

ANALISIS PERILAKU PEMBELIAN PROPERTI DI INDONESIA PADA TAHUN 1990-1996

Angga Pandu Wijaya, Rizky Tri Wibowo

1 Manajemen, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Negeri
Semarang
2 Sejarah, Fakultas Sastra, Universitas Sanata Dharma

Kampus UNNES Sekaran Gunungpati Semarang 50229. Jawa Tengah, Indonesia.

* Corresponding e-mail: apwijaya@mail.unnes.ac.id

ABSTRAK

Pada era 1990-1996 merupakan puncak ekonomi di Indonesia ditandai dengan pertumbuhan ekonomi yang konsisten, kestabilan nilai tukar, dan politik. Kestabilan ekonomi memberikan pengaruh pada perilaku konsumen dalam membeli properti. Masih terbatasnya kajian sejarah yang membahas tentang perilaku pembelian properti, khususnya apartemen, di Indonesia mendorong urgensi riset. Penelitian ini bertujuan untuk menelusuri dan menganalisis tentang faktor-faktor yang mendorong motivasi konsumen untuk membeli properti pada era 1990-1996. Penelitian ini mempergunakan pendekatan sejarah dengan tahapan heuristik, kritik sumber, interpretasi, dan historiografi. Sumber data penelitian adalah majalah PROPERTI terbitan tahun 1990-1996. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan dan kestabilan perekonomian berkaitan erat dengan jumlah penawaran apartemen, terutama pada kota besar seperti Jakarta. Jumlah penawaran unit apartemen yang melonjak 23 kali hanya dalam waktu lima tahun, yaitu dari tahun 1990/1991 hingga 1996, menandakan pembangunan yang pesat, khususnya di Jakarta. Hasil penelitian turut mengidentifikasi bahwa terdapat empat faktor yang mendorong pembelian properti apartemen, yaitu fasilitas yang lengkap, lokasi dekat dengan kantor, harga yang cenderung lebih terjangkau dibandingkan dengan rumah tapak (landed house), serta motif investasi.

Keywords: Properti, Apartemen, Perilaku Pembelian.

ABSTRACT

During the period from 1990 to 1996, Indonesia experienced its economic peak characterized by consistent economic growth, exchange rate stability, and political stability. The economic stability significantly influenced consumer behavior in property acquisition. The limited historical studies addressing property purchasing behavior, particularly regarding apartments, in Indonesia underscore the urgency for research in this domain. This study aims to investigate and analyze the factors driving consumer motivation for property acquisition during the 1990-1996 period. Employing a historical approach encompassing heuristic, source criticism, interpretation, and historiography stages, the research utilizes data primarily sourced from PROPERTI magazines published between 1990 and 1996. The findings reveal a close correlation between economic growth and stability and the supply of apartments, particularly evident in major cities such as Jakarta. The exponential increase in apartment unit offerings, soaring 23-fold within a mere five-year span from 1990/1991 to 1996, underscores rapid urban development, notably within Jakarta. Furthermore, the research identifies four factors driving apartment property purchases, including comprehensive amenities, proximity to workplaces, comparatively affordable pricing vis-à-vis landed houses, and investment motives..

Kata kunci: Property, Apartment, Purchase Behavior.

I. PENDAHULUAN

Indonesia mengalami krisis ekonomi pada akhir tahun 1960'an, sehingga menyebabkan terjadinya krisis dan ketidakstabilan perekonomian (Frelia & Kaswati, 2020). Terdapat transisi dari orde lama ke orde baru dalam berbagai aspek kehidupan, pemisahan orde lama dan orde baru mempunyai garis batas yang tegas (Dwicahyo, 2013), salah satunya adalah dalam bidang ekonomi. Indonesia memulai kembali dalam penataan ekonomi pada dekade 1970 yang ditandai dengan adanya rencana pembangunan lima tahun (Repelita) yang merupakan kesinambungan pembangunan. Penelitian Rahmawati (2022) menunjukkan bahwa program tersebut mempunyai enam tahapan dengan tujuan dan fokus yang berbeda-beda. Pembangunan ekonomi yang dilakukan di masa orde baru menuai kemajuan-kemajuan yang berimplikasi pada kesejahteraan masyarakat (Setia, 2023). Pertumbuhan ekonomi pada masa orde baru yang menekankan pada kestabilan perekonomian melalui berbagai pembangunan infrastruktur. Indonesia pada dekade 1990 mulai memasuki kestabilan ekonomi, hal ini ditandai oleh berbagai instrumen makro yang menunjukkan indikator yang positif. Kesejahteraan masyarakat merupakan suatu indikator utama dari tingkat perkembangan suatu negara atau wilayah. Salah satu parameter kesejahteraan yang penting adalah kemampuan dalam memenuhi kebutuhan primer, di antaranya adalah sandang, pangan, dan tempat tinggal. Properti seperti rumah atau apartemen menjadi salah satu kebutuhan primer yang sangat penting, karena merupakan tempat bagi individu dan keluarga untuk berteduh dan merasa aman.

Kestabilan perekonomian suatu negara atau wilayah berkontribusi besar terhadap kemampuan masyarakat dalam membeli properti. Saat ekonomi berkembang dengan baik, banyak masyarakat yang memiliki kemampuan finansial untuk membeli atau menyewa rumah atau apartemen di perkotaan. Hal ini menciptakan permintaan yang tinggi akan properti, mendorong pertumbuhan industri properti dan pengembang untuk membangun perumahan baru atau kota mandiri yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas. Perkembangan industri juga menjadi salah satu faktor penting dalam pertumbuhan permintaan properti. Kemajuan industri cenderung mendorong urbanisasi, yaitu perpindahan penduduk dari pedesaan ke perkotaan untuk mencari pekerjaan dan peluang hidup yang lebih baik. Dengan meningkatnya jumlah penduduk perkotaan, kebutuhan akan perumahan pun semakin meningkat. Salah satu contoh perumahan yang menjadi *role model* pada masa itu adalah Perumnas Depok I, yang merupakan perumahan nasional pertama yang dibangun pada era 1975-1980 (Santosa & Noviyanti, 2020). Perumnas Depok I ditujukan khusus bagi masyarakat menengah ke bawah, membuktikan komitmen pemerintah dalam menyediakan perumahan yang terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat. Kepemilikan properti bukan hanya sekadar memiliki tempat tinggal, tetapi juga merupakan indikator kehidupan yang layak. Properti menjadi bagian dari tiga kebutuhan primer yang esensial bagi manusia, bersama dengan sandang dan pangan. Oleh karena itu, pemahaman tentang dinamika pasar properti dan faktor-faktor yang memengaruhinya menjadi sangat penting dalam konteks pembangunan dan kesejahteraan masyarakat.

Era tahun 1990-1996 menandai periode kestabilan ekonomi yang signifikan di Indonesia, sebelum terjadinya krisis moneter yang melanda Asia Tenggara pada tahun 1997. Kestabilan ekonomi ini memberikan dampak yang besar terhadap berbagai aspek kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat Indonesia, termasuk dalam bidang properti. Indonesia mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat, didukung oleh kebijakan pemerintah yang pro-bisnis dan investasi. Kondisi ini menciptakan suasana yang kondusif bagi industri properti, yang mengalami perkembangan pesat dengan banyaknya proyek

perumahan dan apartemen yang dibangun di berbagai wilayah, terutama di perkotaan seperti Jakarta (Rukmana, 2015). Kestabilan ekonomi turut mendorong terjadinya *bubble* harga properti. Fenomena *bubble* ini terjadi ketika harga properti terus meningkat secara tidak proporsional dengan nilai intrinsiknya, seringkali dipicu oleh spekulasi pasar dan kenaikan harga yang tidak berdasar pada fundamental ekonomi yang sehat. Periode sebelum krisis moneter sering kali diidentifikasi sebagai masa di mana *bubble* harga properti di Indonesia mencapai puncaknya, yaitu harga properti di beberapa daerah, terutama di perkotaan, mengalami lonjakan yang signifikan. Penelitian ini fokus dalam menganalisis faktor-faktor yang mendasari perilaku pembelian properti pada tahun 1990-1996 yang ditandai dengan kestabilan ekonomi dan peningkatan harga. Tujuan penelitian adalah memperoleh wawasan yang lebih mendalam tentang faktor-faktor penentu pembelian properti.

II. METODE

Penelitian ini mempergunakan pendekatan kualitatif yaitu merujuk kepada cara untuk memahami fenomena atau masalah melalui analisis mendalam terhadap objek. Pendekatan kualitatif lebih fokus pada interpretasi makna, konteks, dan hubungan. Peneliti mempergunakan metode penelitian sejarah, yang meliputi beberapa tahapan. Tahapan pertama adalah pengumpulan sumber (heuristik), yaitu studi kepustakaan dengan mencari referensi dari majalah PROPERTI yang diterbitkan pada tahun 1990 hingga 1996. Sumber tersebut dijadikan sebagai rujukan untuk memperoleh gambaran tentang perilaku pembelian properti. Tahapan kedua adalah melakukan kritik sumber, baik internal maupun eksternal. Kritik internal dilakukan dengan menganalisis kredibilitas sumber yang termuat dalam majalah. Kritik eksternal mempergunakan referensi pembanding yang menunjukkan data-data perekonomian makro. Tahapan ketiga adalah interpretasi yang dilakukan dengan menganalisis dan mendeskripsikan pokok kajian peneliti. Tahapan keempat adalah penulisan sejarah (historiografi) dengan melakukan rekonstruksi penelitian. Batasan temporal penelitian ini adalah tahun 1990-1996 yang mengindikasikan kestabilan perekonomian di Indonesia, sehingga mendorong penawaran dan permintaan properti yang mengalami kenaikan. Batasan spasial penelitian adalah properti di Jakarta yang disebabkan pembangunan rumah vertikal (apartemen) secara masif dibangun di ibukota.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perekonomian Indonesia Tahun 1990-1996

Perekonomian Indonesia pada era tahun 1990-1996 mencatat puncak kestabilan yang signifikan sebelum menghadapi tantangan besar dengan krisis moneter pada tahun 1998. Kestabilan ekonomi ini dapat dipahami melalui sejumlah indikator yang mencerminkan kinerja ekonomi negara. Pertama, pertumbuhan ekonomi yang konsisten merupakan salah satu indikator utama kestabilan ekonomi pada periode tersebut. Indonesia mencatat pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan stabil di atas rata-rata regional, didukung oleh kebijakan-kebijakan makroekonomi yang tepat, peningkatan investasi, dan ekspansi sektor industri. Pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan memberikan landasan yang kuat bagi kemakmuran masyarakat dan perkembangan berbagai sektor ekonomi, termasuk industri property (Dwicahyo, 2013). Kedua, stabilitas mata uang juga menjadi indikator atas periode kestabilan ekonomi. Nilai tukar rupiah Indonesia relatif stabil terhadap mata uang asing, yang memberikan kepercayaan kepada pelaku pasar, baik

domestik maupun internasional (Syaputra & Laut, 2022). Kestabilan mata uang memberikan kesempatan kepada investor untuk merencanakan investasi jangka panjang dengan lebih percaya diri, termasuk dalam sektor properti. Ketiga, peningkatan lapangan kerja dan taraf hidup masyarakat turut merupakan indikator dari kestabilan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi yang cenderung tinggi dan investasi yang meningkat membuka peluang kerja baru dan meningkatkan pendapatan masyarakat. Dengan adanya kepastian pekerjaan dan pendapatan yang stabil, masyarakat memiliki daya beli yang lebih tinggi, termasuk dalam hal membeli properti. Keempat, stabilitas politik juga menjadi faktor penting dalam menciptakan iklim investasi yang kondusif. Pada masa orde baru, Indonesia mengalami stabilitas politik yang stabil, yang memberikan kepercayaan kepadainvestor dalam melihat prospek ekonomi negara. Perekonomian yang tumbuh berimplikasi pada penawaran properti yang semakin meningkat

Berdasarkan laporan majalah PROPERTI sampai akhir repelita VI terdapat penawaran properti sebanyak 64 tower yang meliputi 15.608 unit apartemen. Kenaikan tersebut kontras dengan tahun-tahun sebelumnya, dimana sektor properti mengalami perlambatan. Sektor properti berkembang pesat di kota besar seperti Jakarta, hal tersebutdisebabkan oleh tingginya pasar kebutuhan properti dan peningkatan perekonomian yang pesat.

JAKARTA APARTMENT CUMULATIVE SUPPLY														
NO	1990/1991		1992		1993		1994		1996		1997			
	NAME OF BUILDING	UNIT	NAME OF BUILDING	UNIT	NAME OF BUILDING	UNIT	NAME OF BUILDING	UNIT	NAME OF BUILDING	UNIT	NAME OF BUILDING	UNIT		
1	Palm Court	131	Luxury Kemang	36	Aditya Mainson	75	Pernata Hijau	163	Emerald	142	Mangga Dua	88	Montery Park	44
2	Cilandak Resort	48	Prapanca Apart.	32	Mangga Dua	140	Garden Residence	147	Metro Sunter	300	Park View	220	Pasadena Garden	354
3	Pd. Club Villas	44	Le Crystal I	130	Prapanca Res.	111	Green View	160	Sahid Palace	250	Ritz	102	Juanda Regency	192
4	Summerville	90	Kharisma	32	Le Crystal II	180	Beverly Tower	180	Golf Hill	196	Pavilion Park	266	Sea View	224
5			Arcadia	57			Brawijaya	153	Park Way	92	A Class	110	Garden Wing Suite	200
6							Pd. Club Villas	124	Fountain Park	120	Taman Rasuna	3600	Summerville	100
7							Galeria	75	Century Inn	80	Park Royal	184	KJ. Gading Apart.	450
8							Kuningan Apart. I	87	Kapesky	200	Kip. Gading Cond.	386	Regency Apart.	380
9							Kuningan Apart. II	108	Sheraton	76	Rajawali	1.140	Galleria Apart.	260
10							Kuningan Graha	340	Garden Residence	155	Ascot Tower	161	Kuningan Tower	165
11								Roxy Mas	120	Menteng Park	240	Thamrin Court	108	
12								Sapphire Regency	74	Red Top Square	150	Chase Ext	120	
13										Good Wood	138			
14										West Wood	250			
15														
16										Liang Wood	240			
17										Jayakarta Palace	200			
TOTAL SUPPLY		313		287		506			1.536		1.805		7.475	2.597
CUMULATIVE		1402		1.689		2.185			3.731		5.536		13.011	15.608

Sumber : Panwagian Semarang & Associates
Pusat Data Bisnis Properti

Gambar 1. Penawaran Apartemen pada Tahun 1990 hingga 1997 Sumber: Majalah Bisnis Properti Edisi Nopember 1993

Gambar 1 menunjukkan bahwa pada Tahun 1990/1991 hanya terdapat empat apartemendi Jakarta, yaitu Palm Court, Cilandak Resort, Pd. Club Villas, dan Summerville. Unit yang paling besar dimiliki oleh apartemen Palm Court dengan jumlah unit sebanyak 131 dengan total penawaran 313 apartemen. Kontras pada tahun 1996 terdapat 16 apartemendengan penawaran sebanyak 7.475 unit apartemen, artinya dalam lima tahun terdapat kenaikan penawaran unit apartemen sebanyak 2.388% atau meningkat 23 kali. Hal ini menandakan bahwa perkembangan perekonomian di Indonesia mendorong penawaran apartemen yang semakin banyak.

Pengaruh Perkembangan Ekonomi Terhadap Perilaku Konsumen dalam Membeli Properti

Perekonomian yang berkembang pesat dan stabil memberikan pengaruh pada peningkatan pembelian properti. Tampak pada Gambar 2, merupakan penjualan rumah horizontal di Indonesia pada rentang waktu 1991-1995.



Gambar 2. Data Penjualan Rumah di Indonesia

Berdasarkan Gambar 2, dapat diketahui bahwa terdapat kenaikan penjualan rumah, baik dalam klasifikasi sederhana, menengah, maupun mewah. Pada era tahun 1990 hingga 1996, terjadi pertumbuhan ekonomi yang pesat di Indonesia. Kemajuan tersebut membawa pada pertumbuhan kota yang semakin menjadi magnet dengan didirikannya pusat-pusat perkantoran. Pusat perkantoran dan hunian adalah dua aspek yang tidak dapat dipisahkan. Tempat tinggal yang dekat dengan lokasi kantor menjadi pilihan yang utama ketika konsumen memutuskan membeli properti, khususnya apartemen. Hasil penelitian ini menganalisis terdapat beberapa faktor yang menjadi alasan pola pembelian properti, yaitu:

a. fasilitas yang lengkap

Lokasi di perkantoran menjadi salah satu daya tarik utama bagi para konsumen yang mencari tempat tinggal di pusat kota. Properti yang terletak dekat dengan tempat kerja tidak hanya menunjukkan lokasi yang strategis, tetapi juga memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi konsumen. Pada tahun 1990-1996, perusahaan-perusahaan mulai menyadari pentingnya menciptakan lingkungan perkantoran yang nyaman dan memfasilitasi produktivitas konsumen. Hal ini tidak hanya mencakup desain interior yang ergonomis dan modern, tetapi juga aksesibilitas yang baik dan fasilitas yang memadai. Pemilihan lokasi properti yang terletak di pusat-pusat keramaian menjamin bahwa tempat tinggal dan hunian dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penting yang mendukung

kehidupan sehari-hari di kota. Selain kantor-kantor dan pusat bisnis, keberadaan pusat perbelanjaan, hiburan, rumah sakit, serta sistem transportasi yang baik menjadi faktor penentu dalam pemilihan lokasi property (Hudalah & Firman, 2012). Kemudahan akses ke berbagai fasilitas ini tidak hanya meningkatkan kualitas hidup, tetapi juga meningkatkan nilai investasi properti tersebut. Perkembangan selera konsumen properti pada era 1990-1996 menunjukkan bahwa pemilihan lokasi yang jauh dari pusat kota tidak menjadi pertimbangan utama bagi sebagian besar konsumen property (Kusno, 2012). Jarak yang terlalu jauh dianggap sebagai kendala yang dapat mengganggu keseharian dan mobilitas. Sebaliknya, lokasi yang terletak dekat dengan pusat-pusat kegiatan menjadi prioritas, memungkinkan para penghuni untuk menjalani gaya hidup yang dinamis dan terhubung dengan berbagai kesempatan yang ditawarkan oleh kota.

b. lokasi kantor

Pada era 1990-an di Jakarta, pemilihan properti menjadi semakin penting bagi para konsumen yang bekerja di pusat-pusat bisnis yang berkembang pesat. Lokasi strategis menjadi faktor utama yang dipertimbangkan dalam memilih tempat tinggal. Jakarta merupakan pusat kegiatan ekonomi yang berkembang dengan pesat, dengan banyaknya perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pusat kegiatan bisnis yang bermunculan di berbagai wilayah. Masyarakat yang ingin membeli properti pada masa itu cenderung memilih lokasi yang dekat dengan tempat kerja, terutama di sekitar pusat bisnis seperti Sudirman, Thamrin, dan sekitarnya. Kedekatan tempat tinggal dengan kantor dapat menghemat waktu perjalanan yang berharga dan mengurangi biaya transportasi yang tinggi. Lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat-pusat bisnis menjadi faktor penting dalam memilih tempat kerja. Konsumen yang memilih membeli properti di lokasi strategis berpikir akan lebih mudah menjangkau tempat kerja dan dekat dengan pusat kegiatan ekonomi. Pertambahan dan migrasi menyebabkan kepadatan penduduk, sehingga kemacetan lalu lintas yang semakin parah. Memiliki apartemen yang dekat dengan tempat kerja memberikan kenyamanan tambahan dan memungkinkan konsumen untuk lebih fleksibel dalam mengatur waktu kerja dan kehidupan pribadi. Pasar properti di Jakarta juga mengalami pertumbuhan yang pesat, dengan banyaknya proyek perumahan dan apartemen yang dibangun di sekitar pusat-pusat bisnis utama. Harga properti di daerah-daerah tersebut cenderung meningkat karena permintaan yang tinggi dari para profesional yang ingin tinggal dekat dengan tempat kerja. Seiring dengan itu, pemilihan properti juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti fasilitas umum, keamanan lingkungan, dan kemudahan akses ke pusat-pusat perbelanjaan dan rekreasi. Kedekatan tempat tinggal konsumen dengan lokasi kantor dapat menghemat waktu perjalanan dan biaya transportasi. Hal ini tidak hanya memberikan kenyamanan tetapi juga memungkinkan konsumen untuk lebih fleksibel dalam mengatur waktu kerja.

c. Harga

Pada era 1990-1996, terjadi pergeseran yang signifikan dalam perilaku konsumen kelas menengah di Indonesia dalam memilih jenis properti yang dimiliki. Pergeseran ini ditandai oleh kecenderungan untuk beralih dari kepemilikan rumah tapak (*landed house*) menuju rumah vertikal seperti apartemen atau kondominium. Fenomena ini dipengaruhi oleh berbagai faktor yang mencerminkan dinamika perkembangan sosial dan ekonomi pada masa tersebut. Salah satu faktor utama yang memengaruhi pergeseran ini adalah urbanisasi yang semakin meningkat. Perkembangan ekonomi dan industri di perkotaan

menarik banyak penduduk dari pedesaan untuk mencari pekerjaan dan peluang hidup yang lebih baik. Tingginya permintaan akan tempat tinggal di kota mendorong pertumbuhan pasar properti vertikal seperti apartemen dan kondominium. Selain itu, kebutuhan akan gaya hidup yang lebih praktis juga menjadi pertimbangan penting bagi konsumen kelas menengah. Rumah vertikal seperti apartemen menawarkan fasilitas yang lebih modern dan hemat ruang dan akses mudah ke pusat-pusat kegiatan sosial dan bisnis. Hal ini memberikan kenyamanan dan gaya hidup yang lebih dinamis bagi para penghuninya.

Peningkatan harga tanah di pusat kota juga menjadi faktor pendorong dalam pergeseran ini. Harga tanah yang semakin mahal membuat kepemilikan rumah tapak di lokasi strategis menjadi semakin sulit dijangkau bagi kelas menengah. Dalam hal ini, membeli rumah vertikal seperti apartemen atau kondominium menjadi pilihan yang lebih terjangkau dan praktis bagi konsumen yang ingin tinggal di pusat kota tanpa harus mengeluarkan biaya yang besar. Pergeseran perilaku konsumen kelas menengah dari kepemilikan rumah tapak ke rumah vertikal menjadi fenomena yang mencerminkan adaptasi terhadap perkembangan urbanisasi, perubahan gaya hidup, dan kondisi pasar properti pada era 1990-1996. Hal ini menandai perubahan signifikan dalam preferensi hunian di kalangan masyarakat perkotaan.

d. Motif Investasi

Investasi menjadi salah satu motif penting bagi masyarakat yang membeli apartemen pada era 1990-1996. Ekspektasi terhadap potensi kenaikan harga properti menjadi alasan utama bagi pembeli apartemen. Para pembeli memperhitungkan bahwa dalam beberapa tahun mendatang, harga apartemen kemungkinan akan mengalami kenaikan, sehingga pembeli dapat memperoleh keuntungan dari investasi tersebut. Selain itu, apartemen juga dapat disewakan untuk mendapatkan pendapatan pasif tambahan, yang menjadi daya tarik tambahan bagi investor. Peningkatan ekonomi stabil turut menciptakan permintaan yang tinggi untuk properti komersial di pusat-pusat bisnis, seperti apartemen atau kantor-kantor di perkantoran. Hal ini membuat properti komersial menjadi investasi yang menjanjikan bagi pembeli yang terlibat dalam sektor tersebut. Investasi dalam properti komersial di pusat-pusat bisnis menjadi pilihan yang menarik bagi investor yang mengincar potensi pertumbuhan nilai properti dan pendapatan sewa yang stabil.

Sementara itu, permintaan akan rumah horizontal, terutama di luar pusat kota, mulai beralih kepada konsumen yang mapan secara finansial pada masa tersebut. Konsumen dengan kriteria ini seringkali berusia di atas 45 tahun dan memiliki posisi yang tinggi di perusahaan, sehingga memiliki stabilitas finansial dan fleksibilitas waktu yang memadai. Bagi pembeli dengan segmen tersebut, lokasi rumah horizontal yang berada jauh dari pusat keramaian kota tidak menjadi masalah, bahkan dianggap sebagai nilai tambah karena menawarkan ketenangan dan privasi yang diinginkan. Pada era 1990-1996, investasi dalam properti menjadi pilihan yang menarik bagi masyarakat, baik dalam bentuk apartemen di pusat kota maupun rumah horizontal di pinggiran. Faktor-faktor seperti ekspektasi kenaikan harga, pendapatan sewa, dan stabilitas ekonomi mempengaruhi keputusan pembelian mereka, sementara preferensi lokasi dan gaya hidup turut memainkan peran penting dalam menentukan jenis properti yang diminati.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan motivasi pembelian atas properti rumah vertikal (apartemen) yang berkembang pesat antara tahun 1990 hingga 1996. Perkembangan tersebut tidak dapat dilepaskan dari pembangunan ekonomi yang telah berjalan dari era 1970 dan mendukung perkembangan sektor perkantoran dan perkotaan. Kestabilan perekonomian pada era 1990-1996 mendorong pembangunan apartemen yang pesat, sehingga penawaran semakin melonjak. Penawaran tersebut diiringi oleh pembelian yang turut bertambah. Motivasi pembelian apartemen dilatarbelakangi oleh beberapa faktor, yaitu fasilitas yang lengkap, lokasi yang strategis dengan pusat bisnis dan pusat perbelanjaan, pergeseran perilaku konsumen terkait perumahan, perubahan gaya hidup, dan peluang investasi yang tersedia menjadi faktor-faktor utama. Selain itu segmen pasar bagi apartemen adalah keluarga dengan latar belakang ekonomi yang telah mapan atau keluarga menengah keatas.

V. DAFTAR PUSTAKA

- Dwicahyo, S. (2013). Pertumbuhan Ekonomi di Era Orde Baru. *Lembaran Sejarah*, 10(2).
- Hudalah, D., & Firman, T. (2012). Beyond property: Industrial estates and post-suburban transformation in Jakarta Metropolitan Region *Cities*, 29(1). <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.07.003>
- Ika Frelia, Anggar Kaswati, S. (2020). Peranan Soeharto Dalam Membangun Perekonomian Di Indonesia Pada Masa Orde Baru (1966-1998). *Jurnal Pendidikan Dan Penelitian Sejarah*, 1(1).
- Kusno, A. (2012). Housing the margin: Perumahan Rakyat and the future urban form of Jakarta. *Indonesia*, 2012(94). <https://doi.org/10.5728/indonesia.94.0023>
- Prasetya Santosa, Y. B., & Noviyanti, R. (2020). Sejarah Perumnas Depok I: Perumahan Nasional Pertama di Indonesia (1974-1980). *Criksetra: Jurnal Pendidikan Sejarah*, 9(2). <https://doi.org/10.36706/jc.v9i2.11418>
- Rahmawati, R. (2022). Repelita : Sejarah Pembangunan Nasional Di Era Orde Baru. *ETNOHISTORI: Jurnal Ilmiah Kebudayaan Dan Kesenjangan*, IX(2).
- Rukmana, D. (2015). The Change and Transformation of Indonesian Spatial Planning after Suharto's New Order Regime: The Case of the Jakarta Metropolitan Area. *International Planning Studies*, 20(4). <https://doi.org/10.1080/13563475.2015.1008723>
- Setia, N. (2023). Keterlibatan Amerika Serikat dalam Upaya Pembangunan Ekonomi Indonesia Era Soeharto 1966-1980. *Journal of Indonesian History*, 11(1). <https://doi.org/10.15294/jih.v11i1.59178>
- Syaputra, I. A., & Togar Laut, L. (2022). Determinasi Ekspor Indonesia Tahun 1990- 2021. *Growth: Jurnal Ilmiah Ekonomi Pembangunan*, Vol 1, No(p-ISSN 2621-3842e-ISSN 2716-2443).