

ANALISIS FAKTOR PENGARUH HARGA JUAL RUMAH PADA PERUMAHAN

(Studi kasus Perumahan griya Permata Sumbang Part II dan Griya Permata Asri)

Eko Wahyu Abryandoko.,S.Pd.,MT

Program Studi Teknik Sipil / Universitas Bojonegoro

Jl. Lettu Suyitno No.2, Glendeng, Kalirejo, Bojonegoro 62119

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Perkembangan pembangunan rumah sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, sehingga kebutuhan manusia semakin beragam, salah satunya kebutuhan akan tempat tinggal yaitu rumah. H. Sutrisno adalah salah satu pengembang yang menawarkan produk perumahan di kota Bojonegoro yaitu Perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan Griya Permata Asri. Akan tetapi, permasalahan yang dihadapi yaitu bagaimana meningkatkan penjualan dimana saat ini banyak bermunculan pengembang-pengembang baru yang berani memunculkan terobosan-terobosan baru. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh harga jual rumah pada perumahan di perumahan griya permata sumbang part II dan Griya permata asri. Tahapan penelitian ini adalah studi berbagai literatur untuk menentukan variabel yang akan digunakan. Tahap selanjutnya mendesain kuisioner penelitian kemudian melakukan pengambilan data dengan cara wawancara langsung dan dengan metode *Simple Random Sampling*. Data yang diperoleh dari kuisioner dijelaskan melalui analisis deskriptif dan untuk mengetahui faktor pengaruh bangunan, lokasi, fasilitas, kenyamanan terhadap harga jual digunakan analisis regresi linear berganda meliputi uji validitas & realibilitas, uji asumsi klasik (multikolinieritas, normalitas autokorelasi, heterokedasitas) uji regresi (uji f & t). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel bebas Kenyamanan (X4) terhadap Harga jual secara simultan dan parsial berpengaruh signifikan dan positif terhadap variabel Harga pada Perumahan Griya Permata sumbang Part II, dimana pengaruh variabel (X4) sebesar 0,842 (84,2%). Pada penelitian ini juga menunjukkan bahwa variabel Kenyamanan (X4) berpengaruh dominan dibandingkan variabel Bangunan (X1), variabel Lokasi (X2), variabel Fasilitas (X3).

Keywords : Bangunan, Lokasi, Fasilitas, Kenyamanan dan Harga, Regresi Berganda

1. PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar yang sangat penting bagi manusia. Pada masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Pentingnya perumahan bagi manusia menjadi satu langkah bagi para masyarakat. Pentingnya perumahan bagi manusia menjadi satu langkah bagi para pengembang untuk menyediakan berbagai fasilitas rumah dan hal itu sejalan dengan banyaknya pengembang untuk menyediakan berbagai

fasilitas rumah dan hal itu sejalan dengan banyaknya pengembang perumahan yang menawarkan berbagai keunggulan masing-masing mengakibatkan terjadinya persaingan yang sangat ketat di pasaran.

Salah satu kebijakan dan strategi yang perlu ditetapkan adalah dengan mengurangi permasalahan yang timbul, khususnya di daerah padat penduduk (atau kawasan dengan tingkat hunian yang sangat tinggi), seperti genangan atau banjir, pencemaran serta kerusakan lingkungan.

Konsep kota hunian maupun pemukiman berwawasan lingkungan sebaiknya selaras dengan lingkungan asli sekitarnya. Lingkungan asri, udara segar dan aman. Keasrian suasana lingkungan perumahan dapat dilihat dan dirasakan betul pada saat konsumen melintas dan memasuki kawasan perumahan tersebut, bentuk topografi lahan yang mengikuti topografi

alam sekitarnya, tersedianya taman-taman lingkungan dengan desain yang menarik.

Suatu perumahan agar terlihat menarik dan mempunyai nilai tinggi adalah bagaimana pengembang untuk menawarkan tipe rumah yang diminati serta ditata dalam penataan ruang yang baik, selama ini dalam bidang penataan ruang banyak perhatian tercurah pada tata guna lahan (land use) dan pemanfaatan lahan (land utilization). Disinilah para pengembang ditantang bagaimana caranya agar lahan yang tersedia dapat dimanfaatkan secara optimal didalam membangun beberapa tipe rumah agar mendapatkan keuntungan yang maksimum.

Disadari bahwa dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung namun rumah adalah memiliki banyak fungsi sesuai dengan pemiliknya. Kini sebuah rumah tak cukup hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus & kokoh, dan lingkungan yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak. Saat ini pun dalam membeli rumah masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertingkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor fasilitas dan faktor kenyamanan sehingga hal tersebut adalah menjadi faktor pertimbangan yang cukup mendasar bagi para konsumen.

Dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia khususnya di kabupaten Bojonegoro, maka kebutuhan akan tempat tinggal meningkat. Hal tersebut berdampak pada semakin banyaknya kegiatan konstruksi hunian, salah satunya Perumahan. Saat ini telah banyak perumahan di bojonegoro diantaranya Griya Permata Sumbang Part II yang terletak di kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro. Perumahan dengan konsep Asri, Modern, Minimalis dan Lokasi yang sangat strategis dibangun

dengan luas lahan 4.5 Hektar dan berada dikawasan bebas banjir. Perumahan ini menawarkan tipe 70. Sedangkan di Perumahan Griya Permata Asri yang terletak di kecamatan Bojonegoro juga menawarkan perumahan dengan konsep asri, nyaman, modern, minimalis dan berada di kawasan bebas banjir. Tempat yang sangat strategis dan pada perumahan ini menawarkan tipe 70.

Dalam penentuan harga jual pihak pengembang sangat berperan penting. Sebelum menentukan harga unit rumah, pihak pengembang perlu menghitung dengan cermat agar unit rumah laku terjual. Selain itu, harga jual unit rumah yang ditetapkan dapat diterima oleh pengembang melebihi biaya yang dikeluarkan dan harga tersebut diterima oleh konsumen. Oleh sebab itu harga jual adalah factor utama yang wajib diperhatikan pihak pengembang karena harga jual rumah menjadi acuan pertimbangan pemilihan rumah oleh pembeli. Berdasarkan latar belakang maka perlu dilakukan analisis penentuan harga jual rumah tipe 70.

2. KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Perumahan dan Pemukiman

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana. Secara fisik perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal dimana dimungkinkan terjadinya interaksi sosial diantara penghuninya. Pemukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Perumahan memberikan kesan tentang rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya.

Pemukiman yang berasal dari kata „to settle“ atau berarti menempati atau mendalami ini berkembang menjadi

sebuah proses yang berkelanjutan, yaitu pemukiman tidak menetap, semi menetap dengan pemukiman sementara atau musiman. Perumahan didefinisikan pula sebagai satu sisi rumah yang disatukan di sebuah kawasan pertempatan. Didalam unsur perumahan terdapat beberapa sub unsur rumah-rumah dengan segala kemudahan fisik seperti kedai-kedai, sekolah dan lain-lain.

Kawasan perumahan, masyarakat hidup berkelompok dan bersosialisasi antara satu sama lain (Sastra M.,2007). Perumahan dan pemukiman mempunyai makna yang berbeda, karena makna pemukiman itu lebih luas di bandingkan dengan perumahan pemukiman memiliki sifat yang mencakup batasan wilayah yang lebih luas (Wahyuni Lasniah, 2010). Pemukiman ada karena terbentuknya kesatuan diantara manusia dan lingkungan.

B. Manajemen Proyek

Manajemen proyek adalah penerapan dari pengetahuan, ketrampilan, tools and techques pada aktivitas proyek supaya persyaratan dan kebutuhan dari proyek terpenuhi. Proses – proses dari manajemen proyek dapat dikelompokkan yaitu : initiating process, planning executing process, controlling process dan closing process.

Manajemen Proyek menurut sumber lain :

1. Secara tradisional pengertian manajemen adalah meliputi kegiatan perencanaan, pengorganisasian, penempatan orang, pengendalian dan pengarahan.
2. Manajemen proyek adalah kegiatan merencanakan, mengorganisasikan, mengarahkan dan mengendalikan sumber daya organisasi untuk mencapai tujuan tertentu dalam waktu tertentu dengan sumber daya tertentu.
3. Manajemen proyek menggunakan personil untuk ditempatkan pada tugas tertentu dalam proyek.

C. Pengertian Biaya

Pengertian biaya pada dasarnya adalah pengorbanan ekonomi yang dikeluarkan yang dapat diukur serta ditaksir jumlahnya. Ada beberapa pengertian biaya yang dikemukakan oleh pakar, seperti yang dikemukakan oleh Mulyadi (2005) pengertian biaya dalam arti luas adalah pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu. Sedangkan pengertian biaya dalam arti sempit adalah sebagai pengorbanan sumber ekonomi untuk memperoleh aktiva. Sedangkan pengertian biaya menurut Carter dan Usry (2004) adalah Biaya adalah nilai tukar, pengeluaran, pengorbanan untuk memperoleh manfaat.

D. Faktor yang mempengaruhi harga jual perumahan

Tidak dipungkiri lagi bahwa properti merupakan salah satu instrument investasi yang cukup menggiurkan. Salah satu jenis properti yang paling diburu oleh masyarakat adalah rumah, jika dibandingkan dengan jenis properti yang lain, rumah masih menjadi idola karena memiliki nilai jual yang lebih tinggi jika dibandingkan apartemen. Sebenarnya ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai jual rumah, diantaranya :

1. Usia Bangunan
2. Lokasi
3. Fasilitas
4. Kenyamanan
5. Harga Tanah atau Lahan

3. METODE PENELITIAN

A. Pengumpulan Data Penelitian

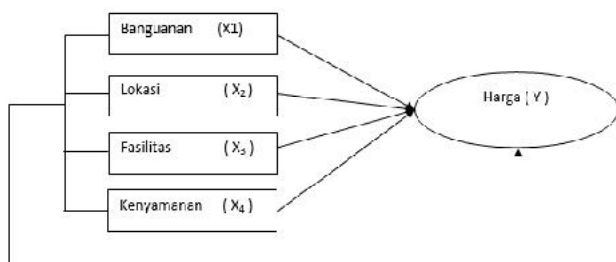
Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder dalam penelitian ini adalah dengan metode dokumentasi, yaitu dengan cara melakukan pencatatan data sekunder dengan melihat dokumen atau data laporan produksi, serta

harga pokok produksi berdasarkan total biaya produksi.

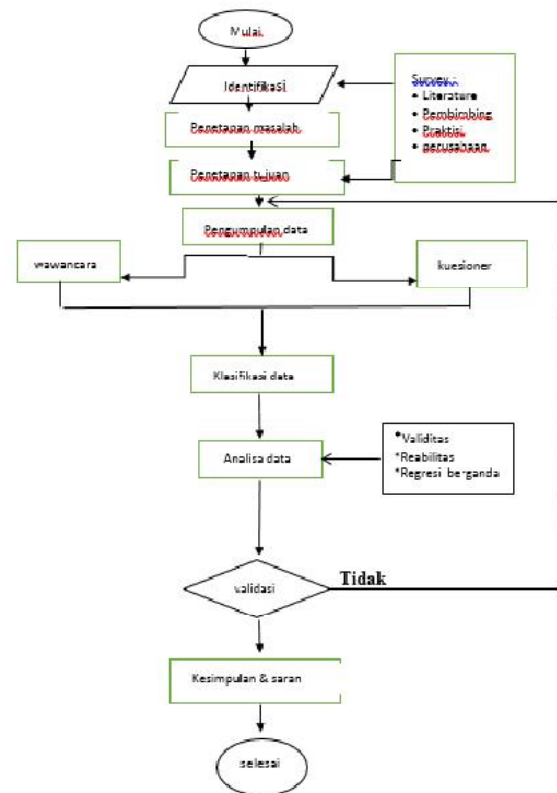
- Bahwa variabel bangunan, lokasi, fasilitas dan kenyamanan secara bersama-sama mempunyai pengaruh terhadap keputusan konsumen membeli rumah di Perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan Perumahan Griya Permata Asri.
- Bahwa variabel bangunan mempunyai pengaruh terhadap keputusan konsumen membeli rumah di Perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan Perumahan Griya Permata Asri.
- Bahwa variabel lokasi mempunyai pengaruh yang dominan terhadap keputusan konsumen membeli rumah di Perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan Perumahan Griya Permata Asri.
- Bahwa variabel fasilitas mempunyai pengaruh terhadap keputusan konsumen membeli rumah di Perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan Perumahan Griya Permata Asri.
- Bahwa variabel kenyamanan mempunyai pengaruh terhadap keputusan konsumen membeli rumah di Perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan Perumahan Griya Permata Asri.

B. Metode Penelitian

Dari data hasil penelitian yang dikumpulkan, selanjutnya dilakukan analisis modulus berkelompok/bergolong.



Gambar 1. Model Penelitian



Gambar 2. Alur Penelitian

4. HASIL & PEMBAHASAN

A. Hasil Uji Validasi

Hasil uji validasi yang diperoleh melalui program SPSS 21 dengan membandingkan nilai Pearson Correlation (koreksi product moment) dengan nilai r_{tabel} yang menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$, hasil yang diperoleh r_{tabel} sebesar 0,444 untuk Perumahan Griya Permata Sumbang Dan sedangkan r_{tabel} sebesar 0.514 untuk Perumahan Griya Permata Asri. Berikut adalah tabel hasil uji validasi :

Tabel 1. Hasil Uji Validasi Perumahan Griya Permata Sumbang Part II

Variabel	item	Person correlation	R_{tabel} n = 20	Keterangan
Bangunan	$X_{4,1}$	0,483	0.444	Valid
	$X_{4,2}$	0,736	0.444	Valid
	$X_{4,3}$	0,716	0.444	Valid
	$X_{4,4}$	0,739	0.444	Valid
Lokasi	$X_{1,1}$	0,464	0.444	Valid
	$X_{1,2}$	0,660	0.444	Valid
	$X_{1,3}$	0,498	0.444	Valid

	X _{1,4}	0,642	0,444	Valid
	X _{1,5}	0,713	0,444	Valid
Fasilitas	X _{2,1}	0,472	0,444	Valid
	X _{2,2}	0,652	0,444	Valid
	X _{2,3}	0,505	0,444	Valid
	X _{2,4}	0,505	0,444	Valid
	X _{2,5}	0,733	0,444	Valid
Kenyamanan	X _{3,1}	0,583	0,444	Valid
	X _{3,2}	0,615	0,444	Valid
	X _{3,3}	0,547	0,444	Valid
	X _{3,4}	0,515	0,444	Valid
	X _{3,5}	0,759	0,444	Valid
Harga	Y _{1,1}	0,766	0,444	Valid
	Y _{1,2}	0,932	0,444	Valid
	Y _{1,3}	0,851	0,444	Valid
	Y _{1,4}	0,762	0,444	Valid

Sumber : Olah Data

Perhitungan menggunakan rumus (Prayitno,2010)

$$r = \frac{n(\sum XY) - (\sum X \sum Y)}{\sqrt{[(n(\sum X^2) - (\sum X)^2)] - [n(\sum Y^2) - (\sum Y)^2]}}$$

Variabel X1 item X1.1:

$$r = \frac{20 \times 1818 - 97 \times 374}{\sqrt{[(20 \times 473 - 9409) \times (20 \times 7022 - 139876)]}}$$

$$r = \frac{36360 - 36278}{\sqrt{[9460 - 9409] \times [140440 - 139876]}}$$

$$r = \frac{82}{\sqrt{51 \times 564}}$$

$$r = \frac{82}{\sqrt{28764}}$$

$$r = \frac{82}{169,5}$$

$$r = 0,483$$

Tabel 2. Hasil Uji Validasi Perum Griya Permata Asri

Variabel	Item	Person correlation	R _{tabel} n = 15	Keterangan
Bangunan	X _{4,1}	0,759	0,51	Valid
	X _{4,2}	0,914	4	Valid
	X _{4,3}	0,759	0,51	Valid
	X _{4,4}	0,644	4	Valid
			0,51	
			4	
			0,51	
			4	

Lokasi	X _{1,1}	0,833	0,51	Valid
	X _{1,2}	0,731	4	Valid
	X _{1,3}	0,833	0,51	Valid
	X _{1,4}	0,720	4	Valid
	X _{1,5}	0,693	0,51	Valid
			4	
			0,51	
			4	
			0,51	
			4	
Fasilitas	X _{2,1}	0,819	0,51	Valid
	X _{2,2}	0,866	4	Valid
	X _{2,3}	0,883	0,51	Valid
	X _{2,4}	0,749	4	Valid
	X _{2,5}	0,659	0,51	Valid
			4	
			0,51	
			4	
			0,51	
			4	
Kenyamanan	X _{3,1}	0,737	0,51	Valid
	X _{3,2}	0,856	4	Valid
	X _{3,3}	0,874	0,51	Valid
	X _{3,4}	0,773	4	Valid
	X _{3,5}	0,823	0,51	Valid
			4	
			0,51	
			4	
			0,51	
			4	
Harga	Y _{1,1}	0,672	0,51	Valid
	Y _{1,2}	0,840	4	Valid
	Y _{1,3}	0,756	0,51	Valid
	Y _{1,4}	0,747	4	Valid
			0,51	
			4	
			0,51	
			4	

Sumber : Olah Data

Perhitungan menggunakan rumus (Prayitno,2010)

$$r = \frac{n(\sum XY) - (\sum X \sum Y)}{\sqrt{[(n(\sum X^2) - (\sum X)^2)] - [n(\sum Y^2) - (\sum Y)^2]}}$$

Variabel X1 item X1.1:

$$r = \frac{15 \times 1197 - 68 \times 261}{\sqrt{[(15 \times 314 - 4624) \times (15 \times 4599 - 68121)]}}$$

$$r = \frac{17955 - 17748}{\sqrt{[4710 - 4624] \times [68985 - 68121]}}$$

$$r = \frac{207}{\sqrt{86 \times 864}}$$

$$r = \frac{207}{\sqrt{74304}}$$

$$r = \frac{207}{272,5}$$

$$r = 0,759$$

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui besarnya koefisien korelasi dari setiap pertanyaan untuk masing-masing variabel yaitu Lokasi X1, Fasilitas X2, Kenyamanan X3, Harga X4, terhadap Kepuasan membeli (Y) rumah di perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan Griya Permata Asri dengan nilai Pearson Correlation positif dan lebih besar dari rtabel yaitu 0,444 dan 0,514. Dengan demikian pertanyaan yang ada pada instrumen penelitian dapat dinyatakan layak sebagai instrumen untuk mengukur data penelitian.

B. Hasil Uji Reabilitas

Pengukuran reabilitas instrumen menggunakan uji statistik Cronbach's Alpha > 0,60. Pengujian reabilitas ini menggunakan rumus Cronbach's Alpha, kemudian dari hasil korelasi dibandingkan dengan nilai kritis dengan taraf signifikan 0,60. Jika koefisien korelasi yang diperoleh lebih besar dari nilai kritis maka pengukuran tersebut dikatakan reliabel dan sebaliknya.

Berikut adalah tabel hasil uji reabilitas :

Tabel 3. Hasil Uji Reliabilitas Perum Griya Permata Sumbang Part II

Variabel	Alpha	Keterangan
X1	0,766	Reliabel
X2	0,750	Reliabel
X3	0,700	Reliabel
X4	0,802	Reliabel
Y	0,820	Reliabel

Sumber : Olah Data

Perhitungan menggunakan rumus (Prayitno, 2010)

$$r = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum \phi b^2}{\phi t^2} \right]$$

$$r = \left[\frac{4}{4-1} \right] \left[1 - \frac{0,815}{1,218} \right]$$

$$r = \left[\frac{4}{3} \right] [1 - 0,4244]$$

$$r = 0,766$$

Tabel 4. Hasil Uji Reliabilitas Perum Griya Permata Asri

Variabel	Alpha	Keterangan
X1	0,800	Reliabel
X2	0,795	Reliabel
X3	0,803	Reliabel
X4	0,803	Reliabel
Y	0,797	Reliabel

Sumber : Olah Data

Perhitungan menggunakan rumus (Prayitno,2010)

$$r = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum \phi b^2}{\phi t^2} \right]$$

$$r = \left[\frac{4}{4-1} \right] \left[1 - \frac{1,809}{3,689} \right]$$

$$r = \left[\frac{4}{3} \right] [1 - 0,398]$$

$$r = 1,33 \times 0,602$$

$$r = 0,800$$

Dari tabel 4.5 dan 4.6 menunjukkan variabel-variabel yang diteliti semuanya memiliki nilai *alpha* di atas 0,6 sehingga seluruh variabel yang diteliti adalah reliabel dan dapat digunakan untuk tahap analisis selanjutnya.

C. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Multikolinieritas

Berdasarkan hasil pengujian terhadap data yang diperoleh untuk membuktikan bahwa variabel-variabel bebas saling berkorelasi atau tidak saling berkorelasi dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 5. Hasil Uji Multikolinieritas Perum Griya Permata Sumbang Part II

Variabel bebas	VIF	Keterangan
Bangunan	1,142	Tidak Multikolinier
Lokasi	1,329	Tidak Multikolinier
Fasilitas	1,110	Tidak Multikolinier
Kenyamanan	1,327	Tidak Multikolinier

Sumber: Hasil Olah Data

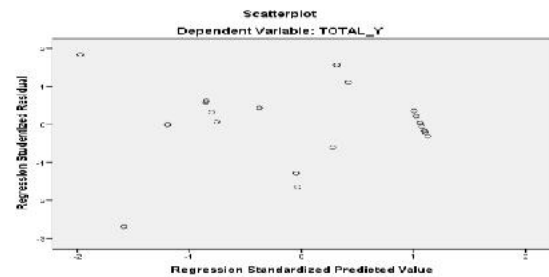
Tabel 6. Hasil Uji Multikolinieritas Perum Griya Permata Asri

Variabel bebas	VIF	Keterangan
Bangunan	1,456	Tidak Multikolinier
Lokasi	1,319	Tidak Multikolinier
Fasilitas	2,770	Tidak Multikolinier
Kenyamanan	2,770	Tidak Multikolinier

Sumber: Hasil analisis data

Dari tabel 5 dan 6 menunjukkan bahwa nilai VIF semua variabel bebas dibawah 10, sehingga variabel bebas tidak mengandung multikolinieritas. Artinya keempat variabel yang diteliti tidak saling berhubungan, sehingga dapat digunakan sebagai variabel bebas dalam model penelitian.

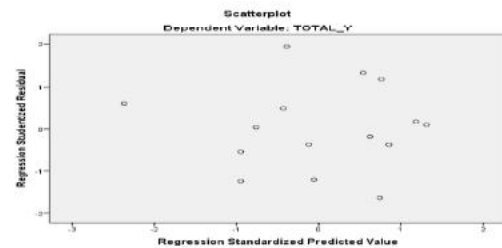
b. Uji Heteroskedastisitas



Gambar 3 Perumahan Griya Permata Sumbang Part II

(Sumber: Olah Data)

Dari gambar 3 pola gambar scatterplot model tersebut terlihat titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka dapat diartikan bahwa variabel yang diuji tidak mengandung heteroskedastisitas.

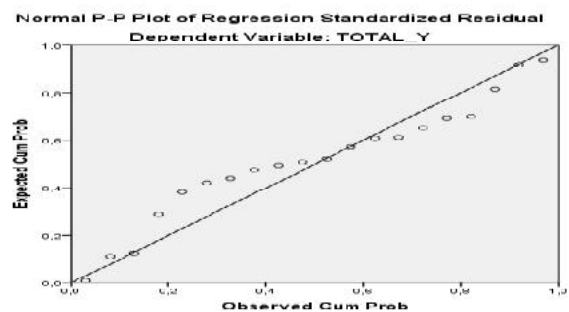


Gambar 4. Perumahan Griya Permata Asri

(Sumber: Olah Data)

Dari gambar 4 pola gambar scatterplot model tersebut terlihat titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka dapat diartikan bahwa variabel yang diuji tidak mengandung heteroskedastisitas.

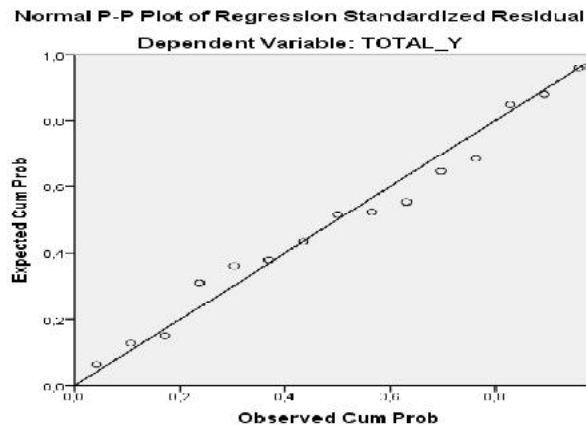
c. Uji Normalitas



Gambar 5 Perumahan Griya Permata Sumbang Part II

(Sumber: Olah Data)

Dari gambar 5 dapat dilihat bahwa data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal. Sehingga model regresi memenuhi asumsi normalitas.



Gambar 6 Perumahan Griya Permata Asri
(Sumber: Olah Data)

Dari gambar 6 dapat dilihat bahwa data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal. Sehingga model regresi memenuhi asumsi normalitas.

d. Analisis Regresi Berganda

Tabel 7 Hasil Regresi Linear Griya Permata Sumbang Part II

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error			
(Constant)	-1,584	3,123		-,507	,619
TOTAL_X1	-,054	,095	-,029	-,568	,579
TOTAL_X2	,048	,082	,033	,589	,565
TOTAL_X3	,021	,077	,014	,278	,785
TOTAL_X4	,842	,047	,986	17,817	,000

Sumber: Olah Data

Perhitungan menggunakan rumus

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4$$

Dari hasil pengolahan data didapatkan hasil persamaan regresi linear berganda dengan dua variabel bebas adalah:

$$Y = -1,584 + -0,054X_1 + 0,048X_2 + 0,021X_3 + 0,842X_4$$

Tabel 8 Hasil Regresi Linear Griya Permata Asri

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error			
(Constant)	17,339	7,454		2,326	,040
TOTAL_X1	,314	,236	,379	1,330	,210
TOTAL_X2	,095	,347	,113	,274	,789
TOTAL_X4	-,331	,238	-,551	-1,395	,191

Sumber: Olah Data

Perhitungan menggunakan rumus

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4$$

Dari hasil pengolahan data didapatkan hasil persamaan regresi linear berganda dengan dua variabel bebas adalah:

$$Y = -17,339 + 0,314X_1 + 0,095X_2 - 0,331X_3 + 0,443X_4$$

5. KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian mengenai faktor pengaruh harga jual rumah pada perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan Griya Permata Asri.

1. Penghuni perumahan sebagian besar menyatakan bahwa faktor kenyamanan rumah adalah faktor yang paling mempengaruhi penghuni dari hasil perhitungan didapatkan hasil sebesar 0,842 (84,2%) dengan nilai t hitung sebesar 17,817.
2. Besarnya pengaruh semua variabel terhadap harga (Y) yaitu sebesar 0,96 (96%) untuk perumahan Griya Permata Sumbang Part II dan 0,32 (32%) untuk perumahan Griya Permata Asri.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis memberikan saran yang dapat dijadikan pertimbangan bagi developer agar dapat meningkatkan tingkat Harga agar peningkatan penjualan bisa terapai.

Dengan diketahui bahwa variabel kenyamanan merupakan variabel yang dominan, oleh karena itu disarankan agar Developer dapat terus menjaga, mempertahankan dan meningkatkan kenyamanan dan rasa aman bagi para penghuni yang meliputi kenyamanan terjamin, lingkungan bersih, bebas kebisingan lalu lintas, bebas banjir dan jaminan pelayanan dari developer sangat baik.

6. DAFTAR PUSTAKA

1. Antony Catanese, Snyder, 1996, Perencanaan Kota, Edisi II, Jakarta: Erlangga.
2. Budihardjo, 2006, Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, Bandung: Intitut Teknologi Bandung.
3. Heinz Frick, 1999, Teori perancangan kota dan penerapannya dalam Perancangan Kota Secara Terpadu, Yogyakarta: Kanisus.
4. Real Estate Indonesia, 2009, Aturan pembangunan sebuah kawasan perumahan.
5. Undang Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman.
6. Damayanti, R. & Utomo, C. 2014. Analisis Biaya Dan Permintaan Pada Penetapan Harga Marginal Unit Rumah Di Perumahan Royal Regency,
7. Lumajang. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 1. D36 – D40.
8. Utomo, T. & Utomo, C. 2014. Penetapan Harga Pokok Penjualan
9. Berdasarkan Alokasi Biaya Terhadap Posisi Rumah Pada Perumahan
10. Green Park Residence Sampang. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 2. C76 –C80