

**ANALISA NILAI PROPERTI APARTEMEN DI DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA TAHUN 2015**

***VALUE ANALYSIS OF PROPERTY APARTMENT IN YOGYAKARTA  
SPECIAL REGION IN 2015***

**SKRIPSI**

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi Program Studi Ilmu Ekonomi  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Oleh  
**Andoyo**  
**20130430147**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2016**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya,

Nama : Andoyo

Nomor mahasiswa : 20130430147

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul: **"ANALISA NILAI PROPERTI APARTEMEN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA TAHUN 2015"** tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila ternyata dalam skripsi ini diketahui terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain maka saya bersedia karya tersebut dibatalkan.

Yogyakarta, 23 Juni 2016



Andoyo

## MOTTO

“Kejujuran adalah rantai-rantai kehidupan”

“Hang your high idea in the sky”

-Endah Nuftapia-

“Kerja keras, kerja cerdas, kerja tuntas, dan kerja ikhlas ditambah dengan do’a  
tidak akan berakhir sia-sia”

“Never Stop Learning !”

-Andoyo-

## PERSEMBAHAN

Bismillah...Alhamdulillah kupanjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan kesempatan untuk menyelesaikan tugas akhir dengan segala kekuranganku.

Segala syukur ku ucapkan kepadaMu karena telah menghadirkan mereka yang selalu memberi semangat dan doa kepada ku. Terima kasih aku ucapkan kepada:

1. Kepada Keluarga Besar Sastro Hartoyo's Family Ayah serta kakak-kakakku Mas Hartono, Mbak Ning, Mbak Pujiyem, Mas Agus, Mas Pamuji, Mbak Tanti, dan Mas Endro yang selalu mendoakan, The Sukamto's Om Kamto dan Bulik Yayuk yang selalu memberikan dukungannya serta orang-orang terdekat.
2. Brayat Inspect terutama Mas Sheto, Mbak Prima, Mas Herjuna yang selalu mengingatkan untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Kepada teman-teman yang banyak membantu dalam menyelesaikan tugas akhir ini, Awan, Harry, Thoumy, Berry, Iman, Mbong, Yunan, Andrew, Misbah, Ikhwan, Izzat, Sahlan, Qorry, Dita, Wati dan teman-teman seperjuangan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
4. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, atas partisipasinya hingga selesainya penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan melimpahkan rahmatNya

kepada kita semua. Aamiin

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “Analisa Nilai Properti Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2015”, dengan baik dan lancar. Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat untuk memenuhi tugas pada semester akhir pada Program Studi Ekonomi Keuangan dan Perbankan Islam.

Terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari berbagai pihak yang telah banyak membantu, dan tidak dapat disebutkan satu persatu. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

5. Dr. Nano Prawoto, SE., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Dr. Imamudin Yuliadi, M.Si., selaku Ketua Program Studi Ekonomi Keuangan dan Perbankan Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
7. Ahmad Ma'ruf, S.E., M.Si. selaku dosen pembimbing dan penguji dalam penelitian ini atas segala bantuan, kemudahan, perhatian dan kelonggaran waktunya untuk kelancaran penelitian.
8. Agus Tri Basuki, SE., M.Si. selaku dosen penguji atas segala bimbingan dan saran yang sangat berguna bagi kesempurnaan penelitian.
9. Seluruh staf dosen dan administrasi Program Studi Ekonomi Perbankan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah membantu memfasilitasi kelancaran proses penelitian ini.
10. Sastro Hartoyo's Family dan The Sukamto's serta Trah Resoyudo Jakarta dan Yogyakarta yang selalu mendoakan dan memberi dukungan.
11. Kepada para sahabat dan teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu per satu terima kasih atas semua bantuannya.

Semoga segala bantuan yang telah di berikan, sebagai amal soleh dan senantiasa mendapat Ridho ALLAH SWT. Sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis umumnya bagi kita semua.

Penulis menyadari banyak kekurangan dalam pembuatan skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi perbaikan penyusunan penelitian ini. Dengan segenap kerendahan hati penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna, sehingga diharapkan sekali masukan yang bersifat membangun untuk perbaikan dimasa yang akan datang.

Yogyakarta, 23 Juni 2016

Andoyo

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
INTISARI.....	vii
ABSTRAK .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Landasan Teori.....	8
1. Teori Apartemen .....	8
2. Konsep Harga, Biaya dan Nilai Properti .....	27
3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti .....	32
4. Teori Lokasi.....	36
B. Penelitian Terdahulu .....	41
C. Kerangka Pemikiran .....	43
D. Hipotesis .....	44
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	45
A. Objek Penelitian .....	45
B. Jenis dan Sumber Data.....	46
C. Teknik Pengumpulan Data.....	47

D. Definisi Operasional Variabel.....	48
E. Analisis Data .....	49
1. Uji Regresi Linier.....	50
2. Uji Multikolinearitas .....	51
3. Uji Heteroskedastisitas.....	53
4. Uji Normalitas .....	54
5. Uji Linieritas .....	55
BAB IV GAMBARAN UMUM .....	56
A. Profil Daerah Istimewa Yogyakarta.....	56
B. Profil Apartemen Mataram City .....	59
C. Profil Apartemen Student Castle .....	60
D. Profil Apartemen Student Park .....	62
BAB V HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	63
A. Hasil Penelitian .....	63
1. Uji Regresi Linier.....	63
2. Uji Multikolinearitas .....	67
3. Uji Heterokedastisitas .....	68
4. Uji Normalitas .....	69
5. Uji Linearitas.....	69
B. Pembahasan .....	70
BAB VI PENUTUP .....	76
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



## **DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1	Tipe-Tipe Hunian Apartemen .....	20
Tabel 2.2	Fasilitas Standar Apartemen .....	22
Tabel 3.1	Sampel Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta .....	42
Tabel 5.1	Hasil Uji Hipotesis .....	60
Tabel 5.2	Hasil Uji Multikolinearitas.....	65
Tabel 5.3	Hasil Uji Heterokedastisitas.....	66
Tabel 5.4	Hasil Uji Linearitas .....	67

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	<i>Low Rise</i> Apartemen .....	15
Gambar 2.2	<i>Mid Rise</i> Apartemen.....	16
Gambar 2.3	<i>High Rise</i> Apartemen .....	17
Gambar 2.4	<i>Slab</i> Apartemen .....	20
Gambar 2.5	<i>Single Tower</i> Apartemen.....	21
Gambar 2.6	<i>Multi Tower</i> Apartemen .....	22
Gambar 2.7	<i>Varian</i> Apartemen .....	23
Gambar 2.8	Kerangka Konsep Penelitian .....	45
Gambar 4.1	Banyaknya Desa Menurut Kabupaten/Kota di D.I.Yogyakarta .....	54
Gambar 4.2	Persentase Penduduk Miskin Menurut Kabupaten/Kota dan Provinsi di D.I.Yogyakarta .....	55
Gambar 4.3	Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut Kabupaten/Kota dan Provinsi di D.I.Yogyakarta .....	56
Gambar 4.4	Lokasi Mataram City Apartemen Yogyakarta .....	57
Gambar 4.5	Lokasi Student Castle Apartemen Yogyakarta .....	58
Gambar 4.6	Lokasi Student Park Apartemen Yogyakarta.....	59