

FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL PADA PERUMAHAN TIPE SEDERHANA SEHAT DI KAWASAN AGLOMERASI PERKOTAAN YOGYAKARTA

Nuraeni¹, Uswatun Khasanah²

1. *Ekonomi Pembangunan, Universitas Ahmad Dahlan, Indonesia*
2. *Ekonomi Pembangunan, Universitas Ahmad Dahlan, Indonesia*

Email: nuraenisamsam@gmail.com

Abstract

The population density in the city of Yogyakarta has created the Yogyakarta Urban Agglomeration (Agglomerasi Perkotaan Yogyakarta/APY) area consisting of Bantul Regency and Sleman Regency which has an impact on the increasing population and growth rate of housing needs in the APY area. This study aims to determine the factors that most influence the selling value of land and buildings in simple type housing and to determine the level of significance and correlation between the factors that affect the selling value of land and buildings in simple type housing in the APY area. Data collection was carried out by distributing questionnaires to residential residents in the APY area of Sleman Regency as respondents by sampling. Data processing was carried out by a method in the form of the Relative Rank Index (RRI) value. The results showed that the factors that most influence the selling value of land and buildings in simple type housing in the APY area are 1) Public Transportation, 2) Distance to Shopping Centers, 3) Distance to Workplace, 4) Distance to City Center, 5) Distance to Educational Facilities.

Keywords: Yogyakarta Urban Agglomeration, housing, sale value

JEL Classification: H4, O1

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Menurut data dari Bappeda (2018) jumlah penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta mencapai 3.818.521 jiwa yang tersebar di lima kabupaten/kota. Jumlah ini naik sebesar 1,33% dari jumlah penduduk Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2017. Peningkatan jumlah penduduk tersebut rata-rata sebesar 1,25% setiap tahun selama 4 tahun terakhir. Wilayah Kota Yogyakarta memiliki kepadatan penduduk tertinggi yaitu sebesar 13.448/km² dan merupakan area terbangun kota (*built up area*) di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Sementara lahan yang dimiliki oleh Kota Yogyakarta luasnya hanya sebesar 1,02% dan merupakan lahan terkecil.

Kepadatan wilayah di Kota Yogyakarta memunculkan Kawasan Aglo-

merasi Perkotaan Yogyakarta dan direncanakan menjadi Pusat Kegiatan Nasional (Peraturan Daerah Provinsi DIY Nomor 2 Tahun 2011, Tentang Pencabutan Peraturan Daerah dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah). Tingginya minat pendatang untuk bertempat tinggal di wilayah kota Yogyakarta memberi andil dalam perkembangan wilayah. Hal inilah yang mengakibatkan semakin berkurangnya jumlah lahan. Hal inilah yang mendorong Kawasan Agglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY) mengalami peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah huninan. Dengan adanya keterbatasan lahan menyebabkan perkembangan Kota Yogyakarta mengarah ke daerah-daerah pinggiran Kota Yogyakarta khususnya di Kabupaten Sleman. Hal tersebut mengakibatkan Kabupaten Sleman berada pada urutan kedua tingkat kepadatan penduduk di DIY sebesar 2.089/km².

Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjelaskan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, di mana perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana sarana sebagai upaya pemenuhan rumah layak huni. Penyediaan sarana prasarana perumahan bertujuan agar bisa berlangsungnya kehidupan bermasyarakat antar keluarga dan pergerakan barang, jasa serta orang di dalam lingkungan maupun keluar lingkungan perumahan. Heterogenitas sosial budaya masyarakat yang sangat kuat, memiliki banyak potensi yang dapat membuka peluang investasi di bidang *real estate* untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat tersebut akan tempat tinggal.

Firdaus (1997) menjelaskan bahwa permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor diantaranya adalah lokasi atau pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas, dan sarana umum. Sedangkan menurut Hapsariniaty, *et al.* (2013) rumah hunian yang dianggap ideal adalah rumah hunian yang berkualitas dan harganya terjangkau. Sedangkan untuk menunjang aktivitas dan kenyamanan penghuni perumahan, pada pasal 1 angka 2 Undang-undang Perumahan dan Permukiman, Pengembang dari perumahan harus menyediakan sarana prasarana di lokasi perumahan. Berkaitan dengan hal tersebut, peneliti ingin mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan yang di fokuskan pada perumahan tipe sederhana sebagai dasar penilaian terhadap lahan dan bangunan.

2. TINJAUAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS

Menurut Kuncoro (2002), aglomerasi adalah konsentrasi spasial dari aktivitas ekonomi di kawasan perkota-

an karena penghematan akibat lokasi yang berdekatan (*economies of proximity*) yang diasosiasikan dengan kluster spasial dari perusahaan, para pekerja dan konsumen. Dalam sistem perkotaan teori neo klasik, mengasumsikan adanya persaingan sempurna sehingga kekuatan sentripetal aglomerasi disebut sebagai ekonomi eksternal murni. Kawasan dengan aglomerasi tinggi mengindikasikan bahwa wilayah di kawasan tersebut telah terjadi akumulasi kapital, sumber daya manusia, infrastruktur fisik, dan sebagainya yang membuat kawasan tersebut menjadi lebih efisien, inovatif dan kompetitif.

Tanah banyak dijadikan sebagai barang investasi yang menguntungkan dan mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam konteks pasar properti nilai tanah sama dengan harga pasar tanah yang ditentukan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pembeli dan penjual. Eckert (1990) menyebutkan bahwa nilai merupakan suatu waktu yang menggambarkan harga atau nilai uang dari properti, barang atau jasa bagi para pembeli dan penjual.

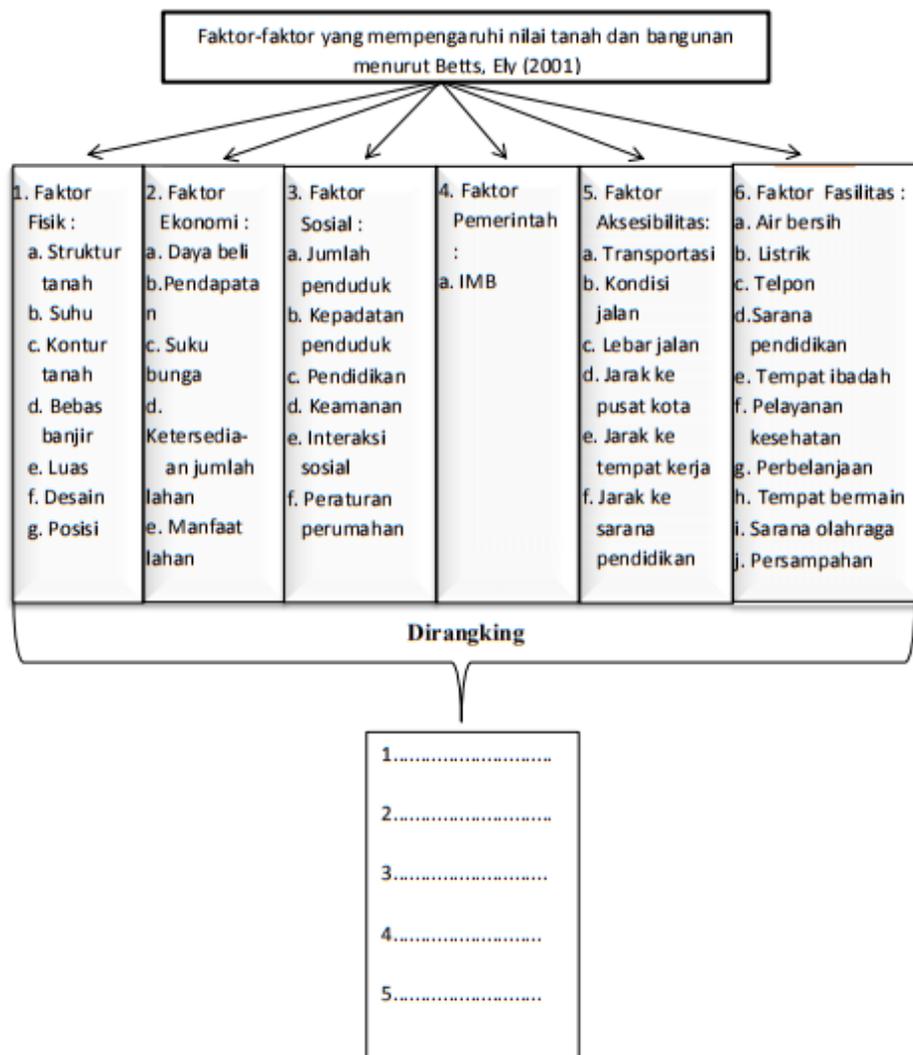
Kawasan Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, yang di ukur dalam hektar. Kemudian menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang, properti perumahan dapat dikategorikan menjadi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah.

Rumah sederhana sehat menurut Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/

M/2002 Tentang Penetapan Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) adalah rumah yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal, dan cara hidup.

Soetalaksana (2000) berpendapat bahwa rumah merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu pemerintah a-

kan selalu mengusahakan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun bangsa. Jadi bisa disimpulkan bahwa kelas perumahan akan mencerminkan kelas penghuninya juga, yaitu kalangan atas, menengah dan bawah (Yudohusodo, 1991).



Gambar 1. Kerangka Berfikir

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan dan bangunan pada suatu property menurut Betts & Ely (2001), pertama faktor fisik dilihat dari kondisi alam, luas tanah dan bangunan desain bangunan, dan posisi atau letak bangunan. Kedua, faktor ekonomi yang dapat dilihat dari penawaran dan permintaan. Ketiga, faktor sosial dilihat dari jumlah penduduk, kepadatan penduduk, tingkat pendidikan, tingkat keamanan, interaksi sosial, dan peraturan kawasan tersebut. Keempat adalah faktor pemerintah yang berkaitan dengan perizinan. Kelima, faktor aksesibilitas yang berkaitan dengan ketersediaan transportasi (angkutan umum), kondisi jalan (aspal atau belum), lebar jalan, jarak ke pusat kota, jarak ke tempat kerja, dan jarak ke sarana pendidikan. Keenam, faktor ketersediaan fasilitas yang berkaitan dengan jaringan listrik, jaringan telpon, sarana pendidikan, tempat ibadah, pelayanan kesehatan, pusat perbelanjaan, tempat bermain anak-anak, sarana olahraga, serta sarana kebersihan dan persampahan.

3. METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah Analisis Uji Validitas, Analisis Reability Cronbach's Alpha, Analisis Relatif Rank Indeks dan Rangking, Korelasi Spermans Rank.

Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi lapangan, wawancara, menyebarkan kuisioner dan kuesioner skala likert, serta metode dokumentasi untuk memperoleh berbagai data tambahan atau penunjang melalui pemahaman terkait topik penelitian.

4. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Analisis Uji Validitas

Nilai sig. (2-tailed) untuk hubungan atau korelasi dari 35 pertanyaan dengan skor total masing-masing yaitu

antara 0,00 – 0,05 yang artinya nilai sig (2-tailed) 35 item soal < 0,05 dan Pearson Correlation bernilai positif semua, maka dapat disimpulkan bahwa 35 soal kuesioner adalah valid.

Analisis Reability Cronbach's Alpha

Pada Tabel 1. dapat dilihat bahwa nilai dari Cronbach's Alpha sebesar 0,774. Koefisien alpha yang dihasilkan sebesar 0,774 di mana nilai tersebut berada pada katagori reliabel.

Tabel 1. Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
,774	35

Sumber: data diolah, 2020.

Analisis Relatif Rank Indeks Dan Rangking

Berdasarkan hasil jawaban dari responden melalui kuesioner, kemudian data tersebut diolah dengan cara mencari *Relative Rank Indeks (RRI)* setiap jawaban untuk tingkat pengaruh setiap faktor terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan.

Tabel 2 menunjukkan bahwa faktor utama responden memilih perumahan di Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta karena adanya ketersediaan sarana transportasi yang dapat ditemui dengan mudah sehingga dapat memudahkan responden dalam melakukan aktifitas dan rutinitas mereka sehari-hari dengan nilai RRI sebesar 0,840. Selanjutnya faktor jarak ke tempat perbelanjaan dengan nilai RRI sebesar 0,838 menjadi alasan kedua responden memilih perumahan di Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta. Faktor ketiga adalah faktor jarak ke tempat kerja dengan nilai RRI sebesar 0,832, di urutan keempat ada faktor jarak ke pusat kota dengan nilai RRI sebesar 0,821. Dan faktor kelima, yaitu jarak ke sarana pendidikan dengan nilai RRI sebesar 0,817.

Sedangkan faktor yang menjadi pilihan tiga terbawah responden memilih perumahan di Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta, yaitu faktor

desain bangunan dengan nilai RRI sebesar 0,503. Desain bangunan tidak terlalu berpengaruh dalam pemilihan perumahan tipe sederhana di kawasan APY, karena desain bangunan pada perumahan tipe sederhana relatif hampir sama desain bangunannya. Kemudian ada faktor sarana olahraga dengan nilai RRI sebesar 0,451. Ketersediaan fasilitas sarana olahraga dalam perumahan tidak menjadi faktor dominan dalam penentuan memilih perumahan tipe sederhana. Lalu ada faktor tingkat pendi-

dikan dengan nilai RRI sebesar 0,430. Faktor tingkat pendidikan bukan alasan responden memilih perumahan di kawasan APY, karena responden yang menempati perumahan tipe sederhana di kawasan APY tingkat pendidikannya beragam ada yang lulusan SD sampai S2. Sehingga faktor pendidikan bukan menjadi patokan alasan responden memilih perumahan tipe sederhana di kawasan APY.

Tabel 2. Ranking dan RRI Perumahan di Kawasan APY

Kode	Faktor	Rank	RRI		
			$1/n \cdot N$	$(\sum I_i \cdot X_i)$	Hasil
E.1	Angkutan umum	1	0,001	827	0,840
F.7	Jarak ke pusat perbelanjaan	2	0,001	825	0,838
E.5	Jarak ke tempat kerja	3	0,001	820	0,832
E.4	Jarak ke pusat kota	4	0,001	809	0,821
E.6	Jarak ke sarana pendidikan	5	0,001	805	0,817
F.6	Jarak ke pelayanan kesehatan	6	0,001	796	0,808
F.1	Air bersih	7	0,001	788	0,800
A.1.4	Bebas banjir	8	0,001	778	0,790
E.2	Kondisi jalan	9	0,001	777	0,789
A.1.3	Kontur tanah	10	0,001	770	0,782
A.1.1	Struktur/Jenis tanah	11	0,001	760	0,760
A.1.2	Temperatur/Suhu	12	0,001	753	0,753
C.4	Tingkat keamanan	13	0,001	753	0,753
F.2	Jaringan listrik	14	0,001	737	0,737
E.3	Lebar jalan	15	0,001	733	0,733
F.3	Jaringan telpon	16	0,001	724	0,724
C.6	Peraturan perumahan	17	0,001	707	0,707
B.2	Tingkat pendapatan	18	0,001	700	0,700
F.10	Pembuangan sampah	19	0,001	695	0,695
C.5	Pola hidup masyarakat	20	0,001	679	0,679
D	Peraturan pemerintah (IMB)	21	0,001	677	0,677
C.2	Kepadatan penduduk	22	0,001	671	0,671
B.2.1	Ketersediaan tanah	23	0,001	650	0,650
B.1.3	Suku bunga	24	0,001	631	0,631
C.1	Jumlah penduduk	25	0,001	630	0,630
B.1.1	Daya beli masyarakat	26	0,001	617	0,617
A.2	Luas tanah & bangunan	27	0,001	615	0,615
B.2.2	Manfaat tanah & bangunan	28	0,001	578	0,578
F.8	Tempat bermain anak-anak	29	0,001	558	0,558
F.5	Tempat ibadah	30	0,001	549	0,549
A.4	Letak rumah	31	0,001	546	0,546
F.4	Sarana pendidikan	32	0,001	507	0,507
A.3	Desain bangunan	33	0,001	503	0,503
F.9	Sarana olahraga	34	0,001	451	0,451
F.4	Tingkat pendidikan	35	0,001	430	0,430

Sumber: data diolah, 2020

Korelasi Spermans Rank

Berdasarkan dari hasil analisis korelasi Spearman's Rank pada Tabel 3 dapat diketahui faktor-faktor yang memiliki hubungan keterkaitan satu sama lain.

Dari Tabel 3 dapat dilihat hubungan korelasi yang sangat kuat terjadi antara faktor jarak ke pusat perbelanjaan dengan faktor angkutan umum yaitu sebesar 0,972 yang bernilai positif artinya hubungannya searah dan signifi-

kan karena sig.2-tailed $0,00 < 0,01$. Kemudian hubungan korelasi yang cukup terjadi antara faktor jarak ke tempat kerja dengan variabel Jarak ke Pusat Kota dengan kekuatan korelasi sebesar 0,432 dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 dan bernilai positif yang artinya hubungannya searah jadi semakin tinggi penilaian responden terhadap faktor jarak ke tempat kerja maka penilaian responden terhadap jarak ke pusat kota juga akan semakin tinggi.

Tabel 3. Ranking Faktor-faktor yang Mempunyai Korelasi dan Signifikan

Variabel	Nilai Korelasi	Kekuatan Korelasi	Arah Korelasi	Sig. (2-tailed)
F.7 , E.1	,972**	Sangat Kuat	+	0,000
E.5 , E.4	,432**	Cukup	+	0,000
E.6 , E.4	,356**	Lemah	+	0,000
A.1.4 , A.1.3	,349**	Lemah	+	0,000
E.6 , E.1	,349**	Lemah	+	0,000
F.6 , E.1	,339**	Lemah	+	0,000
E.2 , A.1.3	,265**	Lemah	+	0,000
E5 , E.1	,232**	Lemah	+	0,001
E.4 , E.2	,228**	Lemah	+	0,001
F.7 , E.4	,192**	Sangat Lemah	+	0,007

5. KESIMPULAN, IMPLIKASI, SARAN, DAN BATASAN

Kesimpulan

Bedasarkan hasil penelitian yang diperoleh mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana khususnya perumahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Kabupaten Sleman secara keseluruhan adalah faktor angkutan umum, jarak ke pusat perbelanjaan, jarak ke tempat kerja, jarak ke pusat kota, dan jarak ke sarana pendidikan.

Saran

Faktor aksesibilitas menunjukkan hasil faktor yang paling dominan alasan responden memilih perumahan tipe sederhana sehat di kawasan APY, maka pihak developer diharapkan mampu memilih lokasi perumahan yang bisa dilalui oleh angkutan umum, dekat dengan pusat perbelanjaan, dekat dengan tempat kerja, dekat dengan pusat kota dan dekat dengan sarana pendidikan.

Sehingga perumahan tipe sederhana sehat tersebut akan banyak diminati oleh masyarakat, yang akan menyebabkan nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana sehat menjadi semakin mahal.

DAFTAR PUSTAKA

- Bappeda. (2018). *Rancangan Rencana Kerja Pemerintah Daerah Provinsi DIY tahun 2020*.
- Betts, R. M., & Ely, S. J. (2001). *Basic Real Estate Appraisal* (Fifth Edit). Prentice-Hall.
- Eckert, J. K. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago, IL: International Association of Assessing Officers.
- Firdaus, A. (1997). *Permintaan dan Penawaran Perumahan*. Jakarta: Valuestate.
- Hapsariniaty, A. W., Sidi, B. D., & Nurdini, A. (2013). Comparative Analysis of Choosing to Live in

- Gated Communities: A case study of Bandung metropolitan area. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 101, 394–403. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2013.07.213>
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 Tentang Penetapan Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).*
- Kuncoro, M. (2002). *Analisis Spasial dan Regional: Studi glomerasi dan Kluster Industri Indonesia*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Peraturan Daerah Provinsi DIY Nomor 2 Tahun 2011, Tentang Pencabutan Peraturan Daerah dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.*
- SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang.*
- Soetalaksana, T. (2000). Aspek Pembiayaan Perumahan Khususnya RS/RSS. *Usahawan*, (03), 8.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.*
- Yudohusodo, S. (1991). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Kementerian Lingkungan Hidup.