

INTISARI

Dalam beberapa tahun terakhir, tren *real estate* terbaru dalam bentuk hunian dengan densitas tinggi khususnya apartemen ataupun rumah susun mulai marak dikembangkan di DIY dan kota-kota besar lain di Indonesia. Perkembangan ini diperkirakan tidak hanya mengubah kondisi struktur pasar hunian eksisting yang ada, namun diperkirakan akan turut berpengaruh pada perubahan fisik maupun fungsional area-area di sekitar lokasi apartemen tersebut. Sebelumnya, komponen perumahan belum diperhitungkan sebagai unsur dalam pembentukan struktur ruang, namun sejak adanya tren pembangunan perkotaan yang pesat, ada indikasi perubahan guna lahan menuju pola campuran (*mixed use*) sehingga guna lahan hunian berkepadatan tinggi berupa perumahan vertikal diduga akan prospektif turut membentuk simpul struktur ruang. Fenomena ini kemungkinan prospektif mendukung pembentukan struktur ruang kota kompak sebagaimana menjadi salah satu arahan New Urban Agenda. Dalam penelitian ini, analisis secara deduktif kuantitatif-kualitatif digunakan untuk memperkirakan prospek ini.

Penelitian dilakukan terhadap pertumbuhan apartemen di DIY, khususnya pada area Kawasan Perkotaan Yogyakarta. Prospek dilihat melalui analisis penerimaan pasar apartemen melalui analisis dengan menggunakan pendekatan valuasi real estate. Kemudian, dilakukan pula analisis secara deskriptif kualitatif untuk menggambarkan pola spasial yang terbentuk dalam rangka melihat keterkaitannya dalam pembentukan struktur ruang kota kontemporer.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum, pertumbuhan apartemen di DIY terindikasi prospektif, dilihat dari tingkat keterjualan mencapai 90.21% dan keterisian mencapai 78% serta angka *price-to-cost ratio* yang lebih dari 1. Dari sisi *demand*, terindikasi bahwa konsumen yang membeli *landed house* sebenarnya masih merasa akan lebih diuntungkan dari sisi beragam variabel utilitas sehingga untuk preferensi hunian di DIY masih berorientasi kepada jenis rumah *landed* dibandingkan dengan apartemen. Walaupun pembangunan apartemen belum diarahkan secara khusus untuk mengikuti pusat-pusat kegiatan utama perkotaan, ternyata pertumbuhan apartemen di DIY cenderung mengikuti struktur ruang yang kompak, dilihat dari persebaran lokasinya yang mengikuti pusat-pusat kegiatan utama, yaitu pendidikan tinggi. Pertumbuhan apartemen yang cenderung mengikuti struktur ruang yang kompak ini ternyata terindikasi mampu memberikan keuntungan maksimum, dilihat dari tingginya rasio *price-to-cost* pada area-area tersebut. Dari sisi konsumen, apartemen yang ada pada simpul kota kompak terlihat lebih diminati. Hal ini disebabkan karena meskipun harga per meter persegi apartemen masih lebih mahal dari rumah tapak, namun karena sulitnya mendapatkan rumah tapak pada lokasi strategis ini serta akan lebih mahalnya total kebutuhan untuk membeli unit rumah tapak dibandingkan dengan total kebutuhan pembelian unit apartemen.

Kata Kunci: Prospek, Apartemen, Struktur Ruang, Pola Spasial, Kawasan Perkotaan Yogyakarta

ABSTRACT

In recent years, real estate trend in the form of high-density residential or apartment has been growing rapidly in many big cities in Indonesia, including Yogyakarta. In regard to this, not only this trend has altered the existing housing market, but also has been considered to contribute in influencing the physical or functional changes of the area around where the apartment was built. Previously, residential has not been appropriately considered as an essential part of the urban spatial structure, but since this trend of rapid apartment growth has shown an indication of land use conversion to mixed use pattern, vertical housing is expected to become a prospective aspect in forming spatial structure nodes. This phenomenon is likely to prospectively support the formation of compact urban space structures, as it becomes one of New Urban Agenda issue. In this study, quantitative-qualitative deductive analysis is used to estimate this prospect.

This Study explores the growth of apartment in DIY, especially in Yogyakarta Urban Areas. Analysis of apartment prospect is conducted through the analysis of apartment market acceptance by using real estate valuation approach. Then, a qualitative descriptive analysis is conducted to describe the spatial pattern that formed in order to see its interrelation in the formation of contemporary urban space structure.

Findings show that in general, apartment growth in DIY is indicated to be prospective in the housing market, as the take up rate reach 90.21% and the occupancy rate reach almost 78%; while the price-to-cost ratios are more than 1. However, from the demand side, it is indicated that the utility value of landed house is estimated to be higher than apartment, thus consumer preference for housing in DIY is still dominated by landed houses compared to the apartment. Although apartment construction locations have not been specifically directed to follow the main urban activity centers, it turns out that the growth of apartments in DIY tends to follow the compact spatial structure, as seen from the distribution of its location which followed the centers of higher education activities, as higher education is the main activity center. The growth of apartments that tend to follow the compact space structure is also indicated to give the highest profit, as the price-to-cost ratios are high in those areas. From the consumer side, the existing apartment around the compact node tend to be more attractive. This is because, although the price per square meter of apartment is still more expensive than the landed house's, but because the availability of landed house around this strategic location is limited, and the total price paid to purchase a landed house unit would be more expensive compared to the total purchase of apartment units.

Keywords: Prospect, Apartment, Urban Structure, Spatial Structure, Urban Area of Yogyakarta