

STUDI BANDING PENGARUH HARGA JUAL RUMAH
TERHADAP HARGA JUAL UNIT APARTEMEN
(Studi kasus Apartemen dan Perumahan di Jakarta Selatan)

Oleh: Rizki Novarino

Pembangunan apartemen kian menjamur ke wilayah lain di DKI Jakarta, bahkan “meluber” ke kawasan pinggiran seperti Depok, Bekasi dan Tangerang, bahkan di luar Jabotabek. Mengingat proyek apartemen di lokasi Depok, Tangerang, dan Bandung yang dibangun merupakan apartemen pertama di kota tersebut, dan belum terdapat apartemen lain di sekitarnya yang dapat dijadikan acuan untuk penentuan jual, maka yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana studi awal dari penetapan harga jual unit apartemen tersebut? Bagaimana agar harga jual apartemen tersebut dapat diterima/diserap oleh pasar? Apakah harga rumah landed houses dapat dijadikan patokan atau dasar untuk menentukan harga jual apartemen tersebut?

Thesis ini merupakan studi tentang ada atau tidaknya hubungan antara Harga Residential Landed Houses terhadap harga jual apartemen di sekitar kawasan perumahan sebagai dampak Substitusi Fungsi Hunian, yang kemudian dinyatakan dalam suatu fungsi. Fungsi ini merupakan harga jual per meterpersegi unit apartemen strata title yang dipengaruhi oleh variable bebas berupa harga tanah perumahan dengan karakteristik spesifikasi bangunan perumahan “yang telah dan juga paling berkembang” di suatu kawasan sekitar Apartemen.

Fungsi ini merupakan salah satu cara untuk memprediksi harga jual apartemen yang paling mungkin dan paling menguntungkan yang dapat diserap oleh pasar di wilayah tersebut.

Hasil penelitian ini hanya untuk memprediksi harga jual apartemen dengancara singkat, yang paling mungkin (most probable price) yang dapat diserap oleh pasar di suatu wilayah, namun tidak memperhitungkan timing kapan apartemen tersebut layak untuk dibangun dan berapa jumlah unit yang akan dipasarkan, karena untuk menghitung hal tersebut perlu dilakukan penelitian supply and demand tentang permintaan pasar hunian, khususnya apartemen serta studi kelayakan proyek tersebut serta studi tentang kultur masyarakat di suatu daerah apakah mereka sudah cukup menyukai untuk tinggal di unit apartemen

Penelitian ini menggunakan sample berupa data harga apartemen dan rumah tinggal tahun 2006 di wilayah Jakarta Selatan. Untuk variable apartemen digunakan harga apartemen dan luas unit apartemen. Sedangkan untuk rumah tinggal, variable yang digunakan adalah harga rumah, luas tanah rumah dan luas bangunan rumah.

Diharapkan hasil studi ini dapat bermanfaat bagi para penilai atau estimator harga unit apartemen dalam menentukan harga dengan waktu yang sangat singkat.