

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab tinjauan pustaka, akan dibahas berbagai teori yang relevan dan memiliki keterkaitan dengan isu dan tema penelitian yang direncanakan. Bab ini akan membahas tinjauan mengenai dinamika perkembangan apartemen (mencakup definisi dan sejarah pertumbuhan apartemen, kebutuhan dan faktor lokasi pengembangan apartemen), faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan (tinjauan penelitian terdahulu dan sistem pasar lahan), gentrifikasi dan teori *rent gap*, serta permodelan harga lahan dan metode interpolasi spasial. Selain itu, bab ini juga akan menguraikan berbagai poin yang diperoleh dari penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan perkembangan apartemen serta pola perubahan harga lahan.

II.1 Sejarah Tumbuhnya Apartemen di Jakarta

Pembangunan perumahan di wilayah Kota Jakarta tidak lagi memadai bila dibandingkan dengan pertumbuhan penduduknya. Salah satu bentuk pemenuhan hunian kota tersebut adalah apartemen yang dikenal pertama kali tahun 1960-an sebagai bangunan flat, yaitu bentuk hunian bagi staf beberapa departemen seperti daerah Kebayoran Baru serta dibangunnya juga rumah susun murah di daerah Kebon Kacang dan Tanah Abang (Griya Asri Prima, 2007). Kehadiran hunian vertikal atau apartemen di Jakarta berawal pada lima dasawarsa yang lalu dimana sekitar tahun 1974 berdiri sebuah apartemen Ratu Plaza di jalan Jenderal Sudirman, Jakarta Selatan dengan jumlah apartemen 54 unit. Ratu Plaza merupakan mixed use building antara hunian dan pusat perbelanjaan.

Pada periode akhir 1970-an dan awal 1980-an kawasan Jakarta Selatan merupakan daerah yang memiliki pertumbuhan apartemen paling banyak dimana diawali dari berdirinya Apartemen Taman Rasuna di kawasan Kuningan jalan Taman Rasuna Said. Pada periode tersebut pembangunan ekonomi Indonesia mengalami peningkatan karena tiga hal; penghasilan ekspor yang besar dari minyak bumi karena didorong populernya oil boom, pinjaman luar negeri dan Penanaman Modal Asing (PMA) (Fahrika dan Zulkifli, 2020). Kondisi ini menyebabkan mulai

berdatangnya tenaga kerja yang banyak berasal dari luar negeri dan membutuhkan penginapan serta hunian yang dekat dengan perkantoran dan pusat perbelanjaan. Inilah yang mendorong awal mula tumbuhnya apartemen di Jakarta yang awal peruntukannya banyak dihuni oleh tenaga kerja asing/ekspatriat di kawasan Kuningan, Jakarta Selatan yang juga dikelilingi oleh gedung-gedung perkantoran berskala internasional dan kantor-kantor kedutaan dari berbagai negara.

Apartemen Taman Rasuna inilah yang menjadi pelopor pembangunan apartemen-apartemen lainnya di Jakarta. Satu demi satu apartemen dibangun di Jakarta Selatan diantaranya apartemen Setiabudi Residence, Senayan City, Marbella Kemang, The Capital, The Grove Condominium, The Pacific Place, Casablanca Mansion, Bellagio Mansion, The Belleza Permata Hijau, The Peak, The Pakubuwono dan masih banyak lainnya (Griya Asri Prima, 2007).

Selain di Jakarta Selatan, apartemen juga bertumbuh di empat wilayah Jakarta lainnya. Di Jakarta Timur dibangun apartemen Patria Park di jalan D.I. Panjaitan, Cawang. Kemudian di Jakarta Barat dibangun antara lain apartemen Season City, Mediterania Garden Residence, Taman Semanan, City Resort, Permata Eksekutif dan Permata Surya. Di Jakarta Pusat antara lain dibangun apartemen Mediterania Boulevard Residence, Jakarta Residence, Thamrin Residence dan Sudirman Park. Di Jakarta Utara antara lain dibangun apartemen Marina Mediterania, The Summit, Kelapa Gading Square, Palladian Park, dan Gading Mediterania (Griya Asri Prima, 2007).

Menjamurnya pembangunan apartemen di pusat kota Jakarta juga tidak lepas dari disahkannya Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 tahun 1985 dimana pada periode pelaksanaan Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga (PELITA III :1979/1980 – 1983/1984), pemerintah membuat kebijakan perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan konsep Mass Housing Development yang dibangun dengan metode secara vertikal. Konsep tersebut diimplementasikan untuk mengatasi kendala lahan perumahan di kawasan

kota yang semakin berkurang dan secara intensif diperkenalkan dan diadopsi di banyak wilayah kota di seluruh Indonesia (Yudohusodo dkk, 1991. hal.119).

II.2 Definisi Apartemen

Berikut adalah beberapa pengertian dari apartemen:

- Apartemen diartikan sebagai several dwelling units share a common (usually an indoor) access and are enclosed by a common structural envelope, yang artinya adalah beberapa unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama (Lynch & Hack, 1984., dalam Irliza, 2016).
- Apartemen merupakan bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan (Neufert, dkk 1980., dalam Irliza, 2016).
- Bangunan yang memuat beberapa grup hunian, yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan (Marlina, 2008., dalam Irliza, 2016).

Jadi, secara umum apartemen adalah bangunan bertingkat rendah atau tinggi dan dilengkapi oleh fasilitas yang sesuai standar yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan. Berikut di bawah ini adalah klasifikasi apartemen berdasarkan karakteristiknya ;

Tabel II. 1 Jenis Karakteristik dan Klasifikasi Apartemen (Nydia dkk., 2016 dan Hasil Analisis, 2024)

No	Karakteristik	Klasifikasi	Jenis-Jenis	Sumber
1.	Karakteristik Fisik Bangunan	Ketinggian bangunan	1. Apartemen Low Rise (1-4 lantai) 2. Apartemen Medium Rise (4-8 lantai) 3. Apartemen High Rise (> 8 lantai)	• Apartments : Their Design and Development, 1967 : 44 – 47 • Mascai, 1980 : 225-226
2.		Sirkulasi horisontal	1. Thru Flat Exterior Corridor 2. Thru Duplex Exterior Corridor 3. Thru Flat Skip Stop	Time Saver Standards for Building Type, 2001

No	Karakteristik	Klasifikasi	Jenis-Jenis	Sumber
			4. Double Loaded Interior Corridor 5. Interior Corridor Thru Duplex 6. Interior Corridor Split and Flat Combination	
3.		Sirkulasi vertikal	1. Walk-up Apartment 2. Elevator Apartment	Lynch, 1984 : 280-281
4.		Sistem penyusunan lantai	1. Simplex Apartment 2. Duplex Apartment 3. Triplex Apartment	Chiara, Time Saver Standards for Building Types, 2008
5.		Bentuk denah	1. Tower Plan 2. Expanded Tower Plan 3. Cross Plan 4. Circular Plan 5. Spiral Plan 6. Free-form Plan 7. Terrace Plan	Time Saver Standards for Building Type, 2001
6.		Jumlah ruang tidur	1. Efficiency Apartment 2. One Bedroom Apartment 3. Two Bedroom Apartment	Time Saver Standards for Building Type, 2001
7.		Tipe unit	1. Studio 2. Apartemen Keluarga 3. Loft 4. Penthouse	Akmal, 2007
8.		Bentuk massa bangunan	1. Apartemen bentuk Slab 2. Apartemen bentuk Tower 3. Apartemen bentuk Varian (campuran Slab dan Tower)	Time Saver Standards for Building Type, 2001
9.		Harga unit	1. Rumah Mewah (15x harga jual rumah umum) 2. Rumah Menengah (3x – 15x harga jual rumah umum) 3. Rumah Sederhana (harga jual sesuai ketentuan perundang-undangan)	PP Nomor 12 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
10.	Karakteristik Pembangunan	Sistem kepemilikan	1. Apartemen Sewa 2. Apartemen Beli	Chiara, 1986
11.		Tipe pengelolaan	1. Serviced Apartment 2. Apartemen Perseorangan 3. Apartemen Milik Bersama (<i>Cooperative</i>)	Akmal, 2007
12.		Tujuan pembangunan	1. Komersial 2. Umum 3. Khusus	Akmal, 2007
13.		Tujuan peruntukan	1. Rumah susun umum 2. Rumah susun khusus 3. Rumah susun negara 4. Rumah susun komersial	UU Nomor 20 Tahun 2011
14.	Karakteristik Penghuni	Tipe penghuni	1. Apartemen Keluarga 2. Apartemen Lajang/Mahasiswa	Savitri dkk, 2007

No	Karakteristik	Klasifikasi	Jenis-Jenis	Sumber
			3. Apartemen Pebisnis 4. Apartemen Manula	
15.		Golongan ekonomi	1. Apartemen golongan bawah 2. Apartemen golongan menengah 3. Apartemen mewah	Apartments : Their Design and Development, 1967 : 44 – 47

Dalam penelitian ini, sesuai dengan ketersediaan data yang ada maka pendekatan tipologi yang dipakai adalah jenis bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan tujuan pembangunan (apartemen komersial dan apartemen umum). Batasan penelitian klasifikasi apartemen komersial pada penelitian ini mencakup apartemen yang dikelola oleh pihak pengembang/swasta yang mencakup tipologi apartemen kondominium, *superblock/mixed use* dan komersial. Sementara tipe apartemen umum merupakan apartemen yang dikelola oleh Pemerintah DKI Jakarta yang mencakup Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami).

II.3 Kebutuhan Apartemen Dilihat dari Sisi Psikologi

Banyak penelitian yang membahas tentang kebutuhan apartemen, meskipun tidak ada yang secara khusus menguraikan kebutuhan tersebut secara detail. Namun, untuk mengakomodasi kebutuhan tersebut, berbagai referensi diambil dari kebutuhan akan rumah yang pada dasarnya adalah bentuk apartemen. Pembangunan perumahan terjadi karena adanya permintaan akan tempat tinggal. Setiap individu secara bertahap berusaha memenuhi kebutuhan dasar mereka akan tempat tinggal (Himawan et al., 2016).



Gambar II. 1 Hierarki Kebutuhan Manusia (Himawan et al., 2016)

Menurut Asteriani (2011), ada berbagai faktor yang memengaruhi keputusan seseorang dalam memilih lokasi perumahan, termasuk bentuk apartemen yang mendapatkan subsidi pemerintah. Faktor-faktor tersebut antara lain ;

1. Aksesibilitas (jarak, kondisi fisik jalan, dan akses transportasi)
2. Kelengkapan Infrastruktur (seperti adanya jaringan jalan, listrik, dan air bersih)
3. Kondisi Lingkungan (keamanan dan kenyamanan lingkungan)
4. Kondisi Sosio-Ekonomi (seperti topografi area)
5. Kualitas Perumahan (spesifikasi bangunan)
6. Demografi (jumlah penduduk)
7. Kelengkapan Fasilitas Perumahan (fasilitas umum yang tersedia)
8. Legalitas Perumahan (keabsahan kepemilikan)
9. Teknis Pelaksanaan (area bebas banjir, mudah mengakses lokasi lain, kondisi tanah), dan
10. Kesehatan Lingkungan (lokasi yang jauh dari pabrik yang menghasilkan polusi dan kebisingan)

II.4 Faktor Penentuan Lokasi Pengembangan Apartemen

Berbagai faktor berperan dalam menentukan lokasi apartemen umumnya diadaptasi dari beberapa aspek yang berkaitan dengan permukiman, perumahan, dan pilihan apartemen, yang umumnya memiliki karakteristik tertentu seperti subsidi pemerintah dalam penyewaan atau pembelian unit (Himawan et al., 2016). Menurut Bourne (1975), beberapa faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan termasuk aksesibilitas ke pusat kota, karakteristik fisik dari lingkungan permukiman, ketersediaan fasilitas dan layanan, lingkungan sosial, keanekaragaman etnis dan demografi, serta ciri-ciri dari lokasi dan rumah. Aspek penting lainnya yang perlu dipertimbangkan adalah kapasitas dukungan lingkungan dan fisik, sistem infrastruktur kota, pusat kegiatan ekonomi, pengembangan sosial penduduk, prospek pertumbuhan ekonomi, serta sistem jaringan wilayah yang melibatkan distrik dan kota lainnya.

Dalam proses penentuan lokasi pengembangan apartemen, penting untuk terlebih dahulu mengidentifikasi karakteristik wilayah tempat apartemen didirikan. Lokasi tumbuhnya apartemen biasanya mencerminkan faktor-faktor seperti aksesibilitas yang baik, kedekatan dengan pusat kegiatan ekonomi, dan ketersediaan infrastruktur pendukung. Identifikasi karakteristik wilayah ini bertujuan untuk memahami pola pengembangan apartemen, termasuk faktor-faktor apa saja yang membuat sebuah lokasi menarik bagi pengembang dan calon penghuni.

Dalam perkembangan pertumbuhan apartemen Jakarta, identifikasi wilayah untuk pengembangan apartemen difokuskan pada lokasi-lokasi strategis yang memiliki daya tarik tinggi karena aksesibilitasnya. Hal ini terlihat dari pola tumbuhnya apartemen yang hampir selalu berada di sekitar kawasan dengan akses transportasi terbaik, seperti jalur jalan tol, koridor utama, atau dekat dengan kawasan bisnis terpadu (SCBD). Kawasan-kawasan ini dipilih karena memberikan kemudahan mobilitas bagi penghuni apartemen serta menawarkan nilai tambah berupa kedekatan dengan fasilitas publik dan komersial. Wilayah-wilayah yang menjadi pusat pengembangan apartemen biasanya memiliki akses yang unggul dibandingkan kawasan lainnya, sehingga mampu menarik investasi untuk pembangunan hunian vertikal. Pendekatan ini membantu mengidentifikasi karakteristik spesifik dari lokasi yang berperan penting dalam mendukung pertumbuhan apartemen di kota besar seperti Jakarta. Dalam menetapkan lokasi untuk pembangunan apartemen, kriteria lainnya yang juga perlu dipertimbangkan adalah persepsi masyarakat yang beranggapan hunian harus memiliki banyak manfaat dari keamanan, kenyamanan dan ketenangan sehingga beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan mencakup aksesibilitas yang terjangkau ke tempat kerja, kedekatan dengan fasilitas sosial dan umum, serta pemilihan lokasi yang terhindar dari risiko bencana alam seperti banjir, kebisingan, polusi, dan kriminalitas (Ritonga, 2019).

II.5 Dinamika Permintaan Perumahan terhadap Pertumbuhan Apartemen

Menurut Case dan Fair dalam bukunya Prinsip-prinsip Ekonomi (Fair, 2007), permintaan merupakan jumlah unit suatu produk yang akan yang akan dibeli oleh rumah tangga pada suatu periode tertentu jika rumah tangga tersebut biasa membeli semua yang diinginkannya pada harga pasar saat ini. Pada sumber lain yang berjudul *Essentials of Real Estate Economics* (McKenzie dkk, 2006), ada beberapa faktor yang menyebabkan perubahan permintaan, antara lain:

1. Fluktuasi jumlah penduduk. Kenaikan jumlah penduduk cenderung meningkatkan kebutuhan akan perumahan karena lebih banyak orang memerlukan tempat tinggal, sedangkan penurunan jumlah penduduk akan mengakibatkan penurunan kebutuhan tersebut.
2. Perubahan pendapatan per kapita.
3. Perubahan preferensi konsumen dan adanya barang pengganti. Misalnya, apabila masyarakat perkotaan mulai memilih tinggal di suburb, hal ini akan menurunkan permintaan terhadap apartemen di area pusat kota sementara meningkatkan permintaan untuk rumah di pinggiran kota.
4. Ketersediaan akses kredit. Lebih mudah mendapatkan kredit berarti lebih tinggi permintaannya, sementara kebijakan kredit yang lebih ketat akan menurunkan permintaan.
5. Pengaruh iklan. Iklan yang menarik di media seperti koran atau televisi dapat menciptakan keinginan yang mendorong konsumen untuk melakukan pembelian, yang pada gilirannya meningkatkan permintaan.

Apabila dikaitkan dalam konteks permintaan perumahan maka perlu melihat dari berbagai sudut pandang. Sudut pandang yang pertama adalah melihat keseluruhan permintaan atau total unit perumahan yang dibutuhkan di pasar. Sedangkan yang kedua berkonsentrasi pada aspek komposisi perumahan, termasuk ukuran, umur, lokasi, dan kondisi unit, serta ditujukan untuk dijual atau disewakan (McKenzie dkk, 2006). Permintaan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor penting yaitu demografi, kemampuan finansial dan kredit, serta preferensi dan gaya hidup.

Eckert (1990) menambahkan beberapa faktor penting lainnya yang memengaruhi permintaan pasar perumahan, seperti yang dijabarkan oleh Budi (2009) diantaranya yaitu

1. Faktor ekonomi, dimana permintaan perumahan dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi, pendapatan, Tingkat suku bunga, kebijakan pinjaman, tingkat sewa dan harga rumah
2. Faktor lingkungan, dimana permintaan perumahan dipengaruhi oleh topografi, bentuk lahan, kondisi lahan, dan berbagai fasilitas seperti parkir, pusat perbelanjaan, sekolah, tempat ibadah, kesempatan kerja, transportasi dan kantor pelayanan pemerintahan.
3. Faktor sosial, dipengaruhi oleh kepadatan penduduk, ukuran keluarga, pendidikan, distribusi umur dan tingkat kejahatan
4. Faktor pemerintahan, dipengaruhi oleh zonasi, tingkat pajak dan pelayanan pemerintahan

Menurut Awang Firdaus (1997), beberapa faktor berpengaruh terhadap permintaan hunian, antara lain:

1. Lokasi: Lokasi perumahan sangat menentukan minat pembelian konsumen. Lokasi yang strategis, baik di pusat kota maupun di pinggiran, cenderung meningkatkan permintaan karena faktor-faktor ekonomi seperti akses ke tempat kerja, hiburan, dan fasilitas umum, yang bisa menghemat waktu dan biaya transportasi.
2. Pertumbuhan Penduduk: Kenaikan jumlah penduduk, baik melalui proses alami atau urbanisasi, meningkatkan kebutuhan akan perumahan karena setiap orang membutuhkan tempat berlindung.
3. Pendapatan Konsumen: Kemampuan keuangan individu untuk memiliki rumah sangat terkait dengan pendapatan mereka. Pendapatan yang meningkat, diikuti oleh stabilitas ekonomi yang bebas dari resesi dan inflasi, mendorong peningkatan pembelian rumah, baik dari segi kualitas maupun kuantitas.
4. Suku Bunga Pinjaman: Di pasar properti, permintaan sangat dipengaruhi oleh kebijakan suku bunga dari pemerintah dan lembaga keuangan. Pasar

properti yang membutuhkan modal besar membuat konsumen bergantung pada fasilitas kredit. Ketersediaan kredit yang mudah meningkatkan permintaan, sementara ketentuan pinjaman yang ketat atau suku bunga tinggi menurunkan permintaan.

5. Fasilitas dan Sarana Umum: Ketersediaan infrastruktur umum dan sosial seperti pendidikan, kesehatan, keagamaan, dan transportasi meningkatkan permintaan perumahan di suatu area karena menarik minat investor dan pembeli.
6. Harga Pasar Rumah: Harga tinggi cenderung menurunkan permintaan, sejalan dengan prinsip dasar permintaan dan penawaran. Kenaikan harga rumah menengah biasanya mengurangi minat pada segmen tersebut dan mendorong pembeli mencari rumah dengan harga yang lebih terjangkau.
7. Regulasi: Undang-undang yang mengatur penggunaan lahan serta peraturan perpajakan seperti PBB dan BPHTB juga berperan dalam keputusan pembelian rumah karena memengaruhi biaya dan hak atas properti.

Dari berbagai tinjauan literatur di atas, faktor-faktor yang memengaruhi pertumbuhan permukiman dapat disesuaikan dalam konteks pertumbuhan apartemen. Faktor-faktor ini mencerminkan dinamika antara penawaran (pengembang) dan permintaan (konsumen), yang pada akhirnya membentuk pasar apartemen. Secara garis besar, faktor-faktor tersebut dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi mencakup aspek-aspek yang berkaitan dengan pertumbuhan ekonomi wilayah, yang menjadi pendorong utama pembangunan apartemen. Pertumbuhan ekonomi tidak hanya meningkatkan pendapatan masyarakat, tetapi juga memperbesar daya beli kelas menengah atas yang menjadi target utama apartemen komersil. Berdasarkan McKenzie dkk (2006) dan Eckert (1990), beberapa elemen penting dalam faktor ekonomi adalah:

- Pertumbuhan ekonomi regional/nasional: Ketika ekonomi tumbuh, permintaan akan hunian vertikal seperti apartemen meningkat.

- Perubahan pendapatan per kapita: Kenaikan pendapatan masyarakat meningkatkan daya beli untuk apartemen kelas menengah ke atas.
- Fluktuasi suku bunga pinjaman: Suku bunga rendah meningkatkan aksesibilitas terhadap kredit perumahan.
- Ketersediaan akses kredit: Kredit kepemilikan apartemen (KPA) menjadi faktor penting dalam mendorong permintaan.
- Pengaruh iklan dan promosi: Mendorong preferensi konsumen terhadap apartemen.

2. Faktor Lokasi dan Aksesibilitas

Lokasi adalah salah satu faktor paling krusial dalam pertumbuhan apartemen, sebagaimana ditekankan oleh Asteriani (2011), Bourne (1975), dan Awang Firdaus (1997). Apartemen yang berada di lokasi strategis dengan aksesibilitas yang baik akan lebih menarik bagi konsumen. Elemen penting dari faktor ini meliputi:

- Aksesibilitas ke pusat kota: Lokasi yang dekat dengan kawasan bisnis dan pusat aktivitas menjadi daya tarik utama (Bourne, 1975).
- Jaringan transportasi: Infrastruktur transportasi seperti MRT, LRT, dan akses tol menjadi penentu utama permintaan (Asteriani, 2011).
- Ketersediaan fasilitas umum: Fasilitas seperti sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan, dan rekreasi mendukung daya tarik lokasi (Awang Firdaus, 1997).
- Lingkungan fisik dan sosial: Keamanan, kenyamanan, serta suasana sosial yang mendukung menjadi nilai tambah (Eckert, 1990).

3. Faktor Regulasi/Kebijakan Pemerintah

Kebijakan pemerintah memengaruhi baik sisi permintaan maupun penawaran dalam pasar apartemen. Regulasi dapat mendorong atau membatasi pertumbuhan apartemen, sebagaimana disebutkan oleh Eckert (1990) dan Awang Firdaus (1997). Faktor ini mencakup:

- Kebijakan tata ruang dan zonasi: Kebijakan seperti RDTR dan RTRW menentukan lokasi-lokasi strategis untuk pembangunan apartemen.

- Regulasi pembangunan rumah susun: Misalnya, kewajiban membangun rumah susun umum (PP No. 13 Tahun 2021) mendorong pertumbuhan apartemen yang terjangkau.
- Insentif dan subsidi: Subsidi pemerintah untuk pembeli MBR atau insentif bagi pengembang memengaruhi volume pembangunan apartemen.

II.6 Pertimbangan Harga Lahan dalam Pertumbuhan Apartemen

Lahan, sering juga disebut tanah, memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu, lahan menjadi topik kajian di berbagai bidang seperti hukum, ekonomi, sosiologi, dan geografi. Dalam bidang hukum, lahan sering dikaji dari segi kepemilikan dan penggunaannya. Dalam ekonomi, lahan dianggap sebagai salah satu dari empat faktor produksi bersama dengan tenaga kerja, modal, dan kewirausahaan. Sementara itu, dalam sosiologi, lahan dilihat sebagai komoditas yang dapat dimiliki, diperjualbelikan, dan digunakan oleh individu, perusahaan, atau entitas lainnya. Dalam geografi, fokusnya lebih pada aspek fisik tanah dan bagaimana manusia memanfaatkannya.

Setiap lahan memiliki karakteristik yang unik berdasarkan lokasinya, karena lahan bersifat tetap dan tidak dapat dipindahkan, sehingga ketersediaannya terbatas. Lahan dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan seperti perumahan, komersial, industri, pertanian, rekreasi, dan infrastruktur. Karakteristik unik lahan lainnya adalah ketersediaannya yang terbatas, serta nilai strategisnya yang bergantung pada lokasi.

Lokasi yang berada di sepanjang tepi jalan memiliki daya tarik strategis karena aksesibilitasnya yang tinggi. Lokasi seperti ini sering menjadi pusat berbagai aktivitas, yang pada gilirannya meningkatkan permintaan akan lahan di sekitarnya. Dengan jumlah lahan yang terbatas, persaingan untuk mendapatkan lahan tersebut semakin intensif, yang menyebabkan nilai lahan meningkat (Pidora dan Pigawati, 2014). Hal ini menjadi salah satu alasan utama mengapa harga lahan di kawasan strategis cenderung terus naik, terutama di wilayah perkotaan.

Lahan perkotaan memiliki keunikan yang membedakannya dari faktor produksi lainnya. Keterbatasan pasokannya, keberadaannya yang tidak dapat dipindahkan secara fisik, serta karakteristiknya yang unik antara satu bidang dengan bidang lainnya menjadikan lahan sebagai aset yang sangat berharga (Kivell, 1993). Nilai-nilai yang terkandung dalam lahan, baik sebagai hak kepemilikan maupun penggunaan, memiliki nilai tukar secara ekonomi. Nilai tukar ini direpresentasikan secara moneter sebagai harga lahan, yang menjadi ukuran utama dalam transaksi hak atas lahan (Darin-Drabkin, 1997). Berbagai faktor yang memengaruhi nilai lahan, seperti aksesibilitas dan potensi ekonomi, turut memengaruhi harga lahan, sehingga menimbulkan variasi harga di lokasi yang berbeda.

Dalam konteks pembangunan apartemen, harga lahan juga memainkan peran yang penting. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa di Indonesia, harga lahan secara spesifik dianggap sebagai faktor yang dipertimbangkan oleh pengembang dalam menentukan lokasi pembangunan. Hal ini dapat dilihat sebagai salah satu faktor pendukung (Krisnaputri dkk., 2016) atau bahkan faktor utama dalam pengambilan keputusan dengan pertimbangan harga yang terjangkau serta memiliki kemudahan aksesibilitas menuju pusat kota (Winarso, 2002). Tingginya harga lahan di lokasi tertentu mencerminkan daya tarik kawasan tersebut, tetapi sekaligus menjadi tantangan bagi pengembang untuk mengoptimalkan margin keuntungan dalam bentuk nilai kapitalisasi lahan.

Pertumbuhan apartemen di kawasan perkotaan sering kali mengikuti pola yang berkaitan erat dengan harga lahan. Lokasi dengan harga lahan tinggi biasanya menawarkan aksesibilitas dan fasilitas yang baik, sehingga menjadi pilihan utama untuk pengembangan apartemen. Sebaliknya, pembangunan apartemen itu sendiri dapat meningkatkan nilai lahan di sekitarnya sehingga menciptakan nilai ekonomi lahan pada lingkungan sekitar tumbuhnya apartemen.

II.7 Faktor-faktor Yang Berpengaruh dalam Perubahan Harga Lahan

Lahan merupakan bagian dari sumberdaya alam yang ketersediannya semakin terbatas. Manusia sebagai pengguna lahan utama jumlahnya terus meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Hal tersebut telah mendudukan lahan sebagai suatu komoditas penting dan strategis bagi kebutuhan manusia karena segala kegiatan di permukaan bumi ini tidak lepas dari lahan sebagai sumber daya dan ruang aktivitas. Hal ini menyebabkan lahan jadi memiliki kekuatan ekonomis karena permintaan akan kebutuhan lahan terus meningkat sedangkan ketersediaan lahan tetap dan ini akan berdampak pada nilai lahan. Harga dan nilai lahan ditentukan oleh jenis kegiatan yang berada di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan dan pemanfaatan lahan (Hasyim dkk, 2020).

Harga lahan merupakan penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu melalui mekanisme pasar tanah (Darmawan, 2005). Nilai dan Harga lahan mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga lahan ditentukan oleh nilai lahan atau harga lahan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan. Menurut Brian Berry (1984), dalam Luky (1997), harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut. Pengertian umum dari nilai dan harga tanah adalah nilai tanah (*land value*) adalah perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Harga tanah (*land price*) adalah salah satu refleksi dari nilai tanah dan seiring digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah. Menurut Darin-Drabkin (1977) harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan. Nilai lahan dan harga lahan mempunyai kaitan yang erat. Semakin tinggi harga lahan disebabkan karena semakin meningkatnya kualitas dan nilai strategis suatu lahan.

Harga lahan yang tinggi menunjukkan daya tarik strategis suatu kawasan, seperti kemudahan akses, kedekatan dengan pusat bisnis, dan ketersediaan infrastruktur, yang mendorong pengembang untuk membangun properti di wilayah tersebut. Di sisi lain, pembangunan properti dapat meningkatkan nilai lahan di sekitarnya,

sehingga menciptakan persepsi yang positif terhadap kawasan tersebut. Proses ini semakin didorong oleh urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi, yang meningkatkan permintaan terhadap properti di lokasi strategis dan menyebabkan harga lahan terus meningkat.

Sementara itu Halim dkk., (2024) meneliti tentang persepsi yang membentuk harga properti berdasarkan faktor-faktor terdiri dari beberapa variabel yaitu faktor perencanaan lingkungan, faktor lokasi dan faktor atribut fisik struktural. Beberapa variabel tersebut diantaranya;

1. sistem jalan raya yang lengkap (Chang dan Diao, 2022)
2. dekat dengan pusat bisnis/CBD (Ekwuru dan Akujuru, 2018)
3. dekat dengan pusat perbelanjaan (Zhang et al., 2019)
4. dekat dengan atribut dan sistem transportasi (Eichholtz et al., 2013)
5. dekat dengan jalan tol (Pranoto dan Njo, 2020)

Selain faktor pendorong, Yuliawati dkk., (2020) juga meneliti pemetaan perkiraan harga lahan dimana terdapat beberapa faktor penghambat yang mempengaruhi harga lahan pada penggunaan tanah tertentu dan aksesibilitas lahan yang negatif, diantaranya;

1. Kedekatan jarak terhadap sungai
2. Kedekatan jarak terhadap polusi
3. Kedekatan jarak terhadap kuburan

Selain itu faktor-faktor yang dapat memengaruhi harga lahan dan properti dapat ditinjau berdasarkan kajian pustaka dari sumber literatur dan penelitian-penelitian terkait. Pemaparan penelitian-penelitian terdahulu akan memaparkan penelitian-penelitian tersebut dari segi jenis, tujuan, metode, variabel-variabel prediktor, hasil penelitian yang diperoleh, serta perbedaan dan persamaan dengan penelitian ini. Perbandingan tersebut akan bermanfaat bagi penelitian ini dalam menentukan variabel-variabel prediktor yang akan diteliti dalam mempertajam tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini. Penelitian-penelitian terdahulu yang dikaji adalah sebagai berikut:

Tabel II. 2 Tinjauan Literatur Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Harga Lahan

No	Variabel	Sumber Literatur	
		Penulis	Judul Penelitian
1	<ul style="list-style-type: none"> • Kepadatan penduduk • Pertumbuhan penduduk • Tingkat kesempatan kerja • Tingkat pendapatan masyarakat • Sistem transportasi • Tingkat suku bunga 	J.K Eckert, 1990	Property Appraisal and Assessment Administration
2	<ul style="list-style-type: none"> • Letak lokasi • Faktor sosial • Jarak ke CBD • Aksesibilitas • Jaringan transportasi • Kualitas lingkungan • Penggunaan lahan • Kelengkapan fasilitas • Kondisi infrastruktur • Kesuburan lahan • Permintaan dan penawaran 	Prasetya dan Sunaryo, 2013	Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang
2	<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan lahan • Aksesibilitas • Ketersediaan utilitas umum • Kemiringan lereng • Jenis dan pergerakan tanah 	Sari, 2019., Febriastuti, 2011., Wolcott, 1987., Rahati dkk., 2015 dalam Nugraditama dkk, 2020	Analisis Faktor Penentu Harga Lahan di Kota Makassar (Studi Kasus: Kecamatan Makassar, Panakkukang, dan Manggala)
3	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke TOD terdekat • Peruntukan lahan • Kondisi lahan • Luas lahan • Bentuk lahan • Kepadatan penduduk • Jarak ke jalan utama • Jarak ke gerbang tol terdekat • Jarak ke CBD • Jarak ke RS terdekat • Jarak ke sekolah terdekat • Jarak ke pusat hiburan atau area komersial terdekat • Jarak ke area wisata terdekat • Jarak ke pasar terdekat • Jarak ke RTH terdekat 	Nadya Prasanti Irwan, 2024	Estimasi Perubahan Harga Lahan Dan Properti Pada Area TOD Di Sekitar Rencana Pembangunan Stasiun LRT Bandung
4	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor fisik, terdiri dari: struktur/jenis tanah, kontur/kemiringan tanah, 	Fahirah dkk, 2010	Identifikasi Faktor Yang Memengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana

No	Variabel	Sumber Literatur	
		Penulis	Judul Penelitian
	<p>elevasi, luas tanah, bentuk tanah, jenis penggunaan lahan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faktor ekonomi, terdiri dari: permintaan berupa tingkat pendapatan dan daya beli masyarakat, selera masyarakat, dan tingkat suku bunga, penawaran berupa jumlah lahan yang tersedia dan manfaat lahan • Faktor sosial, terdiri dari: jumlah penduduk, tingkat pendidikan, tingkat keamanan, dan pola hidup masyarakat • Faktor pemerintah, terdiri dari: pajak dan zonasi. • Faktor lokasi dan aksesibilitas, terdiri dari: jarak terhadap jalan utama, ketersediaan transportasi, kondisi jalan, lebar jalan, waktu tempuh ke pusat kota, jarak ke tempat kerja, jarak ke sarana pendidikan • Faktor ketersediaan fasilitas, terdiri dari: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, sarana pendidikan, tempat ibadah, pelayanan kesehatan, pusat perbelanjaan, sarana kebersihan dan persampahan 		
5	<ul style="list-style-type: none"> • Sistem jalan raya yang lengkap • dekat dengan pusat bisnis/CBD • dekat dengan pusat perbelanjaan • dekat dengan atribut dan sistem transportasi • dekat dengan jalan tol 	Halim dkk., 2024; Ekwuru & Akujuru, 2018; Zhang et al., 2019; Eichholtz et al., 2013; Pranoto dan Njo, 2020	Faktor-Faktor Dalam Membentuk Harga Properti di Surabaya
6	<p>Faktor penghambat ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kedekatan jarak terhadap Sungai • Kedekatan jarak terhadap polusi • Kedekatan jarak terhadap kuburan 	Hidayati, 2013; Yuliawati dkk, 2020	Analisis Perkiraan Harga Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Rumpin Kabupaten Bogor

Sumber: Analisis, 2024

Selain itu, dalam sistem pasar lahan khususnya yang terjadi di Indonesia dikenal beberapa istilah diantaranya ;

- a. Harga Transaksi, adalah harga yang terbentuk berdasarkan kesepakatan antara pembeli dan penjual dan mencerminkan kondisi pasar saat itu. Harga ini sangat dipengaruhi oleh dinamika pasar, di mana penawaran harga berdasarkan kebutuhan dan kemampuan masing-masing pihak, menjadikan harga transaksi bersifat subjektif (Northam, 1975).
- b. Harga Taksiran, merupakan nilai lahan yang diestimasi berdasarkan taksiran umum atau harga yang umum diterima di lokasi tertentu berdasarkan penilaian atas kondisi fisik dan sosial ekonomi lahan tersebut. Seperti harga transaksi, harga taksiran juga cenderung subjektif karena didasarkan pada evaluasi kondisi spesifik lahan (Northam, 1975).
- c. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), didefinisikan dalam Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai harga rata-rata dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Jika tidak ada transaksi, NJOP dihitung berdasarkan perbandingan harga dengan objek sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Kepala Daerah, kecuali untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang bisa ditetapkan setiap tahun sesuai dengan dinamika wilayah (Pasal 1 Nomor 53 dan Pasal 55 ayat (1)). NJOP umumnya digunakan untuk keperluan pajak dan bukan sebagai referensi harga pasar dalam transaksi jual beli properti (Tufail, 2016).
- d. Harga pasar (*market price*), didefinisikan sebagai harga jual aktual yang objektif, yang mencerminkan nilai lahan dalam transaksi tunai reguler tanpa pengaruh subjektif dari kedua belah pihak. Harga ini biasanya ditentukan oleh penilai profesional dan kredibel untuk memastikan keadilan dalam penentuan nilai lahan dan properti. Harga pasar sering dianalisis per meter persegi dalam penelitian di Indonesia, mencakup nilai lahan dan biaya bangunan secara keseluruhan (Tufail, 2016).

II.8 Konsep Permodelan Perubahan Harga Lahan

Berbagai model digunakan untuk menghitung pola perubahan harga lahan. Studi empiris yang dilakukan seringkali menguji perubahan nilai properti sebelum dan sesudah adanya pembangunan (variasi temporal), serta membandingkan harga secara lintas sektoral (variasi *cross-sectional*) di lokasi dekat fasilitas transportasi umum untuk menentukan besarnya premi yang diberikan oleh lokasi tersebut (Salon dan Shewmake, 2011). Peneliti dari berbagai disiplin ilmu memberikan nama yang berbeda untuk strategi empiris, tetapi kebanyakan strategi didasarkan pada desain *quasi-experimental* seperti:

1. *Before/after study design*
2. *Control region comparisons*
3. *Hedonic regression (cross-sectional)*
4. *Hedonic regression with fixed effects (cross-sectional or panel)*
5. *Propensity score matching Spatial Regression*

Tabel II. 3 Model Perubahan Harga Lahan

Metode	Tujuan	Deskripsi	Kelebihan	Kekurangan
<i>Before/after study design</i>	Membandingkan nilai lahan sebelum dan sesudah adanya pengembangan	Menggunakan data nilai lahan dari periode sebelum dan setelah pembangunan, lalu menganalisisnya dengan model regresi untuk melihat apakah terjadi peningkatan atau penurunan nilai.	Metode ini sangat berguna dalam mengevaluasi proyek pembangunan, untuk mengukur seberapa besar pengaruh pembangunan terhadap kenaikan nilai lahan atau properti.	Membutuhkan data historis, dan faktor lain selain pembangunan bisa memengaruhi hasil.
<i>Control region comparisons</i>	Membandingkan dua wilayah dengan tingkat pembangunan yang berbeda.	Perbandingan dua wilayah dengan karakteristik serupa tetapi memiliki perbedaan dalam pembangunan yang dibandingkan pada waktu yang sama.	Tidak memerlukan data di dua waktu berbeda dan cocok untuk studi percontohan.	Variabel yang diteliti terbatas pada perbedaan pembangunan.
<i>Hedonic regression (cross-sectional)</i>	Memprediksi faktor-faktor yang memengaruhi nilai lahan dari segi internal dan eksternal.	Menganalisis bagaimana jarak dari pembangunan memengaruhi nilai lahan dengan mempertimbangkan karakteristik lahan dan lingkungan.	Menggunakan data nyata di lapangan dan mampu mencakup banyak variabel.	Kurang efektif untuk membandingkan sebelum dan sesudah pembangunan dan terfokus hanya pada nilai lahan.

Metode	Tujuan	Deskripsi	Kelebihan	Kekurangan
<i>Propensity score matching</i>	Membandingkan lahan dengan nilai sewa yang mirip tetapi akses transportasi yang berbeda.	Mencari lahan dengan nilai sewa yang serupa dan membandingkan dampak akses transportasi terhadap nilainya.	Efektif untuk memperkirakan pengaruh akses transportasi terhadap nilai lahan.	Hanya relevan untuk lahan dengan nilai sewa serupa dan berfokus pada infrastruktur transportasi.

Sumber: Salon dan Shewmake, 2011

II.9 Interpolasi Spasial Dengan Metode Kriging

Untuk mengendalikan harga tanah secara efektif, diperlukan informasi yang akurat dan terbaru mengenai harga tanah. Oleh karena itu, penting untuk menentukan harga tanah perkotaan secara objektif melalui pengembangan model yang mampu merepresentasikan kondisi sebenarnya (Dewi Kania Sari dkk., 2010). Salah satu metode yang sering digunakan untuk memprediksi nilai atau harga tanah adalah metode *hedonic*. Metode ini memanfaatkan analisis regresi dan prinsip-prinsip statistik untuk memahami variasi harga tanah dalam sampel, dengan meninjau hubungan antara fluktuasi harga tanah dan karakteristik tanah (Adiarto, 2003).

Pendekatan geostatistika juga dapat digunakan untuk memodelkan harga tanah, seperti yang dilakukan oleh Luo (2004) di Kota Milwaukee. Geostatistika adalah metode yang dirancang untuk menganalisis data dengan hubungan spasial. Pendekatan ini memiliki ciri khas, yaitu penggunaan variogram atau semivariogram, serta model lain, untuk mengukur dan menggambarkan struktur korelasi spasial. Selain itu, pendekatan ini mengaplikasikan berbagai teknik interpolasi spasial, seperti metode *kriging*. Dalam pemodelan harga tanah, geostatistika bekerja dengan melakukan interpolasi spasial pada data sampel harga tanah yang ada untuk memperkirakan harga di lokasi-lokasi yang belum terukur. Proses ini menghasilkan representasi prediksi harga tanah dalam bentuk visualisasi, baik dalam dua dimensi maupun tiga dimensi.

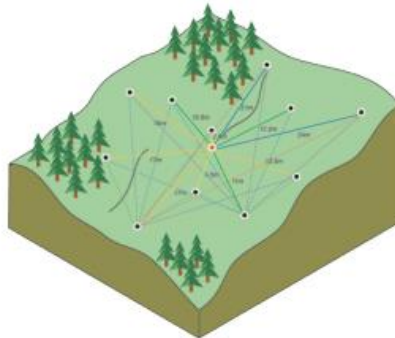
Ada berbagai jenis metode kriging yang digunakan untuk interpolasi spasial, seperti *ordinary kriging*, *simple kriging*, dan *universal kriging*. Proses penerapan metode kriging terdiri dari dua tahap utama: 1) menganalisis dan memodelkan struktur spasial data, dan 2) menghasilkan peta prediksi. Struktur spasial dianalisis

berdasarkan hubungan antara jarak antar lokasi sampel dan variabilitasnya. Titik sampel yang berdekatan cenderung memiliki kesamaan yang lebih tinggi dibandingkan dengan titik-titik yang berjauhan, menunjukkan korelasi spasial yang lebih kuat. Untuk memodelkan variabilitas spasial, digunakan semivariogram (Cressie, 1993). Semivariogram (γ) menunjukkan hubungan antara semivarian (*semivariance*) dan jarak antar lokasi sampel, memberikan gambaran pola korelasi spasial data. Gamma (γ) didefinisikan sebagai (Burrows et al., 2002) :

$$\gamma(h) = \frac{1}{2|N(h)|} \sum_{N(h)} (z_i - z_j)^2 \quad (1)$$

di mana $N(h)$ adalah semua pasangan pengamatan dengan jarak antara lokasi i dan j adalah h ; $|N(h)|$ adalah jumlah pasangan di dalam $N(h)$; dan z_i dan z_j adalah nilai-nilai data sampel di lokasi i dan j . Semivariogram yang diperoleh dari Persamaan (1) disebut semivariogram empiris.

Interpolasi *kriging* adalah metode interpolasi spasial yang menggunakan pendekatan kuadrat terkecil, di mana estimasi dilakukan dengan rata-rata berbobot. Bobot tersebut ditentukan berdasarkan fungsi kovariansi spasial (Carr, 1995). Kovariansi spasial berperan penting dalam mengukur keakuratan data spasial. Hubungan spasial antar data dapat dianalisis melalui variogram, yaitu model yang menggambarkan tingkat ketergantungan data berdasarkan jarak antar lokasi. Setelah pola ketergantungan spasial diidentifikasi, bobot estimasi untuk setiap data dapat dihitung. Proses interpolasi *kriging* ini mempertimbangkan hubungan spasial antar data, seperti yang diilustrasikan pada gambar berikut.



Gambar II. 2 Konsep Interpolasi Spasial Model Kriging
Sumber: <http://resources.esri.com>

Semivariogram dapat dimodelkan menggunakan beragam persamaan yang berbeda yang dicocokkan dengan pola yang diamati pada semivariogram empiris, antara lain model sferikal, eksponensial, gaussian, dan linear.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan Kania Sari dkk., (2010) bahwa pendekatan geostatistika dengan metode *kriging* dapat digunakan untuk memodelkan harga tanah perkotaan. Pemilihan model semivariogram memengaruhi ketelitian hasil pemodelan harga tanah di wilayah studi. Secara umum, model sferikal memberikan ketelitian yang lebih baik dibandingkan model eksponensial, baik dengan pendekatan isotrofis maupun anisotrofis.

II.10 Gentrifikasi dan *Rent Gap Theory*

Secara umum, gentrifikasi adalah proses masuknya penduduk yang lebih mampu ke kawasan yang semula bernilai rendah dan dihuni oleh penduduk yang kurang mampu. Proses ini biasanya dimulai dari adanya proyek revitalisasi suatu kawasan, sehingga pada kawasan tersebut terjadi perubahan nilai lahan dan perubahan struktur sosial. Lantas penduduk asli berpotensi untuk keluar dari kawasan tersebut (*displacement*) karena ketidakmampuan penduduk asli ini dalam menyesuaikan keadaan di kawasan yang telah “naik kelas”. Umumnya penduduk asli yang notabene kurang mampu secara finansial ini, akan pindah ke kawasan lain yang lebih murah.

Gentrifikasi sering kali dikaitkan dengan segregasi atau segmentasi. Segregasi adalah pemisahan kelompok dalam masyarakat karena alasan tertentu, berdasarkan kesamaan kepentingan yang dirasakan oleh kelompok tersebut (Casmini, 2010., dalam Tiara, 2024). Kejadian gentrifikasi sering dianggap sebagai fenomena yang hanya terjadi di pusat kota dan dikaitkan dengan gerakan orang kembali ke kota atau biasa yang dikenal dengan '*back-to-the-city*' movement (Berry, 1985). Namun, pandangan ini dibantah oleh Smith (2002) yang menunjukkan bahwa gentrifikasi juga dapat terjadi di area pinggiran, kawasan perbatasan, dan bahkan di daerah perdesaan. Selama di suatu tempat terdapat faktor-faktor dan ciri-ciri khas

gentrifikasi, maka proses ini bisa terjadi di mana saja, tanpa memandang lokasinya dalam struktur kota.

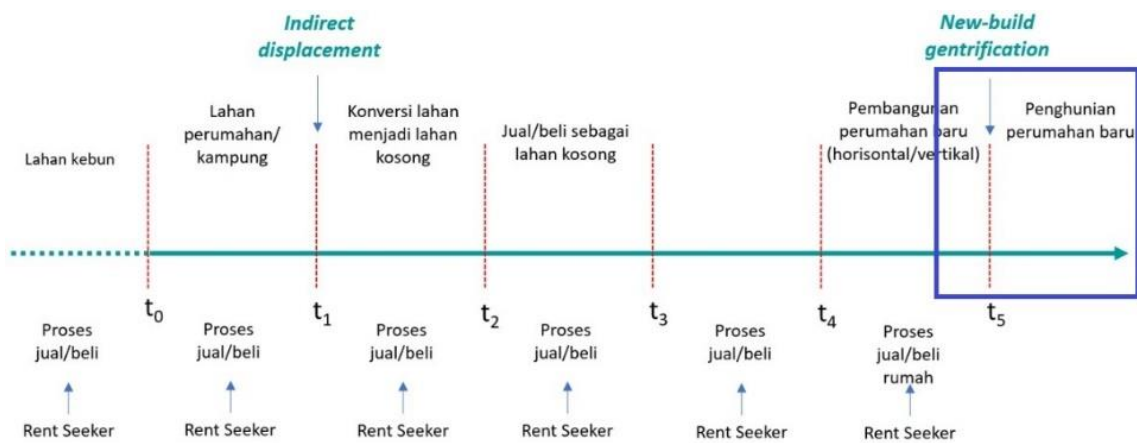
Beberapa aspek penting terkait gentrifikasi meliputi:

- *New build gentrification*: Proses ini merupakan pengembangan perumahan menjadi kompleks mewah atau apartemen kelas atas, seperti yang terjadi di Nusajaya, Malaysia, dimana *new build gentrification* ini menyebabkan pembangunan blok apartemen mewah yang menarik kelompok masyarakat menengah atas (Lees & Ley, 2008; Rérat et al., 2009., dalam Khalil et al, 2014).
- Dampak Negatif Gentrifikasi: Pemindahan paksa penduduk asli dan gangguan sosial. Banyaknya pembangunan baru menyebabkan penduduk setempat harus pindah, beberapa desa tradisional hilang dan sumber daya ekonomi masyarakat asli terganggu (Chum, 2015; Atkinson, 2004; Kennedy & Leonard, 2001., dalam Wilhelmsson et al, 2021).
- Kenaikan Harga Properti dan Perumahan: Gentrifikasi seringkali menyebabkan kenaikan harga properti, yang dapat merugikan kelompok masyarakat berpendapatan rendah yang mencoba membeli rumah. Banyak perumahan baru yang harganya di luar jangkauan penduduk lokal, dengan sebagian besar properti dimiliki oleh ekspatriat asing (He, 2010; Smith, 2002., dalam Khalil et al, 2014).

Gentrifikasi adalah fenomena yang kompleks yang melibatkan berbagai dimensi dalam mengubah lingkungan perkotaan. Menurut Smith (1982), modal finansial cenderung mencari tempat dengan potensi keuntungan tinggi dan risiko rendah. Inilah yang menjadi dasar pemahaman *rent gap theory* yang merupakan perbedaan tingkat sewa lahan potensial dan sewa lahan aktual yang terkapitalisasi di bawah penggunaan saat ini. Lahan potensial yang dimaksud adalah merujuk pada jumlah sewa lahan yang dapat terkapitalisasi dalam penggunaan tertinggi dan terbaik (*high and best use*). Investasi ini sering diarahkan ke lingkungan yang sudah terbangun, seperti konversi kondominium dan pembangunan kantor, yang tidak hanya memicu gentrifikasi tetapi juga menciptakan perkembangan yang tidak merata di kota. Dalam konteks apartemen bertingkat tinggi, investasi ini biasanya difokuskan pada

area-area yang dianggap strategis atau bernilai tinggi, meskipun sebelumnya mungkin adalah area yang kurang berkembang.

Pembangunan apartemen sebagai salah satu bentuk gentrifikasi berdampak besar pada struktur sosial dan tata ruang kota. Meskipun pembangunan ini bisa meningkatkan nilai properti dan memperbaiki fasilitas fisik, sering kali juga menyebabkan penduduk asli yang sudah ada sebelumnya. Untuk mengidentifikasi gentrifikasi pada suatu area menjadi area dengan apartemen bertingkat tinggi atau hunian, terdapat beberapa dimensi yang perlu diperhatikan. Dimensi spasial dan fisik, seperti perubahan penggunaan lahan dan renovasi gedung, sering menjadi indikator utama gentrifikasi (Zuk, et al 2017). Dimensi demografis melibatkan perubahan komposisi penduduk dengan masuknya kelompok berpendapatan lebih tinggi dan perpindahan penduduk lama. Dimensi ekonomi dapat dilihat melalui peningkatan nilai properti dan biaya sewa yang signifikan, serta perubahan jenis usaha di lingkungan sekitar. Dimensi sosial juga turut terpengaruh, ditandai dengan perubahan pola interaksi antarpenduduk serta pergeseran budaya akibat masuknya kelompok baru dengan karakteristik sosial yang berbeda.



Gambar II. 3 Rantai Proses Pembangunan Apartemen
(Sumber: Sugiyantoro, 2018)

Pada Gambar II.2 menunjukkan proses pembangunan apartemen yang berujung pada gentrifikasi dimana terdapat indikasi adanya *indirect displacement*. Proses ini diawali dengan aktivitas jual beli oleh *rent seekers*, di mana lahan, seperti kebun atau kampung, mulai diubah menjadi lahan kosong melalui serangkaian transaksi.

Lahan tersebut kemudian dikonversi untuk pembangunan hunian baru, yaitu berupa apartemen. Pada penelitian ini pertumbuhan apartemen difokuskan pada bagian antara t_4 dan t_5 dimana tahapan tersebut diasumsikan sebagai dimulainya operasional bangunan apartemen. Pendekatan beroperasinya apartemen sebagai indikator pertumbuhan apartemen dilakukan sebab lebih mudah mengidentifikasi kapan apartemen mulai beroperasi sehingga harga lahan awal dapat diasumsikan berdasarkan kapan apartemen mulai beroperasi.

II.11 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu mencakup kumpulan studi yang membahas topik terkait gentrifikasi, harga lahan dan perkembangan apartemen. Penjelasan mengenai penelitian-penelitian ini disajikan dalam bentuk tabel II.4 sebagai berikut;

Tabel II. 4 Penelitian Terdahulu

No	Judul	Tujuan dan Sasaran	Ruang Lingkup	Metodologi Penelitian	Kesimpulan Penelitian
1	Pengaruh Keberadaan Stasiun Mass Rapid Transit (MRT) Jakarta Fase 1 Pada Harga Lahan Residensial di Sekitarnya (Brenda Medisa Puspita, 2021) Jenis Penelitian : Tugas akhir S1 Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Bandung	Tujuan : Menjelaskan pengaruh keberadaan stasiun MRT Fase 1 terhadap harga lahan disekitarnya Sasaran : 1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi harga lahan residensial di sekitar stasiun kereta api perkotaan 2. Merumuskan model harga lahan residensial di sekitar stasiun MRT Jakarta Fase 1	Ruang lingkup materi : Atribut lingkungan, atribut fisik, atribut aksesibilitas, atribut struktur, karakteristik rumah, ketersediaan kendaraan pengumpan dari rumah ke stasiun dan atribut lahan Ruang lingkup wilayah : Koridor Selatan-Utara MRT Jakarta Fase 1	Pengumpulan data sekunder : Lokasi stasiun MRT Fase 1, sarana dan prasarana yang memengaruhi harga lahan, serta variabel yang memengaruhi harga lahan Metode analisis : Analisis konten, analisis buffer, analisis service area, analisis regresi OLS dan analisis spatial lag regression model.	1. Variabel yang signifikan memengaruhi harga lahan residensial di sekitar stasiun MRT Jakarta Fase 1 adalah jenis properti, luas tanah, banjir, kepadatan penduduk, kriminalitas, dan kedekatan dengan RTH. 2. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengaruh keberadaan stasiun MRT Jakarta terhadap harga lahan residensial di sekitarnya masih belum terlihat
2	Pola Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen di Surabaya Oleh Pengembang (Nilam Atsirina Krisnaputri, 2016) Jenis Penelitian : Tesis S2 Arsitektur Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya	Tujuan : Mengetahui pola pemilihan lokasi apartemen di Surabaya berdasarkan sudut pandang pengembang Sasaran : 1. Menentukan faktor yang memengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi di Surabaya 2. Pola pemilihan lokasi apartemen berdasarkan	Ruang lingkup materi : membahas mengenai hal-hal yang berkaitan dengan faktor yang memengaruhi keputusan pemilihan lokasi apartemen, teori lokasi umum dan teori lokasi residensial Ruang lingkup wilayah : Kota Surabaya	Pengumpulan data primer : pengumpulan kuesioner dengan metode non probability sampling, gabungan antara purposive dan snowball Metode analisis : Analisis deskriptif, analisis faktor	1. Terdapat 20 faktor pemilihan lokasi pembangunan apartemen, dan setelah dilakukan analisis, diskusi dan pembahasan menghasilkan 4 faktor yang terbentuk yaitu : a. Faktor Pelayanan dan Peraturan Kepemerintahan b. Faktor Kepemilikan lahan dan kemampuan pengembang c. Faktor tingkat harga lahan dan lingkungan

No	Judul	Tujuan dan Sasaran	Ruang Lingkup	Metodologi Penelitian	Kesimpulan Penelitian
		pengembang di Surabaya			<p>d. Faktor kestrategisan lokasi</p> <p>2. Bahwa semakin pengembang memberikan pertimbangan lebih terhadap faktor lahan dan kemampuan yang dimilikinya dalam memilih lokasi apartemen maka berpengaruh pada meningkatnya pertimbangan pada faktor pelayanan dan peraturan pemerintahannya.</p> <p>3. Bahwa pengembang yang memiliki kemampuan untuk membangun kawasan kota mandiri akan cenderung menempatkan apartemennya di kawasan kota mandiri miliknya tersebut. Hal ini dikarenakan segala aspek yang menyangkut pelayanan dan peraturan pemerintahan telah disiapkan dan dirancang dengan matang pada saat pengembang membangun sebuah kota mandiri.</p>
3	<p>Hubungan Harga Tanah Dengan Persebaran Mixed Use Development di DKI Jakarta (Muhammad Abrian, 2004)</p> <p>Jenis Penelitian : Tugas akhir S1 Geografi Universitas Indonesia</p>	<p>Tujuan : Untuk mengetahui hubungan harga tanah dengan persebaran <i>mixed use development</i> di DKI Jakarta</p>	<p>Ruang lingkup materi :</p> <p>1. Mixed Used Development</p> <p>a.Lokasi Mixed Use Development</p> <p>b.Struktur Bangunan</p> <p>c.Banyak jenis bangunan mixed use development</p> <p>2. Harga tanah</p> <p>Ruang lingkup wilayah : DKI Jakarta</p>	<p>Pengumpulan data primer : data jumlah, lokasi, variasi jenis bangunan, dan struktur bangunan mixed use development</p> <p>Pengumpulan data sekunder : data penggunaan tanah, jaringan jalan dan harga jual tanah di DKI Jakarta tahun 2005</p> <p>Metode Analisis</p>	<p>1. Harga Tanah di Jakarta tidak memengaruhi struktur bangunan yang dipakai pada mixed use development, karena harga yang tinggi justru didominasi oleh jenis Gedung terintegrasi</p> <p>2. Mixed use development sebagian besar terletak di wilayah perkantoran dan berada di koridor</p>

No	Judul	Tujuan dan Sasaran	Ruang Lingkup	Metodologi Penelitian	Kesimpulan Penelitian
				: Analisis deskriptif spasial	jalan utama yang terletak di pusat DKI Jakarta, semakin ke pinggiran Jakarta semakin sedikit jumlah Mixed Use Development
4	Proses dan Pola Gentrifikasi di Kelurahan Karet Kuningan, Kawasan Segitiga Emas Setiabudi (Ahmad Zuhdi, 2023) Jenis Penelitian : Tesis S2 Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Bandung	Tujuan : untuk menjelaskan proses dan pola gentrifikasi di Kawasan Segitiga Emas Setiabudi, khususnya di Kelurahan Karet Kuningan Sasaran : 1. Menjelaskan proses berlangsungnya gentrifikasi di Kawasan Karet Kuningan 2. Menjelaskan pola gentrifikasi di Kawasan Karet Kuningan 3. Menjelaskan pengaruh gentrifikasi terhadap masyarakat pada Kawasan Karet Kuningan	Ruang lingkup materi : pemicu gentrifikasi yang diuraikan dalam deskripsi aktor dan peran (gentrifier dan gentrified) yang berlangsung secara cepat, gradual dan berulang Ruang lingkup wilayah : Kawasan Segitiga Emas Setiabudi	Pengumpulan data primer : wawancara mendalam untuk menggali data dan informasi yang penentuan narasumbernya menggunakan metode purposive sampling dan snowball dan juga observasi lapangan	1. Gentrifikasi di Karet Kuningan merupakan proses perubahan kawasan yang ditandai perubahan fisik, sosial, dan ekonomi 2. Aktor yang memengaruhi gentrifikasi di Karet Kuningan adalah Pemerintah DKI Jakarta dan investor swasta 3. Masyarakat pendatang kelas menengah ke atas dibedakan menjadi 3 kategori : a. Long term gentrifier b. medium term gentrifier c. short term gentrifier 4. Proses gentrifikasi di Karet Kuningan terjadi secara cepat mengikuti program pembangunan yang dipicu oleh pemerintah
5	Pengembangan Apartemen Ditinjau dari Aspek Permintaan Pasar di Kota Banjarmasin Jenis Penelitian : Tesis S2 Arsitektur Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya	Tujuan; untuk mengetahui seberapa besar potensi permintaan pasar terhadap pengembangan properti khususnya hunian vertikal di Banjarmasin. Sasaran: 1. Menentukan potensi permintaan pasar terhadap apartemen yang	Ruang lingkup : a. Lingkup Bidang Ilmu; Penelitian ini mencakup beberapa bidang keilmuan yang berkaitan dengan teori preferensi konsumen, perilaku konsumen dalam melakukan keputusan pembelian, dan analisis pasar.	Pengumpulan data primer : Kuosioner, Wawancara, Sorting Metode Analisis : Analisis kuantitatif dan deskriptif	1. masyarakat Banjarmasin menyatakan berminat dengan kehadiran hunian vertikal atau apartemen. 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 2. masyarakat

No	Judul	Tujuan dan Sasaran	Ruang Lingkup	Metodologi Penelitian	Kesimpulan Penelitian
		terbentuk di Banjarmasin. 2. Menentukan jenis dan apartemen apa yang cocok untuk dikembangkan di Kota Banjarmasin 3. Menentukan faktor-faktor yang memengaruhi permintaan pasar terhadap apartemen di Banjarmasin.	b. Lokasi; Penelitian ini berfokus di Kota Banjarmasin. c. Jenis Properti; Jenis properti yang diteliti merupakan properti hunian yaitu apartemen kelas menengah dan atas. d. Subjek Penelitian; subjek penelitian didalam penelitian ini merupakan masyarakat kelas menengah dan atas di Banjarmasin.		Banjarmasin lebih memilih untuk tinggal di apartemen yang memiliki ketinggian 2-4 lantai (low-rise building). 3. Berdasarkan analisis faktor, didapatkan 31 indikator yang dikelompokkan dalam 8 faktor baru yang memengaruhi permintaan pasar terhadap apartemen di Banjarmasin. Faktor pertama ialah faktor atribut produk dan merupakan faktor yang paling berpengaruh.

II.12 Sintesa Pustaka

a. Identifikasi Karakteristik Wilayah sebagai Dasar Penentuan Lokasi Pengembangan Apartemen

Berdasarkan berbagai faktor yang memengaruhi penentuan lokasi pengembangan apartemen, identifikasi karakteristik wilayah menjadi hal yang penting untuk memahami pola pertumbuhan apartemen di perkotaan. Faktor-faktor seperti aksesibilitas yang baik, kedekatan dengan pusat kegiatan ekonomi, ketersediaan infrastruktur pendukung merupakan faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam membantu mengidentifikasi kawasan strategis atau lokasi favorit bagi pertumbuhan apartemen di Jakarta.

b. Prinsip dalam Pertumbuhan Apartemen

Dari berbagai literatur dan kajian yang telah dipaparkan, dapat diidentifikasi bahwa pertumbuhan apartemen merupakan proses pengembangan hunian vertikal yang dipengaruhi oleh berbagai interaksi yang diantara adalah faktor ekonomi, lokasi strategis, aksesibilitas, serta regulasi pemerintah, yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat perkotaan di tengah keterbatasan lahan. Prinsip-prinsip yang mendasarinya

menekankan pentingnya keseimbangan antara daya beli konsumen, ketersediaan infrastruktur, serta regulasi yang mendukung pembangunan apartemen. Beberapa aspek yang berpengaruh terhadap pertumbuhan apartemen adalah sebagai berikut ;

Tabel II. 5 Pertimbangan Aspek pada Pertumbuhan Apartemen

No	Aspek	Keterangan	Sumber literatur	
			Judul	Penulis
1	Ekonomi	Perubahan faktor ekonomi yang mempengaruhi pertumbuhan apartemen mencakup pertumbuhan ekonomi dan suku bunga	Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang (<i>Jurnal Bisnis dan Ekonomi</i>)	Eckert (1990) dalam Mulyo Budi (2009)
			Essential of Real Estate Economics Real Estate Principle	McKenzie dkk (2006)
2	Kebijakan pemerintah	Kebijakan pemerintah dalam mengatur perkembangan rumah susun	Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana	Fahirah dkk, 2010
3	Perkembangan Kota	Terdiri atas kepadatan penduduk dan harga lahan	Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang (<i>Jurnal Bisnis dan Ekonomi</i>)	Eckert (1990) dalam Mulyo Budi (2009)
4	Lokasi dan aksesibilitas	Faktor lokasi dan aksesibilitas yang berperan dalam menentukan harga lahan	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Semarang	Prasetya dan Sunaryo, 2013

c. Prinsip dalam Pola Perubahan Harga Lahan

Harga lahan pada penelitian ini mengambil pendekatan pada harga transaksi lahan dimana harga yang terbentuk mencerminkan kondisi pasar saat itu. Data harga transaksi kemudian menjadi basis ke dalam peta harga lahan yang diinterpolasi secara spasial dengan menggunakan metode *kriging*

dengan semivariogram pada model sferikal sehingga menghasilkan peta harga lahan secara *time series* dimana model perubahan harga lahan dianalisis dengan menggunakan konsep *before and after studies* untuk melihat bagaimana kaitannya terhadap lokasi saat apartemen pertama kali beroperasi hingga saat ini.

d. Identifikasi Penilaian Karakteristik Wilayah

Prinsip dalam penilaian karakteristik wilayah adalah mengasosiasikan bagaimana karakter lingkungan pada lokasi berdirinya apartemen dengan pola perubahan harga lahannya. Proses penilaian karakter wilayah tersebut berdasarkan pada tinjauan teori mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan apartemen terhadap harga lahan. Faktor-faktor tersebut diantaranya:

Tabel II. 6 Aspek Penilaian Karakteristik Wilayah pada Perubahan Harga Lahan dan Pertumbuhan Apartemen

Faktor-Faktor	Keterangan	Sumber Literatur
Faktor pendorong	dekat dengan pusat bisnis	Bourne, 1975; Ekwuru & Akujuru, 2018; Halim dkk, 2024
	Jaringan transportasi (LRT, MRT, Jalan Tol)	Asteriani, 2011; Halim dkk, 2024
	Aman dari banjir	Ritonga, 2019
Faktor Penghambat	Jarak terhadap sungai	Hidayati, 2013; Yuliawati dkk, 2020
	Jarak terhadap polusi/industri	
	Jarak terhadap kuburan	
	Bangunan/permukiman tidak teratur	Tangkudung dkk., 2021; Zulkarnaini dkk., 2019
	Permukiman kumuh	

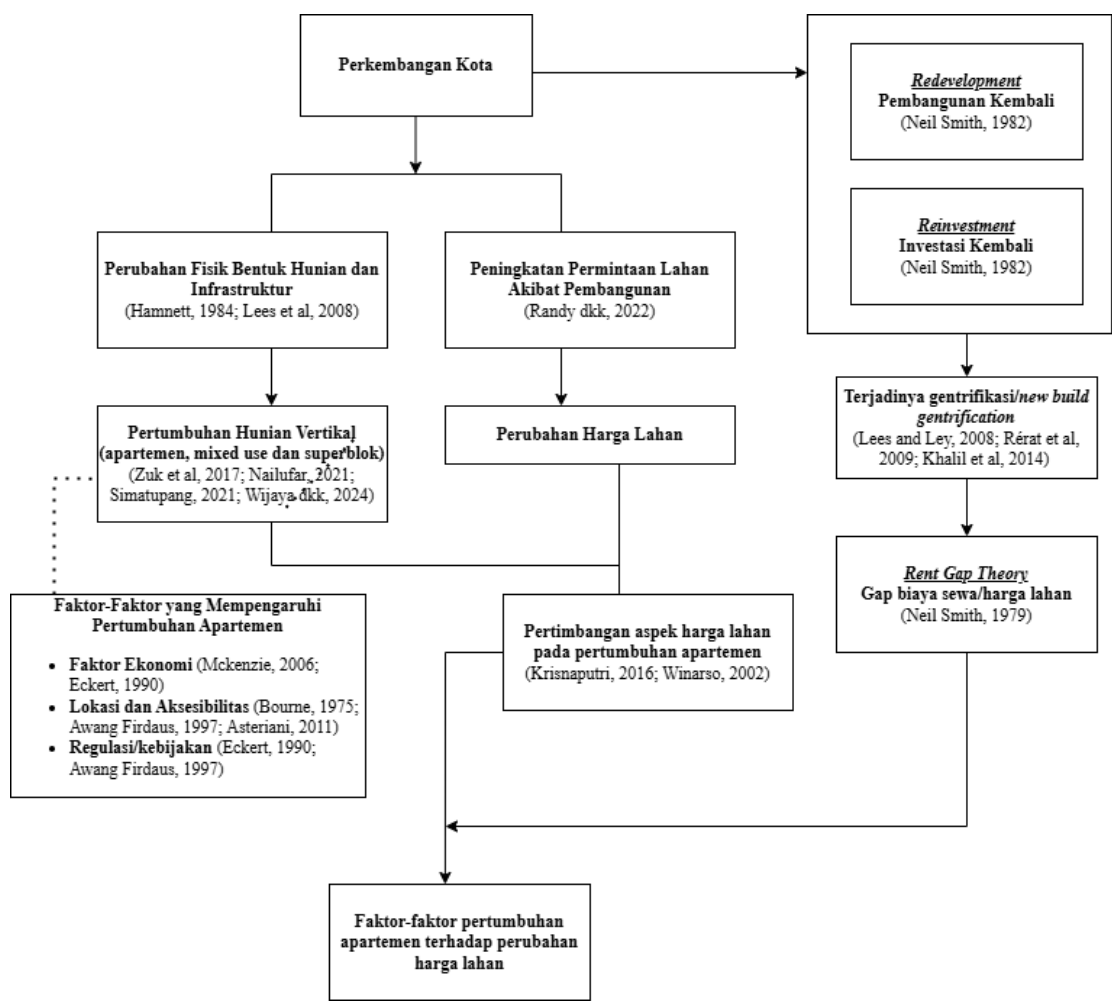
II.13 Kerangka Pikir Teoritis

Kerangka teori pada penelitian ini adalah perkembangan kota mendorong perubahan signifikan pada bentuk perubahan fisik bentuk hunian dan infrastruktur yang menjadi respons atas kebutuhan urbanisasi dan perkembangan penduduk. Perubahan ini tidak hanya memengaruhi pola penggunaan lahan tetapi juga meningkatkan permintaan akan lahan, terutama di kawasan strategis perkotaan yang memiliki daya tarik ekonomi tinggi. Dalam konteks ini, apartemen menjadi

salah satu solusi hunian vertikal yang muncul sebagai respons terhadap keterbatasan lahan perkotaan.

Pertumbuhan hunian vertikal, termasuk apartemen dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti faktor ekonomi, lokasi dan aksesibilitas, serta kebijakan dan regulasi. Seiring dengan meningkatnya pembangunan apartemen, perubahan harga lahan menjadi salah satu dampak yang paling terlihat. Harga lahan yang meningkat dipengaruhi oleh peningkatan permintaan yang dipicu oleh pengembangan hunian vertikal dan investasi pada infrastruktur. Dalam hal ini, pertimbangan harga lahan menjadi salah satu elemen penting dalam proses pengembangan apartemen oleh pengembang.

Selain itu dalam konteks teori *Rent Gap* digunakan untuk menginterpretasikan bagaimana pembangunan apartemen di Jakarta terjadi pada lokasi dengan harga lahan yang terus meningkat. Tidak seperti di negara-negara Barat di mana gentrifikasi sering terjadi di kawasan dengan nilai lahan yang menurun, asumsi pembangunan apartemen di Jakarta justru didasarkan pada ekspektasi kenaikan nilai lahan yang stabil. Keseluruhan dari proses ini dianalisis melalui pertumbuhan apartemen dan pola perubahan harga lahan untuk memahami pembangunan hunian vertikal berupa apartemen dan pola perubahan harga lahan dalam konteks situasi gentrifikasi di kawasan perkotaan.



Gambar II. 4 Kerangka Pikir Teoritik