

Keberadaan Apartemen dan Pengaruhnya Terhadap Aktivitas Sosial dan Ekonomi Kawasan Seturan, Yogyakarta

O. Y. Devi¹, W. Pradoto²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 26 December 2016

Accepted: 26 December 2016

Available Online: 30 November 2017

Keywords:

The apartment's impact, the apartment's existence, social and economic activity, apartment

Corresponding Author:

Octasya Yusrindita Devi

Diponegoro University,

Semarang, Indonesia

Email:

octasya.yusrindita16@pwk.undip.ac.id

Abstract: *As time goes by and the increase of the population temporarily or that will be settled in Yogyakarta, then the request will increase the willingness of land to be used for the provision of infrastructure facilities. The area is an example of an area which Seturan construction of apartments quite rapidly. The existence of this apartment is not only addressed to students but also to all walks of life. The existence of these apartments are bringing changes to the development of physical or socio-economic conditions of the Community area Seturan. research aims to assess the extent of the influence of the existence of the apartment to the development of the physical, social and economic areas Seturan, Yogyakarta. Data collection method using questionnaires and interviews on the Community area, and methods of analysis Seturan used are descriptive statistical analysis. Based on the research results can be noted that the existence of the apartment did not have much influence on the existence of an apartment taking action against economic and physical development. The most influence on the development of social conditions. The existence of physical development in the area because the area is growing every year so that people choose to open commercial activity for profit. An influential social development is in the presence of the apartment makes the area more prone, Seturan getting crowded, noisy and jammed. This is caused due to an apartment to make more and the increase of the population and then with increasing population made the region's increasingly congested and jammed. Cartilage often happens is prone to theft, because the area is so crowded with Seturan invite criminals to commit crimes.*

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Devi, O. Y., & Pradoto, W. (2017). Keberadaan Apartemen dan Pengaruhnya Terhadap Aktivitas Sosial dan Ekonomi Kawasan Seturan, Yogyakarta. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 6(2), 86–97.

1. PENDAHULUAN

Seiring dengan berjalannya waktu dan bertambahnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula permintaan akan kesediaan lahan yang dipergunakan untuk penyediaan fasilitas sarana prasarana. Banyak pembangunan khusus yang dilakukan baik yang sedang dilakukan pemerintah maupun pengembang yaitu pembangunan vertikal dalam hal pengkonsentrasian tempat tinggal di pusat kota. Adanya pembangunan dalam suatu kota membawa perubahan dari segi spasial maupun segi lingkungan, fisik, sosial dan ekonomi. Salah satu julukan Yogyakarta adalah kota pelajar, karena Yogyakarta telah memiliki lebih dari dua ratus universitas baik negeri maupun swasta yang nyatanya menerima calon mahasiswa dari seluruh penjuru Indonesia maupun luar negeri dengan jumlah yang dari tahun ke tahun semakin bertambah. Beberapa tahun belakang ini pembangunan apartemen di Yogyakarta semakin meningkat dengan pesat mengingat kota Yogyakarta sebagai kota pelajar yang memiliki banyak universitas sehingga semakin tahun semakin banyak kebutuhan akan tempat tinggal bagi mahasiswa pendatang maupun masyarakat pendatang lainnya. Kawasan Seturan merupakan contoh daerah yang pembangunan apartemennya cukup pesat.

Pembangunan tersebut membawa perubahan bagi kondisi fisik maupun sosial masyarakat kawasan Seturan..

Pertumbuhan kawasan Seturan ini ada pada penyediaan fasilitas umum yang kemungkinan memang ditargetkan untuk mahasiswa-mahasiswa yang ada didalam kawasan ini. Ada beberapa universitas besar yang berada pada kawasan ini yaitu Atma Jaya, YKPN, dan UPN. Setiap tahun universitas tersebut menerima mahasiswa baru yang tiap tahunnya selalu meningkat, sehingga membutuhkan ruang yang lebih untuk menampung yang dijadikan sebagai tempat tinggal. Dengan adanya peningkatan jumlah penduduk pendatang maka menjadikan kawasan ini semakin padat. Penambahan ruang pada kawasan Seturan digunakan untuk pengadaan fasilitas untuk kebutuhan dasar seperti tempat tinggal yang berupa kos-kostan maupun apartemen. Seiring dengan kemajuan zaman, semakin banyak budaya dan status ekonomi pendatang yang masuk, maka gaya hidup pun akan berubah dengan adanya faktor tersebut karena saling berpengaruh antar satu dengan yang lainnya. Banyak fasilitas yang disediakan untuk mempermudah kehidupan mahasiswa dengan menyediakan segala kebutuhannya dari primer, sekunder dan tersier. Namun dampak dibangunnya fasilitas-fasilitas ini, menjadikan kondisi yang terjadi menjadi tak terkendali, seperti pengunjung yang datang bukan hanya mahasiswa melainkan berbagai lapisan masyarakat dari berbagai luar kawasan yang sengaja datang untuk menikmati fasilitas yang ada dalam kawasan ini. Kondisi seperti ini dimanfaatkan oleh para pengembang untuk menyediakan fasilitas yang general, seperti hotel dan apartemen.

Adanya pembangunan itu menandakan bahwa kawasan tersebut bukan lagi merupakan kawasan mahasiswa melainkan kawasan bisnis. Pembangunan apartemen ini cenderung bersifat modern di tengah-tengah kelompok masyarakat yang masih belum pernah menerima pembangunan yang menuju ke arah metropolis. Kecenderungan ini dalam jangka waktu yang panjang akan mempengaruhi perubahan sosial masyarakat karena ada orang-orang baru yang akan masuk dengan ekonomi menengah keatas yang akan menimbulkan strata sosial dan pengaruh gaya hidup konsumtif. Jika dilihat dari segi perekonomian, adanya pembangunan yang terdapat di Kawasan Seturan dapat menjadi keuntungan sendiri bagi beberapa pihak, baik pemerintah maupun pengembang itu sendiri, maupun masyarakat khususnya masyarakat sekitar kawasan Seturan. Karena dianggap dapat menunjang ekonomi masyarakat sekitar karena dapat membuka lapangan pekerjaan yang memprioritaskan masyarakat sekitar, juga menjadi pusat pertumbuhan yang menarik kelompok usaha yang sifat hubungannya memiliki perekonomian unsur-unsur kedinamisan sehingga mampu menstimulasi kehidupan ekonomi baik ke dalam maupun ke daerah belakangnya (Tarigan, 2005). Perubahan fungsional yang terjadi di Kawasan Seturan tersebut menimbulkan gejala bangkitan lain didalam perubahan pemanfaatan lahan disekitarnya. Konsekuensi dari perubahan pemanfaatan lahan suatu kawasan bisa jadi berpengaruh pula terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di lingkungan sekitar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh keberadaan apartemen terhadap perkembangan fisik, sosial dan ekonomi kawasan Seturan. Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat menjadi gambaran bagi pemerintah maupun pihak pengembang sehingga menjadi pertimbangan utama dalam pembangunan apartemen di kawasan Seturan.

2. DATA DAN METODE

Penelitian ini bertujuan untuk melihat seberapa besar pengaruh keberadaan apartemen terhadap perkembangan fisik, sosial dan ekonomi sekitar Kawasan Seturan. Pada penelitian yang akan dilakukan ini, peneliti memilih menggunakan pendekatan kuantitatif. Menurut Sugiyono (2013) teknik pengumpulan data berdasarkan sumber datanya terbagi menjadi dua, yaitu sumber primer dan sumber sekunder. Selanjutnya berdasarkan teknik pengumpulan dapat dilakukan dengan interview (wawancara), kuesioner (angket), observasi (pengamatan) dan gabungan ketiganya. Pada penelitian ini untuk sumber data primer menggunakan teknik observasi, kuisisioner dan wawancara. Teknik pengumpulan data observasi merupakan teknik yang mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara dan

kuesioner. Pada penelitian ini kuisisioner yang digunakan akan ditujukan kepada para masyarakat sekitar apartemen Student Park dan Student Castle terkait kondisi fisik, sosial dan ekonomi kawasan sekitar. Selain kuisisioner, akan dilakukan wawancara kepada beberapa narasumber yang telah ditentukan. Wawancara ini dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung dan mendalam oleh peneliti terhadap responden. Pada penelitian ini juga diperlukan data dari sumber sekunder yang merupakan data yang berupa dokumen yang didapatkan dari instansi terkait. Untuk memperoleh data sekunder guna kelengkapan penelitian, peneliti melakukan teknik pengumpulan data sekunder pada instansi terkait, seperti Kelurahan Caturtunggal, DPUP Kabupaten Sleman, pihak pengelola Apartemen Student Park maupun Student Castle dan Bappeda Kabupaten Sleman.

Pada penelitian ini, akan dikaji keberadaan apartemen dan pengaruhnya terhadap aktivitas sosial dan ekonomi kawasan Seturan dengan variabel-variabel yang sesuai dengan kondisi eksisting yaitu perubahan pemanfaatan lahan yang menjelaskan mengenai perubahan pemanfaatan lahan sekitar Kawasan Seturan, gejala perkembangan ruang terbangun baru. Setelah itu membahas mengenai perkembangan kawasan / sebaran ruang terbangun baru yang membahas mengenai penempatan letak kegiatan komersial dan jarak kegiatan komersial dengan keberadaan apartemen. Pembahasan yang kedua yaitu mengenai pengaruh perkembangan social yang membahas mengenai anime masyarakat dengan adanya pembangunan apartemen dan perubahan sosial masyarakat Kawasan Seturan sebelum dan sesudah adanya pembangunan apartemen. Pembahasan yang ketiga yaitu mengenai pengaruh perkembangan ekonomi yang membahas penyerapan tenaga kerja setempat, kegiatan ekonomi warga sekitar dan pengaruh harga lahan. Lalu pembahasan yang terakhir adalah mengenai persepsi masyarakat sekitar yang membahas persepsi masyarakat terhadap keberadaan apartemen.

Pada dasarnya, jika melakukan suatu penelitian dengan menggunakan suatu metode survei tidak perlu meneliti seluruh jumlah populasi yang ada. Karena jika seluruh jumlah populasi diteliti maka akan memakan waktu dan biaya yang cukup banyak. Maka dalam penelitian ini menggunakan teknik sampling untuk meneliti sebuah populasi. Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi suatu wilayah. Teknik sampling ini adalah teknik pengambilan sampel yang dapat mewakili pemberian informasi dari keseluruhan populasi. Dalam penelitian hal yang paling penting yang harus diperhatikan adalah pemilihan sampel untuk sebuah penelitian. Pada penelitian ini menggunakan teknik sampling probability dengan simpel random sampling. Untuk mengetahui ukuran sampel dari populasi yang diketahui jumlahnya, peneliti menggunakan rumus Slovin dalam Sugiyono (2013).

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Teknik analisis data dalam penelitian kuantitatif menggunakan statistik. Metode yang digunakan untuk menganalisis pada penelitian kali ini adalah statistik deskriptif. Teknik analisis deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan data yang terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. Data yang paling sering digunakan untuk teknik analisis ini adalah data yang berbentuk gambar, tabel dan diagram.

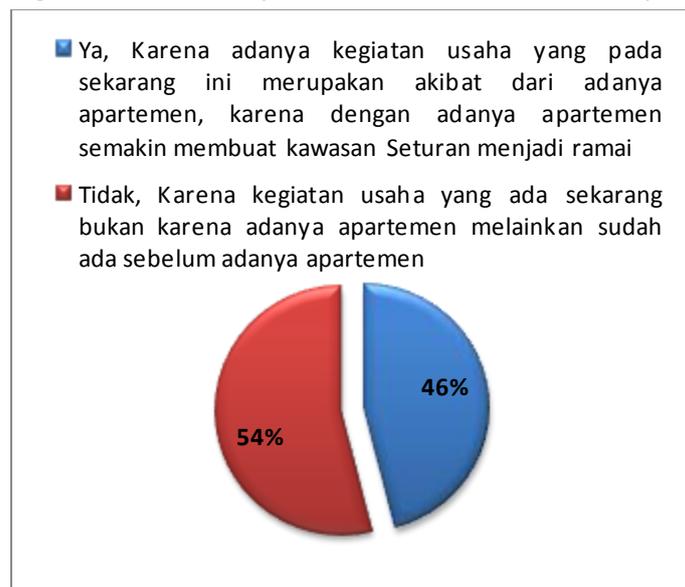
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Pengaruh Fisik

Perubahan secara cepat dari fungsi sederhana kawasan hunian menjadi fungsi campuran yang kompleks merupakan fenomena yang terjadi pada Kawasan Seturan. Faktor-faktor yang mendukung adanya perubahan tersebut adalah pertumbuhan penduduk yang terhitung pesat dan penambahan fungsi

yang relatif beragam. Fungsi hunian merupakan fungsi utama pada saat terbentuknya kawasan tahun 1970, lalu fungsi tersebut berubah ke lebih kompleks seiring dengan berjalannya waktu pada tahun 2000. Fungsi pendidikan ini sekarang juga menjadi fungsi tambahan yang ada di kawasan Seturan. Adanya Universitas berskala besar seperti Universitas Atma Jaya dan UPN Veteran yang terus berkembang menjadi pemicu tumbuhnya fungsi-fungsi baru seperti perdagangan jasa pada kawasan Seturan. Apartemen Student Park dan Student Castel terletak di Kawasan Seturan merupakan apartemen yang belum lama ini dibangun. Pengoperasiannya apartemen tersebut baru berjalan 2 tahun belakangan ini, dan kedua apartemen tersebut belum semua dibeli maupun disewa. Jika apartemen Student Park merupakan apartemen yang bukan hanya dapat disewa maupun dibeli tetapi apartemen tersebut juga dijadikan hotel, berbeda dengan apartemen Student Castle yang mana memang hanya digunakan untuk apartemen sewa maupun beli.

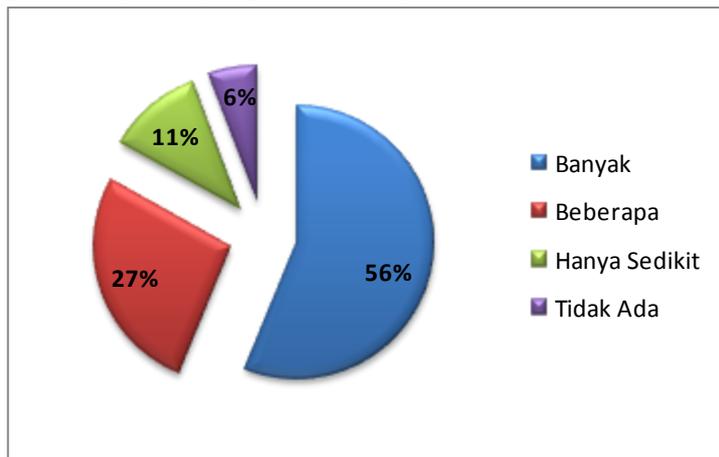
Gambar 1. Diagram Kegiatan Usaha Merupakan Akibat dari Keberadaan Apartemen (Analisis, 2016)



Adanya kegiatan usaha yang berada di Kawasan Seturan bukan karena adanya apartemen, melainkan memang sudah ada sebelum adanya apartemen. Para pemilik usaha memilih untuk membuka usaha di kawasan Seturan karena memang kawasan Seturan merupakan kawasan yang ramai karena adanya kampus sehingga dengan adanya kampus maka tiap tahun penduduk datang ke kawasan Seturan yang dirasa dapat membawa keuntungan untuk para pemilik usaha. Pemilik usaha juga tidak hanya berasal dari kawasan Seturan saja melainkan juga dari luar kawasan Seturan. Sebaran kegiatan komersial di Kawasan Seturan tidak berkumpul pada satu kawasan saja melainkan tersebar di seluruh area Kawasan Seturan. Pertimbangan masyarakat dalam melakukan perubahan pemanfaatan lahan karena seluruh area kawasan Seturan ini memiliki nilai produktivitas yang tinggi sehingga dirasa memiliki peluang yang besar pada kegiatan komersial baru.

Memang banyak bangunan yang beralihfungsi menjadi tempat usaha, ada yang rumah dimanfaatkan sebagai kos-kosan, ada juga rumah yang dimanfaatkan sebagai tempat untuk membuka warung. Hal ini hanya terjadi di bangunan yang berada di dekat apartemen. Ada juga yang memang bangunan rumah usaha tersebut sudah ada sebelum adanya apartemen.

Gambar 2. Diagram Bangunan yang Beralih Fungsi Menjadi Tempat Usaha (Analisis, 2016)



Gambar 3. Rumah yang dijadikan Kos-kosan (Dokumentasi Penyusun, 2016)



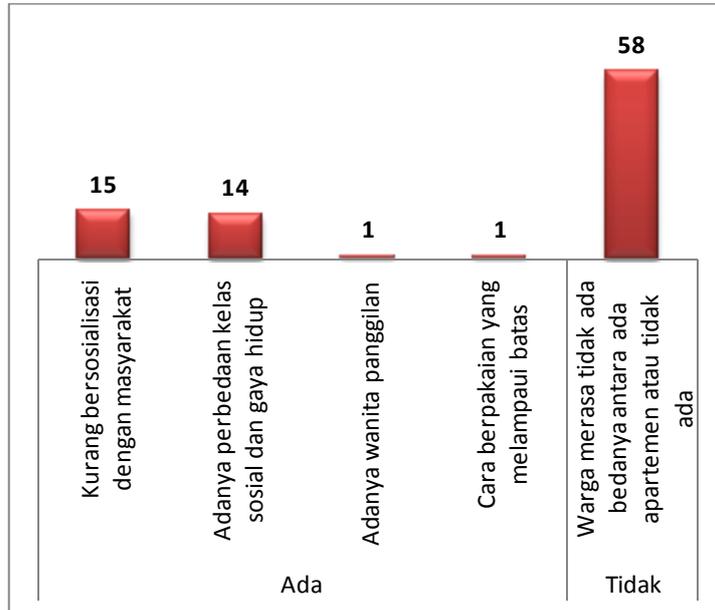
3.2 Analisis Pengaruh Sosial

Adanya apartemen berarti semakin banyak pula jumlah penduduk yang akan datang ke Kawasan Seturan, ditambah lagi Kawasan Seturan merupakan kawasan Pendidikan dan memiliki perkembangan perdagangan jasa yang cukup pesat sehingga pergerakan jumlah penduduk dan pendatang baru yang menetap dan tidak menetap tidak akan pernah berhenti setiap tahunnya menimbulkan semakin banyak pula penyediaan tempat tinggal bagi pendatang baru untuk yang singgah beberapa hari ataupun menetap untuk waktu yang cukup lama. Adanya pendatang baru dari berbagai daerah tersebut menimbulkan banyak penduduk asli yang tidak tau menau tentang penduduk pendatang siapa saja dan seperti apa. Hal ini membuat Kawasan Seturan menjadi rawan akan terjadinya tindak kejahatan seperti perampokan, tawuran, begal, pencurian, pembunuhan, dsb. Hal-hal tersebut membuat masyarakat pendatang dan asli merasa tidak aman karena hal tersebut dapat terjadi dimana saja, oleh siapa saja dan kapan saja.

Kawasan Seturan yang merupakan kawasan pendidikan tinggi yang menjadikan kawasan ini banyak didatangi pendatang baru dari seluruh daerah. Maka dari itu, kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Apartemen yang ada sekarang ini berkaitan dengan ekonomi penghuni, sehingga penghuni apartemen memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan masyarakat biasanya yang tinggal di perumahan biasa. Masyarakat yang tinggal di perumahan biasa

ini menilai yang tinggal di apartemen adalah orang-orang yang kelasnya menengah keatas yang biasanya memiliki ciri individualis yang tidak mau membaur dengan orang-orang disekitarnya.

Gambar 4. Kesenjangan yang Terjadi Antara Penghuni dengan Masyarakat (Analisis, 2016)



Tidak ada kesenjangan sosial yang terjadi antara penghuni apartemen dengan masyarakat sekitar. Masyarakat merasa biasa saja dengan adanya penghuni baru di apartemen. Adanya penghuni baru di apartemen sama saja dengan adanya penghuni baru di kos-kosan, walaupun memang tinggal di kos lebih ada sosialisasi dengan masyarakat sekitar ketimbang dengan penghuni yang tinggal di apartemen. Letak apartemen juga tidak terlalu dekat dengan rumah warga, sehingga dipastikan jarang ada komunikasi yang terjadi antara masyarakat sekitar dengan penghuni apartemen bahkan mungkin tidak pernah terjadi.

3.3 Analisis Pengaruh Ekonomi

Penyerapan Tenaga Kerja Sekitar

Perubahan aktivitas yang terjadi di Kawasan Seturan membawa keberuntungan bagi warga sekitar karena dapat membuka lapangan kerja baru bagi masyarakat sekitar. Dengan adanya lapangan kerja baru maka akan mengurangi angka pengangguran. Lapangan kerja baru yang ada tidak hanya berkaitan dengan apartemennya saja melainkan juga dapat dengan membuka usaha-usaha baru di sekitar apartemen yang dapat menunjang kehidupan untuk memenuhi kebutuhan dari pembeli maupun penjual.

Masyarakat sekitar memanfaatkan adanya apartemen dengan membuka lapangan usaha seperti tempat makan, café, ruko yang memang membutuhkan pegawai di dalamnya seperti cleaning service, waiters, penjaga toko, sehingga hal tersebut dapat membuka lapangan kerja baru dan dapat mensejahterakan masyarakat sekitar. Walaupun begitu, lapangan usaha yang ada sekarang juga tidak berpengaruh banyak terhadap apartemen. Apartemen juga tidak merekrut warga sekitar untuk dijadikan pegawai di dalam apartemen tersebut karena mereka sudah menyediakan pekerja yang sudah berpengalaman sehingga masyarakat tidak bisa bekerja di dalam apartemen.

Kegiatan Ekonomi Warga Sekitar

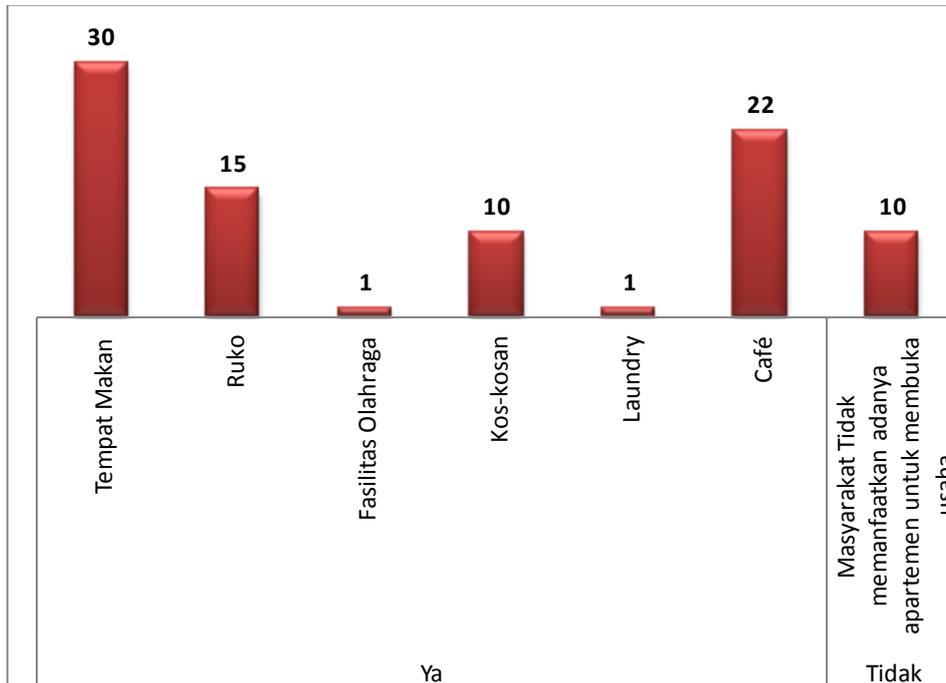
Banyak penduduk sekitar yang memanfaatkan rumah lama mereka untuk dijadikan kos-kosan maupun ruko, ada juga yang rela membeli lahan di Kawasan Seturan untuk sekedar membuka usaha. Tak hanya masyarakat kawasan Seturan dan sekitarnya saja yang membuka usaha di kawasan ini melainkan juga ada

penduduk yang bukan merupakan masyarakat Seturan yang membuka kegiatan usaha di kawasan Seturan untuk sekedar mencari keuntungan dengan membuka kegiatan usaha. Hal ini dirasa oleh masyarakat sekitar mampu untuk mengambil sedikit keuntungan dengan adanya apartemen tersebut.

Gambar 5. Diagram Keberadaan Apartemen Membuka Lapangan Kerja Baru (Analisis, 2016)



Gambar 6. Diagram Contoh Lapangan Usaha Baru Setelah Adanya Apartemen (Analisis, 2016)



Masyarakat sekitar memang memanfaatkan adanya apartemen untuk membuka kegiatan usaha. Kegiatan usaha yang ada sekarang meliputi ruko, kos-kosan, café, tempat makan, hingga PKL. Adanya apartemen juga dapat memicu masyarakat untuk membuka kos-kosan dengan harga yang lebih terjangkau dengan fasilitas yang ditawarkan hampir sama dengan harga sewa bulanan lebih terjangkau. Masyarakat berfikir jika mereka membuka kos-kosan dengan harga terjangkau dengan fasilitas yang sama dengan apartemen maka usaha kos-kosan tersebut akan laku dan dicari orang. Kebanyakan mahasiswa juga lebih memilih untuk tinggal di kos-kosan karena agar bisa lebih bersosialisasi dengan orang lain dan menurut

mereka lebih nyaman tinggal dikos karena apartemen terlalu mahal harganya. Walaupun adanya kegiatan usaha yang ada sekarang memang ada pengaruhnya terhadap keberadaan apartemen tetapi masyarakat juga ada yang berpendapat bahwa masyarakat bukan memanfaatkan adanya apartemen untuk membuka kegiatan usaha melainkan memang karena kawasan yang ramai sehingga masyarakat tertarik untuk membuka kegiatan usaha di kawasan Seturan.

Gambar 7. Rumah yang Beralihfungsi Menjadi Tempat Usaha (Dokumentasi Penyusun, 2016)

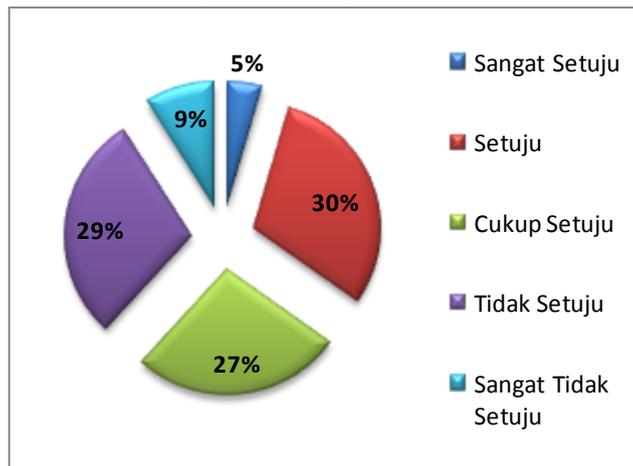


Pengaruh Harga Lahan

Adanya apartemen membuat harga lahan menjadi melambung tinggi. Hal ini didasarkan pada memang karena apartemen ini juga terletak di kawasan yang ramai sehingga mereka berfikir jika mereka menjual harga lahan mereka dengan harga tinggi pasti tetap akan ada yang membeli karena suatu kebutuhan. Semakin banyak orang yang menjual harga tinggi semakin banyak juga masyarakat lain yang tertarik menjual dengan harga yang lebih tinggi. Harga lahan satu dapat menjadi patokan untuk harga lahan yang lainnya, apalagi jika lahan tersebut benar-benar memiliki letak yang strategis maka mereka yang menjual merasa memberikan harga jual lahan yang masih pantas. Maka dari itu apartemen Student Park dan Student Castle letaknya tidak berada persis di pinggir jalan melainkan letaknya agak masuk ke dalam. Apartemen bukan salah satu alasan dalam naiknya harga lahan, masih ada faktor lain yang membuat harga lahan menjadi naik. Harga lahan dari tahun ke tahun akan semakin mahal apalagi jika lahan tersebut berada di kawasan ramai dan strategis, sudah pasti harga lahan akan semakin melambung tinggi dengan cepat. Perkembangan kegiatan kawasan juga akan mempengaruhi harga jual beli lahan.

3.4 Persepsi Masyarakat Terhadap Keberadaan Apartemen

Tak hanya sebagai kota pariwisata dan kota pendidikan, Yogyakarta juga sering disebut sebagai kota budaya yang masih kental dengan adat istiadatnya. Yogyakarta memiliki rasa kekeluargaan antar satu sama lain itu masih kuat dalam guyup rukun yang mana sikap toleransi masih melekat kuat baik terhadap kerabat maupun orang lain. Apartemen masa kini masih dianggap masyarakat adalah hunian yang hanya dapat ditinggali orang yang 'ber-uang' atau yang biasa disebut high class. Ada hal yang ditakutkan masyarakat mengenai apartemen adalah dengan adanya apartemen yang dinilai hanya dapat ditinggali oleh masyarakat kelas atas sehingga menimbulkan adanya kesenjangan sosial dan dapat merubah pola hubungan sosial masyarakat sekitar.

Gambar 8. Diagram Persepsi Masyarakat dengan Keberadaan Apartemen (Analisis, 2016)

Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa masyarakat setuju dengan adanya apartemen di kawasan Seturan. Masyarakat mengatakan jika adanya apartemen juga dapat meningkatkan kemajuan roda ekonomi dan dapat untuk kemajuan dusun, dapat mengurangi penggunaan lahan yang berlebih karena apartemen ini merupakan hunian yang dibangun vertikal sehingga dapat menghemat lahan. Ada juga masyarakat yang berbeda pendapat dengan mengatakan tidak setuju jika adanya apartemen karena adanya apartemen kawasan Seturan akan menjadi ramai sehingga akan semakin macet dan padat, ada juga yang mengatakan apartemen berkesan sangat individu, tidak mau kenal orang yang ada disekitarnya. Selain itu juga membuat lahan hijau yang ada berkurang. Jika lahan hijau berkurang juga akan menyebabkan masalah untuk ke depannya, seperti banjir karena tidak ada lahan yang dapat digunakan untuk penyerapan air, menjadikan kawasan Seturan menjadi lebih 'liar', yang mana memicu adanya pergaulan bebas dsb. Masyarakat juga menjadi asing karena tinggal dekat dengan gedung-gedung tinggi.

4. KESIMPULAN

Secara keseluruhan, untuk perkembangan secara fisik memang belum terlihat dan belum ada pengaruh secara fisik, karena ada tarikan yang lebih besar dari apartemen yaitu adanya kampus di kawasan Seturan. Perkembangan yang terjadi pada kawasan Seturan juga merupakan akibat adanya dokumen RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) untuk kawasan Seturan Babarsari yang bertujuan mengendalikan pemanfaatan ruang dan menciptakan lingkungan yang tertata, berkelanjutan, berkualitas serta menambah vitalitas ekonomi dan kehidupan masyarakat. Pengaruh dari keberadaan apartemen yang banyak terlihat adalah pengaruh dari segi sosial dan ekonomi. Perubahan sosial yang terjadi ialah kawasan Seturan yang tadinya sudah ramai, macet dan bising, semakin macet dan ramai karena jumlah penduduk di Kawasan Seturan meningkat dengan adanya apartemen. Selain itu dengan adanya apartemen juga menambah hunian sebagai persaingan bisnis. Lalu jika perkembangan ekonomi yang terjadi setelah adanya apartemen, semakin banyaknya jumlah perdagangan jasa yang ada di kawasan Seturan. Penambahan jumlah perdagangan dan jasa ini merupakan akibat dari penambahan hunian sehingga terjadi penambahan kebutuhan. Penambahan perdagangan dan jasa ini juga memicu adanya penambahan penyediaan lapangan kerja baru. Selain itu, adanya apartemen juga menimbulkan kenaikan harga lahan pada kawasan Seturan karena kawasan Seturan merupakan kawasan yang strategis dan memiliki perkembangan kawasan yang cukup pesat sehingga terjadi kenaikan permintaan lahan. Kenaikan permintaan lahan itulah yang mengakibatkan kenaikan harga suatu lahan terjadi. Perubahan dari segi sosial dan ekonomi juga yang terjadi mempengaruhi perubahan ke aspek fisik seperti pertambahan fungsi ekonomi dan jumlah penduduk pada kawasan Seturan menjadikan kawasan tersebut lebih padat secara bangunan maupun jumlah penduduk, menjadi lebih ramai dan lebih macet. Keberadaan apartemen juga mempengaruhi

perkembangan fisik kawasan Seturan karena adanya apartemen ini membuat para investor lain juga tertarik untuk membangun penyediaan tempat tinggal yang lebih banyak lagi di kawasan tersebut, tidak hanya apartemen melainkan juga perumahan. Semakin banyak jumlah penduduk yang ada semakin menarik minat investor untuk membangun pemenuhan kebutuhan hunian di kawasan Seturan. Adanya kebutuhan hunian menarik minat masyarakat untuk membuka lapangan usaha pada kawasan Seturan sehingga kawasan Seturan semakin berkembang dengan penambahan fungsi hunian dan ekonomi.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam proses penyusunan artikel ini, penyusun mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang berperan dalam penyusunan laporan tinjauan kritis ini antara lain:

1. Bapak Dr.-Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dari awal penelitian, memulai penyusunan artikel hingga selesai.
2. Para responden kuisioner yang telah meluangkan waktu untuk membantu peneliti mengisi kuisioner dalam proses penelitian ini.
3. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan artikel Keberadaan Apartemen dan Pengaruhnya Terhadap Aktivitas Sosial dan Ekonomi di Kawasan Seturan, Yogyakarta ini.

6. REFERENSI

- Administrator. 2016. "Teori-Teori Perkembangan Kota". Dalam www.trtb.pemkomedan.go.id. Diakses pada tanggal 30 April 2016.
- Akmal, Imelda. 2007. "Menata Apartemen". Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Bab II Gambaran Umum Kondisi Daerah. Dalam www.slemankab.go.id. Diunduh pada tanggal 26 April 2016.
- Badan Kebijakan Fiskal, Kementerian Keuangan. 2015. "Dampak Perkembangan Sektor Properti Terhadap Perekonomian Daerah: Optimalisasi Penerimaan Pemerintah Daerah dari Sektor Properti". Dalam <http://www.fiskal.kemenkeu.go.id/>. Diakses pada tanggal 10 November 2016.
- Bahri, Samsul. 2005. "Rumah Susun Sebagai Bentuk Budaya Bermukim Masyarakat Modern". Jurnal Sistem Teknik Industri Volume 6, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik. Universitas Sumatera Utara
- Bintarto. 1977. "Pengantar Geografi Kota". Yogyakarta: U.P. Spring.
- Bintarto. 1989. "Interaksi desa-kota dan permasalahannya". Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Bourne, Larry Stuart. 1982. "Urban Spatial Structure: An Introductory Essay On Concepts and Criteria". In: L.S Bourne (1982), *Internal Structure of The City*. New York: Oxford University Press.
- Branch, Melville, 1995. "Perencanaan Kota Komprehensif: Pengantar & Penjelasan; penerjemah Bambang Hari Wibisono". Yogyakarta : Universitas Gajah Mada
- Cahyani P, Diah. Ilhamdaniah dan Nitih Indra K.D. 2012. "Preferensi Konsumen Apartemen Di Kota Bandung". Jurnal, KBK Sejarah, Teori Arsitektur dan Budaya Bermukim. Jurusan Pendidikan Teknik Arsitektur. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Catanese, Anthony J dan James C Snyder. 1986. "Pengantar Perencanaan Kota". Jakarta: Erlangga.
- Chandra, Sheryl. 2014. "Preferensi Penghuni Dalam Memilih Rumah Tinggal (Studi Kasus: Komplek Perumahan Cemara Asri)". Tugas Akhir, Jurusan Arsitektur. Universitas Sumatera Utara.
- Chiara, Joseph dkk. 1987. "Time Saver Standards for Interior Design and Space Planning". New York: McGraw.
- Christaller, Walter. 1933. "Central Places in Southern Germany". Germany.
- Ciputra, Rizky Alditya. 2014. "Rumah Susun Sederhana Milik (RUSUNAMI) Di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta". Tugas Akhir, Fakultas Teknik, Program Studi Arsitektur. Universitas Atma Jaya. Yogyakarta.

- Coffman, Chad dan Eschelbach. 1998. "Railroad Development and Land Value". Journal of Real Estate Finance and Economics. University of Chicago. Chicago
- Eckert, Joseph K. 1990. "Property Appraisal and Assessment Administration". IAAO, Chicago Illinois. p. 151-180.
- Fauzia, Rini. 2010. "Pengaruh Pembangunan Apartemen Solo Paragon Terhadap Kondisi Lingkungan Sekitar". Tugas Akhir, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Jurusan Arsitektur, Universitas Sebelas Maret. Solo.
- Hendarto, R. Mulyo. 1997. "Teori Perkembangan dan Pertumbuhan Kota". Semarang: Makalah Diskusi Rutin Fakultas Ekonomi.
- Horton, Paul B. 1999. "Sosiologi Jilid 1". Jakarta: PT Penerbit Erlangga.
- Indarto, Kukuh Dwi. 2015. "Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial dan Ekonomi Masyarakat Sekitar Di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang". Tugas Akhir, Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro. Semarang.
- Irsalina, Sabrina. 2010. "Analisis Alih Fungsi Lahan Sawah Di Kabupaten Langkat". Tugas Akhir, Universitas Sumatera Utara. Medan.
- Khadiyanto, Parfi. 2005. "Tata Ruang Berbasis Pada Kesesuaian Lahan". Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Kostof, Spiro. 1991. "The City Shapped: Urban Patten and Meanings Throught History". London: A Bulfinch Press Book
- Kurnia, Undang, et all. 2001. "Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Debit dan Banjir di Bagian Hilir DAS Kaligarang". Prosiding Seminar Nasional Multifungsi Lahan Sawah. Pusat Penelitian dan Pengembangan Tanah dan Agroklimat. Bogor
- Kustiwan, Iwan. 1997. "Permasalahan Konversi Lahan Pertanian dan Implikasinya Terhadap Penataan Ruang Wilayah (Studi Kasus Wilayah Pantai Utara Jawa Barat)". Jurnal PWK, Vol. 8. No. 1.
- Lestari, Tri. 2009. "Dampak Konversi Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani." Skripsi, Departemen Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat. Institut Pertanian Bogor. Bogor.
- Manaf, Andi Abdul. 2016. "Analisis Pengaruh Keberadaan Apartemen Terhadap Harga Tanah di Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa dan Takalar (mamminasata)". Tugas Akhir, S1 Pembangunan Wilayah, Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.
- Marangkup, Hubert dan Eka Ulin S, M. 2006. "Identifikasi Pola Pengembangan Daerah Pinggiran dan Pola Jaringan Jalan Kota Semarang." Tugas Akhir, Jurusan Teknik Sipil, Universitas Diponegoro. Semarang.
- Marlina, Endy. 2008. "Panduan Perancangan Bangunan Komersial". Yogyakarta: Andi Offset.
- Nadiyanto, Dani. 2005. "Dampak Pembangunan Industri Terhadap Masyarakat Desa Suka Danau Kecamatan Cikarang". Kabupaten Bekasi
- Neufert, Ernst. 1980. "Architects' Data: Arsitektur – Pola dan Rencana". London: Granada.
- Paruntung, Malla. 2004. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura". Program Pascasarjana. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Permatasari, Berlian. 2008. "Konsep Loft Pada Hunian Kota Studi Kasus: Hunian Vertikal (Apartemen) di Jakarta". Tugas Akhir: Departemen Arsitektur: Fakultas Teknik. Universitas Indonesia.
- Pearce, David.W, dan Richmond K Turner. 1990. "Economics of Natural Resources and The Environment". London: Harvester Wheatsheaf.
- Pierce, John T. 1981. "Conversion Of Rural Land To Urban". A Canadian Profile.
- Prihadinata, Megawasis. 2013. "Kajian Perubahan Guna Lahan, Status Pekerjaan Petani dan Mobilitas Petani di Rest-Area dan Ring-Road Pada Jalan Tol Kertosono-Mojokerto di Kabupaten Jombang. Jombang". Jurnal Universitas Negeri Surabaya, Surabaya.

- Rachmawati, Rini, dkk. 2014. "Pengembangan Hunian Vertikal di Kota Yogyakarta: Kajian Aspek Lokasi, Ruang dan Prilaku". Fakultas Geografi. Universitas Gadjah Mada.
- Ramadhana, Dwindi. 2014. "Perluasan Kota yang Berdampak Pada Transformasi Sosial". Jurnal, Program Studi S2 Arsitektur Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.
- Reksohadiprojo, Sukanto dan Karseno. 2001. "Ekonomi Perkotaan Edisi ke 4". Yogyakarta : BPFE.
- Riyono, Melissa S. 2014. "Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta". Tugas Akhir, Program Studi Arsitektur. Universitas Atma Jaya. Yogyakarta
- RPJMD Kabupaten Sleman 2011-2015.
- RTBL Kawasan Babarsari-Seturan 2012-2031.
- Saepul dan Maman Abdurahman. 2011. "Rangkuman Penelitian Campuran Kuantitatif-Kualitatif Disain Embedded (Embedded Design)." Dalam <http://file.upi.edu>. Diakses pada tanggal 6 Mei 2016.
- Sasmita, Arie. 2013. "Sektor Properti dan Peranananya Dalam Pengembangan Wilayah". Tugas Makalah Mata Kuliah, Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Pedesaan. Universitas Sumatera Utara.
- Savitri, Esti., Marcel Ignatius dkk. 2007. "Indonesian Apartment: Design Concept Lifestyle". Jakarta: PT. Griya Asri Prima.
- Sirnayatin, Titin Ariska. 2013. "Bab III Metodologi Penelitian". Tugas Akhir, Universitas Pendidikan Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. 2009. "Sosiologi Suatu Pengantar". Jakarta: Penerbit Rajawali Press.
- Soetomo, Sugiono. 2002. "Dari urbanisasi ke Morfologi Kota (Mencari Konsep Pembangunan Tata Ruang Kota yang Beragam). Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Student Castle. 2014. "Apartemen Student Castle Yogyakarta". [Http://www.studentcastleapartmentyogyakarta.com/](http://www.studentcastleapartmentyogyakarta.com/). Diakses pada tanggal 27 April 2016.
- Student Park. 2015. "Room and Apartment". [Http://www.studentparkhotel.com](http://www.studentparkhotel.com). Diakses pada tanggal 27 April 2016.
- Suawa, Archie I M, Jeffrey Kindangen dan Luther Betteng. 2015. "Apartemen di Manado (Biodimatic Architecture)." Vol 4, No 2. Jurnal Universitas Sam Ratulangi, Manado. Dalam www.ejournal.unsrat.ac.id. Diakses pada tanggal 25 April 2016.
- Sugiyono. 2012. "Memahami Penelitian Kualitatif". Bandung: ALFABETA
- Sugiyono. 2013. "Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)". Bandung: ALFABETA
- Suradisastra, Kedi. 2008. "Strategi Pemberdayaan Kelembagaan Petani". Forum Penelitian Agro Ekonomi Volume 26 No. 2, hal. 82-91.
- Tarigan, Robinson. 2005. "Perencanaan Pembangunan Wilayah". Jakarta: Bumi Aksara.
- Turner, Bryan Stanley. 2012. "Teori Sosial". Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.
- Wicaksono, Tangguh. 2011. "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Persebaran Pemanfaatan Lahan Untuk Tujuan Komersial di Kawasan Tlogosari Kulon, Kota Semarang". Jurnal, Universitas Diponegoro. Semarang.
- Wirth, Louis. 1938. "Urbanism As a Way of Life". The American Journal of Sociology, Vol. 44 ,No.1, pp.1-24.
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. " Struktur Tata Ruang Kota". Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 2002. "Manajemen Kota". Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 2008. "Dinamika Wilayah Peri Urban Determinan Masa Depan Kota". Yogyakarta: Pustaka Pelajar.