

INTISARI

Persoalan perumahan di perkotaan menjadi semakin penting dewasa ini. Dengan keterbatasan lahan, mulai berkembang perumahan vertikal, antara lain apartemen. Pada tahun 2010 di Kota Semarang mulai terjadi pembangunan apartemen dan semakin bertambah hingga tahun 2019. Semakin bertambahnya pembangunan apartemen di Kota Semarang menandakan bahwa adanya pasar apartemen di kota tersebut. Untuk mengidentifikasi pasar dan perkembangan apartemen perlu mengetahui perkembangan, lokasi apartemen dan kebijakan daerah yang berkaitan dengan hal tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bagaimana kondisi perkembangan dan pasar apartemen di Kota Semarang.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah deduktif kualitatif kuantitatif (*mix method*) dengan lebih utama kualitatif. Data dikumpulkan melalui survei primer dan survei sekunder. Variabel yang digunakan pada penelitian ini yaitu jumlah apartemen yang tersedia, tingkat keterjualan apartemen, karakteristik konsumen, dan karakteristik apartemen. Adapun karakteristik apartemen ini meliputi jumlah, harga dan tipe apartemen. Obyek pada penelitian ini ialah seluruh apartemen yang terbangun di Kota Semarang dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, yaitu tahun 2010 hingga 2019. Jumlah unit apartemen yang dibangun selama kurun waktu tersebut sebanyak 12 unit.

Penelitian ini menghasilkan bahwa trend perkembangan apartemen di Kota Semarang tahun 2010 hingga 2019 bersifat fluktuatif. Sedangkan pasar apartemen di Kota Semarang merupakan pasar semu karena penduduk membeli apartemen untuk dijadikan sarana investasi bukan sebagai kebutuhan. Kemudian jumlah apartemen di Kota Semarang semakin bertambah karena pemerintah daerah tidak memiliki kebijakan khusus terkait perizinan pembangunan apartemen. Pemerintah daerah dalam memberikan izin berpedoman pada RTRW dan peraturan yang berlaku di wilayahnya. Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan pemerintah lebih tegas dalam menerapkan kebijakan tata ruang karena adanya ketidaksesuaian lokasi. Kemudian diharapkan untuk membuat kebijakan untuk mengendalikan pembangunan apartemen agar pasar apartemen di Kota Semarang menjadi lebih baik.

Kata Kunci: Tren Perkembangan, Pasar Hunian, Apartemen, Kota Semarang

ABSTRACT

Housing issue in urban areas is becoming increasingly important these days. With limited land, vertical housing began to develop, including apartments. In 2010, the construction of apartments in Semarang began and this is increasing until 2019. The increasing number of apartment developments in Semarang City indicates that there is an apartment market in the city. To identify the market and apartment developments, it is necessary to know the development, location of the apartment and regional policies related to this. This study aims to identify the development and market conditions of apartments in the city of Semarang.

The approach used in this research is quantitative qualitative deductive (mix method) with the main qualitative approach. Data were collected through primary surveys and secondary surveys. Variables used in this study are the number of apartments available, the level of sale of the apartment, consumer characteristics, and apartment characteristics. Characteristics of this apartment include the number, price and type of apartment. The object of this research is all apartments built in the city of Semarang in the last 10 years, 2010 to 2019. The number of apartment units built during that period is 12 units.

This research shows that trend of apartment development in Semarang City from 2010 to 2019 is fluctuating. Meanwhile, the apartment market in Semarang City is a pseudo market because residents buy apartments to be used as a means of investment not as a necessity. Then the number of apartments in the city of Semarang is increasing because the local government does not have a special policy regarding apartment development permits. The local government in granting permits is guided by the RTRW and the applicable regulations in their region. Based on the results of this study, it is hoped that the government will be more assertive in implementing spatial policies due to a mismatch of locations. Then it is expected to make policies to control apartment development so that the apartment market in Semarang City will be better.