

**DAMPAK PEMBANGUNAN APARTEMEN TERHADAP  
HARGA JUAL TANAH DAN PEMANFAATANNYA OLEH  
MASYARAKAT DI KAWASAN PERKOTAAN YOGYAKARTA**

Prakoso Adisaputra  
11/316540/GE/07114

**Intisari**

Kawasan perkotaan Yogyakarta merupakan pusat kegiatan ekonomi, pendidikan, kesehatan, politik, sosial dan budaya di Provinsi D.I. Yogyakarta. Hal tersebut menjadi daya tarik dari kawasan perkotaan Yogyakarta yang menyebabkan terjadinya urbanisasi. Urbanisasi mengakibatkan peningkatan kebutuhan terhadap permukiman. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis sebaran lokasi apartemen, mengidentifikasi dan menganalisis hubungan antara pembangunan apartemen terhadap harga jual tanah, dan mengidentifikasi dan menganalisis pemanfaatan tanah oleh masyarakat yang berada di sekitar apartemen.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Analisis dilakukan secara deskriptif untuk memberikan gambaran yang lebih detail mengenai suatu gejala atau fenomena yang diteliti. Penentuan informan dilakukan secara *purposive sampling* dengan tidak membatasi jumlah informan dan menghentikan pengambilan data dari informan ketika data yang diperoleh telah jenuh atau tidak ada hal baru lagi yang dapat dikembangkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada sebanyak 4 (empat) apartemen dan kondotel telah terbangun dan beroperasi di kawasan perkotaan Yogyakarta yang tersebar di Kota Yogyakarta sebanyak 1 (satu) apartemen bernama *Awana Condotel* dan di Kabupaten Sleman sebanyak 3 (tiga) apartemen yang bernama *Mataram City Apartment and Condotel*, *Student Park Apartment*, dan *Hotel dan Apartemen Sejahtera*. Peningkatan harga tanah terjadi di kawasan permukiman sekitar apartemen dengan radius 500 m<sup>2</sup>, namun peningkatan harga tanah tidak hanya karena adanya apartemen saja, ada faktor lain yang mendukung, seperti adanya pasar, tempat wisata, tempat pendidikan, atau perkantoran di kawasan tersebut. Pemanfaatan tanah oleh masyarakat di sekitar kawasan apartemen secara keseluruhan sebagai tempat tinggal dan beberapa masyarakat memanfaatkan juga sebagai tempat usaha, seperti kost, *laundry*, warung makan, kios, dan tempat membuat kerajinan. Adanya apartemen atau kondotel di wilayah kajian, tidak selalu memberikan peningkatan pendapatan pada masyarakat sekitar, tergantung dari jumlah pekerja dan pengunjung yang ada.

***Kata kunci: Dampak, Permukiman, Hunian Vertikal, Apartemen, Kondotel, Harga Jual Tanah, Kawasan Perkotaan Yogyakarta***

**THE IMPACT OF APARTMENT DEVELOPMENT FOR  
THE PRICE OF LAND AND ITS USE BY  
THE PUBLIC IN YOGYAKARTA URBAN AREA**

Prakoso Adisaputra  
11/316540/GE/07114

**Abstract**

Yogyakarta urban area is the center of economic activities, education, health, political, social and cultural in D.I. Yogyakarta. It becomes an attractiveness of Yogyakarta urban areas who caused the urbanization. Urbanization result in an increase of the need for a settlement. The purpose of this research are to identify and analyze the scatter of apartment location, identify and analyze the relationship between apartment development of land price, and indentify and analyze the utilization of land by community who around apartment.

Methods used in this research is qualitative methodology. The analysis was descriptive to provide more details about a symptom or the phenomenon who researched. Respondent determined by purposive sampling, the number of respondents is not limited until the data saturated.

The results showed that there were as many as four (4) apartment and condotel has built and operating in urban areas scattered Yogyakarta in Yogyakarta as many as 1 (one) apartment named Awana Condotel and in Sleman District 3 (three) apartments named Mataram City Apartment and Condotel, Student Park Apartment and Hotel and Apartment Sejahtera. The increase of land price happen in settlement around apartment of 500 m<sup>2</sup> radius, but the increase of land price not only because presence of apartment, there are other factors that support, likes market, tourist attraction, place of education, or office arounds that area. Utilization of land by communities around the region as a whole apartment as a place to live and some people use as well as a place of business, such as boarding, laundry, food stalls, kiosks, and make crafts. Their apartment or condotel in the study, did not always provide increased revenue to the surrounding communities, depending on the number of existing workers and visitors.

***Keywords: Impact, Settlement, Vertical Housing, Apartment, Condotel, Price Sell Land, Urban Area of Yogyakarta***