

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan ekonomi didefinisikan sebagai upaya sistematis dan berkesinambungan untuk mencapai aspirasi masyarakat dengan melibatkan aspek-aspek seperti pemerataan pertumbuhan yang berkelanjutan (Digdowiseiso, 2020). Pembangunan ekonomi sejatinya merupakan suatu proses yang berkelanjutan berdasarkan rencana-rencana terarah terhadap berbagai aspek kehidupan di mana bentuk nyata dari pembangunan ekonomi dapat berupa fisik seperti gedung-gedung dan pusat perbelanjaan, jalan raya, jalan tol, pelabuhan, bandara, maupun non fisik seperti teknologi dan listrik (Kato et al., 2021).

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan salah satu provinsi di Indonesia dengan perkembangan pesat. Hal ini ditandai dengan bertambahnya jumlah pusat perbelanjaan yang meningkat serta berkembangnya kegiatan pariwisata dan pendidikan. Sektor tersebut digadang-gadang mampu menjadi pilar penyangga bagi berkembangnya sektor lain dalam perekonomian mengingat keterbatasan sumber daya alam yang dimiliki oleh DIY. Salah satu kabupaten di Provinsi DIY yang mengalami pertumbuhan ekonomi dengan pesat, yakni sebesar 6,4% pada tahun 2019, adalah Kabupaten Sleman.¹ Ada pun, pendukung utama perekonomian di Kabupaten Sleman adalah sektor

¹ BAPPEDA DIY, 2019.

perdagangan dengan kontribusi sebesar 23,3% terhadap PDRB riil Provinsi DIY dan angka ini masih menjadi angka tertinggi dibanding kontribusi dari keempat Kabupaten/Kota lainnya.

Kabupaten Sleman menjadi pusat bisnis di Provinsi DIY karena memiliki jumlah pusat perbelanjaan terbanyak di Provinsi DIY dibandingkan kabupaten lain sejumlah enam pusat perbelanjaan.² Selain itu, terdapat banyak perguruan tinggi di Kabupaten Sleman yang kemudian menghidupkan roda-roda perekonomian di pusat perbelanjaan. Wahyuningsih dan Harmadi (2015) menyebutkan bahwa kepadatan penduduk dan kualitas infrastruktur jalan berpengaruh signifikan terhadap jumlah pasar modern di Kabupaten Sleman. Hal ini mengingat bahwa Kabupaten Sleman merupakan Kabupaten di DIY yang memiliki jumlah penduduk tertinggi dibandingkan empat kabupaten lainnya, yaitu sebesar 1.232.598 jiwa.³ Pertambahan penduduk ini dipandang sebagai faktor yang dapat mendorong pembangunan ekonomi (Rochaida, 2016). Adanya pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket akan memudahkan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhannya. Keberadaan pusat perbelanjaan ini yang kemudian memberi dampak ekonomi terhadap nilai tanah dan bangunan (Fahirah et al., 2010).

Nilai tanah dan bangunan yang berada di sekitar pusat perbelanjaan akan mengalami kenaikan dikarenakan beberapa alasan (Farchan, 2016). Konsumen atau pengunjung dapat dengan mudah memilih dan membeli

² *Ibid.*

³ BPS DIY, 2021.

barang yang diinginkan sehingga dapat menggerakkan roda perekonomian masyarakat setempat. Kemudian, pembangunan pusat perbelanjaan dapat menyerap tenaga kerja sehingga nantinya akan menekan angka pengangguran. Faktor keberadaan pusat perbelanjaan inilah yang dapat mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan selain faktor topografi, demografi, fasilitas, aksesibilitas, dan lingkungan sosial (Putra, 2011).

Kabupaten Sleman sendiri memiliki beberapa pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan modern yang terbaru adalah Sleman *City Hall*. Sleman *City Hall* merupakan pusat perbelanjaan yang menawarkan konsep unik dan berbeda dari pusat perbelanjaan lainnya yang ada di Yogyakarta. *Mall* yang memiliki jargon Sleman *City Hall Pavilion of Jogja* ini mengangkat kata *pavilion* yang bermakna pendopo atau tempat titik kumpul masyarakat untuk melakukan berbagai aktivitas.

Sleman *City Hall* didirikan pada tahun 2019 dan terletak di Jalan Magelang KM 9,6 yang tepat berada di jalan provinsi yang menghubungkan Provinsi DIY dengan Jawa Tengah. Hal ini jugalah yang menjadikan Sleman *City Hall* strategis dalam menghubungkan masyarakat di wilayah Kabupaten Sleman dan Magelang. Sleman *City Hall* sendiri memiliki dua *ballroom* yang menjadikan Sleman *City Hall* sebagai satu-satunya *mall* di Yogyakarta dengan fasilitas tersebut.

Penelitian ini kemudian bertujuan untuk mencari tahu apakah terdapat premi lokasi, yakni apakah rumah yang berdekatan dengan Sleman *City Hall* memiliki harga jual lebih tinggi dibandingkan daerah lain di Kabupaten Sleman. Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap literatur di bidang ekonomi spasial

karena menggunakan data sekunder yang bersumber dari situs jual beli rumah, yakni OLX, untuk menaksir harga jual rumah dengan mengetikkan kata kunci “*Sleman City Hall*” pada lokasi “Yogyakarta DI” di kolom pencarian situs tersebut. Sejauh pengetahuan peneliti, belum ada penelitian sejenis yang memanfaatkan data dari situs jual beli rumah untuk penelitian dalam ranah ekonomi spasial. Studi serupa biasanya menggunakan data primer dengan melakukan pengambilan data langsung dari lapangan (Harris & Ernawati, 2013; Mepriyanto & Saptutyningasih, 2019; Mubarak & Sulastri, 2021).

Maka dari itu, peneliti tertarik mengambil judul “Pengaruh Keberadaan *Sleman City Hall* terhadap Harga Rumah: Studi Kasus Data OLX”. Penulis turut menambahkan beberapa variabel kontrol ke dalam penelitian ini yang diduga berhubungan dengan harga jual rumah, yakni karakteristik rumah yang meliputi luas bangunan, luas rumah, dan akses ke jalan aspal.

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, rumusan masalah penelitian ini meliputi:

1. Bagaimana pengaruh kedekatan dengan *Sleman City Hall* terhadap harga jual rumah?
2. Bagaimana pengaruh luas tanah terhadap harga jual rumah?
3. Bagaimana pengaruh luas bangunan terhadap harga jual rumah?
4. Bagaimana pengaruh akses jalan aspal terhadap harga jual rumah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh kedekatan dengan Sleman *City Hall* terhadap harga jual rumah.
2. Untuk mengetahui pengaruh luas tanah terhadap harga jual rumah
3. Untuk mengetahui pengaruh luas bangunan terhadap harga jual rumah.
4. Untuk mengetahui pengaruh akses jalan aspal terhadap harga jual rumah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Masyarakat dapat memperoleh pengetahuan mengenai seberapa besar pengaruh pusat perbelanjaan terhadap harga jual rumah yang nantinya dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam memilih tempat tinggal.
2. Pemerintah daerah dapat memanfaatkan penelitian ini sebagai bahan informasi dalam perencanaan pemukiman yang lebih baik di masa depan.
3. Sebagai referensi akademik yang diharapkan dapat bermanfaat untuk penelitian selanjutnya dengan mengeksplor penggunaan data sekunder berbasis situs penjualan rumah.