

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Medan sebagai ibu kota Provinsi Sumatera Utara merupakan Kota terbesar di kawasan timur pulau Sumatera. Wilayah Kota Medan berbatasan langsung dengan Kabupaten Deli Serdang di sebelah barat, timur, dan selatan serta Selat Malaka di sebelah utara. Secara geografis, wilayah Kota Medan berada antara 3°30' – 3°43' LU dan 98°35' – 98°44' BT dengan luas wilayah 265,10 km². Sebagian besar wilayah Kota Medan merupakan dataran rendah dengan ketinggian antara 2,5-37,5 mdpl. Secara administratif, Kota Medan terdiri dari 21 kecamatan (Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian PUPR, 2017).

Kota Medan sendiri merupakan daerah yang memiliki lokasi yang strategis, yang dimana posisi Kota Medan berada di tengah provinsi Sumatera Utara, dan sekaligus sebagai ibu kota Provinsi Sumatera Utara. Hal ini menunjukkan bahwa Kota Medan memiliki potensi sebagai tempat lingkungan bisnis seperti penanaman modal atau investasi, hingga bisnis *real estate*. Kota Medan juga memiliki peluang bisnis dan dukungan infrastruktur perkotaan dan adanya peningkatan penanaman modal daerah, dimana hal tersebut sangat berpengaruh pada bisnis real estate di Kota Medan (Pemerintah Kota Medan, 2013).

Berdasarkan data BPS, pertumbuhan penduduk Kota Medan tahun 2018-2019 adalah sebesar 0,69%, dimana angka tersebut memiliki pengaruh terhadap peningkatan kebutuhan tempat tinggal. Menurut BPS Kota Medan (2020), selain pertumbuhan penduduk ada beberapa faktor yang mempengaruhi kondisi pasar properti residensial sektor apartemen di Kota Medan, yaitu tingkat pertumbuhan penduduk, perubahan PDRB pada sektor Real Estate, pembangunan/pertambahan jumlah apartemen di Kota Medan, kondisi harga properti residensial sektor apartemen di Kota Medan, jumlah ketersediaan apartemen di Kota Medan dan tingkat penjualan apartemen di Kota Medan serta faktor-faktor lainnya. Dimana faktor-faktor tersebut dapat menunjukkan validasi terhadap masyarakat Medan yang memiliki tingkat ekonomi menengah ke atas. Sehingga dari data tersebut dapat diketahui bagaimana kondisi permintaan dan penawaran pasar properti residensial di Kota Medan.

Sepanjang tahun 2019-2020 telah terjadi perubahan demografi dan perkembangan perekonomian yang menyebabkan perubahan dalam kondisi pasar sektor apartemen di Kota Medan. Perubahan demografi yang terjadi adalah pertambahan jumlah penduduk sebesar 15.749 jiwa (0,70%) dari tahun 2018-2019, pertambahan ini juga terus berlanjut dari tahun 2019-2020 sebesar 155.358 jiwa atau 6,81% (BPS Kota Medan, 2022). Terdapat juga perubahan kepadatan penduduk Kota Medan tahun 2019-2020 jika dilihat dari luas wilayah yang mencapai 265,10 km² yaitu 8.600 jiwa/km² pada tahun 2019 menjadi 9.186 jiwa/km² pada tahun 2020, sehingga bertambahnya penduduk dan tingkat kepadatan penduduk Kota Medan memicu perubahan kondisi properti sektor apartemen di

Kota Medan karena kebutuhan akan tempat tinggal/hunian semakin meningkat. Perubahan dari sisi perkembangan perekonomian terdapat perubahan laju pertumbuhan PDRB Kota Medan berdasarkan harga konstan sepanjang 2019-2020 yaitu 5,93% menjadi -1,98%. Sedangkan untuk sektor *real estate* laju pertumbuhan PDRB Kota Medan berdasarkan harga konstan terdapat perubahan dari tahun 2019-2020 yaitu 5,19% menjadi 4,45% (BPS Kota Medan, 2022). Perubahan laju pertumbuhan PDRB Kota Medan tersebut tentu saja memicu perubahan kondisi pasar properti sektor apartemen di Kota Medan.

Berdasarkan uraian data tersebut maka akan dilakukan analisis permintaan dan penawaran pasar properti residensial sektor apartemen di Kota Medan, sehingga akan mendapat hasil atau gambaran terkait kondisi pasar properti residensial sektor apartemen di Kota Medan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dari karya tulis ini, dimana data yang diuraikan dikaitkan dengan permintaan dan penawaran sektor apartemen di Kota Medan, maka dalam KTTA ini akan dibahas beberapa rumusan masalah yaitu Bagaimana kondisi permintaan dan penawaran pasar properti residensial sektor apartemen di Kota Medan sejak tahun 2019-2020? Apakah menunjukkan tingkat keseimbangan, *over supply* atau *under supply*?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan KTTA ini adalah untuk menjawab rumusan masalah yang diuraikan di atas yaitu, untuk mengetahui bagaimana kondisi permintaan dan penawaran pasar properti residensial sektor apartemen di Kota Medan, dan apakah

menunjukkan tingkat keseimbangan, *over supply* atau *under supply* sejak tahun 2019-2020

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam Karya Tulis Tingkat Akhir (KTTA) ini dibatasi hanya akan membahas tentang:

1. gambaran umum terkait kondisi pasar properti residensial sektor apartemen di Kota Medan.
2. analisis permintaan dan penawaran atas penjualan properti sektor apartemen di Kota Medan dengan Time series untuk analisis dilakukan selama dua tahun terakhir (2019-2020).

1.5 Manfaat Penulisan

Penyusunan karya tulis tugas akhir (KTTA) ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa manfaat akademis dan manfaat praktis dalam analisis permintaan dan penawaran pasar properti residensial sektor apartemen di Kota Medan.

1. Manfaat Akademis

Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan terkhususnya kepada para mahasiswa agar dapat lebih mengerti tentang analisis permintaan dan penawaran terkhususnya di pasar properti residensial sektor apartemen, yang meliputi fluktuasi kondisi pasar properti residensial.

2. Manfaat Praktis

Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat umum tentang analisis permintaan dan penawaran pasar properti

residensial sektor apartemen, sekaligus menjadi bahan pertimbangan developer dan investor yang ingin berbisnis di pasar properti residensial sektor apartemen.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian terkait latar belakang penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Permintaan dan Penawaran Pasar Properti Residensial Sektor Apartemen di Kota Medan”. Latar belakang disusun berdasarkan data dan fakta yang relevan terkait permasalahan yang akan di bahas di penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang teori-teori yang digunakan dalam mengolah data dan fakta yang sudah diperoleh sebelumnya. Pemilihan teori yang akan digunakan akan disesuaikan dengan keperluan dalam menjawab permasalahan yang dikaji dan dianalisis di penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang pembahasan topik Karya Tulis Tugas Akhir yaitu “Analisis Permintaan dan Penawaran Pasar Properti Residensial Sektor Apartemen di Kota Medan” dengan *time series* 2019-2020. Bab ini akan menjelaskan tren permintaan dan penawaran sekaligus gambaran kondisi pasar properti residensial di Kota Medan. Pembahasan juga meliputi bagaimana data-data yang telah diperoleh dan diolah agar mendapatkan jawaban dari permasalahan yang dianalisis.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dilakukan di bab sebelumnya atas permasalahan yang dikaji dan dianalisis, serta berisi saran-saran yang diberikan demi kesempurnaan Karya Tulis Tugas Akhir maupun keberlanjutan kondisi objek yang sudah diteliti.