

# Kondominium Sebagai Hunian Modern Kota Medan

Oleh: Alek Prabudi SE

**KOTA** Medan merupakan kota terbesar ketiga setelah Jakarta dan Surabaya. Kota Medan yang terkenal dengan sebutan Tanah Deli sebagai Ibukota Provinsi Sumatera Utara, dengan luas wilayah 265,10 km<sup>2</sup>, dengan 21 (dua puluh satu) kecamatan. Jumlah penduduk Kota Medan sebesar 2.279.894 jiwa pada tahun 2019 dengan penduduk usia kerja di atas 15 tahun berjumlah 1.701.879 jiwa, dengan usia usia 15 s.d 60 tahun sebanyak 1.010.253 jiwa. Kepadatan penduduk Kota Medan pada tahun 2019 adalah 8.600 jiwa/km<sup>2</sup>, dengan penambahan sekitar 15.749 jiwa atau sekitar 0,70% dari tahun 2018. Untuk laju pertumbuhan penduduk Kota Medan periode 2000 s.d 2010 adalah 0,97% sementara dari 2010 s.d 2019 adalah 0,93%. Hal ini menunjukkan banyak masyarakat Kota Medan berada pada usia produktif serta menjadi segmen pasar yang potensial. Kondisi ini juga menunjukkan bahwa kepadatan penduduk yang tinggi dengan lahan yang terbatas membuat masyarakat Kota Medan memiliki daya beli yang tinggi terhadap tempat tinggal. Perlu menjadi pertimbangan bahwa pada 2019 PDRB Kota Medan berdasarkan harga berlaku adalah Rp 241.482.349.000.000,- sehingga dapat diidentifikasi pendapatan per kapita masyarakat Kota Medan pada tahun tersebut adalah Rp 8.000.000,- per bulannya. Hal ini tentunya menjadi perhatian bahwa daya beli masyarakat terhadap kondominium sebagai hunian modern di Kota Medan.

Jumlah penduduk usia produktif, keterbatasan lahan dan daya beli menjadi daya tarik yang kuat bagi para pemilik modal untuk melakukan investasi di berbagai sektor seperti industri residential (landed & vertikal). Gaya hidup masa kini mengarah kepada gaya hidup modern, efisien, praktis yang mendorong peningkatan permintaan masyarakat terhadap hunian vertikal yang berlokasi di tengah kota. Beban pekerjaan yang tinggi membuat para pekerja menginginkan tempat tinggal yang dekat dengan kantor, dengan jarak tempuh yang relatif dekat. Para investor melihat peluang tersebut dan telah membangun beberapa hunian vertikal yang berada di tengah Kota Medan.

Bila membahas hunian vertikal terdapat beberapa jenis yaitu kondominium, apartemen, apartemen sederhana milik (anami), rumah susun

sederhana milik (rusunami), rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Pada saat ini banyak investor yang merealisasikan pembangunan hunian vertikal di Kota Medan, baik itu rusunawa, apartemen dan kondominium. Hal ini tentunya didasarkan kepada status Kota Medan yang menjadi kota metropolitan dan juga kota terbesar ketiga di Republik Indonesia sekaligus kota terbesar di bagian barat Indonesia dengan laju pertumbuhan penduduk di bawah 1% per tahunnya, dengan aksesibilitas langsung ke luar negeri seperti Singapura dan Malaysia. Pertumbuhan penduduk tentunya linear dengan permintaan akan hunian, dengan ketersediaan tanah yang semakin berkurang maka hunian vertikal dapat menjadi pilihan dalam mengatasi masalah tersebut.

Pada kesempatan ini akan difokuskan membahas hunian vertikal jenis kondominium. Kondominium merupakan bagian dari kelompok rumah susun yang dapat dikategorikan kelompok rumah susun komersial, hal ini tentunya diorientasikan untuk memperoleh keuntungan yang maksimal. Apa sesungguhnya yang dimaksud dengan kondominium? Kondominium adalah apartemen yang fungsinya untuk dijual dan dimiliki oleh masing-masing penghuni. Pemiliknya memiliki hak untuk menghuni, menyewa dan menjualnya kepada orang lain. Fasilitas kondominium yang mewah menunjukkan perbedaan yang signifikan dengan hunian vertikal lainnya seperti apartemen, yang membedakan kondominium dengan apartemen adalah status kepemilikannya, jika kondominium itu dimiliki secara de facto dan de jure, sementara apartemen statusnya hanyalah sewa. Hal lain yang membedakan apartemen dengan kondominium adalah fasilitas kondominium jauh lebih mewah bila dibandingkan dengan apartemen.

Bagaimana dengan kondisi apartemen yang dimiliki dan bagaimana dengan kondominium yang disewakan. Dalam narasi besar, apartemen yang statusnya dimiliki itulah yang sesungguhnya kondominium, namun menjadi biasa saja jika kondominium kemudian disewakan kembali oleh pemiliknya, hal ini disebabkan pemilik memiliki hak sepenuhnya untuk memanfaatkan atau mengambil keuntungan yang optimal dari kepemilikannya pada kondominium tersebut.

*(Bersambung ke hal. 15)*



## Kondominium... (sambungan dari hal. 12)

Saat ini Kota Medan sudah terdapat beberapa kondominium dan apartemen yang berdiri megah diantaranya adalah : Cambridge Condominium yang berlokasi di Jalan K.H Zainul Arifin, pengembang PT Global Medan Town Square dan dibangun pada tahun 2005; Manhattan Condominium berlokasi di Jalan Gatot Subroto Km. 7/ Jalan Ringroad, pengembang PT Greenland Garden Realty, dibangun pada tahun 2016; Tribeca Condominium berlokasi di Jalan Guru Patimpus/ Jalan Putri Hijau, pengembang Agung Podomoro Land, dibangun pada tahun 2016; The Reiz Condominium berlokasi di Jalan Tembakau Deli No. 1, pengembang PT Waskita Karya Realty, dibangun tahun 2016; Setiabudi Condominium berlokasi di Jalan Pertambangan Padang Bulan, pengembang PT Lima Putra Realty, dibangun pada tahun 2014.

Masyarakat Kota Medan yang majemuk tentunya akan menghasilkan berbagai cara pandang yang dinamis. Pro dan kontra dalam memilih kondominium sebagai hunian modern tentunya masih dapat diperdebatkan. Adanya cara pandang yang menginginkan hunian dengan ketersediaan halaman sebagai sarana berkumpul dan bercocok tanam tentunya dapat diterima sebagai sarana untuk menghilangkan kejenuhan bagi penghuni atau pemiliknya, begitu juga dengan cara pandang yang menginginkan suatu hunian yang simple tidak perlu repot tentunya juga dapat diterima. Dapat diidentifikasi kelompok masyarakat yang berpikir praktis adalah kelompok muda dengan rutinitas hariannya cukup tinggi sudah tentu memilih hunian vertikal sebagai pilihannya, apalagi kegiatan mereka terjadi di pusat-pusat Kota Medan. Selain itu mereka yang memiliki modal berlebih tentunya akan melihat kondominium sebagai alternatif hunian dan investasi untuk jangka panjang. Penggabungan konsep hunian dan investasi untuk jangka panjang menjadi suatu fenomena di tengah mulai tumbuh dan berkembangnya hunian vertikal di Kota Medan.

Jika melihat beberapa penawaran kondominium yang ada di Kota Medan yang diperoleh dari situs jual beli [www.olx.co.id](http://www.olx.co.id),

maka akan ditemukan variasi luas dari mulai 80 m<sup>2</sup> s.d 200 m<sup>2</sup> dengan jumlah maksimal adalah 10 unit pada setiap lantainya. Melihat dari penawaran jual tersebut, dapat diidentifikasi bahwa kondominium memiliki luas yang lebih besar dari kelompok rumah susun yang lain seperti apartement dan dengan spesifikasi material dan fasilitas yang tentunya juga lebih mewah. Dari penelusuran diberbagai situs jual property harga kondominium yang ditawarkan sangat bervariasi dimulai pada kisaran Rp 1 Miliar hingga Rp 6 Miliar tergantung kepada luas dan fasilitas yang terdapat pada kondominium tersebut.

Masyarakat Kota Medan mengharapkan suatu hunian yang mampu menjaga aset penghuninya, salah satu faktor adalah memberikan keamanan yang baik dilengkapi dengan key elektronik bagi pemilik. Berikutnya adalah kenyamanan, dimana kondominium dilengkapi dengan fasilitas mewah yang akan memanjakan penghuninya dan material-material terbaik dalam kelengkapan bangunannya. Mengingat seringnya terjadi pemadaman listrik di Kota Medan, sudah tentu pada kondominium tidak akan terjadi karena sudah dilengkapi dengan fasilitas energi yang tersedia 24 jam. Praktis, kesibukan membuat masyarakat menginginkan kenyamanan tanpa repot mengurus, memelihara dan melakukan perawatan. Masyarakat juga menginginkan tempat tinggal yang prestigious serta lengkap dengan fasilitas mewah seperti kolam renang, taman yang indah, tempat olahraga beserta peralatan olahraga, spa, lift pribadi, jogging track, dan lain-lain

Kemajuan teknologi, komunikasi dan kemajemukan masyarakat Kota Medan berakibat terjadinya pembauran budaya yang mendorong perubahan mindset masyarakat, yang menginginkan suatu tempat tinggal yang aman, nyaman dan praktis atau simple namun memiliki fasilitas yang memadai. Kondominium dapat menjadi suatu alternatif hunian atas perubahan mindset masyarakat Kota Medan. \*\*\*