



ANALISA VARIABEL – VARIABEL YANG MEMPENGARUHI HARGA JUAL RUMAH SEDERHANA DI KOTA PALEMBANG

M. Sazili Harnawansyah

Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Sriwijaya

Sazzilibae@gmail.com

Naskah diterima: 20 Januari 2018. Disetujui: 02 Maret 2018. Diterbitkan: 30 Maret 2018

ABSTRAK

Tempat tinggal/ rumah merupakan suatu kebutuhan yang sangat mendasar (*basic needs*) bagi kehidupan manusia selain sandang dan pangan, tanpa tempat tinggal manusia tidak dapat hidup dengan layak, berkreasi, bekerja, berkumpul, membesarkan dan mendidik anak-anak, istirahat, dan berlindung dari cuaca (panas, angin dan hujan). Pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dari tahun ke tahun, merupakan salah satu faktor penyebab kebutuhan akan rumah semakin terus bertambah setiap tahunnya. Kota Palembang merupakan salah satu kota besar mempunyai permasalahan yang sama dengan kota-kota lain di Indonesia, yaitu masalah penyediaan pembangunan perumahan yang layak dan terjangkau, untuk itulah maka tujuan riset atau penelitian ini dilakukan agar dapat diketahui variabel-variabel apa saja yang mempengaruhi harga jual rumah di kota Palembang. Pada penelitian ini diteliti enam (6) variabel (X) yaitu: Lokasi (X1), Fasilitas (X2), Bangunan (X3), Lingkungan (X4), Tanah (X5) dan Ekonomi (X6) yang mempengaruhi harga jual (Y), dengan menggunakan metode pengumpulan data melalui penyebaran angket kuisioner pada masyarakat penghuni perumahan yang diteliti, data kemudian dianalisa secara kuantitas tingkat pengaruh variabel-variabel terhadap harga jual. Dari hasil analisa pengolahan data didapat bahwa keenam variabel tersebut memberikan pengaruh positif terhadap harga jual rumah, dengan urutan pengaruh yaitu: variabel Bangunan (X1) sebesar 21.118%, variabel Tanah (X5) sebesar 20.935, variabel Ekonomi (X6) sebesar 17.337%, variabel Lokasi (X1) sebesar 15.858%, variabel Lingkungan (X4) sebesar 13.737%, dan variabel Fasilitas (X2) sebesar 11.012%.

Kata kunci : Rumah, Variabel-Variabel, Harga Jual

1. PENDAHULUAN

1.1. Sub Judul

Tempat tinggal merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan vital bagi kehidupan manusia, tanpa tempat tinggal manusia tidak dapat hidup dengan layak, berkreasi, bekerja, berkumpul, membesarkan anak-anak, beristirahat, dan berlindung dari cuaca (panas,

hujan, angin). Tempat tinggal bukan sekedar tempat untuk berlindung dan bernaung, tetapi juga sebagai wadah tempat pembentukan dan pendidikan seluruh anggota keluarga. Kota Palembang sebagai salah satu kota besar mempunyai permasalahan yang sama dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat, untuk membantu mengatasi masalah tersebut maka riset/penelitian ini dilakukan, agar dapat diketahui variabel apa saja yang mempengaruhi harga jual rumah di kota Palembang, dan

selanjutnya dapat menjadi acuan dalam penentuan harga jual rumah yang lebih terjangkau bagi masyarakat.

2. METODE PENELITIAN

2.1. Data Primer Penelitian

Data yang diperoleh dengan melakukan pengamatan/observasi langsung di lapangan, yaitu: penyebaran angket kuesioner penelitian kepada responden penghuni perumahan, serta dengan pengamatan visual dan pengukuran. Sumber data primer pada penelitian ini adalah masyarakat yang tinggal di perumahan Revari Indah, perumahan Palembang Kencana, perumahan Green forest, dan perumahan multiwahaya

2.2. Data Sekunder Penelitian

Data sekunder adalah data yang didapat dari developer antara lain: data konsumen, site plan perumahan, gambar kerja, daftar harga, peta lokasi, data spesifikasi bangunan, data fasilitas yang disediakan, studi pustaka.

3. HASIL PENELITIAN

3.1. Analisa dan Data Responden

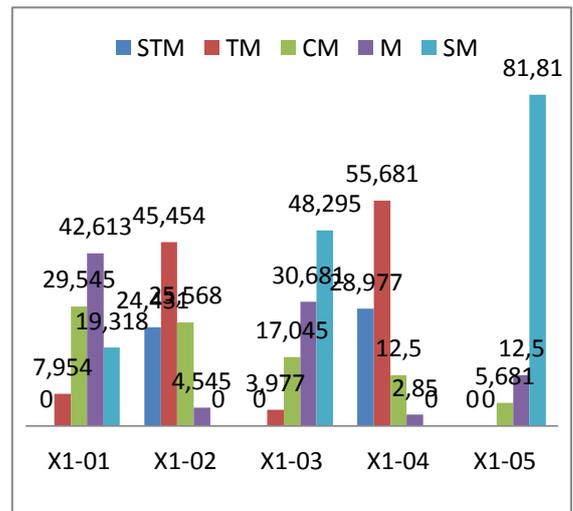
Analisa data pada penelitian ini berdasarkan pada hasil data kuisisioner responden yang disebarkan pada penghuni masing-masing keempat lokasi perumahan, adapun jumlah responden yang diambil sebesar 25% dari jumlah unit rumah untuk type 36. Dari keempat perumahan tersebut, terdiri dua perumahan sehat sederhana dan dua perumahan menengah. Responden merupakan penghuni dari keempat perumahan tersebut. Survey dilakukan terhadap 176 responden penghuni perumahan dengan 42 pertanyaan yang di bagi dalam 6 (enam) Variabel bebas (independent) X, dan 1 (satu) variabel terikat (dependent) Y. Keenam Variabel bebas X tersebut yaitu lokasi, fasilitas, bangunan, lingkungan, tanah, dan ekonomi, sedangkan variabel terikat (dependent) Y yaitu harga jual. Variabel-variabel tersebut berfungsi untuk mengetahui seberapa besar pengaruh keenam

variabel tersebut dalam membentuk harga jual rumah perumahan di kota Palembang.

3.2. Deskriptik Statistik Data Responden

Tujuannya untuk mengetahui gambaran deskriptif mengenai responden dalam penelitian ini. Terutama mengenai variabel-variabel penelitian yang digunakan. Dalam penelitian ini deskriptif statistic data dihitung dengan bantuan program SPSS. Teknik skoring yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan skor maksimal 5 dan minimal 1. Dengan menggunakan dasar ini, digambarkan secara statistik data jawaban responden terhadap variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini.

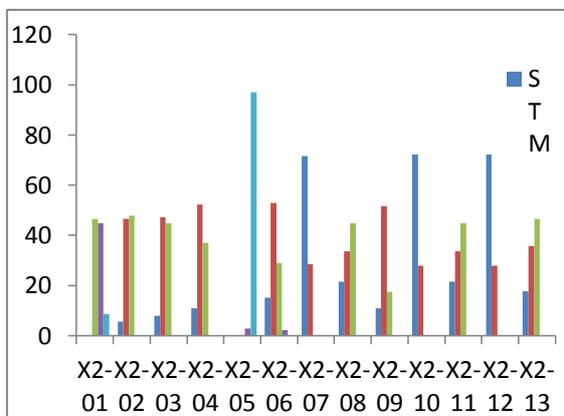
Berikut analisa data mengenai jawaban responden perumahan terhadap pengaruh variabel lokasi (X1) dalam penentuan harga jual. Dari rekapitulasi pengolahan data responden yang disajikan pada gambar 1 terlihat bahwa rata-rata responden berpendapat variabel lokasi (X1), sangat mempengaruhi (SM) 29,88%, tidak mempengaruhi (TM) 22,613%, mempengaruhi (M) 18,637%, cukup mempengaruhi (CM) 18,067% dan sangat tidak mempengaruhi (STM) 10/681%.



Gambar 1. Diagram Rekapitulasi Tanggapan Responden Perumahan Terhadap Variabel Lokasi

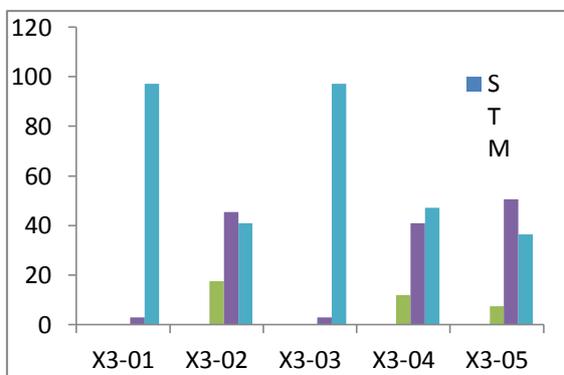
Berikut ini tersaji data mengenai jawaban responden pengaruh fasilitas terhadap harga jual. Dari rekapitulasi pengolahan data

responden perumahan yang disajikan pada tabel 4.4, terlihat bahwa responden berpendapat variabel fasilitas (X2), tidak mempengaruhi (TM) 33,65%, cukup mempengaruhi (CM) 29,15%, sangat tidak mempengaruhi (STM) 25,22%, sangat mempengaruhi (SM) 8.13%, dan mempengaruhi (M) 3.85%.



Gambar 2. Diagram Rekapitulasi Tanggapan Responden Perumahan Terhadap Variabel Fasilitas

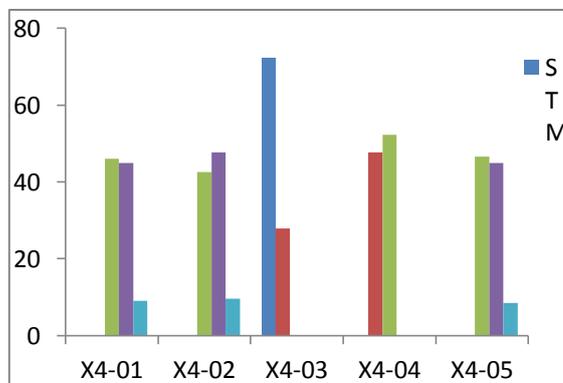
Berikut ini tersaji data mengenai jawaban responden pengaruh bangunan terhadap harga jual. Dari rekapitulasi pengolahan data responden perumahan yang disajikan pada tabel 4.6, terlihat bahwa rata-rata responden berpendapat variabel bangunan (X3), sangat mempengaruhi (SM) 63.746%, mempengaruhi (CM) 28.526%, Cukup mempengaruhi (M) 7.390%, tidak mempengaruhi (TM) 0%, dan sangat tidak mempengaruhi (STM) 0%.



Gambar 3. Diagram Rekapitulasi Tanggapan Responden Perumahan Terhadap Variabel Bangunan

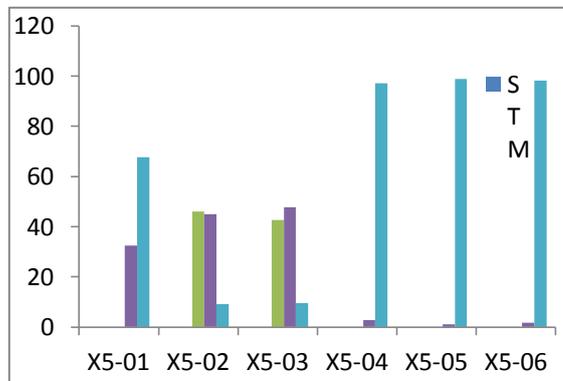
Berikut ini tersaji data mengenai jawaban responden pengaruh lingkungan terhadap kesesuaian harga. Dari rekapitulasi

pengolahan data responden perumahan yang disajikan pada tabel 4.8, terlihat rata-rata responden berpendapat variabel lingkungan (X4): cukup mempengaruhi (CM) 37.49%, mempengaruhi (M) 27.5%, sangat mempengaruhi (SM) 5.46%, sangat tidak mempengaruhi (STM) 14,43%, dan tidak mempengaruhi (TM) 15.11%.



Gambar 4. Diagram Rekapitulasi Tanggapan Responden Perumahan Terhadap Variabel Lingkungan

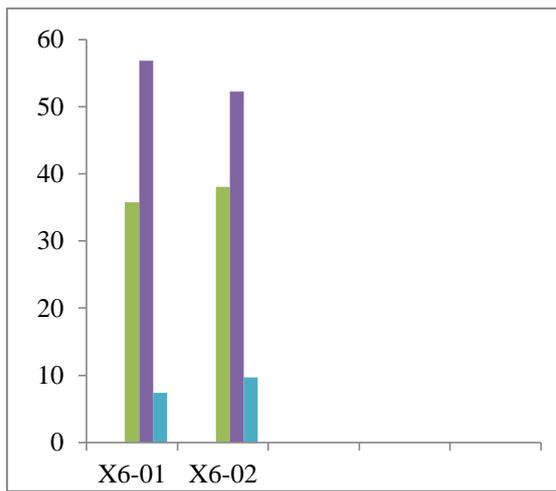
Berikut ini tersaji data mengenai jawaban responden pengaruh kondisi tanah terhadap harga jual. Dari rekapitulasi pengolahan data responden perumahan yang disajikan pada tabel 4.10, terlihat bahwa rata-rata responden berpendapat variabel tanah (X5): sangat mempengaruhi (SM) 63,45%, mempengaruhi (M) 21,78%, cukup mempengaruhi (CM) 14,77%, tidak mempengaruhi (TM) 0%, dan sangat tidak mempengaruhi (STM) 0%.



Gambar 5. Diagram Rekapitulasi Tanggapan Responden Perumahan Terhadap Variabel Tanah

Berikut ini tersaji data mengenai jawaban responden pengaruh kondisi perekonomian nasional terhadap harga jual.

Dari rekapitulasi pengolahan data responden perumahan yang disajikan pada gambar 6 terlihat bahwa rata-rata responden berpendapat variabel ekonomi (X6), mempengaruhi (M) 54,545%, cukup mempengaruhi (CM) 36,941%, sangat mempengaruhi (SM) 8,522%, tidak mempengaruhi (TM) 0%, dan sangat tidak mempengaruhi (STM) 0%.



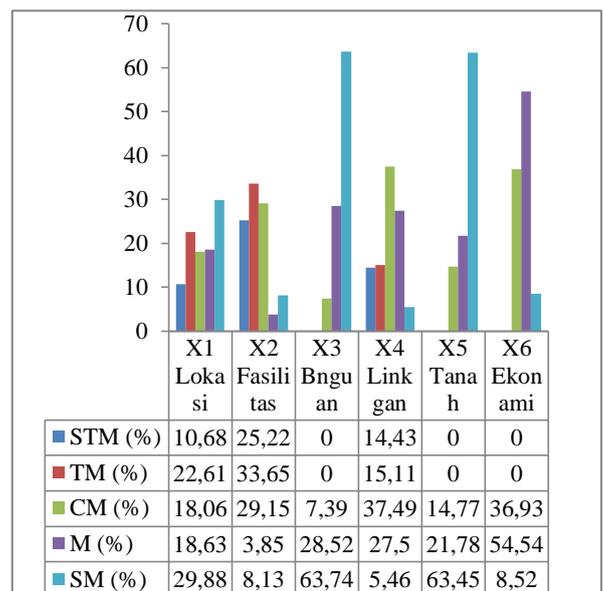
Gambar 6 Diagram Rekapitulasi Tanggapan Responden Perumahan Terhadap Variabel Ekonomi

Dari analisa pengolahan data responden keempat perumahan diatas di dapat nilai rata-rata dari masing-masing variabel yang paling mempengaruhi harga jual rumah dengan urutan, variabel Bangunan (X3) sebesar 21.118%, variabel Tanah (X5) sebesar 20.935%, variabel Ekonomi (X6) sebesar 17.337%, variabel Lokasi (X1) sebesar 15.858%, variabel Lingkungan (X4) sebesar 13.737%, dan variabel Fasilitas (X2) sebesar 11.012%.

Tabel 3.1. Variabel yang Mempengaruhi

No	Variabel	Skor Nilai	Persentase (%)
1	Bangunan (X3)	796.6	21.118
2	Tanah (X5)	789.7	20.935
3	Ekonomi (X6)	654	17.337
4	Lokasi (X1)	596.6	15.858
5	Lingkungan (X4)	518,2	13.737
6	Fasilitas (X2)	415,4	11.012
Jumlah Total		3770,5	100

Dari hasil pengolahan data rekapitulasi tanggapan responden yang diperlihatkan pada gambar 7 diatas, pengaruh variabel X terhadap harga jual (variabel Y) adalah sangat mempengaruhi (SM) sebesar 29.9%, mempengaruhi (M) sebesar 25,81%, cukup mempengaruhi (CM) sebesar 23.84%, tidak mempengaruhi (TM) sebesar 11.9%, dan sangat tidak mempengaruhi (STM) sebesar 8.4%



Gambar 7. Diagram Rekapitulasi Tanggapan Responden Perumahan Terhadap Pengaruh Variabel

Hasil analisis uji regresi linier berganda konstanta dan koefisien regresi yang diperoleh adalah sebagai berikut:

$$Y = 6.135 + 0.065X1 + 0.035X2 + 0.574X3 + 0.062X4 + 0.085X5 + 0.414 X6 \quad (1)$$

Dari persamaan regresi linier berganda tersebut maka dapat di interpretasikan bahwa semua variabel bebas yaitu lokasi, sarana fasilitas umum, bangunan, lingkungan, tanah dan perekonomian mempunyai pengaruh terhadap harga jual rumah dengan besaran pengaruh yang berbeda-beda. Urutan pengaruh tiap variabel terhadap harga jual perumahan dari yang terbesar hingga yang terkecil secara berturut-turut adalah sebagai berikut: 0.731

variabel bangunan, 0.725 variabel ekonomi, 0.717 variabel lingkungan, 0.55 variabel sarana fasilitas umum, 0.51 variabel lokasi, 0.400 variabel tanah.

3.3. Hasil Koefisien Determinat (R^2)

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan program *SPSS for Windows* versi 18.0 dapat diketahui bahwa koefisien determinasi (*R Square*) yang diperoleh sebesar 0,732. Hal ini berarti 73,2% keputusan pembelian dapat dijelaskan oleh variabel lokasi, sarana fasilitas umum, bangunan, lingkungan, tanah dan ekonomi. Sedangkan sisanya yaitu 26,8% (100% - 73,2%) keputusan pembelian dipengaruhi oleh variabel-variabel lainnya yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

3.4. Hasil Uji F

Pengujian dengan cara membandingkan antara F tabel dengan F hitung. Dari tabel didapat nilai F tabel adalah 2.15 . dari p output hasil Perhitungan nilai F sebesar 76.865, Karena F hitung > F tabel maka H_0 (hipotesa variabel *independen* (X) tidak berpengaruh terhadap variabel *dependent* (Y)) ditolak dan H_a (hipotesa variabel *independen* (X) berpengaruh terhadap variabel *dependent* (Y)) diterima. Besarnya signifikansi $0.000 < 0.05$. Berdasarkan atas hasil tersebut maka dapat disimpulkan bahwa model tersebut baik dan dapat diterima.

3.5. Hasil Uji t

Dari tabel di dapat nilai t tabel adalah 1.65. Karena t hitung > t tabel maka H_0 (hipotesa variabel *independen* (X) tidak berpengaruh terhadap variabel *dependent* (Y)) ditolak dan H_a (hipotesa variabel *independen* (X) berpengaruh terhadap variabel *dependent* (Y)) diterima. Selain besarnya t hitung dari t tabel diatas dapat dilihat juga bahwa nilai probabilitas secara berturut-turut mulai dari variabel lokasi, sarana fasum, bangunan, lingkungan, tanah dan ekonomi : 0.001, 0.002, 0.000, 0.016, 0.035, 0.000. Nilai Probabilitas keenam variabel tersebut < 0.05 yang artinya secara parsial atau individual masing-masing variabel ini berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah di kota Palembang

4. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah; (i) variabel yang mempengaruhi harga jual rumah adalah variabel Bangunan (X3) sebesar 21.118%, variabel Tanah (X5) sebesar 20.935%, variabel Ekonomi (X6) sebesar 17.337%, variabel Lokasi (X1) sebesar 15.858%, variabel Lingkungan (X4) sebesar 13.737% dan variabel Fasilitas (X2) sebesar 11.012%; (ii) Variabel lokasi, fasilitas, bangunan, lingkungan, tanah dan ekonomi, keenam variabel tersebut memberikan pengaruh positif terhadap harga jual rumah, dengan urutan pengaruh yang terbesar ke pengaruh yang terkecil yaitu: pertama variabel Bangunan (X1) 21.118%, variabel Tanah (X5) 20.935%, variabel Ekonomi (X6) 17.337%, variabel Lokasi (X1) 15.858%, variabel Lingkungan (X4) 13.737%, dan variabel Fasilitas (X2) 11.012%.

Daftar Pustaka

- [1] Branch, M, 1996. Perencanaan Kota Komprehensif. Gajahmada University Press, Yogyakarta.
- [2] Budiharjo, E, 1992. Sejumlah Masalah Permukiman Kota. Penbit Alumni, Bandung.
- [3] Bassett, K and Short, J., 1980. Housing and Residential Structure. London.
- [4] Catanese, Anthony, J., and James, Snyder, C., 1996. Perencanaan Kota, Erlangga, Jakarta.
- [5] Erma, W, M., 2009. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Membeli Rumah. Majalah Ekonomi, Tahun XIX, No. 3 Desember, Surabaya.
- [6] Fahirah, F., Basong, A., dan Hermansah, H, T., 2010. Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Banguna Pada Perumahan Tipe Sederhana. Jurnal SMARTek

Vol. 8 No. 4, November, Universitas
Tadulaka, Palu.

- [7] Frick, H., 1993. Rumah Sederhana. Kebijakan Perencanaan dan Konstruksi. Kanisius, Yogyakarta.
- [8] Frick, H, 1998. Sistem Bentuk Struktur Bangunan. Kanisius, Yogyakarta.
- [9] Rima, J., 2007. Faktor – Faktor Penentu Harga Rumah di Kota Bogor. Fakultas Ekonomi dan Manajemen, IPB, Bogor.
- [10] Kuswartojo, Tjuk dan Suparti, A, S., 1983. Perumahan dan Permukiman Yang Berwawasan Lingkungan. Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi Departemen dan Kebudayaan, Pedoman Perencanaan Lingkungan Perumahan, Jakarta.
- [11] Endy, M., 2007. Panduan Perancangan Komersial. Andi Offset, Yogyakarta.
- [12] Suparno, M,S., 2004. Konsep dan Disain Rumah Tinggal. Andi Offset, Yogyakarta.
- [13] Suparno, M,S., Marlina, E., 2006. Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Andi Offset, Yogyakarta.
- [14] Nazir, M, 1988. Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta.