapat dilihat pada tabel 'Rotated Component Matrix' pada Lampiran 6 Tabel 10. Korelasi atau suatu hubungan antar faktor dalam distribusinya untuk membentuk faktor baru dapat dilihat dari besaran *loading factor*-nya. Korelasi atau hubungan yang kuat ditandai dengan besaran *loading factor* yang bernilai lebih dari 0,50 (*loading factor* > 0,50). Pola Hubungan antar kedua faktor tersebut disajikan pada Tabel 5.7 berikut.

Tabel 5.7. Distribusi Faktor terhadap Faktor Baru yang Terbentuk

Nilai Korelasi dan Pola Hubungan antar Faktor	Pola Pemilihan Lokasi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor kawasan kota mandiri (X17) memiliki nilai <i>loading factor</i> dibawah 0,50 terhadap faktor baru yang terbentuk</li> <li>• Faktor kawasan kota mandiri (X17) pada <b>kelompok faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan</b> memiliki <i>loading factor</i> sebesar 0,335.</li> <li>• Faktor kawasan kota mandiri (X17) terhadap <b>kelompok faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang</b> memiliki <i>loading factor</i> sebesar 0,497.</li> <li>• Distribusi faktor kawasan kota mandiri lebih besar terhadap kelompok faktor kepemilikan lahan dan kemampuan terhadap distribusinya pada faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan. Sehingga faktor kawasan kota mandiri masuk dalam kelompok faktor kedua yakni faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang.</li> <li>• Nilai <i>loading</i> kawasan kota mandiri (X17) pada faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang sebesar 0,497 lebih kecil dari 0,50; maka dapat dikatakan bahwa korelasinya tidak cukup kuat. Kemudian pada faktor-faktor yang lain, distribusi faktor kawasan kota mandiri relatif sangat kecil sehingga korelasinya pun sangat kecil pula.</li> <li>• Faktor kawasan kota mandiri (X17) selain mempunyai korelasi dengan faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang juga mempunyai korelasi positif pada faktor pelayanan dan pemerintahan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Semakin naiknya pertimbangan faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang maka akan berpengaruh pula pada meningkatnya pertimbangan pada faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan dalam kaitannya pengembang memilih lokasi apartemen yang akan dibangun.</li> <li>• Pengembang yang memiliki kemampuan untuk membangun kawasan kota mandiri akan cenderung menempatkan apartemennya di kawasan kota mandiri miliknya tersebut. Hal ini dikarenakan segala aspek yang menyangkut pelayanan dan peraturan pemerintahan telah disiapkan dan dirancang dengan matang pada saat pengembang membangun sebuah kota mandiri.</li> </ul>

Sumber : Hasil olahan peneliti, 2015

## 5.2 Diskusi dan Pembahasan

Dari temuan analisa faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen maka diperoleh 4 (empat) faktor baru yaitu terdiri dari faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan, faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang, faktor tingkat harga lahan dan lingkungan, serta faktor kestrategisan lokasi. Hasil temuan ini selanjutnya akan dikomfirmasi ulang kepada beberapa responden dari pengembang yang dianggap memiliki kapabilitas untuk menjawab dan mengkritisi hasil dari penelitian ini. Ditentukan 3 responden yang berasal dari perusahaan pengembang besar yang telah lama berpengalaman dalam dunia bisnis properti dan responden yang berada pada perusahaan pengembang kelas menengah. Secara keseluruhan responden menyepakati faktor-faktor tersebut adalah sebagai faktor yang dipertimbangkan dalam proses pemilihan lokasi apartemen di Surabaya. Namun terdapat beberapa penjelasan tentang faktor-faktor pemilihan lokasi secara empiri yang memiliki ciri khas dan pola tertentu.

Berdasarkan hasil analisa, faktor yang memiliki pengaruh paling tinggi pada pengambilan keputusan pengembang dalam memilih lokasi apartemen adalah faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan. Faktor ini mendeskripsikan hubungan antara ketersediaan trayek angkutan umum, jaringan prasarana, pajak lahan dan peraturan penggunaan lahan, sehingga menyebabkan pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya adalah dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut. Secara teori, ketersediaan trayek angkutan umum dan ketersediaan prasarana seperti jaringan listrik, air bersih dan telekomunikasi merupakan faktor utama untuk keberlangsungan kegiatan manusia (Miles dkk, 2007). Tersedianya trayek angkutan umum yang melalui lokasi apartemen akan melayani penghuni untuk memperoleh kebutuhannya seperti tempat kerja, tempat berbelanja dan ke pusat-pusat kegiatan perkotaan lainnya (Miles dkk, 2007; Turner, 1976; Rabinowitz, 1989). Sehingga sebuah lokasi yang memiliki kelengkapan dari segi jaringan prasarana dan sarananya akan menyebabkan lokasi tersebut menjadi area yang diminati oleh masyarakat. Hal ini menjadi motivasi pengembang dalam membangun apartemen pada lokasi yang sudah memiliki kelengkapan utilitasnya.

Penelitian Jun (2013) mengemukakan bahwa untuk studi kasus di Seoul yang merupakan kota metropolis, ketersediaan trayek angkutan umum merupakan

hal yang sangat dibutuhkan bagi warga khususnya warga menengah dan menengah ke atas khususnya penghuni apartemen untuk mencapai ke lokasi tujuan. Jun (2013) menemukan terjadinya perpindahan preferensi masyarakat dari hunian bertipe *single-family* menjadi *multi-family*, dikarenakan kemudahan akses terhadap lokasi sekolah, kerja, tempat kebudayaan dan pelayanan kesejahteraan. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Bina dkk (2006), mengemukakan bahwa bagi masyarakat *single-person* (belum menikah) dan berpenghasilan tinggi akan memilih tinggal di apartemen karena letaknya yang tidak jauh dari akses trayek angkutan umum. Kedua hasil penelitian tersebut berbeda dengan kondisi empiri yang ada di Kota Surabaya, menurut ketiga responden, memang idealnya ketersediaan trayek angkutan umum menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat dalam hal untuk memudahkan masyarakat mengakses lokasi. Namun pada kondisi saat ini karakter penghuni apartemen di Surabaya rata-rata memiliki kendaraan pribadi sehingga kebutuhan akan ketersediaan trayek angkutan umum diabaikan. Disamping itu menurut R1 angkutan umum di Surabaya dianggap belum sepenuhnya mendukung, biaya dan waktu yang dikeluarkan untuk menggunakan angkutan umum akan lebih mahal daripada menggunakan kendaraan pribadi, sehingga masyarakat Surabaya lebih memilih menggunakan kendaraannya. Disamping itu, menurut R2 kebutuhan angkutan umum di Surabaya tidak setinggi akan kebutuhan angkutan umum di Jakarta. Menurut R3, kebutuhan akan angkutan umum lebih pada apartemen yang memiliki ceruk pasar tersendiri misalnya apartemen yang tujuan pasarnya adalah mahasiswa dan pekerja yang kecenderungannya adalah pada kelas apartemen menengah ke bawah. Menurut ketiga responden ketersediaan trayek angkutan umum tidak menjadi hal yang signifikan untuk dipertimbangkan terutama pada kelas apartemen menengah keatas, hanya saja pengembang memperoleh nilai tambah properti dari adanya kelengkapan prasarana transportasi. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Simarmata (1997) bahwa ketersediaan infrastruktur yang baik akan meningkatkan nilai suatu properti/lahan.

Dapat dibuktikan pula pada karakteristik kelas apartemen berdasarkan harga dan sasaran konsumen dimana pengembang berdasarkan hasil deskripsi responden, bahwa kelas harga apartemen yang berada pada kelas menengah ke atas

cenderung tidak mempertimbangkan dalam pemilihan lokasi apartemen.

Menurut R1, pengaruh dari adanya ketersediaan trayek angkutan umum terhadap pemilihan lokasi apartemen oleh pengembang berlaku tidak secara langsung. Menurutnya, adanya pergerakan angkutan umum akan memicu pertumbuhan suatu kawasan atau area, yang akhirnya timbul suatu aktivitas perkotaan tertentu yang mungkin nantinya bisa menjadi target pasar pembangunan apartemen. Sama dengan teori yang dikemukakan oleh Tamin (2008), bahwa pergerakan angkutan umum akan mendorong munculnya kegiatan-kegiatan sehingga akan berpengaruh pada pola penggunaan suatu lahan.

Selanjutnya, ketersediaan jaringan air bersih, listrik dan internet lebih diutamakan pada kebutuhan pengembang dalam membangun sebuah apartemen. Menurut R3, ketersediaan air bersih lebih dipertimbangkan oleh pengembang dalam hal pemilihan lokasi. Hal ini dikarenakan di Surabaya ketersediaan jaringan air bersih belum sepenuhnya terpenuhi. Jika pada lokasi apartemen yang akan dibangun tidak memiliki debit air yang cukup, maka terpaksa pengembang membuat instalasi tambahan yang pada akhirnya berpengaruh pada biaya pembangunan apartemen. Sehingga faktor ketersediaan air bersih ini cukup penting karena dapat merubah konsep dari pembangunan apartemen. Apabila target kelas apartemen diawal adalah kelas menengah dan berlokasi di lahan yang memiliki jaringan air bersih yang buruk maka lokasi tersebut akan dipertimbangkan lagi atau pengembang dapat merubah konsep awal pembangunan apartemen. Sama dengan penelitian yang dilakukan oleh Jung dkk (2012), bahwa pengembang yang berada di lokasi buruk terhadap ketersediaan air bersih, pengembang terpaksa menyediakan instalasi sendiri. Untuk dapat menutupi biaya instalasinya maka konsep apartemen diubah menjadi apartemen kelas menengah atas dan lengkap beserta fasilitas pelayanan yang dapat dijangkau oleh konsumen.

Dalam faktor pelayanan dan peraturan pemerintah, menurut ketiga responden yang cukup perlu diperhatikan dalam pemilihan lokasi untuk pembangunan apartemen adalah kesesuaian penggunaan lahan dan pajaknya. Penggunaan lahan dan pajak ini merupakan hal yang dipertimbangkan paling awal sebelum memutuskan untuk membeli atau menyewa lahan. Hal tersebut sesuai dengan teori dari Miles dkk (2007) bahwa dalam pemilihan lokasi, pengembang

wajib mempelajari penggunaan lahan yang telah ditetapkan oleh pemerintah lokal/setempat dan memetakan pajak yang disodorkan sebagai pengendalian penggunaan lahan. Rabinowitz (1989) mengatakan bahwa penggunaan lahan harus sesuai dengan peraturan penggunaan lahan oleh pemertintah agar memiliki jaminan dan kepastian hukum (legal). Menurut R1, peraturan penggunaan lahan cukup penting bagi pengembang, sebelum pengembang membeli lahan, pengembang harus mengetahui jenis dan peraturan yang diberlakukan untuk lahan tersebut. Di Kota Surabaya, peraturan penggunaan lahan yang dicanangkan pemerintah cukup ketat, sehingga hal ini menjadi batasan bagi pengembang untuk membangun model/jenis propertinya. Kemudian menurut R3, setelah pengembang memilih lahannya, pengembang akan mempertimbangkan besaran pajak bumi dan bangunannya. R3 menyatakan bahwa pajak tersebut akan dibebankan ke konsumen sehingga besarnya pajak akan berpengaruh pada harga jual apartemen nantinya. Responden sepakat dengan pola pemilihan yang menyatakan bahwa pajak lahan akan berpengaruh pada permintaan pasar. Pajak yang terlalu tinggi akan mempengaruhi daya beli konsumen dan konsep apartemen yang diusung. Hal ini sesuai pula dengan hukum penawaran yang dinyatakan oleh Webster (2003) bahwa semakin tinggi tarif pajak yang dikenakan akan berakibat naiknya harga barang dan jasa yang akan membawa dampak pada rendahnya permintaan konsumen dan berkurangnya jumlah barang yang ditawarkan. Namun, menurut R2 pajak bukanlah masalah bagi pengembang terutama pada kelas apartemen menengah ke atas di Surabaya karena konsumen yang akan membeli apartemen lebih cenderung mengincar kelengkapan fasilitas apa yang akan diperoleh dari apartemen tersebut.

Dari hasil diskusi dan pembahasan mengenai faktor pelayanan dan peraturan pemerintah maka dapat disimpulkan bahwa secara umum faktor tersebut akan mempengaruhi pemilihan lokasi untuk pembangunan apartemen di Surabaya baik secara langsung maupun tidak langsung. Pengembang apartemen di Surabaya akan lebih fokus pada peraturan penggunaan lahannya, pajak dan ketersediaan jaringan air bersih.

Selanjutnya faktor kedua yang mempengaruhi pemilihan lokasi apartemen adalah faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang. Faktor ini mendeskripsikan bahwa terdapat hubungan antara kemampuan pengembang, status

lahan, permintaan pasar dan kawasan kota mandiri sehingga menyebabkan pengembang pada saat memilih lokasi apartemen di Surabaya akan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut.

Permintaan pasar properti dapat dipengaruhi oleh adanya perubahan gaya hidup (Miles dkk, 2007) dan preferensi masyarakat (Setiawan, 2004). Hidayati (2003) mengatakan bahwa sifat permintaan konsumen dalam menilai kondisi suatu lahan perlu diperhatikan dalam rangka menentukan tinggi rendahnya nilai lahan tersebut. Temuan Jun, (2013) menunjukkan preferensi masyarakat Seoul akan hidup di apartemen memberikan dampak kenaikan harga apartemen. Preferensi masyarakat terhadap apartemen adalah konsep hunian yang memiliki pelayanan fasilitas yang lengkap dan cenderung berada di dekat area pendidikan, kebudayaan dan pelayanan kesejahteraan. Sehingga masyarakat Seoul beranggapan bahwa tinggal di apartemen adalah jawaban mereka yang membutuhkan efisiensi waktu dan biaya. Kemudian dalam penelitian Bina dkk (2006), diketahui bahwa permintaan pasar dapat mempengaruhi pemilihan lokasi apartemen. Dalam penelitiannya, Bina (2006) menemukan fenomena karakter keluarga *multi-family* dengan keberadaan anak akan memilih apartemen yang berada di pinggiran atau kompleks apartemen yang dekat atau memiliki area dengan area wisata/rekreasi. Sedangkan keluarga *single-family* akan lebih memilih apartemen yang berada di pusat kota karena mementingkan efisiensi ke pusat kegiatan kota dan perbelanjaan.

Sedangkan di Kota Surabaya, menurut R1, masyarakat Surabaya dalam menghadapi keberadaan hunian apartemen belum menginjak pada kebutuhan tapi trend gaya hidup perkotaan. Menurutnya di Surabaya, permintaan pasar ini adalah suatu hal yang sangat susah dibedakan antara kebutuhan dan gaya hidup. Kebutuhan apartemen di Surabaya belum signifikan seperti di Jakarta, namun tinggal di apartemen kini sedikitnya telah menjadi gaya hidup bagi masyarakat terutama masyarakat menengah ke atas. R3 menambahkan, apartemen di Surabaya akan lebih laku apabila memiliki ceruk pasar khusus seperti mahasiswa atau pelajar. Menurutnya, apartemen di Surabaya yang akan lebih cepat hidup dan tingkat pengembaliannya cepat adalah apartemen kelas menengah yang berkonsep dekat dengan area pendidikan.

Selanjutnya hal penting yang perlu diperhatikan adalah status kepemilikan

lahan. Sebelum pengembang memutuskan untuk membeli lahan, pengembang harus mengevaluasi status lahan tersebut karena berkaitan dengan kemudahan pembebasan lahan dalam pelaksanaan pembangunan properti tersebut (Peca, 2000; dan Rabinowitz, 1989). Temuan Jung dkk (2012) menunjukkan bahwa pengembang di Kota Ho Chi Minh-Vietnam dalam pemilihan lokasi apartemen akan lebih memilih lokasi dipinggiran kota karena akan terhindar dari permasalahan sosial dan politik setempat. Hal ini disepakati oleh R1 dimana permasalahan sosial dan politik terhadap lahan di Surabaya memang menjadi faktor penghambat pembangunan apartemen. Akan lebih mudah mendapat lahan dipinggiran Kota Surabaya dari pada ditengah kota. Sedangkan menurut R3, pembebasan lahan pada area yang lebih padat atau tidak padat, tidak memberikan perbedaan yang signifikan dan bukanlah menjadi hambatan utama bagi pengembang, terutama pada pengembang yang memiliki kemampuan baik secara finansial maupun kemampuan kerjasama. Kemampuan pengembang ini merupakan hal yang penting. Kemampuan pengembang dalam membeli suatu lahan tidak hanya dideskripsikan dengan persoalan biaya saja, melainkan dengan kemampuan mengambil peluang kerjasama (*joint venture business*) dengan pemilik lahan dan/atau perusahaan pengembang lain yang lebih berpengalaman atau lebih kuat secara finansialnya untuk memperoleh lokasi apartemen yang menguntungkan (Peca, 2009; dan Morley, 2002). Menurut R2 dan R3, pengembang dengan kemampuan yang besar akan lebih mudah dalam memperoleh lahan. Namun, yang menjadi persoalan adalah apabila pengembang tidak sanggup membeli lahan namun hanya menyewa lahan tersebut. Menurut ketiga responden, status kepemilikan lahan bagi pengembang cukup penting, karena nantinya akan berpengaruh pada status sertifikat bangunan yang akan dimiliki konsumen (pembeli apartemen). Apabila lahan yang dibangun apartemen adalah lahan yang disewa maka pembeli apartemen hanya memperoleh hak guna bangunan selama 20 tahun dan setelah statusnya 20 tahun maka kebijakan penggunaan lahan akan dikembalikan kepada pemilik lahan (*landowner/landlord*). Menurut R3, biasanya apabila kemampuan pengembang dalam membeli lahan masih kurang kuat biasanya pengembang akan bekerjasama dengan pemilik lahan. Jika pengembang telah berhasil bekerjasama dengan pemilik lahan maka pengembang akan memegang kendali atas lahan tersebut (Peca, 2009; dan Morley,

2002). Menanggapi penelitian Jung dkk (2012) dimana pengembang lebih memilih lahan luas dan menciptakan kota mandiri sendiri, menurut responden adalah langkah yang baik dalam pengembangan apartemen. Menurut R3, apabila pengembang telah memiliki kota mandiri, secara otomatis pengembang tidak perlu memikirkan lagi status hak kepemilikan lagi.

Berdasarkan diskusi dan pembahasan pada faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang maka dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan lahan juga akan bergantung dari kemampuan perusahaan pengembang apartemen. Dalam hal membeli atau mengambil alih lahan, hambatan sosial maupun politik perkotaan di Surabaya tidak begitu menjadi penghambat khususnya bagi pengembang kelas menengah ke atas.

Faktor ketiga yang memberikan pengaruh terhadap pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen adalah faktor tingkat harga lahan dan lingkungan. Faktor ini mendeskripsikan hubungan antara tingkat harga lahan, tingkat keamanan lingkungan dan daerah pinggiran kota dapat menjadi pertimbangan pengembang dalam pemilihan lokasi apartemen di Surabaya.

Banyak faktor yang mempengaruhi tingkat harga lahan mulai dari jarak lahan tersebut dengan kedekatan pusat kegiatan perkotaan, ketersediaan lahan, persaingan dalam penggunaannya (Miles dkk, 2007; Hidayati, 2003; Rustiadi dkk (2011); Yudohusodo, 1991) serta tingkat keamanan lingkungan (Ghana, 2013). Temuan Ghana (2013) menunjukkan tingkat keamanan lingkungan yang dilihat dari bahaya ancaman kriminalitas dalam suatu lahan akan mempengaruhi nilai dan harga dari pada lahan di lokasi tersebut. Temuan tersebut disepakati oleh ketiga responden karena lingkungan apartemen yang terkelola dengan baik akan menjadi daya tarik bagi konsumen yang ingin tinggal di lokasi tersebut.

Selanjutnya harga akan menentukan dimana lokasi apartemen akan dipilih pengembang untuk mendirikan apartemen. Dalam penelitian Nadya (2010) harga lahan apartemen juga menjadi pertimbangan pengembang dalam menentukan lokasi apartemen, semakin tinggi harga lahan maka semakin rendah peluang pengembang dalam menentukan lokasi apartemen kelas menengah di pusat kota Surabaya. Nadya (2010), menemukan fenomena bahwa apartemen dengan kelas menengah lebih berpeluang berada di area transisi di Surabaya daripada berada di pusat kota.

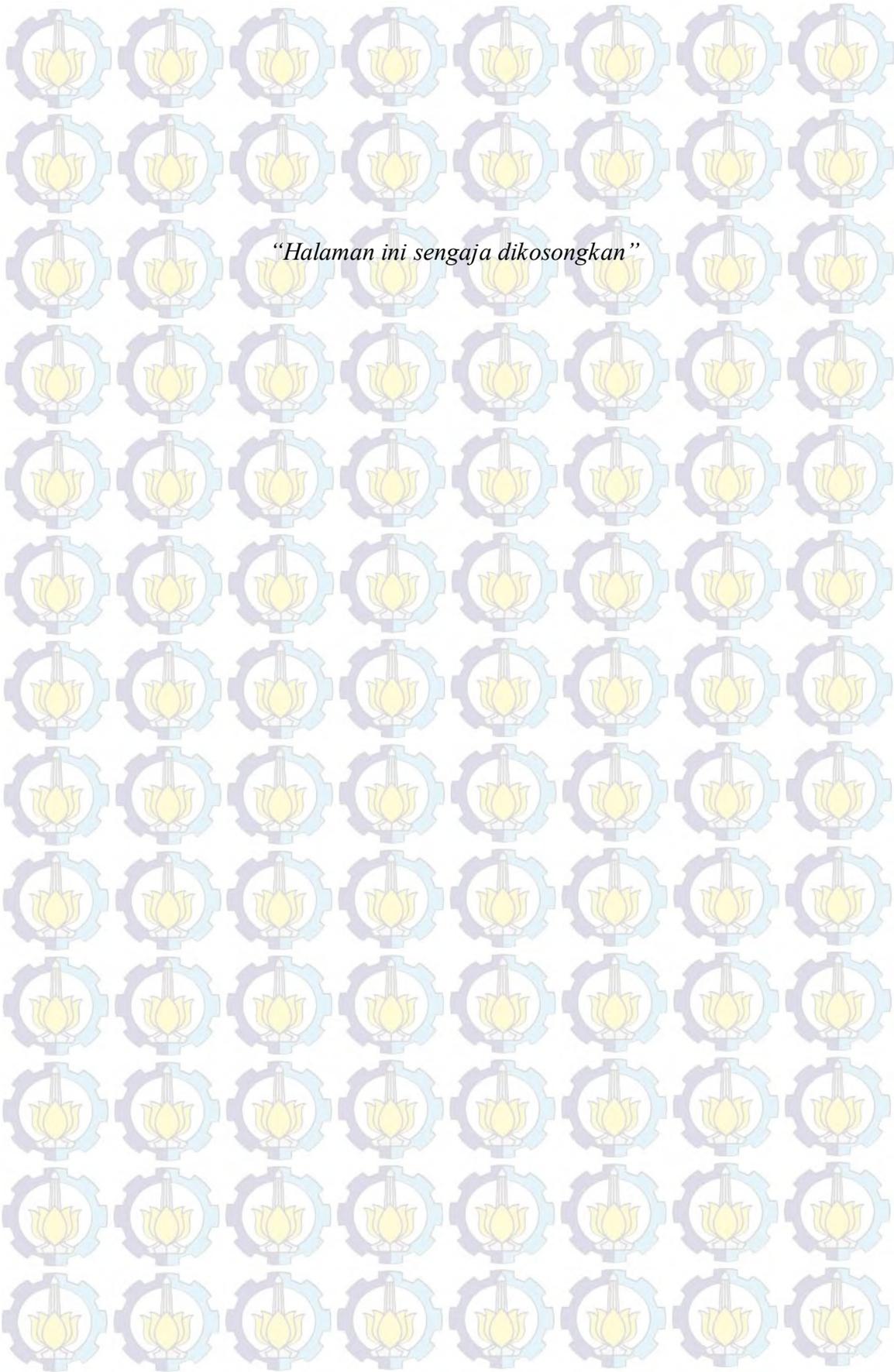
Temuan tersebut disepakati oleh ketiga responden bahwa harga lahan secara tidak langsung akan menentukan kelas apartemen itu sendiri. Seperti dalam penelitian Sela (2010), bahwa harga lahan akan menentukan jenis produk properti yang akan dikembangkan. Menurut ketiga responden, harga lahan di Surabaya masih cenderung mengikuti pola konsentris dimana harga lahan akan semakin tinggi apabila dekat dengan pusat kegiatan dan harga akan menurun apabila menjauhi pusat kegiatan. Menurut R1, selain daerah pinggiran memiliki harga yang murah, ketersediaan lahan di area pinggir Surabaya seperti Surabaya Selatan masih memiliki lahan yang luas sehingga peluang pembangunan dan pengembangan properti masih cukup terbuka. Ungkapan tersebut sama dengan temuan Jung dkk (2012) bahwa pengembang akan memilih kawasan yang luas dan sedang berkembang guna dapat menciptakan area pasar sendiri.

Berdasarkan diskusi dan pembahasan pada faktor tingkat harga lahan dan lingkungan dapat disimpulkan bahwa tingkat harga lahan akan mempengaruhi pola lokasi apartemen dan terdapat peluang investasi yang lebih memungkinkan apabila pengembang akan membangun apartemen yang berada di area pinggiran Kota Surabaya yang sedang berkembang.

Terakhir adalah faktor kestrategisan lokasi mendeskripsikan terdapat hubungan antara kedekatan jarak apartemen dengan pusat kegiatan perkotaan dan kepadatan penduduk dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen. Dalam kaitan pemilihan lokasi apartemen kedekatan lokasi apartemen dengan pusat kegiatan perkotaan merupakan faktor yang dipertimbangkan oleh pengembang. Taufik & Tandelilin dalam Anindyajati (2014) mengatakan bahwa kedekatan pada pusat kota, sarana pendidikan, tempat kerja dan sebagainya menjadi dasar pertimbangan dalam memilih rumah tinggal dan akan berdampak pada peningkatan permintaan rumah tinggal. Semakin strategis lokasinya, maka akan semakin tinggi permintaan pembelian rumah. Ditambah dengan kemudahan pencapaian dari lokasi apartemen menuju pusat kegiatan perkotaan akan menjadi nilai tambah dari properti apartemen tersebut (Miles, 2007; Rustiadi dkk, 2011; Bourne, 1975; Rabinowitz, 1989; Ling dan Archer, 2013, Simarmarta, 1997; Firdaus dalam Dengah, 2014). Kemudian, bertambahnya permintaan akan perumahan serta adanya aktifitas ekonomi yang terjadi pada suatu kawasan akan

memicu terjadinya kepadatan penduduk. Golany dalam Amelia (2007) menyatakan kepadatan penduduk atau demografi penduduk berguna dalam pengembangan kegiatan pelayanan umum dan pengembangan industri. Menurut R1, meskipun berada di dekat pusat kegiatan namun apabila lahan tersebut memiliki kepadatan penduduk yang tinggi, maka pengembang akan mempertimbangkan lagi lahan tersebut karena memilih lokasi pada lahan yang berada di kepadatan penduduk akan menimbulkan permasalahan sosial. Efek dari pembangunan apartemen terhadap masyarakat biasanya akan menambah biaya pembangunan apartemen. Sedangkan menurut R3, sama dengan pembahasan sebelumnya, bahwa pembebasan lahan pada area yang lebih padat atau tidak padat, tidak memberikan perbedaan yang signifikan dan bukanlah menjadi hambatan utama bagi pengembang kelas menengah atas, terutama pada pengembang yang memiliki kemampuan baik secara finansial maupun kemampuan kerjasama. Kemudian, menurut R2 kepadatan penduduk bukan menjadi masalah yang signifikan dalam pemilihan lokasi selama kepadatan penduduk itu bukanlah kepadatan yang bersifat kumuh.

Berdasarkan diskusi dan pembahasan pada faktor tingkat kestrategisan lokasi dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh kedekatan jarak apartemen dan jaringan jalan pada pemilihan lokasi apartemen oleh pengembang, namun terdapat sedikit pertimbangan apabila lahan tersebut memiliki tingkat kepadatan penduduk yang tinggi.



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **6.1 Kesimpulan**

Dorongan aktifitas ekonomi dan gaya hidup masyarakat Kota Surabaya menyebabkan adanya peningkatan pembangunan apartemen di Surabaya. Peningkatan pembangunan apartemen yang tidak mengikuti perencanaan kota dapat berpotensi menimbulkan konflik lingkungan seperti terjadinya penumpukan di daerah-daerah tertentu yang bisa mengakibatkan persaingan harga yang tidak sehat, ketidakberhasilan penjualan apartemen dan dapat menimbulkan lapisan dimensi tata bangunan dan lingkungan. Untuk menghindari permasalahan tersebut perlu dilakukan upaya pemilihan lokasi dalam upaya pemilihan lokasi pembangunan apartemen sesuai dengan karakteristik kegiatan serta daya dukung ruang terhadap apartemen yang akan dibangun. Dalam hal mendukung pengalokasian apartemen, salah satunya perlu diketahui terlebih dahulu perilaku pengembang dalam memilih lokasi pembangunan apartemennya.

Berdasarkan kajian pustaka terkait perencanaan perkotaan dan pengembangan real estat, konsep lokasi residensial serta meninjau penelitian terhadulu diperoleh 19 (sembilan belas) variabel yang dapat menjadi faktor lokasi dalam pembangunan apartemen. Faktor tersebut nantinya akan digunakan sebagai faktor pilihan oleh pengembang apartemen di Surabaya (responden) yang menjadi pertimbangan dalam pengambilan keputusan pemilihan lokasi pembangunan apartemen. Namun, karena penelitian ini berjenis eksploratif maka perlu dilakukan survey pendahuluan terlebih dahulu untuk mencari faktor lain yang sekiranya dapat digunakan sebagai faktor pilihan. Survey pendahuluan ini dilakukan kepada para tenaga ahli dan praktisi sehingga menghasilkan faktor pemilihan lokasi apartemen seperti yang tercantum pada Tabel 6.1.

Tabel 6. 1. Faktor Pemilihan Lokasi Apartemen

No	Faktor beserta Indikatornya pada Pemilihan Lokasi Berdasarkan Kajian Pusata dan Penelitian Terdahulu Indikator		Faktor yang diperoleh Berdasarkan Survey Pendahuluan
	Faktor	Indikator	
1.	Fisik Lahan	Genangan pada lahan	1. Menambahkan indikator 'kedekatan jarak antara lokasi apartemen dengan fasilitas olah raga' kedalam faktor kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan 2. Menambahkan faktor 'Tingkat keamanan lingkungan'
2.	Kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan	Pusat perbelanjaan (mall, plasa, dan supermarket), perkantoran, kawasan industri, area wisata, permukiman dan perumahan, apartemen lainnya, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, jaringan jalan arteri, jaringan jalan kolektor, jaringan jalan lokal, jaringan jalan bebas hambatan	
3.	Ketersediaan sarana angkutan	Ketersediaan trayek angkutan umum	
4.	Ketersediaan prasarana dan sarana	Ketersediaan jaringan air bersih, Ketersediaan jaringan listrik, Ketersediaan jaringan internet	
5.	Lahan Kosong	Ketersediaan lahan kosong	
6.	Kepadatan penduduk	Tingkat kepadatan penduduk	
7.	Harga Lahan	Tingkat harga lahan	
8.	Pajak Lahan	Besarnya pajak lahan	
9.	Status Lahan	Status kepemilikan lahan	
10.	Perwilayahan (Zoning)	Pertimbangan aspek legal, Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi)	
11.	Estetika ( <i>View</i> )	Pertimbangan lahan potensial	
12.	Berada pada area pinggir kota	Berada pada lahan perbatasan atau lahan kota yang lingkungannya sedang berkembang	
13.	Rencana tata ruang wilayah	Adanya rencana pengembangan wilayah	
14.	Kebudayaan Organisasi	Kebudayaan dan adat organisasi perusahaan/pengembang	
15.	Rencana perusahaan	Rencana jangka panjang perusahaan	
16.	Kawasan kota mandiri	Berada di kawasan residensial/superblok milik	
17.	Kemampuan pengembang	Kemampuan pengembang dalam membeli lahan	
18.	Permintaan dan penawaran	Keadaan umum lokasi yang diinginkan oleh pasar (masyarakat), Kesesuaian gaya hidup masyarakat	
19.	Karakter budaya masyarakat setempat.	Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan	

Sumber : Hasil olahan data peneliti, 2015

Berdasarkan Tabel 6.1. maka diketahui bahwa faktor pemilihan lokasi pembangunan apartemen menjadi 20 (dua puluh) faktor, yang dimana masing-masing memiliki indikator untuk mempermudah terbentuknya faktor. Ke-20 (dua puluh) faktor yang masih bersifat umum berdasarkan kajian pustaka, penelitian terdahulu dan survey pendahuluan tersebut, menjadi faktor pilihan bagi pengembang (responden) untuk menentukan faktor mana yang dipertimbangkan oleh pengembang dalam pemilihan lokasi pembangunan apartemen di Kota Surabaya. Setelah pengembang memilih faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi apartemen di Surabaya, maka dilakukan analisa, diskusi dan pembahasan sehingga menghasilkan 4 (empat) kelompok faktor yang terbentuk. Faktor yang terbentuk tersebut merupakan faktor yang dapat mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi pembangunan apartemen di Kota Surabaya diantaranya adalah :

1. Faktor Pelayanan dan Peraturan Pemerintahan.

Faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan merupakan urutan pertama yang paling penting bagi pengembang dalam pengambilan keputusan pemilihan lokasi untuk pembangunan apartemen di Surabaya.

Faktor ini mendeskripsikan bahwa pelayanan dan peraturan pemerintahan menjadi faktor pertama yang dipertimbangkan pengembang dalam pemilihan lokasi pembangunan apartemen di Surabaya. Pelayanan yang dimaksud adalah ketersediaan trayek angkutan umum dan jaringan utilitas (listrik, air dan internet), yang dimana pelayanan ini diharapkan dapat menjadi daya tarik calon penghuni atau penghuni apartemen di Surabaya.

Bagi pengembang di Kota Surabaya mayoritas mementingkan kondisi ketersediaan jaringan air bersih, karena ketersediaan jaringan air bersih di Kota Surabaya belum sepenuhnya terdistribusi secara merata. Akan menjadi hambatan atau tantangan bagi pengembang apabila pengembang membangun apartemen di wilayah yang belum atau kurang terjangkau air bersih. Wilayah yang belum memiliki jaringan air bersih akan memaksa pengembang untuk menyediakan instalasi jaringan air bersih secara privat, yang dimana akan berpengaruh pada harga jual apartemen dan konsep bangunan apartemen.

Berbeda dengan jaringan listrik dan internet dimana telah terlayani dengan

baik di Kota Surabaya, sehingga pengembang di Surabaya belum mengutamakan ketersediaan utilitas tersebut. Sedangkan untuk trayek angkutan umum, bagi sebagian besar pengembang, keberadaan trayek angkutan umum akan dipertimbangkan berdasarkan situasi dan kondisi segmentasi pasar yang ada. Pada umumnya, trayek angkutan umum sedikit dipertimbangkan pada kelas apartemen yang memiliki segmentasi pasar menengah kebawah atau apartemen yang memiliki ceruk pasar tersendiri (misalnya sekolah atau kantor). Namun bagi sebagian besar pengembang beranggapan bahwa keberadaan trayek angkutan umum akan berpengaruh pada perkembangan kota, yang artinya dapat berpotensi menjadi daya tarik pembangunan apartemen.

Selanjutnya dalam proses pemilihan lokasi apartemen, pengembang di Surabaya juga mementingkan peraturan penggunaan lahan dan pajak bumi bangunan. Hal ini dikarenakan akan mempengaruhi perencanaan pembangunan apartemen.

## 2. Faktor Kepemilikan Lahan dan Kemampuan Pengembang

Faktor kedua yang paling penting dalam hal mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi pembangunan apartemen di Surabaya adalah faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang.

Faktor ini mendeskripsikan bahwa kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang di Surabaya merupakan faktor kedua yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi pembangunan apartemen. Permintaan pasar oleh masyarakat Kota Surabaya merupakan hal yang perlu dilihat oleh pengembang ketika membangun sebuah apartemen. Pasar akan berpengaruh pada konsep perencanaan apartemen yang akan dibangun. Pengembang menilai bahwa permintaan pasar akan apartemen di Surabaya masih pada golongan tertentu saja (khusus). Pasar yang ada kini adalah berupa pelajar, pekerja dan investor (yang menyewakan apartemen kembali setelah kepemilikan unit). Dengan segmentasi pasar apartemen yang khusus maka akan berpengaruh pada pemilihan lahan yang akan dibangun apartemen.

Sebuah lahan erat kaitannya dengan kepemilikan. Pengembang dalam memilih suatu lahan wajib melihat kepemilikan lahan yang ada di Surabaya.

Dalam pemilihan lahan diperlukan memiliki kemampuan pengembang baik dari segi finansial maupun kemampuan mengajak kerjasama pemilik lahan. Pemilihan lahan yang tepat nantinya dapat menghindari konflik atau hal-hal yang dapat memberatkan pengembang. Terkadang untuk menghindari suatu konflik pengembang lebih memilih membangun apartemennya dekat atau pada kawasan kota mandiri yang telah dimiliki oleh pengembang.

### 3. Faktor Tingkat Harga Lahan dan Lingkungan

Faktor tingkat harga lahan dan lingkungan adalah faktor penting ketiga yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi pembangunan apartemen di Surabaya. Faktor ini mendeskripsikan tentang tingkat harga lahan dan lingkungannya sebagai faktor ketiga yang dipertimbangkan oleh pengembang dalam pembangunan apartemen di Surabaya.

Sebagian besar pengembang mengutamakan kenyamanan dan keamanan calon pengguna dan pengguna apartemen, untuk itu tingkat keamanan lingkungan menjadi faktor yang cukup penting bagi pengembang terutama keamanan dari sebuah kriminalitas. Menurut pengembang semakin aman dan nyaman lokasi apartemen maka akan mempengaruhi harga apartemen yang dijual oleh pengembang. Beberapa pengembang akan memilih lokasi apartemen yang jauh dari keramaian Kota Surabaya, sehingga berada di pinggiran Kota Surabaya, disamping mengurangi dampak kriminalitas juga terhindar dari permasalahan sosial dan politik.

### 4. Faktor Kestrategisan Lokasi.

Faktor kestrategisan lokasi merupakan faktor terpenting keempat yang dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya. Faktor ini mendeskripsikan bahwa kestrategisan lokasi merupakan faktor keempat yang dipertimbangkan oleh pengembang di Surabaya dalam memilih lokasi pembangunan apartemen.

Aktifitas yang ada dalam pusat kegiatan perkotaan merupakan bentuk dari kebutuhan dan keinginan bagi masyarakat dan bagaimana caranya masyarakat dengan mudah mengakses kegiatan-kegiatan tersebut. Semakin dekatnya jarak hunian dengan lokasi dimana masyarakat beraktifitas akan meningkatkan daya beli masyarakat terhadap hunian. Untuk itu dalam alokasi investasi

apartemennya pengembang mendekati lokasi-lokasi strategis yakni pusat kegiatan perkotaan, padatnya kependudukan dan dekat dengan jaringan jalan agar mudah dicapai.

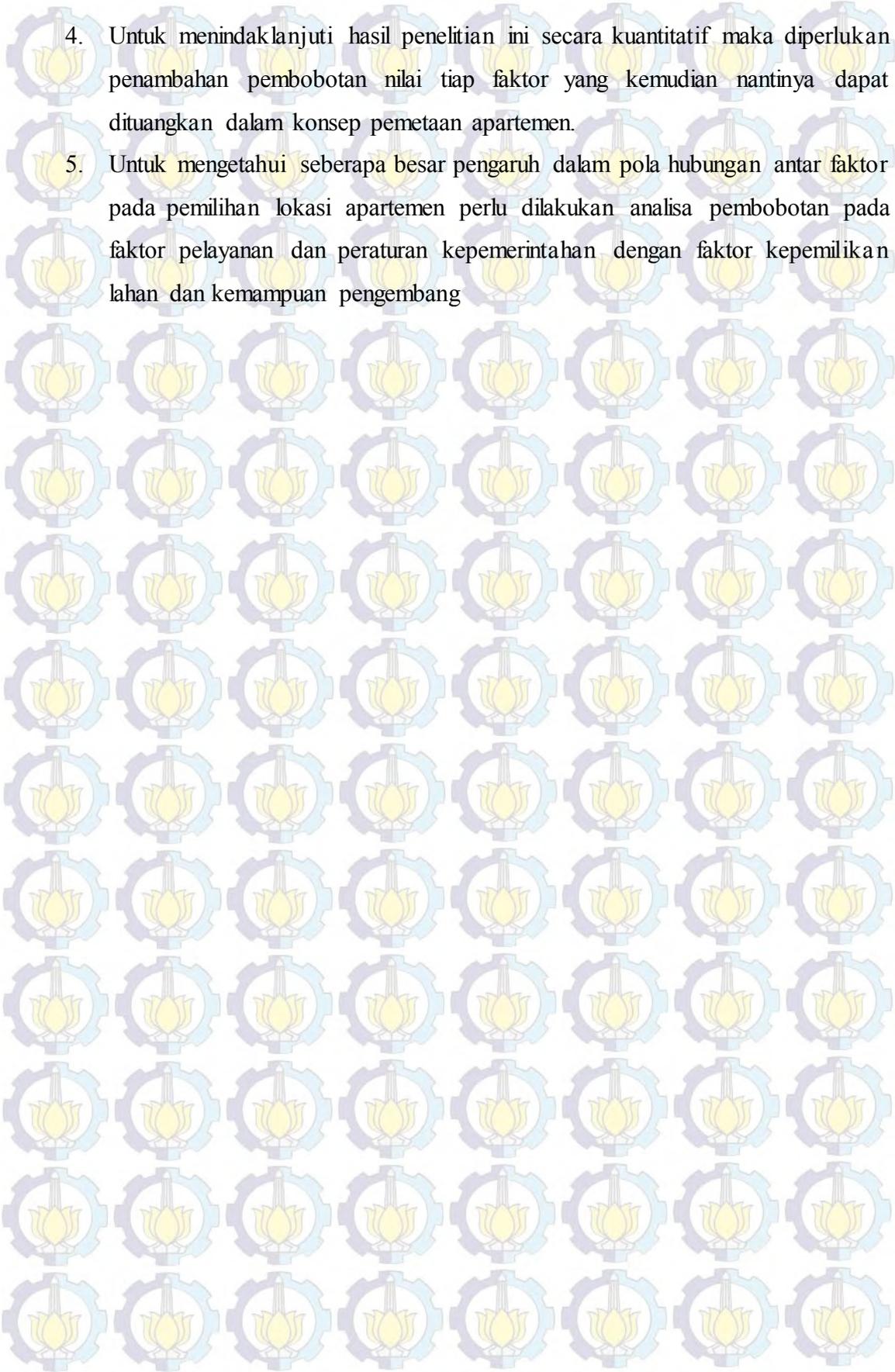
Berdasarkan hasil analisa pada konsep pemilihan lokasi apartemen, diketahui bahwa faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang memiliki pola yang dapat dipengaruhi oleh situasi dan kondisi pada faktor lainnya. Pola tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut ini :

1. Bahwa semakin pengembang memberikan pertimbangan lebih terhadap faktor lahan dan kemampuan yang dimilikinya dalam memilih lokasi apartemen maka berpengaruh pada meningkatnya pertimbangan pada faktor pelayanan dan peraturan pemerintahannya.
2. Bahwa pengembang yang memiliki kemampuan untuk membangun kawasan kota mandiri akan cenderung menempatkan apartemennya di kawasan kota mandiri miliknya tersebut. Hal ini dikarenakan segala aspek yang menyangkut pelayanan dan peraturan pemerintahan telah disiapkan dan dirancang dengan matang pada saat pengembang membangun sebuah kota mandiri.

## **6.2 Saran Penelitian Lanjutan**

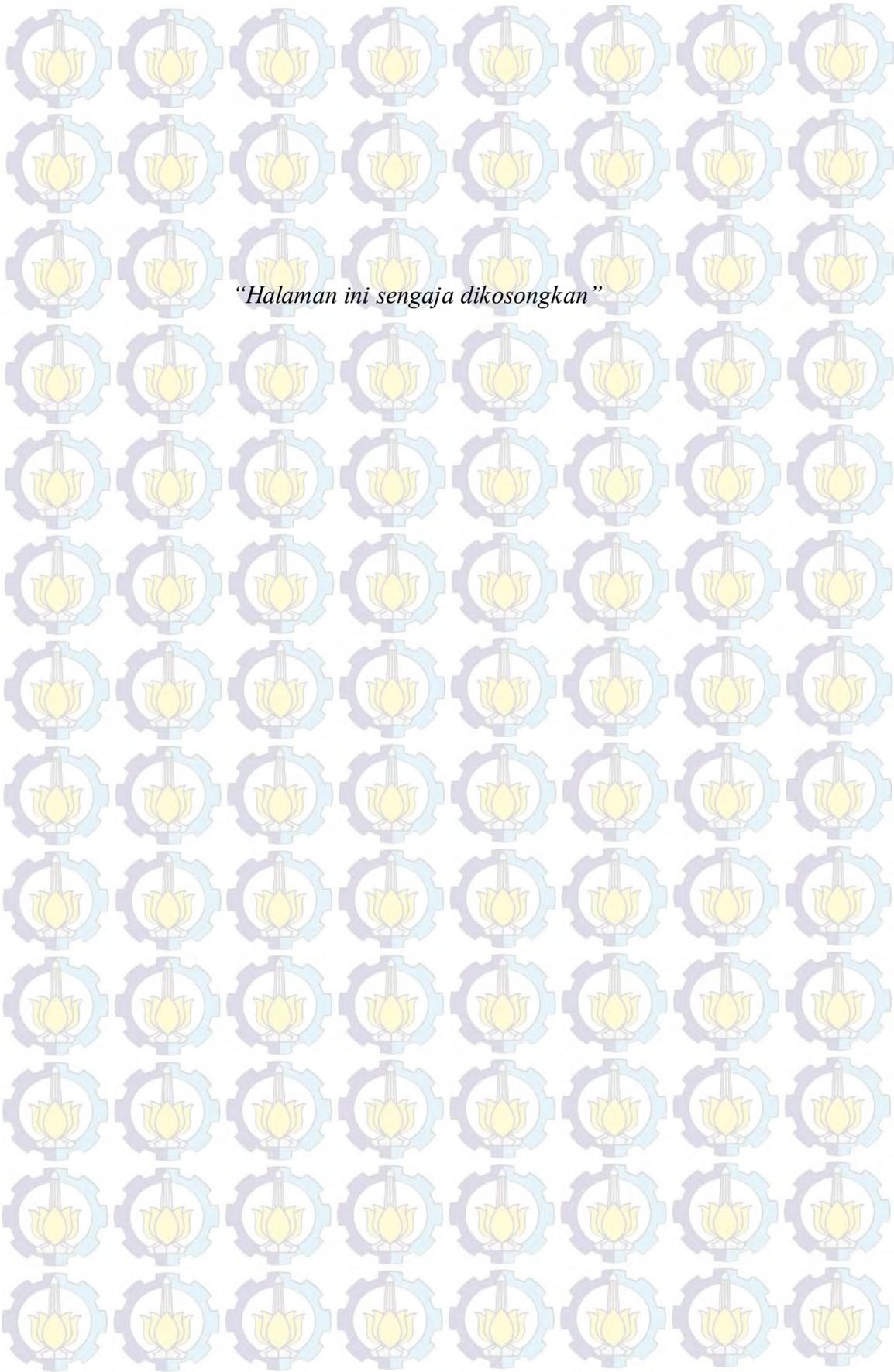
Berdasarkan hasil penelitian ditemukan beberapa permasalahan yang belum terpecahkan, sehingga peneliti mengajukan beberapa saran. Saran tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Pengembang di Kota Surabaya memiliki karakteristik yang cukup bervariasi sehingga untuk menghasilkan temuan faktor pemilihan lokasi untuk pembangunan apartemen secara rinci, perlu ditambahkan batasan kelas apartemen.
2. Perlu adanya pendalaman teori mengenai teori pengembangan real estat, sehingga terdapat penambahan faktor yang lebih spesifik terkait pengembangan real estat.
3. Dalam perjalanan penelitian disampaikan bahwa saat ini pengembang terkendala terhadap ketentuan ketinggian bangunan di Kota Surabaya. Untuk itu perlu ditambahkan faktor ketinggian bangunan untuk mengetahui dampak faktor tersebut terhadap pemilihan lokasi apartemen.



4. Untuk menindaklanjuti hasil penelitian ini secara kuantitatif maka diperlukan penambahan pembobotan nilai tiap faktor yang kemudian nantinya dapat dituangkan dalam konsep pemetaan apartemen.

5. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh dalam pola hubungan antar faktor pada pemilihan lokasi apartemen perlu dilakukan analisa pembobotan pada faktor pelayanan dan peraturan pemerintahan dengan faktor kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, R. (2010). *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Amelia, S. (2007), *Evaluasi Lokasi Kawasan Permukiman Kota Cimahi Menggunakan Analisis Sistem Informasi Geografis*, Tesis Program Magister, Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Anindyajati, D. J., (2014), *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Keluarga Muda dalam Memilih Rumah Tinggal di Surabaya*, Tesis Master, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya (ITS), Surabaya.
- Astindra, N., Trilisty, H., dan Indarto, E., (2012), "Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang", *IMAJI*, Vol. 1, No. 1, hal. 41-53.
- Aulia, B. U, Rahmawati, D., Ariastita, P.G. (2013), "Land Suitability for High Rise Building Based on Land Developer's Preference and Soil Vulnerability Index", *Procedia – Social and Behavioral Sciences 135 (2014) 147 – 151*.
- Bappeko (2009), *Rencana Tata Ruang Wilayah RTRW Kota Surabaya Tahun 2013*, Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Surabaya, Surabaya
- BPS, (2013), *Kota Surabaya dalam Angka tahun 2013*, Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, Surabaya
- Brown, J. R. (2005), *Private Real Estate Investment : Data Analysis and Decision Making*, Elsevier Academic Press, London UK.
- Brueggeman, W. B., dan Fisher, J. D., (2008), *Real Estate Finance and Investments Thirteen Edition*, McGraw-Hill Companies, Inc., New York.
- Bryson, J. M. (2007), *Perencanaan Strategis bagi Organisasi Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Budihardjo, E. (2006), *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, PT. Alumni, Bandung.
- Carmona, M., Heath, T., Oc, T., Tiesdell, S. (2003), *Public Place – Urban Place : The Dimensions of Urban Design*, Architectural Press, Burlington MA.
- Carn, N., Rabiaski, J., Racster, R & Seldin, M, (1988), *Real Estate Market Analysis: Techniques and Applications*, Prentice Hall, New Jersey

Catanese, A. J. dan Synder, J.C. (1986), *Perencanaan Kota*. PN Balai Pustaka, Jakarta.

Chinloy, M dan Goldberg, P. (1984), *Urban Land Economic*, John Wiley & Sons, Canada.

Catanese, A. J. dan Synder, J.C. (1986), *Perencanaan Kota*. PN Balai Pustaka, Jakarta.

Dengah, S., Rimate, V., dan Niode, A. (2014), "Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012", *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Vol. 14, No. 3, hal. 71-81

Evert, K-J. (2010), *Encyclopedic Dictionary of Landscape and Urban Planning*, Springer-Verlag, Berlin.

Friedman, P. J., Harris, C. J., dan Lindeman, B. J. (2000), *Dictionary of Real Estate Terms Fifth Edition*, Barron's Educational Series Inc., New York.

Gaina, P.A., Hariyanto, T. (2013), Perkembangan dan Persebaran Pembangunan Apartemen sesuai dengan RTRW Surabaya Tahun 2013 (Studi Kasus : Wilayah Barat Kota Surabaya, *Jurnal Teknik Pomits X (2013) 1-6*.

Galaty, F. W. (1991), *Modern Real Estate Practice*, Real Estate Education Company, Chicago

Ghana, A. K., dan Navastara, A. M. (2012), "Pengaruh Perkembangan Permukiman terhadap Dinamika Harga Lahan di Surabaya Barat", *Jurnal Teknik POMITS*, Vol. 1, No. 1, hal. 1-8.

Hidayati, W. (2003), *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Balai Penerbit FEUGM, Yogyakarta.

Jun, M-j, (2013), "The Effect of Housing Preference for an Apartment on Residential Location Choice in Seoul : A Random Bidding Land Use Simulation Approach", *Land Use Policy 35 (2013) 395 – 405*.

Jaffe, A.J., dan Sirmans, C.F. (1989). *Fundamentals of Real Estate Investments 2<sup>nd</sup> edition*, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey.

Jung, S., Huynh, D., Rowe, P. G. (2013), The Pattern of Foreign Property Investment in Vietnam : The Apartment Market in Ho Chi Minh City, *Habitat Internasional 39 (2013) 105 – 113*.

Komaruddin, (1997), *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. PT.Rakasindo, Jakarta.

Kotler, P., dan Armstrong, G. (2008), *Principles of Marketing 12<sup>th</sup> edition*, Pearson Prentice Hall, USA.

Kotter, J. P., dan Heskett, J. L. (1992), *Corporate Culture and Performance*, The Free Press, New York.

Kuncoro, M. (2009), *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi*, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Kurtz, D.L. (2008), *Principles of Contemporary Marketing*. South-Western Educational Publishing, Stamford.

Labib, S.M., Bhuiya, Md.M.R., dan Rahaman, Md.Z. (2013), "Location and Size Preference for Apartments in Dhaka and Prospect of Real Estate Market", *Bangladesh Research Publications Journal*, Vol 9, hal. 87-96.

Ling, D. C, dan Archer, W. R. (2013). *Real Estate Principles : A Value Approach Fourth Edition*, McGraw-Hill Companies, Inc., New York.

Luhst, K.M., (1997), *Real Estate Valuation, Principles Application*, USA.

Lynch, K. (2005), "*Introduction*" *Recombinant Urbanism*. David Grahame Shane, John Wiley & Sons Ltd.

Miles, M. E., Berens, G. L., Eppli, M. J., dan Weiss, M. A. (2007), *Real Estate Development Principles and Process Fourth Edition*, The Urban Land Institute, Washington DC.

Morley, S. (2002), "The Financial Appraisal of Development Project", dalam *Development & Developers Perspectives on Property*, eds. Guy, S., dan Henneberry, J., Blackwell Science Ltd, UK., hal. 73-95.

Nadya, N. (2010). *Perumusan Pola Lokasi Apartemen Menengah Atas Di Surabaya*. Tugas Akhir Program Sarjana, Program Studi PWK ITS, Surabaya..

Peca, P. S. (2009), *Real Estate Development and Investment : A Comprehensive Approach*, John Wiley & Sons, Inc., New Jersey.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman dengan Hunian Berimbang.

Putra, I.N.D.P, Anwar, N., dan Utomo, C. (2013), 'The Concept and Development

- of Land Value Assessment”, *International Conference in Information System for Business Competitiveness (ICISBC 2013)*, hal. 301-306)
- Poerwadarminta, W. J. S. (1976), *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Rabinowitz, H.Z. (1988), *Real Estate Planning*, McGraw Hill Inc, New York.
- Ratcliffe, J. Stubbs, M. dan Keeping, M. (2009), *Urban Planning and Real Estate Development*, Routledge, Oxon.
- Riduwan (2009), *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, Penerbit CV Alfabeta, Bandung.
- Rusdi, M. (2013), “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga dan Penggunaan Lahan di Sekitar Jalan Lingkar Salatiga”, *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, Vol. 9, No. 3, hal. 317-329.
- Rustiadi, E., Saefulhakim, S., dan Panuju, D. R. (2011), *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah Edisi kedua*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta.
- Salanto, F. (2014), Research and Forecast Report Surabaya Apartment 2H 2014, *Colliers International Indonesia*, Jakarta.
- Sastra, S. dan Marlina, E. (2005), *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Sekaran, U. (2009), *Research Methods for Business : Metodologi Penelitian untuk Bisnis*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Sela, B. A. (2010), *Analisis Jenis Properti Hunian Sebagai Pengembang di Daerah Fatmawati Jakarta Selatan*, Tesis, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Setiawan, I. (2004), “Analisa Kepuasan Konsumen dalam Pemilihan Perumahan Sederhana”, *Neutron*, Vol. 4, No. 1., hal. 132-140.
- Simanungkalit, P. (2002), *Beli Rumah & Apartemen, Tips dan Trik*, Panangian School of Property, Jakarta.
- Simarmata, Dj. A. (1997), *Ekonomi Pertanahan dan Properti di Indonesia*, PT. Gramedia Widiasarana, Jakarta.
- Singarimbun, M dan Effendi, S. (2011), *Metode Penelitian Survei*, Edisi Revisi, Lembaga Penelitian, Pendidikan dan Penerangan Ekonomi dan Sosial (LP3ES), Jakarta

Sinulingga, B. D. (1999), *Pembangunan Kota : Tinjauan Regional dan Lokal*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Suhardi, B. (2004), “Model Potensial Gravitasi Hansen untuk Menentukan Pertumbuhan Populasi Daerah”, *Performa*, Vol. 3, No. 1, hal. 28-32.

Sugiyono, (2010), *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*, Penerbit Alfabeta, Bandung.

Tamin, O. Z. (2000), *Perencanaan dan Permodelan Transportasi Edisi Ke-2*, Penerbit ITB, Bandung.

Tjahjati, B. (1997), *Perencanaan Regional dan Pembangunan Kawasan Terpadu, Bunga Rampai Perencanaan Pembangunan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta.

Turner, J., F. (1976), *Housing By People – Towards Autonomy in Building Environments*, Marion Boyars Publishers Ltd., London.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi

Wartono, S. (2008), *Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) Islamic Solo Apartment*, Karya Ilmiah, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta.

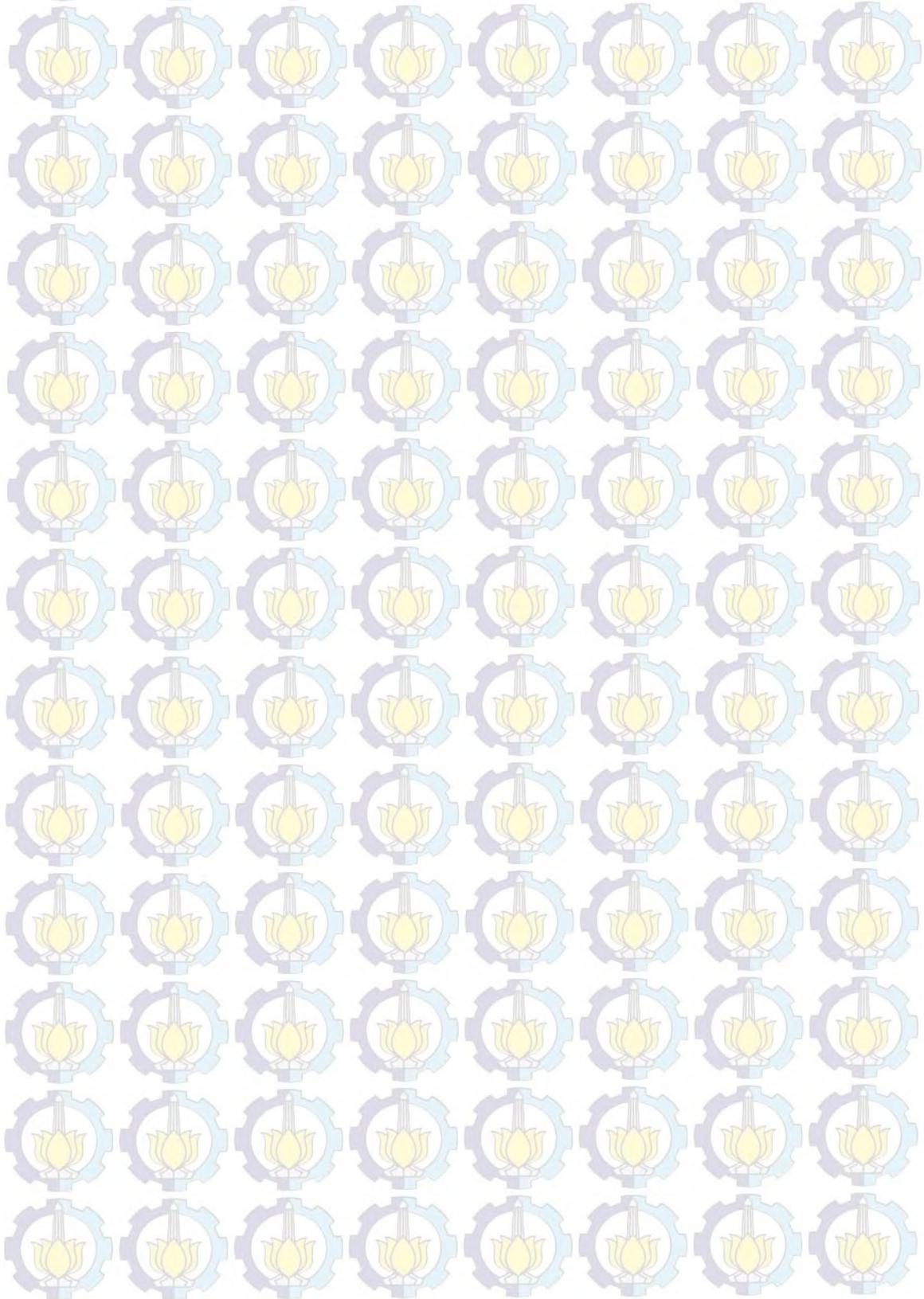
Webster, T. J. (2003), *Managerial Economics Theory and Practice*, Academic Press, USA.

White, L. A. (1949), *The Science of Culture : A Study of Man and Civilization*, Grove Press, Inc., New York.

Wuryandani, G., Hermanto, M. J., dan Praseyta, R. (2005), “Perilaku Pembiayaan dalam Industri Properti”, *Publikasi Perbankan dan Stabilitas*, Bank Indonesia.

Xu, P., (1997), “Design with Meaning : Feng-shui and Cosmology in Architecture”, *Proceedings of 85<sup>th</sup> ACSA Annual Meeting and Technology Conference*, Eds: Speck, L. W., Associate of Collegiate Schools of Architecture, Washington, DC, hal. 255-260.

Yudohusodo, S., dkk, (1991), *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL, Jakarta,  
Yunus, H.S. (2000), *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.



## Lampiran 1

### Hasil Kajian Pustaka

Tabel 1. Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial

Sumber	Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial
Bourne (1975)	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Aksesibilitas ke pusat kota : jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah, dan tempat rekreasi.</li> <li>6. Karakteristik fisik dari lingkungan permukiman</li> <li>7. Fasilitas dan pelayanannya dilihat dari kualitas dari utilitasnya.</li> <li>8. Lingkungan sosial, etnis, citra dan demografi.</li> <li>9. Karakteristik lokasi dan rumah : luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hampir seluruh pakar menyebutkan aspek aksesibilitas mempengaruhi pemilihan lokasi residensial. Secara sederhana aksesibilitas dapat disimpulkan sebagai kemudahan perpindahan antara lokasi tinggal ke lokasi yang akan dituju dengan cara menyediakan sarana angkutan dan/atau mendekatkan lokasi tempat tinggal dengan lokasi yang akan dituju.               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Beberapa teori dan konsep menurut Bourne (1975), Catanese dan Synder (1986) menyatakan bahwa aksesibilitas ke pusat kota merupakan aspek yang dapat dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi residensial.                   <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Berdasarkan Von Thunen dan Burgess mengindikasikan pusat kota adalah berupa area perkantoran, perdagangan dan perbelanjaan.</li> <li>2. Kemudian aksesibilitas (Bourne, 1975) adalah kedekatan residensial dengan jalan raya utama, serta adanya transportasi ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah serta tempat rekreasi. Transportasi yang dimaksud adalah moda yang tersedia bagi penghuni residensial berpindah ke lokasi dimana tempat ia berkerja, pusat pebelanjaan, sekolah dan rekreasi.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>Berdasarkan penyesuaian antar teori pada kolom kajian (C),</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kedekatan pusat kota dan jaringan transportasi. Aspek tersebut dapat diukur dengan indikator kedekatan lokasi residensial dengan jalan besar/raja, perkantoran, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat hiburan dan rekreasi.</li> </ol>
Turner (1976)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. pertimbangan dalam lokasi rumah adalah kemudahan pencapaian ke tempat kerja dan menyatu dengan komunitas sekitar</li> <li>2. pertimbangan lainnya adalah kemudahan untuk berhubungan dengan tempat-tempat lain</li> <li>3. Kemudahan hubungan ini dapat dilakukan dengan sarana angkutan</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>2) Kemudahan pencapaian lokasi diindikasikan dengan ketersediaan sarana angkutan umum</li> <li>3) Ketersediaan prasarana. Aspek tersebut dapat diukur dengan</li> </ol>

Sumber	Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial
	<p>dan melalui hubungan telekomunikasi</p> <p>4. Kelengkapan sarana berupa sarana kesehatan, sosial, ekonomi, pendidikan, mempengaruhi penilaian sebuah lokasi</p>	<p>3. Menurut Turner (1976), pertimbangan dalam lokasi rumah adalah kemudahan pencapaian ke tempat kerja dan menyatu dengan komunitas sekitar. Kemudahan hubungan ini dapat dilakukan dengan sarana angkutan.</p> <p>4. Maka dapat disimpulkan bahwa aksesibilitas dapat diukur dari kedekatan dengan jalan raya utama dan ketersediaan sarana angkutannya.</p>	<p>ketersediaan jaringan listri dan air bersih</p> <p>4) Karakteristik fisik lingkungan diukur dengan indikator kemiringan lahan dan area banjir</p>
Prayogo (1983) dalam Budihardjo (2006)	<p>1. Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan dan kemudahan mengenai data lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan "mudah" atau "susah"nya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi</p> <p>2. ketersediaan prasarana dan sarana merupakan faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan diantaranya ketersediaan air bersih dan jaringan listrik, kemudian adanya kedekatan lokasi perumahan dengan pasar, fasilitas pendidikan dan kesehatan</p>	<p>b) Aksesibilitas menurut Carn dkk (1988) dan Bourne (1975) adalah kedekatan residensial dengan perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat hiburan, tempat rekreasi dan fasilitas publik, kedekatan dengan jalan besar dan sarana transportasi, kedekatan dengan fasilitas kesehatan, kedekatan dengan sekolah. Aspek kedekatan ini juga dinyatakan oleh Prayogo (1983) dalam Budihardjo (2006), Rabinowitz (1989) bawasanya kedekatan adalah diindikasikan dengan jarak maupun kemudahannya dengan pusat perkantoran, daerah industri, area wisata, pendidikan dan pusat perbelanjaan. Maka dalam penelitian ini, indikator yang yang dapat diukur adalah kedekatan dengan jalan besar, perkantoran, industri, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat hiburan dan rekreasi (area wisata).</p>	<p>5) Estetika diukur dengan indikator pemandangan dan bentang alam yang ada.</p> <p>6) Zoning dapat dilihat dari indikator kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana tata ruang.</p> <p>7) Harga lahan. Dimana harga lahan dapat dilihat dari tingkatan harga lahan.</p>
Catanese dan Snyder (1986)	<p>kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi perumahan, diantaranya perwilayahan (zoning); utilitas yang dimana meliputi ketersediaan air bersih dan jaringan listrik; faktor teknis seperti kondisi tanah dan topografi; lokasi yakni ketersediaan di pasar untuk penggunaan yang diusulkan, aksesibilitas, kondisi</p>	<p>2) Menurut Bourne (1975) dalam pemilihan lokasi mempertimbangkan fasilitas dan pelayanannya dilihat dari kualitas dari utilitasnya. Utilitas menurut Catanese dan Snyder (1986) meliputi ketersediaan air bersih dan jaringan listrik. Hal ini adalah sama dengan yang diungkapkan oleh</p>	<p>8) Kejelasan status lahan diindikasikan dengan status kepemilikan lahan</p> <p>9) Kepadatan penduduk</p> <p>10) Karakter budaya masyarakat setempat</p>

Sumber	Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial
	<p>pesekitaran dan kondisi lalu lintas; estetika meliputi pemandangan dan bentang alam yang ada (pertimbangan view yang menarik untuk dilihat); dan komunitas yakni terkait lingkungan termasuk di dalamnya kesehatan dan jasa-jasa yang diselenggarakan pemerintah.</p>	<p>Rabinowitz (1989) dan Prayogo (1983) dalam Budihardjo (2006) dimana ketersediaan prasarana lingkungan adalah terdiri dari ketersediaan jaringan air bersih dan jaringan listrik. Maka dalam penelitian ini, indikator ketersediaan prasarana dan sarana yang mempengaruhi pemilihan lokasi residensial adalah ketersediaan air bersih dan jaringan listrik.</p>	
<p>Carn dkk (1988)</p>	<p>pertimbangan fisik, faktor pertimbangan aksesibilitas, faktor pertimbangan harga.</p>	<p>3) Bourne (1975) mempertimbangkan karakteristik fisik dari lingkungan sebagai aspek yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi. Menurut Carn dkk (1988) dan Rabinowitz (1989), karakteristik fisik lingkungan adalah berupa kemiringan tanah dan kualitas tanah dan area dimana bebas dari bencana banjir.</p>	
<p>Rabinowitz (1989)</p>	<p>terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi properti residensial adalah fisik lahan, kualitas lingkungan, aksesibilitas, kedekatan dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan, ketersediaan prasarana lingkungan, harga lahan, status kepemilikan lahan, kesesuaian dengan rencana tata ruang, kesesuaian dengan masyarakat sekitar, dan permintaan pasar.</p>	<p>4) Bourne (1975), Catanese dan Snyder (1986) menyatakan aspek estetika yang meliputi pemandangan dan bentang alam yang ada (pertimbangan view yang menarik untuk dilihat) dapat mempengaruhi pemilihan lokasi residensial. 5) Perwilayahan (zoning) yang dimaksud oleh Catanese dan Snyder (1986) adalah sama dengan kesesuaian dengan rencana tata ruang oleh Rabinowitz (1989), begitu pula dengan pola zonasi penggunaan lahan oleh Golany dalam Amelia (2007). Sehingga indikator yang dapat digunakan adalah kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana tata ruang.</p>	
<p>Golany dalam Amelia (2007)</p>	<p>Berdasarkan Golany dalam Amelia (2007) faktor sosial ekonomi dapat dikatakan menjadi pertimbangan awal dalam menetapkan keputusan perlunya pembangunan dalam suatu kegiatan, karena sangat berkaitan dengan mekanisme pasar yaitu penyediaan pelayanan terhadap timbulnya permintaan. Menurutnya, faktor sosial dan ekonomi yang dapat mempengaruhi</p>	<p>6) Carn dkk (1988) dan Rabinowitz (1989) sama-sama mempertimbangkan tingkat harga lahan baik membeli atau sewa lahan tersebut dalam memilih lokasi residensial. Tingkat harga lahan juga mempengaruhi biaya pembebasan lahan bagi pengembang yang akan mempengaruhi biaya</p>	

Sumber	Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial	Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial
	<p>penentuan lokasi diantaranya adalah : tingkat kestrategisan lokasi, kepadatan penduduk, karakter budaya setempat, pola kepemilikan lahan yang berguna dalam pembebasan lahan, harga lahan dan pajak lahan, pola zonasi penggunaan lahan, serta adanya rencana pengembangan tata ruang yang ada.</p>	<p>konstruksinya. Namun, jika berdasarkan Golany dalam Amelia (2007) pertimbangan harga lahan untuk memilih lokasi residensial adalah dilihat dari kemampuan masyarakat membeli atau menyewa residensial yang ada di atas tanah tersebut.</p> <p>7) Karakteristik lokasi dan rumah menurut Bourne (1975) adalah sama dengan faktor pertimbangan fisik yang disebutkan oleh Cam dkk (1988). Keduanya sama-sama mempertimbangkan bentuk tanah, ukuran luas tanah dan bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan. Bentuk dan ukuran lahan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan merupakan pengukuran yang lebih spesifik untuk kepentingan perencanaan pembangunan satu fisik lokasi residensial, sedangkan dalam penelitian ini lebih membahas pada sudut pandang memilih sebuah lokasi. Sehingga untuk mempersempit ruang lingkup penelitian maka teori tersebut diabaikan/tidak digunakan dalam penelitian ini.</p> <p>8) Rabinowitz (1989) dan Golany dalam Amelia (2007) mempertimbangkan kejelasan status kepemilikan lahan yang berguna dalam kemudahan pembebasan lahan.</p> <p>9) Bourne (1975) menyatakan lingkungan sosial dan demografi mempengaruhi penentuan lokasi residensial. Dalam Golany dalam Amelia (2007) faktor sosial demografi adalah terdiri dari karakter budaya masyarakat setempat dan kepadatan penduduk. Karakter budaya masyarakat setempat lebih rinci dijelaskan oleh Rabinowitz (1989) yakni penerimaan masyarakat sekitar lokasi terhadap pembangunan residensial dan dampak yang akan dihasilkan.</p>	

Tabel 2. Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial berdasarkan Minat Pembeli

Sumber	Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial Berdasarkan Minat Pembeli	Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial Berdasarkan Minat Pembeli	Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial Berdasarkan Minat Pembeli
Taufik & Tandelilin, (2007) dalam Anindyajati, (2014)	Berbagai aspek seperti kedekatan pada pusat kota, sarana pendidikan, tempat kerja dan sebagainya menjadi dasar pertimbangan dalam memilih rumah tinggal.	1) Dalam hal untuk mendapatkan kepuasan konsumen, maka pengembang harus mengerti dahulu apa keinginan dan kebutuhan dari konsumen (Kotler dan Armstrong, 2008). Penghuni apartemen mengutamakan efisiensi menuju ke tempat kerja dan area perbelanjaan, sehingga apabila pengembang menginginkan keuntungan dari kepuasan konsumen maka pengembang mengalokasikan pembangunan apartemennya adalah berada didekat perkantoran, pusat perbelanjaan (Astindra dkk (2012), fasilitas pendidikan (Taufik & Tandelilin, 2007 dalam Anindyajati, 2014), tempat rekreasi dan daerah industri (Luhst, 1997).	1) Kedekatan lokasi apartemen dengan perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi dan daerah industri
Astindra dkk (2012)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. karakteristik penghuni apartemen/kondominium mengutamakan efisiensi, dimana berada di lokasi yang berdekatan dengan zona perkantoran atau dalam zona komersial di dalam suatu wilayah sehingga meminimalkan waktu dan biaya tempuh.</li> <li>2. pertimbangan penilaian sebuah lokasi apartemen/kondominium adalah tata guna lahan, aksesibilitas, potensi view, kedekatan dengan fasilitas umum, dan ketersediaan utilitas kota</li> </ol>	2) Aksesibilitas yang dimaksud oleh Astindra dkk (2012) dapat dijelaskan dengan aksesibilitas yang dimaksud dengan Luhst (1997) yakni kemudahan pencapaian ke berbagai pusat kegiatan. Menurut Turner (1976) kemudahan diindikasikan dengan ketersediaan sarana angkutan umum, maka dari itu dapat disimpulkan bahwa dalam pemilihan lokasi pengembang perlu memikirkan aspek ketersediaan sarana angkutan.	2) Kemudahan pencapaian lokasi yang diindikasikan dengan ketersediaan sarana angkutan
Luhst (1997)	Aksesibilitas merupakan daya tarik ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat	3) Sinulingga (1999) menambahkan kedekatan jalan lokal	3) Kedekatan dengan jalan lokal 4) Ketersediaan lahan kosong.

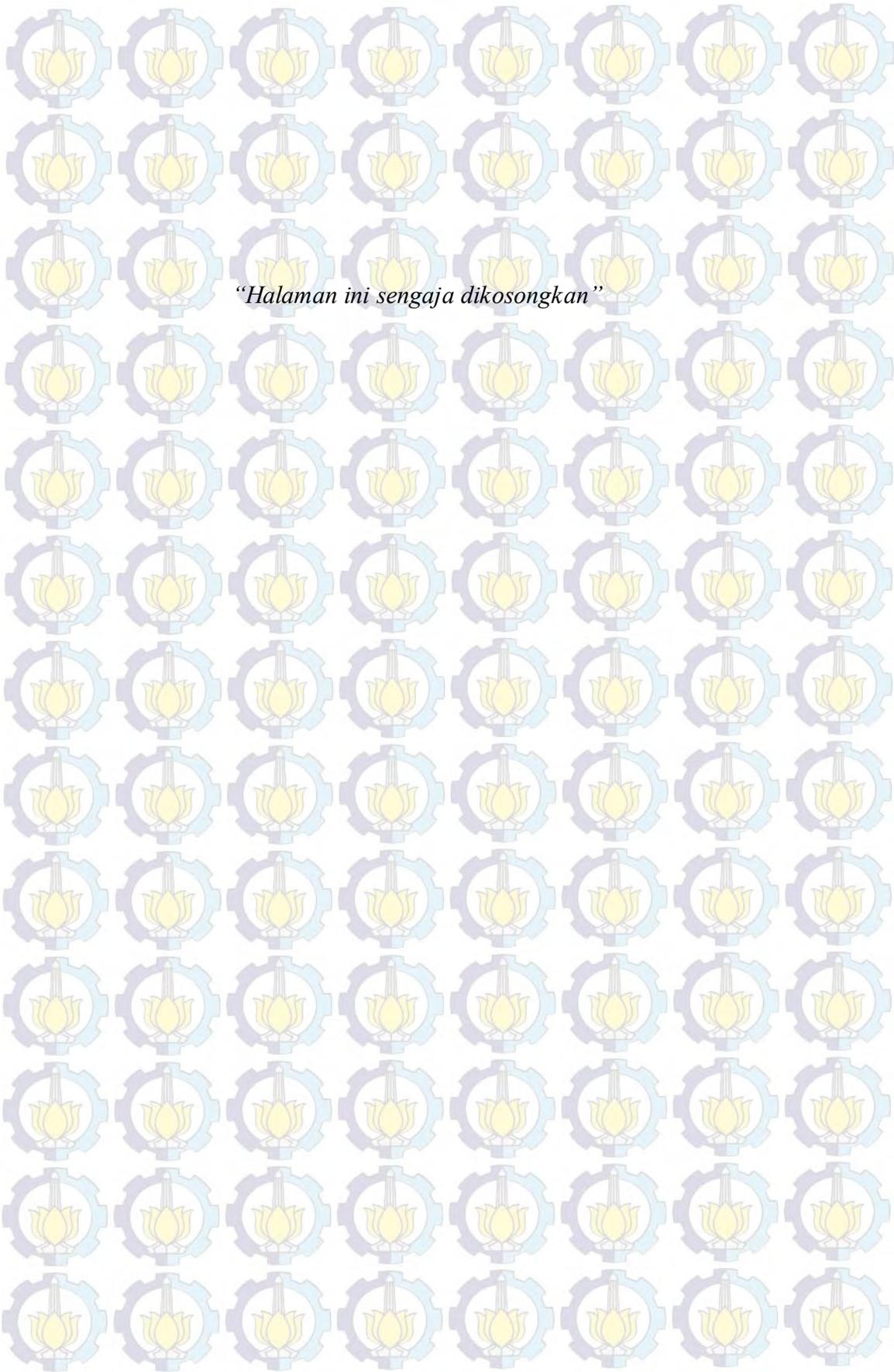
<b>Sumber</b>	<b>Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial Berdasarkan Minat Pembeli</b>	<b>Kajian Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial Berdasarkan Minat Pembeli</b>	<b>Simpulan Aspek yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Residensial Berdasarkan Minat Pembeli</b>
	rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut	sebagai penghubung antara beberapa kegiatan pusat kota dengan tempat tinggal.	
Hansen, 1959 dalam Suhardi, 2004	Hansen yang dalam teori model gravitasinya yang dimana memprediksi adanya daya tarik antara aksesibilitas terhadap lokasi. Model ini didasarkan pada suatu asumsi bahwa aksesibilitas kesempatan kerja merupakan faktor utama yang menentukan pertumbuhan populasi lokasi. Selain aksesibilitas, Hansen juga menyatakan bahwa satu faktor yang menentukan banyak populasi akan tertarik ke daerah tertentu adalah jumlah lahan kosong yang dapat dipergunakan sebagai lokasi residensial (Hansen, 1959 dalam Suhardi, 2004).	4) Selain aksesibilitas, Hansen (1959) dalam Suhardi (2004) menyatakan bahwa ketersediaan lahan kosong untuk residensial menjadi daya tarik peningkatan populasi tertentu. Dalam hal penelitian ini, maka pemilihan lokasi apartemen juga dapat diukur dari ketersediaan lahan kosong.	
Sinulingga (1999)	Permukiman yang baik adalah dimana permukiman memiliki aksesibilitas terhadap pusat-pusat pelayanan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan dan perdagangan dengan membuat jalan lokal.		

Tabel 3. Kajian Sintesa Pustaka

No	Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Properti	Indikator	Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen	Indikator	Penelitian Terdahulu	Simpulan Pustaka
	A	B	C	D	E	F
1	Rencana perusahaan	Rencana jangka panjang perusahaan	Kedekatan pusat kota dan jaringan jalan	Kedekatan lokasi apartemen dengan jalan besar/raja, perkantoran, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat hiburan dan rekreasi	Lokasi apartemen berada di pinggiran kota	<p>1. (A-3 dan C-6). Dalam konteks perencanaan perkotaan dan pengembangan real estat, menurut Miles dkk (2007), faktor perwilayahan (zoning) merupakan faktor yang dapat memberikan pengaruh dalam pemilihan lokasi properti (apartemen), hal ini sama halnya dengan yang dimaksud faktor kesesuaian dengan penggunaan lahan yang dikemukakan oleh Komaruddin (1997) dan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Berdasarkan Miles dkk (2007) faktor perwilayahan (zoning) diantaranya adalah pertimbangan aspek legal suatu lahan dan kesesuaian terhadap peruntukkan lahannya.</p> <p>2. (A-5 dan C-4). Selanjutnya, faktor yang dapat mempengaruhi pemilihan lokasi pembangunan apartemen menurut Miles</p>
2	Kebudayaan perusahaan	Kebudayaan dan adat organisasi perusahaan	Kemudahan pencapaian lokasi	Ketersediaan sarana angkutan	Kedekatan dengan pusat kota	
3	Perwilayahan (Zoning)	legalitas pemakaian lahan dan kesesuaian peruntukkan lahan	Ketersediaan prasarana dan sarana	Ketersediaan jaringan listrik dan air bersih	Kedekatan jalan atau ketersediaan angkutan umum	
4	Rencana tata ruang wilayah	Adanya rencana pengembangan wilayah	Karakteristik fisik lingkungan	Kemiringan lahan dan area banjir	Membentuk kluster apartemen (kota mandiri)	
5	Fisik lahan	Kemiringan lahan, genangan (banjir),	Estetika	Pemandangan dan bentang alam yang ada.	Sasaran pasar/prospek pasar	

No	Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Properti	Indikator	Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen	Indikator	Penelitian Terdahulu	Simpulan Pustaka
A	B	C	D	E	F	
		ketersediaan sumber daya air				<p>dkk (2007) dan Hidayati (2003) adalah fisik lahan, hal ini sama dengan karakteristik fisik lingkungan yang dikemukakan oleh Bourne (1975), Carn dkk (1988) dan Robinowitz (1989). Dimana aspek fisik adalah terdiri dari kemiringan tanah, dan area bebas banjir atau genangan, akan tetapi apabila disesuaikan dengan kondisi fisik lahan di Kota Surabaya yang memiliki kemiringan tanah tidak signifikan (memiliki kemiringan yang hampir sama) maka untuk indikator kemiringan lahan pada fisik lahan tidak dapat digunakan.</p> <p>3. (A-6 dan A-11). Lahan kosong yang dimaksud oleh Hidayati (2003) adalah sama dengan ketersediaan lahan kosong yang dimaksud oleh Hansen dalam Suhardi (2004) dimana lahan kosong menjadi daya tarik pengguna atau pembangun sebuah properti.</p> <p>4. (A-8 , C-1 dan E-3). Kedekatan properti terhadap jalan yang dikemukakan oleh Hidayati (2003) adalah sama dengan kedekatan jaringan jalan yang dikemukakan oleh Bourne dalam Nadya</p>
6	Lahan kosong	Kondisi lahan yang kosong	Zoning	Kesesuain penggunaan lahan dengan rencana tata ruang		
7	Kemudahan pencapaian lokasi	Ketersediaan sarana angkutan umum	Harga lahan	Tingkatan harga lahan		
8	Kedekatan properti terhadap jalan	Kedekatan properti terhadap jalan	Kejelasan status lahan	Status kepemilikan lahan		
9	Utilitas	Ketersediaan jaringan air bersih dan jaringan listrik	Kepadatan penduduk	Tingkatan kepadatan penduduk		
10	Harga lahan	Tingkat harga lahan	Karakter budaya masyarakat setempat	Karakter budaya masyarakat setempat		
11	Permintaan dan penawaran	keadaan umum lokasi dan kesesuaian gaya hidup masyarakat	Ketersediaan lahan kosong	Ketersediaan lahan kosong		
12	Kemampuan pengembang	Kemampuan pengembang dalam membeli lahan				

No	Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Properti	Indikator	Faktor Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Apartemen	Indikator	Penelitian Terdahulu	Simpulan Pustaka
A	B	C	D	E	F	F
						<p>(2010) dan dalam penelitian Jun (2013).            5. (A-9 dan C3). Menurut Miles dkk (2007) dan Hidayati (2003) utilitas adalah jaringan air dan listrik. Hal tersebut adalah sama dengan ketersediaan prasarana dan sarana yang dimaksud pada faktor pemilihan lokasi untuk residensial (Cam dkk, 1988; Rabinowitz, 1989; Bourne dalam Nadya, 2010; dan Prayogo dalam Budiharjo, 2006)            6. (C-1 dan E-2). Kedekatan apartemen dengan pusat kota pada faktor pengaruh pemilihan lokasi apartemen adalah sama dengan penelitian oleh Nadya (2010) dan Bina (2006). Dimana dalam penelitian Bina (2006) tersebut diketahui bahwa masyarakat berpenghasilan menengah keatas akan memilih apartemen di dekat pusat kota.            7. (A-11 dan E-5). Sasaran pasar/ prospek pasar yang terdapat dalam penelitian Aulia dkk (2010) dan Nadya (2010) adalah termasuk dalam faktor penawaran dan permintaan oleh Putra dkk (2013) dan Hidayati (2003).</p>



*“Halaman ini sengaja dikosongkan”*

## Lampiran 2

### Kuesioner Survey Pendahuluan

Kuesioner untuk survey pendahuluan. (Bagian luar kuesioner)

 <p><b>INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER</b> <b>FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN</b> <b>PROGRAM PASCASARJANA</b> <b>JURUSAN ARSITEKTUR</b> <b>BIDANG KEAHLIAN REAL ESTATE</b></p>	<p>Kepada Yth. _____ Di tempat _____ Salam hormat,</p> <p>Berikut ini saya sampaikan kuesioner yang digunakan sebagai alat wawancara mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan dalam memilih lokasi apartemen di Kota Surabaya.</p> <p>Untuk mengatasi keterbatasan lahan di Kota Surabaya, salah satu perwujudan ketersediaan hunian/tempat tinggal adalah dengan cara membangun apartemen. Kemudahan perijinan pembangunan dan ditambah pula dengan peningkatan permintaan apartemen di Surabaya mendorong perkembangan lokasi-lokasi apartemen yang tumbuh secara acak. Pemilihan lokasi sangat penting agar tidak terjadi penumpukan lokasi apartemen yang dapat berdampak negatif pada perkembangan Kota Surabaya.</p> <p>Untuk meminimalisir permasalahan tersebut maka diperlukan model pemetaan lokasi apartemen di Surabaya. Penelitian ini dititikberatkan pada salah satu tahapan model pemetaan lokasi yaitu mencari informasi mengenai kriteria lokasi apartemen yang menjadi faktor pertimbangan para pengembang untuk memilih sebuah lokasi pembangunan apartemen di Surabaya.</p> <p>Maka dari itu, besar harapan saya agar bapak dapat bersedia mengisi kuesioner ini. Hasil dari pengisian kuesioner ini diharapkan dapat bermanfaat bagi bapak yang dimana turut berperan dalam kemajuan dan pembangunan Kota Surabaya.</p> <p>Atas kesediaan dan kerjasama bapak, saya ucapkan terima kasih.</p> <p><u>Nilam Afrina Krisnapuhi</u> Program Pascasarjana Arsitektur, Bidang Real Estate ITS Surabaya. HP : 08 1234 04 04 Email : nilam@surma.pl</p>
<p>Selain kriteria tersebut diatas apakah menurut bapak masih ada faktor-faktor lain yang dipertimbangkan oleh pengembang dalam memilih sebuah lokasi pembangunan apartemen?</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. ....</li><li>2. ....</li><li>3. ....</li><li>4. ....</li><li>5. ....</li><li>6. ....</li><li>7. ....</li><li>8. ....</li><li>9. ....</li><li>10. ....</li></ol>	
<p><b>IDENTITAS RESPONDEN</b></p> <p>Nama : .....</p> <p>Instansi/perusahaan/lembaga : .....</p> <p>Jabatan : .....</p> <p style="text-align: right;">*Terima Kasih*</p>	

Kuesioner untuk survey pendahuluan. (Bagian dalam kuesioner).

	NILAI BESARAN PENGARUH Tidak Berpengaruh → Berpengaruh			
	1	2	3	4
<p><i>Mohon beri tanda ✓ pada kolom nilai, menguenai pendapat bapak terhadap seberapa besar faktor dibawah ini dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.</i></p>				
1. Tingkat kemunginan lahan yang akan dibangun apartemen di Kota Surabaya				
2. Adanya kondisi gerakan tanah (gempa) yang ada di Kota Surabaya				
3. Adanya genangan yang terjadi pada lahan yang akan dibangun apartemen di Kota Surabaya				
4. Kedekatan jarak antara lokasi apartemen dengan				
4.1. Pusat perbelanjaan (mall, plaza, supermarket & hipermarket)				
4.2. Perkantoran				
4.3. Kawasan industri				
4.4. Area wisata				
4.5. Permukiman dan perumahan				
4.6. Apartemen lainnya				
4.7. Fasilitas kesehatan				
4.8. Fasilitas pendidikan				
4.9. Jaringan jalan arteri (11 m)				
4.10. Jaringan jalan kolektor (9 m)				
4.11. Jaringan jalan lokal (6,5 m)				
4.12. Jaringan jalan bebas hambatan				
5. Ketersediaan				
5.1. Trayek angkutan umum melalui lahan yang akan dibangun apartemen				
5.2. Jaringan listrik beserta pelayanannya di Kota Surabaya				
5.3. Sumber daya air beserta jaringannya di Kota Surabaya				
<p><i>Mohon beri tanda ✓ pada kolom nilai, menguenai pendapat bapak terhadap seberapa besar faktor dibawah ini dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.</i></p>				
6. Tingkat kepadatan penduduk sekitar lahan lokasi apartemen di Kota Surabaya				
7. Tingkat harga lahan yang ada di Kota Surabaya				
8. Besarnya pajak lahan di Kota Surabaya yang akan dibangun apartemen				
9. Status kepemilikan lahan				
10. Perimbangan aspek legal terhadap lahan di Kota Surabaya yang akan dikembangkan apartemen				
11. Perimbangan lahan potensial seperti area pesisir dan area mangrove di Kota Surabaya				
12. Berada pada lahan perbatasan atau lahan kota yang lingkungannya sedang berkembang				
13. Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Kota Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah				
14. Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya				
15. Kepercayaan nilai adat dan kebudayaan bagi pengembang dalam memilih lokasi apartemen				
16. Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang				
17. Kemampuan pengembang dalam membeli lahan yang akan dikembangkan apartemen di Kota Surabaya				
18. Keadaan umum lokasi di Kota Surabaya yang diinginkan oleh pasar (masyarakat)				
19. Keseruan gaya hidup masyarakat dalam memilih sebuah kawasan untuk tinggal atau menetap				
20. Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Kota Surabaya				

## Lampiran 3

### Kuesioner Survey untuk Responden

Kuesioner untuk para responden yang sudah ditentukan berdasarkan sampel penelitian sebelumnya. (Bagian luar kuesioner).

	<p><b>INSITITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER</b>  <b>FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN</b>  <b>PROGRAM PASCASARJANA</b>  <b>JURUSAN ARSITEKTUR</b>  <b>BIDANG KEAHLIAN REAL ESTATE</b></p>	
<p><b>I. IDENTITAS RESPONDEN</b>          Mohon isikan data bapak/ibu pada kolom dibawah ini.</p>		
A	Nama Responden <i>(optional)</i>	
B	Nama Perusahaan <i>(optional)</i>	
C	Jabatan	
<p><b>II. LATAR BELAKANG RESPONDEN</b>          Mohon isikan latar belakang bapak/ibu pada kolom dibawah ini.</p>		
A	Lama bergabung dalam perusahaan bapak/ibu	<input type="checkbox"/> < 5 Tahun <input type="checkbox"/> 5 – 10 Tahun <input type="checkbox"/> 10 – 15 Tahun <input type="checkbox"/> > 15 Tahun
B	Lama keterlibatan dalam proses pembangunan apartemen	<input type="checkbox"/> < 5 Tahun <input type="checkbox"/> 5 – 10 Tahun <input type="checkbox"/> 10 – 15 Tahun <input type="checkbox"/> > 15 Tahun
<p><b>III. LATAR BELAKANG PERUSAHAAN</b>          Mohon isikan latar belakang perusahaan bapak/ibu pada kolom dibawah ini.</p>		
A	Pengalaman perusahaan dalam pembangunan apartemen	<input type="checkbox"/> < 5 Tahun <input type="checkbox"/> 5 – 10 Tahun <input type="checkbox"/> 10 – 15 Tahun <input type="checkbox"/> > 15 Tahun
B	Banyaknya jumlah unit kamar apartemen yang pernah dibangun	<input type="checkbox"/> < 500 unit <input type="checkbox"/> 500 – 1000 unit <input type="checkbox"/> > 1000 unit
C	Sasaran pembangunan apartemen	konsumen berpenghasilan <input type="checkbox"/> rendah <input type="checkbox"/> sedang <input type="checkbox"/> tinggi <input type="checkbox"/> Pelajar/Mahasiswa <input type="checkbox"/> Pengusaha <input type="checkbox"/> Pegawai <input type="checkbox"/> Investor <input type="checkbox"/> Lainnya.....
D	Konsumen apartemen yang dituju	<input type="checkbox"/> Jual <input type="checkbox"/> Sewa <input type="checkbox"/> < 7,5 jt/m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 15 – 30 jt/m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 7,5 – 15 jt/m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> > 30 jt/m <sup>2</sup>
E	Sistem penjualan apartemen	
F	Kata-rata harga jual perunit kamar permeter persegi	
* Terima Kasih *		

Kepada  
Yth. Bapak/Ibu  
Di tempat

Salam hormat,

Berikut ini saya sampaikan kuesioner yang dipergunakan sebagai alat wawancara mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan dalam memilih lokasi apartemen di Kota Surabaya.

Untuk mengatasi keterbatasan lahan di Kota Surabaya, salah satu perwujudan ketersediaan hunian/tempat tinggal adalah dengan cara membangun apartemen. Kemudahan perijinan pembangunan dan ditambah pula dengan peningkatan permintaan apartemen di Surabaya mendorong perkembangan lokasi-lokasi apartemen yang tumbuh secara acak. Penentuan lokasi sangat penting agar tidak terjadi penumpukan lokasi apartemen yang dapat berdampak negatif pada perkembangan Kota Surabaya.

Untuk meminimalisir permasalahan tersebut maka diperlukan model pemetaan lokasi apartemen di Surabaya. Penelitian ini dititikberatkan pada salah satu tahapan model pemetaan lokasi yaitu mencari informasi mengenai kriteria lokasi apartemen yang menjadi faktor pertimbangan para pengembang untuk memilih sebuah lokasi pembangunan apartemen di Surabaya.

Maka dari itu, besar harapan saya agar bapak/ibu dapat bersedia mengisi kuesioner ini. Hasil dari pengisian kuesioner ini diharapkan dapat bermanfaat bagi bapak/ibu yang dimana turut berperan dalam kemajuan dan pembangunan Kota Surabaya.

Atas kesediaan dan kerjasama bapak/ibu, saya ucapkan terima kasih.

Nilam Alimma Krisnaputri  
 Program Pascasarjana Arsitektur, Bidang Real Estate ITS Surabaya.  
 HP : 08 1234 04 04 94  
 Email : nilam@urima.pl

Kuesioner untuk para responden yang sudah ditentukan berdasarkan sampel penelitian ini sebelumnya. (Bagian luar kuesioner).

<p><i>Mohon beri tanda \ pada kolom penilaian, mengenai persetujuan bapak/ibu terhadap faktor dibawah ini yang dapat mempengaruhi pengembangan dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.</i></p>		<p>SKALA PERSetujuan</p> <p>Sangat Tidak Setuju ← 1 2 3 4 5 6 7 → Sangat Setuju</p>							
		1	2	3	4	5	6	7	
<p><i>Mohon beri tanda \ pada kolom penilaian, mengenai persetujuan bapak/ibu terhadap faktor dibawah ini yang dapat mempengaruhi pengembangan dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.</i></p>	1. Adanya penanganan yang terjadi pada lahan yang akan dibangun apartemen								
	2. Kedekatan jarak antara lokasi apartemen dengan beberapa hal berikut ini								
	2.1. pusat perbelanjaan (mall, plaza, dan supermarket)								
	2.2. perkantoran								
	2.3. kawasan industri								
	2.4. area wisata								
	2.5. permukiman dan perumahan								
	2.6. apartemen lainnya								
	2.7. fasilitas kesehatan								
	2.8. fasilitas pendidikan								
	2.9. fasilitas olah raga								
	2.10. jaringan jalan arteri								
	2.11. jaringan jalan kolektor								
	2.12. jaringan jalan lokal								
	2.13. jaringan jalan bebas hambatan								
	3. Ketersediaan beberapa hal berikut ini	3.1. trayek angkutan umum melalui lahan							
		3.2. jaringan listrik beserta pelayanannya di Surabaya							
		3.3. sumber daya air beserta jaringannya di Surabaya							
		3.4. jaringan internet							
		3.5. lahan kosong di Surabaya							
	<p><i>Mohon beri tanda \ pada kolom penilaian, mengenai persetujuan bapak/ibu terhadap faktor dibawah ini yang dapat mempengaruhi pengembangan dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.</i></p>	4. Tingkat kepadatan penduduk sekitar lahan lokasi yang akan dibangun apartemen di Surabaya							
		5. Tingkat keamanan lingkungan sekitar lahan lokasi yang akan di bangun apartemen di Surabaya							
		6. Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya							
		7. Besarnya pajak bumi bangunan pada lokasi yang akan dibangun apartemen							
		8. Status kepemilikan lahan							
		9. Pertumbuhan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen							
10. Pertumbuhan lahan potensial seperti area pesisir dan area mangrove di Surabaya									
11. Berada pada lahan perbatasan atau lahan kota yang lingkungannya sedang berkembang									
12. Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah									
13. Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RIRW Kota Surabaya									
14. Kepercayaan nilai adat dan kebudayaan bagi pengembangan dalam memilih lokasi apartemen									
15. Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang									
16. Berada di kawasan residensial/superblok yang telah dimiliki oleh pengembang									
17. Kemampuan pengembang dalam membeli lahan yang akan dikembangkan apartemen di Surabaya									
18. Keadaan umum lokasi di Surabaya yang ditungku oleh pasar (masyarakat)									
19. Kesesuaian gaya hidup masyarakat dalam memilih sebuah kawasan untuk tinggal atau menetap									
20. Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya									

**Lampiran 4**  
**Data Responden**

<b>Responden</b>	<b>Perusahaan</b>	<b>Jabatan</b>
R1	PT. Ciputra Surya Tbk	Manajer Teknik
R2	PT. Ciputra Surya Tbk	General Manager
R3	PT. Ciputra Surya Tbk	Associate Director
R4	PT. Ciputra Surya Tbk	General Manager
R5	PT. Ciputra Surya Tbk	General Manager
R6	PT. Ciputra Surya Tbk	Project Manager
R7	Gunawangsa Group	Project Manager
R8	Gunawangsa Group	Project Manager
R9	PT. Ciputra Surya Tbk	Project Manager
R10	PT. Ciputra Surya Tbk	Direktur
R11	Gunawangsa Group	Marketing Manager
R12	SIPOA Group	Direktur Utama
R13	PT. Ciputra Surya Tbk	General Manager
R14	PT. PP Properti Tbk	Project Manager
R15	Gunawangsa Group	General Manager
R16	PT. PP Properti Tbk	Project Manager
R17	PT. MNC LAND Tbk	Project Manager
R18	PT. Petra Town Square	Owner
R19	PT. Intiland Development Tbk.	Manager RD
R20	PT. Ciputra Surya Tbk	General Manager
R21	PT. Ciputra Surya Tbk	RP Manager
R22	PT. Intiland Development Tbk.	Project Manager
R23	PT. Assa Land Surabaya	General Manager
R24	PT. Intiland Development Tbk.	Senior Manager
R25	PT. Adhi Persada Properti	Direktur
R26	Gunawangsa Group	Direktur
R27	PT. Win Win Realty Centre	Project Manager
R28	PT. Tanrise Group	Project Manager
R29	PT. Ciputra Surya Tbk	Direktur
R30	PT. Cowell Development Tbk	General Manager
R31	PT. Win Win Realty Centre	Project Manager
R32	PT. Wika Realty	Project Manager
R33	PT. Intiland Development Tbk	Direktur
R34	PT. Intiland Development Tbk	Project Manager

## Lampiran 5

### Data Hasil Kuesioner

Faktor	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	Mean	SD		
X1	4	3	5	1	5	4	3	5	5	4	2	7	4	4	5	1	7	6	5	6	5	6	3	5	1	3	5	2	1	6	5	5	4	1	6	4.1	1.8	
X2	3	5	6	6	6	4	5	4	5	4	7	7	7	7	7	7	7	7	7	5	7	5	7	7	7	6	6	5	6	7	6	7	7	7	6.3	1.1		
X3	6	6	6	4	6	5	4	5	6	7	7	7	5	7	5	7	7	7	7	7	5	7	5	7	7	6	6	6	7	6	7	6	7	7	6	6.1	0.9	
X4	4	6	2	3	2	4	4	5	6	7	7	7	2	1	2	4	1	4	3	3	2	7	4	3	5	5	2	5	3	5	4	2	4	2	4	4.0	1.7	
X5	4	4	2	5	2	5	6	5	4	7	7	7	4	7	7	7	7	1	3	2	7	4	3	5	5	5	5	4	1	5	3	4	4	3	7	4.5	1.8	
X6	5	4	4	5	4	5	3	5	4	7	7	1	4	7	6	4	7	2	5	5	5	5	3	4	6	5	3	2	1	5	6	6	4	6	6	4.6	1.6	
X7	5	5	4	5	3	3	3	6	5	7	5	6	5	4	3	1	6	2	4	4	5	4	6	4	5	3	6	5	6	2	6	4	6	6	4.5	1.4		
X8	6	7	3	6	6	3	6	4	5	4	6	5	7	7	7	5	7	7	5	6	2	6	7	5	4	6	5	2	7	4	7	6	4	7	6	5.4	1.5	
X9	7	6	5	6	6	4	7	5	5	7	6	6	7	7	7	7	7	7	4	2	6	7	5	6	6	5	2	7	6	7	5	4	7	6	5.8	1.4		
X10	5	6	3	5	4	4	6	4	4	4	6	4	7	7	4	7	1	5	4	2	3	5	3	6	5	3	6	5	2	7	4	3	6	4	5	6	4.5	1.5
X11	7	6	6	7	6	5	7	7	6	7	7	7	7	7	4	7	6	7	6	6	6	7	6	6	4	7	5	6	7	7	7	4	6	6	6.3	0.9		
X12	7	5	6	7	5	5	6	6	6	7	7	7	5	7	6	7	7	4	6	7	6	6	6	6	6	6	4	6	5	7	7	4	5	7	6.1	1.0		
X13	7	5	6	6	3	3	5	6	6	4	7	6	5	7	6	1	7	6	4	6	7	6	6	4	5	4	3	3	7	3	5	4	4	7	5.1	1.6		
X14	5	6	7	7	3	6	7	4	5	5	6	5	7	7	3	7	7	5	4	5	3	6	4	7	3	5	3	1	6	7	5	7	3	7	5.2	1.7		
X15	4	6	4	4	4	6	4	7	4	3	5	6	7	5	7	1	7	4	5	5	5	2	6	7	5	5	3	5	3	5	5	5	7	6	7	5.2	1.5	
X16	7	6	7	6	6	3	7	7	5	5	7	6	7	7	7	7	7	7	7	7	6	6	6	7	7	6	7	6	7	7	7	7	7	7	6.5	0.9		
X17	7	6	6	6	4	7	7	3	5	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	6	5	7	7	6	7	6	7	7	7	7	7	7	7	6.4	1.0		
X18	7	6	5	5	7	2	6	6	5	5	6	5	7	7	7	7	7	3	7	7	6	7	7	7	4	6	1	7	7	2	7	7	7	7	5.9	1.7		
X19	6	4	1	4	2	4	6	4	5	5	5	5	6	4	7	7	6	7	6	3	6	4	6	3	5	5	5	4	6	7	6	4	5	5	4.9	1.4		
X20	4	6	3	5	7	3	5	5	3	7	6	7	7	7	4	7	4	7	5	2	4	5	7	3	7	3	7	5	1	6	4	6	5	7	5.1	1.7		
X21	4	7	5	2	4	6	5	5	6	5	6	5	7	7	7	7	7	7	7	5	4	6	3	6	5	7	6	6	7	6	5	7	5	7	6	5.7	1.3	
X22	5	6	7	7	6	7	6	5	7	7	7	7	7	7	7	7	7	5	5	3	6	4	6	7	6	6	7	7	7	7	7	5	6	7	6.1	1.0		
X23	4	4	3	4	7	3	5	1	3	4	5	1	4	7	2	7	1	3	5	3	6	2	6	5	5	6	4	7	4	3	5	5	5	6	4.3	1.7		
X24	7	6	7	6	6	6	7	7	3	5	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	5	6	6	7	7	7	7	7	6	7	7	6	7	7	6.5	0.9		
X25	7	6	7	4	6	6	6	7	5	5	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	5	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	7	7	6.6	0.8		
X26	6	4	4	6	1	4	6	3	5	5	5	7	4	7	5	1	7	3	4	2	3	5	6	3	5	5	6	7	7	2	4	5	1	6	4.5	1.8		
X27	4	6	6	5	3	4	7	4	5	4	4	5	7	7	6	7	6	3	4	2	3	6	3	5	4	7	4	7	6	2	6	5	2	7	4.9	1.6		
X28	6	5	5	7	7	4	6	5	6	6	7	7	6	7	7	7	1	5	7	5	6	7	6	7	6	5	7	7	7	7	6	6	7	7	6.1	1.2		
X29	6	5	6	6	7	4	6	5	3	6	7	7	6	7	7	7	7	3	7	5	6	7	6	7	5	5	7	7	7	7	7	7	6	6	7	6.1	1.1	
X30	3	4	5	4	5	3	5	5	4	4	6	1	5	1	5	7	1	4	2	6	3	3	2	2	2	2	2	6	7	6	3	5	5	5	4.1	1.7		
X31	5	5	7	5	6	5	5	6	6	6	6	5	7	7	7	7	7	6	7	6	7	6	7	4	6	4	7	6	4	7	6	7	7	6	6.1	0.9		
X32	7	6	6	4	7	5	7	6	3	7	6	6	7	7	7	7	7	7	7	5	6	6	4	7	6	7	5	7	7	7	6	6	6	6	6.2	1.0		
X33	6	5	6	6	5	3	7	4	4	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	5	6	6	6	6	6	7	5	4	7	6	7	6	6	6	6.0	1.1		
X34	6	7	6	6	5	6	7	5	6	7	6	6	7	7	7	7	7	7	7	4	5	6	6	6	5	7	5	7	5	6	7	6	5	7	6.1	0.8		
X35	6	4	5	6	6	6	6	7	5	6	7	5	7	7	6	7	6	4	6	6	6	7	7	7	7	6	7	7	6	6	6	5	6	6	6.1	0.8		
X36	4	4	5	4	4	4	4	4	5	6	4	6	3	6	4	7	7	5	4	3	6	5	5	3	3	3	4	3	7	6	5	6	5	6	4.9	1.3		

## Lampiran 6

### Hasil analisis faktor

#### 6.1. Uji Asumsi Analisa Faktor

##### 6.1.1. Hasil Uji Asumsi 1 (Pertama) Analisis Faktor

Tabel 1. KMO dan Bartlett's Test

**KMO and Bartlett's Test**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.503																			
Bartlett's Test of Sphericity		190																			
Covariance		.000																			
		Nilai KMO-MSA																			
		Nilai signifikansi																			
Anti-image Matrices																					
		X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14	X15	X16	X17	X18	X19	X20	
1.	Pada tabel 1.34 diatas, nilai KMO & MSA menunjukkan nilai sebesar 0,50350. Sesuai ketentuan pengujian nilai KMO & MSA agar faktor penelitian dapat dilanjutkan pada proses analisis faktor, nilai KMO & MSA minimal adalah sebesar 0,50. Sehingga dapat disimpulkan faktor dalam penelitian telah lolos dalam pengujian asumsi atau dapat dikatakan penfiliran ini telah memiliki kecukupan data.	.309	.056	-.010	-.067	-.123	-.121	.086	-.017	.114	.059	.165	-.112	.040	-.027	.028	.026	.020	-.058	.087	-.013
2.	Pada tabel 1.34 diatas, nilai KMO & MSA menunjukkan nilai sebesar 0,50350. Sesuai ketentuan pengujian nilai KMO & MSA agar faktor penelitian dapat dilanjutkan pada proses analisis faktor, nilai KMO & MSA minimal adalah sebesar 0,50. Sehingga dapat disimpulkan faktor dalam penelitian telah lolos dalam pengujian asumsi atau dapat dikatakan penfiliran ini telah memiliki kecukupan data.	.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.134	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		.056	.448	-.004	-.044	-.051	-.134	-.066	-.056	.030	.138	.097	.044	.009	.088	-.053	.049	-.016	-.085	-.051	-.027
		-.010	-.004	.276	-.109	-.058	-.046	-.039	-.054	-.086	-.004	-.061	.054	.038	.001	.058	.063	.022	.029	.059	.034
		-.067	-.044	-.109	.186	.059	-.021	-.065	.114	-.101	-.080	-.023	.000	.009	-.018	-.021	-.035	-.049	.028	-.009	-.003
		-.123	-.051	.058	.059	.270	-.061	-.158	.095	-.082	-.067	-.081	.059	.092	-.053	.054	.074	-.116	.122	.036	-.070
		-.																			

Berdasarkan Tabel 2. tersebut diatas diketahui bahwa terdapat 7 (tujuh) nilai MSA yang berada dibawah 0,50 yaitu X1 (faktor fisik lahan), X5 (lahan kosong), X12 (estetika), X14 (rencana tata ruang wilayah), X15 (kebudayaan organisasi), X16 (rencana perusahaan), X20 (karakter budaya masyarakat setempat). Sehingga ke tujuh faktor tersebut dihilangkan dan selain faktor yang hilang tersebut akan diuji kembali.

6.1.1. Hasil Uji Asumsi 2 (Kedua) Analisis Faktor

Tabel 3. KMO dan Bartlett's Test (2)

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.														.732	
Bartlett's Test of Sphericity														137.506	
Approx. Anti-Image Matrices															
	X2	X3	X4	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X13	X17	X18	X19		
Anti-image Covariance	X2	.591	.003	-.047	-.208	-.130	-.072	.046	.000	.045	-.048	-.027	-.170	.133	
	X3	.003	.419	-.146	-.131	-.073	.006	-.119	.004	-.097	.109	.019	.043	.033	
	X4	-.047	-.146	.312	-.015	-.041	.003	-.078	-.008	.008	-.004	.093	.077	.029	
	X6	-.208	-.131	-.015	.628	.124	-.057	.034	.043	-.034	-.049	-.081	.097	.019	
	X7	-.130	-.073	-.041	.124	.600	-.117	.018	-.119	.128	-.187	.101	-.026	.022	
	X8	-.072	.006	.103	-.057	-.117	.526	-.166	-.075	-.020	-.094	-.107	.093	-.189	
	X9	.046	-.119	-.138	.034	.018	.166	.521	.066	.104	.0013	.048	.073	.033	
	X10	.000	.004	-.008	.003	-.019	-.075	.006	.355	.103	.040	.134	.128	.135	
	X11	.045	-.008	.008	-.034	.119	.066	.104	.062	.502	.059	.017	.009	.002	
	X13	-.048	.008	-.004	-.049	-.081	.048	.0013	.040	.059	.502	.017	.009	.002	
	X17	-.027	.019	-.095	-.081	.101	-.107	.048	-.134	.030	-.082	.556	-.049	.084	
	X18	-.170	.043	-.077	.097	-.026	.093	.073	-.128	-.117	.101	-.049	.515	-.070	
	X19	.133	.033	.025	.019	.022	-.189	.033	-.135	-.008	.021	.084	-.070	.625	
Anti-image Correlation	X2	.576 <sup>a</sup>	.007	-.110	-.342	-.219	-.128	.082	.382	.026	-.076	-.047	-.309	-.218	
	X3	.007	.781 <sup>a</sup>	-.403	-.256	-.145	.013	-.255	.011	-.194	.203	.040	.093	.065	
	X4	-.110	-.403	.780 <sup>a</sup>	-.833	-.096	.254	-.343	-.235	-.019	-.223	-.229	-.193	.056	
	X6	-.342	-.256	-.833	.743 <sup>a</sup>	-.202	-.100	.060	-.091	-.056	-.074	-.138	.171	.030	
	X7	-.219	-.145	-.096	-.202	.681 <sup>a</sup>	-.208	.033	-.258	.213	-.290	.175	-.048	.037	
	X8	-.128	.013	.254	-.100	-.208	.678 <sup>a</sup>	-.317	-.173	-.035	-.156	-.197	.178	-.329	
	X9	.082	-.255	-.343	.060	.033	-.317	.712 <sup>a</sup>	.153	-.186	.022	.090	.141	.057	
	X10	.382	.011	-.235	-.091	-.258	-.173	.153	.721 <sup>a</sup>	-.245	.086	-.301	-.300	-.285	
	X11	.026	-.194	-.019	-.056	.213	-.035	-.186	-.245	.836 <sup>a</sup>	-.061	.051	-.210	-.013	
	X13	-.076	.203	-.223	-.074	-.290	-.156	.022	.086	-.061	.691 <sup>a</sup>	-.132	.169	.032	
	X17	-.047	.040	-.229	-.138	.175	-.197	.090	-.301	.051	-.132	.810 <sup>a</sup>	-.002	.142	
	X18	-.309	.093	-.193	.171	-.048	.178	.141	-.300	-.210	.169	-.002	.699 <sup>a</sup>	-.123	
	X19	-.218	.065	.056	.030	.037	-.329	.057	-.285	-.013	.032	.142	-.123	.707 <sup>a</sup>	

6. Pengujian asumsi selanjutnya adalah dengan cara melihat nilai Measures of Sampling Adequacy (MSA) yang tercantum dalam Tabel 4. bagian Anti-Image Correlation. Nilai MSA disajikan dalam arah diagonal pada tabel anti-image correlation dan memiliki kode (a) dalam nilai korelasinya. Sesuai dengan ketentuan pengujian pada analisis faktor, nilai MSA pada faktor yang lolos pengujian adalah nilai MSA yang diatas 0,50 (MSA > 0,50), sedangkan apabila terdapat faktor yang memiliki nilai MSA berada dibawah 0,50, faktor tersebut harus dihilangkan dan dilakukan pengujian kembali dari awal yakni dimulai dari uji kecukupan data. Berdasarkan Tabel 4. tersebut diatas diketahui bahwa tidak terdapat nilai MSA pada faktor yang memiliki nilai MSA dibawah 0,50, sehingga ke tiga belas faktor tersebut dapat dilanjutkan dalam analisis faktor.

## 6.2. Output Analisis Faktor

Tabel 5. Correlation Matrix

Correlation Matrix														
	X2	X3	X4	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X13	X17	X18	X19	
Correlation	1.000	.163	.246	.375	.306	.275	.061	.059	.084	.256	.197	.281	.288	
	X3	1.000	.663	.419	.224	.170	.560	.315	.454	.094	.284	.159	.011	
	X4	.246	.663	1.000	.361	.332	.169	.508	.521	.459	.288	.497	.399	
	X6	.375	.419	.361	1.000	.069	.271	.235	.221	.266	.208	.346	.066	
	X7	.306	.224	.332	.069	1.000	.369	.144	.362	.054	.391	.177	.222	
	X8	.275	.170	.169	.271	.369	1.000	.296	.348	.186	.334	.312	.049	
	X9	.061	.560	.508	.235	.144	.296	1.000	.147	.372	.153	.160	-.020	
	X10	.059	.315	.521	.221	.362	.348	.147	1.000	.449	.156	.541	.533	
	X11	.084	.454	.459	.266	.054	.186	.372	.449	1.000	.082	.294	.356	
	X13	.256	.094	.288	.208	.391	.334	.153	.156	.082	1.000	.269	.002	
	X17	.197	.284	.497	.346	.177	.312	.160	.541	.294	.269	1.000	.348	
	X18	.281	.159	.399	.066	.222	.049	-.020	.533	.356	.002	.348	1.000	
	X19	.288	.011	.103	.110	.238	.437	-.011	.413	.165	.106	.165	.317	
Sig. (1-tailed)	X2	.179	.081	.014	.039	.057	.365	.370	.318	.072	.132	.054	.049	
	X3	.179	.000	.007	.101	.168	.000	.035	.003	.299	.051	.184	.476	
	X4	.081	.000	.007	.018	.027	.170	.001	.001	.050	.001	.010	.282	
	X6	.014	.007	.018	.0349	.060	.091	.105	.064	.119	.023	.356	.267	
	X7	.039	.101	.027	.349	.016	.207	.018	.381	.011	.158	.103	.088	
	X8	.057	.168	.170	.060	.016	.045	.022	.146	.027	.036	.391	.005	
	X9	.365	.000	.001	.091	.207	.045	.203	.015	.194	.183	.454	.476	
	X10	.370	.035	.001	.105	.018	.022	.203	.004	.190	.000	.001	.008	
	X11	.318	.003	.003	.064	.381	.146	.015	.004	.323	.046	.019	.175	
	X13	.072	.299	.050	.119	.011	.027	.194	.190	.323	.062	.495	.275	
	X17	.132	.051	.001	.023	.158	.036	.183	.000	.046	.062	.022	.176	
	X18	.054	.184	.010	.356	.103	.391	.454	.001	.019	.495	.022	.034	
	X19	.049	.476	.282	.267	.088	.005	.476	.008	.175	.275	.176	.034	

Tabel 6. KMO dan Bartlett's Test

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.732
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	137.506
	df	78
	Sig.	.000

Tabel 7. Anti-Image Matrices

Anti-image Matrices														
	X2	X3	X4	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X13	X17	X18	X19	
Anti-image Covariance	X2	.591	.003	-.047	-.208	-.130	-.072	.046	.175	.015	-.048	-.027	-.170	
	X3	.003	.419	-.146	-.131	-.073	.006	-.119	.004	-.097	.109	.019	.043	
	X4	-.047	-.146	.312	-.015	-.041	.103	-.138	-.078	-.008	-.104	-.095	-.077	
	X6	-.208	-.131	-.015	.828	.124	-.057	.034	-.043	-.034	-.049	-.081	.097	
	X7	-.130	-.073	-.041	.124	.800	-.117	.018	-.119	.128	-.187	.101	-.026	
	X8	-.072	.006	.103	-.057	-.117	.526	-.166	-.075	-.020	-.094	-.107	.093	
	X9	.046	-.119	-.138	.034	.018	-.166	.521	.066	-.104	.013	.048	.073	
	X10	.175	.004	-.078	-.043	-.119	-.075	.066	.355	-.100	.043	-.134	-.128	
	X11	.015	-.097	-.008	-.034	.128	-.020	-.104	-.100	.602	-.039	.030	-.117	
	X13	-.048	.109	-.104	-.049	-.187	-.094	.013	.043	-.039	.692	-.082	.101	
	X17	-.027	.019	-.095	-.081	.101	-.107	.048	-.134	.030	-.082	.556	-.049	
	X18	-.170	.043	-.077	.097	-.026	.093	.073	-.128	-.117	.101	-.049	.515	
	X19	-.133	.033	.025	.019	.022	-.189	.033	-.135	-.008	.021	.084	-.070	
Anti-image Correlation	X2	.576 <sup>a</sup>	.007	-.110	-.342	-.219	-.128	.082	.382	.026	-.076	-.047	-.309	
	X3	.007	.781 <sup>a</sup>	-.403	-.256	-.145	.013	-.255	.011	-.194	.203	.040	.093	
	X4	-.110	-.403	.780 <sup>a</sup>	-.033	-.096	.254	-.343	-.235	-.019	-.223	-.229	-.193	
	X6	-.342	-.256	-.033	.743 <sup>a</sup>	.202	-.100	.060	-.091	-.056	-.074	-.138	.171	
	X7	-.219	-.145	-.096	.202	.681 <sup>a</sup>	-.208	.033	-.258	.213	-.290	.175	-.048	
	X8	-.128	.013	.254	-.100	-.208	.678 <sup>a</sup>	-.317	-.173	-.035	-.156	-.197	.178	
	X9	.082	-.255	-.343	.060	.033	-.317	.712 <sup>a</sup>	.153	-.186	.022	.090	.141	
	X10	.382	.011	-.235	-.091	-.258	-.173	.153	.721 <sup>a</sup>	-.215	.086	-.301	-.300	
	X11	.026	-.194	-.019	-.056	.213	-.035	-.186	-.215	.836 <sup>a</sup>	-.061	.051	-.210	
	X13	-.076	.203	-.223	-.074	-.290	-.156	.022	.086	-.061	.691 <sup>a</sup>	-.132	.169	
	X17	-.047	.040	-.229	-.138	.175	-.197	.090	-.301	.051	-.132	.810 <sup>a</sup>	-.092	
	X18	-.309	.093	-.193	.171	-.048	-.178	.141	-.300	-.210	.169	-.092	.699 <sup>a</sup>	
	X19	-.218	.065	.056	.030	.037	-.329	.057	-.285	-.013	.032	.142	-.123	

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Tabel 8. Communalities

Communalities		
	Initial	Extraction
X2	1.000	.750
X3	1.000	.732
X4	1.000	.743
X6	1.000	.715
X7	1.000	.581
X8	1.000	.603
X9	1.000	.705
X10	1.000	.789
X11	1.000	.560
X13	1.000	.536
X17	1.000	.459
X18	1.000	.730
X19	1.000	.548

Extraction Method:  
Principal Component  
Analysis.

Tabel 9. Total Variance Explained

Total Variance Explained										
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings				Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	
1	4.249	32.687	32.687	4.249	32.687	32.687	2.656	20.433	20.433	
2	1.711	13.162	45.849	1.711	13.162	45.849	2.351	18.083	38.516	
3	1.457	11.205	57.054	1.457	11.205	57.054	2.003	15.409	53.925	
4	1.033	7.942	64.996	1.033	7.942	64.996	1.439	11.071	64.996	
5	.973	7.485	72.481							
6	.876	6.740	79.221							
7	.623	4.790	84.011							
8	.529	4.073	88.084							
9	.460	3.535	91.619							
10	.348	2.681	94.299							
11	.294	2.264	96.563							
12	.246	1.896	98.459							
13	.200	1.541	100.000							

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tabel 10. Component Matrix dan Rotated Component Matrix

	Component Matrix <sup>a</sup>			
	1	2	3	4
X2	.439	.347	.297	.590
X3	.653	-.546	.084	.019
X4	.797	-.320	-.064	-.028
X6	.534	-.161	.285	.567
X7	.504	.373	.254	-.352
X8	.540	.357	.364	-.227
X9	.504	-.540	.296	-.267
X10	.720	.174	-.434	-.228
X11	.602	-.318	-.310	-.025
X13	.415	.243	.525	-.170
X17	.651	.052	-.153	.092
X18	.512	.240	-.621	.157
X19	.411	.596	-.151	-.023

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 4 components extracted.

	Rotated Component Matrix <sup>a</sup>			
	1	2	3	4
X2	-.062	.163	.271	.804
X3	.826	.104	.053	.190
X4	.736	.375	.173	.176
X6	.390	.042	.057	.747
X7	.098	.214	.725	-.008
X8	.123	.149	.737	.148
X9	.790	-.143	.241	-.036
X10	.309	.781	.276	-.087
X11	.593	.452	-.054	.031
X13	.138	-.080	.687	.197
X17	.335	.497	.193	.249
X18	.056	.841	-.067	.126
X19	-.214	.555	.417	.140

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 6 iterations.

1. Tabel 10 Rotated Component Matrix menunjukkan distribusi ketiga belas faktor pada keempat faktor baru yang terbentuk. Distribusi tersebut diketahui dengan cara melihat *factor loading* tiap faktor.
  - a. Faktor kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan (X2) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,804 dan berada pada Faktor Baru (FB) 4. Sehingga faktor kedekatan pusat kegiatan perkotaan dan jaringan jalan (X2) masuk dalam Faktor Baru (FB) 4.
  - b. Faktor ketersediaan sarana angkutan (X3) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,826 dan berada pada Faktor Baru (FB) 1. Sehingga faktor ketersediaan sarana angkutan (X3) masuk dalam Faktor Baru (FB) 1.
  - c. Faktor ketersediaan prasarana (X4) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,736 dan berada pada Faktor Baru (FB) 1. Sehingga faktor ketersediaan prasarana (X4) masuk dalam Faktor Baru (FB) 1.
  - d. Faktor kepadatan penduduk (X6) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,747 dan berada pada Faktor Baru (FB) 4. Sehingga faktor kepadatan penduduk (X6) masuk dalam Faktor Baru (FB) 4.
  - e. Faktor tingkat keamanan lingkungan (X7) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,725 dan berada pada Faktor Baru (FB) 3. Sehingga faktor tingkat keamanan lingkungan (X7) masuk dalam Faktor Baru (FB) 3.
  - f. Faktor harga lahan (X8) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,737 dan berada pada Faktor Baru (FB) 3. Sehingga faktor harga lahan (X8) masuk dalam Faktor Baru (FB) 3.
  - g. Faktor pajak lahan (X9) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,790 dan berada pada Faktor Baru (FB) 1. Sehingga faktor pajak lahan (X9) masuk dalam Faktor Baru (FB) 1.
  - h. Faktor status lahan (X10) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,781 dan berada pada Faktor Baru (FB) 2. Sehingga faktor status lahan (X10) masuk dalam Faktor Baru (FB) 2.
  - i. Faktor perwilayahan/zoning (X11) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,593 dan berada pada Faktor Baru (FB) 1. Sehingga faktor perwilayahan/zoning (X11) masuk dalam Faktor Baru (FB) 1.
  - j. Faktor berada di pinggiran kota (X13) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,687 dan berada pada Faktor Baru (FB) 3. Sehingga faktor berada di pinggiran kota (X13) masuk dalam Faktor Baru (FB) 3.
  - k. Faktor kawasan kota mandiri (X17) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,497 dan berada pada Faktor Baru (FB) 2. Sehingga faktor kawasan kota mandiri (X17) masuk dalam Faktor Baru (FB) 2.
  - l. Faktor kemampuan pengembang (X18) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,841 dan berada pada Faktor Baru (FB) 2. Sehingga faktor kemampuan pengembang (X18) masuk dalam Faktor Baru (FB) 2.
  - m. Faktor permintaan pasar (X19) memiliki nilai *loading factor* terbesar adalah 0,555 dan berada pada Faktor Baru (FB) 2. Sehingga faktor permintaan pasar (X19) masuk dalam Faktor Baru (FB) 2.

Tabel 11. Component Transformation Matrix

Component Transformation Matrix				
Component	1	2	3	4
1	.616	.555	.452	.329
2	-.769	.359	.514	.127
3	.082	-.749	.563	.338
4	-.152	.029	-.463	.873

Extraction Method: Principal Component Analysis.  
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Tabel 12. Component Score Coefficient Matrix

**Component Score Coefficient Matrix**

	Component			
	1	2	3	4
X2	-.162	-.006	.001	.628
X3	.342	-.072	-.071	.046
X4	.260	.069	-.023	.000
X6	.082	-.095	-.136	.575
X7	-.029	.004	.421	-.172
X8	-.028	-.048	.407	-.039
X9	.372	-.207	.126	-.158
X10	.035	.347	.063	-.224
X11	.216	.171	-.140	-.070
X13	.005	-.169	.396	.029
X17	.049	.177	-.015	.096
X18	-.092	.441	-.184	.046
X19	-.213	.256	.174	.022

Extraction Method: Principal Component Analysis.  
 Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.  
 Component Scores.

## BIOGRAFI PENULIS



**Nilam Atsirina Krisnaputri, ST.** lahir di Mataram tanggal 10 Maret 1989 dan berdomisili di Kota Surabaya. Penulis berpendidikan mulai SD di Surabaya, tepatnya di SDN Kertajaya XIII/219 (Puja II). Kemudian, melanjutkan sekolah tingkat pertama di STLPN 19 Surabaya dan sekolah tingkat menengah di SMAN 14 Surabaya. Setelah lulus, penulis melanjutkan masa studinya dan memperoleh gelar sarjana teknik Perencanaan Wilayah Kota di Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS) Surabaya. Penulis diberi kesempatan untuk melanjutkan jenjang lanjutan pada Program Pascasarjana Arsitektur ITS di dalam bidang Perencanaan Real Estate, saat ini penulis menyelesaikan Tesisnya yang berjudul “Pola Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen di Surabaya oleh Pengembang”. Impian penulis saat ini, ingin menjadi seorang dosen atau tenaga ahli dibidang *urban planning and real estate development* yang mampu bersaing dan berkarya secara sportif. Dengan senang hati penulis menerima diskusi seputar topik dalam tesis ini. Silahkan hubungi penulis pada alamat email [nilam13@mhs.arch.its.ac.id](mailto:nilam13@mhs.arch.its.ac.id).