



BAGAIMANA PENGARUH LOKASI RUMAH SUDUT TERHADAP NILAI PROPERTI?

Khofifah Nila Juliana¹

Edy Riyanto²

Politeknik Keuangan Negara STAN

Alamat Korespondensi: edy.riyanto@pknstan.ac.id¹

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[19 09 2022]

Dinyatakan Diterima
[22 10 2022]

KATA KUNCI:

Rumah sudut, Nilai properti, Preferensi konsumen

KLASIFIKASI JEL:

M41, M48

ABSTRACT

The value of the house is formed from a collection of various elements, each element has a real contribution to the overall value. One of the elements that affect the value of the house is the location, including the location of the house in the corner or in the middle of a residential plot. This study aims to analyze people's preferences for corner houses and the effect of corner houses on property values. The results showed that the community gave a positive appreciation for the position of the corner house compared to the position of the house in the middle. The location of the corner house has a positive effect on the overall property value. This research is a quantitative study using primary data, data collection is done through interviews and direct observation in the field.

ABSTRAK

Nilai rumah terbentuk dari kumpulan berbagai elemen, masing-masing elemen memiliki kontribusi nyata terhadap nilai secara keseluruhan. Salah satu elemen yang mempengaruhi nilai rumah adalah lokasi termasuk di dalamnya lokasi rumah yang berada di sudut atau di tengah kavling perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis preferensi masyarakat terhadap rumah sudut dan pengaruh rumah sudut terhadap nilai properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat memberikan apresiasi positif atas posisi rumah sudut di banding dengan posisi rumah di tengah. Lokasi rumah sudut berpengaruh positif terhadap nilai properti secara keseluruhan. Penelitian ini merupakan studi kuantitatif menggunakan data primer, pengumpulan data dilakukan melalui metode wawancara dan observasi langsung di lapangan.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Nilai rumah terbentuk dari kumpulan berbagai elemen, masing-masing elemen memiliki kontribusi nyata terhadap nilai secara keseluruhan (Keating, 2014). Elemen pertama adalah elemen fisik, elemen ini terdiri dari karakteristik yang paling sering diiklankan di situs jual beli properti seperti ukuran kavling, ruang tamu, jumlah kamar tidur, garasi, dan lain-lain. Kedua, nilai rumah terkait erat dengan kondisi pasar secara keseluruhan, baik dalam suatu kawasan pasar properti yang dipengaruhi oleh hukum penawaran dan permintaan dan secara nasional dipengaruhi oleh suku bunga perbankan. Terakhir, karakteristik paling unik dari rumah adalah lokasinya yang pasti dan tidak dapat dipindahkan, hal ini sangat memengaruhi nilainya. Dengan demikian, slogan pemasaran *real estate* "lokasi, lokasi, lokasi", meskipun terlihat klise namun hal ini sesuai dengan realita di pasar properti.

Nilai atas properti merupakan cerminan dari persepsi individu atas manfaat properti bagi dirinya. Studi terdahulu menunjukkan bahwa rumah yang berdekatan dengan taman lingkungan dihargai 13% lebih tinggi (Espey, 2001), sedangkan yang dekat dengan taman rumah mobil mengalami efek negatif pada harga jual (Munneke, 1999). Eksplorasi sederhana tentang nilai rumah sudut, didefinisikan sebagai rumah yang dibangun di atas tanah yang berada di persimpangan dua jalan, dan oleh karena itu dengan setidaknya dua sisi terbuka untuk dilihat orang lain menghasilkan perbedaan dalam preferensi konsumen. Beberapa orang lebih menyukai rumah sudut, terutama karena ukuran kavling yang umumnya lebih besar dan aksesibilitas serta visibilitas dari berbagai sisi. Di sisi lain banyak yang mengklaim bahwa mereka tidak akan pernah membeli rumah sudut, dengan alasan kurangnya privasi dan menimbulkan biaya pemeliharaan tambahan. Selain itu, di beberapa negara bagian di Amerika Serikat terdapat peraturan yang mengizinkan pemerintah kota untuk menetapkan pajak dua kali lipat untuk dua bagian depan (*frontage*) jalan dan di Indonesia juga terkadang tanah dengan posisi sudut menjadi lebih rendah luasan yang bisa di manfaatkan, hal ini terkait dengan peraturan tata ruang di suatu daerah seperti adanya batas garis sempadan bangunan (BSB) dan garis sempadan jalan (GSJ).

Beberapa pelaku pasar juga terbagi pendapatnya, sebagian mengklaim banyak sudut lebih mungkin untuk dibobol (tidak aman), sementara yang lain membantah bahwa rumah yang lebih mudah terlihat, seperti rumah sudut, lebih aman. Pandangan kontras tentang semangat dan keyakinan yang mengkhawatirkan ini memberikan kesempatan yang menarik untuk menguji preferensi masyarakat terhadap rumah sudut secara empiris.

Dari perspektif ekonomi, rumah sudut menawarkan pengalaman kepemilikan rumah yang sangat berbeda kepada pembeli potensial. Mempertimbangkan keunikannya, rumah di lokasi

sudut termasuk dalam deskripsi tentang *atypicality effect* (Haurin, 1988). Berdasarkan teori ini, rumah yang memiliki karakteristik luar biasa akan menarik variasi penawaran yang lebih tinggi dari pembeli potensial. Reaksi rasional pemilik rumah adalah menawarkan penjualan rumah di pasar lebih lama dari kondisi pada umumnya, hal ini dimaksudkan untuk menarik jumlah penawaran yang lebih tinggi. Efek berbeda dijelaskan oleh Turnbull (2006) dalam memasukkan analisis harga perumahan, menyimpulkan bahwa rumah atipikal dijual dengan harga diskon. Kondisi ini disebabkan karena rumah atipikal membutuhkan waktu lebih lama untuk dijual, rumah atipikal akan dijual dengan harga lebih rendah dari rumah pada umumnya.

Nilai Rumah juga dapat dikaitkan dengan konsep kenyamanan (*hedonic*), rumah juga dapat memiliki nilai tambah apabila penghuni merasa nyaman menempati rumah tersebut sehingga penghuni tidak jarang rela membayar lebih agar mendapatkan rumah yang mereka impikan. Nilai tambah ini sejalan dengan konsep *hedonic price* yang mengasumsikan bahwa manusia membeli properti sebagai satu kesatuan dengan berbagai atribut dan karakteristik yang melekat di dalamnya. *Hedonic Price Method* (HPM) merupakan perkembangan dari teori atribut yang dikemukakan oleh Lancaster (1976) yang kemudian dapat digunakan untuk mengestimasi harga rumah dengan cara memasukkan karakteristik atau atribut baik berkaitan langsung atau tidak langsung dengan properti. Metode ini didasarkan pada gagasan bahwa properti disediakan ke pembeli dengan sejumlah jasa atau servis. Apabila jasa atau pelayanan yang diberikan pada suatu properti semakin baik maka nilai properti tersebut juga akan meningkat.

Dari identifikasi penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Riyanto (2021), menunjukan adanya hasil yang konsisten terhadap responden dalam menentukan faktor yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai properti. Faktor fisik yang berkaitan langsung dengan properti seperti luas tanah, luas bangunan, dan kondisi bangunan, faktor yang tidak berkaitan langsung dengan properti yakni faktor jarak seperti akses transportasi umum, pusat perbelanjaan, dan tempat kerja serta faktor lingkungan seperti kualitas lingkungan, ketersediaan air bersih, dan keamanan lingkungan.

Lokasi rumah sudut merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai properti (Appraisal Institute. 2013), namun demikian menurut Malahati (2018) dalam penelitiannya menyatakan bahwa faktor lokasi dalam hal ini tanah sudut tidak signifikan mempengaruhi nilai properti di perumahan Citra Wisata. Namun demikian menurut Raharjo (2014) posisi rumah sudut memiliki banyak keuntungan sehingga lebih disukai oleh konsumen perumahan.

Properti bersifat setempat (Panangian, 2022), faktor yang mempengaruhi nilai properti bersifat lokal. Hal ini mengandung makna bahwa faktor yang mempengaruhi properti di suatu daerah belum tentu punya pengaruh yang sama di daerah lain. Untuk itu

penulis mengangkat penelitian terkait dengan pengaruh rumah sudut terhadap nilai properti di Perumnas Klipang Green 2 Semarang.

1.2. Ruang Lingkup dan Rumusan Masalah

- a. Ruang lingkup penelitian
Objek penelitian adalah properti pada Perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Penelitian dilakukan dalam kurun waktu bulan Januari sampai dengan April 2022.
- b. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:
 - 1) Bagaimanakah preferensi masyarakat terhadap rumah sudut?
 - 2) Apakah lokasi sudut memiliki pengaruh terhadap nilai rumah secara keseluruhan?

2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1 Tinjauan Teori

Menurut Standar Penilaian Indonesia (2018), Nilai merupakan opini atas manfaat ekonomi kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, dengan demikian nilai bukan merupakan fakta. Hal-hal yang mempengaruhi nilai tanah antara lain lokasi, bentuk tanah, lingkungan sekitar, kedekatan dengan faktor positif serta negatif maupun karakteristik lingkungan alam, maupun transaksi/penawaran yang ada terhadap tanah pembanding pada tanggal pembelian.

Menurut Hanley dan Spash (2013), nilai properti dipengaruhi oleh kemampuannya dalam memberikan kenyamanan bagi pemilik (*Hedonic*), beberapa faktor tersebut adalah, (1) faktor fisik properti seperti luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi; (2) faktor aksesibilitas seperti akses ke pusat kesehatan, akses ke pusat pendidikan, akses ke pusat perbelanjaan; dan (3) faktor lingkungan seperti kualitas udara, akses ke RTH publik atau taman publik.

Tanah sudut atau tanah "*hook*" adalah tanah yang terletak atau berada pada lokasi sisi paling sudut dengan dua sisi terbuka menghadap ke jalan. Istilah *hook* berasal dari bahasa Belanda "*hoek*" yang memiliki makna sudut atau pojok. Menurut Bambang Eka Jaya sebagaimana dikutip oleh Fadli (2021) menjelaskan bahwa harga tanah sudut dapat lebih mahal harganya dikarenakan secara konstruksi biaya yang dibutuhkan lebih besar sehingga rumah yang berada di sudut/*hook* perumahan biasanya dijual 20% lebih mahal dari rumah dengan posisi dan letak biasa pada umumnya. Adapun dari segi keluasan, area yang dapat dibangun tanah sudut terkadang lebih sedikit dari luasan kavling karena memiliki dua atau bahkan tiga garis sempadan bangunan (GSB) yang ketentuannya diatur oleh peraturan daerah masing-masing.

Menurut Fahirah dkk. (2010), posisi atau letak bangunan pada suatu perumahan dipengaruhi oleh

perbedaan luas lahan pada suatu blok perumahan. Rumah yang lokasinya berada di sudut tentunya memiliki luas lahan yang sedikit lebih besar dan terkadang strategis daripada rumah yang lokasinya berada di tengah. Oleh karena itu, letak rumah yang berada pada sudut jalan membuat orang lebih tertarik sehingga nilai tanahnya akan lebih tinggi dari yang lainnya.

Menurut Appraisal Institute (2013), tanah sudut dengan kondisi *frontage* terhadap dua jalan atau lebih dapat memiliki nilai yang lebih rendah daripada properti di sekitarnya dengan *frontage* hanya pada satu jalan. Keuntungan tanah sudut yang memiliki akses lebih mudah dan lebih banyak ke lokasi mengakibatkan berkurangnya privasi pemiliknya, dalam kondisi tertentu hal ini tidak disukai oleh pelaku pasar properti. Namun dalam kondisi yang berlainan misalnya untuk area komersial atau area yang keamanan lingkungan sangat baik, kondisi tanah sudut dapat meningkatkan nilai propertinya. Dalam proses perbandingan, Penilai harus menentukan terlebih dahulu apakah pelaku pasar properti di daerah tertentu menganggap lokasi tanah sudut menjadi menguntungkan atau tidak menguntungkan di dasarkan pada analisa pasar nya.

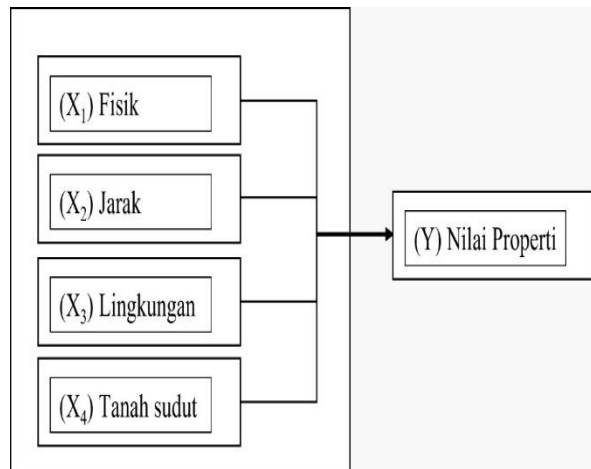
2.2 Kerangka Pemikiran Operasional

Penelitian ini mengacu pada rumusan masalah dan beberapa penelitian terdahulu serta *text book* Penilaian Properti sebagaimana diuraikan di bawah ini.

- a. Fisik
Menurut Sutioningsih (2010), faktor fisik seperti kualitas bangunan secara individual mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan konsumen membeli rumah di perumahan. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin baik kualitas fisik suatu bangunan maka nilai properti akan meningkat.
- b. Jarak
Menurut Sigit (2018), faktor jarak yang termasuk ke dalam variabel fasilitas secara individual mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti pada perumahan cluster J City. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin dekat akses atau jarak maka nilai properti pada perumahan *cluster* tersebut juga akan meningkat.
- c. Lingkungan
Menurut Rahma (2010), variabel lingkungan secara individual berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan konsumen membeli rumah di perumahan Tamansari Majapahit Semarang. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin baik kualitas lingkungan suatu perumahan maka nilai properti semakin meningkat.
- d. Tanah Sudut
Menurut Appraisal Institute (2013), salah satu faktor yang mempengaruhi nilai properti adalah

lokasi tanah, salah satunya adalah lokasi tanah sudut.

Kerangka konseptual penelitian ditunjukkan pada gambar 1.



Gambar 1. Kerangka Konseptual

2.3 Hipotesis

Berdasarkan teori dan kerangka konseptual yang telah diuraikan di atas maka hipotesis dalam penulisan ini antara lain:

H1 = Variabel fisik berpengaruh signifikan terhadap nilai properti.

H2 = Variabel jarak berpengaruh signifikan terhadap nilai properti.

H3 = Variabel lingkungan berpengaruh signifikan terhadap nilai properti.

H4 = Variabel tanah sudut berpengaruh signifikan terhadap nilai properti.

H5 = Secara bersamaan variabel fisik, jarak, lingkungan, dan tanah sudut berpengaruh signifikan terhadap nilai properti.

3. METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Data

Studi empiris ini menggunakan teknik analisis data kuantitatif untuk mengukur pengaruh faktor fisik, jarak, lingkungan dan lokasi tanah sudut terhadap nilai properti dan interpretasi skala *likert* untuk mengukur preferensi responden dalam memilih properti. Data kuesioner dikumpulkan melalui observasi langsung dan wawancara dengan penghuni perumahan dan pengembang properti (*developer*) di kota Semarang. Data tersebut mencakup tahun setiap rumah dibangun, ukuran kavlingnya, luas persegi ruang tamu, jumlah kamar tidur dan kamar mandi, dan nilai estimasi setiap rumah.

Nilai estimasi adalah perkiraan nilai pasar untuk rumah yang dihasilkan dengan perhitungan penilaian menggunakan pendekatan biaya, nilai tanah dengan metode perbandingan penjualan dan nilai bangunan menggunakan metode biaya. Untuk tujuan penelitian ini, nilai estimasi akan berfungsi sebagai

proxy untuk nilai setiap rumah. Kumpulan data mencakup 33 rumah yang dipilih, dan disubkategorikan menjadi 12 rumah sudut dan 21 rumah bukan sudut (posisi di tengah). Rumah dipilih secara acak menggunakan generator nomor acak dari daftar yang disusun dari rumah sudut dan rumah tengah di area yang sesuai.

Skala *likert* dipergunakan untuk mengukur jawaban responden atas preferensi individu atas rumah sudut. Melalui skala likert, variabel yang diukur kemudian diuraikan menjadi indikator variabel dan selanjutnya dipergunakan sebagai titik tolak untuk menyusun instrumen pernyataan kepada responden. Untuk keperluan analisis kuantitatif, maka jawaban dari pertanyaan yang ada dapat diberi skor dan dijumlahkan untuk menghasilkan simpulan mengenai gambaran perilaku responden (Sugiono, 2017). Adapun skor yang diberikan terhadap jawaban atas pernyataan positif sebagai berikut:

- | | |
|------------------------------|-----|
| a. Sangat setuju (SS) | = 5 |
| b. Setuju (S) | = 4 |
| c. Ragu-ragu (RG) | = 3 |
| d. Tidak Setuju (TS) | = 2 |
| e. Sangat Tidak Setuju (STS) | = 1 |

Interpretasi skor berdasarkan pada table 1 sebagai berikut:

Tabel 1. Skala Interpretasi Skor Likert

Angka 0% – 19,99%	= Sangat (tidak setuju/buruk/kurang sekali)
Angka 20% – 39,99%	= Tidak setuju / Kurang baik)
Angka 40% – 59,99%	= Cukup / Netral
Angka 60% – 79,99%	= (Setuju/Baik/suka)
Angka 80% – 100%	= Sangat (setuju/Baik/Suka)

Sumber: Nazir (2005)

Definisi operasional variabel dalam penulisan ini dapat dilihat pada tabel 2:

Tabel 2. Definisi Operasional Variabel

Variabel	Indikator	Skala Ukur
1. Fisik	1. Luas tanah menjadi pertimbangan dalam memilih rumah 2. Luas bangunan menjadi pertimbangan dalam memilih rumah 3. Kondisi fisik dan estetika bangunan yang baik menjadi pertimbangan dalam memilih rumah	Interval Skala 1-5
2. Jarak	1. Rumah dekat dengan transportasi	Interval Skala 1-5

	2. Rumah dekat dengan pusat perbelanjaan 3. Rumah dekat dengan tempat kerja	
3. Lingkungan	1. Kualitas lingkungan perumahan baik 2. Lingkungan rumah aman dari tindak kejahatan / kriminalitas 3. Lingkungan rumah memiliki ketersediaan air bersih	Interval Skala 1-5
4. Tanah sudut	1. Faktor tanah sudut menjadi pertimbangan utama untuk memilih sebuah rumah tinggal 2. Rumah sudut memiliki akses yang lebih baik 3. Rumah sudut memiliki feng shui yang baik	Interval Skala 1-5

Sumber: Diolah penulis

Dalam penelitian ini penulis juga menggunakan metode penelitian kuantitatif. Data kuantitatif adalah jenis data yang dapat dihitung atau diukur secara langsung, data dapat berupa informasi atau penjelasan yang berasal dari observasi dan wawancara dengan responden. Data kuantitatif yang dianalisis merupakan data primer. Untuk mendapatkan informasi terkait faktor yang mempengaruhi nilai properti yang di dalamnya termasuk faktor lokasi rumah sudut, menggunakan penelitian kuantitatif dengan menggunakan SPSS 10.

3.2 Sumber Data

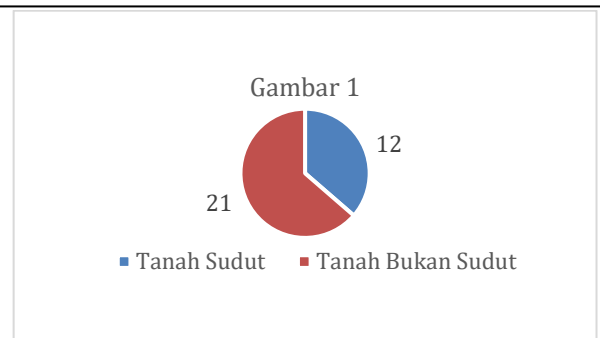
Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sumber data primer. Data primer yang dihimpun berasal dari 33 responden yang berasal dari penghuni perumahan klipang 2 semarang dan juga staf pemasaran pengembang perumahan. Disamping itu, untuk informasi terkait dengan data karakteristik responden diperoleh dari observasi lapangan secara langsung terhadap rumah (properti) milik responden.

4. HASIL PENELITIAN

4.1 Hasil Interpretasi Skala Likert

4.1.1 Statistik Deskriptif Terkait Posisi Rumah

Posisi rumah untuk tanah bukan sudut sebanyak 21 atau 63,6%, sedangkan untuk tanah sudut sebanyak 12 atau 36,4 %.



Sumber: diolah Penulis

4.1.2 Interpretasi Faktor Fisik

Hasil interpretasi menggunakan skala *likert* diketahui responden menjawab sangat setuju atau 84,24% untuk pertanyaan terkait dengan Luas tanah, 82,42% untuk luas bangunan dan 85,45% untuk kondisi fisik serta estetika bangunan menjadi pertimbangan dalam memilih rumah.

Hal ini mengindikasikan bahwa responden saat memutuskan membeli rumah mempertimbangkan kondisi fisik dan estetika bangunan dengan alasan suatu bangunan yang memiliki kondisi fisik dan estetika yang baik dapat mempengaruhi suasana hati penghuni dan membuat penghuni merasa nyaman untuk melakukan aktivitas sehari-hari secara layak.

4.1.3 Interpretasi Faktor Jarak

Hasil interpretasi menggunakan skala *likert* diketahui responden menjawab setuju atau 68,48% untuk pertanyaan terkait dengan jarak rumah dengan transportasi umum, 74,55% untuk jarak rumah dengan pusat perbelanjaan dan 64,85% untuk jarak rumah dengan lokasi tempat kerja.

Hal ini mengindikasikan bahwa responden saat memutuskan untuk membeli rumah mempertimbangkan jarak ke transportasi umum, pusat perbelanjaan dan tempat kerja, Jarak ke pusat perbelanjaan menjadi lebih dominan dibandingkan dengan jarak rumah ke transportasi umum dan tempat kerja.

4.1.4 Interpretasi Faktor Lingkungan

Hasil interpretasi menggunakan skala *likert* diketahui responden menjawab sangat setuju atau 80,61% untuk pertanyaan terkait dengan kualitas lingkungan yang baik dan 81,82% untuk kondisi lingkungan yang aman, dan 79,39% menjawab setuju untuk ketersediaan air bersih.

Hal ini mengindikasikan bahwa responden mengutamakan kualitas lingkungan yang baik dan faktor keamanan lingkungan disbanding dengan ketersediaan air bersih di lingkungannya.

4.1.5 Statistik Interpretasi Faktor Tanah Sudut

Hasil interpretasi menggunakan skala *likert* diketahui responden menjawab setuju atau 76,36% untuk pertanyaan terkait dengan lokasi tanah sudut menjadi pertimbangan dalam memilih rumah.

Hal ini mengindikasikan bahwa responden saat memutuskan untuk memilih atau membeli rumah mempertimbangkan lokasi tanah sudut. Hal-hal yang menjadi alasan pemilihan antara lain karena tanah sudut dianggap memiliki akses yang baik dan juga *feng shui* dari rumah sudut dianggap lebih baik dari posisi lainnya.

4.2 Hasil Pengujian Validitas dan Reliabilitas

4.2.1 Hasil Pengujian Validitas

Hasil pengujian validitas digunakan untuk mengukur valid atau tidaknya indikator variabel dari pengisian kuesioner dalam penulisan ini. Dalam pengujian ini digunakan rumus korelasi *product moment* yang dilakukan dengan membandingkan antara *r*-hitung yang diperoleh dari hasil output SPSS dengan nilai *r*-tabel. Nilai *r*-tabel menggunakan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dengan $n = 33$, yaitu sebesar 0.344.

Hasil pengujian validitas menunjukkan bahwa semua indikator dari masing-masing variabel memenuhi persyaratan uji validitas karena memiliki nilai *r*-hitung lebih besar dari nilai *r*-tabel. Dengan demikian, semua indikator dari masing-masing variabel yang dianalisis tersebut dapat diikutsertakan dalam pengujian lebih lanjut.

4.2.2 Hasil Pengujian Reliabilitas

Hasil pengujian reliabilitas digunakan untuk mengukur handal atau tidaknya indikator variabel dari pengisian kuesioner dalam penulisan ini dengan menggunakan alat ukur uji statistik *Cronbach's Alpha*. Dari hasil pengujian reliabilitas menunjukkan bahwa semua variabel memiliki nilai *Cronbach's Alpha* > 0.7 . Dengan demikian, semua variabel dari pengisian kuesioner dapat dikatakan reliabel/handal.

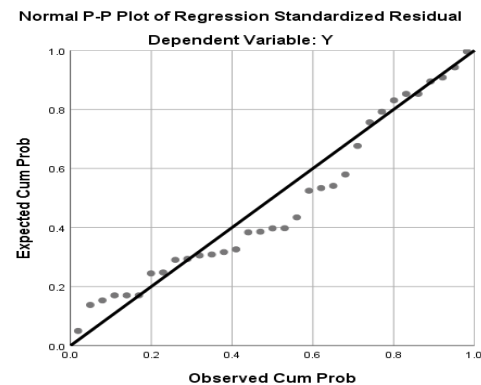
4.2.3 Pengujian Asumsi Klasik

4.2.3.1 Hasil Pengujian Normalitas

Untuk menguji apakah sampel penulisan memiliki sebaran data yang normal, maka dalam penulisan ini digunakan pengujian *Shapiro Wilk Tests of Normality* terhadap masing-masing variabel. Pengujian normalitas dengan uji *shapiro wilk* dikarenakan sampel yang digunakan dalam penulisan ini jumlahnya kecil (kurang dari 50 data), yaitu sebanyak 33. Tingkat signifikansi yang digunakan adalah $\alpha = 5\%$ dengan dasar pengambilan keputusan untuk melihat posisi nilai probabilitas p , dengan ketentuan, jika nilai probabilitas $p > 5\%$, maka uji normalitas terpenuhi dan jika nilai probabilitas $p < 5\%$, maka uji normalitas tidak terpenuhi.

Selain itu, untuk melihat apakah data itu terdistribusi normal maka dilihat dari sebaran plot yang mendekati arah garis diagonal.

Gambar 2. Grafik P Plot



Sumber: diolah Penulis

Dari hasil pengujian normalitas menunjukkan model terdistribusi normal karena nilai signifikansi yang diperoleh lebih besar dari 0,05, yaitu 0,082. Adapun dari grafik P plot pada gambar 2 menunjukkan bahwa titik-titik tidak berada jauh dengan garis diagonal. Dengan demikian, dikarenakan asumsi kenormalan data telah terpenuhi maka dapat dilakukan pengujian lebih lanjut.

4.2.3.2 Hasil Pengujian Multikolinieritas

Untuk menguji apakah sampel penulisan terjadi multikolinieritas atau tidak maka dapat dilihat dari besaran nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) dan nilai *tolerance*. Jika nilai VIF < 10 dan nilai *tolerance* mendekati angka 1, maka model terjadi multikolinieritas begitu juga sebaliknya jika nilai VIF > 10 dan nilai *tolerance* menjauhi angka 1 maka model bebas dari multikolinieritas. Dari hasil pengujian multikolinieritas menunjukkan bahwa model tidak terjadi gejala multikolinieritas karena hasil nilai *tolerance* mendekati angka 1 dan nilai VIF lebih kecil dari 10. Dengan demikian, dikarenakan model bebas dari gejala multikolinieritas maka semua variabel dalam penulisan ini layak dipakai dan masing-masing variabel saling independen.

4.2.3.3 Hasil Pengujian Heteroskedastisitas

Untuk menguji apakah sampel penulisan terjadi heteroskedastisitas digunakan Uji statistik Glejser. Uji ini dipilih karena lebih dapat menjamin keakuratan hasil dibandingkan dengan uji grafik plot yang dapat menimbulkan bias. Dasar pengambilan keputusan untuk menyatakan bahwa terjadi atau tidaknya heteroskedastisitas pada sampel maka menggunakan koefisien signifikansi. Jika nilai signifikansi Glejser $> 0,05$, maka tidak terjadi heteroskedastisitas. Jika nilai signifikansi Glejser $< 0,05$, maka terjadi heteroskedastisitas.

Dari hasil pengujian heteroskedastisitas menunjukkan model tidak terjadi heteroskedastisitas karena nilai signifikansi yang diperoleh lebih besar dari 0,05, yaitu 0,149. Dengan demikian, dikarenakan uji non heteroskedastisitas terpenuhi maka model dalam penulisan ini layak untuk dipakai.

4.2.3.4 Analisis Statistik Inferensial

Analisis regresi linear berganda yang digunakan dalam penulisan ini bertujuan untuk menghitung besarnya pengaruh antara variabel independen fisik (X_1), jarak (X_2), lingkungan (X_3), tanah sudut (X_4) terhadap variabel dependen nilai properti pada perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang (Y). Hasil pengujian regresi yang dapat dilihat dalam tabel berikut:

Dari hasil tersebut maka konstanta dan koefisien regresi yang diperoleh apabila dimasukkan dalam persamaan regresi adalah sebagai berikut:

$$Y = 344.204 - 0.846 X_1 - 0.158 X_2 + 0.836 X_3 + 0.869 X_4 + \epsilon$$

Dari persamaan regresi linier berganda dapat diinterpretasikan bahwa semua variabel independen, yaitu fisik (X_1), jarak (X_2), lingkungan (X_3), dan tanah sudut (X_4) memiliki pengaruh besaran yang berbeda-beda terhadap nilai properti.

4.2.3.5 Hasil Pengujian Simultan (Uji F)

Dari hasil pengujian simultan (uji F) menunjukkan hasil F hitung sebesar 2.922 dengan nilai signifikansi 0.039. Nilai signifikansi yang diperoleh lebih kecil dari $\alpha = 0.05$ sehingga H_1 diterima dan menghasilkan indikasi bahwa seluruh variabel independen, yaitu fisik (X_1), jarak (X_2), lingkungan (X_3), dan tanah sudut (X_4) secara simultan berpengaruh terhadap nilai properti.

4.2.3.6 Hasil Pengujian Parsial (Uji t)

Dari hasil pengujian parsial (uji t) terhadap masing-masing variabel menunjukkan hasil secara parsial yang uraikan sebagai berikut:

1. Nilai koefisien regresi variabel fisik adalah -0,846, dengan nilai signifikansi (*Sig.*) 0,201 > tingkat signifikansi 0,05, maka variabel fisik (X_1) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai properti.
2. Nilai koefisien regresi variabel jarak adalah -0,158, dengan nilai signifikansi (*Sig.*) 0,640 > tingkat signifikansi 0,05, maka variabel jarak (X_2) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai properti.
3. Nilai koefisien regresi variabel lingkungan adalah 0,836, dengan nilai signifikansi (*Sig.*) 0,056 > tingkat signifikansi 0,05, maka variabel lingkungan (X_3) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai properti.
4. Nilai koefisien regresi variabel tanah sudut adalah 0,869, dengan nilai signifikansi (*Sig.*) 0,009 < tingkat signifikansi 0,05, maka variabel tanah sudut (X_4) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti.

Adapun besarnya pengaruh dari masing-masing variabel terhadap nilai properti dapat diambil dari nilai mutlak atau absolut t hitung. Jika diurutkan besaran pengaruh dari yang terbesar sampai dengan yang terkecil maka tanah sudut mempengaruhi nilai

properti sebesar 2.789, lingkungan mempengaruhi nilai properti sebesar 1.998, fisik mempengaruhi nilai properti sebesar 1,308, dan yang terakhir jarak mempengaruhi nilai properti sebesar 0,473.

4.2.3.7 Hasil Pengujian Koefisien Determinasi (Uji R^2)

Dari hasil pengujian koefisien determinasi menunjukkan bahwa koefisien korelasi ganda (*Multiple R*) sebesar 0.543 menyatakan besaran derajat hubungan antara nilai properti pada perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang (Y) dengan faktor fisik (X_1), jarak (X_2), lingkungan (X_3), tanah sudut (X_4). Adapun hasil nilai koefisien determinasi sebesar 0.294, sedangkan determinasi yang telah terkoreksi dari faktor kesalahan atau bias dengan tujuan agar lebih mendekati ketepatan model dalam populasi digunakan *Adjusted R Square* (R^2) sebesar 0.194. Nilai dari koefisien determinasi sebesar 0,294 ini menjelaskan bahwa variabel fisik (X_1), jarak (X_2), lingkungan (X_3), tanah sudut (X_4) berpengaruh sebesar 29,4% terhadap nilai properti pada perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang, sedangkan 70,6% lainnya dipengaruhi variabel lain di luar penulisan. Adapun *standar error* yang digunakan sebesar 3,480723 mengindikasikan bahwa *standar error* menunjukkan akurasi suatu variabel dalam berkontribusi. Dalam hal ini, *standar error* dipengaruhi oleh jumlah banyak atau tidaknya sampel sehingga sampel dapat mewakili populasi.

4.3 Pembahasan Hipotesis

4.3.1 Pembahasan Hipotesis 1: Pengaruh Fisik Terhadap Nilai Properti

Variabel fisik (X_1) secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai properti pada alpha 5%. Hal ini menunjukkan bahwa hipotesis awal yang menyatakan variabel fisik berpengaruh terhadap nilai properti di tolak.

4.3.2 Pembahasan Hipotesis 2: Pengaruh Jarak Terhadap Nilai Properti.

Variabel jarak (X_2) secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap terhadap nilai properti. Hal ini menunjukkan bahwa hipotesis awal yang menyatakan variabel jarak berpengaruh terhadap nilai properti di tolak

4.3.3 Pembahasan Hipotesis 3: Pengaruh Lingkungan Terhadap Nilai Properti.

Variabel lingkungan (X_3) secara parsial berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai properti. Hal ini menunjukkan bahwa hipotesis awal yang menyatakan variabel lingkungan berpengaruh terhadap nilai properti di tolak.

4.3.4 Pembahasan Hipotesis 4: Pengaruh Tanah Sudut Terhadap Nilai Properti.

Variabel tanah sudut (X_4) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti. Hal ini menunjukkan bahwa hipotesis awal yang menyatakan variabel tanah sudut berpengaruh terhadap nilai properti dapat diterima.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- Preferensi masyarakat terhadap rumah sudut.
Lokasi rumah sudut menjadi preferensi responden dalam membeli rumah, namun demikian elemen rumah sudut bukan menjadi faktor utama dalam memilih rumah. Elemen fisik properti seperti luas tanah, luas bangunan dan kondisi fisik bangunan serta elemen lingkungan seperti kualitas lingkungan dan keamanan lingkungan tempat tinggal menjadi faktor utama yang mempengaruhi preferensi pemilihan rumah oleh responden.
- Lokasi rumah sudut memiliki pengaruh secara signifikan terhadap nilai rumah secara keseluruhan. selain itu untuk faktor fisik, jarak, lingkungan, dan tanah sudut secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai properti. Namun secara parsial untuk variabel selain tanah sudut tidak signifikan mempengaruhi nilai properti.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Keterbatasan dari penulisan karya tulis ini adalah jumlah responden yang bersedia mengisi kuisioner ditambah dengan jumlah penghuni tetap perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang yang juga masih sedikit populasinya. Selain itu, terdapat keterbatasan data terkait informasi luas tanah dan bangunan rumah yang telah terbangun pada tahap pengembangan I dikarenakan data bersifat pribadi. Adapun nilai properti yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu dengan ekstraksi nilai pasar tanah yang berasal dari data penawaran per tanggal 31 Desember 2021. Data tersebut merupakan harga penawaran yang ditetapkan oleh pihak developer perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang bukan dari transaksi jual beli yang terjadi di pasar secara normal.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidoye Rotimi, B., & Chan Albert, P. C. (2016). Critical Determinants of Residential Property Value: Professionals' Perspective. *Journal of Facilities Management*, 14(3), 283–300.
- Appraisal Institute. (2013). *The Appraisal of Real Estate - Fourteenth edition*. United States: Appraisal Institute Illinois.
- Espey, M., & Owusu-Edusei, K. (2001). Neighborhood parks and residential property values in Greenville, South Carolina. *Journal of Agricultural and Applied Economics*, 33(3), 487- 492.
- Fadli, A. (2021). Mengapa Ada Istilah Rumah Hook, dan Dibanderol Lebih Mahal? Kompas.Com. <https://www.kompas.com/properti/read/2021/10/17/182340621/mengapa-ada-istilah-rumah-hook-dan-dibanderol-lebih-mahal?page=all#page2>.
- Fahira, F. (2011). Variabel - Variabel Penilaian Properti pada Perumahan di Palu Barat. *Jurnal Infrastruktur*, 1(2), 79–87.
- Fahirah, F., Basong, A., & Tagala, H. H. (2010). Identifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana. *Jurnal SMARTek*, 8(4), 251–269.
- Firdaus, A. (1997). *Permintaan Dan Penawaran Perumahan*. Valuestate (Vol. 7). Jakarta: Valuestate.
- Gay, L. R., & Diehl, P. (1992). *Research Methods for Business and Management*. New York: MacMillan Publishing Company. <https://doi.org/10.23912/978-1-910158-51-7-2736>
- Hanley, N. and Splash, C.L. (1993) *Cost of Benefit Analysis and the Environment*. Edward Elgar Publishing Ltd., Cheltenham.
- IVSC. (2003). *International Valuation Standards (IVS)*. International Valuation Standards Council. London: International Valuation Standards Committee.
- Kurniawati, T., & Bagio, M. (2004). Analisis Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah Untuk Penggunaan Perumahan (Studi Kasus: Kecamatan Banyumanik). *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 5(1), 57 – 80.
- Lancaster, K. J. (1976). A New Approach to Consumer Theory. 106–107. https://doi.org/10.1007/978-3-642-51565-1_34
- Malahati, C. D. (2018). Analisis Pengaruh Faktor Fisik dan Reputasi Perumahan Terhadap Nilai Properti Perumahan Citra Wisata. Universitas Sumatera Utara.
- Munneke, H. J., & Slawson, V. C. (1999). A housing price model with endogenous externality location: A study of mobile home parks. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 19(2), 113-131
- Nazir, M. (2005). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Panangian. (2000). 7 Sifat Dasar Properti web. Online at <https://panangianschool.com/7-sifat-sifat-dasar-properti/>, diakses pada tanggal 16 Oktober 2022.
- Pohan, A.A.F (2016). Analisis Pengaruh Indoor Environment Quality Terhadap Kepuasan Tenant Pada Gedung Mandiri Medan. Universitas Sumatera Utara.
- Prawoto, A. (2003). *Teori Dan Praktik Penilaian Properti Buku Pegangan Bagi Yang Berminat Mendalami Atau Bermaksud Menjadi Penilai Properti*. Yogyakarta: BPFEUGM.
- Raharjo, M. (2014). *Feng shui Rumah Sudut (hoek)* web. Online at <https://www.rumah.com/berita-properti/2014/8/60165/feng-shui-rumah-sudut-hoek/>, diakses pada tanggal 16 Oktober 2022
- Rahma, I. S. Z. (2010). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Tamansari) di Kota Semarang. Universitas Diponegoro.
- Riyanto, E. (2021). Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah. *Info Artha*, 5(1), 55–65. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i1.1250>

-
- Sastra, M. (2007). Perencanaan dan pengembangan perumahan. Yogyakarta: Andi.
- Sigit, F. F. (2018). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Pada Perumahan Berkonsep Cluster (Studi Kasus: Perumahan J City). Universitas Sumatera Utara.
- Singla, H. K., & Bendigiri, P. (2019). Factors Affecting Rentals of Residential Apartments in Pune, India: an Empirical Investigation. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(6), 1028–1054. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-12-2018-0097>
- Standar Penilaian Indonesia, MAPPI. (2018). KEPI & SPI Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (Issue I).
- Sutianingsih. (2010). Keputusan Konsumen Dalam Membeli Perumahan. *Riset Manajemen Dan Akuntansi*, 1(2).
- Turnbull, G. K., Dombrow, J., & Sirmans, C. F. (2006). Big house, little house: relative size and value. *Real Estate Economics*, 34(3), 439-456.
- Whipple, R. T. M. (1997). *Property Valuation and Analysis*. Melbourne: The Law Book Co Ltd.
- Wolcott, R. C. (1987). *The Appraisal of Real Estate* American Institute of Real Estate Appraiser. North Michigan: Chicago Illinois.