

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu daerah dari 33 provinsi di wilayah Indonesia dan terletak di pulau Jawa bagian selatan. Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) di bagian selatan dibatasi Samudera Indonesia, sedangkan dibagian timur laut, tenggara, barat, dan barat laut dibatasi oleh wilayah Provinsi Jawa Tengah yang meliputi: Kabupaten Klaten di sebelah Timur Laut, Kabupaten Wonogiri di sebelah Tenggara, Kabupaten Purworejo di sebelah Barat, dan Kabupaten Magelang di sebelah Barat Laut. Posisi DIY terletak antara  $7^{\circ} .33'$  -  $8^{\circ} .12'$  Lintang Selatan dan  $110^{\circ} .00'$  –  $110^{\circ} .50'$  Bujur Timur, memiliki luas  $3.185,80 \text{ km}^2$  atau 0,17 persen dari luas Indonesia ( $1.860.359,67 \text{ km}^2$ ), merupakan daerah dengan luas terkecil setelah Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta (BPS: 2013).

DIY sudah sejak puluhan tahun yang lalu menjadi salah satu kota tujuan wisata. Dengan label yang melekat pada DIY secara tidak langsung mendorong pergerakan ekonomi daerah sekitar dengan berbagai aktifitasnya untuk melakukan kegiatan ekonomi di DIY. Tidak hanya daerah sekitar, tetapi kota lain di Indonesia pun tertarik untuk datang ke DIY entah itu untuk belajar ataupun untuk mengadu nasib di kota ini. Perpindahan penduduk dari berbagai kota di Indonesia ke DIY ini mendorong peningkatan secara

ekonomi, tetapi disisi lain perpindahan penduduk ini juga memberikan dampak terhadap populasi penduduk di DIY.

Pertumbuhan penduduk DIY pada tahun 2013 terhadap tahun 2010 mencapai 0,76 persen, meningkat dibandingkan dengan pertumbuhan tahun sebelumnya, yakni 0,82 persen. Dengan luas wilayah 3.185,80 km<sup>2</sup>, kepadatan penduduk di DIY tercatat 1.128 jiwa per km<sup>2</sup> (BPS: 2013). Kepadatan tertinggi di Kota Yogyakarta yakni 12.241 jiwa per km<sup>2</sup> dengan luas wilayah hanya satu persen dari luas DIY. Pertambahan penduduk ini secara tidak langsung akan membawa dampak terhadap tata ruang tempat tinggal serta fasilitas umum. Pertambahan penduduk jika tidak dibarengi dengan pertambahan tempat tinggal dan fasilitas umum akan menyebabkan masalah baru. Banyaknya pembangunan di DIY mulai dari perguruan tinggi, hotel dan perkantoran, sampai dengan perumahan di DIY menyebabkan harga tanah di DIY menjadi semakin mahal. Berkaca pada hal ini mulai ada pemikiran untuk memanfaatkan tanah dengan semakin efisien dan maksimal karena keterbatasan lahan. Pembangunan dengan konsep vertikal mulai dikembangkan di DIY dengan fungsi hunian, perkantoran ataupun untuk fungsi yang lain yang lebih familiar dengan sebutan rumah susun atau apartemen.

Pembangunan apartemen di DIY dalam kurun waktu lima tahun belakangan semakin banyak. Permintaan apartemen atau rumah susun didominasi oleh kalangan menengah ke atas. Walaupun begitu apartemen atau rumah susun tidak hanya dibangun untuk kalangan menengah ke atas, karena

banyak juga rumah susun yang di bangun untuk kalangan menengah ke bawah. Seperti halnya contoh rumah susun yang dibangun untuk kalangan menengah ke bawah yakni: rusunawa dabag, rusunawa gemawang, rusunawa mranggen yang terletak di lingkup Kabupaten Sleman (Sleman Rusunawa: 2016).

Tujuan dari pembangunan apartemen adalah untuk pemanfaatan lahan yang semakin sempit serta karena harga tanah yang semakin mahal. Fenomena pembangunan apartemen di DIY bukanlah hal yang baru di Indonesia, karena sebelumnya di DKI Jakarta lebih dahulu terjadi fenomena pembangunan apartemen serta di kota-kota besar lainnya di Indonesia. Selain untuk tujuan pemanfaatan lahan, pembangunan apartemen juga memiliki tujuan untuk mobilitas para penghuninya. Maka tak heran banyak apartemen yang dibangun di pusat kota DIY. Sampai saat ini apartemen masih menjadi salah satu alternatif hunian tempat tinggal.

Pembangunan apartemen selalu diawali dengan studi kelayakan bisnis. Apakah pembangunan apartemen tersebut layak untuk dibangun di lokasi tersebut atau tidak. Pertimbangan pembangunan apartemen dipengaruhi oleh berbagai faktor diantaranya lokasi, harga unit apartemen, fasilitas, *amenities and services*, jarak ke *center business district*, tinggi lantai, *view*, jumlah kamar, luas kamar, jarak ke jalan raya (Siana: 2012).

Berdasar latar belakang kondisi diatas, penulis tertarik untuk meneliti seberapa besar pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi nilai apartemen di DIY.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun diartikan sebagai gedung atau bangunan bertingkat, terdiri atas beberapa tempat tinggal (masing-masing) untuk satu keluarga, serta disamakan artinya dengan flat. Sedangkan apartemen adalah tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; rumah pangsang.

Antara rumah susun dengan apartemen pada dasarnya adalah sama, yaitu bangunan bertingkat yang kepemilikannya secara bersama-sama. Tetapi pada kenyataannya terdapat perbedaan. Rumah susun jelas berupa dan berfungsi sebagai rumah dan pemilik rumah susun memegang atau memiliki hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan apartemen memiliki ruang yang terpisah-pisah dan pemilik apartemen memegang hak apartemen. Rumah susun jelas merupakan apartemen, sedangkan apartemen belum tentu rumah susun.

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam penelitian ini penulis akan melihat faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta tahun 2015, yaitu jarak ke *center business district*, tinggi lantai, *dummy view*, jumlah kamar, luas kamar, jarak ke jalan raya. Berdasarkan uraian latar belakang, maka permasalahan yang dapat di rumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah jarak ke *center business district* berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta?
2. Apakah tinggi lantai berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta?
3. Apakah *dummy view* berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta?
4. Apakah jumlah kamar berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta?
5. Apakah luas kamar berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta?
6. Apakah jarak ke jalan raya berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang serta rumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah jarak ke *center business district* berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui apakah tinggi lantai berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
3. Untuk mengetahui apakah *dummy view* berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
4. Untuk mengetahui apakah jumlah kamar berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
5. Untuk mengetahui apakah luas kamar berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
6. Untuk mengetahui apakah jarak ke jalan raya berpengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik bersifat akademis maupun praktis :

1. Sebagai tambahan referensi bagi dunia pendidikan dan wawasan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan investasi properti.
2. Bahan masukan bagi investor dan masyarakat yang berkaitan dengan investasi properti.
3. Bahan referensi untuk penelitian penilaian properti dan lebih lanjut yang berkaitan dengan penelitian ini, bahwa banyak faktor yang membentuk nilai suatu properti.