

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

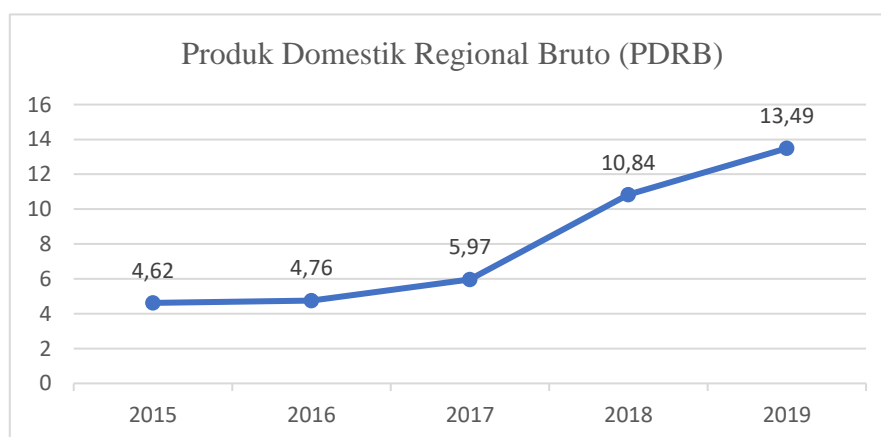
Pembangunan ekonomi merupakan suatu aktivitas yang dilakukan setiap masyarakat di suatu negara untuk mengembangkan perekonomian guna meningkatkan standar hidup mereka (Arsyad, 1999). Perkembangan ekonomi suatu wilayah dapat terjadi jika didukung oleh ketersediaan sarana dan prasarana seperti jalan raya, bandara, terminal, listrik, pelabuhan, dan jalan tol. Infrastruktur berperan penting dalam mewujudkan interaksi sosial serta kelangsungan sistem perekonomian suatu wilayah (Nurkholidah & Pratiwi, 2020). Setiap pembangunan akan menimbulkan dampak berupa perubahan yang terjadi sebagai akibat adanya kegiatan yang bersifat alamiah (Soemarwoto, 2001).

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang sedang gencar melakukan pembangunan infrastruktur. Keberadaan Yogyakarta *International Airport* (YIA) berpotensi menimbulkan *multiplier effect*¹ bagi Kabupaten Kulon Progo. Perkembangannya dinilai sebagai faktor pendorong adanya pembangunan yang mana akan meningkatkan nilai lahan di wilayah sekitarnya. Hal ini juga didukung oleh adanya pembangunan jaringan infrastruktur jalan raya

¹ *Multiplier effect* merupakan fenomena ekonomi yang meluas di mana kenaikan pengeluaran memengaruhi kenaikan pendapatan dan konsumsi.

(nasional/kabupaten/kota), pengembangan jalan lingkar selatan, dan keberadaan jaringan transportasi kereta api. Pengembangan kawasan di Kulon Progo akan menimbulkan dampak berupa peningkatan pertumbuhan ekonomi wilayah tersebut.

Pembangunan Yogyakarta *International Airport* (YIA) dapat meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Kulon Progo (Ayuningtyas, 2022). Pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Kulon Progo menempati posisi kedua terbesar setelah Kabupaten Sleman. Pada tahun 2017, laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) kabupaten ini hanya sebesar 5,97 %. Kemudian, pada tahun 2018 angkanya meningkat signifikan menjadi 10,84 %. Peningkatan signifikan ini tidak lepas dari adanya pembangunan YIA. Bandara menjadi tempat strategis bagi kegiatan ekonomi dengan akses yang memadai, baik di lingkup regional, nasional maupun internasional (Freestone, 2011).



Sumber: Badan Pusat Statistik Kulon Progo, 2020

Gambar 1.1
Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Kulon Progo Tahun 2015-2019

Kabupaten Kulon Progo dengan Ibu Kota Wates mempunyai luas wilayah sebesar 586,28 km². Meningkatnya perkembangan ekonomi di Kabupaten Kulon Progo akan meningkatkan pembangunan, serta meningkatkan permintaan dan harga tanah di kawasan tersebut. Semakin dekat jarak lokasinya dengan pusat kota, akan semakin tinggi harga lahan tersebut (Harjanto, 2014). Adapun, jumlah penduduk Kabupaten Kulon Progo pada tahun 2017 sebesar 421.295 jiwa. Kemudian, pada tahun 2022 jumlahnya menjadi 448.131 jiwa.² Sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk, maka semakin tinggi usaha untuk mencukupi kebutuhan mereka. Akan tetapi, pembangunan ini juga mempunyai dampak negatif karena semakin sempitnya ketersediaan lahan, maka harga lahan akan meningkat serta timbulnya gangguan pendengaran akibat polusi suara yang tinggi (Shannon *et al.*, 2015).

Peningkatan jumlah penduduk di Kabupaten Kulon Progo tidak terlepas dari makin strategisnya Kulon Progo baik secara ekonomi maupun sosial budaya. Dengan adanya peningkatan jumlah penduduk di Kabupaten Kulon Progo, kebutuhan akan perumahan menjadi penting. Rumah adalah salah satu kebutuhan primer, selain sandang dan pangan (Chandraderia *et al.*, 2022). Meningkatnya jumlah penduduk memotivasi pihak swasta atau pengembang untuk berkompetisi membangun usaha properti di bidang perumahan. Pada tahun 2016, pembangunan perumahan hanya sebesar 5,26 %. Kemudian, pada tahun 2017 angkanya meningkat menjadi 6,38%.

² Badan Pusat Statistik Kabupaten Kulon Progo, 2020

Perkembangan usaha properti di Kabupaten Kulon Progo, turut membantu pemerintah dalam program pengadaan rumah dengan harga yang terjangkau, fasilitas yang memadai, dan letak yang strategis. Terdapat faktor yang memengaruhi permintaan konsumen akan perumahan seperti lokasi, pendapatan konsumen, harga rumah, penambahan penduduk, kemudahan mengakses pinjaman, fasilitas dan sarana umum, serta hukum yang berlaku (Walalayo *et al.*, 2020).

Selain itu, faktor lain yang berpengaruh terhadap permintaan rumah adalah selera konsumen. Desain rumah, lokasi, fasilitas serta lingkungan sekitar perumahan turut memengaruhi perilaku konsumen. Di samping hal tersebut, seseorang dengan pendapatan yang rendah tentu akan mempertimbangkan aspek harga, berbeda dengan seseorang berpendapatan tinggi (Markoni, 2018). Status kepemilikan rumah juga menjadi pertimbangan konsumen. Rumah dengan status kepemilikan yang berbeda akan memengaruhi harga dari rumah tersebut (Puspita, 2018). Status kepemilikan rumah dapat berupa Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Bangunan.

Atas dasar tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah ada premi lokasi, yakni apakah rumah yang berdekatan dengan Yogyakarta *International Airport* memiliki harga jual lebih tinggi dibandingkan daerah lain di Kabupaten Kulon Progo. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang bersumber dari situs jual beli, yakni Lamudi. Penentuan harga jual rumah dilakukan dengan memasukkan

keyword “Bandara YIA” di lokasi “Kulon Progo” pada *search bar website*. Sejauh pengetahuan penulis, belum ada studi serupa yang menggunakan data dari situs jual beli rumah untuk penelitian di bidang ekonomi properti. Studi serupa menggunakan data primer dengan melakukan observasi lapangan dan wawancara (Pua & Sembel, 2016; Manaf & Rachmawati, 2016; Deviantari & Noviyanti, 2018). Penelitian ini juga mempertimbangkan karakteristik rumah seperti luas bangunan, jalan aspal dan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai variabel kontrol.

B. Rumusan Masalah Penelitian

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

1. Bagaimana pengaruh jarak Yogyakarta *International Airport* terhadap harga rumah?
2. Bagaimana pengaruh luas bangunan terhadap harga rumah?
3. Bagaimana pengaruh jalan aspal terhadap harga rumah?
4. Bagaimana pengaruh Sertifikat Hak Milik terhadap harga rumah?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menganalisis pengaruh jarak Yogyakarta *International Airport* terhadap harga rumah.
2. Untuk menganalisis pengaruh luas bangunan terhadap harga rumah.
3. Untuk menganalisis pengaruh jalan aspal terhadap harga rumah.

4. Untuk menganalisis pengaruh Sertifikat Hak Milik terhadap harga rumah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Masyarakat dapat mengetahui informasi tentang pengaruh bandar udara terhadap harga jual rumah yang di sekitar Yogyakarta *International Airport*.
2. Pemerintah daerah dapat menggunakan penelitian ini sebagai bahan informasi untuk merencanakan permukiman yang lebih baik di masa mendatang.
3. Sebagai referensi akademik yang diharapkan dapat bermanfaat untuk penelitian selanjutnya, terutama di ranah ekonomi properti.