

INTISARI

Terdapat tiga tujuan yang dibahas dalam penelitian ini antara lain, (1) menganalisis tingkat kapitalisasi properti rumah toko (Ruko) di Kabupaten Sleman-Daerah Istimewa Yogyakarta; (2) mengidentifikasi luas bangunan, daya listrik, umur efektif bangunan, lebar jalan depan, dan jarak properti rumah toko ke pusat kota (CBD) yang mempengaruhi harga sewa rumah toko (ruko) di Kabupaten Sleman-Daerah Istimewa Yogyakarta; dan (3) memetakan posisi letak properti pertokoan/ruko dua lantai untuk penyusunan data grafis dengan bantuan *Global Positioning System* (GPS) dan digabungkan dengan data atribut untuk memperoleh basis data properti pertokoan/ruko dua lantai yang terintegrasi dalam Sistem Informasi Geografis (SIG). Dasar pemikiran penelitian ini berasal dari minimnya data dan informasi yang fokus meneliti tingkat kapitalisasi investasi, dan penyediaan informasi mengenai sewa pasar ruko (rumah toko) khususnya di Kabupaten Sleman.

Objek penelitian ini adalah ruko (rumah dan toko) yang memiliki 2 (dua) lantai bangunan di 17 Kecamatan Kabupaten Sleman selama periode bulan Januari sampai Mei Tahun 2015. Data yang digunakan berupa data primer dan data sekunder. Data primer digunakan untuk menganalisis tingkat kapitalisasi dan mengidentifikasi besarnya ukuran nilai sewa, luas bangunan, umur bangunan, daya listrik, lebar jalan depan, jarak dari pusat kota (CBD = *Central Business District*) faktor-faktor karakteristik fisik yang mempengaruhi tingkat kapitalisasi nilai sewa, sekaligus untuk menentukan titik koordinat lokasi tanah dan bangunan ruko dengan menggunakan alat bantu *Global Positioning System* (GPS). Data sekunder berupa data luas bangunan dan umur bangunan dari Pajak Bumi dan Bangunan, daya listrik dari rekening listrik, citra satelit *Quickbird* tahun 2010, dan data statistik Sleman Dalam Angka publikasi Badan Pusat Statistik (BPS). Metode penelitian yang digunakan meliputi estimasi perhitungan tingkat kapitalisasi, analisis model regresi berganda untuk melihat faktor-faktor yang berpengaruh terhadap tingkat kapitalisasi, dan pemetaan SIG terhadap properti ruko dengan menggunakan *software ArcGIS 10.0*.

Berdasarkan hasil analisis data yang telah diuji dan uraian pembahasan sesuai dengan tujuan penelitian maka dapat diambil kesimpulan bahwa hasil perhitungan analisis tingkat kapitalisasi properti rumah toko (Ruko) di Kabupaten Sleman-Daerah Istimewa Yogyakarta diketahui memiliki rata-rata tingkat kapitalisasi sebesar 0,0403 atau 4,033 persen menurut hasil survei di 17 Kecamatan dari 102 sampel penyewa properti ruko. Estimasi tingkat kapitalisasi terendah ditunjukkan Kecamatan Ngaglik sebesar 2,055 persen sedangkan tingkat kapitalisasi tertinggi adalah Kecamatan berbah sebesar 6,544 persen. Hasil estimasi regresi berganda membuktikan pengaruh luas bangunan rumah toko, daya listrik terpasang, umur efektif bangunan, lebar jalan depan properti, dan jarak properti ke pusat Kota Yogyakarta (CBD) terhadap nilai sewa properti rumah menyatakan bahwa luas bangunan rumah toko yang disewakan terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa properti rumah toko. Lebar jalan depan properti berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa

properti rumah toko, dan terbukti sesuai dengan hipotesis penelitian. Jarak properti rumah toko ke pusat Kota Yogyakarta *Center Business District* (CBD) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai sewa properti rumah toko, dan terbukti sesuai dengan hipotesis penelitian. Hasil pemetaan membuktikan bahwa lokasi kecamatan yang berdekatan dengan *Center Business District* (CBD) adalah Kecamatan Berbah, Kecamatan Depok, Kecamatan Mlati, Kecamatan Godean, dan Kecamatan Gamping. Posisi kecamatan yang paling jauh dari *Center Business District* (CBD) dalam pemetaan terdiri dari Kecamatan Pakem, Kecamatan Cangkringan, Kecamatan Turi, Kecamatan Minggir, Kecamatan Moyudan, dan Kecamatan Tempel. Sedangkan kecamatan lain yang terletak di tengah antara yang berdekatan dan yang paling jauh dengan CBD, yaitu Kecamatan Prambanan, Kecamatan Kalasan, Kecamatan Ngemplak, Kecamatan Ngaglik, Kecamatan Sayegan, dan Kecamatan Sleman.

**Kata Kunci: Tingkat Kapitalisasi, Nilai Sewa, Sistem Informasi Geografis,
Rumah Toko**

ABSTRACT

There are three aims of this research. Those are, (1) to analyze the capitalization level of shop residence's property in sub-province of Sleman, Special Territory of Yogyakarta; (2) to identify the building's wide, electric power, effective age of the buildings, the wide of front way, and the distance of the shop residence to the center of the city (CBD) that influence the rental price of the shop in sub-province of Sleman, Special Territory of Yogyakarta; and (3) to map the position of the upstairs shop residence to arrange graphic data with *Global Positioning System* (GPS) and merged into attribute data to get basic data of upstairs shop residence which is integrated on Geographic Information System. The basic thought of this research come from the lack of data and information which focuses to analyze the level of infestation of capitalization, and preparation of information about shop residence rent especially in sub-province of Sleman.

The object of this research is a shop residence that has two floors (upstairs) in the 17 districts, sub-province of Sleman during January until May of 2015. The data that used are primer and secondary data. The primer data is used to analyze capitalization level and to identify the amount of rent value, the wide of building, the age of the buildings, electric power, the wide of front-way, and the distance from the central of the city (CBD= *Central Business District*). Physical characteristic factors that influence capitalization level of rent value and to determine coordinate point of the land and building location by using *Global Positioning System* (GPS) at the same time. Secondary data is the data of building's wide and the age of the building from Land and Building Tax, electric power from electric account, the image of *Quickbird* satellite 2010, and statistical data of sub-province of Sleman with the number of publication. The method of research which is used including the estimation of counting capitalization level, double regret ion model analysis to see the influenced factors toward capitalization level, and SIG mapping toward property of shop residence by using *software ArcGIS10.0*.

Based on the result of the analysis, the data that is tested and description of the discussion was appropriate with the aim of the research, therefore the conclusion is the result of analysis counting from capitalization level of shop residence's property in sub-province of Sleman, Special Territory of Yogyakarta noted that it has average capitalization level about 0,0403 or 4,033% based on result of survey in 17 districts from 102 sample of shop residence tenant. The estimation of lowest capitalization level is showed by District of Ngaglik that is about 2,055% meanwhile the highest capitalization level is showed by District of Berbah that is about 6,544%. The result of double regression proof that the influence of building's wide of shop residence, electric power, the effective age of the building, the wide of front-way of the property, and the distance of the property to the central City of Yogyakarta (CBD) toward rent value of the property stated that the building's wide of the shop residence which is rented is proofed influence positively and significantly toward rent value of the property. The wide of the front-way is positively and significantly influence toward rent

value of the property, and it is proofed appropriate with the hypothesis of the research. The distance of the property to the center City of Yogyakarta *Center Business District* (CBD) influenced negatively and significantly toward rent value of the property, and it is proofed appropriate with the hypothesis of the research. The mapping result proof that the location of district near to *Center Business District* (CBD) is District of Berbah, District of Depok. District of Mlati, District of Godean, and District of Gamping. The farthest location from *Center Business District* (CBD) in the mapping area includes District of Pakem, District of Cangkringan, District of Turi, District of Minggir, District of Moyudan, and the District of Tempel. Meanwhile, other districts which is located in the middle between the nearest and the most far of CBD are District of Prambanan, District of Kalasan, District of Ngemplak, District of Ngaglik, District of Sayegan, and District of Sleman.

Key Words: Capitalization Level, Rent Value, Geographic Information System, Shop Residence