

ANALISIS KORELASI DALAM MENENTUKAN HUBUNGAN ANTARA KARAKTERISTIK FISIK DAN AKSESIBILITAS DENGAN HARGA PROPERTI DI DAERAH SLEMAN TAHUN 2023**Eka Oktaviani¹, Firyal Dzikra F², Mariza Azzahra R, M.^{3*}, Al-Baihaqi Adz Dzikra⁴**^{1,2,3*,4}Program Studi Manajemen dan Penilaian Properti, Departemen Ekonomika dan Bisnis, Sekolah Vokasi, Universitas Gadjah Mada, Indonesia*Email: marizaazzaharahmatulhaq@mail.ugm.ac.id**ABSTRAK**

Harga properti dipengaruhi oleh berbagai macam faktor, di antaranya yaitu karakteristik fisik dan aksesibilitas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan (korelasi) antara karakteristik fisik properti dengan harga properti menggunakan analisis korelasi di Kabupaten Sleman. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data di Sleman yang diperoleh dari *Google Form* pada tahun 2023. Data analisis yang digunakan pada penelitian ini menggunakan analisis Korelasi Pearson. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa karakteristik fisik seperti luas tanah, luas bangunan, dan jumlah kamar tidur memiliki hubungan korelasi yang dapat mempengaruhi harga properti atau bisa saja tidak dapat mempengaruhi harga properti tersebut. Kemudian faktor aksesibilitas seperti (jarak ke RS dan jarak ke sekolah) tidak menunjukkan adanya hubungan terhadap harga properti di Kabupaten Sleman. Penelitian ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi investor properti dan juga pengembang properti dalam menentukan harga properti.

Kata Kunci : Harga, Korelasi, Properti, Sleman**1. PENDAHULUAN****1.1 Latar Belakang Masalah**

Rumah adalah salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia selain pangan dan sandang. Manusia membutuhkan rumah untuk tempat tinggal dan melangsungkan hidup (Setyowati & Khoirudin, 2022). Properti merupakan investasi jangka panjang yang biasanya dipilih untuk dijadikan aset di masa depan yang menguntungkan karena nilainya akan selalu meningkat dengan baik setiap tahunnya. Harga properti adalah nilai pasar suatu properti yang dipengaruhi oleh sejumlah faktor. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga properti yaitu, faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah faktor yang berkaitan dengan fitur fisik properti, seperti luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, kondisi bangunan, fasilitas, desain, dan lainnya. Faktor eksternal adalah faktor yang berkaitan dengan lingkungan sekitar properti, seperti aksesibilitas, keamanan, kenyamanan, dan sebagainya. Seperti yang terjadi pada daerah Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta saat ini. Sleman merupakan salah satu wilayah dengan

harga properti yang tinggi di Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini disebabkan oleh wilayah Sleman yang produktif, serta terdapat banyak universitas ternama sehingga hal tersebut membuat Sleman mengalami kenaikan jumlah penduduk. Luas wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 km² atau sekitar 18% dari luas Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (3.185,80 km²). Sleman memiliki 17 wilayah kecamatan yaitu: Gamping, Goden, Moyudan, Minggir, Seyegan, Mlati, Depok, Berbah, Prambanan, Kalasan, Ngemplak, Ngaglik, Sleman, Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan. Artinya, dengan adanya pertambahan penduduk yang ada di Sleman maka permintaan akan properti juga meningkat, namun ketersediaan properti yang terbatas membuat harga properti menjadi tidak terbandung.

Pertumbuhan ekonomi menggambarkan tingkat kesejahteraan masyarakat disuatu daerah (Setyowati & Khoirudin, 2022). Harga properti di Sleman tentunya berbeda-beda berdasarkan beberapa faktor seperti karakteristik fisik serta aksesibilitas terhadap fasilitas umum. Karakteristik fisik berupa luas tanah dan luas bangunan merupakan faktor

internal yang mempengaruhi harga properti. Semakin luas tanah dan bangunan maka harga properti yang ditawarkan juga semakin tinggi. Selain itu, aksesibilitas terhadap fasilitas umum juga sangat mempengaruhi. Biasanya properti yang berada dekat dengan rumah sakit, sekolah, dan fasilitas umum lainnya memiliki harga yang tinggi.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengetahui hubungan (korelasi) antara karakteristik fisik properti dan aksesibilitas properti dengan harga transaksi (jual beli) properti. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

1.2 Tinjauan Pustaka

Menurut Standar Penilaian Indonesia (2018) dalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) tentang pengertian nilai, nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset diartikan juga sebagai barang dan jasa. Kegunaan atas suatu aset bagi pihak tertentu dapat saja berbeda dengan kegunaan aset di pasar atau di industri tertentu.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti antara lain karakteristik fisik dan karakteristik aksesibilitas. Karakteristik fisik dapat berupa luas tanah dan luas bangunan, sedangkan karakteristik aksesibilitas dapat berupa akses ke pusat kesehatan atau rumah sakit, akses ke pusat pendidikan atau sekolah. Dengan adanya kedua faktor karakteristik tersebut maka dapat dijadikan sebagai variabel (x) atau variabel bebas.

Harga merupakan sejumlah uang yang memiliki manfaat tertentu yang digunakan untuk memperoleh suatu jasa atau produk tertentu. Sehingga dapat disimpulkan bahwa harga merupakan sebuah angka yang menunjukkan sejumlah uang yang diminta dan ditawarkan terhadap suatu jasa atau aset tertentu. Dalam hal ini dapat diperoleh untuk variabel (y) atau variabel terikat berupa harga suatu properti.

Properti sering ditafsirkan sebagai sebuah tanah dan bangunan, namun sebenarnya properti memiliki arti yang lebih luas dari hanya sekadar sebuah tanah dan bangunan. "*Property refers to things and objects capable of ownership*" atau dapat diartikan bahwa properti merujuk pada segala benda dan objek yang bisa

dimiliki (Wurtzeblatch, 1991). Dari definisi tersebut, maka dapat diartikan bahwa properti memiliki pengertian yang luas dan mencakup berbagai benda dan objek. Namun memang dalam penerapannya, properti lebih cenderung sebagai suatu konsep yang merujuk pada real estate dan atau personality.

Korelasi adalah sekumpulan teknik untuk mengukur suatu hubungan antara dua variabel, dan gagasan dasar dari analisis korelasi untuk melaporkan hubungan antara dua variabel, yakni variabel x (garis horizontal dalam grafik) dan variabel y (garis vertikal dalam grafik) yang menjadi hubungan nonlinier, positif, atau negative (Lind & Wathen, 2008). Dalam hal ini dapat ditarik kesimpulan, korelasi dapat diartikan juga sebagai hubungan timbal balik antara variabel (x) dengan variabel (y).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sleman, lebih tepatnya di 17 kecamatan yaitu Berbah, Cangkringan, Depok, Gamping, Godean, Kalasan, Minggir, Mlati, Moyudan, Ngaglik, Ngemplak, Pakem, Prambanan, Seyegan, Sleman, Tempel, dan Turi. Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif. Metode penelitian sebagai metode ilmiah karena telah memenuhi kaidah-kaidah ilmiah yaitu empiris, obyektif, terukur, rasional, dan sistematis. Metode ini disebut metode kuantitatif karena data penelitian ini berupa angka-angka dan analisis data menggunakan statistik.

Dari beberapa uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Metode Penelitian Kuantitatif adalah suatu bentuk metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat Kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Karena itu, dalam data yang memiliki hubungan, perubahan dalam satu variabel berkorelasi dengan perubahan dalam variabel lainnya, baik dalam arah yang sama atau sebaliknya. Dengan kata lain, ketika satu variabel memiliki nilai yang lebih tinggi, itu cenderung berkaitan dengan nilai yang lebih tinggi (korelasi positif) atau lebih rendah (korelasi negatif) dalam variabel lain dan sebaliknya.

Analisis ini dapat dilakukan dengan langkah sebagai berikut:

1. Menentukan tingkat signifikansi (α) terlebih dahulu, tingkat signifikansi yang digunakan (α) = 5 %;
2. Uji normalitas data;
3. Uji Pearson untuk data yang telah berdistribusi 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 : (Riyanto & R. Nurdilanto, 2021)

Untuk korelasi negatif (-) interpretasinya adalah sama.

2.1 Variabel Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan ini pengukuran harga suatu properti dilakukan dengan menggunakan variabel harga properti (y) sebagai variabel terikat dan lima variabel yakni Luas Tanah (LT), Luas Bangunan (LB), Daya Listrik (DL), akses ke rumah sakit (RS) dan akses ke sekolah (SK) sebagai variabel (x) atau variabel bebas yang telah mewakili karakteristik fisik dan karakteristik aksesibilitas.

2.2 Jenis Penelitian dan Sumber Data

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian kuantitatif yakni penelitian terhadap analisis korelasi antara hubungan variabel (y) dengan variabel (x) dan penelitian survei yang dilakukan pada tahun 2023.

2.3 Teknik Pengambilan Sampel

Penelitian ini menggunakan 30 (tiga puluh) data, penentuan sampel menggunakan teknik purposive sampling. Pada instrumen penelitian menggunakan metode kuesioner penelitian dengan menggunakan *Google Form*. Data properti yang diambil sebagai sampel

adalah properti yang terletak di sekitar Provinsi DI Yogyakarta, yakni properti di Kabupaten Sleman. Penelitian dengan ukuran sampel kecil dapat dibenarkan dalam kasus penelitian eksplorasi dan studi percontohan, ukuran sampel 10 hingga 30 sudah cukup. Jumlah minimal sampel yang digunakan dalam suatu penelitian adalah 30 sampel, semakin banyak jumlah sampel maka semakin baik (Cohen, 2007).

2.4 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data primer berdasarkan penelitian survei yang telah dilakukan pada tahun 2023. Data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian kuesioner yang biasa dilakukan oleh peneliti (Husein, 2013).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Statistik Deskriptif

Analisis Statistik Deskriptif merupakan analisis yang menggambarkan sekumpulan data yang telah dikelompokkan dan digunakan untuk mengukur karakteristik data. Analisis statistik deskriptif bertujuan untuk mengambil sebuah kesimpulan atau menggeneralisasi hasil kesimpulan yang datanya sudah dikumpulkan dan dikelompokkan. Hasil analisis statistik deskriptif sebagai berikut.

3.1.1. Harga (Nilai) Properti

Harga properti yang menjadi objek penelitian berkisar antara 401 juta - 700 juta dengan persentase sebesar 30 persen. Sedangkan properti dengan persentase terkecil yakni 20 persen dengan rentang lebih dari 1 miliar. Jumlah total seluruh data yakni 30 data, dengan rincian jumlah data masing-masing harga sebagai berikut:

- 100 juta s.d. 400 juta sebanyak 8 data.
- 401 juta s.d. 700 juta sebanyak 9 data.
- 701 juta s.d. 1 miliar sebanyak 7 data.
- Lebih dari 1 miliar sebanyak 6 data.



Gambar 1. Harga Properti

Sumber: Diolah dari data primer, 2023

3.1.2 Luas Tanah (m²)

Luas tanah berkisar antara 80 m² s.d. 130 m² dengan persentase 33,3 persen. Luas tanah yang memiliki ukuran >230 m² sebesar 20 persen

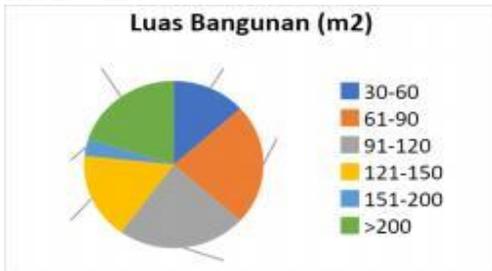


Gambar 2. Luas Tanah

Sumber: Diolah dari data primer, 2023

3.1.3. Luas Bangunan (m²)

Luas bangunan berkisar antara 61 m² s.d. 90 m² dengan persentase 23,3 persen dan 91 m² s.d. 120 m² dengan persentase 23,3 persen. Sedangkan data dengan persentase terkecil yakni 3,3 persen memiliki luasan antara 151 m² s.d. 200 m².



Gambar 3. Luas Bangunan

Sumber: Diolah dari data primer, 2023

3.1.4. Jumlah Kamar Tidur

Sebagian besar properti memiliki jumlah kamar tidur sebanyak 3 unit dengan persentase 33,3 persen. Sedangkan data dengan persentase terkecil 13,3 persen adalah properti dengan jumlah kamar tidur 2 unit.



Gambar 4. Jumlah Kamar Tidur

Sumber: Diolah dari data primer, 2023

3.1.5. Jarak ke Rumah Sakit

Jarak properti ke rumah sakit terdekat (20 rumah sakit di Sleman) dari data yang didapatkan berkisar kurang dari 1.400 m dengan persentase sebesar 56,7 persen. Properti yang memiliki jarak ke rumah sakit dengan persentase terkecil sebesar 3,3 persen memiliki jarak 3.401 m s.d. 14.400 m dan jarak > 1.400 m.

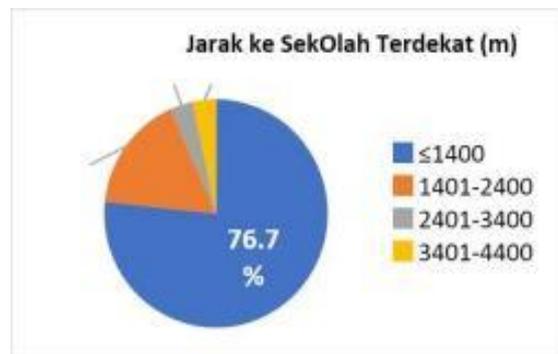


Gambar 5. Jarak ke Rumah Sakit

Sumber: Diolah dari data primer, 2023

3.1.6. Jarak ke Sekolah

Jarak properti ke sekolah terdekat dari data yang didapatkan berkisar kurang dari 1.400 m dengan persentase sebesar 76,7 persen. Properti yang memiliki jarak ke sekolah dengan persentase terkecil sebesar 3,3 persen memiliki jarak 2.401 m s.d. 3.400 m dan 3.401 m s.d. 4.400 m.



Gambar 6. Jarak ke Sekolah Terdekat

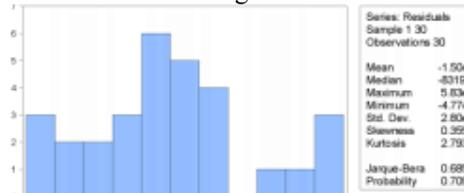
Sumber: Diolah dari data primer, 2023

3.2 Analisis Korelasi

Analisis korelasi menggunakan *Software Excel* pada *Microsoft Office 2017* dan *SPSS 2010*.

3.2.1. Uji Normalitas

Tabel 1. Grafik Histogram



Sumber: Hasil Olah Data Primer, 2023

Menurut Kriteria pengambilan keputusan (Hamild et al., 2020)

Keputusan terdiri distribusi normal atau tidak adalah dengan membandingkan nilai Prob. JB hitung dengan tingkat alpha 0,05 (5%). Apabila Prob. JB > 0,05 adalah normal, sedangkan Prob. JB < 0,05 adalah Tidak Normal. Prob. JB tersebut sebesar 0,685853, sehingga dapat disimpulkan bahwa residual terdiri distribusi normal. Hasil uji normalitas Kolmogorov-Smirnov menunjukkan bahwa nilai probability sebesar 0,709690 > 0,05, maka data terdiri distribusi normal.

3.2.2. Uji Korelasi Pearson

Luas	Pearson Correlation	,772**	,848	1
Bangunan	Sig. (2-tailed)	0	0	
	N	30	30	30
Jumlah	Pearson Correlation	,530**	,667*	,602**
Kamar Tidur	Sig. (2-tailed)	0,003	0	0
	N	30	30	30
Jarak ke Rumah Sakit	Pearson Correlation	-0,086	0,116	0,146
	Sig. (2-tailed)	0,651	0,542	0,441
	N			
Jarak ke Sekolah	Pearson Correlation	0,037	0,134	0,169
	Sig. (2-tailed)	0,844	0,48	0,371
	N	30	30	30

	Jumlah Kamar Tidur	Jarak ke Rumah Sakit	Jarak ke Sekolah
--	--------------------	----------------------	------------------

	Pearson Correlation	,530**	-0,086	0,037
Harga Properti	n			
	Sig. (2-tailed)	0,003	0,651	0,844
	N	30	30	30
	Pearson Correlation	,667**	0,116	0,134
Luas Tanah	n			
	Sig. (2-tailed)	0	0,542	0,48
	N	30	30	30
	Pearson Correlation	,602**	0,146	0,169
Bangunan	n			
	Sig. (2-tailed)	0	0,441	0,371
	N	30	30	30
Jumlah	Pearson Correlation	1	0,046	0,137
Kamar Tidur	n			
	Sig. (2-tailed)		0,81	0,47
	N	30	30	30
Jarak ke Rumah Sakit	Pearson Correlation	0,046	1	,707**
	Sig. (2-tailed)	0,81		0
	N	30	30	30
Jarak ke Sekolah	Pearson Correlation	0,137	,707**	1
	Sig. (2-tailed)	0,47	0	
	N	30	30	30

		Harga Properti	Luas Tanah	Luas Bangunan
Harga Properti	Pearson Correlation	1	,663*	,772**
	Sig. (2-tailed)		0	
	N	30	30	30

Luas Tanah	Pearson Correlation Sig.	,663**	1	,848**
	(2-tailed)	0		
	N	30	30	30

Nilai signifikansi tiap variabel X terhadap Y berbeda-beda. Nilai variabel Luas Tanah, Luas Bangunan, dan Jumlah Kamar Tidur menunjukkan angka di bawah 0,05 yang berarti berkorelasi, sedangkan pada variabel Jarak ke Rumah Sakit dan Jarak ke Sekolah menunjukkan angka di atas 0,05 yang berarti tidak berkorelasi.

Jika dilihat dari nilai Pearson Correlation sebagai pedoman derajat hubungan, variabel Luas Tanah berkorelasi moderat dan positif karena memiliki nilai 0,663, variabel Luas Bangunan berkorelasi kuat positif karena memiliki nilai 0,772, variabel Jumlah Kamar Tidur berkorelasi moderat positif karena memiliki nilai 0,530, variabel Jarak ke Rumah Sakit berkorelasi sangat lemah negatif karena memiliki nilai -0,086, dan variabel Jarak ke Sekolah berkorelasi sangat lemah positif karena memiliki nilai 0,037.

4. KESIMPULAN

Harga properti sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya adalah karakter fisik pada properti itu sendiri. Berdasarkan hasil analisis penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa jumlah kamar tidur merupakan variabel yang signifikan berpengaruh dan memiliki korelasi yang kuat terhadap harga properti di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Semakin banyak jumlah kamar tidur, maka harga properti tersebut semakin tinggi.

Hal ini karena dengan jumlah kamar tidur yang banyak memberikan fasilitas yang memadai sehingga membuat properti tersebut lebih nyaman dan dapat menarik minat pembeli. Sedangkan luas tanah dan luas bangunan memiliki korelasi moderat yang artinya bahwa luas tanah dan bangunan dapat mempengaruhi harga properti, tetapi tidak dapat dijadikan satu-satunya faktor yang menentukan harga properti tersebut.

Pada hasil analisis ini, aksesibilitas properti, yaitu jarak ke Rumah Sakit dan jarak ke sekolah, memiliki korelasi moderat yang berarti bahwa faktor tersebut dapat

mempengaruhi tingkat harga properti, tetapi juga bisa tidak mempengaruhi harga properti tersebut atau bersifat netral.

Secara keseluruhan, hasil analisis penelitian ini menunjukkan bahwa karakteristik fisik properti adalah faktor yang dapat dikategorikan penting dan berpengaruh terhadap harga properti di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- Cohen, L. (2007). *Sixth Edition: Research Methods in Education*. Routledge.
- Hamild, R. ., Bachril, S. S., & Iqbal, M. (2020). *Panduan Praktis Ekonometrika: Konsep Dasar dan Menggunakan EViews 10*. CV. AA. Rizky.
- Husein, U. (2013). *Metodel Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis*. Rajawali.
- Lind, M., & Wathen. (2008). *Teknik–Teknik Statistika dalam Bisnis dan Ekonomi Menggunakan Kelompok Data Global*. Salemba Empat.
- MAPPI. (2018). *KEPI & SPI: Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VIII–2018*. MAPPI.
- Riyanto, E., & R. Nurdilanto, A. (2021). Analisis Korelasi dalam Menentukan Hubungan antara Karakteristik Fisik, Aksesibilitas dan Lingkungan Properti dengan Harga Properti: Studi pada Properti Residensial di Sekitar Arboretum Silva Kota Pontianak. *Manajemen Aset Dan Penilaian*, 2(1).
- Setyowati, E., & Khoirudin, R. (2022). Pengaruh DAU, Jumlah Penduduk, IPM Dan Belanja Modal Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Maluku Utara. *Jurnal Ilmiah Simantek*, 6(1), 83–89.
- Setyowati, R. ., & Khoirudin, R. (2022). Analisis Keputusan Pembelian Rumah Tipe MBR Di Kabupaten Bantul, Yogyakarta. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan*, 1(1), 102–111. <https://doi.org/https://doi.org/10.55606/jim.v1i1.227>
- Wurtzeblatch, M. (1991). *Property Refers to Things and Objects Capable of Ownership*.