

IDENTIFIKASI SEGMENTASI PASAR PROPERTI HUNIAN DI WILAYAH KABUPATEN SLEMAN

A. Yunastiawan Eka Pramana^a, Fahril Fanani^b

^{a,b} Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Nasional Yogyakarta, Indonesia

E-mail: yunasekapramana@itny.ac.id

Informasi Artikel:

Diterima: 21 November 2024
Naskah perbaikan: 12 Desember 2024
Disetujui: 21 Maret 2025
Tersedia Online: 25 Maret 2025

Kata Kunci:

Segmentasi, Properti, Hunian, Sleman

Abstrak: Pemahaman mengenai karakteristik pasar lahan dan properti dalam konteks perkotaan menjadi hal yang penting bagi perencana. Pada konteks perkotaan di Indonesia, dengan dominasi kepemilikan lahan oleh individu, pemahaman mengenai bagaimana Keputusan rasional individu berakumulasi dalam membentuk kota-kota di Indonesia menjadi hal yang penting. Salah satu kekuatan pasar yang berpengaruh penting dalam pembentukan struktur spasial kota adalah pasar properti hunian. Pasar properti hunian merupakan pasar yang sangat tersegmentasi, sehingga memahami karakteristik segmentasi pada pasar properti hunian akan membantu perencana dan pembuat kebijakan untuk merumuskan kebijakan penataan ruang yang lebih efektif.

Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi karakteristik segmentasi pasar properti hunian di Kabupaten Sleman. Sebagai wilayah administratif yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta sebagai pusat aktivitas pendidikan dan pariwisata, Kabupaten Sleman mengalami pertumbuhan yang pesat pada properti hunian. Dengan menggunakan data dari *website* penyedia listing properti, penelitian ini mengeksplorasi pembentukan segmentasi properti hunian di wilayah studi. Pendekatan *Exploratory Spatial Distribution Analysis* (ESDA) dipergunakan untuk mengidentifikasi keberadaan segmentasi pasar properti hunian di Kabupaten Sleman. Hasil penelitian dapat mendemonstrasikan keberadaan segmentasi pasar hunian properti di wilayah studi kasus yang terbentuk melampaui batas administratif yang ada. Temuan dari penelitian ini juga mengindikasikan pentingnya faktor aksesibilitas dan kedekatan terhadap pusat kota sebagai pusat aktivitas sosial ekonomi dan lokasi kampus perguruan tinggi utama sebagai faktor kunci yang berpengaruh terhadap pilihan lokasi hunian di Kabupaten Sleman.

Kata kunci: Lanskap Budaya, Pola Permukiman, Kampung Naga

Abstract: Understanding the characteristics of the land and property market within an urban setting is crucial for urban planners. In Indonesian urban areas, where individual land ownership is predominant, it is essential to recognize how individual decisions accumulate and shape the city. One significant market force influencing urban development is the housing market. This market is highly segmented, so grasping the characteristics of housing market segmentation can help policymakers and urban planners create more effective urban policies. This research aims to identify the characteristics of housing market segmentation in Sleman Regency. Located adjacent to Yogyakarta City, which is a mid-sized city known for its educational and tourism activities, Sleman Regency has experienced significant growth in housing properties. By utilizing data collected from property listing websites, this research will explore the formation of housing segmentation in the studied area. Exploratory Spatial Distribution Analysis (ESDA) will be employed to examine the spatial distribution of housing properties based on value and size. The results may reveal the existence of

housing property segmentation in the case study area, which can extend beyond the defined administrative boundaries. Additionally, the findings highlight the importance of proximity to the city center and the main university campus as key factors influencing housing location choices in the area.

Copyright © 2024 Institut Teknologi Nasional Yogyakarta
This open access article is distributed under a
Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

1. PENDAHULUAN

Pemahaman mengenai karakteristik pasar dan bagaimana mekanisme pasar bekerja dalam membentuk struktur spasial ruang kota berdasarkan prinsip *the highest and best use* menjadi hal yang penting dalam proses perencanaan (Bertaud, 2018). Dengan karakteristik kepemilikan lahan yang didominasi oleh kepemilikan individu, wajah kota-kota di Indonesia lebih banyak ditentukan sebagai hasil akumulasi dari keputusan rasional penghuninya. Kemampuan mengidentifikasi arah mekanisme pasar bekerja dalam struktur spasial perkotaan tidak hanya membantu perencana untuk memformulasikan kebijakan tata ruang yang efektif, namun juga dapat mendorong kota sebagai sebuah *labor market* bekerja secara optimal.

Di dalam model struktur ruang perkotaan yang diformulasikan oleh Alonso melalui kurva *bid-rent, housing* atau hunian menjadi salah satu komponen penting, di samping keberadaan pelaku ekonomi komersial (*firms*) (Alonso, 1964; Evans, 2004). Pemilihan lokasi hunian didasarkan pada prinsip *maximum utility*, dimana pilihan lokasi hunian mencerminkan *trade off* antara jarak untuk menuju pusat aktivitas ekonomi dengan konsumsi lahan (Rehman & Jamil, 2021). Dengan prinsip ini, maka semakin dekat dengan pusat aktivitas, hunian cenderung mengkonsumsi lahan dengan volume yang lebih kecil.

Berbagai pendekatan dilakukan untuk memahami karakteristik pasar properti hunian di suatu kota. Hal ini penting sebagai dasar untuk memformulasikan kebijakan yang akurat di dalam pengembangan properti hunian untuk mendukung perkembangan perkotaan yang berkelanjutan (Ezennia & Hoskara, 2019). Pendekatan *Hedonic Price Model* menjadi pendekatan yang banyak dipergunakan untuk membantu karakteristik pasar dari properti hunian (Ibeas et al., 2012; Kopczevska & Ćwiakowski, 2021; Ottensmann et al., 2008). Model ini dapat mengukur faktor-faktor intrinsik yang mempengaruhi permintaan terhadap properti hunian yang direpresentasikan melalui nilai properti hunian (Rosen, 1974; Rosiers & Thériault, 2006). Namun pendekatan ini banyak dikritik, terutama mengingat karakteristik properti hunian yang memiliki ketergantungan spasial yang tinggi (Haque et al., 2020; Y. Wu et al., 2020).

Salah satu elemen penting di dalam memahami karakteristik properti hunian pada konteks wilayah perkotaan adalah pengetahuan mengenai karakteristik segmentasi properti hunian (Kopczevska & Ćwiakowski, 2021; Schnare & Struyk, 1976; C. Wu & Sharma, 2012). Hal ini disebabkan oleh karakteristik properti hunian yang cenderung tersegmentasi, bukan merupakan komoditas yang bersifat tunggal dalam sebuah wilayah perkotaan (Schnare & Struyk, 1976). Pemahaman terhadap karakteristik segmentasi properti hunian akan membantu perencana untuk memetakan wilayah-wilayah yang memiliki potensi tinggi sebagai lokasi pengembangan properti hunian. Pemahaman ini dapat bermuara pada terciptanya kebijakan yang lebih efektif dalam mengendalikan mekanisme pasar dalam mengalokasikan lahan yang tersedia untuk pengembangan properti hunian.

Penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran terkait segmentasi pasar properti pada wilayah studi kasus yang diangkat. Dalam konteks kota-kota di Indonesia, dimana kepemilikan lahan sebagian besar menjadi hak milik individu, mekanisme pasar menjadi determinan dalam perkembangan properti hunian. Lokasi-lokasi perkembangan properti hunian mencerminkan akumulasi preferensi individu terhadap pilihan lokasi hunian, yang seringkali menunjukkan adanya *trade-off* antara lokasi hunian dengan jarak terhadap pusat-pusat aktivitas.

Studi kasus yang diangkat di dalam penelitian ini adalah wilayah Kabupaten Sleman, yang menjadi lokus penting dalam perkembangan properti hunian di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Wilayah Kabupaten Sleman berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta, yang menjadi lokus bagi aktivitas pendidikan dan pariwisata. Bagian selatan wilayah Kabupaten Sleman menjadi lokasi bagi

perkembangan aktivitas perkotaan di Kota Yogyakarta, yang bersama-sama dengan wilayah Kota Yogyakarta dan sebagian wilayah Kabupaten Bantul membentuk aglomerasi perkotaan yang dikenal sebagai Kawasan Perkotaan Yogyakarta.

Perkembangan aktivitas perkotaan sebagai kelanjutan dari perkembangan aktivitas sosial ekonomi di wilayah Kota Yogyakarta pada bagian Selatan wilayah Kabupaten Sleman ini telah diantisipasi sejak dekade 1980-an, melalui upaya konsolidasi lahan untuk mempersiapkan perkembangan fisik perkotaan di wilayah Kabupaten Sleman. Perkembangan properti hunian, khususnya paska krisis ekonomi tahun 1997-1998 terjadi dengan pesat, dan menghasilkan wilayah-wilayah yang cenderung banyak dipilih sebagai pengembangan properti hunian. Pasar properti hunian yang semakin matang di wilayah Kabupaten Sleman tersebut kemudian secara alamiah membentuk segmentasi berdasarkan karakteristik nilai properti dan karakteristik sosial-ekonomi penghuninya.

Identifikasi segmentasi properti hunian sendiri dapat dilakukan secara arbitrer dengan menggunakan area sensus (*sensus tract*) berbasis batas administrasi wilayah. Namun pendekatan tersebut dikritik karena pasar properti sering kali mengalami perkembangan dan segmentasi melampaui batas-batas administratif suatu wilayah. Oleh sebab itu, pendekatan berbasis analisis spasial dipergunakan di dalam penelitian ini untuk memberikan gambaran mengenai terbentuknya segmentasi pasar hunian pada wilayah Kabupaten Sleman. Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang lebih utuh terkait karakteristik pasar properti hunian di wilayah studi sekaligus dapat berkontribusi terhadap upaya penataan ruang pada kawasan-kawasan yang banyak dipilih sebagai lokasi perkembangan properti hunian.

2. METODE PENELITIAN

2.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipilih dalam penelitian ini adalah pendekatan *Exploratory Spatial Distribution Analysis* (ESDA). Pendekatan analisis spasial ini merupakan pendekatan yang bersifat eksploratif, dengan memanfaatkan fitur analisis distribusi spasial untuk memetakan kecenderungan-kecenderungan pemusatan data secara spasial. Teknik analisis distribusi spasial yang dipergunakan di dalam penelitian ini adalah analisis *hot-spot* atau analisis *Get-is Ord G**. Teknik analisis tersebut dapat dipergunakan untuk mengidentifikasi adanya pemusatan data secara spasial berdasarkan nilai variabel tertentu.

Dalam penelitian ini, kecenderungan pemusatan data secara spasial diidentifikasi menggunakan variabel nilai properti dan ukuran properti. Nilai per satuan luas dari suatu properti merupakan representasi dari Tingkat permintaan properti hunian pada lokasi-lokasi tertentu. Aspek nilai properti sering dipergunakan sebagai variabel dependen di dalam pemodelan nilai properti, sehingga segmentasi properti hunian dapat diidentifikasi menggunakan variabel nilai properti. Sementara luas properti menggambarkan Tingkat konsumsi lahan untuk properti hunian pada lokasi-lokasi tertentu. Ukuran luas properti juga dapat dipergunakan sebagai *proxy* untuk mengidentifikasi karakteristik sosial-ekonomi penghuni suatu properti. Dengan demikian, kedua variabel tersebut dapat dipergunakan untuk mengidentifikasi segmentasi properti hunian pada lokasi studi.

2.2. Data Penelitian

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data hasil web-scraping dari situs penyedia listing properti. Data yang diambil melalui *web-scraping* telah melalui proses *cleaning* untuk menghilangkan data yang bersifat berulang (*redundant*). Periode pengambilan data adalah pada tahun 2023, sehingga hasil penelitian ini menggambarkan karakteristik segmentasi properti hunian pada tahun tersebut. Kondisi segmentasi pasar properti hunian cenderung bersifat dinamis, meskipun dinamika tersebut umumnya terjadi dalam jangka waktu yang panjang. Dengan demikian, kondisi segmentasi pasar properti pada lokasi studi memiliki kemungkinan untuk mengalami pergeseran pada waktu-waktu yang akan datang.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Disparitas Karakteristik Properti Pada Kawasan Perkotaan dan Non-Perkotaan

Berangkat dari penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti pada tahun 2016, diketahui bahwa penetapan sebagian wilayah desa atau kalurahan di Kabupaten Sleman sebagai bagian dari Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) menghasilkan terjadinya disparitas nilai lahan antara wilayah-wilayah tersebut dengan wilayah di luar KPY. Nilai lahan merupakan komponen utama di dalam pembentukan nilai properti hunian, sehingga tinggi rendahnya nilai lahan dapat memberikan pengaruh terhadap nilai properti hunian. Dengan kondisi tersebut, pada tahap awal, penelitian ini mencoba mengkaji keberadaan disparitas karakteristik properti pada wilayah-wilayah yang termasuk ke dalam wilayah KPY dengan wilayah di luar yang ditetapkan sebagai KPY.

Untuk menguji apakah terdapat disparitas karakteristik properti pada kawasan perkotaan, dalam hal ini KPY, dengan properti di luar kawasan perkotaan, peneliti melakukan uji statistic dengan uji beda independent t-test. Variabel yang diuji adalah variabel nilai properti, yang merupakan variabel yang langsung dipengaruhi oleh variabel nilai lahan. Hasil uji independent t-test disajikan pada tabel berikut.

Tabel 1. Hasil Uji Beda pada Variabel Harga Properti per Meter persegi

		Independent Samples Test								
		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means					95% Confidence Interval of the Difference	
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	Lower	Upper
Harga per m2	Equal variances assumed	13.405	.000	-7.119	223	.000	-3641210.563	511472.928	-4649149.272	-2633271.854
	Equal variances not assumed			-7.313	222.155	.000	-3641210.563	497878.962	-4622380.575	-2660040.551

(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Berdasarkan hasil uji beda menggunakan analisis independent t-test, diperoleh nilai sig. sebesar 0,000 atau di bawah level signifikansi 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan nilai properti pada wilayah KPY dengan wilayah di luar KPY. Berdasarkan hasil analisis deskriptif, diketahui bahwa rerata harga properti hunian di wilayah KPY adalah Rp. 10.628.429,70 per m2, sementara di luar wilayah KPY rerata harga properti hunian adalah Rp. 6.987.219,14.

Dengan hasil analisis tersebut, maka dapat diketahui bahwa pembagian wilayah KPY dengan di luar KPY telah membentuk adanya segmentasi properti hunian di wilayah Kabupaten Sleman. Adanya gap nilai properti untuk wilayah KPY dan wilayah di luar KPY tersebut kemudian dielaborasi lebih lanjut di dalam melakukan identifikasi segmentasi hunian pada wilayah Kabupaten Sleman di dalam analisis berikutnya.

Perbedaan karakteristik properti pada wilayah KPY dan di luar KPY tidak hanya terlihat dari perbedaan nilai properti. Hasil analisis lanjutan terhadap adanya perbedaan karakteristik properti antara wilayah KPY dan di luar KPY juga menunjukkan adanya perbedaan yang signifikan pada ukuran properti. Uji beda yang dilakukan terhadap data ukuran properti menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan secara statistic pada ukuran properti untuk properti di dalam dan di luar wilayah KPY. Rerata ukuran properti di dalam wilayah KPY adalah 167,73 m2 dengan rerata jumlah kamar tidur sebanyak 4,1. Sementara rerata ukuran properti di luar wilayah KPY adalah 101,29 m2 dengan rerata jumlah kamar tidur sebanyak 2,98. Hasil uji beda terhadap karakteristik properti di dalam wilayah KPY dan di luar wilayah KPY disajikan dalam tabel berikut.

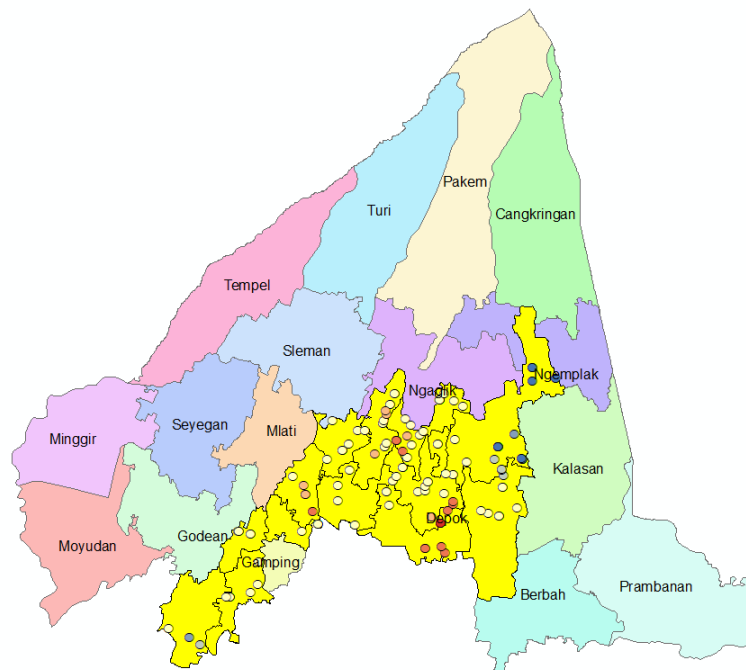
Tabel 2. Hasil Uji Beda pada Variabel Ukuran Properti

		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means					95% Confidence Interval of the Difference	
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	Lower	Upper
Luas Lantai	Equal variances assumed	3.959	.048	-4.402	223	.000	-66.439	15.094	-96.185	-36.693
	Equal variances not assumed			-4.478	222.697	.000	-66.439	14.837	-95.677	-37.200

. (Sumber: Hasil Analisis, 2024)

3.2. Identifikasi Segmentasi Hunian di Wilayah Kabupaten Sleman

Untuk melakukan identifikasi segmentasi hunian di wilayah Kabupaten Sleman, dilakukan pemisahan analisis untuk data properti yang berada di wilayah KPY dengan properti di luar wilayah KPY. Dengan demikian identifikasi segmentasi properti di wilayah Kabupaten Sleman dapat secara lebih terperinci menghasilkan Gambaran terkait segmentasi pasar properti di wilayah Kabupaten Sleman.



Gambar 1. Hasil Analisis Hot-Spot pada Wilayah KPY

(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Berdasarkan analisis *hot-spot* untuk properti yang berada di dalam wilayah KPY, dapat diidentifikasi beberapa kawasan yang menunjukkan adanya *hot-spot* dan *cold-spot* properti hunian berdasarkan variabel nilai hunian per m². Kawasan-kawasan yang menjadi *hot-spot* bagi properti hunian berdasarkan variabel nilai hunian per m² terdeteksi berada di wilayah Kapanewon Depok di sisi sebelah timur, wilayah Kapanewon Ngaglik, khususnya di Kalurahan Sariharjo dan Sinduharjo, serta di wilayah Kapanewon Gamping khususnya di Kalurahan Trihanggo. Nilai properti pada kawasan-kawasan tersebut cenderung lebih tinggi dibandingkan pada kawasan lainnya di dalam KPY. Sementara untuk titik *cold-spot* seluruhnya terdeteksi di wilayah Kalurahan Wedomartani yang berada di wilayah Kapanewon Ngemplak.

Keberadaan *hot-spot* nilai properti hunian menunjukkan tingginya Tingkat permintaan hunian pada kawasan-kawasan tersebut. Keberadaan *hot-spot* nilai properti hunian pada kawasan-kawasan

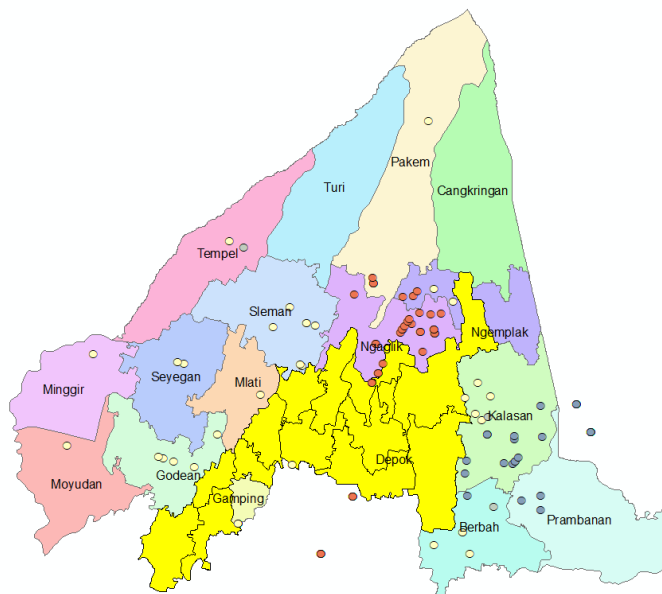
tersebut dapat dijelaskan dengan menggambarkan keragaman karakteristik permintaan pada kawasan tersebut.

Untuk wilayah Kapanewon Depok di sisi timur, khususnya di wilayah Kalurahan Caturtunggal dan Condongcatur, tingginya permintaan properti pada kawasan tersebut kemungkinan besar didorong oleh keberadaan kampus-kampus perguruan tinggi besar. Kedekatan dengan lokasi perguruan tinggi dimungkinkan menjadi faktor yang mendorong tingginya permintaan terhadap properti hunian. Pada kawasan tersebut, properti hunian tidak hanya memiliki nilai utilitas sebagai hunian, melainkan juga memiliki nilai investasi dengan menyewakan hunian yang ada untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi pelajar di perguruan tinggi yang ada di kawasan tersebut. Pengaruh tingginya Tingkat permintaan hunian dari kalangan pelajar dan pengaruhnya terhadap pasar properti secara keseluruhan di Kabupaten Sleman perlu diuji lebih lanjut, meskipun hasil penelitian ini dapat mengindikasikan adanya pengaruh tersebut.

Pada kawasan di sekitar Kalurahan Sariharjo dan Kalurahan Sinduharjo di Kapanewon Ngaglik, tingginya permintaan terhadap properti hunian pada kawasan tersebut dapat dikaitkan dengan citra positif kawasan. Sejak tahun 1990-an, kawasan tersebut menjadi lokasi bagi pengembangan fasilitas akomodasi wisata skala besar yang mengalami puncak perkembangan pada decade tahun 2010-an. Keberadaan fasilitas akomodasi skala besar dan kemudahan aksesibilitas dari kawasan tersebut menuju ke pusat Kota Yogyakarta dan Universitas Gadjah Mada sebagai perguruan tinggi utama di Yogyakarta, diduga menjadi penyebab tingginya permintaan terhadap hunian pada kawasan tersebut.

Sementara kawasan Kalurahan Trihanggo di Kapanewon Gamping menjadi lokasi bagi pengembangan perumahan *gated community* pada periode 2010 hingga 2020. Lokasi yang cenderung tenang dan dikelilingi persawahan, serta kemudahan akses menuju pusat kota menjadikan kawasan tersebut sebagai lokasi yang cukup ideal bagi pengembangan perumahan masyarakat kelas menengah atas.

Selanjutnya analisis hot-spot juga dilakukan pada data properti di luar wilayah KPY. Hasil analisis *hot-spot* pada kawasan di luar KPY disajikan pada gambar berikut.



Gambar 2. Hasil Analisis Hot-Spot pada Wilayah di Luar KPY
(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Hasil analisis *hot-spot* pada properti di luar wilayah KPY menunjukkan adanya pola yang berbeda dengan hasil analisis *hot-spot* pada properti di dalam wilayah KPY. Apabila pada wilayah KPY lokasi *hot-spot* nilai properti hunian terbagi ke dalam beberapa kawasan, maka pada analisis data properti di luar wilayah KPY, terlihat adanya kecenderungan pengelompokan lokasi *hot-spot* pada lokasi yang homogen. Pada wilayah di luar KPY, *hot-spot* nilai properti dapat diidentifikasi seluruhnya berada di wilayah Kapanewon Ngaglik, khususnya di Kalurahan Sardonoarjo dan Sukoharjo. Sementara untuk

lokasi *cold-spot* juga berada pada kawasan yang berdekatan, meskipun secara administratif terbagi ke dalam wilayah Kapanewon Kalasan, Berbah, dan Prambanan.

Pada wilayah di luar KPY, lokasi *hot-spot* nilai properti berada pada kawasan di sekitar Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII). Kawasan di sekitar UII sering disebut sebagai kawasan pusat pertumbuhan di luar kawasan KPY. Kawasan ini juga memiliki Tingkat permintaan yang tinggi terhadap hunian bagi mahasiswa. Sementara lokasi *cold-spot* cenderung berpusat pada area di sekitar jalur penghubung antar provinsi yang menghubungkan Kota Yogyakarta dan Surakarta. Kawasan yang menjadi lokasi *cold-spot* tersebut memiliki rekam jejak sebagai lokasi yang terdampak gempa bumi tahun 2006, sehingga nilai lahan pada kawasan tersebut cenderung lebih rendah dibandingkan wilayah lain di Kabupaten Sleman.

3.3. Karakteristik Segmentasi Properti Hunian di Kabupaten Sleman

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, dapat diidentifikasi adanya segmentasi properti hunian di Kabupaten Sleman. Wilayah Kabupaten Sleman yang termasuk ke dalam KPY membentuk segmen properti tersendiri, dengan nilai properti tertinggi terdeteksi di wilayah Kapanewon Depok di bagian timur, Kapanewon Ngaglik, dan Kapanewon Gamping khususnya di Kalurahan Trihanggo. Sementara untuk di luar wilayah KPY, secara umum terdapat dua pasar utama, yakni di wilayah Kapanewon Ngaglik di Kalurahan Sukoharjo dan Sinduharjo yang cenderung memiliki nilai properti tertinggi di luar wilayah KPY serta area di sekitar Jalan Arteri Yogyakarta-Surakarta yang cenderung memiliki nilai properti terendah.

Hasil analisis terhadap distribusi spasial properti di Kabupaten Sleman dapat memberikan Gambaran pemahaman mengenai karakteristik pasar properti di wilayah studi. Yang pertama adalah masih tingginya daya tarik wilayah KPY bagi pasar properti. Aglomerasi aktivitas sosial ekonomi yang menjadi penggerak utama perekonomian di wilayah Yogyakarta, khususnya aktivitas pendidikan, masih menjadi daya tarik penting pada pasar properti di Kabupaten Sleman. Tingkat permintaan akan hunian pada wilayah di sekitar kampus perguruan tinggi besar yang tinggi menjadikan nilai properti pada lokasi-lokasi tersebut juga tinggi. Hal ini juga didukung dengan tingginya kemudahan aksesibilitas di dalam wilayah KPY serta kedekatan dengan Kota Yogyakarta sebagai pusat aktivitas sosial ekonomi pada region tersebut.

Pada sisi lain, dapat dilihat bahwa pembentukan segmentasi hunian pada lokasi studi terjadi melampaui batas administratif. Hal ini selaras dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang dilakukan pada konteks yang berbeda, yang menunjukkan bahwa identifikasi terhadap segmentasi pasar hunian tidak dapat secara arbitrer dilakukan berdasarkan batas wilayah administratif. Adanya *cold-spot* hunian pada kawasan di sekitar jalur jalan Yogyakarta-Surakarta, yang secara administratif berada pada tiga wilayah Kapanewon yang berbeda memperkuat pendapat tersebut.

Hasil penelitian ini juga mengindikasikan fenomena yang perlu menjadi perhatian bagi pemangku kepentingan di bidang penataan ruang dan perumahan. Perbedaan karakteristik hunian pada wilayah KPY dan di luar KPY yang ditandai dengan rerata ukuran properti di dalam wilayah KPY yang lebih besar dibandingkan dengan rerata ukuran properti di luar wilayah KPY menyajikan temuan yang menarik. Pada umumnya, konsumsi lahan cenderung meningkat seiring dengan semakin jauhnya suatu lokasi dari pusat aktivitas sosial ekonomi. Namun dalam kasus di wilayah studi, Tingkat konsumsi lahan pada kawasan yang berada lebih jauh dari pusat kota justru lebih rendah dibandingkan Tingkat konsumsi lahan pada kawasan yang masuk ke dalam kawasan aglomerasi perkotaan. Hal ini mengindikasikan adanya inefisiensi dalam penggunaan lahan pada kawasan perkotaan, sehingga upaya-upaya untuk mendorong efektivitas penggunaan lahan di kawasan perkotaan khususnya melalui densifikasi dan pengembangan vertical perlu untuk dilakukan.

4. KESIMPULAN

Hasil analisis terhadap data properti yang diperoleh melalui web-scraping dari situs penyedia listing properti untuk wilayah Kabupaten Sleman dapat menunjukkan adanya kecenderungan pengelompokan lokasi hunian. Kondisi ini dapat mengindikasikan adanya segmentasi properti hunian

pada wilayah Kabupaten Sleman. Melalui hasil analisis yang dilakukan, dapat diidentifikasi kawasan-kawasan di Kabupaten Sleman yang memiliki Tingkat permintaan hunian yang tinggi. Dengan adanya temuan terkait inefisiensi penggunaan lahan pada kawasan perkotaan, hasil kajian ini diharapkan dapat memberikan input bagi formulasi kebijakan di bidang tata ruang dan pertanahan. Dengan adanya pemahaman terhadap karakteristik pasar properti hunian di wilayah studi, diharapkan pemangku kepentingan dapat mendorong kinerja pasar properti hunian, sehingga dapat mendukung terciptanya perkembangan perkotaan yang berkelanjutan.

5. UCAPAN TERIMAKASIH

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi nasional Yogyakarta yang telah memberikan dukungan dan fasilitas untuk melakukan penelitian. Penelitian ini didanai oleh Lembaga Penelitian, Pengabdian kepada Masyarakat, dan Inovasi Institut Teknologi Nasional Yogyakarta melalui bantuan dana penelitian dasar ITNY 2022.

6. REFERENSI

- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press. <https://doi.org/10.4159/harvard.9780674730854>
- Bertaud, A. (2018). *Order Without Design: How Markets Shape Cities*. MIT Press.
- Evans, A. W. (2004). Land Values, Rents and Demand. In *Economics, Real Estate, and the Supply of Land* (pp. 11–29). Blackwell Publishing.
- Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. (2019). Exploring the severity of factors influencing sustainable affordable housing choice: Evidence from Abuja, Nigeria. *Sustainability (Switzerland)*, 11(20). <https://doi.org/10.3390/su11205792>
- Haque, I., Rana, M. J., & Patel, P. P. (2020). Location matters: Unravelling the spatial dimensions of neighbourhood level housing quality in Kolkata, India. *Habitat International*, 99(March), 102157. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102157>
- Ibeas, ángel, Cordera, R., Dell’Olio, L., Coppola, P., & Dominguez, A. (2012). Modelling transport and real-estate values interactions in urban systems. *Journal of Transport Geography*, 24, 370–382. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2012.04.012>
- Kopczewska, K., & Ćwiakowski, P. (2021). Spatio-temporal stability of housing submarkets. Tracking spatial location of clusters of geographically weighted regression estimates of price determinants. *Land Use Policy*, 103(February 2020). <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105292>
- Ottensmann, J. R., Payton, S., & Man, J. (2008). Urban location and housing prices within a hedonic model. *Journal of Regional Analysis and Policy*, 38(1), 19–35. <https://doi.org/10.22004/ag.econ.132338>
- Rehman, A., & Jamil, F. (2021). Impact of urban residential location choice on housing, travel demands and associated costs: Comparative analysis with empirical evidence from Pakistan. *Transportation Research Interdisciplinary Perspectives*, 10(February), 100357. <https://doi.org/10.1016/j.trip.2021.100357>
- Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 34–55.
- Rosiers, F. Des, & Thériault, M. (2006). *Mass Appraisal, Hedonic Price Modelling and Urban Externalities: Understanding Property Value Shaping Processes By Advances in Mass*

Appraisal Methods Seminar.

- Schnare, A. B., & Struyk, R. J. (1976). Segmentation in urban housing markets. *Journal of Urban Economics*, 3(2), 146–166. [https://doi.org/10.1016/0094-1190\(76\)90050-4](https://doi.org/10.1016/0094-1190(76)90050-4)
- Wu, C., & Sharma, R. (2012). Housing submarket classification: The role of spatial contiguity. *Applied Geography*, 32(2), 746–756. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2011.08.011>
- Wu, Y., Wei, Y. D., & Li, H. (2020). Analyzing Spatial Heterogeneity of Housing Prices Using Large Datasets. *Applied Spatial Analysis and Policy*, 13(1), 223–256. <https://doi.org/10.1007/s12061-019-09301-x>