

PENELITIAN

KATEGORI A



**HARGA JUAL APARTEMEN
DITINJAU DARI KEMUDAHAN AKSESIBILITAS**

OLEH :

IWAN WIBISONO, ST., MT.	0008088004
ARY DEDDY PUTRANTO, ST., MT.	0007018205
TITO HARIPRADIANTO	0013107603

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

2020

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Penelitian : Harga Jual Apartemen Ditinjau Dari Kemudahan Aksesibilitas.

Kategori Penelitian : A

Ketua Tim Pengusul

- a. Nama Lengkap : Iwan Wibisono ST.MT
- b. NIDN : 0008088004
- c. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
- d. Program Studi : Arsitektur
- e. No. HP : 08123392602
- f. Alamat surel : iiwanwibisono@gmail.com dan iwanwibisono@ub.ac.id

Anggota Peneliti (1)

- a. Nama Lengkap : Ary Deddy Putranto ST. MT
- b. NIDN : 0007018205
- c. Perguruan Tinggi : Universitas Brawijaya.

Anggota Peneliti (2)

- a. Nama Lengkap : Tito Haripradianto, ST., MT
- b. NIDN : 0013107603
- c. Perguruan Tinggi : Universitas Brawijaya.

Anggota Peneliti (3)

- a. Nama Lengkap : Raufina Ayu Arjani
- b. NIM : 155060501111018

Lama Penelitian keseluruhan : Lima Bulan

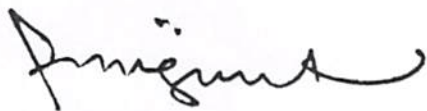
Biaya Penelitian Keseluruhan : Rp.7.500.000,-

Kota Malang, November 2020

Mengetahui,

Ketua BPPM Fakultas Teknik
Universitas Brawijaya

Ketua Peneliti,



Dr. Runi Asmaranto, ST., MT.

NIP. 197108302000121001



Iwan Wibisono., ST. MT.

NIK. 2012018008081001

Menyetujui,
Dekan Fakultas Teknik



Prof. Dr. Ir. Pitojo Tri Juwono, MT., IPU.

NIP. 197007212000121001

IDENTITAS PENELITIAN

1. Judul Penelitian : Harga Jual Apartemen Ditinjau Dari Kemudahan Aksesibilitas.
2. Kategori Penelitian : A
3. Ketua Tim Pelaksana
 - a. Nama Lengkap : Iwan Wibisono. ST., MT
 - b. Bidang Keahlian : Sains dan Teknologi Bangunan
 - c. Jabatan Struktural : -
 - d. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
 - e. Fakultas/Jurusan : Teknik/ Arsitektur
 - f. Alamat Surat : Jl. MT. Haryono 167 Malang 65145
 - g. Telepon/Faks : 0341.567486/ 0341 567486.
 - h. E-mail : iwanwibisono@gmail.com dan iwanwibisono@ub.ac.id

4. Anggota tim pelaksana :
 - a. Dosen :

No	Nama dan gelar	Bidang Keahlian	Unit kerja	Alokasi waktu (jam/minggu)
1	Ary Deddy Putranto ST., MT	Sains dan Teknologi Bangunan	FT/UB	400 jam/5 bulan
2	Tito Haripradianto, ST., MT	Seni dan Desain Arsitektur	FT/UB	400 jam/5 bulan

4. Obyek penelitian : Objek Properti
5. Masa pelaksanaan penelitian
 - a. Mulai : Bulan Maret 2019
 - b. Berakhir : Bulan September 2020
6. Anggaran yang diusulkan : Rp.7.500.000 (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
7. Lokasi penelitian : Di Kota Bogor
8. Hasil yang ditargetkan : Mengetahui besarnya pengaruh aksesibilitas pada harga jual apartemen

ABSTRAK

Urgensitas dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui seberapa besar pengaruh aksesibilitas terhadap harga jual apartemen yang ada di Kota Bogor.

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Penelitian ini bertujuan agar menemukan besarnya pengaruh yang di dapat dari kemudahan aksesibilitas dengan harga jual apartemen yang ada di Kota Bogor. Tingkat kepengaruhannya aksesibilitas ini tertutup pada kemudahan dan kenyamanan dalam mengakses jalan menuju tiap apartemen yang diteliti.

Analisis berkonsentrasi pada variabel-variabel penting seperti jumlah jalan dan kedekatannya sebagai kemudahan dalam mengakses tiap apartemen dan juga keberadaan street furniture sebagai kenyamanan dalam mengakses jalan tersebut baik untuk pengguna kendaraan bermotor maupun pejalan kaki. Dalam melakukan analisis ini dilakukan dengan cara mengobservasi langsung menuju tiap lokasi apartemen terpilih.

Fokus jenis bangunan sebagai objek pengamatan merupakan bangunan apartemen secara umum. Yang diutamakan adalah bangunan yang berlokasi berdekatan dengan jalur primer dan memiliki banyak akses serta bangunan dengan akses terbatas. Konsep penempatan pembangunan tersebut yang berujung mempengaruhi perbedaan harga jual meskipun dengan fasilitas yang sama. Sehingga konsep penempatan pembangunan menjadi pokok pembahasan penelitian ini.

Fokus moda pengguna jalan dalam penelitian aksesibilitas ini yakni terbagi menjadi dua yakni kendaraan bermotor serta manusia sebagai pengguna media jalan atau pedestrian. Dalam kendaraan bermotor terdapat dua jenis kendaraan yakni roda dua dan roda empat untuk kategori kendaraan pribadi maupun komersial. Sedangkan manusia yaitu pejalan kaki.

Rencana kerja yang diusulkan studi literatur, dilanjutkan menyusun perumusan masalah, menyusun kerangka teoritis, menyusun data, melakukan interpretasi dan analisa berdasarkan sumber literatur dan penelitian sebelumnya, menyusun sintensa, merumuskan kesimpulan.

RINGKASAN

Pembangunan apartemen di Bogor selaras dengan pembangunan infrastruktur yang sedang berkembang. Salah satu koridor jalan yang terkena dampak dari perkembangan infrastruktur ini adalah koridor Jalan Baru. Jalan Baru merupakan koridor jalan dengan perkembangan yang cukup pesat dengan terbangunnya beberapa gedung apartemen di sepanjang Jalan Baru dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir.

Pada RTRW Kota Bogor tahun 2011-2031 koridor jalan tersebut merupakan jalan arteri primer dan juga rencana jalan tol. Pembangunan terjadi dengan cepat karena beriringan dengan pembangunan infrastruktur yang dilaksanakan di koridor jalan tersebut yakni jalan Bogor Inner Ring Road (BIRR), Bogor Outer Ring Road (BORR), jalan Poros Tengah Timur (jalur Puncak Dua) dan tol Bogor-Ciawi-Sukabumi (Bocimi) sehingga mobilisasi kendaraan semakin dipermudah untuk baik mengarah ke dalam maupun keluar kota. Ada juga pembangunan LRT (Light Rapid Transit), yaitu sebuah sistem angkutan cepat dengan kereta api ringan yang menghubungkan Jakarta dengan Bogor, Depok dan Bekasi.

Harga jual sangat erat berkaitan dengan apartemen yang merupakan bangunan komersial. Tiap apartemen di Bogor menawarkan harga bersaing dengan keunggulannya masing-masing. Harga rumah dipengaruhi oleh banyak faktor: jumlah kamar, akses ke tempat kerja, ukuran taman, lokasi dll. Dikutip dari *Project Fro Public Space (PPS)* yaitu "pada suatu lokasi atau tempat yang sukses atau berhasil adalah yang mampu diakses (aksesibilitas) dan mempunyai *linkage*, nyaman serta terdapat pemandangan yang menarik, fungsi dan aktivitas dalam lokasi tersebut, serta kemampuan sosial yang ditimbulkan".

Dalam kata lain, aksesibilitas memiliki peran penting dalam kesuksesan sebuah lokasi menjadikan aksesibilitas perlu diperhatikan dalam mengeksploitasi fungsi sebuah lokasi. Maka dari itu, aspek aksesibilitas atau lokasi penting adanya dalam pemberian pengaruh terhadap nilai lokasi tersebut.

SUMMARY

Apartment construction in Bogor is in line with developing infrastructure development. One of the road corridors affected by this infrastructure development is the Jalan Baru corridor. Jalan Baru is a road corridor with a fairly rapid development with the construction of several apartment buildings along Jalan Baru in the last ten years.

In the Bogor City RTRW 2011-2031 the road corridors are primary arterial roads and also toll road plans. Development is happening quickly because it is in line with the infrastructure development carried out in the road corridor, namely the Bogor Inner Ring Road (BIRR), the Bogor Outer Ring Road (BORR), the East Central Poros road (Puncak Dua route) and the Bogor-Ciawi-Sukabumi toll road (Bocimi) so that the mobilization of vehicles is made easier to both go in and out of town. There is also the construction of LRT (Light Rapid Transit), which is a fast transportation system with light trains connecting Jakarta with Bogor, Depok and Bekasi.

The selling price is closely related to apartments which are commercial buildings. Each apartment in Bogor offers competitive prices with their respective advantages. Housing prices are influenced by many factors: number of rooms, access to workplaces, size of gardens, location etc. Quoted from Project For Public Space (PPS), namely "in a location or place that is successful or successful is one that can be accessed (accessibility) and has a linkage, is comfortable and has interesting views, functions and activities in that location, as well as the resulting social capabilities. "

In other words, accessibility has an important role in the success of a location, making accessibility a concern in exploiting the function of a location. Therefore, the accessibility aspect or location is important in influencing the value of the location.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

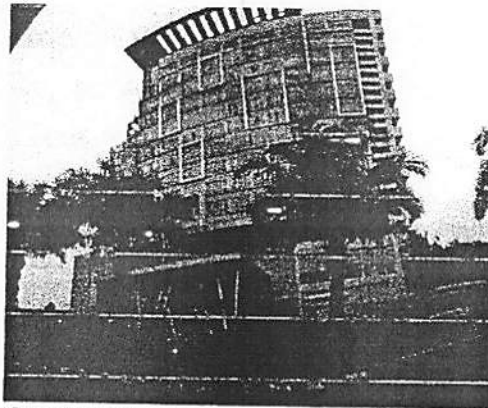
4.1 Gambaran Umum Objek Studi

Studi kasus yang akan diteliti dalam penelitian ini merupakan aksesibilitas yang terdapat pada ketiga Apartemen terpilih di Kota Bogor yakni Apartemen Bogor Icon, Opus Park serta Apartemen La Montana.

4.1.1 Apartemen Bogor Icon



Gambar 4. 2 Tampak Apartemen Bogor Icon sumber: website Bogor Icon



Gambar 4. 3 Bangunan Apartemen Bogor Icon

Apartemen Bogor Icon yang terletak di daerah komersil Bukit Cimanggu City. Apartemen ini merupakan salah satu proyek dari developer properti. Bogor Icon adalah sebuah bangunan dengan konsep *mixed used* pertama yang diterapkan di Bogor. Proyek ini memiliki konsep untuk menciptakan sebuah suasana *resort* dan mengambil keuntungan dari pemandangan pegunungan dan suhu dalam kota yang relatif lebih rendah dibandingkan dengan kota besar lainnya. Keunggulan pemandangan yang diambil oleh apartemen ini ialah *view* langsung menuju pegunungan terdekat yaitu G. Salak, G. Gede serta Pangrango. Dengan telah dirampungkannya Jalan BORR, ruas yang sudah dioperasikan turut mempermudah mobilitas masyarakat Bogor terutama

DAFTAR PUSTAKA

- Triogo Utomo. dan Christiono Utomo. 2014. *Penetapan Harga Pokok Penjualan Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi Rumah Pada Perumahan Green Park Residence Sampang*. Surabaya: Jurnal Teknik Pomits.
- Jin Hank Park, Dong Kun Lee, Chan Park. 2017. *Park Accessibility Impacts Housing Prices in Seoul*. Seoul: MDPI
- Bhat, et al (2000) *Accessibility Measures: Formulation Considerations and Current Applications*, The University of Texas, Austin.
- Era, Ruben Talaf (2012), *Improving Pedestrian Accessibility to Public Space Trough Space Syntax Analysis*. University of Granada. Spain.
- Hakim, Rustam (1993) *Unsur Perancangan dalam Arsitektur Lansekap*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Hakim, Rustam & Utomo, Hardi (2003) *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap : Prinsip, Unsur dan Aplikasi Desain*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Halden, Derek et al (2005) *Measuring Accessibility as Experienced by Different Socially Disadvantaged Group*, University of Westminster, London.
- Haryadi & Setiawan, B. (2010) *Arsitektur, Lingkungan dan Perilaku*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Sander, H.A.; Haight, R.G. *Estimating the economic value of cultural ecosystem services in an urbanizing area using hedonic pricing*. J. Environ. Manag. 2012, 113, 194–205.
- Hwnag, H.-K.; Lee, C.-M.; Kim, M.-K. *Effect of visibility of the Han River on housing price*. Hous. Stud. Rev. 2008, 16, 51–72.
- Kim, D.-J. *Influence of urban green space environment on the value of residential properties: The case of apartment in Seoul*. Korean J. For. Econ. 2002, 10, 8–19.
- Li, W.; Joh, K.; Lee, C.; Kim, J.H.; Park, H.; Woo, A. *Assessing benefits of neighborhood walkability to single-family property values: A spatial hedonic study in Austin, Texas*. J. Plan. Educ. Res. 2015, 35, 471–488.
- Giuliano, G.; Gordon, P.; Qisheng, P.; Park, J. *Accessibility and Residential Land Values: Some Tests with New Measures*. Urban Stud. 2010, 47, 3103–3130.
- Li, H.; Wei, Y.D.; Yu, Z.; Tian, G. *Amenity, accessibility and housing values in metropolitan USA: A study of Salt Lake County, Utah*. Cities 2016, 59, 113-125.
- Munoz-Raskin, R. *Walking accessibility to bus rapid transit: Does it affect property values? The case of Bogotá, Colombia*. Transp. Policy 2010, 17, 72–84.
- Chin, H.C.; Foong, K.W. *Influence of school accessibility on housing values*. J. Urban Plan. Dev. 2006. 132. 120–129.