

S I D A N G A K H I R

**PENGEMBANGAN APARTEMEN DITINJAU DARI ASPEK PERMINTAAN PASAR
DIKOTA BANJARMASIN**

N U R I K A I R L I Z A 3 2 1 4 2 0 8 0 0 4

DOSEN PEMBIMBING

Dr. Ir. VINCENTIUS TOTOK N., MT.

Ir. PURWANITA SETIJANTI. MSc, PhD.

L A T A R B E L A K A N G

Urbanisasi di Kalimantan Selatan meningkat dengan cepat dan mencapai 42,05 %.

Urbanisasi tertinggi terdapat di Kota Banjarmasin yaitu sebesar 97,98%



Permintaan hunian meningkat

Jumlah penduduk di Banjarmasin mengalami peningkatan dan diketahui hingga tahun 2015 memiliki jumlah penduduk sebesar 675.440 jiwa .



Luas kota 98 km²

Jumlah penduduk (2015) 675.440 jiwa

Jumlah / luas sungai sebanyak 103 sungai / 6,47 km²

Luas RTH seluas 19,67 km² / 1.967 Ha

Kepadatan penduduk 6.582 Jiwa/Km²

Perekonomian Kal-Sel pada triwulan II-2015 tumbuh pada kisaran 3,9%-4,1% (yoy)



Pembangunan landed housing di Banjarmasin tidak mungkin dilakukan

Housing Affordability
Indonesia; rata-rata 3,30

Kalimantan Selatan;
2006: 2,97
2007: 3,08



1

**SEBERAPA BESAR PERMINTAAN PASAR TERHADAP
APARTEMEN DI BANJARMASIN?**

JENIS APARTEMEN APA YANG COCOK

DIKEMBANGKAN LEBIH LANJUT DI BANJARMASIN?

2

3

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN
PASAR TERHADAP HUNIAN APARTEMEN?**

MANFAAT TEORITIS

menambah suatu ilmu di bidang real estate dan arsitektur khususnya apartemen yang dikaji dari sisi permintaan pasar

MANFAAT PRAKTIS

menjadi masukan bagi pengembang properti agar dapat memberikan pandangan terhadap jenis dan tipe apartemen apa yang layak untuk dikembangkan di Kota Banjarmasin.

B A T A S A N P E N E L I T I A N

LINGKUP BIDANG ILMU

mencakup beberapa bidang keilmuan yaitu ilmu real estate, ekonomi, psikologi dan analisis pasar.

L O K A S I

kota banjarmasin

J E N I S P R O P E R T I

apartemen kelas menengah dan atas

S U B J E K P E N E L I T I A N

masyarakat kelas menengah dan atas di banjarmasin

M E T O D E P E N E L I T I A N

K O N S E P

penelitian eksploratori dengan menggunakan pendekatan kuantitatif.

P O P U L A S I

seluruh masyarakat Banjarmasin kelas menengah atas yang memiliki kemampuan dan keinginan untuk membeli atau tinggal di apartemen

S A M P E L

100 kepala keluarga dengan menggunakan Purposive Sampling (non-probability sampling) dan menggunakan teknik snowball

P E N G U M P U L A N D A T A

kuisisioner (skala likert 1-6)

wawancara

sorting

S U R V E I

Ibu Dr. Laila Zohrah, ST.
M.Eng.

- pengembangan bangunan vertikal yang mengindikasikan majunya sebuah kota
- Apartemen memberikan ciri sebuah kota yang pertumbuhan ekonominya terus meningkat

Bapak Royzani Sjachril

terdapat beberapa kendala:
1. banyaknya landed-housing di luar kota Banjarmasin (Kabupaten Banjar)
2. lalu lintas di Kota Banjarmasin yang tidak padat

- strategi pemasaran yang bagus bisa meningkatkan minat.
- Variabel: Daya tarik kota itu tersendiri, dan kebijakan pemerintah untuk mempermudah masyarakat untuk mendapatkan unit apartemen.

P E N D A H U L U A N

Bapak Dicky Gunawan

- Kota Banjarmasin merupakan sebuah kota yang memiliki peran sebagai sentral kegiatan di Kalimantan Selatan.
- Pengembangan apartemen dinilai akan meningkatkan efisiensi lahan.
- Pengembangan apartemen di Kota Banjarmasin bisa diterima oleh masyarakat asalkan didukung oleh fasilitas yang lengkap

Bapak Ir. Elkanady I.M Adil,
MT, IAI

- Dengan adanya kebudayaan setempat yang masih kental ditakutkan akan menghambat pengembangan apartemen.

Bapak Anwar Hadimi

- pengembangan apartemen di Kota Banjarmasin sudah mendapatkan lampu hijau.
- Kondisi lahan di Banjarmasin sekarang sudah sempit dan mahal.
- Asalkan strategi pemasarannya tepat.
- Variabel : tujuan membeli apartemen untuk berinvestasi.

Bapak Donny M.

Kota Banjarmasin dan sekitarnya sudah sangat siap. Karena :

- 1.pendapatan perkapita Kalimantan Selatan yang terus mengalami peningkatan
- 2.adanya gaya hidup masyarakat Banjarmasin
- 3.adanya segelintir masyarakat Banjarmasin yang ingin berinvestasi

- Banyaknya instansi perbankan yang memberikan KPR
- Variabel: Promo/diskon

V A R I A B E L P E N E L I T I A N

| Variabel | Indikator | Definisi Operasional | Sumber |
|--------------------------|----------------------------------|--|--|
| Ekonomi | Perekonomian negara (X1) | Pengaruh kondisi perekonomian negara yang dilihat dari nilai tukar rupiah. | Mckenzie, dkk (2006) |
| | Tingkat Suku Bunga Pinjaman (X2) | Penetapan suku Bungan pinjaman yang diberlakukan oleh institusi perbankan. | Eckert (1990), Awang Firdaus (1997), |
| | Pajak Barang Mewah (X3) | Pengaruh penetapan pajak untuk hunian apartemen yang ditetapkan oleh pemerintah. | |
| | Pendapatan (X4) | Jumlah uang yang didapatkan dalam kurun waktu 1 bulan. | Mckenzie, dkk (2006), Eckert (1990), Turner (1976) |
| Perilaku Konsumen | Pengaruh Keluarga (X5) | Pengambilan keputusan dipengaruhi oleh masukan keluarga. | Engel, dkk (1995) |
| | Pengaruh Teman (X6) | Pengambilan keputusan dipengaruhi oleh masukan teman. | |
| | Budaya Setempat (X7) | Tingkat pengaruh budaya setempat yang ada ditengah masyarakat. | Bourne (1975), Kotler & Amstrong 2013) |
| | Pengaruh Kelas Sosial (X8) | Tingkat pengaruh kelas sosial kepada perilaku konsumen | Engel dkk (1995) |
| | Tren (X9) | Pengaruh tren yang ada dikalangan masyarkat. | Kotler & Amstrong (2005) |

| Variabel | Indikator | Definisi Operasional | Sumber |
|---------------|----------------------------|--|--|
| Produk | Lingkungan Sekitar (X10) | Pengaruh lingkungan yang ada disekitar unit apartemen. | Drabkin (1980), Tom Kauko (2006), Paul Samuel (1967) |
| | Status Kepemilikan (X11) | Hak atas unit yang dimiliki. | Turner (1991) |
| | Kemudahan Pembayaran (X12) | Mudah atau tidaknya responden melakukan pembayaran atas unit yang dibeli/sewa. | Tom Kauko (2006) |
| | Ruang Terbuka Hijau (X13) | Ada atau tidak ada ruang terbuka hijau didalam hunian. | |
| | Tingkat Keamanan (X14) | Tingkat keamanan yang diberikan oleh pengelola apartemen | Eckert (1990) |
| | Promo (X15) | Ada atau tidaknya promo/diskon terhadap harga unit apartemen. | Survei pendahuluan (2015) |
| | Harga Unit (X16) | Besaran harga unit yang akan dibeli atau disewa. | Alfred Marshall (1890), Tom Kauko (2006), AIREA (1992), Suryawati (2005) |
| | Jumlah Kamar Unit (X17) | Perbedaan jumlah kamar antar tipe unit apartemen. | Tambunan (2009), Akmal (2007) |

V A R I A B E L P E N E L I T I A N

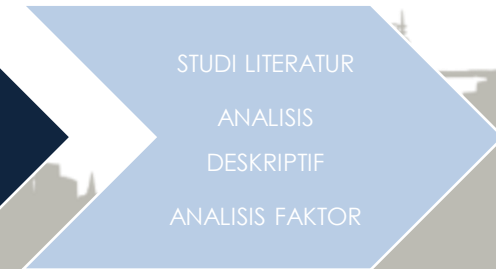
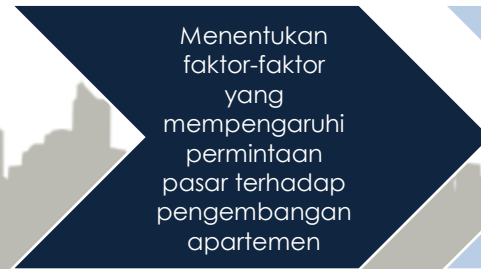
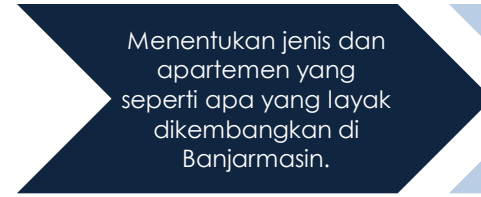
| Variabel | Indikator | Definisi Operasional | Sumber |
|--------------------------|---------------------------------|---|---|
| Produk | Luasan Unit (X18) | Pengaruh luas unit apartemen terhadap minat masyarakat. | Drabkin (1980), Tom Kauko (2006), Paul Samuel (1967), Tambunan (2009) |
| | Desain Bangunan (X19) | Pengaruh desain unit apartemen terhadap minat masyarakat. | Turner (1991), Syner & Catanese (1985), Tambunan (2009) |
| | Kualitas Material (X20) | Perbedaan kualitas material bangunan yang dipakai. | Turner (1991) |
| | Kelengkapan Fasilitas (X21) | Banyaknya fasilitas yang disediakan oleh pengelola apartemen. | Drabkin (1980), Tom Kauko (2006), Paul Samuel (1967) |
| Perkembangan Kota | Tingkat Harga Lahan (X22) | Jumlah uang yang dikeluarkan untuk membeli lahan dikawasan perkotaan. | Case & Fair (2007), Salvatore (2014) |
| | Ekspektasi Harga Lahan (X23) | Perubahan harga yang terjadi di waktu yang akan datang. | Case & Fair (2007) |
| | Daya Tarik Kota (X24) | Pengaruh Kota untuk menarik masyarakat untuk tinggal di kota tersebut | Survei Pendahuluan (2015) |
| | Ketersediaan lahan hunian (X25) | Jumlah lahan hunian yang ada di lokasi penelitian | Awang Firdaus (1997), McKenzie dkk (2006), Survei Pendahuluan (2015) |

| Variabel | Indikator | Definisi Operasional | Sumber |
|------------------------------|---|--|--|
| Kebutuhan Akan Hunian | Tempat Tinggal Pribadi (X26) | Membeli/menyewa unit apartemen untuk digunakan sebagai tempat hunian pribadi. | Survei Pendahuluan (2015), Maslow (1943) |
| | Dijual Kembali (X27) | Membeli/menyewa unit apartemen untuk dijual kembali | |
| | Untuk Disimpan (X28) | Membeli/menyewa unit apartemen untuk disimpan dan dipergunakan sewaktu-waktu saja. | |
| Aksesibilitas | Kedekatan dengan pusat perbelanjaan (X29) | Memilih apartemen yang berdekatan dengan pusat perbelanjaan. | Awang Firdaus (1997), Bourne (1975), Drabkin (1980), PU (1997), Snyder & Catanese (1985), Lush (1997), Turner (1976), Kauko (2006), PERMEN 32/2006 |
| | Kedekatan dengan sekolah (X30) | Memilih apartemen yang berdekatan dengan sekolah. | |
| | Kedekatan dengan kampus (X31) | Memilih apartemen yang berdekatan dengan kampus. | |
| | Kedekatan dengan sarana kesehatan (X32) | Memilih apartemen yang berdekatan dengan rumah sakit. | |

VARIABEL PENELITIAN

TEKNIK ANALISIS DATA

| Variabel | Indikator | Definisi Operasional | Sumber |
|----------------------|--|---|---|
| Aksesibilitas | Kedekatan dengan tempat ibadah (X33) | Memilih apartemen yang berdekatan dengan tempat ibadah (masjid, gereja, klenteng, pura). | Awang Firdaus (1997), Bourne (1975), Drabkin (1980), PU (1997), Snyder & Catanese (1985), Lusht (1997), Turner (1976), Kauko (2006), PERMEN 32/2006 |
| | Kedekatan dengan pasar (X34) | Memilih apartemen yang berdekatan dengan pasar. | |
| | Kedekatan dengan perkantoran (X35) | Memilih apartemen yang berdekatan dengan perkantoran | |
| | Kedekatan dengan sarana angkutan umum (bus kota) (X36) | Memilih apartemen yang berdekatan sarana angkutan umum, atau dilalui dengan jalur bis kota. | |
| | Kedekatan dengan sarana angkutan umum (lynn) (X37) | Memilih apartemen yang berdekatan sarana angkutan umum, atau dilalui dengan lynn. | |



L O K A S I P E N E L I T I A N

Kota Banjarmasin berbatasan dengan:

- Utara : Kabupaten Barito Kuala.
- Timur : Kabupaten Banjar.
- Barat : Kabupaten Barito Kuala.
- Selatan : Kabupaten Banjar

Menurut Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2013 Pasal 21 Ayat 2, Rencana pengembangan perumahan meliputi :

- Perumahan kepadatan tinggi dengan luas 160,91 ha berada di kawasan pusat kota, meliputi kawasan Seberang Masjid, Pekapuram dan Kelayan;
- Perumahan kepadatan sedang dengan luas 1.018,08 ha berada di kawasan Banjarmasin Barat;
- Perumahan kepadatan rendah dengan luas 3.594,54 ha berada di Kawasan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara dan Kawasan Mantuil dan Basirih di Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kawasan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur.



Potensi pembangunan apartemen terdapat di titik perumahan yang memiliki tingkat kepadatan tinggi. Karena daerah tersebut sangat dekat dengan segala pusat kegiatan dan terdapat banyak sektor perdagangan & jasa, fasilitas prasarana & sarana umum.

APARTEMEN GRAND BANUA



Sistem kepemilikan; tergolong ke dalam apartemen jual dengan konsep investasi (*condotel*).

Tipe unit; memiliki unit-unit kamar dengan tipe studio, tipe *deluxe*, 1 *bedroom*, 2 *bedroom*, dan 3 *bedroom*, dan tipe *suite*.

Golongan ekonomi; merupakan apartemen yang terjangkau bagi konsumen berpenghasilan kelas atas.

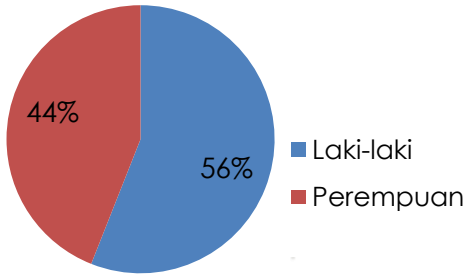
Ketinggian bangunan; tergolong pada *high-rise building* dengan ketinggian 21 (dua puluh satu) lantai.

| Sarana dan Prasarana | Ketersediaan | Keterangan |
|--|----------------|---|
| Pemerintahan dan pelayanan umum | Tidak Tersedia | - |
| Pendidikan dan pembelajaran | Tidak Tersedia | - |
| Kesehatan | Tidak Tersedia | - |
| Peribadahan | Tidak Tersedia | - |
| Perdagangan dan niaga | Tersedia | <ul style="list-style-type: none">• Indogrosir• Alfamart• Indomart• Giant Ekstra |
| Kebudayaan dan rekreasi | Tersedia | Waterboom |
| Ruang terbuka, taman, dan lapangan olah raga | Tersedia | <ul style="list-style-type: none">• Jogging Track• Fitness Center |

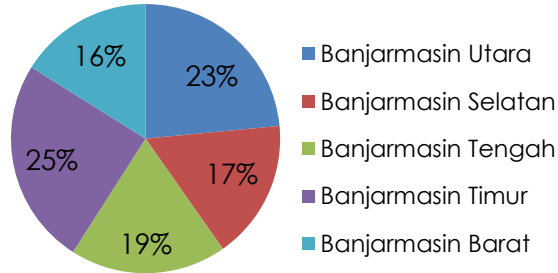
ANALISIS DATA DESKRIPTIF

PROFIL RESPONDEN

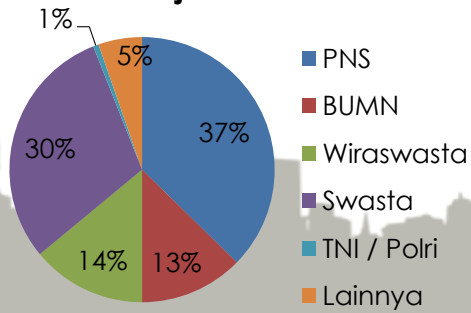
Jenis Kelamin



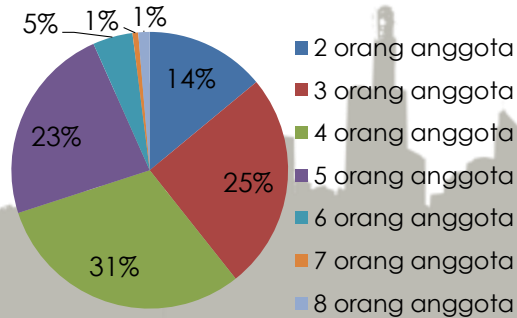
Daerah Penyebaran



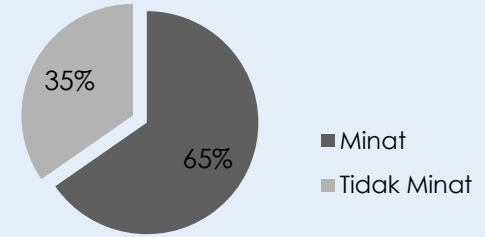
Pekerjaan



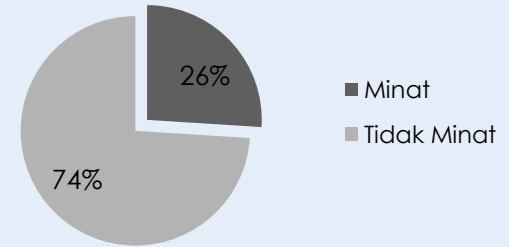
Jumlah Anggota Keluarga



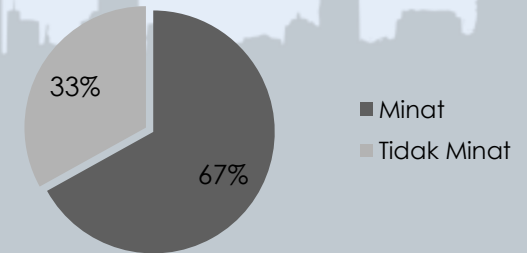
Kemintaan Membeli Unit Apartemen



Kemintaan Menyewa Unit Apartemen

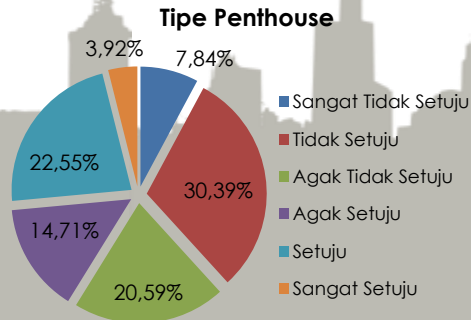
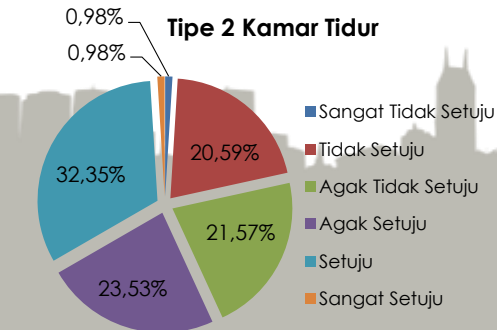
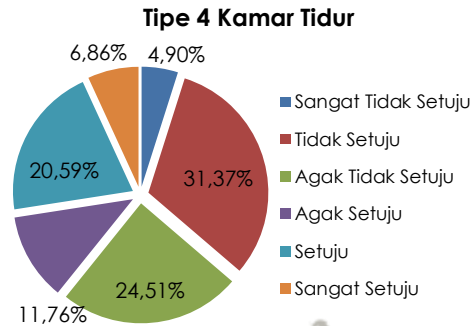
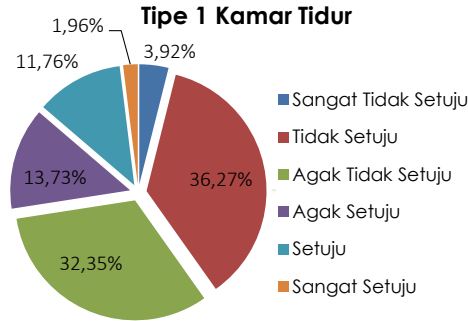
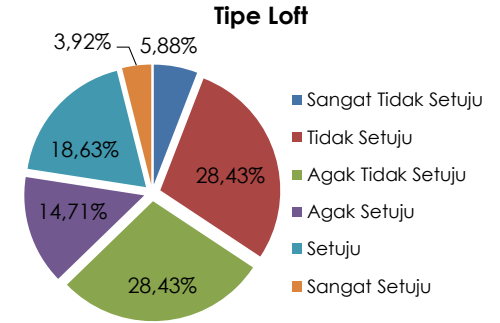
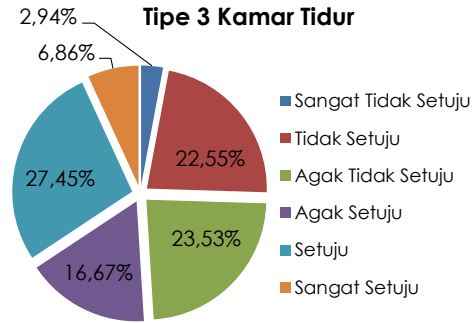
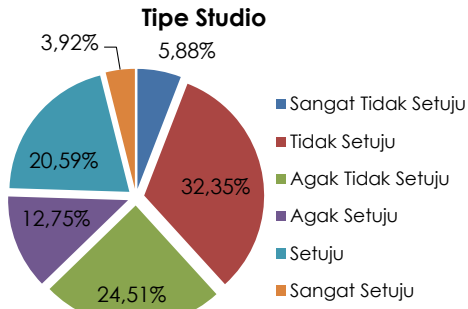


Kemintaan Membeli & Menyewa Unit Apartemen



ANALISIS DATA DESKRIPTIF

jenis & tipe kamar – berdasarkan tipe unit



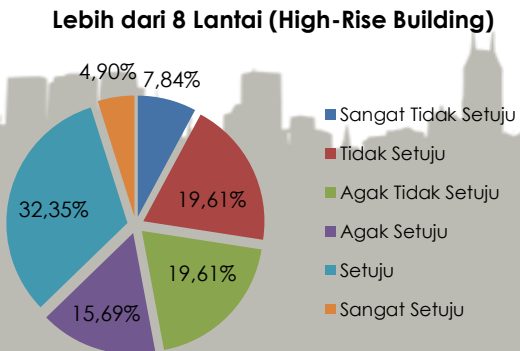
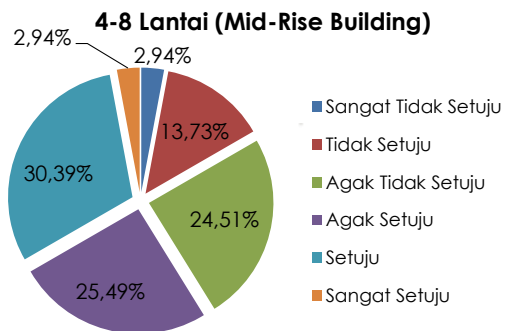
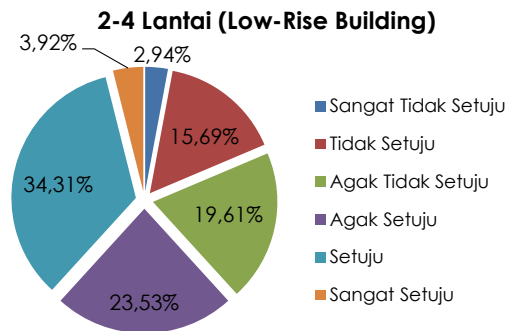
| Membeli / Menyewa Unit Apartemen Dengan Tipe | Mean | Standar Deviasi |
|--|------|-----------------|
| Tipe studio | 3,22 | 1,354 |
| Tipe 1 kamar tidur | 2,99 | 1,147 |
| Tipe 2 kamar tidur | 3,69 | 1,186 |
| Tipe 3 kamar tidur | 3,64 | 1,356 |
| Tipe 4 kamar tidur | 3,32 | 1,408 |
| Tipe Penthouse | 3,25 | 1,405 |
| Tipe Loft | 3,24 | 1,314 |

masyarakat Banjarmasin lebih berminat untuk membeli atau menyewa unit apartemen dengan tipe **2 kamar tidur**. Hal ini dapat dilihat dari nilai *mean* yang terbesar dan standar deviasi yang terkecil. Tipe 2 kamar tidur memiliki nilai mean sebesar 3,69 yang dimana termasuk kedalam kategori agak setuju.

jenis & tipe kamar – berdasarkan ketinggian bangunan

ANALISIS DATA DESKRIPTIF

jenis & tipe kamar – berdasarkan gaya bangunan

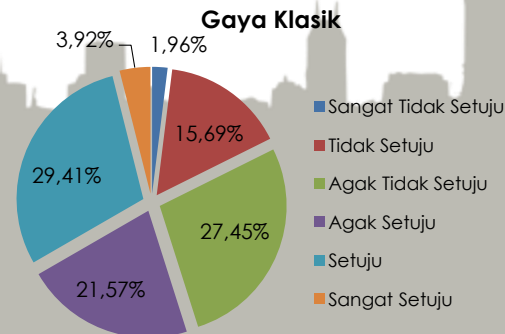
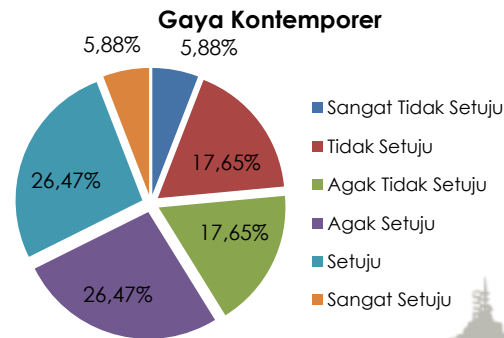
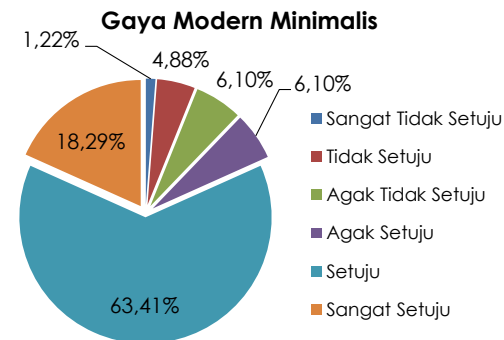


| Membeli / Menyewa Unit Apartemen Dengan Ketinggian Bangunan | Mean | Standar Deviasi |
|---|------|-----------------|
| 2-4 lantai (<i>low-rise building</i>) | 3,82 | 1,254 |
| 4-8 lantai (<i>mid-rise building</i>) | 3,75 | 1,198 |
| Lebih dari 8 lantai (<i>high-rise building</i>) | 3,60 | 1,437 |

masyarakat Banjarmasin lebih berminat untuk membeli atau menyewa unit apartemen yang memiliki ketinggian **2 - 4 lantai (low-rise building)**. Hal ini dapat dilihat dari nilai mean yang terbesar. Jenis apartemen yang memiliki ketinggian 2-4 lantai memiliki nilai mean sebesar 3,82 yang dimana termasuk kedalam kategori agak setuju.

| Membeli / Menyewa Unit Apartemen Dengan Gaya Bangunan | Mean | Standar Deviasi |
|---|------|-----------------|
| Modern Minimalis | 4,65 | 0,992 |
| Kontemporer | 3,68 | 1,351 |
| Klasik | 3,73 | 1,212 |

masyarakat Banjarmasin lebih memilih **gaya bangunan modern minimalis** terhadap bangunan apartemen. Hal ini dapat dilihat dari nilai mean yang terbesar. Gaya bangunan modern minimalis memiliki nilai mean sebesar 4,65 yang dimana termasuk kedalam kategori setuju.



UJI VALIDITAS

37 pertanyaan yang mengukur faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan pasar terhadap apartemen di Kota Banjarmasin dinyatakan **valid**. Hal ini ditunjukkan dengan semua nilai Sig. *Pearson Correlation* < 0,05.

UJI RELIABILITAS

| Variabel | Cronbach Alpha | Nilai Kritis | Keterangan |
|---|----------------|--------------|-----------------|
| faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan pasar terhadap apartemen di Kota Banjarmasin | 0,908 | 0.6 | Reliabel |

Hasil uji reliabilitas menunjukkan bahwa nilai *alpha croncbach* sebesar 0,908 sehingga 37 item pertanyaan dinyatakan telah **realibel**.

ANALISIS FAKTOR

Pengujian analisis faktor dilakukan hingga 3 putaran untuk mendapatkan nilai *KMO-MSA*, *Bartlett's Test* dan *MSA Anti Image Correlation* yang valid. Dari proses 3 kali putaran ini, 6 dari 37 indikator dihilangkan dan **didapat 31 indikator** yang kemudian digolongkan kepada variabel baru sebagai faktor yang dicari dalam penelitian.

FAKTOR 1: FAKTOR ATRIBUT PRODUK (29,524 %)

Kualitas material bangunan (0,813)

Desain bangunan apartemen (0,759)

Kelengkapan fasilitas (0,753)

Ketersediaan lahan hunian (0,685)

Jumlah kamar unit (0,615)

Luasan unit (0,542)

FAKTOR 2: FAKTOR KENYAMANAN HUNI (11,424 %)

Tingkat keamanan (0,761)

Kemudahan pembayaran unit (0,735)

Adanya ruang terbuka hijau (0,700)

Adanya promo atau diskon(0,692)

Pengaruh keluarga (0,540)

Harga unit (0,533)

FAKTOR 3: FAKTOR KETERSEDIAAN FASILITAS PERDAGANGAN, PERNIAGAAN DAN TRANSPORTASI UMUM (8,171 %)

Ketersediaan sarana transportasi umum (lynn)(0,916)

Ketersediaan sarana transportasi umum (bis kota)(0,909)

Ketersediaan sarana perkantoran (0,691)

Ketersediaan sarana perdagangan (pasar) (0,668)

FAKTOR 4: FAKTOR KETERSEDIAAN FASILITAS PENDIDIKAN, PUSAT PERBELANJAAN DAN SARANA KESEHATAN (6,299 %)

Ketersediaan sarana kesehatan(0,853)

Ketersediaan sarana pendidikan(kampus)(0,806)

Ketersediaan sarana pendidikan(sekolah)(0,801)

Ketersediaan pusat komersial (0,669)

FAKTOR 5: FAKTOR PERTUMBUHAN EKONOMI (5,173 %)

Tingkat suku bunga pinjaman bank (0,851)

pajak barang mewah (0,769)

Perekonomian negara (0,718)

Jumlah pendapatan (0,578)

FAKTOR 6: FAKTOR PERKEMBANGAN KOTA (4,523 %)

Daya tarik sebuah kota (0,635)

Tingkat harga lahan (0,634)

Ekspektasi harga dimasa akan datang (0,568)

FAKTOR 7: FAKTOR PENGARUH KERABAT (4,140 %)

pengaruh kota (0,851)

FAKTOR 8: FAKTOR PENGARUH TREN INVESTASI PROPERTI (3,397 %)

tempat tinggal pribadi (0,724)

dijual kembali (0,600)

untuk disimpan (0,598)





Keterbatasan lahan hunian di Banjarmasin muncul ketika jumlah penduduk semakin meningkat dan mengakibatkan harga lahan meningkat.



Sehingga kehadiran hunian vertikal (apartemen) pun bisa menjadi salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut.



studi pasar



Dari 150 responden, **terdapat 102 orang (68%) yang berminat** untuk membeli atau menyewa unit apartemen di kawasan Kota Banjarmasin dengan *tujuan berinvestasi* atau dijual kembali dan untuk disimpan yang nantinya bisa digunakan sewaktu-waktu. Sedangkan **48 orang (32%) tidak berminat** untuk membeli atau menyewa unit apartemen di kawasan Kota Banjarmasin



Tipe unit : tipe 2 kamar tidur
Ketinggian bangunan : 2-4 lantai (*low-rise building*)
Gaya Bangunan : Modern Minimalis



1. Faktor atribut produk
2. Faktor kenyamanan huni
3. Faktor ketersediaan sarana perdagangan, perniagaan & transportasi umum
4. Faktor ketersediaan sarana pendidikan, pusat komersial, dan kesehatan
5. Faktor pertumbuhan ekonomi
6. Faktor perkembangan kota
7. Faktor pengaruh kerabat
8. Faktor pengaruh tren investasi properti

1

mengkaji lebih lanjut terhadap keuntungan yang akan diperoleh developer apabila membangun apartemen dengan ketinggian 2-4 lantai (*low-rise building*).

2

meneliti lebih jauh terhadap konstruksi apa yang cocok untuk dikembangkan pada bangunan bertingkat tinggi di Kota Banjarmasin.

3

menganalisa lebih dalam mengenai daya minat PNS untuk membeli atau menyewa unit apartemen di Banjarmasin.

4

mengkaji ketertarikan masyarakat Banjarmasin dalam berinvestasi properti.

T E R I M A K A S I H

