
**ANALISIS KORELASI DALAM MENENTUKAN HUBUNGAN ANTARA
KARAKTERISTIK FISIK DAN AKSESIBILITAS PROPERTI
DENGAN HARGA PROPERTI: STUDI PADA PROPERTI
RESIDENSIAL KOTA YOGYAKARTA****Rafli Al Gibran^{1*}, Vita Chintya², Ghina Ramadhani Putri³, Rendi Setyawan⁴**

^{1*,2,3,4}Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia
Email: *raflialgibran@mail.ugm.ac.id

ABSTRAK

Penelitian bertujuan menganalisis faktor independen berikut: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, lebar jalan depan, dan jarak stasiun kaitannya dengan korelasinya terhadap variabel dependen yaitu harga properti. Data mengacu pada data primer, dengan analisis kuantitatif berdasarkan survei yang dilakukan pada tanggal 3 Oktober 2023 hingga 22 Oktober 2023 dengan target penghuni residensial Kota Yogyakarta. Metode dilakukan untuk mengumpulkan data primer dan observasi sampel dalam menentukan data sekunder. Variabel dalam penelitian meliputi Harga Properti sebagai variabel dependen (Y), serta Karakteristik dan Aksesibilitas dari Properti seperti, Luas Tanah, Luas Bangunan, Jumlah Kamar Tidur, Jumlah Kamar Mandi, Lebar Jalan Depan, dan Jarak Stasiun yang digunakan sebagai variabel independen (X). Alat analisis yang digunakan adalah korelasi pearson. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam menguji korelasi berdasarkan variabel independen yang diuji di Kota Yogyakarta dengan harga properti sebagai variabel dependen, ada banyak cara yang dapat digunakan, namun semua data menunjukkan hasil yang hampir sama, dimana ada beberapa faktor yang signifikan dalam korelasinya terhadap harga properti di Kota Yogyakarta seperti luas tanah dan luas bangunan, jumlah kamar mandi, jumlah kamar tidur, dengan korelasi sedang yaitu lebar jalan depan, dan yang tidak berkorelasi yaitu jarak ke stasiun tugu.

Kata kunci: Harga properti, luas bangunan, luas tanah, korelasi

1. PENDAHULUAN

Properti adalah aset, kepemilikan, harta benda atau tanah milik yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Menurut (Kotler, 2005:p8), properti adalah hak kepemilikan tak berwujud baik berupa benda nyata (*real estate*) maupun financial (*saham dan obligasi*). Sedangkan menurut Kyle & Floyd (1991, p4) properti adalah semua bangunan yang ada di atas permukaan bumi yang menjulang ke angkasa dan melekat secara permanen baik ilmiah maupun dengan campur tangan manusia. Properti sendiri merujuk pada aset fisik yang terdiri dari tanah dan bangunan yang

berada di atasnya, beserta semua hak milik yang terkait.

Berdasarkan jenisnya properti dapat dibedakan menjadi properti residensial dan Properti Komersial. Properti Residensial merupakan jenis properti yang digunakan untuk hunian atau tempat tinggal, bentuknya berupa rumah tinggal, perumahan, rumah susun, dan bangunan atau villa. Sedangkan properti komersial merupakan jenis properti yang mempunyai sifat menguntungkan dengan nilai keuntungan tinggi dan biasanya digunakan untuk tujuan bisnis. Properti ini memiliki kemampuan komersial untuk menghasilkan arus kas dari semua aspek

komersialnya (Santoso, 2009). Kemiskinan adalah masalah yang wajib diatasi sehingga diharapkan dapat segera diselesaikan (Putra & Khoirudin, 2020)

Sesuai dengan tujuannya, properti ini tidak digunakan untuk tempat tinggal, melainkan untuk menghasilkan pendapatan dari penyewaan atau operasi bisnis. Beberapa contoh properti komersial yang umum meliputi: mall (pusat perbelanjaan), gedung perkantoran, hotel, dan lain sebagainya. Nilai investasi yang dihasilkan dari properti komersial bersifat signifikan dan dapat menghasilkan pendapatan melalui penyewaan atau operasi bisnis di dalamnya. Sehingga dapat dikatakan bahwa properti dapat menjadi aset investasi yang sangat berharga, dan memiliki banyak manfaat, termasuk sebagai tempat tinggal, investasi, atau pengembangan komersial. Pertimbangan dalam menentukan harga properti tersebut, baik untuk sisi penjual maupun untuk sisi pembelinya memiliki banyak faktor yang mempengaruhi. Dalam suatu lingkungan dengan intensitas ekonomi yang tinggi dan kebutuhan masyarakat terhadap spesifikasi rumah, di samping dengan ketersediaan yang ada, maka bias masyarakat dalam melihat pertimbangan harga properti semakin tinggi. Tidak bisa dikatakan sama bila kebutuhan spesifikasi properti di desa maupun di kota dapat dibandingkan. Faktor preferensi dan budaya juga masuk dalam menentukan faktor yang mempengaruhi harga properti. Sehingga dalam hal ini butuh pembahasan yang spesifik pula dengan analisis yang mendalam dengan metode yang tepat. Dalam suatu tataran masyarakat kota, kebutuhan terhadap properti residensial meliputi kamar mandi, kamar tidur yang mumpuni, dan lain-lain sehingga dapat dimasukkan ke dalam faktor harga properti.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan (korelasi) antara karakteristik fisik dan aksesibilitas properti

terhadap harga penawaran rumah tinggal di Kota Yogyakarta. Jenis penelitian yang digunakan yaitu kuantitatif (disajikan dalam bentuk angka-angka) dengan menerapkan penelitian survei. Dalam penelitian ini, kami menggunakan dua variabel yaitu variabel dependen dan independen. Variabel terikat (*dependen variabel*) merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas (Sugiyono, 2016:39), meliputi Harga Properti sebagai variabel dependen (Y). Sedangkan Variabel bebas (*independen variabel*) adalah variabel yang menyebabkan munculnya variabel terikat (Sugiyono, 2016:39) contohnya Karakteristik dan Aksesibilitas dari properti yang akan diwakili sebagai bagian dari enam variabel independen (X). Enam variabel independen tersebut antara lain, Luas Tanah, Luas Bangunan, Jumlah Kamar Tidur, Jumlah Kamar Mandi, Lebar Jalan Depan, dan Jarak Stasiun.

Analisis korelasi adalah metode statistika yang digunakan untuk menentukan suatu besaran hubungan yang menyatakan seberapa kuat suatu variabel dengan variabel yang lainnya (Sekaran et al 2016)). Apabila dua variabel mendekati angka satu pada korelasi, maka hubungan korelasi kedua variabel tersebut semakin kuat. Alat analisis yang digunakan pada jurnal ini adalah korelasi pearson. Korelasi pearson merupakan alat uji korelasi yang digunakan untuk mengetahui derajat keeratan hubungan dua variabel yang memiliki interval atau rasio, berdistribusi normal, serta mengembalikan nilai koefisien korelasi dengan rentang nilai antara -1, 0 dan 1 (Zhang et al., 2020)

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengambil Kota Yogyakarta sebagai lokasi studi utama dalam pengumpulan data dengan mencakup

seluruh kecamatan yang ada di dalamnya. Jenis penelitian yang digunakan yaitu kuantitatif dengan menerapkan penelitian survei yang dilakukan pada tanggal 3 Oktober 2023 sampai 22 Oktober 2023 sebagai metode untuk mengumpulkan data primer dan observasi sampel untuk menentukan data sekunder. Dalam hal ini variabel yang digunakan meliputi Harga Properti sebagai variabel dependen (Y), serta Karakteristik dan aksesibilitas dari properti yang akan diwakili oleh enam variabel independen (X). Enam variabel independen tersebut antara lain, Luas Tanah, Luas Bangunan, Jumlah Kamar Tidur, Jumlah Kamar Mandi, Lebar Jalan Depan, dan Jarak Stasiun.

Dalam hal ini akan dijelaskan mengenai operasional variabel, dimana dijelaskan berkaitan dengan istilah yang berhubungan dengan konsep penelitian dan batasan-batasan dari setiap variabel yang diterapkan yaitu sebagai berikut.

Tabel 1 Variabel Dependen & Independen

Variabel Dependen			
No	Variabel	Definisi	Satuan
1.	Harga Properti	Harga dari properti residensial di kota Yogyakarta dengan perhitungan data transaksi dan penawaran rentang tahun 2021-2023	Rupiah
Variabel Independen			
No	Variabel	Definisi	Satuan
1.	Luas Tanah	Ukuran luas tanah dari properti residensial	Meter (m ²)
2.	Luas Bangunan	Ukuran luas bangunan permanen yang dibangun di atas tanah pemilik	Meter (m ²)

3.	Jumlah Kamar Tidur	Banyaknya kamar tidur yang ada pada properti residensial	Ruang
4.	Jumlah Kamar Mandi	Banyaknya jumlah kamar mandi yang dimiliki properti residensial	Ruang
5.	Lebar Jalan Depan	Lebar jalan depan dari properti residensial	Meter (m)
6.	Jarak Stasiun	Jarak properti residensial ke stasiun, dalam hal ini Stasiun Yogyakarta	Kilometer (km)

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

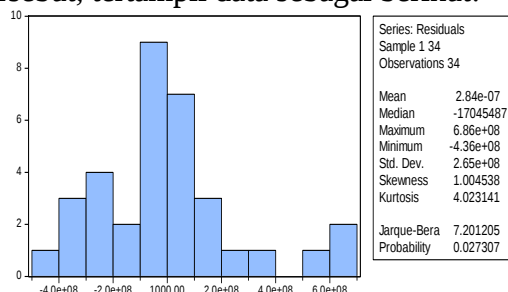
Penelitian ini juga menerapkan model pemilihan sampel yang disesuaikan dari populasi dengan mengambil sampel yang memiliki karakteristik yang sesuai dengan tujuan penelitian. Data sampel properti dalam penelitian diambil dari properti yang terletak di Kota Yogyakarta dengan menggunakan tiga puluh empat sampel data. Untuk memastikan distribusi data yang mendekati normal, penting untuk mengamati setidaknya 30 data observasi sebagai jumlah minimum yang diperlukan (Wooldridge, 2015). Untuk perolehan informasi data yang didapat, penelitian ini menggunakan metode penyebaran responden dan juga mengambil pada situs yang menawarkan penjualan rumah yang dianggap memenuhi kriteria penelitian seperti pada OLX, rumah.com dan, rumah123.com. Selain itu, observasi data sampel setidaknya mencakup syarat nilai pasar, dimana nilai transaksi yang terpilih bersumber pada transaksi jual beli atau transaksi yang ditawarkan dari penjual yang berkeinginan menjual dan pembeli yang berkeinginan membeli (KEPI SPI 2018).

Selanjutnya, dilakukan analisis korelasional untuk menentukan seberapa kuat keterkaitan hubungan antar variabelnya.

Korelasi pearson adalah salah satu metode analisis yang sederhana, dimana melibatkan satu variabel terikat dan satu variabel bebas. Korelasi ini menghasilkan koefisien korelasi untuk mengukur kekuatan hubungan linear antara dua variabel (Safitri, 2016). Dalam data yang berkorelasi, setiap perubahan pada satu variabel berhubungan dengan perubahan dalam variabel yang lain, baik itu dalam hal yang arahnya sama atau sebaliknya. Dengan kata lain, ketika satu variabel memiliki nilai yang lebih tinggi maka cenderung akan berhubungan dengan nilai yang lebih tinggi (korelasi positif) atau lebih rendah (korelasi negatif) dari variabel lain, dan sebaliknya (Schober dan Schwarte, 2018).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Langkah pertama yang harus dilakukan dalam pengujian korelasi adalah melalui uji normalitas. Uji normalitas digunakan untuk mengetahui bahwa data dapat terdistribusi normal atau tidak. Setelah melalui uji tersebut, tertampil data sebagai berikut:



Gambar 1. Hasil Uji Normalitas
Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Interpretasi dari grafik histogram di atas dapat diketahui bahwa data tersebut terdistribusi tidak normal karena *probability jarque-bera* yang dihasilkan $< 0,05$ dimana data seharusnya dapat terdistribusi normal apabila *probability jarque-bera* yang dihasilkan $> 0,05$. Karena hasil tersebut mengindikasikan data terdistribusi tidak normal maka harus dilakukan transformasi data. Untuk mentransformasi data tersebut, digunakan cara mengubah variabel independen dan

dependen menjadi log.

Setelah pengujian tersebut dapat diketahui uji pearson berdasarkan regresi yang telah dibuat. Dengan pengolahan data tersebut maka dapat diperoleh hasil uji pearson atau uji korelasi. Uji korelasi menyatakan pada tiap variabel yang berpengaruh namun tiap variabelnya tidak berkaitan satu sama lain, maka diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 2 Hasil Uji Korelasi

No	Variabel	Nilai r	Interpretasi
1	log (LT - Y)	0.890870	Positif Kuat
2	log (LB - Y)	0.877688	Positif Kuat
3	log (KT - Y)	0.769898	Positif Kuat
4	log (KM - Y)	0.679015	Positif Kuat
5	log (LJ - Y)	0.408324	Positif sedang
6	log (JARAKST - Y)	-0.267978	Negatif Lemah

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Sampai uji pearson ada yang dapat dijelaskan yaitu dari tiap-tiap variabelnya sendiri. dari tiga puluh empat data tersebut muncul tiap-tiap koefisien uji korelasi. Misalnya koefisien pada luas bangunan yaitu 0.877688 dengan interpretasi bahwa luas bangunan berkorelasi kuat terhadap harga properti. Adapun interpretasi positif yang lainnya diantaranya luas tanah, jumlah kamar tidur dan jumlah kamar mandi. Diantaranya tersebut merupakan positif.

Berdasarkan uji tersebut tentu masuk akal bila luas tanah berpengaruh terhadap harga properti residensial di Kota Yogyakarta. Hasil tersebut sesuai kenyataan yang ada di lapangan, sementara harga properti di Kota Yogyakarta naik karena keterbatasan lahan yang tersedia untuk membangun rumah tapak dan kepemilikan atas lahan yang tidak sama atau banyak ketimpangan, berikut dengan kondisi yang

dekat dengan wilayah bisnis dan pariwisata. Dengan keterbatasan lahan tersebut dan harga yang naik mengindikasikan harga naik karena luas tanah berkurang.

Berkorelasi pula dengan luas bangunan yang erat kaitannya dengan luas tanah itu sendiri. Dalam uji tersebut luas bangunan berkorelasi terhadap harga properti secara signifikan. Luas bangunan merupakan hal yang sangat krusial, dalam wilayah Kota Yogyakarta sendiri, luas bangunan adalah hal yang kritis, dimana dengan ketersediaan lahan yang terbatas secara otomatis membuat bentuk bangunan dimodifikasi sedemikian rupa terhadap bentuk bangunan yang membuat harga properti naik karena bentuk bangunan yang bertingkat.

Lebar jalan juga memiliki pengaruh bisa dipaparkan yaitu jumlah kamar tidur nyatanya tidak ada hubungan liniernya dengan luas tanah dan luas bangunan. Dengan luas tanah yang tersedia, tergantung preferensi konsumen untuk membentuk jumlah kamar tidur. Pula dengan Jumlah kamar mandi, tidak sama sekali ada hubungannya, karena tiap properti residensial yang layak tentunya ada fasilitas kamar mandi yang memenuhi standar sanitasi. Faktor lain seperti jarak ke stasiun tugu tidak menjadi signifikan karena ada beberapa tempat yang lebih menjadi sentral selain stasiun tugu, Kota Yogyakarta sebagai kota wisata dengan aktivitas ekonomi yang paling sentral tentunya berada di pusat perbelanjaan, bukan pada fasilitas publik.

4. KESIMPULAN

Dalam uji yang telah dilakukan, faktor yang mempengaruhi harga properti di Kota Yogyakarta meliputi luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, dan jumlah kamar mandi berkorelasi kuat terhadap harga properti di Kota Yogyakarta. Sedangkan pada variabel yang lain seperti lebar jalan depan berkorelasi sedang terhadap harga properti, dan yang tidak sama sekali dalam pengujian tidak berkorelasi adalah jarak

yang signifikan. Perumahan residensial di Kota Yogyakarta tentu tidak terlepas dari akses jalan rumah di sekitarnya. Akses terhadap jalan menghubungkan aktivitas ekonomi masyarakat di sekitarnya. Aktivitas masyarakat kota dengan intensitas konsumsi yang naik yang menyebabkan ekonomi di wilayah tersebut semakin naik pula. Lebar jalan pula meningkatkan masyarakat untuk membeli properti residensial, yang menyebabkan permintaan akan rumah tersebut semakin naik.

Namun indikator lain seperti kamar tidur, kamar mandi dan jarak ke stasiun tugu (stasiun dengan intensitas layanan paling digemari di Kota Yogyakarta) ternyata tidak berpengaruh signifikan dalam banyak uji. Beberapa hal yang stasiun tugu.

Sehingga saran yang bisa disampaikan yaitu dalam pasar property itu sendiri seharusnya diperhatikan hal-hal berikut yang berdampak pada harga property yang meliputi variabel-variabel berikut: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur dan jumlah kamar mandi guna menekan harga property di Kota Yogyakarta agar pasar tetap stabil. Dan dalam hal ini variabel mengenai jarak ke stasiun tugu dapat diabaikan karena tidak berkorelasi. Untuk variabel lebar jalan depan sendiri, karena berkorelasi sedang dan dalam membangun suatu property seperti tidak bisa dikendalikan secara penuh karena tergantung pada kontur jalan di kota itu sendiri

DAFTAR PUSTAKA

- Ayuditya, D., & Khoirudin, R. (2022). Valuasi Ekonomi Untuk Obyek Wisata Di Pantai Menganti Kebumen Jawa Tengah. *Jurnal Ilmu Ekonomi & Sosial*, 13(1), 69-78.
- Kyle, Robert C., -. (1991). *Property management/Robert C. Kyle ; Floyd M. Baird.--4th ed.* (-). Chicago: Real Estate Education Co.

- Putra, D., & Khoirudin, R. (2020). Tingkat Kemiskinan di Sumatra Selatan dan Analisisnya. *Jurnal Akuntansi, Ekonomi dan Manajemen Bisnis*, 8(2), 127-133.
- Safitri, W. R. (2016). Pearson Correlation Analysis to Determine The Relationship Between City Population Density with Incident Dengue Fever of Surabaya in The Year 2012-2014. *Jurnal Kesehatan Masyarakat*.
- Schober, P., & Schwarte, L. A. (2018). Correlation coefficients: Appropriate use and interpretation. *Anesthesia and Analgesia*, 126(5), 1763–1768.
- Sekaran, Uma, Bougie, Roger. (2016). *Research Methods for Business*, 7th ed. (7). : John Wiley & Sons, Inc
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabet
- Uma, S., & Roger, B. (2016). *Research Methods For Business: A Skill Building Approach*. In *Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research* (7th ed.).
- Wooldridge, J. M. (2015) *Introductory Econometrics: A modern approach*. 6th Editio, Econometrics. 6th Editio. Chicago: Nelson Education.
- Zhang, Y., Li, Y., Song, J., Chen, X., Lu, Y., & Wang, W. (2020). Pearson correlation coefficient of current derivatives based pilot protection scheme for long-distance LCC- HVDC transmission lines. *International Journal of Electrical Power and Energy Systems*.