

INTISARI

Tingginya permintaan membuat peralihan fokus pengembang perumahan yang dulunya membangun rumah tapak beralih menjadi membangun apartemen. Sebelum tahun 2013 hanya ada satu apartemen di Kawasan Perkotaan Yogyakarta, yang sudah berdiri sejak tahun 1998. Namun setelah itu terjadi peningkatan pembangunan proyek apartemen secara signifikan pada 2014-2018, hingga sekarang telah ada 24 proyek apartemen baik yang sudah beroperasi maupun masih dalam tahap pembangunan. Penggunaan lahan yang masif, kebijakan pemerintah yang mendukung maupun menghambat apartemen serta resistensi masyarakat dalam pembangunan apartemen menjadikan kajian yang komprehensif mengenai prospek kebutuhan apartemen sangat dibutuhkan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menentukan prospek kebutuhan apartemen di Kawasan Perkotaan Yogyakarta dan faktor-faktor pendukung yang mempengaruhinya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan interaksi antara permintaan dan jumlah penawaran. Permintaan dilihat dari pendekatan jumlah rumah tangga yang termasuk kelompok pendapatan tertinggi dengan status kepemilikan rumah bukan milik pribadi. Jumlah penawaran dilihat dari histori jumlah unit apartemen yang dibangun. Kedua unsur tersebut dilihat interaksinya pada masa kini serta diproyeksikan sampai tahun 2024 untuk melihat interaksinya pada masa yang akan datang. Selanjutnya secara deduktif dilakukan analisis terhadap sembilan faktor yang mempengaruhi prospek kebutuhan apartemen yaitu aspek spasial, indikasi tingkat okupansi, keuntungan dari sisi penawaran, potensi pasar sewa, kenaikan harga properti residensial, suku bunga kredit apartemen, tingkat kapitalisasi, regulasi, dan penolakan masyarakat.

Penelitian ini menemukan bahwa apartemen di Kawasan Perkotaan Yogyakarta secara umum memiliki prospek yang baik karena jumlah penawaran apartemen belum bisa mencukupi jumlah permintaan yang lebih besar. Secara khusus ditemukan perbedaan prospek apartemen berdasarkan letaknya terhadap ring road dan wilayah administrasinya. Hal ini disebabkan oleh peningkatan jumlah permintaan dan peningkatan jumlah penawaran. Peningkatan jumlah permintaan disebabkan oleh tingginya potensi pasar sewa, kenaikan harga properti residensial, dukungan dari kebijakan suku bunga pinjaman dan kebijakan lainnya, serta tingkat kapitalisasi apartemen yang besar. Peningkatan penawaran disebabkan oleh tingkat okupansi yang tinggi, besarnya keuntungan yang didapat oleh pengembang, dan penghentian moratorium apartemen.

ABSTRACT

The main focus of housing developers has changed from low rise residential to high rise residential because of the high demand of apartments in Yogyakarta Urban Area. Before 2013, there had been only one apartment in Yogyakarta Urban Area which was built in 1998. But after that year, the construction of many apartments has been increased significantly in 2014-2018. Until now, there has been 24 apartments, many has operated but some is still under construction. The massive land use, the government regulation that support or hinder the development, and the local resistance in the development or construction of apartments have made the comprehensive study about the further prospect's needs of apartment is required. Therefore, the purpose of this study is to determine the prospect's needs of apartments in Yogyakarta Urban Area and the supporting factors.

The first method that used in this study was study approach between the demand and the supply. The demand was obtained from the approach between the amount of high income households and non private home-ownership. The supply was measured by the units of apartment that was built. The interaction between these two elements can be observed now and projected until 2024 to see the interaction in the upcoming time. Hereafter, deductive analysis of the affecting factors of prospect's needs of apartment including spatial analytics, indication of occupancy rate, profit from supply side, potential of rental market, rise of residential property price, apartment loan interest rates, level of capitalization, and regulation and public rejection was carried out.

The study found that apartments in Yogyakarta Urban Area generally has good prospect because of the low supply of apartment that cannot meet the high number of the demand. Specifically, the study also finds that there is differentiation of prospect among the apartments due to it's location towards Yogyakarta outer ring road and it's administrative location. This is caused by the increase both of the demand and the supply. The increase in demand is due to high potential of rental market, rise of residential property price, support from loan interest regulation and other regulations, and also high level of capitalization. The increase number of supply is the result from high occupancy rate, the amount of developer's profit, and the termination of apartment moratorium.