

# ANALISA NILAI PROPERTI APARTEMEN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA TAHUN 2015

Andoyo

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

[andoyohartoyo@gmail.com](mailto:andoyohartoyo@gmail.com)

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2015. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer yang diperoleh dengan cara mencari data secara langsung pada saat melakukan peninjauan lapangan, data yang digunakan berjumlah 54 unit observasi. Metode pengambilan sampel pada penelitian ini adalah menggunakan metode *purposive sampling*, yang dapat diartikan sampel yang dipilih dapat mewakili dengan rancangan penelitian nilai properti apartemen yang berlokasi di Daerah Istimewa Yogyakarta. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah nilai properti apartemen, sedangkan variabel bebasnya meliputi jarak ke pusat kegiatan ekonomi, tinggi lantai, *dummy view*, jumlah kamar, luas kamar, dan jarak ke jalan raya. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan regresi berganda (*Multiple Regression*) karena penelitian ini menggunakan lebih dari satu variabel bebas dengan metode (*Ordinary Least Square*) OLS.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *dummy view*, jumlah kamar, luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa apartemen, jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai sewa apartemen. Sebaliknya variabel jarak ke pusat bisnis dan tinggi lantai berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai sewa apartemen.

**Kata Kunci : Nilai Sewa Apartemen, Faktor-faktor Yang Mempengaruhi, Properti Apartemen.**

## ABSTRACT

*This study was to examine factors that affect the value of apartment property in Special Region of Yogyakarta in 2015. The data used in this study is a form of the field review, the data used were 54 units of observation. Sampling methods in this study is purposive sampling method, which can be interpreted as the sample is carefully selected so that relevant to the study design affect of the value property apartment located in Special Region of Yogyakarta. The dependent*

*variable used is the value of property apartment, while the independent variabel covers a distance to center bussines district, floor, dummy view, broad, amount of rooms, distance to road. The analytical tools in this study used multiple regression cause this study used more than one variabel independent with (Ordinary Least Square) OLS methods.*

*The result showed that the dummy view variable, amount of rooms, broad a significant positive effect on value of property apartment, distance to road significant negative effect on value of property apartment. In contrast, distance to center bussines district and floor positive not significant effect on value of property apartment.*

***Keywords : Value Property Apartment, Factors Affecting, Property Apartment .***

## **PENDAHULUAN**

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 pangsa.

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.

Tujuan 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.

## PEMBAHASAN

### A. Hasil Penelitian

#### 1. Uji Regresi Linier

Uji hipotesis dalam penelitian ini digunakan regresi linier berganda. Hasil analisis regresi linier berganda dapat dideskripsikan sebagai berikut:

**Tabel 5.1**  
Hasil Uji Hipotesis

| Variable | Coefficient | Std. Error | t-Statistic | Prob.  |
|----------|-------------|------------|-------------|--------|
| C        | -358.2530   | 214.9880   | -1.666387   | 0.1023 |
| X1       | 59.01551    | 52.34848   | 1.127359    | 0.2653 |
| X2       | 7.442020    | 3.570637   | 2.084227    | 0.0626 |
| X3       | 68.93273    | 20.05501   | 3.437182    | 0.0012 |
| X4       | 1.326728    | 0.451079   | 2.941234    | 0.0051 |
| X5       | 15.67694    | 0.917655   | 17.08369    | 0.0000 |
| X6       | -0.326138   | 0.174075   | -1.873551   | 0.0472 |

Tabel 5.1 menunjukkan hasil pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Dari hasil uji hipotesis tersebut, diketahui bahwa variabel X3 (*dummy view*), X4 (jumlah kamar), X5 (luas kamar), X6 (jarak ke jalan raya) berpengaruh signifikan terhadap Y (nilai properti apartemen), sedangkan X1 (jarak ke *center bussines district*), X2 (tinggi lantai) berpengaruh tidak signifikan terhadap Y (nilai properti apartemen).

Hasil analisis persamaan pengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta adalah:

- a. Pengaruh jarak ke *center bussines district* terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jarak ke *center bussines district* terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 59,01551 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,2653 yang artinya variabel jarak ke *center bussines district* memiliki hubungan positif dan tidak signifikan. Nilai probabilitas variabel jarak ke *center bussines district* sebesar 0,2653 menunjukkan secara parsial tidak signifikan dan tidak mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

- b. Pengaruh tinggi lantai terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh tinggi lantai terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 7,442020 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0626 yang artinya variabel tinggi lantai

memiliki hubungan positif dan tidak signifikan. Nilai probabilitas variabel tinggi lantai sebesar 0,0626 menunjukkan secara parsial tidak signifikan dan tidak mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

c. Pengaruh *dummy view* terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh *dummy view* terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 68,93273 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0012 yang artinya variabel *dummy view* memiliki hubungan positif dan signifikan. Apabila variabel *dummy view* 1 maka akan menaikkan nilai properti apartemen sebesar 68,93273 Juta. Nilai probabilitas variabel *dummy view* sebesar 0,0012 menunjukkan secara parsial signifikan dan mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

d. Pengaruh jumlah kamar terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jumlah kamar terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 1,326728 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0051 yang artinya variabel jumlah kamar memiliki hubungan positif dan signifikan. Apabila variabel jumlah kamar naik 1 satuan maka akan menaikkan nilai properti apartemen sebesar 1,326728 Juta. Nilai probabilitas variabel jumlah kamar sebesar 0,0051 menunjukkan secara parsial signifikan dan



mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

e. Pengaruh luas kamar terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh luas kamar terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 15,67694 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0000 yang artinya variabel luas kamar memiliki hubungan positif dan signifikan. Apabila variabel luas kamar naik 1 meter persegi maka akan menaikkan nilai properti apartemen sebesar 15,67694 Juta. Nilai probabilitas variabel luas kamar sebesar 0,0000 menunjukkan secara parsial signifikan dan mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

f. Pengaruh jarak ke jalan raya terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jarak ke jalan raya terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar -0,326138 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0472 yang artinya variabel jarak ke jalan raya memiliki hubungan negatif dan signifikan. Apabila variabel jarak ke jalan raya turun 1 meter maka akan menaikkan nilai properti apartemen sebesar 0,326138 Juta atau 326,138 Ribu. Nilai probabilitas variabel jarak ke jalan raya sebesar 0,0472 menunjukkan secara parsial signifikan dan mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

Nilai konstanta (C) dalam permodelan adalah sebesar 358,2530. Nilai probabilitas C adalah 0,1023 sehingga menunjukkan bahwa C memberikan pengaruh yang tidak signifikan terhadap permodelan.

Hasil estimasi dari persamaan regresi linier menunjukkan nilai R-Square sebesar 0,889359 artinya bahwa 88,93 persen model Y dapat dijelaskan oleh variabel independen yakni X1, X2, X3, X4, X5, dan X6. Sedangkan sisanya sebesar 11,06 persen dijelaskan oleh variabel lain diluar persamaan.

Hasil estimasi dari persamaan regresi linier menunjukkan nilai F-Statistik sebesar 62,96596 dengan nilai probabilitas sebesar 0,000000. Nilai ini lebih kecil dari taraf nyata 1 persen sehingga dapat disimpulkan bahwa secara bersama-sama terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel independen secara keseluruhan yang terdiri dari X1, X2, X3, X4, X5, dan X6 terhadap variabel dependen yaitu Y.

## 2. Uji Asumsi Klasik.

### a. Uji Multikolinearitas.

Multikolinearitas adalah adanya hubungan linier antara variabel independen didalam model regresi. Untuk menguji ada atau tidaknya multikolinearitas pada model, peneliti menggunakan model parsial antar variabel independen. *Rule of thumb* dari metode ini adalah jika koefisien korelasi cukup tinggi diatas 0,85 maka ada

multikolinearitas dalam model. Sebaliknya jika koefisien korelasi relatif rendah maka model tidak mengandung unsur multikolinearitas.

Berdasarkan pengujian dengan metode korelasi parsial antara variabel independen diperoleh bahwa tidak terdapat masalah multikolinearitas dalam model. Hal itu dikarenakan nilai matrik korelasi lebih kecil dari 0,85.

**Tabel 5.2**  
Hasil Uji Multikolinearitas

|    | X1        | X2        | X3        | X4        | X5        | X6        |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| X1 | 1.000000  | 0.704932  | -0.259896 | 0.559553  | -0.447116 | -0.190116 |
| X2 | 0.704932  | 1.000000  | 0.029436  | 0.702286  | -0.576448 | 0.224588  |
| X3 | -0.259896 | 0.029436  | 1.000000  | 0.037698  | 0.215996  | 0.412449  |
| X4 | 0.559553  | 0.702286  | 0.037698  | 1.000000  | -0.396966 | 0.613258  |
| X5 | -0.447116 | -0.576448 | 0.215996  | -0.396966 | 1.000000  | 0.011250  |
| X6 | -0.190116 | 0.224588  | 0.412449  | 0.613258  | 0.011250  | 1.000000  |

b. Uji Heterokedastisitas.

Heterokedastisitas merupakan masalah regresi dimana faktor gangguan tidak memiliki varian yang sama atau variannya tidak konstan. Dalam penelitian ini akan menggunakan metode dengan uji *white* untuk mendeteksi ada tidaknya heterokedastisita dalam model regresi.

Berdasarkan hasil pengolahan data diperoleh bahwa nilai *Obs\*R-squared* atau hitung adalah 0,0588 lebih besar dari  $\alpha = 5\%$ . Dapat disimpulkan bahwa model tidak terdapat masalah heterokedastisitas dalam model OLS.

**Tabel 5.3**  
 Hasil Uji Heterokedastisitas dengan *White Test*

|                     |          |                     |        |
|---------------------|----------|---------------------|--------|
| F-statistic         | 2.761896 | Prob. F(6,65)       | 0.0521 |
| Obs*R-squared       | 14.07637 | Prob. Chi-Square(6) | 0.0588 |
| Scaled explained SS | 3.166871 | Prob. Chi-Square(6) | 0.3057 |

c. Uji Normalitas

Uji normalitas ini digunakan untuk mengetahui apakah residual berdistribusi normal atau tidak. Untuk menguji apakah distribusi data normal atau tidak dapat dilakukan dengan menggunakan uji Jarque-Berra (uji J-B).

Berdasarkan uji normalitas (Lampiran 2) dapat diketahui bahwa nilai Jarque-Berra sebesar 3,621572 dengan p-value sebesar 0,163526 > dari  $\alpha = 5\%$ . Maka dapat disimpulkan bahwa data yang digunakan dalam OLS berdistribusi normal.

d. Uji Linearitas

Uji linearitas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan uji *Ramsey Test*. Dimana, jika nilai F-hitung lebih besar dari nilai F-kritis nya pada  $\alpha$  tertentu berarti signifikan, maka menerima hipotesis bahwa model tepat. Berdasarkan uji linearitas diperoleh probabilitas F-statistik 0,1203 > 0,05.

**Tabel 5.4**

Hasil Uji Linearitas dengan *Ramsey Test*

|                  | Value    | Df      | Probability |
|------------------|----------|---------|-------------|
| t-statistic      | 1.582817 | 46      | 0.1203      |
| F-statistic      | 2.505310 | (1, 46) | 0.1203      |
| Likelihood ratio | 2.863721 | 1       | 0.0906      |

## **B. Pembahasan**

1. Pengaruh jarak ke *center bussines district* terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jarak ke *center bussines district* terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 59,01551 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,2653. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa jarak ke *center bussines district* berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai properti apartemen.

Menurut Saputra (2014), jarak ke pusat bisnis berpengaruh signifikan terhadap nilai property apartemen di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Tetapi hal ini tidak ditemukan di D.I.Yogyakarta yang mengambil sampel di 4 lokasi apartemen yaitu Student Castle Apartemen Tower A, Student Castle Apartemen Tower B, Student Park Apartemen, Mataram City Apartemen. Dikarenakan mayoritas sebagian besar penghuni yang menjadi sampel adalah para kalangan menengah ke atas yang dalam aktifitasnya menggunakan mobil pribadi sebagai alat mobilitasnya. Sehingga jarak ke pusat bisnis

tidak terlalu menjadi perhitungan dalam memilih apartemen, serta memiliki pengaruh yang tidak signifikan.

## 2. Pengaruh tinggi lantai terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh tinggi lantai terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 7,442020 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0626. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa tinggi lantai berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai properti apartemen.

Menurut Hidayati dan Harjanto (2003), faktor perletakan juga dapat mempengaruhi nilai suatu properti. Properti yang terletak di tempat rendah misalnya adalah rawan terhadap banjir dan bila akan dibangun diperlukan pengurugan tanah, dan ini tentunya memerlukan biaya yang tinggi. Kedudukan seperti dilereng-lereng bukit atau ditepi sungai menyebabkan sebuah properti mempunyai pemandangan yang lebih menarik, oleh karena itu nilainya mungkin akan lebih tinggi daripada properti disekitarnya.

## 3. Pengaruh *dummy view* terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh *dummy view* terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 68,93273 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0012 yang artinya apabila variabel *dummy view* sebesar 1 akan meningkatkan nilai properti apartemen sebesar 68,93273 juta. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa

tinggi lantai berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen terbukti.

Menurut Rayasaputra (2009), *view* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti. Karena lokasi yang baik akan memberikan manfaat yang baik kepada para penghuninya.

Menurut Eldred (1987), lingkungan estetika dari sebuah properti dibentuk dari karakteristik fisik daerah sekitarnya. Oleh karenanya suatu properti harus memiliki estetika yang bagus, salah satunya adalah jalanan dengan taman dan pepohonan serta *view* bangunan. Karena Semakin daerah sekitar memiliki estetika yang menarik maka manfaat dari sebuah properti akan semakin baik. Semakin baik *view* sebuah properti maka akan membuat penghuninya merasa mendapatkan manfaat yang lebih baik.

#### 4. Pengaruh jumlah kamar terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jumlah kamar terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 1,326728 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0051 yang artinya kenaikan jumlah kamar sebesar 1 kamar akan menambah nilai properti apartemen sebesar 1,326728 juta. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa jumlah kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen terbukti.

Menurut Halim (2012), jumlah kamar suatu properti apartemen berpengaruh positif dan signifikan. Semakin banyak

jumlah kamar maka nilai apartemen akan semakin naik. Pembeli ataupun penyewa apartemen di D.I.Yogyakarta tidak terlalu mempermasalahkan tentang jumlah kamar suatu properti apartemen, karena para penghuni apartemen lebih mengutamakan seberapa besar sebuah properti dapat memenuhi kebutuhan pembeli atau penyewanya.

Menurut Eldred (1987), mengatakan bahwa nilai suatu properti dipengaruhi oleh *Utility* (Properti benefit), utilitas mengacu pada seberapa besar sebuah properti dapat memenuhi kebutuhan pembeli atau penyewa. Hal ini meliputi aturan atau hukum yang cenderung membatasi penggunaan sebuah properti, status kepemilikan, lokasi, lingkungan, ukuran, bentuk, jenis bangunan yang dapat dibangun, fasilitas khusus dan layanan yang mungkin disediakan.

#### 5. Pengaruh luas kamar terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh luas kamar terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 15,67694 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0000 yang artinya kenaikan variabel luas kamar sebesar 1 meter persegi akan meningkatkan nilai properti apartemen sebesar 15,67694 juta. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen terbukti.



Menurut Saputra (2014) luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen, Semakin luas kamar apartemen, maka akan membantu penguninya untuk dapat melakukan aktifitas hariannya dengan lebih baik dan mendapatkan manfaat yang lebih besar dari sebuah properti yang memiliki luas lebih besar.

Menurut Hidayati dan Harjanto (2003), Nilai properti dapat meningkat ketika memiliki luasan tanah yang semakin luas dikarenakan lebih mudah dan ekonomis suatu aktifitas dapat dijalankan diatasnya meskipun tidak selamanya begitu.

#### 6. Pengaruh jarak ke jalan raya terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jarak ke jalan raya terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar  $-0,326138$  dan mempunyai nilai probabilitas sebesar  $0,0472$  yang artinya penurunan variabel jarak ke jalan raya sebesar 1 meter akan meningkatkan nilai properti apartemen sebesar  $0,326138$  juta atau 326,138 ribu. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen terbukti.

Menurut Suranto (2009), Hasil penelitian menunjukkan bahwa jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai tanah (studi pada terminal bus kartasura tahun 2003-2007). Pada studi kasus penelitian apartemen di D.I.Yogyakarta tahun 2015, mayoritas apartemen memiliki jalan raya yang dibangun khusus oleh

pengembang sebagai fasilitas umum apartemen bagi penghuni ataupun penyewa sebagai penghubung antara apartemen dengan jalan raya milik negara.

Menurut Eldred (1987), idealnya sebuah properti itu memiliki akses yang baik, sehingga pencapaian dari dan ke lokasi properti mudah untuk dicapai. Aksesibilitas mengacu pada kemudahan dalam mencapai suatu tempat yang diinginkan oleh pemilik properti, dari properti yang dimiliki.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan pemilihan variabel dan hasil regresi terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2015. Diperoleh hasil yang cukup signifikan, variabel jarak ke *center bussines district*, tinggi lantai, *dummy view*, jumlah kamar, luas kamar, dan jarak ke jalan raya mampu secara bersama-sama menerangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta sebesar 88,93 persen , sedangkan 11,06 persen diterangkan oleh variabel lain diluar model penelitian ini..
2. Jarak ke *center bussines district* berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.

3. Tinggi lantai berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta.
4. *View* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta. Bila properti unit apartemen menghadap ke jalan raya/merapi maka diharapkan nilai properti akan meningkat sebesar 68,93273 juta dan sebaliknya.
5. Jumlah kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta. Bila properti apartemen memiliki jumlah kamar lebih banyak maka diharapkan nilai properti akan meningkat sebesar 1,326728 juta dan sebaliknya
6. Luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta. Bila properti unit apartemen lebih luas maka diharapkan nilai properti akan meningkat sebesar 15,67694 juta dan sebaliknya.
7. Jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta. Bila properti unit apartemen lebih dekat 1 meter maka diharapkan nilai properti akan meningkat sebesar 326,138 ribu dan sebaliknya.

## **B. Saran**

1. Bagi penelitian selanjutnya hendaknya dapat melakukan penelitian mengenai nilai apartemen, dengan menambah variabel yang relevan atau mengambil variabel selain yang diambil dalam penelitian ini, sehingga dapat diidentifikasi secara lebih luas, variabel apa saja yang

berpengaruh terhadap nilai apartemen. Dikarenakan keterbatasan data, menyebabkan masih banyak variabel yang tidak dimasukkan ke dalam model penelitian ini.

2. Bagi masyarakat atau konsumen dapat menjadi bahan pertimbangan ketika akan melakukan transaksi jual beli atau sewa menyewa properti apartemen, bahwa nilai sebuah properti tidak terbentuk hanya dari luas kamar tetapi ada dipengaruhi oleh faktor lain.
3. Bagi investor yang tertarik pada bidang properti khususnya apartemen, hendaknya dapat mempertimbangkan pemilihan lokasi yang disesuaikan dan dekat dengan tempat aktivitas target pasar, view pemandangan yang bagus, dan jarak ke jalan raya yang dekat. Hal ini akan meningkatkan nilai properti apartemen.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik, Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka 2014, <http://www.bps.go.id>. Diakses tanggal 07 Mei 2016 pkl 07:00 WIB.
- Chen, Shelley, and Baryla. 2011. "A Geospatial Analysis of the Average Selling Price for New Apartment in Hangzhou, China". *American Real Estate Society*. Vol. 20 No.1.
- Eldred, Gary. 1987. *Real Estate: Analysis and strategy*. Harper & Row Publisher: New York.
- Harris. Cryrill, M. "*Dictionary of Architecture and Construction*", 1975. New York: Mc. Graw Hill Book Company.
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi. 2010. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. edisi pertama. BPFE: Yogyakarta.
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*, Yogyakarta.
- Pemda Sleman, Rumah Susun Sewa, <http://www.rusunawa.sleman.go.id>. Diakses tanggal 07 mei 2016 pkl 15:03 WIB.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.
- Poerwadarnita, W.J.S. "*Kamus Umum Bahasa Indonesia*". 1976. Jakarta: Balai Pustaka.
- Rayasaputra, Herlian Agung. 2009. "Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai rumah sederhana di kawasan padat permukiman: Studi pada Kecamatan Pakualaman Kota Yogyakarta tahun 2009". *Tesis*. Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta. tidak dipublikasikan.
- Saputra, Bambang Wijaya. 2014. "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Apartemen di Kebayoran Lama Jakarta Selatan tahun 2014". *Tesis*, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta. tidak dipublikasikan.
- Siana Halim, *et al.* 2012. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Pasar Apartemen*, Jurnal Teknik Industri Vol. 10, No.2.
- Standar Penilaian Indonesia SPI 2013. Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia.
- Syafrizal. 2008. *Ekonomi Regional: Teori dan Aplikasi*. Baduose Media: Padang.
- The Appraisal Institute. 1999. Terjemahan dari buku *The Appraisal Of Real Estate* (Eleven Edition): Chicago.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Purwanto, 2011, *Statistik Untuk Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Soeratno dan Arsyad, Lincolin. 2008. *Metode Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis* (Edisi Revisi). UPP STIM YKPN: Yogyakarta.

Kuncoro, Mudrajat. 2009. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonometrika*. Erlangga: Jakarta.

Azwar, S., 2011, *Reliabilitas dan Validitas*, Cetakan ke \_XI, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Kuncoro, Mudrajat, 2001, *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi* (Edisi 2). UPP AMP YKPN: Yogyakarta.

Gujarati, Damodar N. 2003. *Basic Economics*, Four Edition. International Edition.

Widarjono, Agus. 2007. *Ekonometrika Pengantar dan Aplikasinya*. Edisi kedua. Ekonisia FE UII: Yogyakarta.