



TESIS - RA 142571

**KONSEP PEMBANGUNAN APARTEMEN
DI KOTA SURABAYA
(PREFERENSI KONSUMEN DAN DEVELOPER**

ANGSAR NUR HIMAWANI
3214.208.006

DOSEN PEMBIMBING
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc. Ph.D.
Dr. Ir. Eko Budi Santoso Lic. Rer. Reg

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



THESIS - RA 142571

**THE FACTOR WHICH ARE INFLUENCING
THE DEVELOPMENT OF APARTEMENT
IN SURABAYA (BASED ON CONSUMER AND
DEVELOPER PREFERENCE)**

ANGSAR NUR HIMAWANI
3214.208.006

SUPERVISOR
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc. Ph.D.
Dr. Ir. Eko Budi Santoso Lic. Rer. Reg

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

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Angsar Nur Himawan

NRP : 3214208006

Jurusan : Arsitektur ITS

Bidang Keahlian : Real Estate

Dengan ini saya menyatakan bahwa sebagian maupun keseluruhan proposal tesis saya yang berjudul : Konsep Pembangunan Apartemen Di Kota Surabaya (Preferensi Konsumen dan Developer) adalah benar – benar hasil karya intelektual mandiri, diselesaikan tanpa menggunakan bahan – bahan yang tidak diijinkan dan bukan merupakan karya pihak lain yang saya akui sebagai karya sendiri.

Semua referensi yang dikutip maupun dirujuk telah ditulis lengkap pada daftar pustaka.

Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku

Surabaya, 27 Desember 2016

Yang memberi pernyataan



Angsar Nur Himawan

NRP. 3214208006

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

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

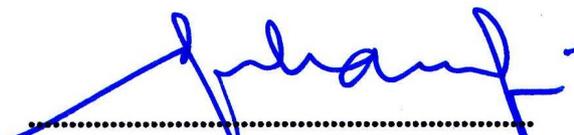
Oleh:
Angsar Nur Himawan
NRP: 3214208006

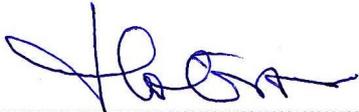
Tanggal Ujian : 4 Agustus 2016
Periode Wisuda : Maret 2016

Disetujui oleh :

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

2. 
Dr Ir. Eko Budi Santoso (Pembimbing II)
NIP : 19610726 198903 1 004

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

4. 
Dr. Ir. Vincentius Totok Noerwarsito. MT (Penguji)
NIP : 19551201 198103 1 003



Direktur Program Pascasarjana,


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

KONSEP PEMBANGUNAN APARTEMEN DI KOTA SURABAYA (PREFERENSI KONSUMEN DAN DEVELOPER)

Nama : Angsar Nur Himawan
NRP : 3214208006
Pembimbing : Ir. Purwanita Setijanti, MSc, PhD
Co-Supervisor : Dr. Ir. Eko Budi Santoso Lic. Rer. Reg

ABSTRAK

Kota Surabaya terus berkembang dengan pesat, sehingga permintaan akan tempat tinggal juga meningkat. Sementara itu lahan sangat terbatas dan semakin mahal. Solusi dari permasalahan tersebut adalah dengan membangun apartemen, namun berdasarkan penelitian terdahulu pembangunan apartemen didominasi oleh rancangan berdasarkan preferensi developer belum memperhatikan preferensi dari konsumen. Jumlah unit apartemen yang terdapat di Surabaya didominasi oleh Surabaya Barat dan Surabaya Timur, sedangkan Surabaya Selatan dan Surabaya Pusat memiliki jumlah unit apartemen yang sedikit. Pertumbuhan apartemen di Kota Surabaya pada beberapa tahun kedepan diperkirakan masih didominasi oleh Surabaya Barat dan Surabaya Timur, untuk Surabaya Pusat dan Surabaya Selatan akan ada sejumlah unit apartemen baru yang akan dibangun. Tujuan penelitian ini untuk merumuskan konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi konsumen dan developer.

Analisis yang digunakan yaitu Analisa Faktor, Analisa Deskriptif dan GAP Analisis. Analisa Faktor digunakan untuk mencari faktor – faktor apa saja berdasarkan preferensi masing-masing konsumen dan developer dalam memilih apartemen di Kota Surabaya, untuk analisa deskriptif dengan metode gap analisis digunakan untuk merumuskan konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya.

Hasil dari penelitian ini berdasarkan preferensi konsumen menginginkan apartemen yang mudah untuk dicapai, kenyamanan tinggal di apartemen, memiliki kejelasan status lahan, dan memperhatikan semua etnis yang menghuni apartemen dan harga service charge yang rendah. Sedangkan preferensi developer cenderung memilih lokasi apartemen yang dapat dijangkau moda transportasi seperti angkutan umum dan bis umum serta pembangunan apartemen yang dapat menampung jumlah penghuni apartemen yang maksimal. Selain itu didapatkan juga perbedaan pendapat antara konsumen dan developer tentang aksesibilitas dilihat dari segi moda transportasi umum dan kenyamanan tinggal di apartemen. Berdasarkan dari hasil analisa, konsep yang membedakan dengan penelitian lainnya yaitu pembangunan apartemen yang cocok dengan semua etnis.

Kata Kunci : Apartemen, Preferensi Konsumen, Preferensi Developer, Pemerataan Pembangunan, Etnis Penghuni Apartemen

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

**DEVELOPMENT CONCEPT APARTMENTS IN SURABAYA
(CONSUMER PREFERENCES AND DEVELOPER)**

Student Name : Angsar Nur Himawan
Student Identity Number : 3214208006
Supervisor 1 : Ir. Purwanita Setijanti, MSc, PhD
Supervisor 2 : Dr. Ir. Eko Budi Santoso Lic. Rer. Reg

ABSTRACT

Rapid city development which is happening in Surabaya causes housing demands to rise as well. Meanwhile, limited land availability and high land pricing causes difficulties to fulfill housing demands. Based on previous findings apartment is the solution, but most of its establishment is based on the developer's preferences, not the consumer's. Apartments establishments in Surabaya are dominated by the east and the west side, while the south and north side have much fewer units. Based on prediction, the east and west side will probably still dominating in the future, while the south and north side will have a few to be constructed. The purpose of this research is to formulate apartment development concept in Surabaya based on consumer's and developer's preferences.

There are three analyses that are used in this research which is Factor Analysis, Descriptive Analysis, and GAP Analysis. Factor analysis is used to find or determine consumers' and developer's apartment-choosing preferences in Surabaya, while Descriptive Analysis and GAP Analysis are used to formulate apartment development concept in Surabaya.

Results of this research are as follows, consumers prefer apartments that are within easy reach, comfortable, has clarity of land status, accept/pay attention to all ethnics (not ethnically picky), and has low service charge. While developers prefer apartments with high capacity, and are within easy reach of certain modes of transportation such as busses and other public transportation. Other than that, there are opinion differences between consumers and developers about accessibility based on transportation modes and apartment's comfortability. Based on this research's analysis, the concept of apartment development that are acceptable to all ethnics makes the difference with other researches.

Key words : Apartment, Apartments consumer, Apartment developer, Equitable development, Ethnic apartment residents

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat serta hidayah Nya, serta sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tesis dengan judul **“Konsep Pembangunan Apartemen di Kota Surabaya”** dengan optimal. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Magister di Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITS Surabaya. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih banyak kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini yaitu :

1. Kepada Allah SWT yang selalu melancarkan jalan hambamu ini dalam melaksanakan Tesis.
2. Kedua orang tua penulis, Bapak Iwan Suwargana dan Ibu Eka Robiastuti, yang telah memberikan doa, didikan, dukungan, serta cinta dan kasih sayangnya yang sungguh luar biasa kepada penulis.
3. Ibu Ir. Purwanita Setijanti, MSc, PhD selaku Dosen Pembimbing 1 dan Bapak Dr. Ir. Eko Budi Santoso Lic. Rer. Reg selaku Dosen Co-Pembimbing yang dengan sabar memberikan bimbingan, masukan, nasihat serta motivasi selama penyusunan mulai dari Proposal Tesis hingga Tesis dan telah menyempatkan waktu untuk berdiskusi sehingga Tesis dapat terselesaikan dengan optimal.
4. Bapak Dr. Ir. Vincentius Totok Noerwasito MT dan Bapak Ir. Muhammad Faqih, MSA, PhD selaku Dosen Penguji yang telah memberi masukan pada penulisan naskah tesis sehingga membuat penulisan menjadi lebih baik.
5. Bapak Ir. Putu Rudy Setiawan, M.Sc, yang telah memberikan waktunya untuk memberikan masukan terkait responden penelitian.
6. Ibu Emma Umilia ST, MT, yang telah menyempatkan waktu untuk berdiskusi dan memberi masukan dalam pengerjaan Tesis.

7. Kepada konsumen apartemen di Kota Surabaya yang telah menyempatkan waktu untuk wawancara terkait data untuk pengerjaan tesis.
8. Pengembang Apartemen PT. Adhi Persada Properti, Gunawangsa Grup, Pakuwon Grup, Puncak Grup, PT. MNC LAND, PT. PP Property, PT. WIKA, PT Intiland Development, PT. Ciputra Surya, PT Mahkota Berlian Cemerlang, PT. Kertabakti Raharja selaku responden dalam penelitian ini.
9. Buat Septiana DH yang selalu sabar dan memberi support dalam penyelesaian laporan Tesis.
10. Okto Dasa Matra, ST yang telah membantu dalam proses pembuatan jurnal dan penyelesaian tesis.
11. Dosen dan staff Jurusan Arsitektur ITS dan pihak-pihak lain yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.
12. Teman-teman Bidang Keahlian Perencanaan Real Estate – Arsitektur ITS angkatan 2014.

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, Agustus 2016

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Lingkup Penelitian	5
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Apartemen	7
2.1.1 Definisi Apartemen	7
2.1.2 Jenis Apartemen	8
2.1.3 Kebutuhan Apartemen Ditinjau Dari Aspek Psikologi	12
2.2 Teori Lokasi Pengembangan Wilayah	15
2.2.1 Teori Lokasi Von Thunen	16
2.2.2 Teori Lokasi Richard Muth	16
2.2.3 Teori Lokasi William Alonso	17
2.2.4 Teor Cristaller	18
2.3 Faktor Penentu Lokasi Pengembangan Apartemen	21
2.4 Faktor Penentu Pembangunan Apartemen Menurut Pengembang	25
2.5 Penawaran (<i>Supply</i>) dan Permintaan (<i>Demand</i>)	27

2.5.1 Penawaran (<i>Supply</i>)	27
2.5.2 Permintaan (<i>Demand</i>)	29
2.6 Sintesa Pustaka	31
2.6.1 Sintesa Pustaka Teori Lokasi Pengembangan Wilayah	31
2.6.2 Sintesa Pustaka Faktor Penentu Lokasi Pengembangan Apartemen ...	32
2.6.3 Sintesa Pustaka Kebutuhan Apartemen	32
2.6.4 Sintesa Pustaka Faktor Pembangunan Apartemen Menurut Pengembang	33

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian	35
3.2 Jenis Penelitian	35
3.3 Populasi dan Sample	36
3.4 Variabel Penelitian	38
3.5 Metode Pengumpulan Data	43
3.6 Metode Analisis	44
3.6.1 Analisa <i>Cross Tabulation</i>	47
3.6.2 Analisa faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih apartemen di Surabaya dan Analisa faktor yang mempengaruhi pengembang membangun apartemen di Surabaya	47
3.6.3 Konsep pengembangan apartemen di Surabaya	50
3.7 Tahapan Penelitian	51

BAB 4 GAMBARAN UMUM DAN ANALISA

4.1 Kondisi Apartemen di Kora Surabaya	55
4.2 Gambaran Umum Responden	58
4.2.1 Gambaran Umum Konsumen	58
4.2.2 Gambaran Umum Developer	60
4.3 Preferensi Konsumen Terhadap Pembangunan Apartemen di Surabaya ...	61
4.4 Preferensi Developer Terhadap Pembangunan Apartemen di Surabaya	65
4.5 Cross Tabulation Analysis	69
4.5.1 Variabel Aksesibilitas	70
4.5.2 Variabel Kondisi Fisik	71
4.5.3 Variabel Lingkungan Sosial	72

4.5.4 Variabel Legalitas Lahan	73
4.6 Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Apartemen di Kota Surabaya (Preferensi Konsumen)	75
4.7 Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Apartemen di Kota Surabaya (Preferensi developer)	85
4.8 Konsep Pengembangan Apartemen di Kota Surabaya	97
4.8.1 Pengelompokkan Kuadran Kepentingan dari Konsumen dan Developer	97
4.8.2 Konsep Pengembangan Apartemen di Kota Surabaya	100
BAB 5 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	
5.1 Kesimpulan	117
5.2 Rekomendasi	119
DAFTAR PUSTAKA	121
LAMPIRAN	125

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Teori Lokasi	20
Tabel 2.2 Faktor – Faktor Penentu Lokasi Apartemen	23
Tabel 2.3 Variabel Teori Lokasi Pengembangan Wilayah	32
Tabel 2.4 Variabel Faktor Penentu Lokasi Pengembangan Apartemen	32
Tabel 2.5 Variabel Kebutuhan akan Rumah	32
Tabel 2.6 Variabel Faktor Penentu Pembangunan Apartemen Menurut Pengembang	33
Tabel 2.7 Sintesa Pustaka	34
Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel Penelitian	39
Tabel 3.2 Tahapan Analisis Penelitian.....	45
Tabel 4.1 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Aksesibilitas	62
Tabel 4.2 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Kondisi Fisik	62
Tabel 4.3 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Lingkungan Sosial	63
Tabel 4.4 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Legalitas Lahan	64
Tabel 4.5 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Biaya yang Dikeluarkan Konsumen	64
Tabel 4.6 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Kebijakan Pemerintah .	65
Tabel 4.7 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Developer Variabel Aksesibilitas	66
Tabel 4.8 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Developer Variabel Kondisi Fisik	67
Tabel 4.9 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Developer Variabel Lingkungan Sosial	67
Tabel 4.10 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Developer Variabel Legalitas Lahan	68
Tabel 4.11 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Developer Variabel Harga	69
Tabel 4.12 <i>Cross Tabulation Analysis</i> variabel aksesibilitas berdasarkan preferensi konsumen dan developer	70
Tabel 4.13 <i>Cross Tabulation Analysis</i> variabel kondisi fisik berdasarkan preferensi konsumen dan developer	71
Tabel 4.14 <i>Cross Tabulation Analysis</i> variabel lingkungan sosial berdasarkan preferensi konsumen dan developer	73
Tabel 4.15 <i>Cross Tabulation Analysis</i> variabel legalitas lahan berdasarkan preferensi konsumen dan developer	74
Tabel 4.16 Pengkodean Faktor Preferensi Konsumen	81
Tabel 4.17 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Konsumen Putaran 1	82
Tabel 4.18 Nilai MSA analisa faktor preferensi konsumen setiap variabel pada Putaran 1	82
Tabel 4.19 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Konsumen Putaran 2	83
Tabel 4.20 Nilai MSA analisa faktor preferensi konsumen setiap variabel pada Putaran 2.....	84

Tabel 4.21 Pengkodean Faktor Preferensi Developer	91
Tabel 4.22 Data Responden Developer	92
Tabel 4.23 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Developer Putaran 1	93
Tabel 4.24 Nilai MSA analisa faktor preferensi developer setiap variabel pada Putaran 1.....	93
Tabel 4.25 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Developer Putaran 2	94
Tabel 4.26 Nilai MSA analisa faktor preferensi developer setiap variabel pada Putaran 2.....	95
Tabel 4.27 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Developer Putaran 3	96
Tabel 4.28 Nilai MSA analisa faktor preferensi developer setiap variabel pada Putaran 3.....	96
Tabel 4.29 Variabel Pada Kuadran I	99
Tabel 4.30 Variabel Pada Kuadran II	99
Tabel 4.31 Variabel Pada Kuadran III	100
Tabel 4.32 Variabel Pada Kuadran IV	100
Tabel 4.33 Analisis Deskriptif dalam Perumusan Konsep Pengembangan Apartemen di Surabaya	103

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Hierarki Kebutuhan Manusia	14
Gambar 2.2 Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal Menurut Richard Muth	17
Gambar 2.3 Kurva Bid Rent	18
Gambar 2.4 Ilustrasi Range dan Threshold	19
Gambar 2.5 Kurva Penawaran	27
Gambar 2.6 Kurva Permintaan	29
Gambar 3.1 Ilustrasi Analisa Faktor	49
Gambar 3.2 Alur Analisis Perumusan Konsep Pengembangan Apartemen di Surabaya	51
Gambar 3.3 Tahapan Penelitian	54
Gambar 4.1 Apartemen Water Place di Surabaya Barat	55
Gambar 4.2 Apartemen Cosmopolis dan Apartemen Puncak Kertajaya di Surabaya Timur.	56
Gambar 4.3 Apartemen Metropolis dan Apartemen The Square di Surabaya Selatan	56
Gambar 4.4 Apartemen Trillium dan Apartemen Sumatra 36 di Surabaya Pusat	57
Gambar 4.5 Besaran Pembangunan Apartemen oleh Developer di Kota Surabaya	58
Gambar 4.6 Jumlah Konsumen yang Telah Disurvei Berdasarkan Regional Wilayah Surabaya	59
Gambar 4.7 Substitusi Variabel Kedalam Kuadran	98
Gambar 4.8 Apartemen Water Place terdapat di Surabaya Barat yang didalamnya memiliki berbagai macam kegiatan yang dapat dilakukan	114
Gambar 4.9 Apartemen Gunawangsa Manyar (kiri) dan Gunawangsa Merr (kanan) yang terdapat di Surabaya Timur dan telah menggunakan konsep High Rise Building.	116

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia masih terus berlangsung sampai saat ini dan tahun ke tahun terus bertambah. Laju pertumbuhan penduduk Indonesia pada tahun 2011-2015 mengalami peningkatan yang cukup signifikan yaitu sebesar 1,60% (BPS Indonesia, 2014). Meningkatnya jumlah penduduk akan mempengaruhi tingkat kebutuhan akan papan, hal tersebut akan memicu terjadinya pembukaan lahan baru yang akan dijadikan sebagai pemukiman baru (Tulenan, 2014). Hal ini juga terjadi pada salah satu kota terbesar ke-2 di Indonesia yaitu Kota Surabaya yang memiliki laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,42 pada tahun 2011-2015 (BPS Surabaya, 2010). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Kota Surabaya membutuhkan supply akan papan (tempat hunian) yang cukup besar jika melihat laju pertumbuhan penduduknya (Tulenan, 2014).

Berkembangnya kemajuan Kota Surabaya yang semakin pesat berdampak pada kebutuhan lahan untuk tempat tinggal di pusat kota. 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). Berdasarkan pada fakta tersebut maka 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).

Melihat permasalahan keterbatasan lahan dan kebutuhan lahan akan rumah yang cukup besar di Kota Surabaya maka Pemerintah Kota Surabaya memiliki upaya dalam pemenuhan kebutuhan rumah melalui pembangunan perumahan dengan sistem hunian vertikal yakni salah satunya adalah hunian apartemen. Meskipun dalam perencanaan Kota Surabaya belum ada perencanaan yang spesifik

tentang alokasi 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. Hal ini dapat dilihat dari jumlah unit apartemen di Kota Surabaya sebesar 20.398 dengan rincian di Surabaya Barat mendominasi dengan 9.791 unit. Lalu Surabaya Timur dengan 7.955 unit. Dan Surabaya Selatan dan Surabaya Pusat dengan 1.836 dan 816 unit (Colliers, 2016).

Menurut Colliers (2016) pertumbuhan unit apartemen di Surabaya pada beberapa tahun kedepan akan diperkirakan bertambah sebanyak 24,992 unit baru yang berasal dari 27 proyek, ini meningkat 138% dari jumlah unit apartemen pada saat ini. Pertumbuhan apartemen 4 tahun kedepan masih akan didominasi oleh Surabaya Timur dan Surabaya Barat, namun masih ada upaya pembangunan di Surabaya Pusat dan Surabaya Selatan.

Melihat pembangunan apartemen yang terdapat di Surabaya masih didominasi oleh rancangan developer tanpa memperhatikan preferensi dari konsumen, seperti pembangunan apartemen Puncak Kertajaya. Menurut Auliyaa (2014) pembangunan apartemen Puncak Kertajaya masih belum memperhatikan preferensi konsumen ditinjau dari kondisi parkir mobil apartemen. Jumlah parkir yang disediakan tidak sesuai dengan jumlah penghuninya sehingga tidak sedikit penghuni yang memarkirkan kendaraan pribadinya di luar lokasi parkir apartemen, hal ini akan mengurangi kenyamanan tinggal di apartemen. Selain itu menurut Colliers (2016) pembangunan apartemen di Surabaya tidak lagi memperhatikan permintaan tetapi telah menciptakan permintaan akan apartemen, karena developer membangun apartemen menggunakan konsep berdasarkan preferensinya.

Pembangunan apartemen yang tidak merata di Kota Surabaya ini tentu memiliki beberapa faktor yang mempengaruhi. Menurut penelitian dari Colliers (2016) salah satu faktor yang mendorong perkembangan apartemen khususnya di Surabaya Timur yaitu dengan banyaknya jumlah kampus yang berlokasi di sana. Hal ini yang mempengaruhi orang tua mahasiswa yang berasal dari luar Surabaya untuk membeli apartemen sebagai tempat tinggal anaknya yang sedang kuliah di Surabaya, selain itu juga terdapat faktor kemudahan regulasi dari Pemkot

Surabaya dalam mengeluarkan ijin mendirikan apartemen, karena Pemkot Surabaya sendiri mempunyai misi dalam membuat 'Hutan' Apartemen di Surabaya (Amarullah, 2010)

Pembangunan apartemen jika tidak dikendalikan maka muncul perbedaan gedung bertingkat dengan bangunan yang tidak bertingkat sehingga membuat bentuk dari garis langit (skyline) Kota Surabaya akan menjadi tidak teratur dan tidak memiliki estetika, karena salah satu faktor pembentuk estetika dari skyline adalah letak dari bangunan bertingkat (Attoe,1981)

Untuk mengatasi permasalahan tidak meratanya pembangunan apartemen dan untuk mencapai keberhasilan suatu pengembangan apartemen di Surabaya, maka dibutuhkan pemetaan lokasi pengembangan apartemen di Surabaya. Dalam mencapai hal tersebut maka dibutuhkan pendapat konsumen dalam memilih apartemen dan pendapat developer dalam membangun apartemen di Surabaya. Dengan diketahuinya pendapat konsumen dan developer maka dapat diketahui faktor penyebab tidak meratanya pembangunan apartemen di Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Dari penjelasan diatas, permasalahan mendasar yang melatar belakangi penelitian ini adalah pada setiap tahunnya laju pertumbuhan penduduk di Kota Surabaya mengalami peningkatan sebesar 0,42%, hal ini akan menyebabkan kebutuhan lahan akan tempat tinggal juga akan semakin bertambah. Pada faktanya lahan yang tersedia di Surabaya juga semakin terbatas sehingga Pemerintah Kota Surabaya membuat sebuah kebijakan dalam pembangunan tempat tinggal secara vertical salah satunya berupa apartemen.

Fakta lain menjelaskan bahwa pertumbuhan apartemen pada 4 tahun kedepan masih akan didominasi oleh Surabaya Timur dan Surabaya Barat, namun masih ada upaya pembangunan di Surabaya Pusat dan Surabaya Selatan. Selain itu pembangunan apartemen masih didominasi oleh rancangan berdasarkan preferensi developer, belum memperhatikan preferensi dari konsumen. Oleh karena itu perlu dirumuskan sebuah konsep pengembangan apartemen dalam mengatasi tidak meratanya pembangunan apartemen di Surabaya.

Berdasarkan latar belakang dalam penelitian ini, maka muncul pertanyaan penelitian “Bagaimanakah konsep yang tepat dalam pengembangan apartemen di Surabaya menurut konsumen dan developer ?”

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan konsep perkembangan apartemen di Kota Surabaya. Untuk mendukung keberhasilan pencapaian tujuan tersebut maka dibutuhkan sasaran yang harus ditempuh yakni :

1. Menentukan faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih apartemen di Surabaya
2. Menentukan faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi pembangunan apartemen di Surabaya
3. Merumuskan konsep pembangunan apartemen di Kota Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat pada penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu manfaat praktis dan manfaat teoritis. Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang diperoleh dari penelitian ini adalah untuk mengembangkan dan memunculkan informasi dari teori housing preference, teori lokasi, urban planning dan permintaan dan penawaran.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memiliki manfaat dari segi praktis yaitu diharapkan dapat menjadi salah satu pertimbangan Pemerintah Kota Surabaya dalam menetapkan dan/atau merencanakan arahan pola ruang Kota Surabaya khususnya dalam perencanaan kawasan/lahan dengan fungsi apartemen. Apabila dalam sebuah tatanan rencana pola ruang Kota Surabaya telah mempertimbangkan perencanaan lahan mana yang bisa dibangun apartemen maka harapannya akan mempermudah pemerintah kota untuk mengambil keputusan dalam merealisasi pembangunan dan pengembangan apartemen.

1.5 Lingkup Penelitian

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Perlu adanya pembatasan wilayah studi dalam penelitian ini, hal ini dikarenakan agar pembahasannya dapat lebih terfokus dan terarah pada lokasi – lokasi yang sudah ditentukan. Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah apartemen yang berada di Kota Surabaya

1.5.2 Ruang Lingkup Substansi

Substansi yang dibahas dalam penelitian ini adalah yang membahas tentang pengembangan apartemen di Surabaya dengan preferensi konsumen dan preferensi pengembang.

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Apartemen

2.1.1 Definisi Apartemen

Didalam kamus umum bahasa Indonesia Apartemen memiliki arti yaitu bangunan bertingkat yang terdiri dari beberapa kamar yang diperuntukan untuk keperluan tempat tinggal dan pada umumnya memiliki beberapa jenis semacam itu.

Sedangkan menurut Stein (1967) apartemen merupakan sebuah ruangan atau beberapa susunan ruangan dalam berbagai jenis yang memiliki kemiripan dalamsuatu bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal. Berdasarkan Undang – Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun/Apartemen yaitu apartemen adalah bangunan bertingkat yang terbagi – bagi yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

Apartemen adalah ruang atau beberapa ruang yang dirancang sebagai tempat tinggal dimana satu atau beberapa ruangnya sama dalam satu gedung, definisi apartemen tersebut berdasarkan *Dictionary of Architecture and Cunstruction, 1975*. Dari beberapa definisi yang telah dijelaskan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa apartemen adalah sebuah unit perumahan dimana memiliki kebutuhan ruang yang sama, dimana dalam pembangunan tersusun secara vertikal dan memiliki fasilitas yang digunakan secara bersama.

Hal ini sama dengan definisi perumahan berdasarkan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 yaitu yakni bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. 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.

Secara garis besar, jika dilihat dari simpulan definisi diatas maka apartemen dapat dikatakan bahwa merupakan salah satu jenis perumahan dan permukiman dengan bentuk fisik bangunan gedung bersifat vertikal atau dengan konsep bangunan meninggi keatas dan didalamnya dibagi dalam sebuah unit kamar-kamar yang berfungsi sebagai hunian/tempat tinggal (rumah) dimana tempat masyarakat (baik sebuah keluarga maupun kelompok manusia) untuk melangsukan kehidupan. Sehingga dalam penelitian ini secara umum segala hal-hal yang berkaitan dengan teori/pustaka lain tentang perumahan dan permukiman, dapat digunakan sebagai pendekatan teori/pustaka tentang apartemen dalam penelitian ini.

2.1.2 Jenis Apartemen

Berdasarkan tipe pengelolaanya, terdapat tiga jenis apartemen (Akmal 2007), yaitu:

1. *Serviced Apartemen*

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu, pada umumnya pengelolaannya memiliki kesamaan dengan hotel. Pengelolaan ini seperti penghuni mendapatkan seperti unit perabotan ruangan yang lengkap, *housekeeping*, layanan kamar, *laundry*, *business centre*.

2. Apartemen Perseorangan (*Condominium*)

Apartemen ini biasanya merupakan sebuah unit apartemen mewah, dimana apartemen tersebut dapat dimiliki perseorangan dan biaya perawatan serta pelayanannya para penghuni membayar kepada pengelola apartemen

3. Apartemen Milik Bersama (*Cooperatif*)

Jenis apartemen ini pada umumnya dimiliki oleh semua penghuni yang berada didalam apartemen tersebut. Maka dari itu perawatan, tanggung jawab hingga pelayanan semua menjadi

tanggung jawab dari penghuni yang tinggal di dalam apartemen tersebut.

Jika berdasarkan jenis dan besarnya bangunan (Akmal 2007), apartemen terdiri dari:

1. Garden Apartement

Bangunan apartemen yang memiliki ketinggian dua sampai empat lantai dan apartemen ini memiliki halaman dengan taman disekitar bangunan. Jenis apartemen ini pada umumnya digunakan oleh keluarga inti pada golongan menengah keatas yang memiliki anak kecil dikarenakan anak – anak mudah mencapai taman untuk bermain.

2. Walked-Up Apartement

Apartemen ini memiliki ketinggian tiga sampai dengan enam lantai dan pada gedung ini hanya terdiri atas dua atau tiga unit apartemen. Melihat ketinggian bangunan ini terkadang didalam apartemen ini memiliki lift, tetapi bisa juga tidak memiliki. Tipe apartemen ini pada umumnya lebih disukai oleh keluarga yang lebih besar.

3. Low Rise Apartement

Apartemen ini memiliki ketinggian bangunan kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga untuk alat mobilitas vertical, pada umumnya apartemen ini digunakan oleh golongan menengah kebawah.

4. Medium Rise Apartement

Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun dikota satelit.

5. High Rise Apartement

Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanag, system keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit

apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun dipusat kota.

Jenis apartemen berdasarkan tipe unitnya terdapat empat jenis (Akmal 2007), yaitu:

1. Studio

Unit apartemen ini hanya memiliki satu ruangan dan ruangan ini bersifat multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu – satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Apartemen tipe studio relatif kecil. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak. Luas minimal 20-35 m².

2. Apartemen 1, 2, 3 Kamar/Apartemen Keluarga

Pembagian ruang apartemen ini mirip rumah biasa. Memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang bias terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30 m², 3 kamar tidur 85 m², dan 4 kamar tidur 140 m².

3. Loft

Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Caranya adalah dengan menyekat-nyekat bangunan besar ini menjadi beberapa hunian. Keunikan apartemen adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, mezzanine atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya pun cenderung berpenampilan industrial. Tetapi, beberapa pengembang kini menggunakan istilah loft untuk apartemen dengan mezzanine atau dua lantai tetapi dalam bangunan yang baru. Sesungguhnya ini salah kaprah karena kekhasan loft justru pada konsep bangunan bekas pabrik dan gudangnya.

4. Penthouse

Unit hunian ini berada dilantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya ada satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, penthouse juga sangat privat karena memiliki lift khusus untuk penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m².

Jika berdasarkan penghuni (Esti Savitri 2007), apartemen terdiri dari empat, yaitu :

1. Apartemen Keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. terdiri dari 2 hingga 4 kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

2. Apartemen Lajang

Apartemen ini dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain diluar jam kerja.

3. Apartemen Bisnis/Ekspatriat

Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri diluar apartemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja sehingga member kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya

4. Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia, bahkan bisa dibilang tidak ada meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Diluar negeri seperti Amerika, Cina, Jepang dan lain-lain, telah banyak ditemui apartemen untuk hunian manusia usia

lanjut. Desain apartemen disesuaikan dengan kondisi fisik para manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.

Jenis apartemen yang berdasarkan pada kepemilikan (Chiara,1986) yaitu :

1. Apartemen Sewa
Pemilik membangun dan membiayai oprasi serta perawatan bangunan, penghuni membayar uang sewa selama jangka waktu tertentu.
2. Apartemen Kondominium
Penghuni dan pengelola unit yang menjadu haknya, tidak ada batasan bagi penghuni intuk menjual kembali atau menyewakan unit miliknya. Penghuni biasanya membayar uang pengelolaan ruang bersama yang dikelola oleh gedung.
3. Apartemen Koprasi
Apartemen dimiliki oleh koprasi, penghuni memiliki saham disalamnya sesuai dengan unit yang ditempatinya. Bila penghuni pindah, ia dapat menjual sahamnya kepada koprasi atau salon penghuni baru dengan persetujuan koprasi. Biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh koprasi.

2.1.3 Kebutuhan Apartemen Ditinjau Dari Aspek Psikologi

Terdapat beberapa penelitian dan teori yang merumuskan tentang kebutuhan apartemen, walaupun secara jelas tidak ada yang menyebutkan secara terspesifik kebutuhan akan apartemen. Namun untuk mengakomodasi hal tersebut, kebutuhan tersebut dirujuk dari beberapa pertimbangan terkait kebutuhan akan rumah yang secara harfiah merupakan bentuk salah satu apartemen dengan karakteristik disubsidi oleh pemerintah dalam sewa atau pembelian unitnya.

Pembangunan perumahan ada karena adanya permintaan ataupun kebutuhan akan tempat tinggal. Seperti yang disampaikan oleh (Maslow 1943) tentang hierarki kebutuhan, bahwa manusia termotivasi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya secara bertingkat. Kebutuhan tersebut memiliki 5 tingkatan. Untuk lebih jelasnya sebagai berikut :

Untuk tingkat pertama adalah kebutuhan fisiologis atau dasar (*physiological needs*). Hal ini merupakan kebutuhan yang paling penting, dimana manusia membutuhkan makanan untuk dimakan, udara untuk bernafas, ruang untuk bergerak, serta kebutuhan untuk beristirahat dan tidur. Dalam konteks kebutuhan akan ruang, manusia membutuhkan *space* atau ruang untuk beristirahat.

Pada tingkat kedua adalah kebutuhan akan rasa aman (*safety or security needs*). Ketika kebutuhan fisiologis, sudah terpenuhi, kebutuhan itu meningkat menjadi kebutuhan akan rasa aman. Salah satu contoh dari kebutuhan ini adalah kebutuhan akan rumah/tempat tinggal yang aman.

Tingkat ketiga adalah kebutuhan untuk dicintai dan disayangi (*social needs*). Pada tingkatan ini, rumah sebagai sarana untuk mempresentasikan kebutuhan sosial, dimana manusia membutuhkan manusia lainnya. Rumah juga berfungsi sebagai sarana dalam berinteraksi serta melakukan aktivitas sosial tersebut.

Di tingkat keempat adalah kebutuhan untuk dihargai (*esteem*). Setiap manusia membutuhkan penghargaan untuk dirinya sendiri. Termasuk perasaan percaya diri, kesuksesan, kompetisi, serta kemandirian. Hal ini dinyatakan dengan keberadaan rumah dapat mempertinggi self image dari pemiliknya.

Untuk tingkatan yang terakhir yaitu tingkat kelima sebagai puncak yaitu kebutuhan untuk aktualisasi diri (*self-actualization*). Hierarki tertinggi dari kebutuhan manusia, bahwa setelah semua kebutuhan tersebut terpenuhi, manusia membutuhkan aktualisasi diri. Rumah sebagai perwujudan, refleksi, atau symbol dari status seseorang, yang merupakan ekspresi dirinya.

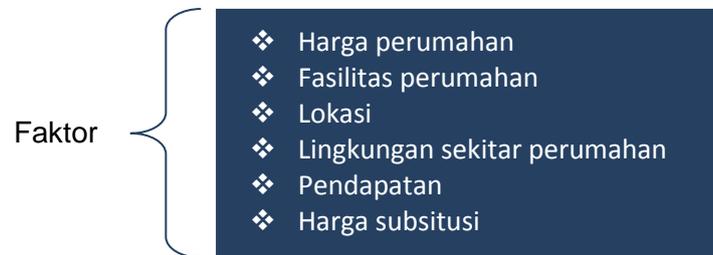


Gambar 2.1 Hierarki Kebutuhan Manusia (Maslow 1943)

Tetapi menurut (Asteriani 2011) menjelaskan ada banyak faktor yang mempengaruhi penghuni dalam menentukan lokasi perumahan, dimana terkait kebutuhan akan rumah yang secara harfiah merupakan bentuk salah satu apartemen dengan karakteristik disubsidi oleh pemerintah dalam sewa atau pembelian unitnya. Faktor yang mempengaruhi yaitu :

Faktor - Faktor	Aksesibilitas (Jarak, Kondisi fisik jalan, Transportasi)
	Kelengkapan Prasarana (Tersedianya Jaringan jalan, listrik, air bersih)
	Kondisi Lingkungan (Keamanan dan kenyamanan)
	Kondisi Sosial Ekonomi (Harga perumahan dan kemudahan kredit)
	Kondisi Fisik Wilayah (Topografi)
	Kualitas Perumahan (Spesifikasi Perumahan)
	Kependudukan (Jumlah penduduk)
	Kelengkapan Fasilitas Perumahan (Kelengkapan fasilitas umumnya)
	Legalitas Perumahan (Keabsahan kepemilikan perumahan)
	Teknis Pelaksanaan (Bukan daerah banjir, kemudahan pencapaian tanpa hambatan yang berarti, kondisi tanah bak)
Kesehatan Lingkungan (Lokasi sebaiknya jauh dari lokasi pabrik yang dapat mendatangkan polusi dan tidak terlalu terganggu kebisingan)	

Sedangkan menurut (Rahma 2010) menjelaskan bahwa terdapat 6 faktor yang mempengaruhi penghuni dalam menentukan lokasi perumahan, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan sebagai berikut :



Berdasarkan pustaka diatas maka dapat dilakukan kajian bahwa kebutuhan akan apartemen ini juga memiliki kesamaan secara harfiah dalam kebutuhan akan rumah. Dalam menentukan lokasi perumahan, penghuni ternyata memperhatikan beberapa faktor sebelum mereka memutuskan. Seperti yang dijelaskan oleh (Asteriani 2011) dan (Rahma 2010) bahwa terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi penghuni dalam menentukan lokasi perumahan, seperti fasilitas perumahan yang tersedia dan harga perumahan

2.2 Teori Lokasi Pengembangan Wilayah

Pola lokasi itu sendiri merupakan bentuk atau model yang menunjukkan lokasi dimana suatu kegiatan berlangsung atau suatu tempat dimana suatu objek terletak. Dilihat dari lingkup kajiannya, pola lokasi disini terbatas pada lokasi apartemen sebagai objek kajian. Sedangkan teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang (spatial order) kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki lokasi geografis dari sumber-sumber yang potensial serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap keberadaan berbagai macam usaha atau kegiatan lain, baik ekonomi maupun sosial (Tarigan 2006). Teori penentuan lokasi tempat tinggal dicetuskan oleh banyak pakar, baik pakar ekonomi, perencanaan dan pakar lainnya. Model penentuan lokasi tempat tinggal yang populer adalah model yang diperkenalkan oleh William Alonso, Richard Muth dan Von Thunen.

2.2.1 Teori Lokasi Von Thunen (1826)

Teori Von Thunen merupakan teori dasar atau teori klasik dalam teori lokasi. Teori ini mengawali perkembangan teori lokasi berikutnya. Analogi yang digunakan masih sangat sederhana yaitu terkait analisis lokasi wilayah perdesaan dengan sistem lokasi yang sederhana. Konsep dasar model Von Thunen itu sendiri adalah membuat kurva hubungan sewa lahan dengan jarak ke pasar (Iwan Nugroho 2004). Bila ada lebih dari satu komoditas, maka akan didapati sewa lahan yang paling optimum untuk setiap komoditas.

Von Thunen menggambarkan negeri yang terisolasi dengan iklim dan tanah yang seragam, topografi yang seragam dan datar, serta alat-alat transportasi yang seragam yang hanya dilayani oleh kereta yang ditarik oleh hewan atau ternak.

Walaupun teori lokasi Von Thunen erat kaitannya dalam penentuan lokasi pertanian, dalam penjelasannya Von Thunen juga menyebutkan bahwa kegiatan-kegiatan yang paling produktif akan saling berkompetisi untuk saling berdekatan di lokasi pasar (pusat kota), sehingga kondisi ini diikuti dengan temuan bahwa sewa lahan tertinggi adalah wilayah yang dekat dengan pasar atau berada pada pusat kota (Iwan Nugroho 2004). Menurut Thunen, dasar pengembangan dan model analisis lokasi untuk wilayah konsentrik adalah hubungan antara pasar produksi dan jarak. Thunen juga menyatakan bahwa lokasi yang baik adalah lokasi yang tidak menimbulkan efek transportasi yang tinggi dan memiliki jangkauan yang mudah dengan areal lain.

2.2.2 Teori Lokasi Richard Muth (1961)

Richard Muth (Eko Budi Santoso 2012) menjelaskan bahwa untuk memaksimalkan utilitasnya, urban resident akan memilih lokasi tempat tinggal dimana biaya yang harus dikeluarkan untuk membeli atau menyewa lahan seimbang dengan biaya komutangnya. Ketika high income urban resident memiliki biaya marginal komuting yang sama tetapi harga lahan tinggi, maka ia akan memilih lokasi tempat tinggal yang cukup jauh dari lokasi aktivitasnya. Sebaliknya, jika harga lahan tetap tetapi biaya komuting

tinggi, maka ia akan memilih lokasi tempat tinggal yang dekat dengan pusat aktivitasnya.



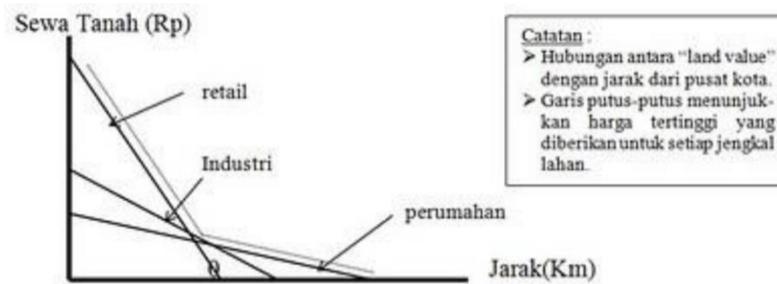
Gambar 2.2 Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal Menurut Richard Muth (Eko Budi Santoso 2012)

2.2.3 Teori Lokasi William Alonso (1964)

(Alonso 1972) membahas tentang teori bid-rent analysis (sewa tanah), dimana penyebaran keruangan perumahan pada umumnya berlokasi berlokasi di daerah pinggirana atau setelah retail dan industri. Semakin dekat dengan pusat kota (pusat perdagangan) maka harga (sewa) tanah semakin tinggi, begitu juga sebaliknya. Dengan kata lain, sewa yang ditawarkan orang untuk membayar tanah per meter persegi, menurun mengikuti jaraknya dari pusat kota (komersial/perdagangan). Hal ini disebabkan oleh sewa tanah atau harga tanah yang murah dengan kompensasi aksesibilitas yang tinggi walaupun jauh dari perkotaan. Pada intinya ada 5 hal penting yang dipaparkan dalam teori ini terkait keterkaitan antara bid-rent curve, land use dan land value :

- a. Bid-rent curve dibuat untuk semua jenis penggunaan lahan
- b. Sewa untuk setiap lokasi ditentukan oleh penawar tertinggi
- c. Penggunaan lahan ditentukan oleh penawar tertinggi, maka steeper bid-rent menguasai lokasi-lokasi sentral
- d. Melalui persaingan yang ketat dalam penawaran terhadap lokasi oleh pengguna - pengguna lahan, maka penggunaan lahan akan menentukan nilai lahan.
- e. Tetapi dapat juga terjadi sebaliknya.

Lebih jelas terkait penggambaran hubungan antara land value dengan jarak ke pusat kota dapat dilihat pada gambar di bawah ini:



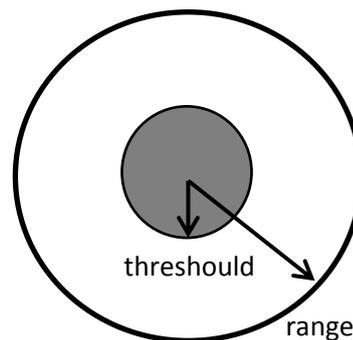
Gambar 2.3 Kurva Bid Rent (Alonso 1972)

Menurut Alonso, individu dengan income dan taste tertentu akan menyeimbangkan biaya komutangnya dan keuntungan yang diperoleh dari lahan murah seiring dengan meningkatnya jarak dari pusat kota dan ketersediaan ruang yang lebih besar. Pada bid rent curve, konsumen akan merasa sama-sama puas pada tiap lokasi di sepanjang kurva itu. Pada sepanjang kurva tersebut, harga yang akan ditawarkan oleh konsumen akan menurun seiring dengan meningkatnya jarak lokasi tersebut dari pusat dimana konsumen akan menyeimbangkan pula dengan income, biaya komuting dan panjang perjalanan. Pada mekanisme pasar, pemilik lahan yang bersifat monopoli akan memberikan lahannya kepada penawar tertinggi. Dengan demikian, urban resident yang memberikan penawaran terbaik akan mendapatkan lahan tersebut.

2.2.4 Teori Christaller (1933)

Teori Central Place (Eko Budi Santoso 2012) diperkenalkan pertama kali pada tahun 1933 oleh seorang Geographer Walter Christaller yang menjelaskan distribusi spasial kota dalam suatu ruang. Pada suatu pusat kotadi Selatan Jerman, Crhristaller berpendapat bahwa tujuan utama sebuah pusat permukiman atau pasar adalah menyediakan barang dan jasa untuk populasi di lingkungan sekitarnya. Teori Central place menggunakan konsep dasar threshold dan range. Lokasi atas suatu tempat ditentukan oleh threshold-nya, atau kebutuhan area pasar minimum atas suatu barang maupun jasa untuk dapat ditawarkan secara ekonomis, contohnya membawa sebuah

perusahaan dapat mengadakan barang dan jasa dan menjaganya menjadi sebuah bisnis. Christaller menyarankan bahwa setiap lokasi mengembangkan pasarnya sampai rangnya atau ukuran maksimum/jarak maksimum dimana konsumen mampu melakukan perjalanan untuk menjangkau suatu komoditi atau jasa. Dalam kondisi ideal pusat pasar dengan ukuran dan fungsi yang sama akan memiliki jarak yang sama satu sama lain.



Gambar 2.4 Ilustrasi Range dan Threshold (Eko Budi Santoso 2012)

Teori Christaller mengasumsikan kondisi ideal dimana sebuah dataran homogen yang sama dengan kepadatan populasi dan daya beli yang sama. Dalam hal ini, teori central place mirip dengan Von Thunen, dimana lokasi diasumsikan euclidean, dataran isotropic dengan kemampuan daya beli konsumen yang sama besar ke segala arah. Christaller menyarankan bahwa barang dan jasa dapat dikategorikan menjadi rangkaian tingkatan dari kekhususan rendah atau orde dasar (seperti produk pangan) sampai orde tinggi atau memiliki kekhususan tinggi (seperti sebuah tingkatan layanan kesehatan atau tingkatan alat-alat rumah tangga maupun kendaraan).

Beberapa hal yang perlu diperhatikan terkait teori Christaller adalah teori tersebut berdasar pada sebuah asumsi dimana model tersebut tidak dapat diterapkan pada situasi yang realistis. Asumsi yang digunakan adalah:

1. Permukaan bumi datar, tak terbatas, dan memiliki sumber daya yang homogen dimana tersebar secara merata atau dengan kata lain tidak terdapat perbedaan kondisi geografis

2. Tidak terdapat batasan administrasi dan politis yang dapat menyimpangkan perkembangan permukiman
3. Tidak terdapat eksternal ekonomi yang mengganggu pasar
4. Populasi tersebar secara merata diseluruh area dan tidak terdapat pusat permukiman
5. Banyak pedagang kecil menawarkan produk yang sama dan tidak ada keragaman produk
6. Semua pembeli memiliki daya beli yang sama
7. Biaya transportasi sama ke semua arah dan ragamnya sebanding dengan jarak
8. Pembeli membayar biaya transportasi produk atau layanan
9. Tidak ada akomodasi untuk inovasi atau kewirausahaan.

Tabel 2.1 Teori Lokasi

Sumber Teori			
Teori Von Thunen (1826)	Teori Richard Muth (1961)	Teori William Alonso (1964)	Teori Christaller (1933)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Jarak terhadap pusat kota 2. Harga lahan 3. Transportasi 4. Aksesibilitas 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Harga lahan 2. Biaya komuting 3. Jarak lokasi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jarak lokasi 2. Harga lahan 3. Biaya komuting 4. Panjang perjalanan 5. Pendapatan konsumen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jarak lokasi 2. Besaran cakupan demand

Sumber : Diolah dari Von Thunen (1826), Richard Muth (1961), William Alonso (1964) Christaller (1933)

Berdasarkan pustaka diatas dapat dikaji bahwa penentuan sebuah lokasi memiliki beberapa variabel yang penting untuk dipertimbangkan sehingga lokasi tersebut menjadi lokasi terbaik untuk dilakukan pembangunan. Selain itu juga harus memperhatikan keterkaitan diantara variabel tersebut dikarekan didalam pustaka yang telah saya jelaskan diatas variabel tersebut saling memiliki keterkaitan. Seperti yang dijelaskan oleh Von Thunen dan William Alonso bahwa harga lahan di pengaruhi oleh jarak

lokasi terhadap pusat kota, selain itu menurut Richrad Muth bahwa harga lahan dan biaya komuting mempengaruhi pemilihan penentuan lokasi.

2.3 Faktor Penentu Lokasi Pengembangan Apartemen

Terdapat banyak faktor yang digunakan untuk merumuskan lokasi apartemen, walaupun secara jelas tidak ada yang menyebutkan secara terspesifik faktor-faktor penentuan lokasi apartemen. Namun untuk mengakomodasi hal tersebut, faktor-faktor tersebut dirujuk dari beberapa pertimbangan terkait pemilihan lokasi permukiman dan perumahan serta rumah susun yang secara harfiah merupakan bentuk salah satu apartemen dengan karakteristik disubsidi oleh pemerintah dalam sewa atau pembelian unitnya. Berikut di bawah ini pertimbangan pemilihan lokasi perumahan yang diantaranya dalam pendapat pakar/ahli di bawah ini.

Menurut Bourne (1972) faktor-faktor yang sangat berpengaruh terhadap penentuan lokasi perumahan adalah:

- a. Aksesibilitas ke pusat kota, jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat berbelanja, sekolah dan tempat tinggal, dan tempat rekreasi.
- b. Karakteristik fisik dari lingkungan permukiman : kondisi jalan dan pedestrian, pola jalan, ketenangan dan taman.
- c. Fasilitas dan pelayanan : kualitas dari utilitas, pemadam kebakaran, pos keamanan.
- d. Lingkungan sosial, etnis citra dan demografi
- e. Karakteristik lokasi dan rumah : luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan

Kuswara (2004) mengungkapkan penataan sistem perumahan dan permukiman dilakukan melalui tahapan pemilihan lokasi dan lahan. Dalam rangka pemilihan dan penyediaan lokasi perumahan dan permukiman hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain :

- a. Kondisi dan arahan kawasan budidaya dan lindung.
- b. Daya dukung fisik dan lingkungan.
- c. Sistem sarana dan prasarana perkotaan.
- d. Sistem pusat kegiatan ekonomi.
- e. Perkembangan sosial kependudukan.

- f. Prospek pertumbuhan ekonomi.
- g. Sistem jaringan regional (keterkaitan dengan kabupaten dan kota lainnya)

Carn et al (1988) menyatakan bahwa tiga pertimbangan dalam memilih atau membeli apartemen, yakni faktor pertimbangan fisik, aksesibilitas dan harga. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat di bawah ini.

a. Faktor Pertimbangan Fisik

Menurut pendapat Carn et al (1988, p.85-86), menyatakan bahwa untuk membangun sebuah properti perlu adanya analisa batasan karakteristik fisik dari properti itu. Beberapa batasan dalam memasukkan batasan karakteristik fisik antara lain: tata letak lokasi, karakteristik lingkungan sekitar bangunan, pengembang karakteristik fisik dan kenyamanan lokasi.

b. Faktor Pertimbangan Aksesibilitas

Nilai sebuah perumahan, tidak hanya terletak pada kualitas bangunan (fisik), namun juga lokasi atau posisi diantara perumahan lainnya pengukuran dari faktor lokasi ini adalah pemosisian bangunan diantara tempat-tempat yang diberikan oleh penghuni. Menurut pendapat Can et al (1988, p.86) bahwa pengukuran faktor berdasarkan pada :

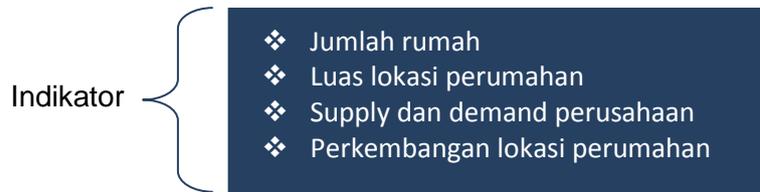
- Kedekatan dengan perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat hiburan, tempat rekreasi dan fasilitas publik.
- Kedekatan dengan jalan besar dan sarana transportasi.
- Kedekatan dengan pemadam kebakaran, kantor polisi dan rumah sakit.
- Kedekatan dengan sarana pendidikan, seperti sekolah atau universitas.

c. Faktor Pertimbangan Harga

Menurut pendapat Carn et al (1988, p.86), dalam memilih atau memilih properti yang diperhatikan antara lain :

- 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 di bawah pasar, peningkatan harga sewa.
- Penentuan harga khusus bagi yang akan mengambil di masa-masa tertentu.

Indikator perkembangan lokasi perumahan adalah kondisi-kondisi lokasi yang dapat diukur secara objektif (Milbrath, 1979). Indikator-indikator perkembangan lokasi perumahan antara lain adalah :



Salah satu pakar yang membahas spesifik terkait penentuan lokasi rumah susun adalah Komaruddin. Menurut (Komarudin 1997), penentuan lokasi dalam penyediaan rumah susun harus memiliki kriteria lokasi sebagai berikut :

- a. Terjamin kemudahan pencapaian (aksesibilitas) dari dan ke tempat kerja.
- b. Dekat dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- c. Terhindar dari kerawanan terhadap bencana, seperti banjir, longsor, gempa, polusi, kebakaran, yang membahayakan keselamatan penghuninya.
- d. Terjamin secara hukum karena sesuai dengan arahan pemanfaatan guna lahan

Menurut Miles (2000), faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi rumah susun antara lain:

Faktor - Faktor	Zoning (Peruntukkan Lahan)
	Fisik Lahan
	Utilitas
	Aksesibilitas
	Kondisi sosial dan lingkungan
	Fasilitas pelayanan publik
	Harga Lahan
	Permintaan dan penawaran

Tabel 2.2 Faktor – Faktor Penentu Lokasi Apartemen

Sumber Teori					
Bourne (1972)	Kuswara (2004)	Carn (1988)	Milbarth (1979)	Komaruddin (1997)	Miles (2000)
1. Aksesibilitas	1. Karakteristik lingkungan	1. Aksesibilitas	1. Supply dan demand	1. Aksesibilitas	1. Zoning (Peruntukkan Lahan)
2. Karakteristik		2. Karakteristik		2. Karakteristik	

k lingkungan 3. Utilitas pendukung 4. Fasilitas umum	2. Utilitas pendukung 3. Kesesuaian lahan 4. Fasilitas umum	k lingkungan 3. Harga lahan 4. Harga unit 5. Perkembangan fisik lokasi	2. Perkembangan fisik lokasi	itik lingkungan 3. Kesesuaian lahan	2. Fisik Lahan 3. Utilitas 4. Aksesibilitas 5. Kondisi sosial dan lingkungan 6. Fasilitas pelayanan publik 7. Harga Lahan 8. Permintaan dan penawaran
--	---	---	------------------------------	--	---

Sumber : Diolah dari Bourne (1972), Kuswara (2004), Carn (1998), Milbarth (1979), Komaruddin (1997), Miles (2000)

Berdasarkan teori tentang faktor – faktor penentu lokasi apartemen memiliki kesamaan perspektif diantara kelima pakar diatas, sehingga dapat ditentukan faktor penentu lokasi apartemen. Berikut adalah kajian teori mengenai faktor penentu lokasi apartemen :

1. Faktor yang pertama yaitu aksesibilitas menuju pusat kota, baik dari ketersediaan jalan raya utama, transportasi umum seperti yang telah dijelaskan Bourne (1972). Aksesibilitas ini juga meliputi kedekatan dengan perkantoran, pusat perbelanjaan seperti yang dijelaskan (Komarudin 1997). Selain itu kedekatan dengan sarana pendidikan juga berpengaruh dalam penentuan lokasi. Hal yang tidak kalah pentingnya yaitu kedekatan dengan fasilitas keamanan Carn (1988).
2. Karakteristik lingkungan menjadi faktor penentu lokasi apartemen menurut Bourne (1972), hal ini juga diungkapkan oleh (Kuswara 2004). Hal ini didukung dengan pendapat Carn (1988) dan Komaruddin (1997) bahwa membangun sebuah properti perlu adanya analisa batasan karakteristik fisik dari properti itu seperti tata letak lokasi, karakteristik lingkungan sekitar bangunan, dan kenyamanan lokasi selain itu juga terhindar dari kerawanan terhadap bencana, seperti banjir, longsor, gempa, polusi, kebakaran, yang membahayakan keselamatan penghuninya.

3. Kualitas dari sarana dan prasarana menjadi faktor penentuan lokasi apartemen seperti yang dijelaskan oleh Bourne (1972), hal ini diperkuat dengan pendapat (Kuswara 2004) bahwa sistem sarana dan prasarana perkotaan juga menjadi faktor penentuan lokasi apartemen.
4. Perkembangan fisik lokasi menurut Carn (1988) merupakan faktor penentuan lokasi apartemen, hal ini didukung dengan pendapat Milbarth (1979) tentang perkembangan fisik lokasi disekitar lahan.
5. Permintaan dan penawaran menjadi salah satu faktor penentuan lokasi apartemen, hal ini diungkapkan oleh Miles (2000) dan Milbarth (1979).
6. Menurut Carn (1988) bahwa dalam memilih atau memilih properti yang diperhatikan antara lain harga jual atau harga sewa dari satu unit bangunan selain itu penentuan harga khusus bagi yang akan mengambil di masa – masa tertentu juga penting, hal ini juga didukung oleh apa yang dijelaskan oleh Miles (2000).

2.4 Faktor Penentu Pembangunan Apartemen Menurut Pengembang

Menurut Hilfan (2005) menyatakan bahwa minat investor/pengembang untuk membangun apartemen didukung oleh beberapa faktor yaitu seperti :

1. Faktor Kebijakan/Rencana Kota/Perizinan
Dalam perencanaan kota yang tertuang didalam kebijakan pemerintah terdapat sebuah rencana pembangunan apartemen. Hal ini menurut investor/pengembang akan mempermudah dalam mengurus perijinan.
2. Faktor Lokasi
Lokasi menurut investor/pengembang juga cukup penting terutama lokasi yang cukup baik yaitu lokasi yang berdekatan dengan pusat kota. Selain dekat dengan kota, topografi juga berpengaruh dalam penentuan lokasi karena dengan melihat topografi dapat diketahui lokasi tersebut mendukung ataupun tidak.
3. Faktor Infrastruktur
Infrastruktur ini yaitu segala sesuatu yang dapat mempermudah konsumen dalam mengakses menuju lokasi partemen dan yang mendukung perkembangan lokasi partemen.

4. Faktor Harga

Pembangunan apartemen yang dilakukan akan menghasilkan profit yang diinginkan dan ditargetkan oleh investor/pengembang.

5. Faktor Konsumen Apartemen

Faktor ini dilihat dari minat konsumen dalam memilih tinggal di apartemen di suatu lokasi tertentu. Selain itu preferensi konsumen terhadap lokasi pembangunan apartemen juga diperlukan. Hal yang terakhir dapat dipertimbangkan yaitu daya serap, daya serap disini yang dimaksud adalah seberapa besar konsumen yang dapat diserap oleh pembangunan apartemen tersebut.

Menurut Rohjan (2003) pembangunan apartemen terdiri dari beberapa faktor yaitu seperti berikut :

1. Developer cenderung memilih lahan yang tidak terbangun (non-built up area) untuk lokasi apartemen. Pemilihan lahan tidak terbangun untuk lokasi apartemen lebih didasarkan pada pertimbangan ekonomi, dimana harga lahan tidak terbangun lebih rendah daripada lahan terbangun.
2. Hasil analisis sejumlah sampel yang digunakan menunjukkan bahwa pola pemilihan lokasi apartemen sebagian besar berada pada lokasi yang memiliki kemiringan lahan lebih besar dari 15%, yaitu pada kemiringan 15% - 25%. Hal tersebut dapat terjadi karena lebih didasarkan pada pertimbangan pemandangan (view) yang bagus.
3. Para developer cenderung memilih lokasi untuk apartemen yang memiliki harga lahan yang relatif rendah. Hal tersebut dimungkinkan karena pertimbangan ekonomis, yaitu untuk menekan biaya pembangunan apartemen yang bertujuan untuk memaksimalkan keuntungan.
4. Lokasi terpilih untuk pembangunan apartemen adalah lokasi yang memiliki akses yang relatif tinggi, baik ditinjau dari kedekatannya dengan jaringan jalan utama maupun terhadap pusat-pusat pelayanan.

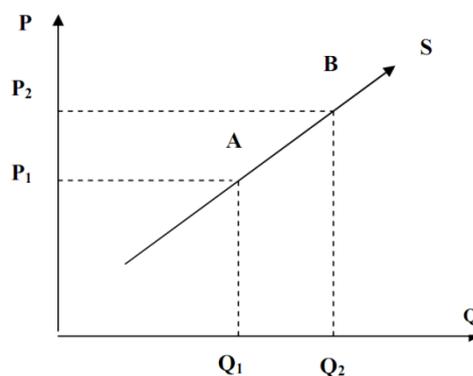
2.5 Penawaran (*Supply*) dan Permintaan (*Demand*)

2.5.1 Penawaran (*Supply*)

Hukum penawaran menjelaskan hubungan antara harga suatu barang dengan jumlah penawaran barang tersebut. Makin tinggi harga barang, makin banyak jumlah barang tersebut yang ditawarkan oleh para penjual, dan sebaliknya makin rendah harga suatu barang makin sedikit jumlah barang yang ditawarkan oleh penjual, dengan anggapan faktor-faktor lain tidak berubah (Daniel 2002).

Hukum penawaran adalah suatu pernyataan yang menjelaskan tentang sifat hubungan antara harga suatu barang dan jumlah barang yang ditawarkan oleh para penjual. Dalam hukum ini dinyatakan bagaimana keinginan para penjual dalam menawarkan barangnya apabila harganya tinggi dan bagaimana pula keinginannya ketika harganya rendah (Sukirno, 2003).

Adapun bentuk kurva penawaran adalah sebagai berikut :



Gambar 2.5 Kurva Penawaran

Dimana :

P : Harga

Q : Jumlah barang yang diminta

S : Penawaran

A : Merupakan Penawaran yang terbentuk dari pertemuan P₁ dan Q₁

B : Merupakan Penawaran yang terbentuk dari pertemuan P₂ dan Q₂

Kurva penawaran menanjak ke atas, yang menggambarkan bahwa jumlah yang ditawarkan naik dengan kenaikan harga. Penawaran (*Supply*)

menunjukkan seluruh hubungan antara jumlah suatu komoditi yang ditawarkan dan harga komoditi tersebut, dimana variabel-variabel lain dianggap tetap. Suatu titik pada kurva penawaran menggambarkan jumlah yang ditawarkan (the quantity supplied) pada harga tersebut (Kadariah, 1994).

Menurut (Mandala 2008), ada beberapa faktor yang mempengaruhi penawaran yaitu :

1. Harga beli dagang

Untuk mengembangkan teori tentang penentuan harga suatu komoditi, perlu dipelajari hubungan antara jumlah yang ditawarkan (the quantity supplied) dari setiap komoditi dan harga komoditi tersebut. Suatu teori ekonomi dasar menjelaskan bahwa makin tinggi harga suatu komoditi, makin banyak jumlah barang yang ditawarkan. Sebabnya ialah karena keuntungan yang dapat diperoleh dari produksi suatu komoditi akan naik jika harga tersebut naik, demikian juga sebaliknya, sedangkan input yang dipakainya tetap.

2. Biaya penjualan

Biaya penjualan merupakan biaya yang dikeluarkan produsen untuk menghasilkan output barang dan jasa. Apabila variabel-variabel lain dianggap tetap, maka makin tinggi biaya produksi yang dipakai dalam produksi suatu komoditi, makin kecil keuntungan yang diperoleh dari produksi komoditi tersebut. Kenaikan dalam biaya penjualan akan menggeser kurva penawaran ke kiri, yang menunjukkan bahwa semakin sedikit jumlah yang ditawarkan pada setiap harga tertentu. Penurunan dalam biaya akan menggeser kurva penawaran ke kanan

3. Keuntungan

Produsen dianggap selalu bertujuan untuk memaksimalkan keuntungan. Artinya bahwa produsen selalu memilih tingkat output yang dapat memberikan keuntungan maksimum.

Keuntungan diperoleh dari total penerimaan dikurangi total biaya yang dikeluarkan oleh produsen.

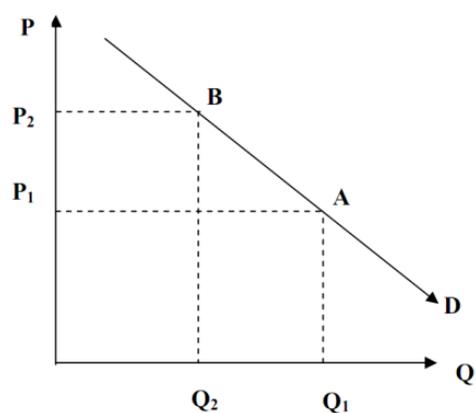
2.5.2 Permintaan (Demand)

Menurut (Daniel 2002), permintaan (Demand) adalah jumlah barang yang diminta oleh konsumen pada suatu pasar. Sementara pasar adalah tempat terjadinya transaksi antara produsen dan konsumen atas barang – barang ekonomi. Sebagian ahli mengatakan bahwa pengertian permintaan adalah jumlah barang yang sanggup dibeli oleh para pembeli pada suatu tempat dan waktu tertentu dengan harga yang berlaku pada saat itu.

Menurut (Sudarsono 1990). daya beli seseorang tergantung atas dua unsur pokok yaitu pendapatan yang dibelanjakan dan harga barang yang dikehendaki. Apabila jumlah pendapatan yang dibelanjakan oleh seseorang berubah maka jumlah barang yang diminta juga akan berubah demikian juga halnya harga barang yang dikehendaki juga dapat berubah. Secara matematis pengaruh perubahan harga dan pendapatan terhadap jumlah yang diminta dapat diketahui secara serentak.

Menurut Sukirno (2003), Hukum Permintaan pada hakekatnya merupakan suatu hipotesis yang menyatakan: “Semakin rendah harga suatu barang maka semakin banyak permintaan terhadap barang tersebut”.

Adapaun bentuk kurva permintaan adalah sebagai berikut :



Gambar 2.6 Kurva Permintaan

Dimana :

P : Harga

Q : Jumlah barang yang diminta

S : Permintaan

A : Merupakan Permintaan yang terbentuk dari pertemuan P_1 dan Q_1

B : Merupakan Permintaan yang terbentuk dari pertemuan P_2 dan Q_2

Menurut (Tri Kunawangsih Pracoyo 2006), ada beberapa faktor yang mempengaruhi permintaan yaitu:

1. Harga itu sendiri

Naik turunnya harga barang/jasa akan mempengaruhi banyak/sedikitnya terhadap jumlah barang yang diminta. Kuantitas akan menurun ketika harganya meningkat dan kuantitas yang diminta meningkat ketika harganya menurun, dapat dikatakan kuantitas yang diminta berhubungan negatif (negatively related) dengan harga. Sesuai dengan hukum permintaan hubungan antara harga barang dan jumlah yang diminta adalah negatif. Bila harga naik maka permintaan turun dan sebaliknya bila harga turun permintaan akan naik dengan asumsi ceteris paribus. Dengan demikian perubahan harga terhadap permintaan mempunyai arah yang berkebalikan.

2. Pendapatan

Pendapatan masyarakat mencerminkan daya beli masyarakat. Tinggi/rendahnya pendapatan masyarakat akan mempengaruhi kualitas maupun kuantitas permintaan. Jika permintaan terhadap sebuah barang berkurang ketika pendapatan berkurang, maka barang tersebut dinamakan barang normal (normal goods). Hubungan antara pendapatan dengan jumlah barang yang diminta adalah positif. Bila pendapatan seseorang/masyarakat meningkat maka akan meningkatkan permintaan terhadap suatu barang.

3. Jumlah Tanggungan

Jumlah tanggungan akan mempengaruhi jumlah permintaan terhadap suatu barang. Semakin banyak tanggungan, maka jumlah

permintaan akan semakin meningkat. Hal ini berkaitan dengan usaha untuk memenuhi kecukupan kebutuhan setiap individu yang ada di suatu tempat.

2.6 Sintesa Pustaka

Pustaka secara keseluruhan yang telah dikaji dalam sub-bab sebelumnya telah menghasilkan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi potensial untuk dikembangkan sebagai apartemen di Kota Surabaya. Selanjutnya faktor-faktor tersebut akan menjadi variabel dalam penelitian ini setelah melalui tahap sintesa pustaka. Sintesa pustaka yang akan menghasilkan indikasi variabel ini didapat dengan cara penyesuaian antar faktor yang telah muncul, penyesuaian faktor terhadap kebutuhan penelitian, penyesuaian faktor terhadap peraturan/perundangan/ketentuan yang berlaku serta teori lain yang dapat menjadi batasan dan penyesuaian faktor dengan pengamatan langsung dilapangan.

Mengacu pada Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada pasal 42 dijelaskan bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Oleh karena itu variabel infrastruktur dan fasilitas umum tidak digunakan pada penelitian ini. Untuk lebih jelasnya lagi akan dibahas pada sub bab – sub bab berikut.

2.6.1 Sintesa Pustaka Teori Lokasi Pengembangan Wilayah

Berdasarkan pustaka yang telah dibahas diatas maka bahwa penentuan sebuah lokasi memiliki beberapa variabel yang penting untuk dipertimbangkan sehingga lokasi tersebut menjadi lokasi terbaik untuk dilakukan pembangunan. Selain itu juga harus memperhatikan keterkaitan di antara variabel tersebut dikarekan didalam pustaka yang telah saya jelaskan diatas variabel tersebut saling memiliki keterkaitan. Sehingga variabel yang akan digunakan pada teori ini adalah sebagai berikut :

Tabel 2.3 Variabel Teori Lokasi Pengembangan Wilayah

No.	Variabel	Indikator
1	Aksesibilitas	Ketersediaan jaringan jalan arteri
		Ketersediaan jaringan jalan kolektor
		Ketersediaan jaringan jalan lokal
		Ketersediaan moda transportasi umum

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2015

2.6.2 Sintesa Pustaka Faktor Penentu Lokasi Pengembangan Apartemen

Berdasarkan teori faktor – faktor penentu lokasi apartemen didapatkan kesamaan perspektif diantara kelima pakar diatas, sehingga dapat ditentukan faktor penentu lokasi apartemen. Sehingga variabel yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.4 Variabel Faktor Penentu Lokasi Pengembangan Apartemen

No.	Variabel	Indikator
1	Kondisi fisik	Kenyaman berada dilokasi apartemen
		Keamanan lingkungan sekitar apartemen
		Bebas dari bencana alam
		Jarak Lokasi Industri

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2015

2.6.3 Sintesa Pustaka Kebutuhan Apartemen

Berdasarkan pustaka yang telah dibahas diatas maka kebutuhan akan apartemen ini juga memiliki kesamaan secara harfiah dalam kebutuhan akan rumah. Dalam menentukan lokasi perumahan, penghuni ternyata memperhatikan beberapa faktor sebelum mereka memutuskan untuk membeli apartemen, sehingga variabel yang akan digunakan yaitu sebagai berikut :

Tabel 2.5 Variabel Kebutuhan akan Rumah

No.	Variabel	Indikator
1	Lingkungan Sosial	Etnis yang menghuni apartemen
		Kepadatan penghuni apartemen
		Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar

No.	Variabel	Indikator
		lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya
2	Biaya yang dikeluarkan Konsumen	Harga Apartemen
		Service Charge Apartemen

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2015

2.6.4 Sintesa Pustaka Faktor Penentu Pembangunan Apartemen Menurut Pengembang

Berdasarkan pustaka yang sudah dijelaskan diatas maka dapat dikatakan bahwa developer dalam memilih lokasi pembangunan apartemen mempertimbangkan beberapa faktor. Faktor tersebutlah yang akan digunakan menjadi variabel dan variabel yang digunakan yaitu :

Tabel 2.6 Variabel Faktor Penentu Pembangunan Apartemen Menurut Pengembang

No.	Variabel	Indikator
1	Harga	Tingkat harga lahan
		Keuntungan yang diperoleh
		Biaya penjualan apartemen
		Kemampuan membeli lahan
2	Legalitas lahan	Status kepemilikan lahan
		Harga lahan
		Rencana jangka panjang pengembang
3	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian peruntukan lahan
		Adanya rencana pengembangan dalam RTRW

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2015

Dari pembahasan diatas maka didapatkan variabel pada penelitian ini secara keseluruhan, untuk lebih detailnya dapat dilihat pada tabel 2.7 berikut ini.

Tabel 2.7 Sintesa Pustaka

No.	Variabel	Indikator
1.	Aksesibilitas	Ketersediaan jaringan jalan arteri
		Ketersediaan jaringan jalan kolektor
		Ketersediaan jaringan jalan lokal
		Ketersediaan moda transportasi umum
2.	Kondisi fisik	Kenyamanan berada dilokasi apartemen
		Keamanan lingkungan sekitar apartemen
		Bebas dari bencana alam
		Jarak Lokasi Industri
3.	Lingkungan Sosial	Etnis yang menghuni apartemen
		Kepadatan penghuni apartemen
		Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar
4.	Biaya yang Dikeluarkan Konsumen	Harga Apartemen
		Service Charge Apartemen
5.	Harga	Tingkat harga lahan
		Keuntungan yang diperoleh
		Biaya penjualan apartemen
		Kemampuan membeli lahan
6.	Legalitas lahan	Status kepemilikan lahan
		Harga lahan
		Rencana jangka panjang pengembang
7.	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian peruntukan lahan
		Adanya rencana pengembangan dalam RTRW

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2015

BAB 3

METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian penentuan Konsep pengembangan apartemen di Surabaya. Pembahasan dalam bab ini meliputi metode penelitian, jenis penelitian, penentuan populasi dan sample, variabel penelitian, metode pengumpulan data, metode analisis, dan tahapan penelitian.

3.1 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor - faktor yang mempengaruhi perkembangan apartemen di Surabaya, sehingga pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dan kualitatif . Pendekatan ini memiliki tujuan yaitu menjelaskan yang nanti pada akhirnya memungkinkan untuk memprediksi dan mengendalikan fenomena, benda benda fisik atau manusia.

3.2 Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan dari penelitian, jenis penelitian ini adalah penelitian eksploratif yang bertujuan untuk menemukan faktor – faktor yang mempengaruhi pengembangan apartemen di 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.

Menurut (Kuncoro 2009), jenis penelitian eksploratif ini digunakan untuk mengembangkan sebuah pengetahuan atau prakira yang sifatnya masih baru dan berguna untuk arahan penelitian selanjutnya. Studi ekploratif 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.

3.3 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 eksploratif yang digunakan untuk meneliti pada populasi dan sampel tertentu. Pengumpulan data dilakukan pada obyek tertentu baik berbentuk populasi maupun sampel.

Populasi sendiri yaitu 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 didalam penelitian ini adalah konsumen dan pengembang apartemen di Kota Surabaya. Untuk mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan apartemen di Kota Surabaya yaitu dengan melakukan observasi dan wawancara kepada pihak – pihak yang mengetahui dan memahami situasi dan kondisi berdasarkan pemahaman dan pengalamannya.

Populasi konsumen apartemen di Kota Surabaya dapat dilihat dari jumlah unit apartemen yang terdapat di Kota Surabaya yaitu sebanyak 20.398 unit, sedangkan untuk pengembang apartemen di Kota Surabaya yaitu PT. Adhi Persada Properti, Gunawangsa Grup, Pakuwon Grup, Puncak Grup, PT. MNC LAND, PT. PP Property, PT. WIKA, PT Intiland Development, PT. Ciputra Surya.

Untuk teknik pengambilan sampling ini menggunakan pendekatan *Probability Sampling* dengan metode random *sampling*. *Probability Sampling* adalah teknik sampling dimana setiap anggota populasi memiliki peluang yang sama untuk dipilih menjadi sample.

Untuk sampel sendiri adalah yang merupakan bagian dari populasi yang menjadi objek sesungguhnya dari suatu penelitian. Jadi sampel yang diambil dari populasi harus yang benar-benar dapat mewakili (Koentjaraningrat 1997). Dalam menentukan besarnya jumlah responden dengan metode *random sampling* maka digunakan rumus Slovin (Bambang Prasetyo, 2005:136) yaitu sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan :

N = Populasi

n = Sampel

e = Tingkat kesalahan penarikan sampel 10% dan tingkat kepercayaan 90%

Sehingga berdasarkan rumus Slovin tersebut, maka jumlah sampel konsumen apartemen di Kota Surabaya yaitu :

$$n = \frac{16.380}{1 + 16.380(0,1)^2}$$

$$n = \frac{16.380}{164,8}$$

$$n = 99,39 \approx 99$$

Dari perhitungan di atas maka sampel yang diambil dalam penelitian yaitu sebanyak 99 orang. Dalam penelitian ini telah ditetapkan sampel yang benar – benar mewakili karakteristik pembangunan apartemen yaitu konsumen yang telah menghuni apartemen ataupun yang sudah pernah membeli apartemen dan 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.

Untuk responden developer sample yang akan digunakan sebanyak 2x jumlah dari variabel yang digunakan. Dalam melakukan tahapan analisa faktor jumlah responden yang digunakan harus memiliki jumlah yang lebih banyak dari pada jumlah variabel yang digunakan atau jumlah data dengan jumlah variabel memiliki perbandinga 2:1 (Santoso, 2006: 13). Variabel yang digunakan dalam penelitian yaitu sebanyak 34 variabel sehingga responden akan berjumlah > 34 responden, lebih tepatnya responden yang digunakan yaitu 70 responden, terdiri dari 11 developer di Surabaya. Developer tersebut yaitu PT. Adhi Persada

Properti, Gunawangsa Grup, Pakuwon Grup, Puncak Grup, PT. MNC LAND, PT. PP Property, PT. WIKA, PT Intiland Development, PT. Ciputra Surya, PT Mahkota Berlian Cemerlang, PT. Kertabakti Raharja.

3.4 Variabel Penelitian

Variabel merupakan operasionalisasi sebuah konsep supaya dapat diteliti secara empiris (Wardiyanta, 2006). Variabel penelitian adalah hal yang diteliti dan memiliki ukuran, baik ukuran yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Penentuan variabel penelitian dilaksanakan dengan memilih terlebih dahulu beberapa indikator yang diidentifikasi secara jelas sehingga tiap variabel memiliki sub-sub variabel yang benar-benar diperlukan sesuai dengan tujuan yang akan dicapai. Hubungan variabel dan sub variabel dapat memberikan makna strategis dalam penelitian (Sanusi 2003).

Variabel penelitian yang digunakan yaitu variabel yang telah didapatkan pada proses sebelumnya yaitu pada tahap studi literatur yang dilakukan pada BAB 2. Variabel yang digunakan dalam mencari faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan apartemen di Surabaya dapat dilihat pada Tabel 3.1

Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel Penelitian

No.	Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
1	Menentukan faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih apartemen di Surabaya	Aksesibilitas	Ketersediaan jaringan jalan arteri	Lokasi apartemen terletak pada jaringan jalan arteri
			Ketersediaan jaringan jalan kolektor	Lokasi apartemen terletak pada jaringan jalan kolektor
			Ketersediaan jaringan jalan lokal	Lokasi apartemen terletak pada jaringan jalan lokal
			Ketersediaan moda transportasi umum	Adanya moda transportasi yang melintasi apartemen
		Kondisi fisik	Kenyaman berada di lokasi apartemen	Kenyamanan yang dirasakan selama berada di lokasi apartemen
			Keamanan lingkungan sekitar apartemen	Tingkat keamanan pada lokasi apartemen
			Bebas dari bencana alam	Lokasi apartemen terbebas dari bencana alam seperti banjir ataupun tanah longsor
			Jarak lokasi industri	Jarak antara apartemen dengan lokasi industri/pabrik
		Lingkungan Sosial	Etnis yang menghuni apartemen	Karakteristik penghuni yang bertempat tinggal di dalam apartemen
			Kepadatan penghuni apartemen	Jumlah penghuni yang bertempat tinggal di dalam apartemen
			Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar	Kebudayaan masyarakat sekitar lokasi apartemen
		Biaya yang Dikeluarkan Konsumen	Harga Apartemen	Harga apartemen yang harus dibayar oleh konsumen
			Service Charge Apartemen	Harga perawatan apartemen yang harus dikeluarkan konsumen

No.	Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
2.	Menentukan faktor yang mempengaruhi pengembang dalam membangun apartemen di Surabaya	Aksesibilitas	Ketersediaan jaringan jalan arteri	Lokasi apartemen terletak pada jaringan jalan arteri
			Ketersediaan jaringan jalan kolektor	Lokasi apartemen terletak pada jaringan jalan kolektor
			Ketersediaan jaringan jalan lokal	Lokasi apartemen terletak pada jaringan jalan lokal
			Ketersediaan moda transportasi umum	Adanya moda transportasi yang melintasi apartemen
		Kondisi Fisik	Kenyaman berada di lokasi apartemen	Kenyamanan yang dirasakan selama berada di lokasi apartemen
			Keamanan lingkungan sekitar apartemen	Tingkat keamanan pada lokasi apartemen
			Bebas dari bencana alam	Lokasi apartemen terbebas dari bencana alam seperti banjir ataupun tanah longsor
			Jarak lokasi industri	Jarak antara apartemen dengan lokasi industri/pabrik
		Harga	Tingkat harga lahan yang dibeli	Uang yang perlu dikeluarkan developer untuk membeli lahan pembangunan apartemen
			Keuntungan yang diperoleh	Keuntungan yang diperoleh dari penjualan unit apartemen
			Biaya penjualan apartemen	Biaya yang dikeluarkan oleh developer dalam melakukan penjualan apartemen
			Kemampuan membeli lahan	Kemampuan dalam membeli lahan dengan modal yang dimiliki developer
		Legalitas lahan	Status kepemilikan lahan	Status kepemilikan lahan yang akan dibangun apartemen

No.	Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
			Harga lahan	Harga lahan yang akan dibangun apartemen
			Rencana jangka panjang pengembang	Rencana pembangunan yang dimiliki oleh pengembang
		Kebijakan pemerintah	Kesesuaian peruntukan lahan	Pembangunan apartemen sesuai dengan zonasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah
			Adanya rencana pengembangan dalam RTRW	Rencana pemerintah terkait pembangunan apartemen yang tercantum dalam RTRW Kota Surabaya
3.	Merumuskan konsep pengembangan apartemen di Surabaya	Hasil dari sasaran 1 dan 2	Hasil dari sasaran 1 dan 2	Hasil dari sasaran 1 dan 2

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2015

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

Dari variabel diatas didapatkan variabel bebas dan variabel terikat. Untuk variabel bebas sendiri adalah suatu variabel yang dipilih serta diukur oleh peneliti untuk menentukan adanya suatu hubungan pada keadaan atau kejadian yang diteliti oleh peneliti. Variable ini dapat mempengaruhi variable lain, dan yang menjadi variabel bebas yaitu aksesibilitas, kelengkapan utilisan dan fasilitas, kondisi fisik.

Sedangkan variabel terikat adalah suatu variabel yang diteliti apakah menunjukkan adanya pengaruh dari perlakuan variable bebas, dan yang menjadi variabel terikat yaitu kesehatan, lingkungan sosial, permintaan dan penawaran pasar.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan tujuan dari penelitian ini, perlu adanya pengumpulan data untuk mendukung perhitungan analisa. Pengumpulan data akan disesuaikan dengan kebutuhan dalam penelitian. Data dalam penelitian ini, dibutuhkan 2 (dua) jenis data yaitu terdiri dari:

1. 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 pendapat/opini konsumen yang telah menghuni apartemen, pandangan dan masukkan subyek (orang) secara individual yang berpengalaman dalam pembangunan, pengembangan dan pengelolaan apartemen di Surabaya.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder berupa bukti, catatan atau laporan yang telah tersusun dalam arsip (data dokumen) yang dipublikasikan dan tidak di publikasikan. Pengumpulan data sekunder inipun juga memiliki beberapa metode yaitu sebagai berikut :

a. Survey Primer

Teknik survey primer ini dilakukan dalam bentuk wawancara terstruktur dan pengisian kuesioner kepada penghuni apartemen dan tenaga praktisi yang berada pada perusahaan pengembang yang memiliki pengalaman dibidang pembangunan apartemen. Wawancara dan pengisian kuesioner tersebut digunakan untuk mengetahui pendapat para konsumen dan praktisi mengenai kondisi lapangan secara langsung.

b. Survey Sekunder

Data sekunder ini merupakan data awal berupa variabel yang diperoleh melalui studi literatur yang berkaitan langsung dengan penelitian. Literatur tersebut diperoleh dari beberapa buku dan dokumen yang ada.

3.6 Metode Analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kuantitatif. Metode kuantitatif menurut (Reaves 1992) mengatakannya sebagai penelitian yang meliputi pengukuran hal kuantitatif, lazimnya kuantitas numerik. Dengan kata lain kuantitatif merupakan ungkapan sebuah ciri atau kualitas dalam istilah kuantitatif (Slater, 1992). Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang menitikberatkan pada pengukuran dan analisis hubungansebab-akibat antara bermacam-macam variabel, bukan prosesnya, penyelidikan dipandang berada dalam kerangka bebas nilai. Secara garis besar, proses analisis dilakukan dengan beberapa tahap. Adapun tahapan analisis dalam penelitian dapat dilihat pada tabel 3.2 berikut ini

Tabel 3.2 Tahapan Analisis Penelitian

No.	Sasaran	Variabel	Sumber Data	Teknik Analisa Data	Output
1	Menentukan faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih apartemen di Surabaya	Ketersediaan jaringan jalan arteri	Survey Primer (pengamatan dan wawancara) dan Survey Sekunder	Analisa Faktor dan Analisa Deskriptif	Diketahui faktor yang menyebabkan konsumen memilih apartemen di Surabaya
		Ketersediaan jaringan jalan kolektor			
		Ketersediaan jaringan jalan lokal			
		Ketersedian moda transportasi umum			
		Kenyaman berada dilokasi apartemen			
		Keamanan lingkungan sekitar apartemen			
		Bebas dari bencana alam			
		Jarak lokasi industri			
		Etnis yang menghuni apartemen			
		Kepadatan penghuni apartemen			
		Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar			
		Harga Apartemen			
		Service Charge Apartemen			
2.	Menentukan faktor yang mempengaruhi pengembang dalam membangun apartemen di	Ketersediaan jaringan jalan arteri	Survey Primer (pengamatan dan wawancara) dan Survey Sekunder	Analisa Faktor dan Analisa Deskriptif	Diketahui faktor yang menyebabkan pengembang membangun apartemen di Surabaya
		Ketersediaan jaringan jalan kolektor			
		Ketersediaan jaringan jalan lokal			
		Ketersedian moda transportasi umum			
		Kenyaman berada dilokasi apartemen			

No.	Sasaran	Variabel	Sumber Data	Teknik Analisa Data	Output
	Surabaya	Keamanan lingkungan sekitar apartemen			
		Bebas dari bencana alam			
		Jarak lokasi industri			
		Tingkat harga lahan yang dibeli			
		Keuntungan yang diperoleh			
		Biaya penjualan apartemen			
		Kemampuan membeli lahan			
		Status kepemilikan lahan			
		Harga lahan			
		Rencana jangka panjang pengembang			
		Kesesuaian peruntukan lahan			
		Adanya rencana pengembangan dalam RTRW			
3.	Merumuskan konsep pengembangan apartemen di Surabaya	Hasil dari sasaran 1 dan 2	Hasil dari sasaran 1 yang berupa faktor yang menyebabkan konsumen memilih apartemen di Surabaya dan sasaran 2 yang berupa Konsep pengembangan apartemen di Surabaya	Analisa Deskriptif Kualitatif dan Metode GAP Analisis	Konsep pembangunan apartemen di Surabaya

Sumber : Hasil Analisis Penulis 2015

3.6.1 Analisa Cross Tabulation

Crosstab (Tabel Silang) adalah sebuah tabel silang yang terdiri atas satu baris atau lebih, dan satu kolom atau lebih. Ciri penggunaan crosstab adalah data input yang berskala nominal atau ordinal, seperti tabulasi antara gender seseorang dengan tingkat pendidikan orang tersebut, pekerjaan seseorang dengan sikap orang tersebut dengan suatu produk tertentu, dan lainnya. Sebenarnya pada data metrik (interval atau rasio) secara prinsip bisa juga dilakukan crosstab.

Dalam praktek, pembuatan crosstab dapat juga disertai dengan penghitungan tingkat keeratan hubungan (asosiasi) antarisi crosstab. Alat statistik yang sering digunakan untuk mengukur asosiasi pada sebuah crosstab adalah chisquare. Alat ini pada praktek statistik bisa diterapkan untuk menguji ada tidaknya hubungan antara baris dan kolom dari sebuah crosstab. Selain chi square, beberapa alat uji lain yang populer adalah Kendall, Kappa, dan sebagainya.

Analisa Cross Tabulation yang dilakukan pada penelitian ini yaitu untuk mengetahui hubungan antara preferensi konsumen dengan preferensi developer.

3.6.2 Analisa faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih apartemen di Surabaya dan Analisa faktor yang mempengaruhi pengembang membangun apartemen di Surabaya

a. Analisa Faktor

Analisa faktor adalah suatu metode untuk menganalisis sejumlah observasi, dipandang dari sisi interkorelasinya untuk mendapatkan apakah variasi-variasi yang nampak dalam observasi itu mungkin berdasarkan atas sejumlah kategori dasar yang jumlahnya lebih sedikit dari yang nampak (Fruchter 1954).

Sementara itu (Kerlinger 1990) mengungkapkan bahwa faktor adalah gagasan atau konsep suatu hipotesis yang sungguh-sungguh ada yang mendasari suatu tes, skala, aitem dan pengukuran-pengukuran dalam banyak hal. Jadi analisis faktor bermanfaat untuk mengurangi pengukuran-pengukuran dan tes-tes yang beragam

supaya menjadi sederhana. Analisis faktor dilakukan dengan mereduksi dimensi data dengan cara menyatakan variabel asal sebagai kombinasi linier sejumlah faktor, hingga sejumlah faktor tersebut mampu menjelaskan sebesar mungkin keragaman data yang dijelaskan oleh variabel asal.

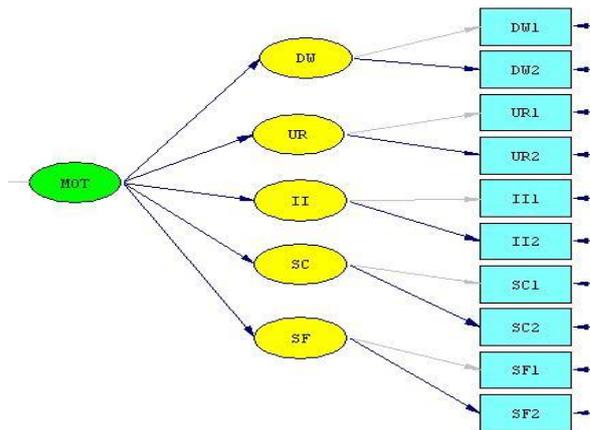
Variabel-variabel yang terdapat dalam model itu akan dikelompokkan berdasarkan hubungan antar variabel tersebut (Singgih 2004). Analisa merupakan nama umum yang menunjukkan suatu kelas prosedur, utamanya digunakan untuk mereduksi data atau meringkas dari variabel yang banyak menjadi sedikit variabel. Setelah itu dilakukan analisis faktor empiris dari data yang diperoleh dengan metode analisis faktor yaitu melakukan reduksi sampel dari data primer yang didapat dari kuesioner, kemudian mengelompokkan variabel-variabel kedalam faktor yang paling dominan dengan pengambilan kesimpulan dan faktor tersebut akan dibahas dengan cara membandingkan dengan studi literatur yang sudah ada (Supranto, 2004).

Pada umumnya analisis faktor dapat dibagi menjadi 2 yaitu analisa Analisa Exploratory Factor Analysis (EFA) dan Analisa Cnfirmatory Factor Analysis (CFA). Untuk analisa EFA yaitu metode statistik yang digunakan untuk membangun model struktur yang terdiri dari satu set atau banyak variabel. EFA adalah salah satu metode analisis faktor untuk mengidentifikasi hubungan antara variabel manifest atau variabel indikator dalam membangun sebuah konstruk. EFA digunakan dalam kondisi dimana peneliti tidak memiliki informasi awal atau hipotesis harus dikelompokkan ke dalam variabel mana saja sekumpulan indikator yang telah dibuat. jadi peneliti berangkat dari indikator (manifest) kemudian membentuk variabel.

Untuk analisa CFA yaitu salah satu bentuk analisis faktor juga khususnya dalam penelitian sosial. Tujuan utamanya adalah untuk menguji apakah indikator-indikator yang sudah dikelompokkan

berdasarkan variabel latennya (konstruknya) konsisten berada dalam konstruknya tersebut atau tidak. Pada CFA, peneliti menguji apakah data fit dengan model yang dibentuk sebelumnya atau tidak. r

Berdasarkan penjelasan diatas maka metode analisa yang akan digunakan yaitu CFA, karena variabel yang digunakan sudah memiliki kelompok faktor masing-masing.



Gambar 3.1 Ilustrasi Analisa Faktor

b. Analisa Deskriptif

Teknik analisis ini merupakan sebuah alat analisis yang menjelaskan atau memaparkan data hasil pengamatan tanpa melakukan pengujian statistik. Analisis ini digunakan untuk menggambarkan karakteristik dari sebuah sampel ataupun populasi yang teramati.

Analisis deskriptif merupakan prosedur – prosedur mengorganisasikan dan menyajikan informasi dalam satu bentuk yang dapat digunakan dan dapat dikomunikasikan atau dapat dimengerti, karena ketika kita memiliki data kuantitatif akan ditemui kesulitan dalam mendapatkan makna dari data tersebut. Analisis deskriptif menyediakan ringkasan yang sangat mendasar bagi tiap variabel data yang kita miliki dengan menunjukkan rincian proporsional pada kategori di setiap variabel. Menurut Sugiyono (2004:169) Analisis deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau

menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

3.6.3 Konsep pengembangan apartemen di Surabaya

Tahap akhir yang menjawab tujuan dari penelitian adalah merumuskan konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya. Pengertian konsep menurut KBBI adalah suatu ide atau pengertian yang diabstrakkan dari peristiwa konkret, sedangkan arahan merupakan petunjuk untuk melaksanakan sesuatu. Selain itu konsep menurut Sudarminta (2002) merupakan suatu representasi sesuatu yang terjadi yang bersifat abstrak dan umum yang menghubungkan antara objek yang diketahui, pikiran dan kenyataan.

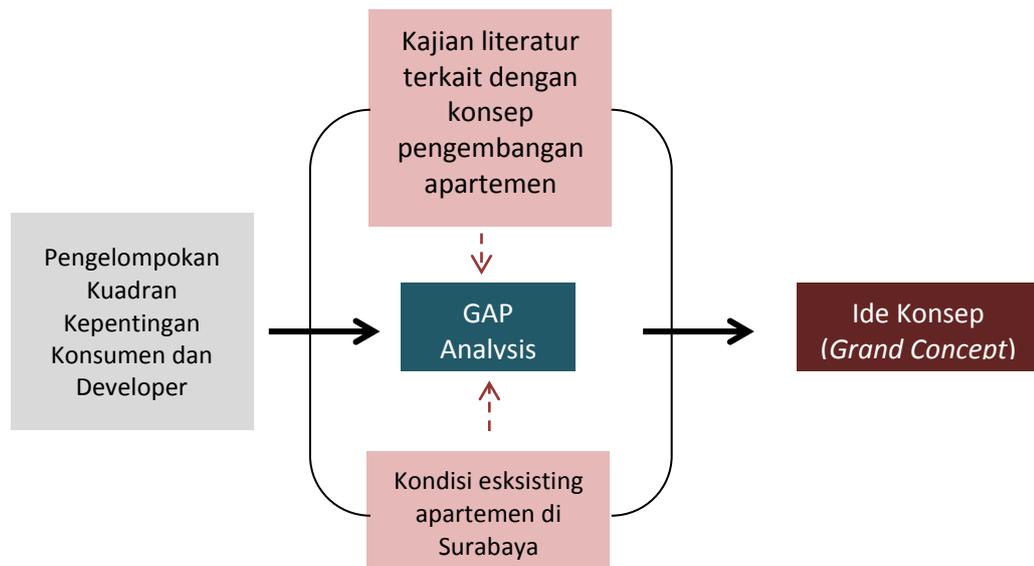
Dalam merumuskan sebuah konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya menggunakan input berupa hasil analisa faktor pada sasaran 1 dan sasaran 2. Hasil analisa faktor akan dilakukan pengelompokan kembali berdasarkan tingkat kepentingan yang berupa pengelompokan kuadran. Kuadran I memiliki variabel yang tidak tereduksi pada tahap analisis faktor menurut konsumen tetapi tereduksi pada analisis faktor menurut developer. Kuadran II memiliki variabel yang memiliki kesamaan pada hasil analisis faktor menurut konsumen dan developer atau dengan kata lain variabel ini tidak tereduksi pada tahap analisis faktor menurut konsumen ataupun developer. Kuadran III memiliki variabel yang tidak tereduksi pada tahap analisis faktor menurut developer tetapi tereduksi pada analisis faktor menurut konsumen. Kuadran IV terdiri dari variabel yang sama-sama tereduksi pada tahap analisis faktor menurut konsumen dan developer.

Setelah melakukan pengelompokan kuadran, maka dilakukan tahap selanjutnya yaitu analisa deskriptif kualitatif dengan teknik validasi triangulasi. Analisa deskripsi berguna untuk merumuskan konsep yang sesuai dengan setiap kuadran yang telah dibentuk sebelumnya. Prinsip dasar dari analisa deskriptif yaitu menggambarkan suatu keadaan secara umum, sementara itu Nawawi dan Martini (1994:73) mendefinisikan metode deskriptif sebagai metode yang melukiskan suatu keadaan objektif atau

peristiwa tertentu berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana mestinya yang kemudian diiringi dengan upaya pengambilan kesimpulan umum berdasarkan fakta-fakta historis tersebut.

Secara garis besar, analisa deskriptif dengan metode GAP Analisis dalam penelitian ini menggunakan tiga sumber informasi yang menjadi pertimbangan dalam perumusan konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya. Sumber yang digunakan yaitu :

1. Hasil penelitian, yaitu berupa pengelompokan faktor kedalam kuadran berdasarkan kepentingan dari konsumen dengan developer.
2. Studi literatur terkait dengan konsep pemerataan pembangunan apartemen.
3. Kondisi eksisting apartemen di Kota Surabaya.



Gambar 3.2 Alur Analisis Perumusan Konsep Pemerataan Pembangunan Apartemen di Surabaya

3.7 Tahapan Penelitian

Berikut ini merupakan tahapan-tahapan penelitian yang dilakukan dalam penelitian :

a. Perumusan Masalah

Dalam tahap ini, perumusan masalah adalah merupakan tahap untuk mengidentifikasi isu permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini mengangkat masalah Perkembangan kota Surabaya berdampak pada kebutuhan akan lahan untuk tempat tinggal di pusat kota.

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. 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. 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. Pembangunan apartemen di Kota Surabaya sangat banyak, dapat dilihat dari jumlah unit apartemen yang sebanyak 20.398 unit dengan rincian 9791 unit di Surabaya Barat, 7955 unit di Surabaya Timur, 1836 unit di Surabaya Selatan dan 816 unit di Surabaya Pusat

b. Tinjauan Pustaka

Tahapan ini merupakan tahap pengumpulan informasi dan literatur yang terkait dengan fokus pembahasan yang akan diteliti. Dimana dalam hal ini literatur yang digunakan adalah terkait dengan teori yang membahas mengenai teori lokasi, penawaran dan permintaan.

c. Pengumpulan Data

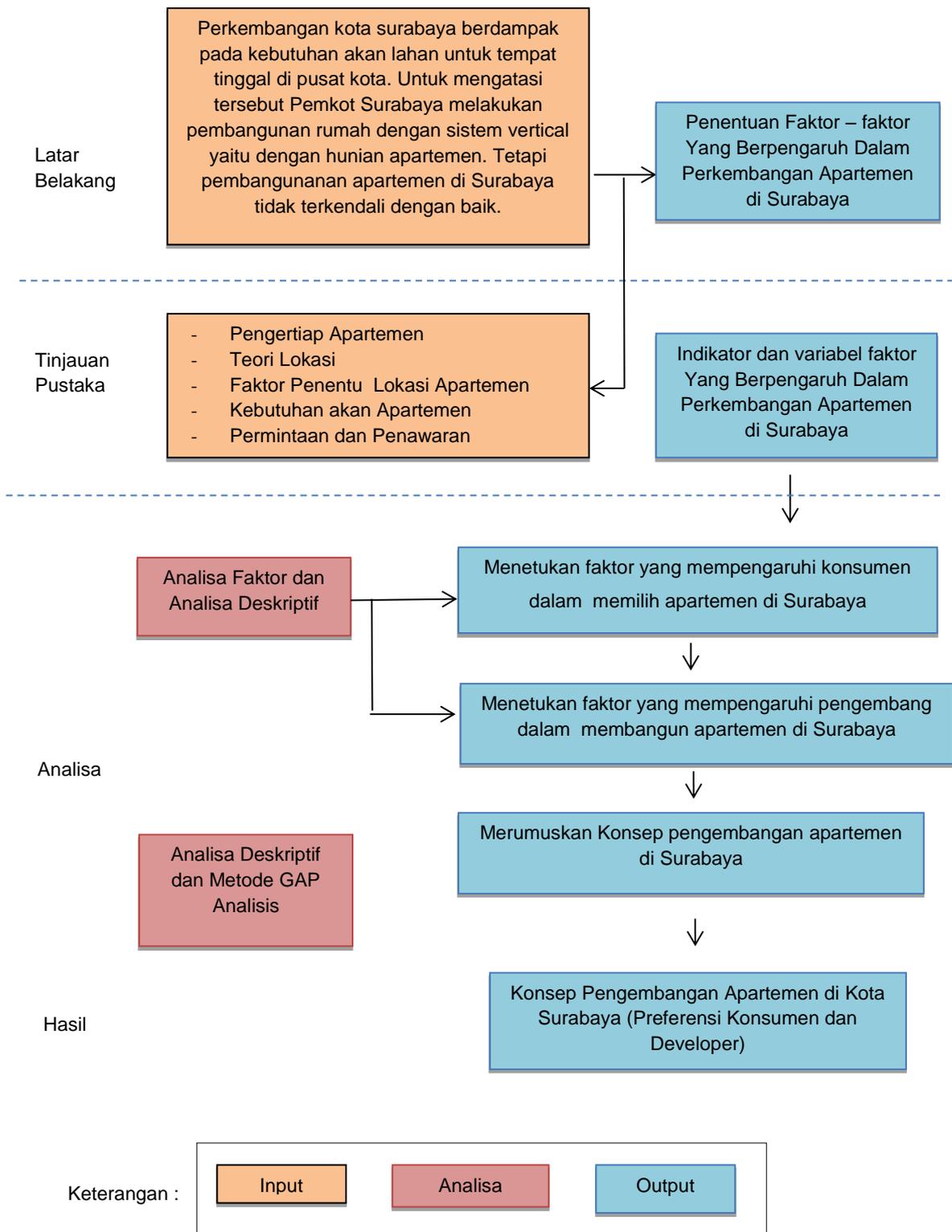
Pada tahapan ini merupakan proses pengumpulan data-data yang dibutuhkan untuk proses analisa, yaitu yang berkaitan dengan variabel-variabel penelitian. Dalam penggunaan data dalam penelitian ini menggunakan sumber data baik secara primer maupun sekunder.

d. Analisis

Setelah mendapatkan data/informasi dari proses sebelumnya, maka tahapan selanjutnya adalah melakukan tahapan analisis. Tahapan analisis ini dilakukan dengan menggunakan teknik analisis yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam tahapan ini dilaksanakan segala sesuatu yang telah dirumuskan dalam desain penelitian

e. Penarikan Kesimpulan

Ini merupakan tahapan selanjutnya yang dilakukan setelah proses analisis . Tahapan ini dilakukan penarikan kesimpulan atas rumusan permasalahan yang ditetapkan pada tahapan awal penelitian. Kesimpulan ini dilakukan setelah melalui proses analisis yang dilaksanakan sebelumnya. Tahapan selanjutnya adalah rekomendasi, merupakan tahapan yang berisi rekomendasi mengenai metode pengembangan apartemen yang lain yang mungkin dapat dipertimbangkan dalam memaksimalkan pengembangan apartemen.



Gambar 3.3 Tahapan Penelitian

BAB 4

GAMBARAN UMUM DAN ANALISA

Bab ini menjelaskan gambaran umum wilayah penelitian di Kota Surabaya dan tahapan analisa perumusan konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya. Pembahasan pada bab ini meliputi tentang gambaran umum apartemen dan gambaran umum responden dan analisa faktor serta perumusan konsep.

4.1 Kondisi Apartemen di Kota Surabaya

Kota Surabaya merupakan salah satu kota besar yang terdapat di Indonesia. Perkembangan penduduk di Kota Surabaya di setiap tahun mengalami peningkatan sehingga membutuhkan *supply* akan tempat hunian yang lebih. Melihat lahan yang tersedia sangatlah terbatas maka Pemerintah Kota Surabaya membangun rumah tinggal secara vertikal dan salah satunya yaitu apartement.

Jumlah apartement di Kota Surabaya hingga awal tahun 2016 yaitu sebanyak 20.398 unit dan tersebar di seluruh Kota Surabaya. Unit apartemen yang terdapat di Surabaya Barat memiliki jumlah terbesar yaitu sebanyak 9791 atau sebanyak 48% dari jumlah unit apartemen di Kota Surabaya. Apartement yang terdapat di Surabaya Barat yaitu seperti Ciputra World Apartemen, Somerset, Puncak Bukit Golf, Pavilion, Waterplace, Orchard Mansion, Puncak Permai, Adhiwangsa, Apartement Universitas Ciputra. Selain itu juga terdapat apartemen yang masih dalam proses kontruksi yaitu seperti : The Capital City, Pavilion Permata (TowerII), Supermal Mansion.



Gambar 4.1 Apartemen Water Place di Surabaya Barat

Surabaya Timur memiliki jumlah terbanyak kedua yaitu sebanyak 7955 unit atau sebesar 39% dari jumlah unit apartemen di Kota Surabaya. Apartemen yang terdapat

di Surabaya Timur yaitu seperti Apartemen Cosmopolis, Puncak Kertajaya, Dian Regency, Educity, Purimas, Gunawangsa Manyar.



Gambar 4.2 Apartemen Cosmopolis (kiri) dan Apartemen Puncak Kertajaya (kanan) di Surabaya Timur.

Selain itu juga terdapat beberapa apartemen yang masih dalam tahap konstruksi yaitu seperti Apartemen One East, Bale Hinggil, Gunawangsa Merr, Sky Suites, Taman Melati Surabaya, Puri City (Tower C), Puncak MERR.

Wilayah Surabaya Selatan memiliki jumlah terbanyak nomor 3 dengan 1836 unit atau sebesar 9% dari jumlah unit apartemen di Kota Surabaya. Apartemen yang terdapat di Surabaya Selatan yaitu seperti Apartemen Metropolis, The Square, High Point, Aryaduta (City of Tomorrow), The Pappilio, selain itu juga masih terdapat beberapa apartemen yang masih dalam tahap konstruksi yaitu seperti The Frontage, Apartemen Petra Surabaya.



Gambar 4.3 Apartemen Metropolis (kiri) dan Apartemen The Square (kanan) di Surabaya Selatan.

Surabaya Pusat merupakan wilayah yang memiliki jumlah apartemen paling sedikit di Kota Surabaya yaitu sebanyak 816 Unit atau sebesar 4% dari jumlah unit apartemen di Kota Surabaya. Apartemen yang terdapat di Surabaya Pusat yaitu

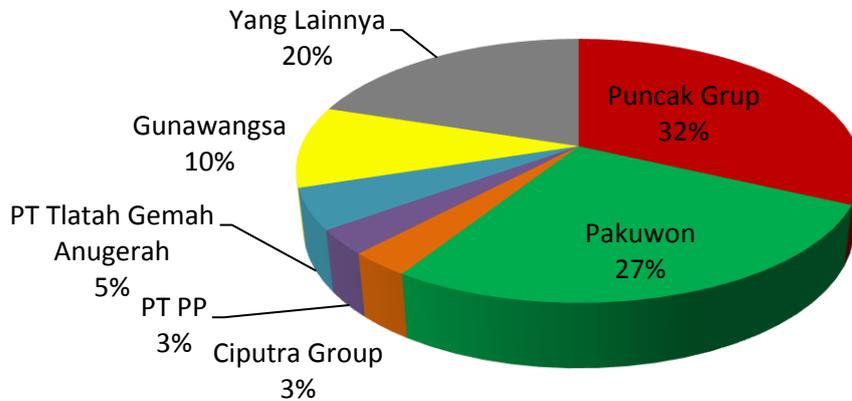
Apartemen Sumatra 36, Trillium, The Peak Residence, One Icon. Selain itu juga terdapat beberapa apartemen yang masih dalam tahap konstruksi yaitu Gunawangsa Tidar, Praxis, Hundred Residence.



Gambar 4.4 Apartemen Trillium (kiri) dan Apartemen Sumatra 36 (kanan) di Surabaya Pusat.

Pada tahun 2014 -2016 terdapat beberapa developer yang aktif dalam melakukan pembangunan apartemen di Kota Surabaya. Developer tersebut yaitu seperti Puncak Grup, Pakuwon, Gunawangsa, Ciputra Grup, PT PP, PT Tlatah Gemah Anugrah. Untuk melihat seberapa besar pembangunan apartemen yang telah dilakukan oleh developer tersebut, dapat dilihat pada gambar dibawah.

Besaran Pembangunan Unit Apartemen oleh Developer



Gambar 4.5 Besaran Pembangunan Apartemen oleh Developer di Kota Surabaya.

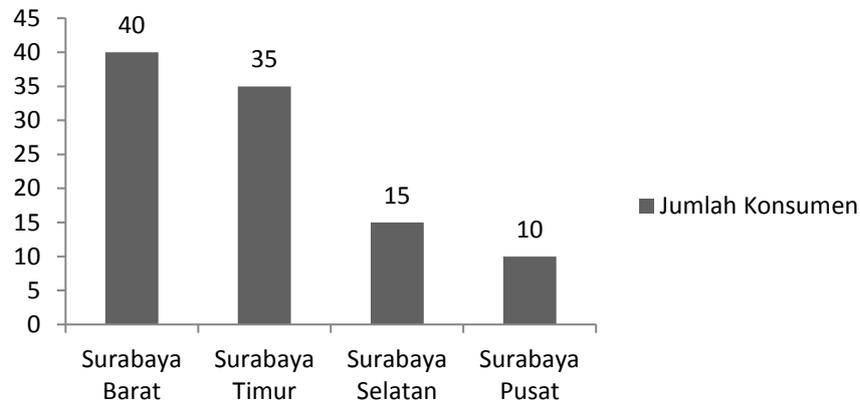
4.2 Gambaran Umum Responden

Penelitian yang akan dilakukan yaitu perumusan konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi konsumen dan developer, oleh karena itu responden yang digunakan yaitu konsumen dan developer apartemen.

4.2.1 Gambaran Umum Konsumen

Berdasarkan metode sampling didapatkan bahwa jumlah konsumen apartemen yang akan di survey yaitu sebanyak 100 konsumen. Berdasarkan hasil survey maka responden konsumen apartemen yang didapat yaitu 40 konsumen apartemen di Surabaya Barat, 35 Konsumen di Surabaya Timur, 15 konsumen apartemen Surabaya Selatan dan 10 konsumen apartemen Surabaya Pusat.

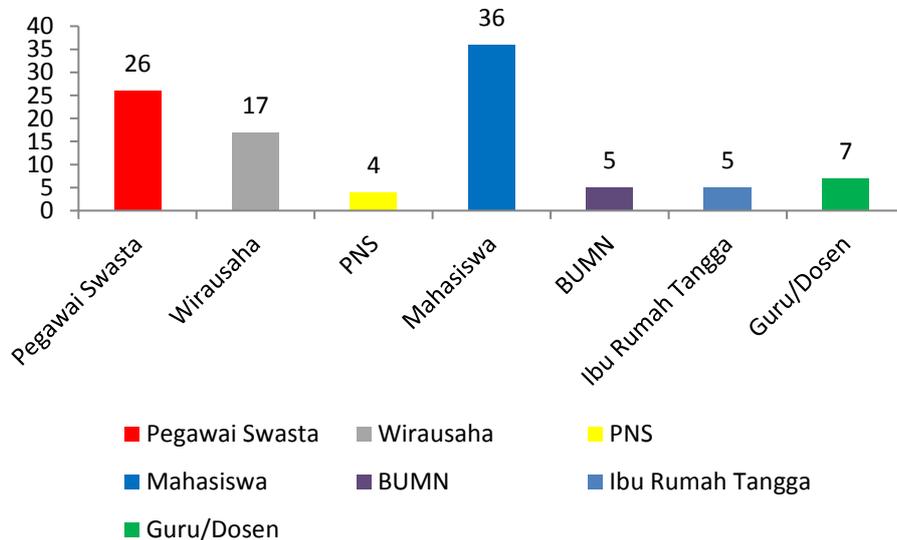
Jumlah Konsumen



Gambar 4.6 Jumlah Konsumen yang Telah Disurvey Berdasarkan Regional Wilayah Surabaya

Konsumen apartemen yang didapatkan mayoritas berprofesi sebagai mahasiswa dan pegawai swasta, tetapi selain itu juga terdapat konsumen yang berprofesi sebagai wirausaha, PNS, BUMN, ibu rumah tangga dan Guru/Dosen. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari gambar dibawah ini :

Profesi Konsumen



Lama tinggal konsumen di apartemen masih tergolong baru yaitu < 2 tahun dan sekitar 2-5 tahun dengan rincian yang baru menghuni apartemen selama < 2 tahun yaitu sebanyak 55 orang, dan yang telah menghuni selama 2-5 tahun yaitu sebanyak 45 orang.

Moda transportasi yang digunakan oleh konsumen yaitu keseluruhan menggunakan kendaraan pribadi dan tidak ada satupun responden konsumen yang menggunakan moda transportasi umum.

Berdasarkan hasil survey kepada konsumen maka didapatkan bahwa karakteristik konsumen yang berdomisili di Kota Surabaya bekerja sebagai mahasiswa dan pegawai swasta, rata-rata tinggal di apartemen < 2 tahun dan 2-5 tahun dan moda transportasi yang digunakan yaitu berupa moda transportasi pribadi seperti mobil dan sepeda motor.

4.2.2 Gambaran Umum Developer

Developer yang akan digunakan, berpedoman pada penelitian Colliers International (2016) dimana terdapat beberapa developer besar yang sudah membangun apartemen di Kota Surabaya yaitu PT. Adhi Persada Properti, Gunawangsa Grup, Pakuwon Grup, Puncak Grup, PT. MNC LAND, PT. PP Property, PT. WIKA, PT Intiland Development, PT. Ciputra Surya, PT Mahkota Berlian Cemerlang, PT. Kertabakti Raharja

Developer yang menjadi responden mayoritas berposisi sebagai business development dan engineer, untuk lama bergabung dengan proyek pembangunan apartemen selama < 5 tahun. Developer yang menjadi responden dalam penelitian ini rata – rata memiliki pengalaman yang cukup lama dalam membangun apartemen yaitu > 15 tahun.

Apartemen yang dibangun oleh developer rata – rata sebanyak 500-1000 unit dan sasaran yang dituju oleh developer sebagian besar yaitu pengusaha dan pegawai swasta. Sistem penjualan apartemen yang diterapkan oleh developer yaitu sistem jual dan harga yang ditawarkan oleh developer kepada konsumen yaitu rata – rata 15-30 juta/m² hingga > 30 juta/m² .

4.3 Preferensi Konsumen Terhadap Pembangunan Apartemen di Surabaya.

Berdasarkan hasil kuisioner yang disebar didapatkan preferensi konsumen terhadap pengembangan apartemen di Surabaya yang diperoleh dari kuantitas penilaian terbanyak terhadap variabel yang dipilih oleh konsumen yang nantinya akan di rubah menjadi bentuk presentase.

Melihat Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada pasal 42 dijelaskan bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Oleh karena itu variabel infrastruktur dan fasilitas umum tidak digunakan pada penelitian ini karena merupakan sebuah kewajiban bagi developer untuk menyediakannya dan hak yang diterima oleh konsumen.

Untuk variabel aksesibilitas memiliki satu indikator yang menurut konsumen cenderung setuju jika lokasi apartemen terletak pada jaringan jalan kolektor dibandingkan dengan lokasi apartemen yang terletak pada jaringan jalan arteri, lingkungan dan lokal. Hal ini dapat dilihat pada tabel 4.1 bahwa pada indikator jaringan jalan kolektor memiliki prosentase kumulatif sebesar 86%. Selain itu ini juga disebabkan mayoritas tempat kerja penghuni apartemen yaitu di Surabaya, melihat definisi dari jaringan jalan kolektor yaitu jaringan jalan yang menghubungkan antara satu pusat kegiatan wilayah dan pusat kegiatan lokal. Sehingga menurut konsumen lokasi apartemen dipinggir jalan kolektor sudah tepat dengan kebutuhan mereka. Oleh karena itu preferensi konsumen yang pertama yaitu konsumen menginginkan apartemen yang mudah untuk dicapai.

Tabel 4.1 Hasil Rekap Penilaian Kuisioner Konsumen Variabel Aksesibilitas

Faktor	Penilaian Konsumen					
Aksesibilitas						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Jaringan Jalan Arteri	-	35%	28%	15%	22%	-
	63%			37%		
Jaringan Jalan Kolektor	-	-	14%	37%	30%	19%
	14%			86%		
Jaringan Jalan Lokal	21%	25%	26%	-	18%	10%
	72%			28%		
Adanya Moda Transpotasi Umum	-	35%	38%	17%	10%	-
	73%			27%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

1: Sangat Tidak Setuju

4: Cukup Setuju

2: Kurang Setuju

5: Setuju

3: Tidak Setuju

6: Sangat Setuju

 : Cenderung Setuju  : Cenderung Tidak Setuju

Untuk variabel kondisi fisik menurut konsumen tidak terlalu diperhitungkan, ini dapat dilihat dari 4 (empat) indikatornya cenderung tidak diperhitungkan oleh konsumen. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.2 berikut ini :

Tabel 4.2 Hasil Rekap Penilaian Kuisioner Konsumen Variabel Kondisi Fisik

Faktor	Penilaian Konsumen					
Kondisi Fisik						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen	28%	21%	13%	13%	25%	-
	62%			38%		
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	-	28%	24%	10%	17%	21%
	52%			48%		
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	22%	26%	11%	10%	16%	13%
	59%			41%		
Jarak Lokasi industri	33%	31%	-	20%	16%	-
	64%			36%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

1: Sangat Tidak Setuju

4: Cukup Setuju

2: Kurang Setuju

5: Setuju

3: Tidak Setuju

6: Sangat Setuju

 : Cenderung Tidak Setuju

Variabel yang selanjutnya yaitu lingkungan sosial dimana salah satu indikatornya menurut konsumen cenderung setuju jika beragamnya etnis yang menghuni apartemen. Ini juga dapat dilihat dari prosentasi kumulatif pada indikator etnis yang menghuni apartemen sebesar 53%. Selain itu menurut konsumen developer masih memperhitungkan beberapa etnis saja dalam pembangunan apartemen, oleh karena itu konsumen menginginkan developer lebih mempertimbangkan semua etnis dalam pembangunan apartemen. oleh karena itu preferensi konsumen yang ketiga yaitu beragamnya etnis yang menghuni di dalam apartemen.

Tabel 4.3 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Lingkungan Sosial

Faktor	Penilaian Konsumen					
Lingkungan Sosial						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Etnis yang menghuni apartemen	15%	12%	10%	28%	35%	-
	37%			63%		
Kepadatan penghuni apartemen	-	26%	30%	19%	25%	-
	56%			44%		
Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya	33%	31%	-	20%	16%	-
	64%			44%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

1: Sangat Tidak Setuju

4: Cukup Setuju

2: Kurang Setuju

5: Setuju

3: Tidak Setuju

6: Sangat Setuju

 : Cenderung Setuju  : Cenderung Tidak Setuju

Variabel selanjutnya yaitu legalitas lahan dan salah satu indikatornya menurut konsumen cenderung setuju jika apartemen yang akan dibeli harus memiliki status kepemilikan lahan yang jelas, hal ini dapat dilihat dari prosentasi kumulatif bahwa dari 100 responden 94% cenderung setuju jika apartemen harus memiliki kejelasan status kepemilikan lahan. Menurut konsumen status kepemilikan lahan yang jelas berguna untuk menghindari konflik lahan yang tidak diinginkan. Oleh karena itu preferensi konsumen yang keempat yaitu memiliki kejelasan status lahan.

Tabel 4.4 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Legalitas Lahan

Faktor	Penilaian Konsumen					
Legalitas Lahan						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	-	-	6%	18%	33%	43%
	6%			94%		
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	13%	26%	24%	10%	15%	12%
	63%			37%		
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	24%	26%	25%	10%	19%	22%
	75%			25%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1: Sangat Tidak Setuju | 4: Cukup Setuju |
| 2: Kurang Setuju | 5: Setuju |
| 3: Tidak Setuju | 6: Sangat Setuju |

 : Cenderung Setuju  : Cenderung Tidak Setuju

Untuk variabel biaya yang dikeluarkan konsumen ini lebih cenderung pada biaya service charge untuk perawatan apartemen dibandingkan harga apartemen yang harus dibayar, karena konsumen yang disurvei merupakan konsumen yang telah menghuni apartemen sehingga tidak mempertimbangkan lagi harga apartemen. Ini juga didukung oleh presentase kumulatif dimana dari 100 responden 88% cenderung setuju bahwa service charge apartemen yang dikenakan rendah. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa preferensi konsumen yang terakhir yaitu service charge yang rendah.

Tabel 4.5 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Biaya yang Dikeluarkan Konsumen

Faktor	Penilaian Konsumen					
Biaya yang Dikeluarkan Konsumen						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen.	-	-	12%	22%	11%	55%
	12%			78%		
Harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen	26%	18%	10%	24%	22%	-
	54%			46%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

1: Sangat Tidak Setuju

2: Kurang Setuju

3: Tidak Setuju

4: Cukup Setuju

5: Setuju

6: Sangat Setuju

 : Cenderung Setuju  : Cenderung Tidak Setuju

Variabel yang terakhir yaitu kebijakan pemerintah, pada variabel ini konsumen tidak terlalu mempertimbangkan variabel ini karena menurut konsumen kebijakan pemerintah lebih di pertimbangkan oleh developer dalam pembangunan apartemen. Hal ini dapat dilihat pada tabel 4.8 dimana terdapat presentase komulatif.

Tabel 4.6 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Konsumen Variabel Kebijakan Pemerintah

Faktor	Penilaian Konsumen					
	Kebijakan Pemerintah					
	Presentase					
Variabel	1	2	3	4	5	6
Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalqiam peraturan pemerintah	-	29%	27%	12%	15%	17%
		56%			44%	
Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya	26%	28%	-	11%	12%	23%
		54%			46%	

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

1: Sangat Tidak Setuju

2: Kurang Setuju

3: Tidak Setuju

4: Cukup Setuju

5: Setuju

6: Sangat Setuju

 : Cenderung Tidak Setuju

4.4 Preferensi Developer Terhadap Pembangunan Apartemen di Surabaya.

Berdasarkan hasil kuisoner yang disebar didapatkan preferensi developer terhadap pengembangan apartemen di Surabaya yang diperoleh dari kuantitas penilaian terbanyak terhadap variabel yang dipilih oleh developer yang nantinya akan di rubah menjadi bentuk presentase.

Melihat Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada pasal 42 dijelaskan bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian

atas ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Oleh karena itu variabel infrastruktur dan fasilitas umum tidak digunakan pada penelitian ini karena merupakan sebuah kewajiban bagi developer untuk menyediakannya dan hak yang diterima oleh konsumen.

Di dalam variabel aksesibilitas terdapat satu indikator yang menurut developer cenderung setuju jika lokasi pembangunan apartemen dilalui oleh angkutan umum. Hal ini dapat dilihat dari presentase kumulatif sebesar 77% dari 100 responden. Selain itu menurut developer jika lokasi pembangunan apartemen dilalui oleh moda transportasi umum maka *value* dari apartemen tersebut akan meningkat sehingga akan berdampak pada kemudahan dalam proses penjualan apartemen. Oleh karena itu preferensi developer yang pertama yaitu

Tabel 4.7 Hasil Rekap Penilaian Kuisoner Developer Variabel Aksesibilitas

Faktor	Kode					
Aksesibilitas						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Jaringan Jalan Arteri	-	38%	36%	18%	8%	-
	74%			26%		
Jaringan Jalan Kolektor	35%	24%	15%	2%	8%	12%
	78%			35%		
Jaringan Jalan Lokal	30%	35%	-	14%	6%	15%
	65%			35%		
Adanya Moda Transpotasi Umum	2%	5%	16%	27%	29%	21%
	23%			77%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1: Sangat Tidak Setuju | 4: Cukup Setuju |
| 2: Kurang Setuju | 5: Setuju |
| 3: Tidak Setuju | 6: Sangat Setuju |

 : Cenderung Setuju  : Cenderung Tidak Setuju

Variabel selanjutnya yaitu kondisi fisik developer tidak terlalu memperhitungkan dalam pembangunan, karena jika lokasi pembangunan apartemen telah ditetapkan sehingga dapat diasumsikan bahwa lokasi tersebut sudah memiliki kondisi fisik yang layak untuk pembangunan apartemen.

Tabel 4.8 Hasil Rekap Penilaian Kuisioner Developer Variabel Kondisi Fisik

Faktor	Kode					
Kondisi Fisik						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen	13%	33%	22%	19%	13%	-
	68%			32%		
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	24%	10%	38%	8%	14%	6%
	72%			38%		
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	-	26%	30%	19%	25%	-
	56%			44%		
Jarak Lokasi industri	10%	31%	27%	17%	9%	6%
	68%			32%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

1: Sangat Tidak Setuju

4: Cukup Setuju

2: Kurang Setuju

5: Setuju

3: Tidak Setuju

6: Sangat Setuju

 : Cenderung Tidak Setuju

Untuk variabel lingkungan sosial terdapat satu indikator yang menurut developer jika pembangunan apartemen memiliki penghuni yang padat. Dilihat dari prosentase komulatif dari 70 responden 100% setuju jika pembangunan apartemen memiliki kepadatan yang tinggi, karena dengan kepadatan tinggi, developer dapat dikatakan sukses dalam pembangunan dan proses penjualan apartemen. Sehingga keuntungan yang diperoleh oleh developer pun juga akan besar. Preferensi developer yang terakhir yaitu apartemen dapat menampung jumlah penghuni yang maksimal.

Tabel 4.9 Hasil Rekap Penilaian Kuisioner Developer Lingkungan Sosial

Faktor	Kode					
Lingkungan Sosial						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Etnis yang menghuni apartemen	24%	23%	13%	-	22%	18%
	60%			40%		
Kepadatan penghuni apartemen	-	-	-	11%	44%	45%
	0%			100%		
Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya	26%	30%	-	14%	13%	17%
	56%			44%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1: Sangat Tidak Setuju | 4: Cukup Setuju |
| 2: Kurang Setuju | 5: Setuju |
| 3: Tidak Setuju | 6: Sangat Setuju |

 : Cenderung Setuju  : Cenderung Tidak Setuju

Variabel legalitas lahan tidak terlalu diperhitungkan oleh developer. Hal ini terjadi karena pembangunan apartemen dilakukan pada tanah yang dimiliki oleh developer dan pasti telah memiliki legalitas lahan yang jelas sehingga legalitas lahan diperhitungkan sebelum pembangunan apartemen.

Tabel 4.10 Hasil Rekap Penilaian Kuisioner Developer Variabel Legalitas Lahan

Faktor	Kode					
Legalitas Lahan						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	33%	31%	-	20%	16%	-
	64%			36%		
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	26%	27%	6%	-	21%	20%
	59%			41%		
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	13%	26%	24%	10%	15%	12%
	63%			37%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

Keterangan :

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1: Sangat Tidak Setuju | 4: Cukup Setuju |
| 2: Kurang Setuju | 5: Setuju |
| 3: Tidak Setuju | 6: Sangat Setuju |

 : Cenderung Tidak Setuju

Variabel yang terakhir yaitu harga, sama dengan variabel legalitas lahan bahwa harga tidak terlalu dipertimbangkan oleh developer dalam pembangunan apartemen tetapi harga diperhitungkan sebelum dilakukan pembangunan apartemen. berdasarkan hasil kuisioner dimana presentase responden dengan kecenderungan tidak setuju memiliki gap yang tidak terlalu jauh dengan responden dengan kecenderungan setuju. Ini dapat dikatakan masih terdapat beberapa responden yang juga memperhatikan variabel harga dalam pembangunan apartemen.

Tabel 4.11 Hasil Rekap Penilaian Kuisioner Developer Variabel Harga

Faktor	Kode					
Harga						
Variabel	Presentase					
	1	2	3	4	5	6
Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya	-	29%	22%	10%	19%	20%
	51%			49%		
Kemampuan pengembang dalam membeli lahan yang akan dikembangkan apartemen di Surabaya	24%	10%	38%	8%	14%	6%
	72%			38%		
Biaya yang dikeluarkan dalam penjualan apartemen	26%	27%	6%	-	21%	20%
	59%			41%		
Keuntungan yang diperoleh dalam menjual unit apartemen	23%	-	29%	13%	14%	21%
	52%			48%		

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2016

1: Sangat Tidak Setuju

4: Cukup Setuju

2: Kurang Setuju

5: Setuju

3: Tidak Setuju

6: Sangat Setuju

 : Cenderung Tidak Setuju

4.5 Cross Tabulation Analysis

Cross tabulation analysis atau tabulasi silang merupakan metode analisis menggunakan tabel untuk mengidentifikasi hubungan antar variabel yang berbeda dalam sebuah matriks. Digunakan tabel berupa baris dan kolom berisi variabel yang akan ditabulasikan. Fungsi *cross tabulation analysis* adalah untuk menganalisis hubungan antar variabel, mengatur data statistik, dan sebagai kontrol terhadap variabel tertentu sehingga dapat dianalisis ada atau tidaknya hubungan.

Ciri penggunaan crosstab adalah data input yang berskala nominal atau ordinal, seperti tabulasi antara gender seseorang dengan tingkat pendidikan orang tersebut, pekerjaan seseorang dengan sikap orang tersebut dengan suatu produk tertentu, dan lainnya. Sebenarnya pada data metrik (interval atau rasio) secara prinsip bisa juga dilakukan crosstab. Hanya pada data metrik, ada kemungkinan data mempunyai desimal, seperti panjang 1,25 meter, panjang 1,26 meter, panjang 1,27 meter, dan seterusnya. Semuanya mempunyai nilai berbeda sehingga harus dibuatkan banyak kolom; maka bisa terjadi jumlah baris atau kolom menjadi demikian banyak dan tidak efektif untuk mendeskripsikan data. Untuk itulah pembuatan crosstab data metrik biasanya dilihat 'isi' datanya terlebih dahulu.

Pada penelitian ini digunakan uji Chi-Square untuk mengetahui hubungan antara preferensi konsumen dengan preferensi developer. Variabel yang akan digunakan dalam analisa ini hanya variabel aksesibilitas dengan indikator jaringan jalan kolektor, variabel kondisi fisik dengan indikator kenyamanan berada dilokasi apartemen, variabel lingkungan sosial dengan indikator kepadatan penghuni apartemen, dan variabel legalitas lahan dengan indikator status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen. Untuk variabel biaya yang dikeluarkan konsumen, harga dan kebijakan pemerintah tidak dilakukan analisa cross tabulation, karena variabel biaya yang dikeluarkan konsumen dan kebijakan pemerintah lebih cenderung kepada konsumen sedangkan harga lebih cenderung kepada developer.

Didalam proses analisa hanya mengambil satu sample indikator di setiap variabel berdasarkan pada nilai presentase terbesar menurut preferensi konsumen dan developer. Adapun perhitungan secara rinci mengenai analisis tabulasi silang adalah sebagai berikut:

4.5.1 Variabel Aksesibilitas

Didalam variabel aksesibilitas terdapat 4 (empat) indikator yaitu ketersediaan jaringan jalan arteri, jaringan jalan kolektor, jalan lokal, dan ketersediaan moda transportasi umum. Tetapi yang akan digunakan dalam analisa cross tabulation yaitu ketersediaan jaringan jalan kolektor karena memiliki presentase yang lebih tinggi dibandingkan indikator lainnya berdasarkan preferensi konsumen maupun developer.

Tabel 4.12 *Cross Tabulation Analysis* variabel aksesibilitas berdasarkan preferensi konsumen dan developer

		Cenderung Tidak Setuju	Cenderung Setuju	Total
Aksesibilitas (ketersediaan jaringan jalan kolektor)	Konsumen	28	72	100
	Developer	24	51	75
Total		52	123	175

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2.917 ^a	1	.288
Likelihood Ratio	2.722	1	.199
Linear-by-Linear Association	2.878	1	.190
N of Valid Cases	175		

a. 2 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,31

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan ditemukan nilai Chi-Square sebesar 0,288 atau lebih besar dari 0,05, sehingga **tidak terdapat dependensi** antara preferensi konsumen dan developer dilihat dari indikator ketersediaan jaringan jalan kolektor. Artinya ketersediaan jaringan jalan kolektor merupakan hal yang masih di pertimbangkan oleh konsumen maupun developer, dilihat dari 175 responden 70% cenderung setuju bahwa lokasi apartemen terletak di pinggir jalan, salah satunya di jalan kolektor. Oleh karena itu konsumen dan developer sama – sama cenderung setuju jika lokasi apartemen terletak di pinggir jalan kolektor.

4.5.2 Variabel Kondisi Fisik

Dalam variabel kondisi fisik terdapat 4 (empat) indikator yaitu keamanan lingkungan sekitar apartemen, lokasi apartemen bebas dari bencana alam, kenyamanan berada dilokasi apartemen dan jarak apartemen dengan lokasi industri. Tetapi yang akan digunakan analisa cross tabulation yaitu kenyamanan berada dilokasi apartemen karena memiliki presentase yang lebih tinggi dibandingkan indikator lainnya berdasarkan preferensi konsumen maupun developer.

Tabel 4.13 *Cross Tabulation Analysis* variabel kondisi fisik berdasarkan preferensi konsumen dan developer

		Cenderung Tidak Setuju	Cenderung Setuju	Total
Kondisi Fisik (Kenyamanan berada dilokasi apartemen)	Konsumen	21	79	100
	Developer	47	28	75
Total		68	107	175

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	.158 ^a	1	.000
Likelihood Ratio	.159	1	.001
Linear-by-Linear Association	.156	1	.001
N of Valid Cases	175		

a. 2 cells (20,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,13.

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan ditemukan nilai Chi-Square sebesar 0,000 atau lebih kecil dari 0,05, sehingga **terdapat dependensi** antara preferensi konsumen dan developer dilihat dari indikator kenyamanan. Artinya terdapat perbedaan pendapat antara konsumen dan developer terkait kenyamanan. Perbedaan ini terjadi karena konsumen dan developer memiliki perbedaan kepentingan.

Dari segi konsumen membeli apartemen untuk digunakan sebagai tempat tinggal, sehingga kenyamanan adalah yang diperhitungkan oleh konsumen dalam memilih apartemen. Dalam segi developer dalam membangun apartemen tujuannya adalah untuk mencari keuntungan yang maksimal sehingga kenyamanan konsumen tidak begitu diperhitungkan oleh developer. Ini dapat dilihat dari jumlah konsumen sebanyak 100 responden, 79% cenderung setuju bahwa kenyamanan adalah faktor yang masih dipertimbangkan oleh konsumen. Sedangkan dari jumlah reponden developer sebanyak 75, 62% cenderung kurang setuju dalam kenyamanan didalam apartemen.

4.5.3 Variabel Lingkungan Sosial

Untuk variabel lingkungan sosial, indikator yang akan digunakan dalam analisa cross tabulation yaitu etnis yang menghuni apartemen. Hal ini dikarenakan indikator ini memiliki presentase yang tinggi dibandingkan dengan indikator lainnya berdasarkan preferensi konsumen dan developer.

Tabel 4.14 *Cross Tabulation Analysis* variabel lingkungan sosial berdasarkan preferensi konsumen dan developer

		Cenderung Tidak Setuju	Cenderung Setuju	Total
Lingkungan Sosial (Etnis yang menghuni apartemen)	Konsumen	31	69	100
	Developer	17	58	75
Total		48	127	175

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2.619 ^a	1	.106
Likelihood Ratio	4.329	1	.037
Linear-by-Linear Association	2.585	1	.108
N of Valid Cases	175		

a. 2 cells (18%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,13

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan ditemukan nilai Chi-Square sebesar 0,106 atau lebih besar dari 0,05, sehingga **tidak terdapat dependensi** antara preferensi konsumen dan developer dilihat dari indikator etnis yang menghuni apartemen. Artinya konsumen dan developer menginginkan penghuni apartemen secara heterogen atau dihuni oleh berbagai macam etnis, hal ini dilihat dari 56 responden 73% cenderung setuju jika beragamnya etnis didalam apartemen.

4.5.4 Variabel Legalitas Lahan

Variabel legalitas lahan memiliki beberapa indikator didalamnya, tetapi indikator yang dipakai yaitu indikator status kepemilikan karena memiliki presentase yang tinggi dibandingkan dengan indikator lainnya berdasarkan preferensi konsumen dan developer.

Tabel 4.15 *Cross Tabulation Analysis* variabel legalitas lahan berdasarkan preferensi konsumen dan developer

		Cenderung Tidak Setuju	Cenderung Setuju	Total
Legalitas Lahan (Status kepemilikan lahan)	Konsumen	18	82	100
	Developer	5	70	75
Total		23	152	175

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	.016 ^a	1	.898
Likelihood Ratio	0,16	1	.898
Linear-by-Linear Association	.016	1	.899
N of Valid Cases	175		

a. 2 cells (0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5,79

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan ditemukan nilai Chi-Square sebesar 0,898 atau lebih besar dari 0,05, sehingga **tidak terdapat dependensi** antara preferensi konsumen dan developer dilihat dari indikator status kepemilikan lahan. Artinya status kepemilikan merupakan hal yang masih di pertimbangkan oleh konsumen maupun developer, dilihat dari 75 responden 87% cenderung setuju bahwa apartemen yang dibeli harus memiliki kejelasan status lahan. Ini berguna untuk menghindari konflik yang tidak diinginkan dimasa yang akan datang.

Berdasarkan hasil analisa cross tab yang dilakukan diatas dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa terdapat perbedaan antara preferensi konsumen dengan developer pada variabel kondisi fisik dilihat dari indikator kenyamanan berada di lokasi apartemen.

Ini terjadi karena perbedaan kepentingan antara konsumen dan developer. Dari segi konsumen berkepentingan untuk mencari tempat tinggal sehingga mencari lokasi yang nyaman, sedangkan developer memiliki kepentingan untuk mencari keuntungan

dalam membangun apartemen sehingga terkadang kenyamanan tidak terlalu diperhatikan oleh developer.

4.6 Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Apartemen di Kota Surabaya (Preferensi Konsumen)

Tahap analisa pertama sebelum perumusan konsep, dilakukan analisa faktor dari responden konsumen terlebih dahulu. Di dalam analisa faktor yang akan dilakukan yaitu mengelompokkan variabel yang dimiliki menjadi beberapa faktor sesuai dengan sintesa pustaka pada bab tinjauan pustaka. Pada faktor harga tidak akan digunakan karena faktor tersebut ditujukan untuk developer.

4.6.1 Faktor Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan pencapaian lokasi dan hubungannya satu sama lain, mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui transportasi (Jhon Blake dalam Leksono, 2010). Selain itu menurut Kevin Lynch dalam Talav Era (2012) menjelaskan bahwa Aksesibilitas adalah konsep yang luas dan fleksibel. Kevin Lynch mengatakan aksesibilitas adalah masalah waktu dan juga tergantung pada daya tarik dan identitas rute perjalanan.

Black (1981) mengatakan aksesibilitas berdasarkan tujuan dan kelompok sosial, aksesibilitas menyediakan ukuran kinerja antara tata guna lahan dengan sistem transportasi. Edward (1992) mengatakan aksesibilitas menjadi kunci penting terhadap kebijakan tata guna lahan dimana tata guna lahan yang memiliki aksesibilitas tinggi akan mempunyai nilai lahan yang lebih baik. Fakta ini telah menjadikan pendorong utama bagaimana suatu daerah perkotaan dikembangkan dan berpengaruh langsung terhadap kebijakan tentang tata guna lahan saat ini (Mohammed, 2012).

Salah satu faktor dalam aksesibilitas adalah adanya moda transportasi umum, dengan adanya moda transportasi umum maka mencapai tempat tujuan akan semakin mudah. Kemudahan dalam mencapai sebuah tempat inilah yang merupakan salah satu faktor penting dalam aspek aksesibilitas (Asteriani, 2010). Berdasarkan hasil kuisioner menurut developer bahwa aksesibilitas yang

berupa adanya moda transportasi merupakan salah satu variabel yang penting untuk dipertimbangkan dalam pembangunan sebuah apartemen di Surabaya.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor aksesibilitas memiliki beberapa variabel didalamnya yaitu jaringan jalan arteri, jaringan jalan kolektor, jaringan jalan lokal, adanya moda transportasi umum.

4.6.2 Faktor Kondisi Fisik

Kondisi fisik menurut Komaruddin (1997) memiliki arti yang cukup luas, kondisi lingkungan yang dimaksud disini yaitu kondisi dimana lingkungan sekitar perumahan/apartemen terbebas dari bencana alam seperti terbebas dari banjir, tanah longsor maupun gempa bumi, ataupun bencana yang disebabkan oleh human error seperti kebakaran, polusi udara dan kebisingan yang dapat mengganggu dan mengancam keselamatan penghuni perumahan/apartemen. Selain itu menurut Bourne (1972) kondisi fisik dari lokasi pembangunan perumahan atau rumah susun juga harus terjamin kemanannya, karena keamanan dapat mempengaruhi kenyamanan tinggal.

Kondisi fisik lingkungan merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan konsumen dalam menentukan lokasi perumahan. Kondisi fisik lingkungan ini terdiri dari keamanan lingkungan sekitar apartemen dan lokasi apartemen bebas dari bencana alam (Asteriani 2011). Berdasarkan sintesa pustaka bahwa kenyamanan juga termasuk didalam faktor kondisi fisik.

Menurut Sander dan McCormick (1993) bahwa kenyamanan merupakan suatu kondisi perasaan dan sangat tergantung pada orang yang mengalami situasi tersebut. Kita tidak dapat mengetahui tingkat kenyamanan yang dirasakan orang lain secara langsung atau dengan observasi melainkan harus menanyakan langsung pada orang tersebut mengenai seberapa nyaman diri mereka, biasanya dengan menggunakan istilah-istilah seperti agak tidak nyaman, mengganggu, sangat tidak nyaman, atau mengkhawatirkan.

Menurut Kolcaba (2003) bahwa sebuah kenyamanan terdiri dari beberapa aspek salah satunya yaitu kenyamanan sosial kultural. Kenyamanan sosial kultural ini berhubungan dengan hubungan interpersonal, keluarga, dan sosial ataupun masyarakat. Kenyamanan sendiri memiliki beberapa faktor yang dapat

mempengaruhinya, menurut Hakim (2006) bahwa salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kenyamanan yaitu kebisingan. Pada daerah padat seperti perkantoran dan perumahan /apartemen bahwa kebisingan adalah sebuah gangguan yang dapat mengganggu kenyamanan para pekerja dan penghuni rumah.

Lokasi perumahan/apartemen yang strategis menurut Komarudin (1997) yaitu kawasan yang terhindar dari bencana alam dan terhindar dari polusi, dalam konteks ini polusi yang dimaksud yaitu polusi yang disebabkan oleh industri. Oleh karena itu konsumen apartemen akan memilih apartemen yang memiliki jarak yang cukup jauh dengan lokasi industri.

Jika melihat pada Undang – Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang penetapan zonasi lokasi perumahan/apartemen dengan kawasan industri memiliki jarak yang cukup jauh karena untuk menghindari pencemaran udara dan pencemaran air pada lokasi perumahan/apartemen.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor kelengkapan fasilitas memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu jarak lokasi industri dengan apartemen.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor kondisi fisik memiliki beberapa variabel didalamnya yaitu keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen, lokasi apartemen bebas dari bencana alam, kenyamanan berada dilokasi apartemen.

4.6.3 Faktor Lingkungan Sosial

Winandi (2003) mendefenisikan struktur sosial sebagai seperangkat unsur yang mempunyai ciri tertentu dan seperangkat hubungan diantara unsur-unsur tertentu. Dapat disimpulkan bahwa sosial adalah segala sesuatu yang berkenaan dengan masyarakat yang lahir, tumbuh, dan berkembang dalam kehidupan bersama. Faktor sosial yaitu meliputi pendidikan dan suku bangsa (Muzaham, 1995), sedangkan Gottlieb (1983) menyebutkan dukungan keluarga sebagai salah satu faktor sosial. Dengan mengadaposi pendapat Anderson dan Gottlieb tersebut maka faktor-faktor sosial adalah pendidikan, suku, dukungan keluarga.

1. Pendidikan

Pendidikan sebagai suatu konsep, memiliki sifat yang cukup terbuka untuk menelaah. Pendidikan dalam arti formal sebenarnya adalah suatu proses penyampaian bahan/materi pendidikan oleh pendidik kepada sasaran pendidikan (anak didik) guna mencapai perubahan tingkah laku (Notoatmodjo, 1993).

Pengertian pendidikan digunakan untuk menunjuk atau menyebutkan suatu jenis peristiwa yang dapat terjadi di berbagai jenis lingkungan. Jenis peristiwa ini ialah interaksi antara dua manusia atau lebih yang dirancang untuk menimbulkan atau berdampak timbulnya suatu proses pengembangan atau pematangan pandangan hidup pribadi. Jenis lingkungan tempat terjadinya interaksi ini dapat berupa keluarga, sekolah, tempat kerja, tempat bermain, berolahraga atau berekreasi, ataupun tempat lain (Muzaham, 1995).

2. Suku

Suku merupakan unit-unit kebudayaan, dimana latar belakang kebudayaan tersebut berbeda-beda. Perbedaan ini akan menghasilkan tingkah laku yang berbeda pula, baik itu tingkah laku individu maupun tingkah laku kelompok. Tingkah laku yang dimaksud bukan hanya kegiatan yang bisa diamati dengan mata saja, tetapi juga apa yang ada dalam pikiran. Pada manusia, tingkah laku ini tergantung pada proses pembelajaran. Apa yang mereka lakukan adalah hasil dari proses belajar yang dilakukan oleh manusia sepanjang hidupnya disadari atau tidak. Mereka mempelajari bagaimana bertingkah laku dengan cara mencontoh atau belajar dari generasi di atasnya dan juga dari lingkungan alam dan sosial yang ada disekitarnya (Muzaham, 1995).

3. Dukungan Keluarga

Keluarga didefinisikan oleh Friedman (1992) sebagai dua individu atau lebih yang bergabung bersama karena adanya ikatan saling berbagi dan ikatan kedekatan emosi yang mengidentifikasikan diri mereka sebagai bagian keluarga. Keluarga mengemban fungsi untuk kesejahteraan anggota keluarga yang mencakup 5 bidang yaitu biologi, ekonomi, pendidikan, psikologi dan

sosial budaya (WHO,1978 dikutip dari Bobak, Lowdermilk, Jensen, 2005). Dukungan keluarga mengacu pada sistem atau jaringan yang membantu individu dalam proses kehidupan. Sebagai makhluk sosial tentunya individu tidak dapat hidup tanpa bantuan orang lain, maka manusia membutuhkan dukungan sosial dari orang-orang sekitarnya berupa penghargaan, perhatian, dan cinta (Bobak, Lowdermilk, Jensen, 2005).

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor kelengkapan fasilitas memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu etnis yang menghuni apartemen, kepadatan penghuni apartemen, kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya

4.6.4 Biaya yang Dikeluarkan Konsumen

Dalam penentuan lokasi perumahan penghuni memiliki beberapa faktor yang mempengaruhinya, salah satunya yaitu harga dan ini menjadi faktor yang sensitif bagi penghuni (Asteriani, 2011). Prinsipnya semakin tinggi price sensitivity, semakin mudah penghuni akan menolak untuk membeli. Begitu pun sebaliknya, semakin rendah price sensitivity, semakin penghuni rela untuk membeli suatu produk atau layanan, bahkan rela membayar lebih banyak demi mendapatkan kualitas yang mereka inginkan. Price sensitivity adalah tingkatan di mana dan bagaimana perilaku konsumen bisa dipengaruhi oleh harga suatu produk atau layanan.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor harga memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen, harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen.

4.6.5 Faktor Legalitas Lahan

Menurut Asteriane (2011) banyak faktor yang mempengaruhi penghuni dalam menentukan lokasi perumahan, salah satunya yaitu legalitas. Legalitas disini yaitu terdiri dari keabsahan kepemilikan, karena tanpa hal tersebut penghuni juga akan menjadi ragu dalam memilihnya sebagai lokasi tempat tinggal. Selain

itu penghuni juga akan melihat rencana yang dimiliki oleh developer dalam melakukan pengembangan.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor harga memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen, pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen, rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang.

4.6.6 Faktor Kebijakan Pemerintah

Pengembangan apartemen di Kota Surabaya pada umumnya harus mengacu pada peruntukan lahan (zonasi) yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Akibat yang ditimbulkan jika pembangunan tidak mengikuti zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu dapat membuat kekacauan dalam perencanaan yang telah dibuat oleh pemerintah dan kerancuan zonasi penggunaan lahan yang telah ditetapkan, akibatnya izin untuk bangunan apartemen sewaktu – waktu dapat dicabut oleh pemerintah.

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).

Penetapan zonasi oleh pemerintah ini pada umumnya sudah tercantum dalam dokumen RTRW, dan dokumen ini dapat menjadi panduan dalam melihat rencana yang akan dilakukan oleh pemerintah 1-5 tahun kedepan sehingga kita dapat mengetahui lokasi yang telah di zonasi sebagai lokasi pembangunan perumahan/apartemen. Terlepas dari zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah, pengembang juga harus menyesuaikan dengan rencana panjang yang dimilikinya dan mensikronkannya dengan rencana yang dimiliki oleh pemerintah. Selain itu legalitas tanah yang akan dibangun apartemen juga harus diperhitungkan dengan

matang karena berkaitan dengan sustainable dari pembangunan apartemen dan perencanaan yang dibuat oleh pengembang.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor kebijakan pemerintah memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah, adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya.

Untuk mempermudah proses analisa maka diberikan kode di setiap variabel penelitian yang berasal dari sintesa kajian pustaka. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.16 Pengkodean Faktor Preferensi Konsumen

Faktor	Kode
Aksesibilitas	
Jaringan Jalan Arteri	X1
Jaringan Jalan Kolektor	X2
Jaringan Jalan Lokal	X3
Adanya Moda Transpotasi Umum	X4
Kondisi Fisik	
Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen	X5
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	X6
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	X7
Jarak Lokasi industri	X8
Lingkungan Sosial	
Etnis yang menghuni apartemen	X9
Kepadatan penghuni apartemen	X10
Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya	X11
Legalitas Lahan	
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	X12
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	X13
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	X14
Biaya yang Dikeluarkan Konsumen	
Service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen.	X15
Harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen	X16
Kebijakan Pemerintah	
Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah	X17
Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya	X18

Sumber : Disusun oleh Penulis, 2016

Tahapan analisa faktor digunakan untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi dalam pengembangan apartemen di Kota Surabaya, sehingga dapat digunakan sebagai input dalam merumuskan konsep. Menurut Fruchter (1954) Analisa faktor adalah suatu metode untuk menganalisis sejumlah observasi, dipandang dari sisi interkorelasinya untuk mendapatkan apakah variasi-variasi yang nampak dalam observasi itu mungkin berdasarkan atas sejumlah kategori dasar yang jumlahnya lebih sedikit dari yang nampak.

Tahap pertama yang dilakukan pada analisa faktor yaitu dilakukannya pengujian kecukupan data, adanya korelasi yang signifikan, dan faktor mana saja yang layak untuk dilakukan tahap selanjutnya dalam analisa faktor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.17 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Konsumen Putaran 1

Asumsi Dalam Analisa Faktor	Hasil Analisa Data	Kesimpulan
Data yang digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor apabila nilai KMO > 0,5	Nilai KMO : 0,703	Data yang telah digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor.
Diantara variabel memiliki korelasi jika nilai signifikansi dari Barlett's Test of Sphericity < 1,00	Nilai Signifikansi : 0,000	Faktor yang digunakan sudah memenuhi asumsi saling berkorelasi.
Data yang dapat digunakan untuk Analisa Faktor dalam bentuk matriks korelasi apabila nilai	Terdapat 6 (enam) variabel yang memiliki nilai MSA < 0,50	Berdasarkan hasil analisa terdapat 6 (enam) faktor yang tidak dapat digunakan kedalam analisa faktor, tetapi faktor yang tersisa sebanyak 24 faktor telah memenuhi untuk digunakan analisa faktor.

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

*Tahapan Asumsi Analisa Faktor untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada lampiran

Berdasarkan hasil uji asumsi yang telah dijelaskan pada tabel diatas terdapat 4 (empat) variabel yang tidak dapat digunakan kedalam analisa faktor karena memiliki korelasi yang tidak cukup kuat sehingga tersisa sebanyak 14 variabel yang memenuhi untuk digunakan analisa faktor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.18 Nilai MSA analisa faktor preferensi konsumen setiap variabel di Putaran 1

Faktor	Nilia MSA
Aksesibilitas	
Jaringan Jalan Arteri	0,357
Jaringan Jalan Kolektor	0,694
Jaringan Jalan Lokal	0,535

Faktor	Nilai MSA
Adanya Moda Transpotasi Umum	0,434
Kondisi Fisik	
Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen	0,734
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	0,682
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	0,747
Jarak Lokasi industri	0,788
Lingkungan Sosial	
Etnis yang menghuni apartemen	0,749
Kepadatan penghuni apartemen	0,406
Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya	0,334
Legalitas Lahan	
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	0,589
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	0,661
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	0,640
Biaya yang Dikeluarkan Konsumen	
Service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen.	0,864
Harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen	0,784
Kebijakan Pemerintah	
Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah	0,835
Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya	0,708

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

Pada tabel diatas terdapat kolom yang diwarnai biru, dimana kolom tersebut memiliki nilai MSA <0,5. Oleh karena variabel tersebut akan dieliminasi atau dengan kata lain variabel tersebut tidak akan digunakan pada tahap analisa selanjutnya. Tahap selanjutnya dilakukan uji asumsi kembali kepada variabel baru dari hasil pada tahap yang pertama dan didapatkan hasil sebagai berikut.

Tabel 4.19 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Konsumen Putaran 2

Asumsi Dalam Analisa Faktor	Hasil Analisa Data	Kesimpulan
Data yang digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor apabila nilai KMO > 0,5	Nilai KMO : 0,788	Data yang telah digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor.
Diantara variabel memiliki korelasi jika nilai signifikansi dari Barlett's Test of Sphericity < 1,00	Nilai Signifikansi : 0,000	Faktor yang digunakan sudah memenuhi asumsi saling berkorelasi.
Data yang dapat digunakan untuk Analisa Faktor dalam bentuk matriks korelasi apabila nilai	Semua variabel memiliki nilai MSA > 0,5	Berdasarkan hasil analisa semua variabel telah memiliki nilai MSA >0,5 sehingga semua variabel dapat dikatakan sudah memnuhi syarat menjadi sebuah kelompok faktor.

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

*Tahapan Asumsi Analisa Faktor untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada lampiran

Hasil yang didapatkan pada analisa faktor memiliki 9 kelompok faktor dan 24 variabel yang tersebar merata. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.20 Nilai MSA analisa faktor preferensi konsumen setiap variabel di Putaran 2

Faktor	Nilai MSA
Aksesibilitas	
Jaringan Jalan Kolektor	0,772
Jaringan Jalan Lokal	0,559
Kondisi Fisik	
Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen	0,899
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	0,888
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	0,848
Jarak Lokasi industri	0,760
Lingkungan Sosial	
Etnis yang menghuni apartemen	0,650
Legalitas Lahan	
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	0,682
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	0,700
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	0,661
Biaya yang Dikeluarkan Konsumen	
Service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen.	0,910
Harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen	0,817
Kebijakan Pemerintah	
Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah	0,866
Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya	0,738

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

Berdasarkan peferensi konsumen yang dikaitkan dengan faktor yang mempengaruhi pembangunan apartemen pada tabel diatas, didapatkan faktor yang paling dominan dalam pembangunan apartemen. Preferensi konsumen dalam pembangunan apartemen yaitu apartemen yang mudah untuk dicapai, kenyamanan tinggal di apartemen, memiliki kejelasan status lahan, dan memperhatikan semua etnis yang menghuni apartemen dan harga service charge yang rendah. Melihat preferensi diatas maka faktor yang paling dominan dalam pembangunan apartemen yaitu kelengkapan utilitas, aksesibilitas, kondisi fisik, legalitas lahan, dan lingkungan sosial.

4.7 Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Apartemen di Kota Surabaya (Preferensi Developer)

Tahap analisa selanjutnya dilakukan analisa faktor dari responden developer. Di dalam analisa faktor yang akan dilakukan yaitu mengelompokkan variabel yang dimiliki menjadi beberapa faktor dengan landasan yang berasal dari teori.

Melihat Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada pasal 42 di jelaskan bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dimana rumah yang secara harfiah merupakan bentuk salah satu apartemen dengan karakteristik disubsidi oleh pemerintah dalam sewa atau pembelian unitnya. Oleh karena faktor infrastruktur tidak akan dimasukkan didalam analisa faktor karena infrastruktur adalah sebuah kewajiban bagi developer untuk menyediakannya. Selain itu faktor harga yang dikeluarkan konsumen juga tidak akan digunakan karena itu ditujukan untuk konsumen.

4.7.1 Faktor Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan pencapaian lokasi dan hubungannya satu sama lain, mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui transportasi (Jhon Blake dalam Leksono, 2010). Selain itu menurut Kevin Lynch dalam Talav Era (2012) menjelaskan bahwa Aksesibilitas adalah konsep yang luas dan fleksibel. Kevin Lynch mengatakan aksesibilitas adalah masalah waktu dan juga tergantung pada daya tarik dan identitas rute perjalanan.

Black (1981) mengatakan aksesibilitas berdasarkan tujuan dan kelompok sosial, aksesibilitas menyediakan ukuran kinerja antara tata guna lahan dengan sistem transportasi. Edward (1992) mengatakan aksesibilitas menjadi kunci penting terhadap kebijakan tata guna lahan dimana tata guna lahan yang memiliki aksesibilitas tinggi akan mempunyai nilai lahan yang lebih baik. Fakta ini telah menjadikan pendorong utama bagaimana suatu daerah

perkotaan dikembangkan dan berpengaruh langsung terhadap kebijakan tentang tata guna lahan saat ini (Mohammed, 2012).

Salah satu faktor dalam aksesibilitas adalah adanya moda transportasi umum, dengan adanya moda transportasi umum maka mencapai tempat tujuan akan semakin mudah. Kemudahan dalam mencapai sebuah tempat inilah yang merupakan salah satu faktor penting dalam aspek aksesibilitas (Asteriani, 2010). Berdasarkan hasil kuisioner menurut developer bahwa aksesibilitas yang berupa adanya moda transportasi merupakan salah satu variabel yang penting untuk dipertimbangkan dalam pembangunan sebuah apartemen di Surabaya.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor aksesibilitas memiliki beberapa variabel didalamnya yaitu jaringan jalan arteri, jaringan jalan kolektor, jaringan jalan lokal, adanya moda transportasi umum.

4.7.2 Faktor Kondisi Fisik

Kondisi fisik menurut Komaruddin (1997) memiliki arti yang cukup luas, kondisi lingkungan yang dimaksud disini yaitu kondisi dimana lingkungan sekitar perumahan/apartemen terbebas dari bencana alam seperti terbebas dari banjir, tanah longsor maupun gempa bumi, ataupun bencana yang disebabkan oleh human error seperti kebakaran, polusi udara dan kebisingan yang dapat mengganggu dan mengancam keselamatan penghuni perumahan/apartemen. Selain itu menurut Bourne (1972) kondisi fisik dari lokasi pembangunan perumahan atau rumah susun juga harus terjamin kemanannya, karena keamanan dapat mempengaruhi kenyamanan tinggal.

Kondisi fisik lingkungan merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan konsumen dalam menentukan lokasi perumahan. Kondisi fisik lingkungan ini terdiri dari keamanan lingkungan sekitar apartemen dan lokasi apartemen bebas dari bencana alam (Asteriani 2011). Berdasarkan sintesa pustaka bahwa kenyamanan juga termasuk didalam faktor kondisi fisik.

Menurut Sander dan McCormick (1993) bahwa kenyamanan merupakan suatu kondisi perasaan dan sangat tergantung pada orang yang mengalami situasi tersebut. Kita tidak dapat mengetahui tingkat kenyamanan yang dirasakan orang

lain secara langsung atau dengan observasi melainkan harus menanyakan langsung pada orang tersebut mengenai seberapa nyaman diri mereka, biasanya dengan menggunakan istilah-istilah seperti agak tidak nyaman, mengganggu, sangat tidak nyaman, atau mengkhawatirkan.

Menurut Kolcaba (2003) bahwa sebuah kenyamanan terdiri dari beberapa aspek salah satunya yaitu kenyamanan sosial kultural. Kenyamanan sosial kultural ini berhubungan dengan hubungan interpersonal, keluarga, dan sosial ataupun masyarakat. Kenyamanan sendiri memiliki beberapa faktor yang dapat mempengaruhinya, menurut Hakim (2006) bahwa salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kenyamanan yaitu kebisingan. Pada daerah padat seperti perkantoran dan perumahan /apartemen bahwa kebisingan adalah sebuah gangguan yang dapat mengganggu kenyamanan para pekerja dan penghuni rumah.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor kondisi fisik memiliki beberapa variabel didalamnya yaitu keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen, lokasi apartemen bebas dari bencana alam, kenyamanan berada dilokasi apartemen

4.7.3 Faktor Kesehatan

Lokasi perumahan/apartemen yang strategis menurut Komarudin (1997) yaitu kawasan yang terhindar dari bencana alam dan terhindar dari polusi, dalam konteks ini polusi yang dimaksud yaitu polusi yang disebabkan oleh industri. Oleh karena itu konsumen apartemen akan memilih apartemen yang memiliki jarak yang cukup jauh dengan lokasi industri.

Jika melihat pada Undang – Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang penetapan zonasi lokasi perumahan/apartemen dengan kawasan industri memiliki jarak yang cukup jauh karena untuk menghindari pencemaran udara dan pencemaran air pada lokasi perumahan/apartemen. Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor kelengkapan fasilitas memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu jarak lokasi industri dengan apartemen

4.7.4 Faktor Lingkungan Sosial

Winandi (2003) mendefinisikan struktur sosial sebagai seperangkat unsur yang mempunyai ciri tertentu dan seperangkat hubungan diantara unsur-unsur tertentu. Dapat disimpulkan bahwa sosial adalah segala sesuatu yang berkenaan dengan masyarakat yang lahir, tumbuh, dan berkembang dalam kehidupan bersama. Faktor sosial yaitu meliputi pendidikan dan suku bangsa (Muzaham, 1995), sedangkan Gottlieb (1983) menyebutkan dukungan keluarga sebagai salah satu faktor sosial. Dengan mengadopsi pendapat Anderson dan Gottlieb tersebut maka faktor-faktor sosial adalah pendidikan, suku, dukungan keluarga.

1. Pendidikan

Pendidikan sebagai suatu konsep, memiliki sifat yang cukup terbuka untuk menelaah. Pendidikan dalam arti formal sebenarnya adalah suatu proses penyampaian bahan/materi pendidikan oleh pendidik kepada sasaran pendidikan (anak didik) guna mencapai perubahan tingkah laku (Notoatmodjo, 1993).

Pengertian pendidikan digunakan untuk menunjuk atau menyebutkan suatu jenis peristiwa yang dapat terjadi di berbagai jenis lingkungan. Jenis peristiwa ini ialah interaksi antara dua manusia atau lebih yang dirancang untuk menimbulkan atau berdampak timbulnya suatu proses pengembangan atau pematangan pandangan hidup pribadi. Jenis lingkungan tempat terjadinya interaksi ini dapat berupa keluarga, sekolah, tempat kerja, tempat bermain, berolahraga atau berekreasi, ataupun tempat lain (Muzaham, 1995).

2. Suku

Suku merupakan unit-unit kebudayaan, dimana latar belakang kebudayaan tersebut berbeda-beda. Perbedaan ini akan menghasilkan tingkah laku yang berbeda pula, baik itu tingkah laku individu maupun tingkah laku kelompok. Tingkah laku yang dimaksud bukan hanya kegiatan yang bisa diamati dengan mata saja, tetapi juga apa yang ada dalam pikiran. Pada manusia, tingkah laku ini tergantung pada proses pembelajaran. Apa yang mereka lakukan adalah hasil dari proses belajar yang dilakukan oleh manusia sepanjang hidupnya disadari atau tidak. Mereka mempelajari bagaimana bertingkah laku dengan

cara mencontoh atau belajar dari generasi di atasnya dan juga dari lingkungan alam dan sosial yang ada disekitarnya (Muzaham,1995).

3. Dukungan Keluarga

Keluarga didefinisikan oleh Friedman (1992) sebagai dua individu atau lebih yang bergabung bersama karena adanya ikatan saling berbagi dan ikatan kedekatan emosi yang mengidentifikasikan diri mereka sebagai bagian keluarga. Keluarga mengemban fungsi untuk kesejahteraan anggota keluarga yang mencakup 5 bidang yaitu biologi, ekonomi, pendidikan, psikologi dan sosial budaya (WHO,1978 dikutip dari Bobak, Lowdermilk, Jensen, 2005). Dukungan keluarga mengacu pada sistem atau jaringan yang membantu individu dalam proses kehidupan. Sebagai makhluk sosial tentunya individu tidak dapat hidup tanpa bantuan orang lain, maka manusia membutuhkan dukungan sosial dari orang-orang sekitarnya berupa penghargaan, perhatian, dan cinta (Bobak, Lowdermilk, Jensen, 2005).

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor kelengkapan fasilitas memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu etnis yang menghuni apartemen, kepadatan penghuni apartemen, kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya

4.7.5 Faktor Harga

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. Dalam penelitian Ghana (2012) harga suatu lahan dapat dipengaruhi juga oleh tingkat keamanan lingkungan dari kejahatan.

Carn et al (1998) juga menyebutkan bahwa terdapat 3 (tiga) faktor yang dapat jadi pertimbangan dalam memilih perumahan/apartemen salah satunya yaitu faktor pertimbangan harga. Pertimbangan harga disini memiliki beberapa hal

yaitu seperti harga jual yang ditetapkan developer untuk konsumen, penetapan harga khusus bagi konsumen yang ingin melakukan investasi jangka panjang

4.7.6 Faktor Legalitas Lahan

Menurut Asteriane (2011) banyak faktor yang mempengaruhi penghuni dalam menentukan lokasi perumahan, salah satunya yaitu legalitas. Legalitas disini yaitu terdiri dari keabsahan kepemilikan, karena tanpa hal tersebut penghuni juga akan menjadi ragu dalam memilihnya sebagai lokasi tempat tinggal. Selain itu penghuni juga akan melihat rencana yang dimiliki oleh developer dalam melakukan pengembangan.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor harga memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen, pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen, rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang

4.7.7 Faktor Kebijakan Pemerintah

Pengembangan apartemen di Kota Surabaya pada umumnya harus mengacu pada peruntukan lahan (zonasi) yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Akibat yang ditimbulkan jika pembangunan tidak mengikuti zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu dapat membuat kekacauan dalam perencanaan yang telah dibuat oleh pemerintah dan kerancuan zonasi penggunaan lahan yang telah ditetapkan, akibatnya izin untuk bangunan apartemen sewaktu – waktu dapat dicabut oleh pemerintah.

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).

Penetapan zonasi oleh pemerintah ini pada umumnya sudah tercantum dalam dokumen RTRW, dan dokumen ini dapat menjadi panduan dalam melihat

rencana yang akan dilakukan oleh pemerintah 1-5 tahun kedepan sehingga kita dapat mengetahui lokasi yang telah di zonasi sebagai lokasi pembangunan perumahan/apartemen. Terlepas dari zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah, pengembang juga harus menyesuaikan dengan rencana panjang yang dimilikinya dan mensikronkannya dengan rencana yang dimiliki oleh pemerintah. Selain itu legalitas tanah yang akan dibangun apartemen juga harus diperhitungkan dengan matang karena berkaitan dengan sustainable dari pembangunan apartemen dan perencanaan yang dibuat oleh pengembang.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka faktor kebijakan pemerintah memiliki beberapa variabel didalamnya, yaitu kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah, adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya.

Untuk mempermudah proses analisa maka diberikan kode di setiap variabel penelitian yang berasal dari sintesa kajian pustaka. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.21 Pengkodean Faktor Preferensi Developer

Faktor	Kode
Aksesibilitas	
Jaringan Jalan Arteri	X1
Jaringan Jalan Kolektor	X2
Jaringan Jalan Lokal	X3
Adanya Moda Transpotasi Umum	X4
Kondisi Fisik	
Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen	X5
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	X6
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	X7
Jarak Lokasi industri	X8
Lingkungan Sosial	
Etnis yang menghuni apartemen	X9
Kepadatan penghuni apartemen	X10
Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya	X11
Legalitas Lahan	
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	X12
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	X13
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	X14
Harga	

Faktor	Kode
Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya	X15
Kemampuan pengembang dalam membeli lahan yang akan dikembangkan apartemen di Surabaya	X16
Biaya yang dikeluarkan dalam penjualan apartemen	X17
Keuntungan yang diperoleh dalam menjual unit apartemen	X18

Sumber : Disusun oleh Penulis, 2016

Dalam melakukan tahapan analisa faktor jumlah responden yang digunakan harus memiliki jumlah yang lebih banyak dari pada jumlah variabel yang digunakan atau jumlah data dengan jumlah variabel memiliki perbandingan 2:1 (Santoso, 2006: 13).

Variabel yang digunakan dalam penelitian yaitu sebanyak 28 variabel sehingga responden akan berjumlah > 28 responden, lebih tepatnya responden yang digunakan yaitu 70 responden, terdiri dari 11 developer di Surabaya. Developer tersebut yaitu PT. Adhi Persada Properti, Gunawangsa Grup, Pakuwon Grup, Puncak Grup, PT. MNC LAND, PT. PP Property, PT. WIKA, PT Intiland Development, PT. Ciputra Surya, PT Mahkota Berlian Cemerlang, PT. Kertabakti Raharja. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat tabel sebagai berikut.

Tabel 4.22 Data Responden Developer

No	Nama Perusahaan	Jumlah Responden
1	PT. MNC LAND	7
2	PT. Intiland Development Tbk.	7
3	Pakuwon Grup	7
4	Gunawangsa Grup	7
5	PT. Ciputra Surya	6
6	Puncak Grup	6
7	PT. Adhi Persada Properti	6
8	PT. PP Property	6
9	PT WIKA	6
10	PT Mahkota Berlian Cemerlang	6
11	PT. Kertabakti Raharja	6
	Total	70

Sumber : Hasil Survey, 2016

Tahapan analisa faktor digunakan untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi dalam pengembangan apartemen di Kota Surabaya, sehingga dapat digunakan sebagai input dalam merumuskan konsep. Menurut Fruchter (1954) Analisa faktor adalah suatu metode untuk menganalisis sejumlah observasi, dipandang dari sisi interkorelasinya untuk mendapatkan apakah variasi-variasi yang nampak dalam

observasi itu mungkin berdasarkan atas sejumlah kategori dasar yang jumlahnya lebih sedikit dari yang nampak.

Tahap pertama yang dilakukan pada analisa faktor yaitu dilakukannya pengujian kecukupan data, adanya korelasi yang signifikan, dan faktor mana saja yang layak untuk dilakukan tahap selanjutnya dalam analisa faktor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.23 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Developer Putaran 1

Asumsi Dalam Analisa Faktor	Hasil Analisa Data	Kesimpulan
Data yang digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor apabila nilai KMO > 0,5	Nilai KMO : 0,512	Data yang telah digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor.
Diantara variabel memiliki korelasi jika nilai signifikansi dari Barlett's Test of Sphericity < 1,00	Nilai Signifikansi : 0,000	Faktor yang digunakan sudah memenuhi asumsi saling berkorelasi.
Data yang dapat digunakan untuk Analisa Faktor dalam bentuk matriks korelasi apabila nilai	Terdapat 4 (empat) variabel yang memiliki nilai MSA < 0,50	Berdasarkan hasil analisa terdapat 4 (empat) variabel yang tidak dapat digunakan kedalam analisa faktor, tetapi faktor yang tersisa sebanyak 14 faktor telah memenuhi untuk digunakan analisa faktor.

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

*Tahapan Asumsi Analisa Faktor untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada lampiran

Berdasarkan hasil uji asumsi yang telah dijelaskan pada tabel diatas terdapat 11 (sebelas) variabel yang tidak dapat digunakan kedalam analisa faktor karena memiliki korelasi yang tidak cukup kuat sehingga tersisa sebanyak 17 variabel yang memenuhi untuk digunakan analisa faktor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.24 Nilai MSA analisa faktor preferensi developer setiap variabel di Putaran 1

Faktor	Nilai MSA
Aksesibilitas	
Jaringan Jalan Arteri	0,389
Jaringan Jalan Kolektor	0,315
Jaringan Jalan Lokal	0,536
Adanya Moda Transpotasi Umum	0,674
Kondisi Fisik	
Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen	0,503
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	0,512
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	0,508
Jarak Lokasi industri	0,584
Lingkungan Sosial	
Etnis yang menghuni apartemen	0,519

Faktor	Nilai MSA
Kepadatan penghuni apartemen	0,659
Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya	0,693
Legalitas Lahan	
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	0,511
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	0,521
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	0,607
Harga	
Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya	0,503
Kemampuan pengembang dalam membeli lahan yang akan dikembangkan apartemen di Surabaya	0,463
Biaya yang dikeluarkan dalam penjualan apartemen	0,439
Keuntungan yang diperoleh dalam menjual unit apartemen	0,512

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

Pada tabel diatas terdapat kolom yang diwarnai biru, dimana kolom tersebut memiliki nilai MSA <0,5. Oleh karena variabel tersebut akan dieliminasi atau dengan kata lain variabel tersebut tidak akan digunakan pada tahap analisa selanjutnya. Tahap selanjutnya dilakukan uji asumsi kembali kepada variabel baru dari hasil pada tahap yang pertama dan didapatkan hasil sebagai berikut.

Tabel 4.25 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Developer Putaran 2

Asumsi Dalam Analisa Faktor	Hasil Analisa Data	Kesimpulan
Data yang digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor apabila nilai KMO > 0,5	Nilai KMO : 0,615	Data yang telah digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor.
Diantara variabel memiliki korelasi jika nilai signifikansi dari Barlett's Test of Sphericity < 1,00	Nilai Signifikansi : 0,000	Faktor yang digunakan sudah memenuhi asumsi saling berkorelasi.
Data yang dapat digunakan untuk Analisa Faktor dalam bentuk matriks korelasi apabila nilai	Terdapat satu variabel yang memiliki nilai MSA > 0,5	Berdasarkan hasil analisa terdapat satu variabel yang memiliki nilai MSA >0,5 sehingga variabel tersebut tidak dapat digunakan pada tahap selanjutnya, dan masih terdapat 13 variabel yang dapat digunakan pada tahap selanjutnya.

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

*Tahapan Asumsi Analisa Faktor untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada lampiran

Berdasarkan hasil uji asumsi yang telah dijelaskan pada tabel diatas terdapat 1 (satu) variabel yang tidak dapat digunakan kedalam analisa faktor karena memiliki

korelasi yang tidak cukup kuat sehingga tersisa sebanyak 10 variabel yang memenuhi untuk digunakan analisa faktor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut: Tabel 4.26 Nilai MSA analisa faktor preferensi developer setiap variabel di Putaran 2

Faktor	Nilai MSA
Aksesibilitas	
Jaringan Jalan Lokal	0,536
Adanya Moda Transpotasi Umum	0,674
Kondisi Fisik	
Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen	0,373
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	0,503
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	0,517
Jarak Lokasi industri	0,644
Lingkungan Sosial	
Etnis yang menghuni apartemen	0,540
Kepadatan penghuni apartemen	0,747
Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya	0,676
Legalitas Lahan	
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	0,511
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	0,521
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	0,684
Harga	
Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya	0,503
Keuntungan yang diperoleh dalam menjual unit apartemen	0,512

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

Pada tabel diatas terdapat kolom yang diwarnai biru, dimana kolom tersebut memiliki nilai MSA <0,5. Oleh karena varibel tersebut akan dieliminasi atau dengan kata lain variabel tersebut tidak akan digunakan pada tahap analisa selanjutnya. Tahap selanjutnya dilakukan uji asumsi kembali kepada variabel baru dari hasil pada tahap yang pertama dan didapatkan hasil sebagai berikut.

Tabel 4.27 Uji Asumsi Analisis Faktor Menurut Developer Putaran 3

Asumsi Dalam Analisa Faktor	Hasil Analisa Data	Kesimpulan
Data yang digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor apabila nilai KMO > 0,5	Nilai KMO : 0,650	Data yang telah digunakan telah cukup untuk dilakukan analisa faktor.
Diantara variabel memiliki korelasi jika nilai signifikansi dari Barlett's Test of Sphericity < 1,00	Nilai Signifikansi : 0,000	Faktor yang digunakan sudah memenuhi asumsi saling berkorelasi.
Data yang dapat digunakan untuk Analisa Faktor dalam bentuk matriks korelasi apabila nilai	Semua variabel memiliki nilai MSA > 0,5	Berdasarkan hasil analisa semua variabel telah memiliki nilai MSA >0,5 sehingga semua variabel dapat dikatakan sudah memenuhi syarat menjadi sebuah kelompok faktor.

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

*Tahapan Asumsi Analisa Faktor untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada lampiran

Hasil yang didapatkan pada analisa faktor memiliki 6 kelompok faktor dan 14 variabel yang tersebar merata. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.28 Nilai MSA analisa faktor preferensi developer setiap variabel di Putaran 3

Faktor	Nilai MSA
Aksesibilitas	
Jaringan Jalan Lokal	0,536
Adanya Moda Transportasi Umum	0,674
Kondisi Fisik	
Lokasi apartemen bebas dari bencana alam	0,506
Kenyamanan berada dilokasi apartemen	0,540
Jarak Lokasi industri	0,692
Lingkungan Sosial	
Etnis yang menghuni apartemen	0,536
Kepadatan penghuni apartemen	0,746
Kondisi adat dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya	0,667
Legalitas Lahan	
Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen	0,511
Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen	0,521
Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang	0,659
Harga	
Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya	0,503
Keuntungan yang diperoleh dalam menjual unit apartemen	0,512

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

Berdasarkan preferensi developer yang dikaitkan dengan faktor yang mempengaruhi pembangunan apartemen pada tabel diatas, didapatkan faktor yang paling dominan dalam pembangunan apartemen. Preferensi developer cenderung memilih lokasi apartemen yang dapat dijangkau moda transportasi seperti angkutan

umum dan bis umum serta pembangunan apartemen yang dapat menampung jumlah penghuni apartemen yang maksimal. Melihat preferensi developer seperti diatas maka faktor yang paling dominan dalam pembangunan apartemen yaitu aksesibilitas, legalitas tanah dan kondisi fisik.

4.8 Konsep Pengembangan Apartemen di Kota Surabaya

4.8.1 Pengelompokan Kuadran Kepentingan dari Konsumen dan Developer

Setelah melakukan analisis faktor pada sasaran 1 faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih apartemen di Surabaya dan sasaran 2 faktor faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi pembangunan apartemen di Surabaya didapatkan beberapa variabel yang menurut kedua stakeholder penting.

Tahap pertama yang dilakukan dalam perumusan konsep yaitu mengelompokkan hasil analisa faktor menurut konsumen dan developer kedalam bentuk kuadaran. Kuadran yang akan dibuat memiliki 4 kuadaran dengan rincian :

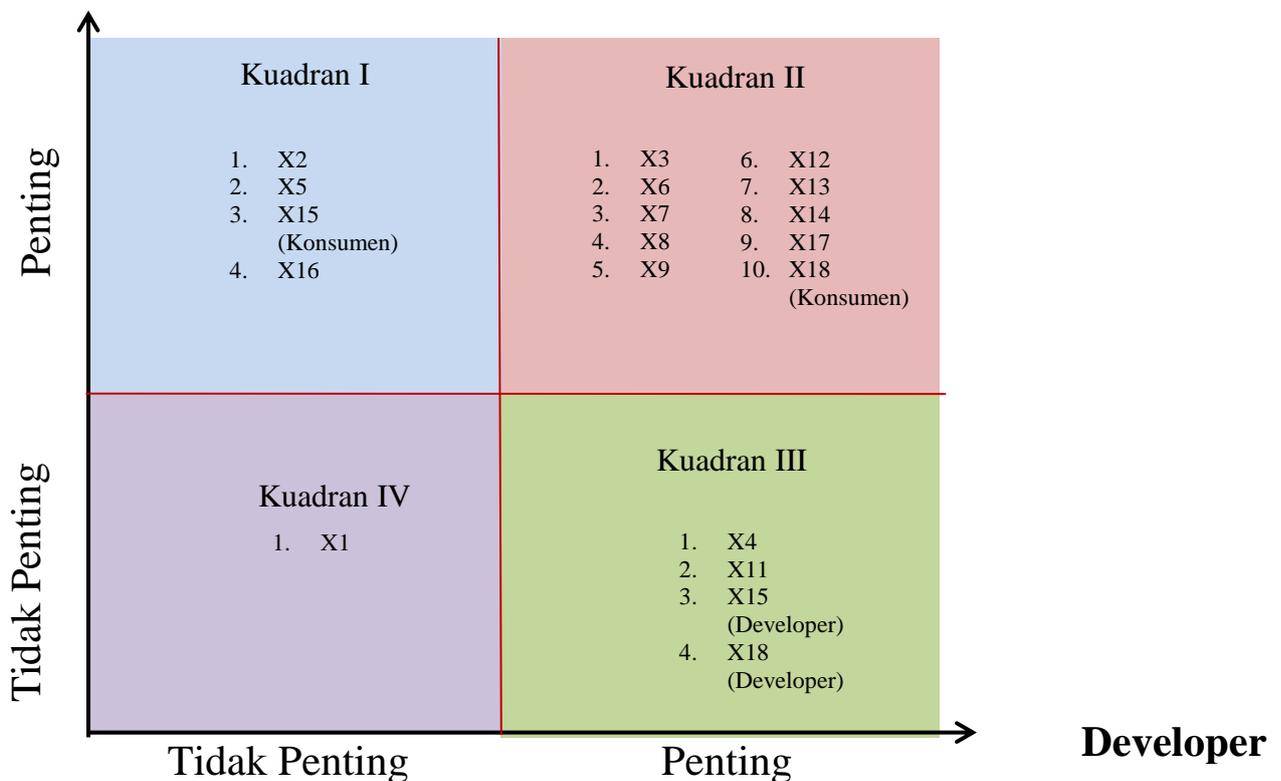
1. Kuadaran I : Menurut konsumen variabel tersebut penting dalam pengembangan apartemen di Surabaya, tetapi menurut developer variabel tersebut tidak penting dalam pengembangan apartemen di Surabaya. Variabel yang terdapat di kuadaran ini yaitu variabel yang tidak tereduksi pada tahap analisis faktor menurut konsumen tetapi tereduksi pada analisis faktor menurut developer.
2. Kuadaran II : Menurut konsumen dan developer variabel ini penting dalam pengembangan apartemen di Surabaya. Pada kuadaran ini akan terdiri dari variabel yang memiliki kesamaan pada hasil analisis faktor menurut konsumen dan developer atau dengan kata lain variabel ini tidak tereduksi pada tahap analisis faktor menurut konsumen ataupun developer.
3. Kuadaran III : Menurut developer variabel tersebut penting dalam pengembangan apartemen di Surabaya, tetapi menurut konsumen variabel tersebut tidak penting dalam pengembangan apartemen di Surabaya. Variabel yang terdapat di kuadaran ini yaitu variabel yang tidak tereduksi

pada tahap analisis faktor menurut developer tetapi tereduksi pada analisis faktor menurut konsumen.

4. Kuadran IV : Menurut konsumen dan developer bahwa variabel ini tidak penting dalam pengembangan apartemen di Surabaya. Variabel yang terdapat pada kuadran ini terdiri dari variabel yang sama-sama tereduksi pada tahap analisis faktor menurut konsumen dan developer.

Tahap selanjutnya yaitu pengelompokan variabel-variabel hasil dari analisis faktor menurut konsumen dan developer berdasarkan kuadran yang telah dijelaskan diatas, lebih jelasnya dapat dilihat dibawah ini :

Konsumen



Gambar 4.7 Subsitusi Variabel Kedalam Kuadran.

Seperti yang terdapat pada gambar diatas bahwa variabel sudah tersubsitusi rata berdasarkan masing-masing kuadran berdasarkan konsumen dan developer. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini:

1. Kuadran I

Kuadran I merupakan sebuah kuadran yang memiliki variabel dimana menurut konsumen penting dan menurut developer tidak penting didalam perkembangan apartemen di Surabaya. Pada kuadran ini terdapat 13 variabel didalamnya, dan variabel tersebut yaitu :

Tabel 4.29 Variabel Pada Kuadran I

Kode	Faktor
X2	Jalan kolektor
X5	Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen
X15	Service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen.
X16	Harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen

Sumber : Disusun oleh Penulis, 2016

2. Kuadran II

Kuadran II merupakan sebuah kuadran yang memiliki variabel dimana menurut konsumen dan developer penting didalam perkembangan apartemen di Surabaya. Pada kuadran ini terdapat 11 variabel didalamnya, dan variabel tersebut yaitu :

Tabel 4.30 Tabel Variabel Pada Kuadran II

Kode	Faktor
X3	Jaringan Jalan Lokal
X6	Lokasi apartemen bebas dari bencana alam
X7	Kenyamanan berada dilokasi apartemen
X9	Etnis yang menghuni apartemen
X12	Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen
X13	Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen
X14	Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang
X8	Jarak Lokasi industri
X17	Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah
X18	Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya

Sumber : Disusun oleh Penulis, 2016

Ket :

 : Variabel Pada Analisa Faktor Menurut Konsumen

3. Kuadran III

Kuadran III merupakan sebuah kuadran yang memiliki variabel dimana menurut konsumen tidak penting dan developer penting didalam

perkembangan apartemen di Surabaya. Pada kuadran ini terdapat 2 variabel didalamnya, dan variabel tersebut yaitu :

Tabel 4.31 Tabel Variabel Pada Kuadran III

Kode	Faktor
X4	Adanya Moda Transpotasi Umum
X11	Kondisi adat dan kebudayaan
X15	Tingkat Harga Lahan
X18	Keuntungan yang diperoleh

Sumber : Disusun oleh Penulis, 2016

Ket :

 : Variabel Pada Analisa Faktor Menurut Developer

4. Kuadran IV

Kuadran IV merupakan sebuah kuadran yang memiliki variabel dimana menurut konsumen dan developer tidak penting didalam perkembangan apartemen di Surabaya. Pada kuadran ini terdapat 2 variabel didalamnya, dan variabel tersebut yaitu :

Tabel 4.32 Tabel Variabel Pada Kuadran IV

Kode	Faktor
X1	Jaringan Jalan Arteri

Sumber : Disusun oleh Penulis, 2016

Dalam perumusan konsep nantinya yang akan digunakan hanya kuadran I, II, dan III. Kuadran IV tidak akan digunakan dalam perumusan konsep karena variabel didalamnya merupakan variabel yang tidak penting menurut konsumen dan developer dalam pengembangan apartemen di Kota Surabaya.

4.8.2 Konsep Pengembangan Apartemen di Kota Surabaya

Setelah melakukan pengelompokkan kuadran berdasarkan kepentingan dari konsumen dan developer, maka tahap selanjutnya yaitu merumuskan konsep pengembangan apartemen di Surabaya menggunakan analisa deskriptif dengan metode gap analisis.

Analisis ini bertujuan untuk menentukan konsep yang ideal untuk mengembangkan apartemen di Kota Surabaya. Secara garis besar, analisis deskriptif dengan metode gap analisis menggunakan tiga sumber informasi yang

kemudian menjadi pertimbangan dalam penentuan konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya. Dalam penelitian ini sumber informasi atau input yang digunakan yaitu :

1. Hasil penelitian yang berupa pengelompokkan faktor kedalam kuadran kepentingan dari konsumen dan developer.
2. Studi literatur terkait dengan konsep pengembangan apartemen.
3. Kondisi eksisting apartemen di Kota Surabaya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

Tabel 4.33 Analisis Deskriptif dalam Perumusan Konsep Pengembangan Apartemen di Surabaya.

No	Bahan Komparasi		Kuadran Kepentingan Berdasarkan Kepentingan Konsumen dan Developer	Konsep
	Kondisi Eksisting	Studi Literatur		
1	<p>Melihat kondisi eksisting apartemen di Kota Surabaya bahwa mayoritas pembangunannya terletak pada jalan – jalan utama. Contoh seperti pembangunan apartemen di Surabaya Selatan dan Surabaya Pusat. Apartemen di yang terdapat di Surabaya Selatan salah satunya yaitu The Frontage, pembangunan apartemen ini memanfaatkan lokasi yang terletak pada pinggir jalan utama ahmad yani. Pada Surabaya Pusat pembangunan apartemen Trillium juga memanfaatkan lokasi yang terletak pada pinggir jalan utama. Hasilnya tingkat occupancy rate pada kedua lokasi apartemen ini juga cukup tinggi. Selain itu pembangunan apartemen di Surabaya juga mempertimbangkan kenyamanan konsumen di dalam apartemen, dilihat dari prasarana dan sarana yang tersedia didalamnya. Mayoritas apartemen yang ada di Surabaya memiliki sarana dan prasana yang lengkap seperti adanya penjaga keamanan digerbang masuk apartemen, ada fasilitas pertokoan/retail kecil didalamnya. Tetapi terdapat satu fasilitas yang diabaikan dalam pembangunan apartemen yaitu fasilitas peribadatan. Mayoritas pembangunan</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengembangan apartemen pada umumnya harus mengacu pada 2 aspek yaitu <i>easy access</i> dan <i>easy living</i>. (Bipro,2010) <ol style="list-style-type: none"> a. <i>Easy access</i> : aspek dimana mengedepankan kemudahan dalam mencapai apartemen. b. <i>Easy living</i> : aspek dimana tersedianya banyak fasilitas penunjang sehingga penghuni apartemen akan sangat mudah dalam melakukan kegiatan sehari-hari. 2. Carn et al (1988) menyatakan bahwa tiga pertimbangan dalam memilih atau membeli apartemen, yakni faktor pertimbangan fisik, aksesibilitas dan harga. <ol style="list-style-type: none"> a. Aspek fisik : aspek ini meliputi tata letak lokasi, karakteristik lingkungan sekitar bangunan, pengembang karakteristik fisik dan kenyamanan lokasi. b. Aspek aksesibilitas : aspek ini meliputi : <ul style="list-style-type: none"> • kedekatan dengan perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat hiburan, tempat rekreasi dan fasilitas publik. 	<p>Kuadran yang terdiri dari beberapa variabel yang menurut konsumen penting tetapi menurut developer tidak penting dalam pembangunan apartemen. Jumlah variabel pada kuadran ini memiliki 15 yaitu sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Jalan kolektor 2. Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen 3. Service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen. 4. Harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen 	<p>Konsep pembangunan apartemen pada kuadran I atau dapat disebut juga konsep pembangunan apartemen menurut konsumen akan lebih diarahkan pada pembangunan yang mudah diakses dan memiliki fasilitas yang lengkap didalamnya yaitu seperti pembangunan apartemen yang <i>easy access</i> dan <i>easy living</i>. Konsep ini lebih mengarahkan pada pembangunan apartemen yang mudah untuk dijangkau dalam segi transportasi umum ataupun moda transportasi pribadi. Selain itu konsep ini juga mengarahkan pembangunan apartemen yang memudahkan penghuni apartemen dalam melakukan kegiatan sehari-hari seperti lengkapnya fasilitas pendukung yang terdapat didalam apartemen seperti fasilitas peribadatan, dan adanya jaringan air bersih tetapi tidak terlalu membankan biaya service charge yang besar kepada penghuni apartemen.</p> <p>Konsep kedua dalam pembangunan apartemen pada kuadran I ini lebih diarahkan pada pemerataan sasaran konsumen apartemen seperti pembangunan apartemen yang cocok dengan semua etnis. Pada jaman sekarang bahwa paradigma ekonomi telah dikuasi oleh etnis – etnis tertentu seperti</p>

No	Bahan Komparasi		Kuadran Kepentingan Berdasarkan Kepentingan Konsumen dan Developer	Konsep
	Kondisi Eksisting	Studi Literatur		
	<p>apartemen di Surabaya hanya menyediakan satu jenis fasilitas peribadatan yang berupas mushola. Penyediaan fasilitas tersebut juga merupakan sebuah ‘dilema’ karena biaya perawatannya akan dikenakan pada konsumen, ini juga akan membebani konsumen yang tinggal didalam apartemen. Untuk Preferensi konsumen terhadap pembangunan apartemen di Kota Surabaya yaitu konsumen menginginkan apartemen yang mudah untuk dicapai. Kemudahan dalam mencapai apartemen dilihat dari lokasi apartemen yang terletak dipinggir jalan utama/kolektor. Preferensi konsumen yang kedua yaitu kenyamanan tinggal di apartemen. Kenyamanan ini dilihat dari keamanan disekitar lokasi apartemen, jarak apartemen dengan kawasan industri. Selain itu adanya retail dan pertokoan didalam apartemen dapat menambah kenyamanan. Preferensi konsumen yang ketiga yaitu memiliki kejelasan status lahan. Kejelasan status lahan dilihat dari aspek legal tanah apartemen, kesesuaian peruntukan lahan apartemen dengan ketetapan pemerintah Surabaya. Preferensi konsumen yang keempat yaitu memperhatikan semua etnis yang menghuni apartemen. Hal ini dapat dilihat dari pembangunan apartemen yang</p>	<ul style="list-style-type: none"> • kedekatan dengan jalan besar dan sarana transportasi. • kedekatan dengan pemadam kebakaran, kantor polisi dan rumah sakit. • kedekatan dengan sarana pendidikan, seperti sekolah atau universitas. <p>c. Aspek Harga : aspek ini terdiri dari harga jual dan beli apartemen, biaya service charge.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. Nilam (2015) pembangunan apartemen yang dilakukan oleh pengembang juga akan</p>		<p>etnis chinese sehingga pembangunan apartemen lebih disesuaikan dengan etnis tertentu, tetapi pada faktanya banyak etnis selain chinese yang mampu untuk membeli apartemen ataupun memiliki penghasilan diatas etnis chinese.</p> <p>Konsep ketiga dalam pengembangan apartemen pada kuadran I lebih diarahkan pada pembangunan apartemen dengan pertimbangan semua aspek yang berhubungan dengan lahan (biaya, legalitas). Menurut konsumen aspek yang berhubungan dengan legalitas tanah merupakan hal yang sangat dipertimbangkan untuk membeli apartemen, terutama bagi konsumen yang membeli apartemen dengan tujuan untuk berinventasi.</p>

No	Bahan Komparasi		Kuadran Kepentingan Berdasarkan Kepentingan Konsumen dan Developer	Konsep
	Kondisi Eksisting	Studi Literatur		
	mempertimbangkan semua etnis, tidak hanya memperhatikan etnis tertentu saja. . Preferensi konsumen yang terkahir yaitu harga service charge rendah	mempengaruhi dalam pemilihan lokasi karena Surabaya masih belum seluruhnya terlayani oleh jaringan air bersih. 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. 5. Hidayati (2003) mengatakan bahwa sifat permintaan konsumen dalam menilai kondisi suatu lahan perlu diperhatikan dalam rangka menentukan tinggi rendahnya nilai lahan tersebut.		
2	Apartemen di Surabaya pada umumnya menyediakan lahan parkir yang memadai bagi penghuni apartemen, karena pada kenyataannya bahwa mayoritas penghuni apartemen sudah menggunakan kendaraan pribadi dan hampir tidak ada yang menggunakan angkutan umum dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Selain itu pembangunan apartemen di Kota Surabaya juga memanfaatkan lokasi perdagangan dan jasa. Maksyd dari statement tadi yaitu pembangunan apartemen di Surabaya lebih memilih mendekati fasilitas perdagangan dan jasa. Seperti Apartemen Ciputra World yang terdapat di Surabaya Barat,	1. Lokasi industri pada umumnya akan memiliki lokasi yang jauh dengan kawasan perumahan/apartemen karena udara pada kawasan ini akan sangat tidak bagus bagi penghuni perumahan/apartemen, selain itu kendaraan yang melintasi kawasan industri juga akan sangat mengganggu penghuni dalam melakukan aktivitas sehari-hari. Penjelasan diatas adalah salah satu faktor yang dapat menyebabkan menurunnya sebuah kenyamanan tinggal. 2. Menurut Hakim (2006) sirkulasi merupakan salah satu faktor yang	Kuadran II merupakan kuadran yang terdiri dari beberapa variabel yang menurut konsumen dan developer penting dalam pengembangan apartemen di Surabaya. Jumlah variabel pada kuadran ini memiliki 13 yaitu sebagai berikut : 1. Jaringan Jalan Lokal 2. Lokasi apartemen bebas dari bencana alam 3. Kenyamanan berada dilokasi apartemen	Konsep pembangunan di kuadran II atau yang disebut juga konsep pembangunan apartemen yang telah disepakati oleh developer dan konsumen yaitu pembangunan apartemen yang memiliki banyak kegiatan didalamnya . Pembangunan ini dapat dilakukan dengan cara menyediakan berbagai macam penggunaan lahan yaitu seperti fasilitas umum, perdagangan dan jasa. Apartemen dengan konsep ini menggabungkan berbagai macam jenis fasilitas dari fasilitas umum hingga perdagangan dan jasa. Developer membuat konsep ini dan dapat membuat strategi pemasaran dalam penjualan sehingga dapat menghemat

No	Bahan Komparasi		Kuadran Kepentingan Berdasarkan Kepentingan Konsumen dan Developer	Konsep
	Kondisi Eksisting	Studi Literatur		
	<p>pembangunannya berdampak dengan Mall Ciputra World. Satu lagi yaitu Apartemen Edu City yang terdapat di Surabaya Timur yang mendekati Mall Pakuwon City. Kondisi pembangunan apartemen di Surabaya pada umumnya jauh dari lokasi industri karena menurut pengembang itu akan membuat penghuni apartemen akan terganggu dengan polusiya, hal yang sama dikatakan oleh penghuni kalau apartemen dibangun disekitar lokasi industri maka tidak akan membeli apartemen tersebut karena terganggu dengan polusi udara. Tetapi terdapat satu apartemen yang memiliki lokasi yang tidak jauh dengan lokasi industri SIER yaitu Apartemen Menara Rungkut di Surabaya Timur. Pembangunan Apartemen Menara Rungkut ini terletak di pinggir jalan dengan klasifikasi jalan lokal.</p>	<p>dapat mempengaruhi kenyamanan. Kenyamanan dapat berkurang karena sirkulasi yang kurang baik, seperti tidak adanya pembagian ruang yang jelas untuk sirkulasi manusia dan kendaraan bermotor, atau tidak ada pembagian sirkulasi antara ruang satu dengan lainnya.</p> <p>3. Selain sirkulasi menurut Wahyu (2006) aroma dan bau-bauan juga dapat mempengaruhi sebuah kenyamanan. Lokasi perumahan/apartemen yang memiliki lokasi berdekatan dengan kawasan industri ataupun TPA (Tempat Pembuangan Sampah) maka aroma yang tidak sedap itu akan mengganggu penghuni dan dapat menyebabkan menurunnya kenyamanan.</p> <p>4. Carn et al (1988) menyebutkan bahwa dalam membangun sebuah properti perlu adanya analisa batasan karakteristik fisik dari properti itu. Batasan yang menjadi batas karakteristik fisik yaitu seperti tata letak lokasi, karakteristik lingkungan sekitar bangunan, pengembangn karakteristik fisik dan kenyamanan lokasi.</p> <p>5. Kondisi lingkungan menurut Komaruddin (1997) memiliki arti</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. Etnis yang menghuni apartemen 5. Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen 6. Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen 7. Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang 8. Jarak Lokasi industri 9. Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah 10. Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya 	<p>biaya dalam pemasaran unit apartemen, selain itu dengan konsep ini maka konsumen juga akan dimanjakan oleh lengkapnya kebutuhan yang dibutuhkan sehingga tidak perlu keluar kawasan apartemen untuk membeli kebutuhannya.</p>

No	Bahan Komparasi		Kuadran Kepentingan Berdasarkan Kepentingan Konsumen dan Developer	Konsep
	Kondisi Eksisting	Studi Literatur		
		<p>yang cukup luas, kondisi lingkungan yang dimaksud disini yaitu kondisi dimana lingkungan sekitar perumahan/apartemen terbebas dari bencana alam seperti terbebas dari banjir, tanah longsor maupun gempa bumi, ataupun bencana yang disebabkan oleh human error seperti kebakaran, polusi udara dan kebisingan yang dapat mengganggu dan mengancam keselamatan penghuni perumahan/apartemen.</p> <p>6. Nilam (2015) dalam pemilihan lokasi untuk pembangunan apartemen hal yang perlu dipertimbangkan yaitu kesesuaian penggunaan lahan dan pajaknya.</p> <p>7. Rabinowitz (1989) mengatakan bahwa penggunaan lahan harus sesuai dengan peraturan penggunaan lahan oleh pemertintah agar memiliki jaminan dan kepastian hukum (legal).</p>		
3	<p>Apartemen di Surabaya rata-rata memiliki kepadatan penghuni yang cukup banyak, dilihat dari nilai occupancy pada unit apartemen di Surabaya yang tergolong</p>	<p>1. Ketersediaan trayek angkutan umum dan ketersediaan prasarana seperti jaringan listrik, air bersih dan telekomunikasi merupakan faktor</p>	<p>kuadran yang terdiri dari beberapa variabel yang menurut konsumen tidak penting dan developer penting dalam</p>	<p>Konsep pembangunan yang dapat diterapkan pada kuadran III atau menurut developer konsep yang dapat diterapkan yaitu pembangunan apartemen yang</p>

No	Bahan Komparasi		Kuadran Kepentingan Berdasarkan Kepentingan Konsumen dan Developer	Konsep
	Kondisi Eksisting	Studi Literatur		
	<p>tinggi. Selain itu kepadatan penghuni ini juga dapat dilihat dari bentuk bangunan apartemen yang ada di Surabaya mayoritas melakukan pembangunan lebih dari 1 tower (gedung), sehingga dapat dikatakan penghuni apartemen akan sangat tinggi ditinjau dari unit yang tersedia dari hasil pembangunan tersebut. Untuk kondisi moda transportasi umum, mayoritas apartemen dilintasi oleh trayek angkutan umum yaitu seperti Apartemen Cosmopolis di Surabaya Barat bahwa apartemennya di lintasi oleh trayek angkutan umum khususnya lyn s dan p dengan tujuan akhir Terminal Joyo Boyo. Selain itu juga terdapat beberapa apartemen yang tidak dilintasi trayek angkutan umum seperti Apartemen The Square di Surabaya Selatan. Untuk Preferensi developer terhadap pembangunan apartemen di Kota Surabaya yaitu . Preferensi yang pertama yaitu lokasi apartemen dapat dijangkau moda transportasi umum. Menurut developer jika lokasi apartemen di lalui moda transportasi umum akan memiliki nilai jual yang lebih tinggi dan Preferensi developer yang kedua yaitu apartemen dapat menampung jumlah penghuni yang maksimal. Hal ini dapat dikatakan bahwa developer lebih mengutamakan efisiensi lahan yang dimiliki, dengan lahan yang</p>	<p>utama untuk keberlangsungan kegiatan manusia (Miles dkk, 2007).</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 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, 1988). 3. 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. 4. 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. 5. Menurut Kolcaba (2003) bahwa sebuah kenyamanan terdiri dari beberapa aspek salah satunya yaitu kenyamanan sosial kultural. Kenyamanan sosial kultural ini 	<p>pengembangan apartemen di Surabaya. Jumlah variabel pada kuadran ini memiliki 2 yaitu sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya Moda Transpotasi Umum 2. Kondisi adat dan kebudayaan 3. Tingkat Harga Lahan 4. Keuntungan 	<p>mengutamakan optimalisasi lahan. Konsep ini lebih cocok untuk developer yang memiliki lahan yang sangat terbatas tetapi menginginkan keuntungan yang besar, oleh karena itu hal yang perlu dilakukan developer yaitu membangun apartemen dengan jumlah lantai dan kapasitas disetiap lantai yang banyak. Menurut beberapa developer menjelaskan bahwa faktor ketersediaan angkutan umum di Surabaya masih belum cukup tinggi seperti yang terjadi di Jakarta, oleh karena itu faktor ini bukan merupakan faktor yang cukup dipertimbangkan oleh beberapa developer terutama pengembang yang melakukan pembangunan apartemen kelas menengah keatas. Berdasarkan fakta tersebut maka konsep ini akan cenderung tidak mempertimbangkan faktor angkutan umum.</p>

No	Bahan Komparasi		Kuadran Kepentingan Berdasarkan Kepentingan Konsumen dan Developer	Konsep
	Kondisi Eksisting	Studi Literatur		
	dimilikinya developer menginginkan dapat menampung konsumen sebanyak mungkin sehingga keuntungan didapat juga akan maksimal pula	<p>berhubungan dengan hubungan interpersonal, keluarga, dan sosial ataupun masyarakat.</p> <p>6. Hakim (2006) bahwa salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kenyamanan yaitu kebisingan. Pada daerah padat seperti perkantoran dan perumahan /apartemen bahwa kebisingan adalah sebuah gangguan yang dapat mengganggu kenyamanan para pekerja dan penghuni rumah.</p> <p>7. Simarmata (1997) bahwa ketersediaan infrastruktur yang baik akan meningkatkan nilai suatu properti/lahan.</p>		

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2016

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

Berdasarkan hasil analisis deskripsi dengan teknik validasi triangulasi diatas, didapatkan ide-ide konsep pengembangan apartemen di Kota Surabaya berdasarkan kuadran kepentingan dari konsumen dan developer. Ide konsep pengembangan apartemen diatas berkaitan dengan berbagai aspek menurut 2 stakeholder yaitu konsumen dan developer. Konsep tersebut kemudian diinterpretasi lebih lanjut sehingga menghasilkan operasionalisasi yang lebih detail. Adapun konsep dalam pengembangan apartemen di Kota Surabaya yang terdapat pada kuadran I dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pembangunan apartemen dengan konsep *easy access* dan *easy living*

Konsep ini memiliki tujuan untuk membuat penghuni apartemen akan merasakan kenyamanan selama berada di apartemen ataupun nyaman karena lokasi apartemen yang mudah untuk diakses. Selain itu konsep ini juga akan memudahkan penghuni apartemen dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Adapun konsep ini dapat dilakukan dengan skenario sebagai berikut :

1.1 Membangun apartemen dengan lokasi yang mudah dijangkau oleh konsumen, salah satu contohnya yaitu pembangunan apartemen pada pinggir jalan dengan klasifikasi jalan kolektor. Pada umumnya jalan kolektor memiliki akses yang lebih mudah di bandingkan dengan jalan lokal ataupun jalan lingkungan. Pembangunan apartemen yang seperti ini lebih disarankan untuk dilakukan di Surabaya Pusat karena Surabaya Pusat sudah memiliki akses yang sangat mudah untuk dijangkau.

1.2 Memfasilitasi penghuni apartemen dengan menyediakan fasilitas penunjang seperti fasilitas peribadatan, penjaga keamanan yang terletak pada gerbang utama sehingga menciptakan keamanan lokasi, ruang khusus yang

diperuntukkan untuk pertokoan/retail kecil seperti indomart dan alfamart.

- 1.3 Meminimalisir biaya service charge yang akan dikenakan kepada penghuni apartemen sehingga penghuni tidak akan merasa terbebani dalam masalah biaya perawatan fasilitas apartemen.

Ide konsep pengembangan apartemen yang terdapat pada kuadran II yaitu dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pembangunan apartemen yang memiliki banyak kegiatan didalamnya

Pembangunan apartemen dengan konsep ini memiliki tujuan yaitu menyediakan semua kebutuhan penghuni apartemen tanpa harus keluar kawasan apartemen dan memfasilitasi semua kebutuhan yang diperlukan oleh penghuni apartemen. Adapun konsep ini dapat dilakukan dengan skenario sebagai berikut :

- 1.1 Menjauhkan lokasi pembangunan apartemen dengan kawasan industri, karena dengan konsep mixed-use pasar yang akan dituju bukanlah karyawan industri saja tetapi terlebih pada konsumen yang memiliki gaya hidup yang menyukai segala sesuatunya simple dan tidak ribet. Pembangunan disarankan dilakukan di Surabaya Selatan karena Surabaya Selatan tidak memiliki kawasan industri dan lokasinya pun jauh dari kawasan industri.
- 1.2 Mengingat konsep mixed-use ini menyatukan semua jenis penggunaan lahan maka penyediaan perdagangan dan jasa atupun retail dengan skala besar juga merupakan sebuah syarat didalamnya.
- 1.3 Memperhatikan daya dukung lahan dan menghindari lokasi pembangunan apartemen yang berpotensi terkena bencana alam. Terkait dengan kegiatan apartemen dengan konsep mixed-use ini sangatlah banyak maka dengan melakukan

ini dapat melancarkan kegiatan – kegiatan tersebut jika tidak terganggu dengan bencana alam.

2. Pembangunan apartemen yang cocok dengan semua etnis

Perumusan konsep ini memiliki tujuan dengan merubah paradigma bahwa hanya etnis tertentu yang mampu membeli unit apartemen, karena sering terjadi pembangunan apartemen hanya dilakukan berdasarkan oleh satu etnis.

Adapun konsep ini dapat dilakukan dengan skenario yaitu seperti melakukan analisa pasar kepada semua etnis yang terdapat di Kota Surabaya sehingga dapat ditemukan sebuah generalisasi konsep berdasarkan dari semua etnis di Surabaya, dengan melakukan hal ini maka konsep pembangunan apartemen akan lebih general dan akan memperlebar market share.

3. Pembangunan apartemen dengan pertimbangan semua aspek yang berhubungan dengan lahan (biaya, legalitas).

Perumusan konsep ini memiliki tujuan untuk menghindari segala sesuatu konflik kedepannya yang bersangkutan dengan legalitas lahan. Konsep ini juga bertujuan untuk memudahkan dalam marketing penjualan apartemen, dengan menjelaskan legalitas lahan pada pembangunan apartemen maka dapat menciptakan kepercayaan konsumen dalam hal legalitas lahan. Adapun konsep ini dapat dilakukan dengan skenario :

3.1 Melakukan pengecekan legalitas lahan yang akan dibangun apartemen terlebih dahulu. Hal ini merupakan hal utama yang akan ditanyakan konsumen kepada pengembang dalam proses pembelian unit apartemen. Setelah melakukan pengecekan legalitas maka dapat dilakukan penyesuaian rencana pembangunan apartemen dengan rencana yang telah dibuat oleh pemerintah Kota Surabaya.

3.2 Melihat tingkat harga lahan yang akan dibangun apartemen, karena ini nanti pasti akan berpengaruh pada harga jual

apartemen dan harga adalah hal yang sangat sensitif bagi konsumen untuk mengambil keputusan dalam membeli apartemen atau tidak.

Konsep pembangunan yang akan diterapkan yaitu seperti yang telah dilakukan pada pembangunan Apartemen Water Place yang terdapat di Surabaya Barat. Apartemen Water Place ini dibangun dengan menyediakan berbagai macam jenis fasilitas utama dan dilengkapi dengan utilitas yang lengkap. Terdapat fasilitas kolam renang, free wifi hingga lokasi yang menyatu dengan kawasan mall. Hal yang terpenting status lahan Water Place ini sudah jelas kepemilikannya dan telah menyediakan lokasi parkir yang memadai bagi penghuni apartemen.



Gambar 4.8 Apartemen Water Place terdapat di Surabaya Barat yang didalamnya memiliki berbagai macam kegiatan yang dapat dilakukan.

Ide konsep pengembangan apartemen yang terdapat pada kuadran III yaitu dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pembangunan apartemen yang mengutamakan optimalisasi lahan.

Pembangunan apartemen yang menerapkan konsep ini memiliki tujuan yaitu untuk memaksimalkan lahan yang dimiliki oleh pengembang sehingga lahan yang dimiliki akan menjadi efisien. Adapaun konsep ini dapat dilakukan dengan skenario sebagai berikut :

1.1 Membangun apartemen dengan ketinggian bangunan minimal 20 lantai. Konsep ini diterapkan untuk memaksimalkan lahan yang dimiliki oleh pengembang sehingga dapat menampung penghuni apartemen yang cukup banyak. Pada umumnya apartemen dengan konsep high rise building ini memiliki lahan yang tidak cukup luas. Melihat kondisi seperti ini maka lebih cocok jika pembangunan apartemen dilakukan di Surabaya Pusat karena mengingat harga lahan di Surabaya Pusat tinggi, sehingga developer tidak perlu memiliki lahan yang luas untuk membangun apartemen dan dapat memanfaatkan tinggi bangunan.

1.2 Memilih lokasi yang dapat dijangkau oleh trayek angkutan umum, karena apartemen dengan konsep ini pada umumnya tidak memiliki ruang parkir yang cukup bagi penghuninya karena keterbatasan luas lahan.

Konsep pembangunan yang akan diterapkan yaitu seperti yang telah dilakukan pada pembangunan Apartemen Gunawangsa Merr dan Gunawangsa Manyar di Surabaya Timur. Apartemen ini memiliki lahan yang kecil dan memanfaatkan tinggi apartemen dengan efektif, selain itu apartemen ini terletak di pinggir jalan utama sehingga dilewati oleh trayek angkutan umum.



Gambar 4.9 Apartemen Gunawangsa Manyar (kiri) dan Gunawangsa Merr (kanan) yang terdapat di Surabaya Timur dan telah menggunakan konsep High Rise Building.

BAB 5

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab ini akan dilakukan sebuah ringkasan dari hasil analisa yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, selain itu juga dilakukan masukan berupa rekomendasi berdasarkan temuan yang telah ditemukan dari penelitian.

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa faktor berdasarkan preferensi konsumen didapatkan 4 faktor yang mempengaruhi konsumen untuk membeli apartemen dan konsumen menginginkan apartemen yang mudah untuk dicapai, keamanan sekitar lokasi apartemen, harga service charge yang rendah dan harga apartemen yang harus dibayar.

Hasil dari analisa faktor berdasarkan preferensi developer didapatkan 4 faktor yang mempengaruhi developer dalam memilih lokasi pembangunan apartemen di Surabaya dan developer cenderung memilih lokasi apartemen yang dapat dijangkau moda transportasi umum seperti angkutan umum dan bis umum serta pembangunan apartemen yang dapat menampung jumlah penghuni yang maksimal, tingkat harga lahan pembangunan apartemen dan keuntungan yang diperoleh oleh developer dalam pembangunan apartemen.

Pada hasil analisa juga didapatkan faktor yang memiliki kesamaan diantara konsumen dan developer yang memiliki 10 faktor. Keduanya memiliki kesamaan menginginkan apartemen yang memiliki lokasi jauh dari industri, terhindarnya lokasi apartemen dari bencana alam dan tersedianya perdagangan dan jasa.

Didapatkan juga perbedaan pendapat antara konsumen dan developer tentang aksesibilitas dilihat dari segi ketersediaan moda transportasi umum. Menurut konsumen ketersediaan moda transportasi umum bukan merupakan sesuatu hal yang dipertimbangkan dalam memilih apartemen karena mayoritas konsumen telah memiliki kendaraan pribadi, sedangkan menurut developer ketersediaan moda transportasi umum merupakan salah satu hal yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi pembangunan apartemen, karena dapat meminimalisir pembangunan lahan parkir dan dapat dimanfaatkan oleh developer untuk kepentingan yang lebih menguntungkan. Perbedaan juga terdapat pada

kenyamanan tinggal di apartemen. Menurut developer pembangunan apartemen dilakukan untuk menampung jumlah penghuni yang maksimal sehingga kepadatan huni apartemen akan menjadi tinggi, sedangkan menurut konsumen kepadatan huni yang tinggi akan membuat kenyamanan tinggal di apartemen akan menurun.

Melihat hasil dari analisa seperti diatas maka konsep yang dapat diterapkan untuk mengatasi permasalahan tidak meratanya pembangunan apartemen di Kota Surabaya dengan mempertimbangkan preferensi konsumen dan developer yaitu **Pembangunan apartemen yang *easy access* dan *easy living***. Konsep ini memiliki tujuan untuk membuat penghuni apartemen akan merasakan kenyamanan selama berada di apartemen ataupun nyaman karena lokasi apartemen yang mudah untuk diakses. Selain itu konsep ini juga akan memudahkan penghuni apartemen dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Pembangunan apartemen yang seperti ini lebih disarankan untuk dilakukan di Surabaya Pusat karena disana telah memiliki akses yang sangat mudah untuk dijangkau. **Pembangunan apartemen yang cocok dengan semua etnis**. Perumusan konsep ini memiliki tujuan dengan merubah paradigma bahwa hanya etnis tertentu yang mampu membeli unit apartemen, karena sering terjadi pembangunan apartemen hanya dilakukan berdasarkan oleh satu etnis. **Pembangunan apartemen dengan pertimbangan semua aspek yang berhubungan dengan lahan (biaya, legalitas)**. Perumusan konsep ini memiliki tujuan untuk menghindari segala sesuatu konflik kedepannya yang bersangkutan dengan legalitas lahan. Konsep ini juga bertujuan untuk memudahkan dalam marketing penjualan apartemen, dengan menjelaskan legalitas lahan pada pembangunan apartemen maka dapat menciptakan kepercayaan konsumen dalam hal legalitas lahan. **Pembangunan apartemen yang memiliki banyak kegiatan didalamnya**. Pembangunan apartemen dengan konsep ini memiliki tujuan yaitu menyediakan semua kebutuhan penghuni apartemen tanpa harus keluar kawasan apartemen dan memfasilitasi semua kebutuhan yang diperlukan oleh penghuni apartemen. Konsep ini dapat dilakukan dengan skenario membuat menjauhkan lokasi pembangunan apartemen dengan kawasan industri, menyediakan perdagangan dan jasa atupun retail dengan skala besar dan memperhatikan daya

dukung lahan dan menghindari lokasi pembangunan apartemen yang berpotensi terkena bencana alam. Untuk lokasi pembangunan disarankan di Surabaya Selatan karena jauh dengan kawasan industri serta masih banyak lahan yang dapat digunakan untuk pembangunan apartemen **Pembangunan apartemen yang mengutamakan optimalisasi lahan.** Pembangunan apartemen yang menerapkan konsep ini memiliki tujuan yaitu untuk memaksimalkan lahan yang dimiliki oleh developer sehingga lahan yang dimiliki akan menjadi efisien. Pembangunan apartemen dapat dilakukan di Surabaya Pusat karena mengingat harga lahannya tinggi, sehingga developer tidak perlu memiliki lahan yang luas untuk membangun apartemen dan dapat memanfaatkan tinggi bangunan.

5.2 Rekomendasi

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

1. Berdasarkan hasil dari penelitian diatas didapatkan bahwa terdapat ketidak sepakatan diantara konsumen dan developer tentang variabel angkutan umum, oleh karena itu diperlukan kajian yang lebih mendalam pada variabel ini.
2. Perlu dilakukan eksplorasi yang lebih mendalam dalam melakukan kajian teori tentang pengembangan apartemen untuk mengetahui variabel baru terkait pengembangan apartemen.
3. Dalam hasil penelitian di sasaran akhir dijelaskan bahwa developer lebih memilih lahan yang tidak begitu luas, oleh karena itu perlu ditambahkan faktor luas lahan untuk mengetahui dampak faktor tersebut dalam pengembangan apartemen kedepannya.

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, I. (2007). Menata Apartemen. Jakarta, PT. Gramedia Pustaka.
- Alonso, W. (1972). Location Theory, Reading In Urban Economics, Macmillan Publishing Co. Inc.
- Amarullah, A “Pemkot Surabaya Awasi Pertumbuhan Apartemen”. 16 April 2010. http://nasional.news.viva.co.id/news/read/144594-pemkot_surabaya_inginkan__hutan__apartemen
- Asteriani, F. (2011). "Preferensi Penghuni Perumahan Di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan." Jurnal Ekonomi Pembangunan **12**: 77-91.
- Attoe, Wayne. 1981. *Skylines: understanding and molding urban silhouettes*. Chichester [Eng.]; New York: Wiley
- Black, John, 1981. *Urban Transport Planning: Theory and Practice*, Croom Helm, London
- Bogdan, R.C., Biklen, S.K. (1982). *Qualitative Research For Education: An Introduction to Theory and Method*. Boston :Allyn and Bacon, Inc.
- Bourne, L.S. 1975. *Internal Structure of the City - Readings on Space and Environment*, Oxford University Press. Inc., Oxford.
- BPS (Badan Pusat Statistik) Indonesia (2014). *Indonesia Dalam Angka 2014*
- BPS (Badan Pusat Statistik) Kota Surabaya (2014). *Surabaya Dalam Angka 2014*
- Bromley, Daniel W. (1989)., *Economic Interst And Institution. The Foundation Of Public Policy* , (Oxford Brazil Blackwell)
- Cyrrill M Harris, *Dictionary of Architecture and Construction*, Mc Graw Hill Book Comp, 1975
- Daniel, M. (2002). Pengantar Ekonomi Pertanian. Jakarta, Bumi Aksara.
- Eckert, Joseph K, 1990, *Property Appraisal and Assessment Administration*, The International Association of Assessing Officers: USA.
- Eko Budi Santoso, E. U., Belinda Ulfa Aulia (2012). Diktat Analisis Lokasi dan Keruangan. Surabaya, Institut Teknologi 10 Nopember.
- Esti Savitri, M. I., Amelia Budihardjo, Imelda Anwar, dan Viva Rahwidyasa., Aditya, Ferihan F (2007). Indonesia Apartemen : Design Concept Lifestyle. Jakarta, PT. Griya Asri Prima.
- 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.

- Grigg, Neil, 1988. *Infrastructure Engineering And Management*. John Wiley and Sons
- Fruchter, B. (1954). *Introduction to Factor Analysis*. New York, D.van Nostrand Company,Ltd.
- Hidayati, W dan Harjanto, B. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- International, C. (2014). "*Surabaya Property Market Report.*" Research and Forecast Report.
- Iwan Nugroho, R. D. (2004). Pembangunan Wilayah : Perspektif Ekonomi, Sosial dan Lingkungan. Jakarta, LP3ES.
- 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.
- Kadariah. 1994. *Teori Ekonomi Mikro*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta
- Kerlinger, F. N. (1990). Asas-Asas Penelitian Behavioral. Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Koentjaraningrat (1997). Metode Penelitian Masyarakat. Jakarta, P.T. Gramedia Pustaka Utama.
- Kolcaba, Katherine. (2003). *Comfort Theory And Practice: A Vision For Holistic Health Care And Research*: New York: Spinger Publishing Company.
- Komarudin (1997). Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, yayasan Real Estate Indonesia. Jakarta.
- Kodoatie, R.J dan Sjarief Roestam. 2005. *Pengelolaan Sumber Daya Air Terpadu*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Kuncoro, M. (2009). Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi Bagaimana Meneliti dan Menulis Tesis? Jakarta, Erlangga.
- Kuswara (2004). "Penataan Sistem Perumahan dan Permukiman Dalam Rangka Gerakan Nasional Pengembangan Satu Juta Rumah." Jurnal Penelitian Permukiman 20: 23-29.
- Lynch, Kevin. 1960. *The Image of the City*. Cambridge, Mass: MIT.
- Mandala, R. d. (2008). Pengantar Ilmu Ekonomi. Jakarta, Fakultas Ekonomi Univesitas Indonesia.
- Mark S. Sanders, Ernest McCormick.1993, *Human Factors In Engineering and Design*, 7th.ed.,McGraw-Hill, Inc.
- Maslow, A. H. (1943). "*A Theory of Human Motivation dalam Newmark and Thompson.*"
- Miles, M. E., Berens, G. L., Eppli, M. J., dan Weiss, M. A. (2007), *Real Estate Development Principles and Process Fourth Edition*, The Urban Lamd Institute, Wanshington DC

- Nawawi, H Hadari dan Mimi Martini, Penelitian terapan, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994
- Nilam, A. K., (2015), "Pola Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen di Surabaya Oleh Pengembang", Surabaya.
- Rahma, I. S. Z. (2010). "Analisi Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster".
- Rabinowitz, H.Z. (1988), *Real Estate Planning*, McGraw Hill Inc, New York.
- Reaves, C. C. (1992). *Quantitative Research for The Behavioral Sciences*. Canada, John Wiley and Sons Inc.
- Sanusi, A. (2003). Metodologi Penelitian Praktis Untuk Ilmu Sosial dan Ekonomi. Malang, Buntara Media.
- Singgih, S. (2004). Menguasai Statistik di Era Informasi Dengan SPSS 14. Jakarta, PT. ELEX Media Komputindo.
- Stainback, Susan william Stainback, 1988, *Understanding & Conducting Qualitative Research*, Kendall/Hunt Publishing Company, Dubuque, Iowa
- Stein.1967.Apartemen, www.ml.scribd.com/doc/59215188/tugas-apartemen, diakses Juni 2015
- Snyder, James. C. dan Catanese, Anthony, J. 1996. *Perencanaan Kota*. Enerbit Erlangga: Jakarta.
- Sudarsono (1990). Pengantar Ekonomi Mikro. Jakarta, LP3ES.
- Sugiyono (2010). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Alfabeta, Bandung.
- Suhendra, Yati (2001). Faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen untuk tinggal di Apartemen Surabaya Barat, Surabaya
- Sukirno, S. 2003. *Pengantar Teori Mikroekonomi (Edisi Ketiga)*. Grafindo. Jakarta
- Tarigan, R. (2006). Perencanaan Pembangunan Wilayah Jakarta, Bumi Aksara.
- Tri Kunawangsih Pracoyo, A. P. (2006). Aspek Dasar Ekonomi Mikro. Jakarta, PT Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Tulenan, Y. F. A. (2014). "Perkembangan Jumlah Penduduk dan Luas Lahan Pertanian Di Kabupaten Minahasa Selatan."
- Turner, John, Robert Fichter (1972). *Housing by People*. Collier Macmillan, New York.
- 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

Wild, John J, K. R. Subramanyam, dan Robert F. Halsey, 2005. *Financial Statement Analysis*, Edisi 8, Buku 1, Salemba Empat, Jakarta.

Yudohusodo, Siswono, 1991, *Tumbuhnya Permukiman-Permukiman Liar di Kawasan Perkotaan*, JIIS. Nomor. 1.

Lampiran 1 Kuisoner Untuk Konsumen (Bagian Luar Kuisoner)



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

I. IDENTITAS RESPONDEN

Mohon isikan data bapak/ibu pada kolom dibawah ini.

A	Nama Responden (<i>optional</i>)
B	Tempat Tinggal
C	Pekerjaan

II. LATAR BELAKANG RESPONDEN

Mohon isikan latar belakang bapak/ibu pada kolom dibawah ini.

A	Lama tinggal di apartemen	<input type="checkbox"/> < 2 Tahun	<input type="checkbox"/> 2 – 5 Tahun
		<input type="checkbox"/> 5 – 8 Tahun	<input type="checkbox"/> > 8 Tahun
B	Jenis moda transportasi yang digunakan	<input type="checkbox"/> Kendaraan pribadi	<input type="checkbox"/> Angkutan umum

Terima Kasih

Kepada

Yth. Bapak/Ibu _____

Di tempat

Salam hormat,

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

Dengan semakin berkembang pesatnya kemajuan Kota Surabaya berdampak pada kebutuhan lahan untuk tempat tinggal di pusat kota. 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 pemukiman, perdagangan dan industri

Untuk meminimalisir permasalahan tersebut maka diperlukan sebuah strategi dalam pengembangan apartemen di Kota Surabaya. Penelitian ini dititikberatkan pada salah satu tahapan 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 kuisoner ini. Hasil dari pengisian kuisoner 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.

Angsar Nur Himawan

Program Pascasarjana Arsitektur, Bidang Real Estate ITS Surabaya.

HP : 087777587169

Email : angsamh@gmail.com

Kuisoner Untuk Konsumen (Bagian Dalam Kuisoner)

Mohon beri tanda ✓ pada kolom penilaian, mengenai persetujuan bapak/ibu terhadap faktor dibawah ini yang dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.		SKALA PERSETUJUAN					
		Sangat Tidak Setuju ←-----→ Sangat Setuju					
		1	2	3	4	5	6
1. Ketersediaan beberapa hal berikut :	1.1 Jaringan jalan arteri						
	1.2 Jaringan jalan kolektor						
	1.3 Jaringan jalan lokal						
	1.4 Adanya moda transportasi umum						
	1.5 Jaringan listrik						
	1.6 Jaringan air bersih						
	1.7 Jaringan sampah						
	1.8 Jaringan drainase						
	1.9 Tempat parkir						
	1.10 Penjaga keamanan apartemen						
2. Kedekatan jarak antara lokasi apartemen dengan beberapa hal berikut ini	2.1 Fasilitas perkantoran						
	2.2 Pusat perbelanjaan						
	2.3 Pertokoan						
	2.4 Fasilitas peribadatan						
	2.5 Tempat hiburan						
	2.6 Lokasi industri						
	2.7 Tempat pembuangan sampah						
3. Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen							
4. Lokasi apartemen bebas dari bencana alam							
5. Etnis yang menghuni apartemen							

Mohon beri tanda ✓ pada kolom penilaian, mengenai persetujuan bapak/ibu terhadap faktor dibawah ini yang dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.		SKALA PERSETUJUAN					
		Sangat Tidak Setuju ←-----→ Sangat Setuju					
		1	2	3	4	5	6
6. Kepadatan penghuni apartemen							
7. Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen							
8. Service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen.							
9. Kenyamanan berada dilokasi apartemen							
10. Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya							
11. Harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen							
12. Keuntungan yang diperoleh dalam menjual unit apartemen							
13. Biaya yang dikeluarkan dalam penjualan apartemen							
14. Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah							
15. Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya							
16. Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen							
17. Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang							
18. Kemampuan pengembang dalam membeli lahan yang akan dikembangkan apartemen di Surabaya							
19. Kondisi adst dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya							

Selain kriteria diatas apakah menurut anda masih ada faktor-faktor lain yang dipertimbangkan oleh konsumen dalam memilih apartemen?

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Lampiran 2 Kuisoner Untuk Developer (Bagian Luar Kuisoner)

I. IDENTITAS RESPONDEN

Mohon isikan data bapak/ibu pada kolom dibawah ini.

A	Nama Responden (<i>optional</i>)
B	Nama Perusahaan (<i>optional</i>)
C	Jabatan

II. LATAR BELAKANG RESPONDEN

Mohon isikan latar belakang bapak/ibu pada kolom dibawah ini.

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

III. LATAR BELAKANG PERUSAHAAN

Mohon isikan latar belakang perusahaan bapak/ibu pada kolom dibawah ini.

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	
D	Konsumen apartemen yang dituju	<input type="checkbox"/> Pelajar/Mahasiswa	<input type="checkbox"/> Pengusaha
		<input type="checkbox"/> Pegawai <input checked="" type="checkbox"/> Investor	<input type="checkbox"/> Lainnya
E	Sistem penjualan apartemen	<input type="checkbox"/> Jual	<input type="checkbox"/> Sewa
F	Rata-rata harga jual perunit kamar per meter persegi	<input type="checkbox"/> < 7,5 jt/m ²	<input type="checkbox"/> 15 – 30 jt/m ²
		<input type="checkbox"/> 7,5 – 15 jt/m ²	<input type="checkbox"/> >30 jt/m ²

Terima Kasih



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

Kepada

Yth. Bapak/Ibu _____

Di tempat

Salam hormat,

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

Dengan semakin berkembang pesatnya kemajuan Kota Surabaya berdampak pada kebutuhan lahan untuk tempat tinggal di pusat kota. Disatu sisi, akibat pertumbuhan penduduk Kota Surabaya yang cepat dan kegistan perkotaannya yang bervariasi maka ketersediaan lahan di Surabaya telah mengalami kejenuhan dan perubahan untuk kawasan terbangun terutama untuk permukiman, perdagangan dan industri

Untuk meminimalisir permasalahan tersebut maka diperlukan sebuah strategi dalam pengembangan apartemen di Kota Surabaya. Penelitian ini dititikberatkan pada salah satu tahapan 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 kuisoner ini. Hasil dari pengisian kuisoner 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.

Angsar Nur Himawan

Program Pascasarjana Arsitektur, Bidang Real Estate ITS Surabaya.

HP : 089515205049

Email : angsarnh@gmail.com

Kuisoner Untuk Developer (Bagian Dalam Kuisoner)

Mohon beri tanda ✓ pada kolom penilaian, mengenai persetujuan bapak/ibu terhadap faktor dibawah ini yang dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.		SKALA PERSETUJUAN					
		Sangat Tidak Setuju ←-----→ Sangat Setuju					
		1	2	3	4	5	6
1. Ketersediaan beberapa hal berikut :	1.1 Jaringan jalan arteri						
	1.2 Jaringan jalan kolektor						
	1.3 Jaringan jalan lokal						
	1.4 Adanya moda transportasi umum						
	1.5 Jaringan listrik						
	1.6 Jaringan air bersih						
	1.7 Jaringan sampah						
	1.8 Jaringan drainase						
	1.9 Tempat parkir						
	1.10 Penjaga keamanan apartemen						
2. Kedekatan jarak antara lokasi apartemen dengan beberapa hal berikut ini	2.1 Fasilitas perkantoran						
	2.2 Pusat perbelanjaan						
	2.3 Pertokoan						
	2.4 Fasilitas peribadatan						
	2.5 Tempat hiburan						
	2.6 Lokasi industri						
	2.7 Tempat pembuangan sampah						
3. Keamanan lingkungan sekitar lokasi pembangunan apartemen							
4. Lokasi apartemen bebas dari bencana alam							
5. Etnis yang menghuni apartemen							

Mohon beri tanda ✓ pada kolom penilaian, mengenai persetujuan bapak/ibu terhadap faktor dibawah ini yang dapat mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi apartemen di Surabaya.		SKALA PERSETUJUAN					
		Sangat Tidak Setuju ←-----→ Sangat Setuju					
		1	2	3	4	5	6
6. Kepadatan penghuni apartemen							
7. Status kepemilikan lahan di lokasi pembangunan apartemen							
8. Service charge yang dikenakan kepada pengembang untuk konsumen yang digunakan sebagai perawatan apartemen.							
9. Kenyamanan berada dilokasi apartemen							
10. Tingkat harga lahan yang ada di Surabaya							
11. Harga apartemen yang harus dibayar untuk membeli unit apartemen							
12. Keuntungan yang diperoleh dalam menjual unit apartemen							
13. Biaya yang dikeluarkan dalam penjualan apartemen							
14. Kesesuaian peruntukkan lahan (zonasi) di Surabaya yang telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah							
15. Adanya rencana pengembangan Kota Surabaya yang tercantum dalam dokumen RTRW Kota Surabaya							
16. Pertimbangan aspek legal terhadap lahan di Surabaya yang akan dikembangkan apartemen							
17. Rencana jangka panjang yang dimiliki oleh pengembang							
18. Kemampuan pengembang dalam membeli lahan yang akan dikembangkan apartemen di Surabaya							
19. Kondisi adst dan kebudayaan masyarakat sekitar lahan yang akan dibangun apartemen di Surabaya							

Selain kriteria diatas apakah menurut anda masih ada faktor-faktor lain yang dipertimbangkan oleh konsumen dalam memilih apartemen?

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Lampiran 3
Hasil Analisis Faktor
Tahapan Uji Asumsi 1 Analisa Faktor Menurut Konsumen

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.703
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	2354.081
	df	561
	Sig.	.000

Nilai KMO lebih dari 0,5 sehingga data yang digunakan sudah valid untuk dilanjutkan menuju tahap analisis faktor



Nilai signifikansi menunjukkan nilai sebesar 0,000. Sesuai ketentuan pengujian asumsi dalam penelitian ini adalah menggunakan tingkat signifikansi sebesar $\alpha = 1,00$ atau dapat dikatakan sebesar 10% tingkat toleransi terhadap hasil analisa. Sehingga dapat disimpulkan faktor dalam penelitian ini telah lolos dalam pengujian asumsi atau dikatakan signifikan

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

Tahap Ekstraksi Faktor

Anti-image Correlation	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14	X15	X16	X17	X18	X19	X20	X21	X22	X23	X24	X25	X26	X27	X28	X29	X30	X31	X32	X33	X34
	0,357*	-0,498	-0,159	-0,055	0,104	-0,198	0,179	-0,202	-0,122	0,227	-0,266	-0,387	0,124	-0,159	0,387	-0,133	-0,357	0,267	-0,275	-0,019	0,076	0,070	0,098	0,286	0,084	-0,076	-0,091	-0,126	0,083	0,066	-0,120	-0,128	0,223	-0,474
X2	-0,498	0,694*	-0,101	0,046	-0,068	-0,076	-0,018	0,027	-0,036	-0,054	0,158	0,266	-0,323	0,193	-0,217	-0,055	0,153	-0,312	0,140	-0,185	-0,155	0,048	-0,042	-0,113	0,020	-0,201	0,104	0,311	0,051	0,008	-0,162	0,353	-0,053	0,356
X3	0,159	-0,101	0,535*	-0,089	-0,039	-0,256	0,202	-0,174	0,045	0,059	-0,230	-0,370	0,196	-0,313	0,284	0,125	0,029	0,017	0,032	-0,289	-0,022	-0,071	0,048	0,317	-0,083	0,147	-0,185	-0,147	-0,089	0,207	-0,282	0,047	0,116	-0,107
X4	-0,055	0,046	-0,089	0,434*	0,298	0,010	-0,122	-0,183	0,182	-0,291	-0,192	-0,190	-0,388	-0,139	0,055	-0,071	0,051	0,339	0,052	-0,087	0,251	-0,175	-0,317	0,090	-0,095	0,154	-0,021	-0,078	-0,104	-0,138	0,003	0,040	0,243	0,033
X5	0,104	-0,068	-0,039	0,298	0,845*	-0,480	-0,500	0,135	0,028	-0,075	0,042	-0,051	-0,106	-0,004	-0,033	-0,044	-0,053	-0,027	-0,007	-0,108	-0,017	0,098	-0,089	-0,086	0,168	-0,187	-0,016	0,073	0,070	-0,216	0,102	0,064	-0,033	-0,055
X6	-0,198	-0,076	-0,256	0,010	-0,480	0,830*	-0,204	0,056	0,074	0,166	0,201	0,161	-0,164	0,112	-0,231	0,071	0,137	-0,120	0,070	0,155	0,002	-0,214	-0,051	-0,087	-0,223	0,138	-0,131	0,121	0,033	-0,176	0,221	0,045	-0,229	0,122
X7	-0,179	-0,018	0,202	-0,122	-0,500	-0,204	0,763*	-0,636	0,216	0,060	-0,131	-0,221	0,229	-0,154	0,232	-0,077	-0,186	0,088	-0,179	-0,051	-0,034	-0,064	-0,049	-0,005	0,123	-0,049	-0,015	-0,063	-0,081	0,318	-0,073	-0,378	0,208	-0,119
X8	-0,202	0,027	-0,174	-0,183	0,135	0,056	-0,636	0,723*	-0,382	-0,228	0,163	0,253	0,040	0,137	-0,386	0,250	0,252	-0,248	0,159	0,122	-0,120	0,141	0,209	-0,180	-0,188	0,073	0,151	-0,107	0,156	-0,119	0,034	0,426	-0,270	0,256
X9	-0,122	-0,036	0,045	0,182	0,028	0,074	0,216	-0,382	0,853*	-0,445	-0,067	0,084	-0,156	-0,030	0,059	-0,016	0,060	0,051	0,091	-0,191	0,075	-0,320	-0,243	-0,150	0,089	0,130	0,028	0,119	-0,055	0,072	-0,120	-0,166	0,137	0,074
X10	0,227	-0,054	0,059	-0,291	-0,075	0,156	0,060	-0,228	-0,445	0,768*	0,068	-0,113	0,211	-0,056	0,172	-0,099	-0,157	-0,201	-0,257	0,127	-0,188	0,181	0,087	0,043	0,109	-0,173	-0,203	0,066	-0,049	0,015	0,132	-0,157	-0,144	-0,340
X11	-0,266	0,158	-0,230	-0,192	0,042	0,201	-0,131	0,163	-0,067	0,668*	0,022	0,101	0,038	0,257	-0,440	-0,049	0,130	-0,389	0,029	-0,064	-0,279	0,050	0,180	-0,317	0,078	-0,249	-0,285	0,121	0,143	-0,250	0,352	0,072	-0,212	0,198
X12	-0,387	0,266	-0,370	-0,190	-0,051	0,161	-0,221	0,253	0,084	-0,113	0,101	0,665*	-0,364	0,203	-0,290	-0,121	0,152	-0,185	0,036	-0,049	-0,122	0,044	-0,011	-0,306	0,201	-0,160	0,186	0,234	0,045	-0,071	0,055	0,033	-0,148	0,263
X13	0,124	-0,323	0,196	-0,388	-0,106	-0,164	0,229	0,040	-0,156	0,211	0,038	-0,364	0,552*	-0,339	-0,108	-0,006	-0,044	-0,144	-0,077	0,120	-0,254	0,249	0,210	0,031	-0,058	0,066	-0,077	-0,072	0,082	-0,005	0,144	-0,215	-0,041	-0,212
X14	-0,159	0,193	-0,313	-0,139	-0,004	0,112	-0,154	0,137	-0,030	-0,056	0,257	0,203	-0,339	0,694*	-0,422	-0,007	-0,096	-0,326	0,052	0,247	0,078	-0,062	0,092	-0,259	0,108	-0,249	0,250	-0,049	0,003	-0,147	0,246	0,089	-0,183	0,243
X15	0,387	-0,217	0,264	0,055	-0,033	-0,231	0,232	-0,386	0,059	0,172	-0,440	-0,290	0,108	-0,422	0,538*	-0,071	-0,337	0,472	-0,306	-0,254	0,042	0,043	0,000	0,376	0,058	0,082	-0,079	-0,033	-0,069	0,231	-0,264	-0,183	0,292	-0,517
X16	0,133	-0,055	0,125	-0,071	-0,044	0,071	-0,077	0,250	-0,016	-0,099	-0,049	-0,121	-0,006	-0,007	-0,071	0,788*	-0,177	0,087	0,005	-0,116	0,152	-0,143	0,147	0,051	0,007	-0,059	-0,036	-0,228	0,101	0,028	-0,196	0,344	0,002	-0,080
X17	-0,357	0,153	0,029	0,051	-0,053	0,137	-0,186	0,252	0,060	-0,157	0,130	0,152	-0,044	-0,096	-0,337	-0,177	0,761*	-0,322	0,506	-0,159	-0,158	0,068	-0,108	-0,195	-0,055	0,087	0,079	0,125	0,071	-0,132	-0,053	0,190	-0,002	0,269
X18	0,267	-0,312	0,017	0,339	-0,027	-0,120	0,088	-0,248	0,051	-0,201	-0,389	-0,185	-0,144	-0,326	0,472	0,087	-0,322	0,734*	-0,321	0,086	0,423	-0,189	-0,180	0,334	-0,075	0,227	-0,070	-0,122	-0,119	0,137	-0,193	-0,107	0,240	-0,220
X19	-0,275	0,140	0,032	0,052	-0,007	0,070	-0,179	-0,159	0,091	-0,257	0,029	0,036	-0,077	0,052	-0,306	0,005	0,506	-0,321	0,682*	-0,178	0,068	-0,185	-0,220	-0,077	-0,112	0,212	0,145	0,049	-0,011	-0,067	-0,160	0,177	-0,042	0,301
X20	-0,019	-0,186	-0,299	-0,087	-0,108	0,155	-0,051	0,122	-0,191	0,127	-0,064	-0,049	-0,120	0,247	-0,254	-0,116	-0,159	0,086	-0,178	0,749*	-0,004	0,054	0,043	-0,169	-0,048	0,142	0,121	0,029	-0,107	-0,026	0,334	-0,299	-0,133	-0,051
X21	0,076	-0,156	-0,022	0,251	-0,017	0,002	-0,034	-0,120	0,076	-0,188	-0,279	-0,122	-0,254	0,078	0,042	0,152	-0,158	0,423	0,068	-0,004	0,607*	-0,519	-0,163	0,233	0,038	0,298	0,042	-0,203	-0,197	0,157	-0,228	-0,014	0,066	0,037
X22	0,070	0,048	-0,071	-0,175	-0,098	-0,214	-0,064	0,141	-0,320	0,181	0,050	0,044	0,249	-0,062	0,043	-0,143	0,068	-0,189	-0,185	0,054	-0,519	0,569*	0,079	-0,016	0,037	-0,300	0,150	0,091	0,147	-0,326	0,172	0,050	0,204	-0,203
X23	0,098	-0,042	0,048	-0,117	-0,069	-0,051	-0,049	0,209	-0,243	0,067	-0,180	-0,011	0,210	0,092	0,000	0,147	-0,106	-0,180	-0,220	0,043	-0,163	0,079	0,846*	0,040	-0,029	-0,156	-0,082	-0,285	0,044	-0,025	0,179	-0,010	-0,032	-0,087
X24	0,286	-0,113	0,317	0,090	-0,086	-0,097	-0,005	-0,180	-0,150	0,043	-0,317	-0,306	0,311	-0,259	0,376	0,051	-0,195	0,334	-0,077	-0,169	0,233	-0,037	-0,016	0,747*	-0,379	0,147	-0,170	-0,198	-0,071	0,127	-0,241	0,131	0,124	-0,292
X25	0,084	0,020	-0,083	-0,095	-0,168	-0,223	0,123	-0,188	0,089	-0,109	0,078	0,201	-0,058	-0,108	0,058	0,007	-0,055	-0,075	-0,112	-0,048	0,398	0,037	-0,029	-0,379	0,870*	-0,051	-0,004	-0,124	0,109	-0,038	-0,074	-0,126	0,124	
X26	-0,076	-0,201	0,147	0,154	-0,187	0,138	-0,049	0,073	0,130	-0,173	-0,249	-0,160	0,066	-0,249	0,082	-0,059	0,087	0,227	0,122	0,142	0,298	-0,300	-0,156	0,147	-0,574	0,784*	-0,120	-0,168	-0,175	0,141	-0,162	-0,145	0,119	0,124
X27	-0,091	0,104	-0,185	-0,021	-0,016	-0,131	-0,015	-0,151	0,028	-0,203	-0,265	0,186	-0,077	0,250	-0,079	-0,036	0,079	-0,070	0,145	0,121	0,042	0,150	-0,082	-0,170	-0,051	-0,120	0,789*	0,015	0,054	-0,120	0,014	0,037	0,082	0,000
X28	-0,126	0,031	-0,147	-0,078	0,073	0,121	-0,063	-0,107	0,119	0,046	0,121	0,134	-0,082	-0,049	-0,033	-0,228	-0,125	-0,122	0,049	0,029	-0,203	0,091	-0,265	-0,198	-0,004	-0,168	0,015	0,887*	0,078	-0,130	0,092	-0,102	-0,200	0,191
X29	0,083	0,051	-0,089	-0,104	0,070	0,033	-0,081	-0,156	-0,055	-0,049	0,143	0,045	0,082	0,003	-0,069	0,101	0,071	-0,119	-0,011	-0,107	-0,197	0,147	0,044	-0,071	-0,124	-0,175	0,054	0,078	0,835*	-0,450	0,058	0,089	0,076	-0,032
X30	0,066	0,008	0,207	-0,138	-0,216	0,176	0,318	-0,119	0,072	0,015	-0,250	-0,071	-0,005	-0,147	0,231	0,028	-0,132	0,137	-0,067	-0,026	0,157	-0,326	-0,025	0,127	0,109	0,141	-0,120	-0,130	-0,450	0,708*	-0,616	-0,059	-0,182	-0,036
X31	-0,120	-0,162	-0,292	0,003	0,102	0,221	-0,073	0,034	-0,120	0,132	0,352	0,055	0,144	0,246	-0,264	-0,196	-0,053	-0,160	0,334	-0,228	0,172	-												

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

Tahapan Uji Asumsi 2 Analisa Faktor Menurut Konsumen

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.788
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1993.439
	df	378
	Sig.	.000

Nilai KMO lebih dari 0,5 sehingga data yang digunakan sudah valid untuk dilanjutkan menuju tahap analisis faktor

Nilai signifikansi menunjukkan nilai sebesar 0,000. Sesuai ketentuan pengujian asumsi dalam penelitian ini adalah menggunakan tingkat signifikansi sebesar $\alpha = 1,00$ atau dapat dikatakan sebesar 10% tingkat toleransi terhadap hasil analisa. Sehingga dapat disimpulkan faktor dalam penelitian ini telah lolos dalam pengujian asumsi atau dikatakan signifikan

Output Analisis Faktor

Tabel 1 Tabel Component Score

	Component Score Coefficient Matrix						
	Component						
	1	2	3	4	5	6	7
X2	-.023	-.051	-.073	-.041	.215	-.002	.142
X3	-.044	.036	.084	-.096	.079	.205	.234
X5	.211	-.038	.102	-.122	-.023	.091	.036
X6	.168	-.028	.034	-.186	.002	.157	.109
X7	.211	-.086	.110	.013	-.074	.087	.000
X8	.086	-.104	.025	.202	-.033	.092	-.065
X9	-.090	-.024	.050	.445	-.026	-.096	-.003
X10	-.016	-.008	.046	.408	.000	-.130	-.126
X12	-.030	.057	.256	.027	.215	-.078	-.041
X13	-.115	.049	.007	-.005	.475	-.098	-.174
X14	-.018	-.054	-.067	.041	.337	-.146	-.052
X15	.090	.001	.332	.049	-.040	-.103	-.003
X16	.077	-.034	.087	.064	.088	-.593	.058
X18	-.049	-.032	-.123	.076	.162	.053	.077
X19	-.060	.032	.098	.142	-.020	.162	.200
X20	.098	.035	.387	.079	-.147	.033	-.043
X22	-.008	-.014	-.024	-.015	-.087	-.119	.591
X23	.064	-.020	-.036	.048	-.069	.043	.134
X24	.244	-.016	.085	.124	-.071	-.246	-.164
X25	.162	.060	-.054	-.032	-.067	-.094	-.039
X26	.159	.054	-.086	-.093	-.012	-.205	.041
X27	.200	.047	.014	-.046	-.119	-.235	-.016
X28	.048	.037	-.091	.024	.081	-.030	-.085
X29	-.028	.189	.002	-.006	-.048	-.042	.125
X30	-.086	.243	-.012	-.054	.057	-.003	.104
X31	-.087	.247	-.001	-.004	.026	.004	.030
X32	.004	.263	.129	-.039	-.064	.190	-.169
X33	.016	.195	.066	-.003	.037	.219	-.337

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

“Halaman Sengaja Dikosongkan”

Tahapan Uji Asumsi 1 Analisa Faktor Menurut Developer

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.615
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square
	190.248
	df
	55
	Sig.
	.000

Tabel anti image Putaran 1

	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14	X15	X16	X17	X18	X19	X20	X21	X22	X23	X24	
Anti-image Correlation	.432 ^a	-.184	-.432	-.075	.342	.086	-.034	.050	-.252	-.204	-.199	.343	-.192	.216	-.177	-.352	.019	.014	.210	-.110	-.125	.044	-.059	-.096	
X1																									
X2	-.184	.441 ^a	-.002	.087	-.017	.096	.196	.125	.059	-.043	.199	-.270	-.039	.071	.104	.212	-.155	.049	.064	.133	-.025	.043	-.012	-.045	
X3	-.432	-.002	.333 ^a	.185	-.327	-.113	-.024	-.116	.077	.158	.053	-.086	.240	.072	.228	.223	.156	-.084	-.263	.155	-.043	-.175	-.058	.050	
X4	-.075	.087	.185	.529 ^a	-.101	.114	.168	-.403	.038	-.206	-.027	-.015	.222	.140	.002	.113	.351	-.307	-.162	-.098	-.462	.037	-.085	.006	
X5	.342	-.017	-.327	-.101	.478 ^a	-.025	.040	.123	-.116	-.231	.068	.043	-.090	.182	-.125	-.047	-.008	.081	.254	-.034	-.084	-.128	-.040	.146	
X6	.086	.096	-.113	.114	-.025	.410 ^a	.084	-.071	-.188	.208	.163	.020	.038	-.171	-.070	-.010	-.152	-.342	.035	-.165	-.012	-.281	.196	-.131	
X7	-.034	.196	-.024	.168	.040	.084	.503 ^a	-.186	.130	.012	.027	-.234	-.119	.013	.096	.201	-.076	.052	.104	.066	-.226	.109	-.279	.099	
X8	.050	.125	-.116	-.403	.123	-.071	-.186	.512 ^a	-.306	-.105	.140	.010	-.101	-.063	.132	.002	-.285	.248	.230	-.057	.043	-.092	-.031	-.016	
X9	-.252	.059	.077	.038	-.116	-.188	.130	-.306	.519 ^a	.109	-.467	-.314	.052	.032	.173	.233	.025	-.041	-.014	.336	.122	.145	.044	-.010	
X10	-.204	-.043	.158	-.206	-.231	.208	.012	-.105	-.109	.659 ^a	-.046	-.089	-.082	-.067	.014	.089	-.326	-.296	-.056	-.012	-.006	-.251	.146	-.170	
X11	-.199	.199	.053	-.027	.068	.163	.027	.140	-.467	-.046	.693 ^a	.006	-.020	-.171	-.011	.038	-.105	-.032	-.191	-.099	.014	-.282	-.015	-.135	
X12	.343	-.270	-.086	-.015	.043	.020	-.234	.010	-.314	-.089	.006	.390 ^a	.160	.177	-.228	-.083	.015	-.189	.055	-.226	-.050	.038	-.063	.077	
X13	-.192	-.039	.240	.222	-.090	.038	-.119	-.101	.052	-.082	-.020	.160	.388 ^a	.051	-.147	.058	.078	-.289	.144	-.014	.076	.037	-.205	.262	
X14	.216	.071	.072	.140	.182	-.171	.013	-.063	.032	-.067	-.171	.177	.051	.454 ^a	-.022	.059	.079	-.004	.107	.163	-.290	.145	-.203	-.022	
X15	-.177	.104	.228	.002	-.125	-.070	.096	.132	.173	.014	-.011	-.228	-.147	-.022	.311 ^a	.214	-.017	.246	-.114	.184	-.141	-.142	.110	-.261	
X16	-.352	.212	.223	.113	-.047	-.010	.201	.002	.233	.089	.038	-.083	.058	.059	.214	.439 ^a	.068	-.127	-.025	.124	-.108	.014	.066	.097	
X17	.019	-.155	.156	.351	-.008	-.152	-.076	-.285	.025	-.326	-.105	.015	.078	.079	-.017	.068	.448 ^a	.017	-.163	.019	-.252	.089	-.045	.019	
X18	.014	.049	-.084	-.307	.081	-.342	.052	.248	-.041	-.296	-.032	-.189	-.289	-.004	.246	-.127	.017	.607 ^a	-.091	.098	.163	.015	-.139	-.136	
X19	.210	.064	-.263	-.162	.254	.035	.104	.230	-.014	-.056	-.191	.055	.144	.107	-.114	-.025	-.163	-.091	.463 ^a	-.087	-.044	.141	-.192	.127	
X20	-.110	.133	.155	-.098	-.034	-.165	.066	-.057	.336	-.012	-.099	-.226	-.014	.163	.184	.124	.019	.098	-.087	.448 ^a	.030	-.108	.045	-.093	
X21	-.125	-.025	-.043	-.462	-.084	-.012	-.226	.043	.122	-.006	.014	-.050	.076	-.290	-.141	-.108	-.252	.163	-.044	.030	.508 ^a	-.030	.147	.129	
X22	.044	.043	-.175	.037	-.128	-.281	.109	-.092	.145	-.251	-.282	.038	.037	.145	-.142	.014	.089	.015	.141	-.108	-.030	.584 ^a	-.176	.143	
X23	-.059	-.012	-.058	-.085	-.040	.196	-.279	-.031	.044	.146	-.015	-.063	-.205	-.203	.110	.066	-.045	-.139	-.192	.045	.147	-.176	.585 ^a	-.393	
X24	-.096	-.045	.050	.006	-.146	-.131	.099	-.016	-.010	-.170	-.135	.077	.262	-.022	-.261	.097	.019	-.136	.127	-.093	.129	.143	-.393	.646 ^a	

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Tahapan Uji Asumsi 2 Analisa Faktor Menurut Developer

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.588
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	180.546
	df	105
	Sig.	.000

Tabel anti image Putaran 2

Anti-image Correlation	X4	.613 ^a	.229	-.318	.065	-.184	-.063	-.286	-.442	.027	-.065	-.008
	X7	.229	.373 ^a	-.284	.060	-.046	.031	.048	-.232	.151	-.366	.160
	X8	-.318	-.284	.503 ^a	-.373	-.159	.155	.221	.004	-.128	-.023	-.018
	X9	.065	.060	-.373	.540 ^a	.117	-.518	-.161	.139	.137	.055	-.008
	X10	-.184	-.046	-.159	.117	.747 ^a	-.127	-.285	-.121	-.221	.086	-.166
	X11	-.063	.031	.155	-.518	-.127	.676 ^a	-.004	-.064	-.214	-.123	-.195
	X18	-.286	.048	.221	-.161	-.285	-.004	.684 ^a	.234	-.044	-.193	-.062
	X21	-.442	-.232	.004	.139	-.121	-.064	.234	.517 ^a	-.003	.141	.089
	X22	.027	.151	-.128	.137	-.221	-.214	-.044	-.003	.644 ^a	-.073	.118
	X23	-.065	-.366	-.023	.055	.086	-.123	-.193	.141	-.073	.602 ^a	-.362
	X24	-.008	.160	-.018	-.008	-.166	-.195	-.062	.089	.118	-.362	.729 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Tahapan Uji Asumsi 3 Analisa Faktor Menurut Developer

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.650
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square
	167.872
	df
	45
	Sig.
	.000

Tabel anti image Putaran 3

Anti-image Correlation	X4	.665 ^a	-.271	.053	-.179	-.072	-.306	-.411	-.008	.021	-.047
	X8	-.271	.506 ^a	-.372	-.180	.171	.245	-.066	-.090	-.142	.029
	X9	.053	-.372	.536 ^a	.121	-.521	-.164	.157	.130	.083	-.018
	X10	-.179	-.180	.121	.746 ^a	-.126	-.284	-.135	-.217	.074	-.161
	X11	-.072	.171	-.521	-.126	.667 ^a	-.006	-.058	-.222	-.120	-.203
	X18	-.306	.245	-.164	-.284	-.006	.659 ^a	.252	-.052	-.188	-.071
	X21	-.411	-.066	.157	-.135	-.058	.252	.540 ^a	.033	.062	.131
	X22	-.008	-.090	.130	-.217	-.222	-.052	.033	.692 ^a	-.019	.096
	X23	.021	-.142	.083	.074	-.120	-.188	.062	-.019	.711 ^a	-.330
	X24	-.047	.029	-.018	-.161	-.203	-.071	.131	.096	-.330	.758 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

“Halaman Sengaja Dikosongkan”



Penulis dilahirkan di Surabaya, 21 Agustus 1992, merupakan anak kedua dari tiga bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu SDN Kepuh Kiriman I Surabaya, SMPN 12 Surabaya, SMAN 18 Surabaya. Setelah lulus dari SMAN 18 Surabaya tahun 2010, penulis mengikuti ujian masuk perguruan tinggi melalui jalur Program Kemitraan – Mandiri dan diterima di Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FTSP – ITS pada tahun 2010 dan terdaftar dengan NRP 3610100020.

Di Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota penulis sempat aktif di beberapa kegiatan yang diadakan oleh Jurusan. Selain itu penulis juga berkegiatan aktif dalam Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL) baik sebagai pengurus maupun kepanitian pada acara dan kegiatan HMPL. Setelah menyelesaikan studi S1 penulis kemudian mencoba untuk mendaftar beasiswa dengan program freshgraduate di ITS dan mendapatkan kesempatan untuk melanjutkan pendidikan ke tingkat Pascasarjan di Pascasarjana Arsitektur, Bidang Keahlian Perencanaan Real Estate ITS.