

## **ANALISIS AKSESIBILITAS, KARAKTERISTIK FISIK, DAN TINGKAT KEAMANAN PROPERTI TERHADAP HARGA PROPERTI DI DKI JAKARTA**

**Citra Wahyuni Nasiriyah<sup>1</sup>, Ayu Rahmawati<sup>2</sup>, Nadia Naima Anindia Hermawan<sup>3</sup>, Khusnia Fajrin<sup>4</sup>**

<sup>1\*,2,3,4</sup>Program Studi Manajemen dan Penilaian Properti, Departemen Ekonomika dan Bisnis, Sekolah Vokasi, Universitas Gadjah Mada, Indonesia

\*Email: citrawahyuninasiriyah@mail.ugm.ac.id

### **ABSTRAK**

Harga suatu properti dipengaruhi oleh berbagai macam faktor antara lain adalah aksesibilitas, karakteristik fisik, dan tingkat keamanan suatu lingkungan properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan (korelasi) dan untuk mengetahui pengaruh (regresi) antara karakteristik suatu properti dengan harga properti di DKI Jakarta. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data properti residensial di DKI Jakarta yang diperoleh dari situs jual beli properti pada 5 tahun terakhir. Data analisis yang digunakan pada penelitian ini menggunakan analisis regresi dan Korelasi Pearson. Hasil penelitian korelasi ini menunjukkan bahwa karakteristik fisik seperti luas tanah dan luas bangunan memiliki hubungan (korelasi) yang sangat signifikan terhadap harga properti residensial. Kemudian faktor aksesibilitas seperti (jarak ke pusat perbelanjaan dan jarak ke RS) berkorelasi kuat negatif terhadap harga properti residensial. Faktor tingkat keamanan seperti (pos keamanan) ini tidak menunjukkan adanya hubungan terhadap harga properti residensial di DKI Jakarta. Kemudian pada hasil analisis regresi menunjukkan bahwa luas bangunan merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap harga properti di DKI Jakarta. Faktor lain seperti luas tanah, jarak ke rumah sakit, jarak ke mall, dan pos keamanan juga memiliki pengaruh terhadap harga properti di DKI Jakarta, tetapi pengaruhnya tidak sekuat pengaruh faktor luas bangunan. Penelitian ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi investor properti dan juga pengembang properti dalam menentukan harga properti.

**Kata Kunci:** aksesibilitas, harga properti, jakarta, karakteristik fisik, properti

### **1. PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Properti merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan menjadi investasi yang menarik bagi banyak individu dan perusahaan terutama di wilayah ibu kota negara Indonesia, DKI Jakarta. Harga properti adalah salah satu indikator penting dalam menilai properti dan juga menjadi tolak ukur kesuksesan investasi dalam bidang real estate. Namun, harga properti tidak hanya ditentukan oleh faktor internal properti itu sendiri, seperti karakteristik fisiknya, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti aksesibilitas dan lingkungan sekitar properti.

Salah satu aset penting masyarakat kota adalah tanah dan bangunan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan pokok. Pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan peningkatan pesat dalam permintaan perumahan. Meningkatnya permintaan

perumahan menyebabkan kenaikan harga tanah di perkotaan (Tjurma, 2019)

Harga properti dipengaruhi oleh permintaan (jumlah pembeli yang ingin membeli properti) dan penawaran (jumlah properti yang tersedia untuk dijual). Karakteristik properti seperti luas tanah dan luas bangunan memengaruhi penawaran dan permintaan. Properti yang lebih besar biasanya memiliki harga lebih tinggi karena mereka mewakili aset yang lebih besar. Faktor yang mempengaruhi properti dari karakteristik fisik salah satunya adalah luas bangunan, dan luas tanah.

DKI Jakarta merupakan pusat dari negara Indonesia, dimana permintaan dan penawaran terhadap properti dinilai sangat tinggi. Harga dari suatu properti di DKI Jakarta tentunya berbeda-beda, hal ini berdasarkan berapa faktor seperti karakteristik fisik, aksesibilitas terhadap tempat-tempat umum, dan tingkat keamanan suatu lingkungan properti. Fasilitas umum dan

fasilitas sosial penting dalam membantu kawasan berkembang dan maju di berbagai bidang. Fasilitas umum adalah suatu tempat yang dapat digunakan oleh masyarakat. Sedangkan fasilitas sosial merupakan tempat yang dapat menunjang atau memenuhi kebutuhan sosial masyarakat di kawasan tersebut (Usrini et al., 2021), sehingga ketersediaan fasilitas umum seperti sarana kesehatan diperkirakan mempengaruhi nilai harga dari sebuah properti (Kemala, 2012)

Nilai properti juga dipengaruhi oleh faktor keamanan, salah satunya adalah persepsi keamanan di wilayah properti tersebut. Tingkat keamanan dapat dilihat dari ketersediaan pos keamanan. Selain tingkat keamanan sebenarnya, persepsi keamanan juga penting. Jika warga sekitar merasa bahwa lingkungan mereka aman, maka nilai properti cenderung tetap tinggi. Kehadiran pos keamanan bisa memberikan rasa aman kepada penghuni dan potensial pembeli properti. Namun hubungan antara faktor-faktor di atas tetap harus dilakukan penelitian lebih lanjut.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengetahui hubungan (korelasi) antara faktor fisik properti, aksesibilitas properti, dan tingkat keamanan dengan harga transaksi (jual beli) properti. Penelitian ini dilakukan di Kota Jakarta yang merupakan Ibukota dari Indonesia.

## 1.2 Tinjauan Pustaka

*Value* atau nilai, Menurut Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018, nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran atau transaksi.

DKI Jakarta merupakan ibu kota Indonesia dan pusat perekonomian, politik, dan budaya Indonesia. DKI juga merupakan kota besar yang pendudukannya tinggi.

Harga properti merupakan nilai tukar suatu properti di pasar yang dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga properti dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah faktor yang berkaitan dengan karakteristik fisik properti itu sendiri, seperti luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar

mandi, kondisi bangunan, fasilitas, desain, dan sebagainya. Faktor eksternal adalah faktor yang berkaitan dengan lingkungan di sekitar properti, seperti aksesibilitas, infrastruktur, keamanan, kenyamanan, permintaan, penawaran, inflasi, suku bunga, dan sebagainya (Kusumawarda, 2015)

Pada analisis ini memfokuskan pada faktor internal, faktor-faktor yang memengaruhi nilai properti antara lain (1) karakteristik fisik properti: luas tanah, luas bangunan, (2) karakteristik aksesibilitas: akses ke pusat kesehatan, akses ke pusat pendidikan, dan akses ke pusat perbelanjaan; dan (3) karakteristik lingkungan: kualitas udara, dan akses ke RTH publik atau taman publik.

Karakteristik fisik properti mencakup luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, kondisi bangunan, fasilitas pendukung, dan sebagainya. Karakteristik fisik properti berpengaruh terhadap nilai utilitas dan kualitas properti yang dirasakan oleh konsumen. Karakteristik fisik properti juga dapat membedakan properti dari properti lain yang sejenis (Riyanto & Nurdianto, n.d.).

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengetahui hubungan (korelasi) antara faktor fisik properti, aksesibilitas properti, dan Tingkat keamanan suatu lingkungan property dengan harga transaksi (jual beli) properti. Penelitian ini dilakukan dengan mencari data sekunder berupa data penawaran dan permintaan terhadap properti di DKI Jakarta.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini berlokasi di DKI Jakarta. Hal ini dilakukan karena pasar properti di wilayah DKI Jakarta bersifat aktif dan dinamis akibat dari padatnya penduduk atau banyaknya demand dan terbatasnya supply. Selain itu, Properti di DKI Jakarta juga memiliki karakteristik fisik, aksesibilitas, dan tingkat keamanan suatu lingkungan properti.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari situs jual-beli properti di DKI Jakarta dengan jumlah sampel yang diambil adalah 150 unit properti. Data yang dikumpulkan meliputi:

1. Karakteristik fisik properti, seperti luas tanah dan luas bangunan.
2. Aksesibilitas properti, seperti jarak ke mall dan jarak ke transportasi rumah sakit.
3. Lingkungan properti, seperti adanya pos keamanan.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis korelasi Pearson. Analisis korelasi Pearson digunakan untuk mengetahui hubungan antara variabel independen (karakteristik fisik, aksesibilitas, dan lingkungan properti) dengan variabel dependen (harga properti). Selain itu analisis data juga dilakukan dengan menggunakan analisis regresi linear yang dimana hasil keduanya didapatkan dari *software* SPSS. Analisis regresi linear digunakan untuk mengetahui seberapa besar dan bagaimana variabel dependen dipengaruhi oleh variabel independen.

#### 2.1 Variabel Penelitian

Variabel penelitian ini terdiri dari variabel dependen dan variabel independen. Harga properti (Y) sebagai variabel bebas. Sedangkan karakteristik fisik, aksesibilitas, dan lingkungan properti yang diwakili oleh lima variabel independen yang terdiri dari Luas Tanah (LT), Luas Bangunan (LB), Jarak ke mall (JM), Jarak ke Rumah Sakit (JRS), dan Pos Keamanan (PK). Sehingga didapatkan model persamaan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 LT + \beta_2 LB + \beta_3 JMT + \beta_4 JRS + \beta_5 PK + \epsilon_i$$

#### 2.2 Jenis Penelitian dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian korelasional yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua atau lebih variabel. Penelitian ini juga termasuk dalam jenis penelitian regresi yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari situs jual-beli properti di DKI Jakarta pada periode 2019 sampai 2023.

#### 2.3 Teknik Pengambilan Sampel

Sampel penelitian diambil secara acak sederhana dari populasi properti residensial di DKI Jakarta. Sampel yang digunakan adalah sebanyak 150 (seratus lima puluh) sampel. Data dikumpulkan melalui informasi dalam situs jual-beli properti di DKI Jakarta. Jumlah minimal sampel yang digunakan dalam suatu

penelitian adalah 30 sampel, semakin banyak jumlah sampel maka semakin baik.

#### 2.4 Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang sudah dikumpulkan dan dipublikasikan oleh pihak lain sebelumnya (Okky Rahmawati, 2015)

#### 2.5 Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang digunakan adalah analisis deskriptif, analisis korelasi, dan analisis regresi. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik dan distribusi data. Analisis korelasi digunakan untuk mengukur kekuatan dan arah hubungan antara variabel dependen dan variabel independen dengan menggunakan koefisien korelasi Pearson. Sedangkan Analisis regresi digunakan untuk mengukur pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

#### 2.6 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah uji hipotesis dengan menggunakan signifikansi 0,05. Uji hipotesis digunakan untuk menentukan apakah hubungan antara variabel dependen dan variabel independen secara statistik signifikan atau tidak. Jika nilai p (probabilitas) kurang dari 0,05, maka hubungan antara variabel dependen dan variabel independen dapat dikatakan signifikan. Jika nilai p lebih dari 0,05, maka hubungan antara variabel dependen dan variabel independen dapat dikatakan tidak signifikan (Najla & Fitriana, n.d.)

##### 2.6.1 Analisis Korelasi Pearson

Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis korelasi Pearson. Koefisien korelasi Pearson digunakan untuk mengukur kekuatan dan arah hubungan antara variabel dependen dan variabel independen yang berskala interval atau rasio. Nilai koefisien korelasi Pearson berkisar antara -1 sampai 1. Jika nilai koefisien korelasi Pearson mendekati 1, maka hubungan antara variabel dependen dan variabel independen bersifat positif dan kuat. Jika nilai koefisien korelasi Pearson mendekati -1, maka hubungan antara variabel dependen dan variabel independen bersifat negatif dan kuat. Jika nilai koefisien korelasi Pearson mendekati 0, maka hubungan antara variabel dependen dan variabel independen bersifat lemah atau tidak ada. Dalam analisis korelasi Pearson, kedua variabel diasumsikan

didistribusikan secara normal (Schober & Schwarte, 2018).

Analisis ini dapat dilakukan dengan langkah sebagai berikut:

1. Menentukan tingkat signifikan ( $\alpha$ ) terlebih dahulu, tingkat signifikansi yang digunakan ( $\alpha$ ) = 5 %;
2. Uji normalitas data;
3. Uji statistik dengan uji F, uji t dan uji Pearson untuk data yang telah terdistribusi normal; dan
4. Interpretasi koefisien korelasinya untuk menentukan kekuatan hubungan variabel.

Tabel 1. Interpretasi Uji Statistik Pearson

| No. | Nilai r   | Interpretasi          |
|-----|-----------|-----------------------|
| 1.  | 0,00-0,10 | Hubungan sangat lemah |
| 2.  | 0,10-0,39 | Hubungan lemah        |
| 3.  | 0,40-0,69 | Hubungan moderat      |
| 4.  | 0,70-0,89 | Hubungan kuat         |
| 5.  | 0,90-1,00 | Hubungan sangat kuat  |

Sumber: <https://doi.org/10.56960/jmap.v1i2.28>  
 Untuk korelasi negatif (-) interpretasinya adalah sama.

### 2.6.2 Analisis Regresi Linear

Analisis data juga dilakukan dengan menggunakan analisis regresi linear. Koefisien regresi linear yang dihasilkan dari model menunjukkan seberapa besar dan bagaimana pengaruh variabel independent terhadap variabel dependen. Koefisien regresi positif menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif antara variabel independen dan variabel dependen.

## 3. HASIL PENELITIAN

### 3.1 Analisis Statistik Deskriptif

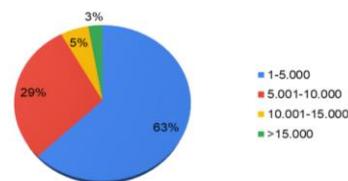
Analisis statistik deskriptif adalah analisis statistik yang digunakan untuk menggambarkan atau merangkum data yang telah dikumpulkan. Analisis statistik deskriptif tidak bertujuan untuk menarik kesimpulan atau generalisasi tetapi hanya menggambarkan ciri-ciri data yang dikumpulkan. Hasil analisis statistik deskriptif sebagai berikut.

#### 3.1.1 Harga Properti

Harga properti yang menjadi objek penelitian berkisar antara Rp420 juta s.d. Rp49 miliar. Dengan jumlah data sebanyak 150, sebagai berikut:

1. Rp1 juta s.d. Rp5 miliar sebanyak 94 data.
2. Rp5.001 juta s.d. Rp10 miliar sebanyak 44 data.
3. Rp10.001 juta s.d. Rp15 miliar sebanyak 8 data.
4. >Rp15 miliar sebanyak 4 data.

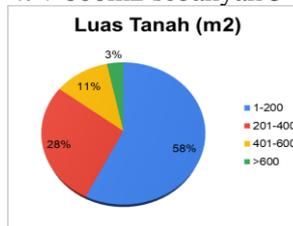
Nilai Properti (Juta Rupiah)



#### 3.1.2 Luas Tanah (m<sup>2</sup>)

Luas tanah yang menjadi objek penelitian berkisar antara 33m<sup>2</sup> s.d. 1621m<sup>2</sup>. Dengan jumlah data sebanyak 150, sebagai berikut:

1. 1m<sup>2</sup> s.d. 200m<sup>2</sup> sebanyak 86 data.
2. 201m<sup>2</sup> s.d. 400m<sup>2</sup> sebanyak 42 data.
3. 401m<sup>2</sup> s.d. 600m<sup>2</sup> sebanyak 17 data.
4. >600m<sup>2</sup> sebanyak 5 data.



#### 3.1.3 Luas Bangunan (m<sup>2</sup>)

Luas bangunan yang menjadi objek penelitian berkisar antara 33m<sup>2</sup> s.d. 1250m<sup>2</sup>. Dengan jumlah data sebanyak 150, sebagai berikut:

1. 1m<sup>2</sup> s.d. 150m<sup>2</sup> sebanyak 54 data.
2. 151m<sup>2</sup> s.d. 300m<sup>2</sup> sebanyak 57 data.
3. 301m<sup>2</sup> s.d. 450m<sup>2</sup> sebanyak 22 data.
4. 451m<sup>2</sup> s.d. 600m<sup>2</sup> sebanyak 11 data.
5. >600m<sup>2</sup> sebanyak 6 data.

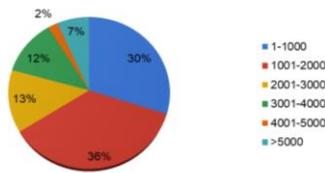


3.1.4 Jarak ke RS (m)

Jarak dari properti ke RS yang menjadi objek penelitian berkisar antara 90m s.d. 9600m. Dengan jumlah data sebanyak 150, sebagai berikut:

1. 1m s.d. 1000m sebanyak 45 data.
2. 1001m s.d. 2000m sebanyak 54 data.
3. 2001m s.d. 3000m sebanyak 20 data.
4. 3001m s.d. 4000m sebanyak 18 data.
5. 4001m s.d. 5000m sebanyak 3 data.
6. >5000m sebanyak 10 data.

Jarak ke Rumah Sakit (m)

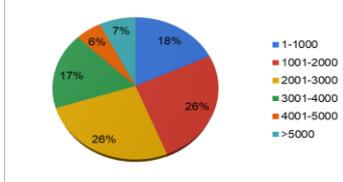


3.1.5 Jarak ke Mall (m)

Jarak dari properti ke mall yang menjadi objek penelitian berkisar antara 350m s.d. 8500m. Dengan jumlah data sebanyak 150, sebagai berikut:

1. 1m s.d. 1000m sebanyak 27 data.
2. 1001m s.d. 2000m sebanyak 39 data.
3. 2001m s.d. 3000m sebanyak 39 data.
4. 3001m s.d. 4000m sebanyak 26 data.
5. 4001m s.d. 5000m sebanyak 8 data.
6. >5000m sebanyak 11 data.

Jarak Ke Mall (m)

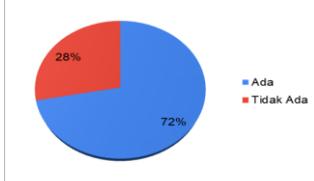


3.1.6 Pos Keamanan

Sebagian besar properti memiliki pos keamanan masing-masing. Jumlah pos keamanan di setiap properti yang menjadi objek penelitian adalah 150 data, sebagai berikut:

1. Ada pos keamanan sebanyak 108 data.
2. Tidak ada pos keamanan sebanyak 42 data.

Pos Keamanan



3.2 Analisis Korelasi

Analisis korelasi menggunakan software Excel pada Microsoft office 2017 dan SPSS 2010.

3.2.1 Hasil Uji Multiklonearitas Coefficients<sup>a</sup>

| Model         | Sig. | Collinearity Statistics |       |
|---------------|------|-------------------------|-------|
|               |      | Tolerance               | VIF   |
| (Constant)    | .008 |                         |       |
| Luas Bangunan | .000 | .627                    | 1.594 |
| Luas Tanah    | .231 | .671                    | 1.490 |
| Jarak RS      | .180 | .938                    | 1.066 |
| Jarak Mall    | .778 | .953                    | 1.050 |
| Pos Keamanan  | .653 | .935                    | 1.069 |

a. Dependent Variable: Harga Properti

Nilai *Tolerance* yang lebih besar dari 0,10 dan nilai VIF yang kurang dari 10 pada tabel Coefficients menunjukkan bahwa model terbebas dari uji multikolinearitas. Terbebas dari uji multikolinearitas sendiri berarti tidak adanya korelasi antar variabel bebas.

3.2.2 Uji Korelasi Pearson

| Variabel | Sig.  | Nilai r | Interpretasi          |
|----------|-------|---------|-----------------------|
| LB-Y     | 0,00  | 0,856   | Hubungan Kuat         |
| LT-Y     | 0,00  | 0,532   | Hubungan Moderat      |
| JRS-Y    | 0,87  | -0,71   | Hubungan Kuat         |
| JM-Y     | 0,558 | -0,48   | Hubungan Moderat      |
| PK-Y     | 0,016 | -0,196  | Hubungan Sangat Lemah |

Nilai Sig setiap variabel x terhadap variabel y berbeda-beda. Nilai variabel luas bangunan, luas tanah, dan pos keamanan menunjukkan angka di bawah 0,05 yang berarti berkorelasi, sebaliknya pada variabel jarak RS dan jarak Mall menunjukkan angka di atas 0,05 yang berarti tidak berkorelasi. Jika dilihat dari nilai Pearson Correlation sebagai pedoman derajat hubungan, variabel luas bangunan berkorelasi kuat dan positif karena memiliki nilai 0,856, variabel luas tanah berkorelasi sedang positif karena memiliki nilai 0,532, variabel jarak RS berkorelasi kuat negatif karena memiliki nilai -0,71, variabel jarak Mall berkorelasi sedang negatif karena memiliki nilai

-0,48, dan yang terakhir variabel pos keamanan tidak berkorelasi dan bersifat negartif karena memiliki nilai -0,196.

3.3 Analisis Regresi

Analisis regresi menggunakan *software Excel* pada *Microsoft Office 2017* dan *SPSS 2010*.

Variables Entered/Removed<sup>a</sup>

| Variables Entered                                                          | Variables Removed | Method |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|
| Pos Keamanan, Jarak Mall, Luas Tanah, Jarak RS, Luas Bangunan <sup>b</sup> |                   | Enter  |

a. Dependent Variable: Harga Properti

b. All Request Variabel Entered

3.3.1 Uji Regresi *Durbin-Watson*

| Model Summary <sup>b</sup> |                   |          |                   |                            |               |
|----------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|---------------|
| Model                      | R                 | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Durbin-Watson |
| 1                          | .860 <sup>a</sup> | .739     | .730              | 2813449252.739             | 1.918         |

Pada tabel Model Summary diatas menunjukkan nilai *Durbin-Watson* adalah 1,918 yang dimana angka tersebut berada di antara -2 dan 2 yang berarti terbebas uji autokorelasi. Autokorelasi sendiri adalah kondisi dimana nilai residual dari suatu model regresi berkorelasi dengan nilai residual dari periode sebelumnya.

3.3.2 Model Summary

Nilai *Adjusted R Square* pada tabel Model Summary menunjukkan angka 0,730 yang apabila diubah ke dalam persen menjadi 73% yang artinya variabel x mampu menjelaskan variabel y sebesar 73% dan sisanya dijelaskan oleh variabel lain diluar model.

3.3.3 Uji F

| ANOVA <sup>a</sup>         |     |                           |        |                   |
|----------------------------|-----|---------------------------|--------|-------------------|
| Sum of Squares             | df  | Mean Square               | F      | Sig.              |
| 3231168113025583000000.000 | 5   | 646233622605116500000.000 | 81.642 | .000 <sup>b</sup> |
| 1139831524474416800000.000 | 144 | 7915496697739006000.000   |        |                   |

|            |     |  |  |
|------------|-----|--|--|
| 4370999637 |     |  |  |
| 5000000000 | 149 |  |  |
| 00.000     |     |  |  |

Nilai Sig pada tabel Anova menunjukkan angka dibawah 0,05 yang berarti bahwa secara bersama sama variabel x berpengaruh terhadap variabel y.

3.3.4 Uji T

Coefficients<sup>a</sup>

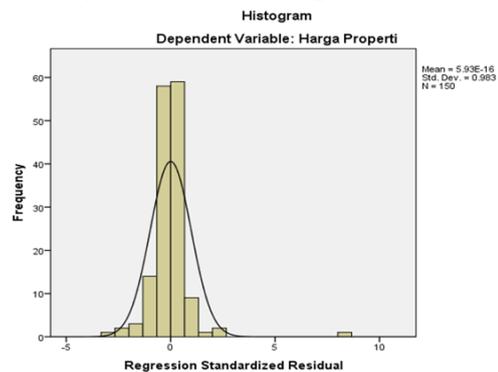
| Model         | t      | Sig. |
|---------------|--------|------|
| (Constant)    | -2.689 | .008 |
| Luas Bangunan | 15.543 | .000 |
| Luas Tanah    | 1.202  | .231 |
| Jarak RS      | 1.347  | .180 |
| Jarak Mall    | .282   | .778 |
| Pos Keamanan  | .450   | .653 |

a. Dependent Variable: Harga Properti

Nilai Sig pada tabel *Coefficients* menunjukkan angka-angka yang berada di atas dan di bawah 0,05. Nilai Sig yang berada di bawah 0,05 berarti variabel x berpengaruh secara signifikan terhadap variabel y, tetapi jika nilai Sig berada di atas 0,05 berarti variabel x berpengaruh tidak signifikan terhadap variabel y. Dapat dilihat variabel x yang berpengaruh secara signifikan pada variabel y hanyalah luas bangunan. Nilai t pada variabel- variabel di atas menunjukkan angka yang positif sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel x berpengaruh positif terhadap variabel y. Adapun model persamaan regresi dari hasil uji T yaitu sebagai berikut:

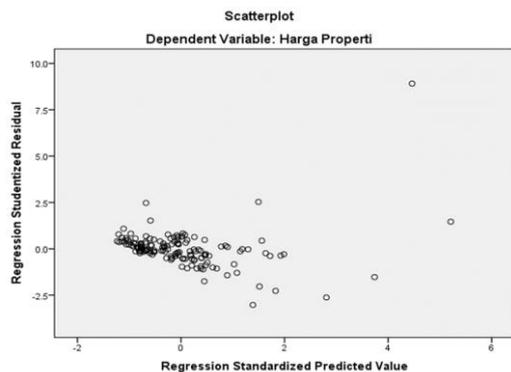
$$\text{Harga Properti} = -2075859553.659 + 1658044.206LT + 23838524.393LB + 41721.886JM + 188776.248JRS + 238285181.431PK + \epsilon_i$$

3.3.5 Uji Normalitas Histogram



Grafik yang dihasilkan pada uji normalitas histogram adalah berbentuk lonceng yang dimana berarti data pada model berdistribusi secara normal.

### 3.3.6 Uji Heteroskedastisitas *Scatterplot*



Kumpulan plot yang terbentuk pada uji heteroskedastisitas scatterplot tidak menyebar secara acak baik diatas maupun dibawah sumbu 0, hal ini menunjukkan adanya heteroskedastisitas dalam data. Heteroskedastisitas adalah kondisi dimana varians dari residual tidak sama pada setiap pengamatan.

## 4. KESIMPULAN

### 4.1 Kesimpulan analisis korelasi

Harga properti residensial sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya adalah karakteristik fisik pada properti tersebut. Pada hasil analisis penelitian ini dapat disimpulkan bahwa luas tanah dan luas bangunan merupakan variabel yang sangat signifikan berpengaruh dan memiliki korelasi yang kuat terhadap harga properti residensial di DKI Jakarta. Semakin luas, luas tanah dan luas bangunan properti, maka harga properti tersebut semakin tinggi. Hal ini karena dengan luas yang besar maka dapat memberikan lebih banyak ruang dan fasilitas, yang membuat properti tersebut lebih nyaman dan menarik bagi pembeli.

Pada hasil analisis ini aksesibilitas properti, yaitu jarak ke pusat perbelanjaan dan rumah sakit memiliki korelasi kuat negatif terhadap harga properti residensial di DKI Jakarta. Ini menunjukkan bahwa jarak ke pusat perbelanjaan dan rumah sakit

tidak begitu memiliki hubungan dengan harga properti di DKI Jakarta. Sementara itu, tingkat keamanan properti, yaitu adanya pos keamanan, tidak memiliki hubungan terhadap harga properti residensial di DKI Jakarta. Hal ini bisa saja terjadi karena lebih mementingkan dalam menentukan harga properti, seperti karakteristik fisik properti tersebut.

Secara keseluruhan, dengan hasil analisis penelitian ini menunjukkan bahwa karakteristik fisik properti adalah faktor yang paling penting terhadap harga properti residensial di DKI Jakarta.

### 4.2 Kesimpulan analisis regresi

Pada analisis penelitian ini dapat disimpulkan bahwa luas bangunan merupakan salah satu faktor yang paling penting dalam menentukan harga properti residensial di DKI Jakarta. Semakin luasnya suatu bangunan properti, maka semakin banyak ruang yang tersedia pada bangunan properti tersebut. Sehingga fasilitasnya pun dapat masuk dalam bangunan tersebut. Selain itu, luas bangunan juga dapat mencerminkan kualitas dan kenyamanan suatu properti di DKI Jakarta.

Nilai R Square sebesar 0,730 hal ini berarti variabel luas bangunan mampu menjelaskan variabel harga properti sebesar 73% dan artinya masih ada 27% variabel harga properti yang tidak dapat dijelaskan oleh luas bangunan.

Kemudian faktor lain seperti luas tanah, jarak ke rumah sakit, jarak ke mall, dan pos keamanan juga dapat memengaruhi harga properti, tetapi pengaruhnya tidak sekuat pengaruh luas bangunan.

Luas tanah dapat memengaruhi harga properti karena mencerminkan ukuran dan potensi pengembangan suatu properti. Jarak ke rumah sakit memengaruhi harga suatu properti karena dapat memberikan kemudahan akses untuk kesehatan. Jarak ke mall memengaruhi harga suatu properti karena dapat memberikan kemudahan akses untuk perbelanjaan dan hiburan. Kemudian

pos keamanan dapat memengaruhi harga suatu properti karena dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi penghuni properti tersebut.

Dengan demikian, hasil analisis penelitian ini menunjukkan bahwa karakteristik fisika

properti luas bangunan adalah faktor yang paling penting dalam harga properti residensial di DKI Jakarta.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Kemala, A. (2012). Pengaruh Perkembangan Pemukiman Terhadap Dinamika Harga Lahan Di Surabaya.
- Kusumawardi, D. (2015). Identifikasi Property Price Bubble dan Pengaruh Kebijakan Loan to Value(LTV) di Indonesia (Periode 2005-2014).
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). 2018. KEPI & SPI 2018. Jakarta: CV. Gelora Karya Bharata.
- Najla, G., & Fitriana, D. (n.d.). Penerapan Metode Regresi Linear Untuk Prediksi Penjualan Properti pada PT XYZ. *Jurnal Telematika*, 14(2).
- Okky Rahmawati, S. (2015). Analisis Determinan Harga Properti Residensial di Indonesia *Jurnal Ilmiah*.
- Riyanto, E., & Nurdianto, A. R. (n.d.). Analisis Kolerasi Dalam Menentukan Hubungan Antara Karakteristik Fisik, Akseibilitas dan Lingkungan Terhadap Harga Properti: Studi Pada Properti Residensial di Sekitar Arboretum Silva Kota Pontianak. In *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian* (Vol. 1, Issue 2).
- Schober, P., & Schwarte, L. A. (2018). Correlation coefficients: Appropriate use and interpretation. *Anesthesia and Analgesia*, 126(5), 1763–1768. <https://doi.org/10.1213/ANE.00000000000002864>.
- Tiurma, I. (2019). Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti Pada Perumahan De Vista Medan.
- Usrini, L., Subiyanto, S., & Janu Amarrohman, F. (2021). Analisis Faktor Akseibilitas, Jenbisa Penggunaan Tanah, Fasilitas Umum, Fasilitas Sosial Terhadap Harga Tanah Visuaslisai Webgis (Studi Kasus: Kelurahan Tambakharjo Semarang Barat, Kota Semarang). In *Jurnal Geodesi Undip Januari* (Issue 10). <https://bit.ly/3mxNdDS>.