

# FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI PROPERTI PADA PERUMAHAN DE VISTA MEDAN.

**Isniar Tiurma Leonora Ritonga, ST., MT., MM**

Dosen Arsitektur, Institut Sains dan Teknologi TD. Pardede, Medan  
Jl. DR. TD. Pardede No. 8, Medan 20153, Indonesia

*isniarritonga@yahoo.co.id*

## ABSTRAK

Sebagian besar masyarakat kota memilih untuk tinggal di perumahan. Hunian dalam perumahan memiliki manfaat dari segi keamanan dengan adanya pos penjagaan khusus. Kebutuhan rumah berdasarkan trend menyebabkan banyak pengembang properti perumahan. Gaya hidup masyarakat modern yang dinamis cenderung membutuhkan rumah dengan dengan berbagai fasilitas umum dan sosial dalam satu kawasan. De Vista adalah salah satu perumahan dengan berbagai tipe yakni tipe 70 dan 80 yang memiliki nilai perumahan berbeda-beda. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh lokasi, fasilitas, desain bangunan, dan lingkungan terhadap nilai perumahan. Populasi pada penelitian ini sebanyak 50 rumah dan diambil sampel dengan menggunakan rumus Slovin sebanyak 30 responden dari penghuni perumahan. Pengujian hipotesis dilakukan melalui analisis regresi linier (mean) lokasi, fasilitas, desain, dan lingkungan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perumahan di Perumahan De Vista. Oleh karena itu, pengembang perumahan tipe modern harus mempertimbangkan lokasi, fasilitas, desain, lingkungan, sebagai pembentuk nilai perumahan.

**Kata Kunci :** Nilai properti, lokasi, fasilitas, desain bangunan, lingkungan.

## ABSTRACT

*Most people in the city choose to live in housing. Residential housing has benefits in terms of security with special guard posts. Trend-based housing needs cause many residential property developers. The dynamic lifestyle of modern society tends to need a house with various public and social facilities in one area. De Vista is one housing with various types namely types 70 and 80 that have different housing values. The purpose of this research is to find out and analyze the influence of location, facilities, building design, and environment on housing values. The population in this study were 50 houses and samples were taken using Slovin formula as many as 30 respondents from residential residents. Hypothesis testing is done through linear regression analysis (mean) location, facilities, design, and environment have a positive and significant effect on housing values in Housing De Vista. Therefore, Modern type housing developers must consider the location, facilities, design, environment, as forming housing values.*

**Keywords:** Property value, location, facilities, building design, environment.k

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar belakang

Salah satu aset penting bagi masyarakat kota adalah tanah dan bangunan untuk tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar. Pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan kebutuhan tempat tinggal yang meningkat pesat. Peningkatan kebutuhan rumah tinggal mengakibatkan harga tanah di perkotaan semakin tinggi. Kondisi ini menjadi peluang besar bagi pelaku bisnis terutama bidang properti perumahan.

Kota Medan merupakan salah satu kota besar yang sedang berkembang di Indonesia. Seiring dengan perkembangan kota, maka salah satu sektor

yang kian berkembang adalah sektor perumahan. Pertumbuhan perumahan bukan hanya berada di beberapa kecamatan, namun hampir semua kecamatan di Kota Medan. Sebagian besar masyarakat kota memilih untuk tinggal di perumahan. Pasar perumahan merupakan salah satu bisnis dengan perkembangan yang cepat untuk dijadikan investasi (Renigier-Bilozor, 2015). Hal ini terbukti dari semakin maraknya *developer* dalam membangun perumahan-perumahan baru di setiap sudut kota. Banyaknya proyek perumahan akan berdampak pada pilihan yang makin beragam dan pada akhirnya konsumen akan memilih berdasarkan pertimbangan yang matang (Harianto dan Fendi,

2010). Sebagian masyarakat beranggapan bahwa hunian dalam perumahan memiliki banyak manfaat dari segi keamanan, kenyamanan, dan ketenangan. Pengembangan perumahan adalah rekonfigurasi terus menerus terhadap lingkungan binaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat (Baldi, 2013).

Oleh karena itu kota Medan sebagai kota yang sedang berkembang sehingga kebutuhan perumahan yang tinggi. Hal ini dijadikan sebagai suatu peluang yang tidak disia-siakan oleh pihak pelaku bisnis properti atau developer. Sehingga sebagai konsumen harus memahami bagaimana kriteria-kriteria yang harus disesuaikan terhadap pemilihan properti.

## 1.2. Perumusan Masalah

- Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi Faktor yang mempengaruhi nilai properti pada Perumahan De Vista Medan bagi konsumen?
- Sejauhmana sebenarnya konsumen melihat atau memilih properti sehingga dapat menentukan pilihan yang akan ditempatkan pada Perumahan De vista Medan ?

## 1.3. Tujuan Penelitian

- Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi Faktor yang mempengaruhi nilai properti pada Perumahan De Vista Medan.
- Untuk mengetahui Faktor yang mempengaruhi nilai properti pada Perumahan De Vista Medan bagi konsumen.

## 2. METODE PENELITIAN

### 2.1. Metode Pengumpulan Data

Tahap analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Analisis Perkembangan Perumahan De Vista Medan.
- Analisis Dampak dari Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan.
- Analisis kesesuaian teori faktor yang mempengaruhi nilai properti pada Perumahan De vista Medan.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan dua cara yaitu: Kuesioner (Questionnaire) dan Observasi

### 2.2. Metodologi Penulisan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian **deskriptif kuantitatif**. Penelitian deskriptif kuantitatif adalah mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan dan menyuguhkan apa adanya. penelitian mengenai status terakhir dari subjek penelitian.

### 2.3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada kawasan Perumahan De vista Medan yang sesuai dengan lokasi pada di

jalan Inpeksi, Titipapan, kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, Sumatera Utara

## 2.4. Instrumen Penelitian

Aspek yang kami teliti dalam penelitian ini adalah Faktor yang mempengaruhi nilai properti pada Perumahan De Vista Medan. Metode survei digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan metode literature. faktor yang mempengaruhi properti berupa lokasi, fasilitas, desain bangunan serta lingkungan sebagai variabel dan observasi yang akan diuji di setiap rumah yang ada pada Perumahan De vista Medan. Dengan hasil survey dilihat berdasarkan nilai presentase yang paling banyak muncul berdasarkan dengan data.

## 3. PEMBAHASAN

### 3.1. Pengertian Perumahan (Properti)

Menurut Joe Hartanto Istilah Perumahan dan properti, bahkan terkadang ada yang menyebutnya dengan istilah real property memiliki satu arti yang sama. Hanya saja pada masyarakat di Indonesia, sedikit terjadi pergeseran arti sehingga sebagian dari anda jika mendengar kata Perumahan, maka yang dibayangkan adalah sebuah kompleks perumahan yang memiliki lingkungan yang tertata rapi, suatu kawasan perumahan yg luas dan indah, contohnya adalah kawasan kompleks perumahan yang di kembangkan oleh grup developer besar seperti Sinar Mas dengan BSD City, Ciputra dengan Citraland Surabaya, Lippo dengan Lippo Karawaci, Bakrie dengan Bogor Nirwana Resort, dll.

Dan jika mendengar kata properti, yang dibayangkan adalah sebuah satu unit bangunan individual atau kompleks bangunan, misal sebuah satu unit rumah sehat sederhana – RSS seharga puluhan juta, sebuah satu unit rumah tinggal menengah disebuah kompleks perumahan dengan harga ratusan juta atau sebuah rumah mewah dengan halaman seluas ribuan meter dengan harga puluhan milyar rupiah, atau atau satu unit kios, satu unit ruko 4 lantai, atau sebuah gedung perkantoran setinggi 48 lantai, atau sebuah kompleks mall, trade center dan apartemen atau sebuah kompleks resort hotel, dll. Sehingga properti dalam pengertian sebagian dari anda lebih diartikan pada suatu bangunannya itu sendiri dibanding tanahnya.

Kalau kita menelusuri ke sejarah dan asal katanya, maka pengertiannya adalah: Perumahan dalam Bahasa Inggris yaitu Real estate = adalah sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh raja, bangsawan dan landlord (tuan tanah pada jaman feodal diabad pertengahan), atau singkatnya properti milik kerajaan. (lihat : “The Cash Flow Quadrant” by Robert T Kiyosaki halaman 146)

Properti berasal dari kata aslinya dalam bahasa Inggris, yang arti sebenarnya adalah hak dan

kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan di atasnya. (lihat : “Kamus Inggris Indonesia” karangan John M. Echols).

Sangat jelas baik kata Perumahan / real estate maupun properti memiliki pengertian yang sama, yaitu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya. Sehingga bisa disimpulkan bahwa Perumahan dan properti memiliki arti yang sama.

### 3.2. Tinjauan Nilai Properti

#### 1. Definisi Harga dan Nilai

Menurut IVS Framework (2011) dan KEPI dan SPI (2015), harga adalah jumlah yang diminta, ditawarkan atau dibayar untuk aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual yang diberikan, harga yang harus dibayar mungkin berbeda dari nilai yang mungkin dianggap berasal dari aset oleh orang lain. Selanjutnya, 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.

Menurut KPSP (2013), nilai pasar dari suatu properti atau aset lebih mencerminkan kegunaannya menurut pasar dan bukan dari status fisik secara murni. Kegunaan ini tentu akan berbeda bagi setiap penggunaannya tergantung usaha yang dilakukan. Sedangkan penilaian adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu. Dalam melakukan proses penilaian ada prinsip-prinsip yang harus diperhatikan, yaitu:

- a. Anticipation (prinsip antisipasi)
- b. Change (prinsip perubahan)
- c. Supply and Demand (prinsip penawaran dan permintaan)
- d. Substitution (prinsip penggantian)
- e. Balance (prinsip keseimbangan)
- f. *Conformity* (prinsip keselarasan)
- g. *Contribution* (kontribusi)
- h. *Opportunity Cost* (Biaya yang memungkinkan), dan
- i. *Highest and Best Use* (HBU)

#### 2. Definisi Nilai Properti

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah :

- Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
- Faktor ekonomi, ditunjukkan dalam hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan

ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Variasi permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya *overhead* lainnya.

- Faktor-faktor pemerintah, kebijakan pemerintah baik di bidang politik maupun hukum akan mempengaruhi nilai tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
- Faktor lingkungan mempengaruhi nilai tanah meliputi kondisi internal, yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dimensi. Kondisi eksternal meliputi keadaan lingkungan sekitar lokasi tersebut seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung dan jaringan transportasi yang mempengaruhi.

Menurut Surowiyono, Tutu Tw, 2007 sebuah properti harus memiliki faktor penentu nilai sebagai berikut:

- Keberadaan lokasi perumahan juga menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah yang dikehendakinya.
- Fasilitas prasarana perumahan meliputi jalan, saluran air minum, saluran air hujan, jaringan listrik dan jaringan telepon.
- Desain bangunan Desainer dituntut mampu menafsir keinginan pengguna tanpa harus pengguna menyampaikan keinginan secara detail terkait bentuk rumah yang diidamkan. Pada tataran inilah seorang desainer dituntut cerdas menentukan langkah dan menentukan sikap terkait informasi pengguna sekecil apapun.
- Lingkungan memiliki dua aspek dimensi yaitu lingkungan fisik dan lingkungan sosial (non fisik).

#### 3.3. Deskriptif Terhadap Usia Responden

Hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap 30 orang responden menunjukkan bahwa sebanyak 20 responden memiliki usia diantara 20 tahun sampai dengan 30 tahun dengan persentase sebanyak 66 %. Hal ini menandakan bahwa saat berada di usia produktif, orang-orang lebih memilih tinggal di perumahan dengan tingkat keamanan yang tinggi

#### 3.4. Deskriptif Terhadap Status Kepemilikan Rumah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebanyak 19 orang (63.4%) responden mempercayakan tempat tinggalnya di perumahan De vista dengan status sebagai penyewa.

### 3.5.Deskriptif Terhadap Sumber Informasi Perumahan

Seiring perkembangan zaman teknologi para penghuni perumahan De vista cenderung mendapatkan informasi perumahan dari internet (30%). Selain itu, penghuni perumahan De vista juga mengunjungi langsung kantor pemasaran (26.7%)

### 3.6.Jawaban Responder Per Variabel

#### A. Lokasi (X<sub>1</sub>)

Analisis indeks jawaban responden terhadap pertanyaan variabel lokasi (X<sub>1</sub>).

**Tabel 1** Distribusi frekuensi jawaban responden tentang lokasi

No	Item	STS	TS	N	S	SS	Jlh skor	Indeks
1.	Dekat akses pintu utama	0	4	8	12	6	110	22
2.	Dekat sekolah	3	5	8	8	7	104	20,8
3.	Dekat tempat bekerja	4	3	6	9	8	101	20,2
4.	Kemudahan transportasi	3	4	10	5	8	101	20,2
5.	Posisi	2	7	9	8	4	95	19
6.	Berada di jalan	3	5	7	7	8	102	20,4
Jumlah							613	122,6
Rata-rata							102,17	20,43

Data interval Indeks : Nilai 0,00 – 10,00 adalah Rendah, Nilai 10,01-20,00 adalah Sedang, Nilai 20,01-30,00 adalah Tinggi.

Data diatas memberikan informasi bahwa secara keseluruhan lokasi perumahan De Vista mendapat respon tinggi dengan nilai rata-rata 20,43 dari skala 30. Hasil ini mengindikasikan bahwa penilaian responden untuk lokasi perumahan pada struktur kota cukup baik.

Jawaban responden pada pernyataan pertama, Rumah saya dekat dengan akses pintu utama menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 22) Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni memilih rumah yang dekat dengan pintu utama untuk alasan kenyamanan.

Pernyataan kedua, Rumah saya dekat dengan sekolah menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,8). Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni memilih rumah yang dekat dengan sekolah untuk memudahkan anak-anak dalam persoalan akademisi.

Pernyataan ketiga, Rumah saya dekat dengan tempat kerja menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,2). Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni memilih rumah yang dekat dengan tempat bekerja sebagai efisiensi waktu menuju tempat bekerja.

Pernyataan keempat, Perumahan ini mudah diakses untuk transportasi umum menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi

dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,2). Hal ini mengindikasikan bahwa transportasi umum tidak terlalu diperhatikan oleh penghuni perumahan hal tersebut dapat dimungkinkan karena transportasi online maupun pribadi.

Pernyataan kelima, Rumah saya terletak pada posisi yang diinginkan menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 19). Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni cukup mempertimbangkan memikirkan letak posisi rumah secara persis, misalnya posisi rumah terletak di sudut, tengah, atau pojok.

Pernyataan keenam, Rumah saya berada pada jalan utama menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,2). Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni memilih rumah menginginkan akses terhadap jalan utama dibandingkan jalan sekunder.

Dari variabel lokasi dapat dilihat indikator paling dominan adalah pernyataan pertama, Rumah saya dekat dengan akses pintu utama dengan nilai rata-rata 2.38% yang termasuk kedalam kategori setuju

#### B. Fasilitas (X<sub>2</sub>)

Analisis indeks jawaban responden terhadap pertanyaan variabel Fasilitas (X<sub>2</sub>)

**isniarritonga@yahoo.co.id** Distribusi frekuensi jawaban responden tentang fasilitas

No	Item	STS	TS	N	S	SS	Jlh skor	Indeks
1.	Dokter/Rumah Sakit	3	5	8	8	6	99	19,8
2.	Tempat Rekreasi	2	4	6	10	8	108	21,6
3.	Sarana Olahraga	4	3	5	9	9	106	21,2
4.	Pusat Perbelanjaan	3	2	6	9	10	111	22,2
5.	Atm Centre	4	5	2	8	11	99	19,8
6.	Rumah Ibadah	3	6	5	7	9	103	20,6
7.	Jalan yang baik	3	4	10	5	8	101	20,2
8.	Lampu jalan yang cukup	0	3	7	10	10	117	23,4
Jumlah							844	168,8
Rata-rata							105,5	21,1

Data interval Indeks : Nilai 0,00 – 10,00 adalah Rendah, Nilai 10,01-20,00 adalah Sedang, Nilai 20,01-30,00 adalah Tinggi.

Data diatas memberikan informasi bahwa secara keseluruhan fasilitas perumahan De Vista mendapat respon yang tinggi dengan nilai rata-rata 21,1 dari skala 30. Hal ini mengindikasikan bahwa penilaian responden untuk fasilitas perumahan di sekitar maupun di dalam De Vista sudah cukup lengkap untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Jawaban responden pada pernyataan pertama, Rumah saya dekat dengan dokter/rumah sakit menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki

respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks =19,8) Hal ini mengindikasikan bahwa terdapat beberapa dokter dan rumah sakit sekitar perumahan namun fasilitas yang disediakan belum terlalu lengkap.

Pernyataan kedua, Rumah saya dekat dengan tempat rekreasi menunjukkan bahwa rata-rata penghuni setuju dengan pernyataan yang diberikan (rata-rata =2,4%) dengan kemungkinan didaerah perumahan dekat dengan tempat rekreasi.

Pernyataan ketiga, Rumah saya dekat dengan sarana olahraga menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 21,2). Hal ini mengindikasikan bahwa di sekitar perumahan terdapat sarana olahraga.

Pernyataan keempat, Rumah saya dekat dengan pusat perbelanjaan dan niaga menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 22,2) Hal ini mengindikasikan bahwa di sekitar perumahan terdapat pusat perbelanjaan dan niaga.

Pernyataan kelima, Rumah saya dekat dengan pusat perbankan (ATM center) menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 19,8) Hal ini mengindikasikan bahwa ketersediaan pusat perbankan (ATM center) telah tersedia didalam maupun sekitar perumahan De Vista walaupun tidak memadai.

Pernyataan keenam, Rumah saya dekat dengan rumah ibadah, menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,6) Hal ini mengindikasikan bahwa rumah ibadah dapat dijumpai baik di luar area perumahan De Vista.

Pernyataan ketujuh, Perumahan ini memiliki fasilitas jalan yang baik menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,2) Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni menganggap fasilitas jalan di dalam perumahan De Vista sudah cukup baik dan nyaman.

Pernyataan kedelapan, Perumahan ini memiliki lampu jalan yang cukup banyak untuk menerangi lingkungan sekitar menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 23,4) Hal ini mengindikasikan bahwa fasilitas lampu jalan pada perumahan De Vista sudah baik untuk menerangi lingkungan sekitar.

### C. Desain bangunan (X<sub>3</sub>)

Analisis indeks jawaban responden terhadap pertanyaan variabel Desain bangunan (X<sub>3</sub>).

Tabel 3 Distribusi frekuensi jawaban responden tentang desain bangunan

No	Item	STS	TS	N	S	SS	Jlh skor	Indeks
----	------	-----	----	---	---	----	----------	--------

1.	Fasad	3	4	10	5	8	104	20,8
2.	Susunan Interior	3	5	8	8	6	104	20,8
3.	Tata Ruang Dalam	3	5	8	8	6	104	20,8
4.	Jendela untuk Pencahayaan alami	3	2	6	9	10	111	22,2
5.	Bukaan untuk sirkulasi udara	5	6	7	5	7	93	18,6
6.	Struktur rumah	4	5	2	8	11	107	20,6
7.	Tanah menyerap air	3	4	10	5	8	101	20,2
8.	Kualitas dinding	0	3	7	10	10	117	23,4
9.	Kualitas Cat dinding	3	4	10	5	8	101	20,2
10.	Lantai Keramik/Marmor	4	5	2	8	11	107	20,6
11.	Kualitas atap	4	4	3	9	10	107	20,6
12.	Kualitas pintu	3	6	5	7	9	100	20
13.	Kualitas Jendela	4	3	7	9	6	97	19,4
14.	Pemasangan Lampu	2	5	5	9	9	108	21,6
Rata-rata							1461	289,9
							104,3	20,7

Data interval Indeks : Nilai 0,00 – 10,00 adalah Rendah, Nilai 10,01-20,00 adalah Sedang, Nilai 20,01-30,00 adalah Tinggi.

Data diatas memberikan informasi bahwa secara keseluruhan desain perumahan De Vista mendapat respon yang tinggi dengan nilai rata-rata 20,7 dari skala 30. Hal ini mengindikasikan bahwa penilaian responden untuk desain sudah cukup baik dan penghuni puas dengan segala bentuk desain yang telah dirancang baik dari aspek estetika, pencahayaan, sirkulasi maupun struktur.

Jawaban responden pada pernyataan pertama, Fasad (tampak depan) rumah saya menarik menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,8) Hal ini mengindikasikan bahwa tampak depan rumah dari perumahan dianggap menarik oleh penghuni perumahan.

Pernyataan kedua, Susunan interior rumah saya menarik menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (rata-rata = 2,3%). Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni menyukai susunan interior rumah.

Pernyataan ketiga, Susunan tata ruang dalam rumah saya teratur menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,8) Hal ini mengindikasikan bahwa susunan tata ruang dalam setiap rumah didesain sesuai dengan kebutuhan penghuni.

Pernyataan keempat, Jumlah jendela rumah saya cukup untuk pencahayaan alami menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 22,2). Hal ini mengindikasikan bahwa peletakan dan jumlah jendela yang didesain oleh *developer* perumahan cukup baik

yang dapat digunakan sebagai pencahayaan alami dan membantu dalam desain bangunan hemat energi.

Pernyataan kelima, Jumlah bukaan rumah saya cukup untuk sirkulasi udara menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 18,6) Hal ini mengindikasikan bahwa bukaan pada rumah belum cukup baik untuk sirkulasi udara. Alternatif desain yang dapat disarankan adalah dengan menggunakan desain *cross ventilation* agar sirkulasi udara yang masuk dapat keluar dengan lancar.

Pernyataan keenam, Struktur rumah kokoh menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,6). Hal ini mengindikasikan bahwa struktur rumah kokoh dan kuat.

Pernyataan ketujuh, Tanah pada halaman rumah menyerap air hujan dengan baik menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,2) Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni memperhatikan struktur tanah untuk menyerap air hujan dengan baik sehingga menghindari terjadinya banjir ataupun masalah lainnya.

Pernyataan kedelapan, Dinding rumah tidak mudah retak menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 23,4) Hal ini mengindikasikan bahwa struktur dinding menggunakan material terbaik sehingga dinding tidak mudah retak.

Pernyataan kesembilan, Cat dinding rumah tidak mudah rusak menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,2) Hal ini mengindikasikan bahwa kualitas cat dinding dipilih yang terbaik agar cat tahan lama.

Pernyataan kesepuluh, Lantai rumah menggunakan keramik/ marmer menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,6) Hal ini mengindikasikan bahwa lantai rumah menggunakan lantai marmer dan keramik yang dipilih dengan kualitas terbaik.

Pernyataan kesebelas, Atap rumah tidak mudah bocor menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,6) Hal ini mengindikasikan bahwa pemilihan jenis genteng dan asbes menggunakan material terbaik sehingga atap tidak mudah bocor.

Pernyataan kedua belas, Kualitas pintu yang dinilai cukup menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20) Hal ini mengindikasikan bahwa kualitas pintu sebaiknya menggunakan bahan terbaik untuk menghindari kerusakan akibat jamur. Sebagai contoh, bahan pintu dipilih dengan menggunakan kualitas kayu yang bagus atau bahan

gagang pintu terbuat dari bahan metal sehingga tidak mudah berkarat.

Pernyataan ketiga belas, Kualitas jendela baik menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 19,40 ). Hal ini mengindikasikan bahwa developer harus menyediakan ventilasi seiringan dengan jendela yang berfungsi sebagai pencahayaan alami, kualitas jendela juga harus baik.

Pernyataan keempat belas, Lampu di setiap ruangan terpasang sesuai kebutuhan menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 21,6) Hal ini mengindikasikan bahwa jumlah lampu dipasang sesuai dengan kebutuhan penghuni perumahan.

#### D. Lingkungan (X<sub>4</sub>)

Analisis indeks jawaban responden terhadap pertanyaan variabel Desain bangunan (X<sub>4</sub>).

Tabel 4 Distribusi frekuensi jawaban responden tentang Lingkungan

No	Item	STS	TS	N	S	SS	Jlh skor	Indeks
1.	Rendah Polusi	3	2	6	9	10	120	24
2.	Tingkat kebisingan rendah	3	4	10	5	8	101	20,2
3.	Aman dari kriminalitas	3	5	8	8	6	99	19,8
4.	Aman dari banjir	4	5	6	8	7	99	19,8
5.	Sisi jalan untuk lahan parkir	4	5	2	8	11	107	21,4
6.	Keberagaman suku	5	6	7	5	7	93	18,6
7.	Dekat dengan keluarga/kolega	4	6	8	7	5	93	18,6
							712	142,4
Rata-rata							101,7	20,34

Data interval Indeks : Nilai 0,00 – 10,00 adalah Rendah, Nilai 10,01-20,00 adalah Sedang, Nilai 20,01-30,00 adalah Tinggi.

Data diatas memberikan informasi bahwa secara keseluruhan lingkungan perumahan De Vista mendapat respon yang tinggi dengan nilai rata-rata 20,34 dari skala 30. Hal ini mengindikasikan bahwa penilaian responden terhadap lingkungan sudah memberikan kenyamanan baik secara fisik maupun non fisik.

Jawaban responden pada pernyataan pertama, Lingkungan perumahan ini rendah polusi menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 24) Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni menganggap perumahan De Vista merupakan salah satu perumahan dengan tingkat polusi yang rendah. Area terbuka hijau dan jauh dari kepadatan lalu lintas dapat meminimalisir polusi.

Pernyataan kedua, Lingkungan rumah memiliki tingkat kebisingan yang rendah menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 20,2). Hal ini mengindikasikan bahwa perumahan De Vista memiliki tingkat kebisingan yang rendah. Seperti halnya polusi, terpisahnya setiap *cluster* dengan fasilitas yang disediakan oleh perumahan menjadi alasan utama sebab keseluruhan fasilitas dapat digunakan oleh masyarakat umum sehingga akan menimbulkan kebisingan.

Pernyataan ketiga, Lingkungan rumah aman dari kriminalitas menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 19,8) Hal ini mengindikasikan bahwa perumahan De Vista belum aman dari kriminalitas.

Pernyataan keempat, Lingkungan rumah aman dari banjir menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 19,8) Hal ini mengindikasikan bahwa seiringan dengan struktur tanah yang mampu menyerap air hujan dengan cukup maka perumahan De Vista belum aman dari banjir.

Pernyataan kelima, Sisi jalan dapat menjadi lahan parkir tanpa mengganggu pengguna jalan menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon tinggi dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 21,4) Hal ini mengindikasikan bahwa dengan keterbatasan area *carport* yang disediakan pada setiap rumah, *developer* menyediakan ukuran jalan yang cukup besar sehingga penghuni atau tamu penghuni dapat parkir kendaraan di sisi jalan tanpa mengganggu pengguna jalan berlalu lalang.

Pernyataan keenam, Lingkungan rumah saya dihuni oleh suku-suku tertentu menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 18,6) Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni perumahan terdiri dari sedikit suku dan budaya.

Pernyataan ketujuh, Rumah saya berdekatan dengan keluarga/kolega menunjukkan bahwa rata-rata penghuni memiliki respon sedang dengan pernyataan yang diberikan (indeks = 18,6). Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni tidak memiliki masalah jika rumah tinggal yang berdekatan dengan keluarga atau kolega dalam meningkatkan kenyamanan untuk tinggal.

## 4. KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah disusun pada bab-bab sebelumnya dan sesuai dengan data-data yang diperoleh selama penelitian maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

a. Lokasi berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti pada perumahan De Vista. Indikator tertinggi pada faktor lokasi adalah rumah dekat

dengan akses pintu utama.

- b. Fasilitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti pada perumahan De Vista. Indikator tertinggi pada faktor fasilitas adalah lampu jalan yang cukup banyak dalam lingkungan perumahan.
- c. Desain berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti pada perumahan De Vista. Indikator tertinggi pada faktor desain adalah kualitas dinding struktur bangunan serta tata letak lampu.
- d. Lingkungan berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti pada perumahan De Vista. Indikator tertinggi pada faktor lingkungan adalah tingkat kebisingan yang cenderung rendah.
- e. Lokasi, fasilitas, desain, lingkungan, berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti pada perumahan De Vista.

### 4.2. Saran

Sebagai saran bagi pihak terkait dan peneliti selanjutnya, peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi pihak *developer* De Vista harus memperhatikan aspek karakteristik *cluster* dimana saat ini masyarakat cenderung memilih perumahan dengan tingkat keamanan yang tinggi. Adanya *one gate system* menjadi salah satu nilai jual pada perumahan salah satunya adalah perumahan De Vista.
  - Aksesibilitas untuk transportasi umum perlu diperhatikan untuk mempermudah penghuni dalam beraktifitas sehari-hari. Penghuni menyatakan setuju dengan pihak manajemen bahwa transportasi umum tidak melintas secara bebas sebab perumahan jadi lebih nyaman dan terjaga. Namun dapat menjadi saran untuk pihak manajemen untuk memudahkan transportasi umum online dalam mendukung kegiatan penghuni.
  - Saat ini, sarana / fasilitas kesehatan dan pendidikan sudah tersedia di lingkungan perumahan, perumahan De Vista perlu menyediakan sarana / fasilitas kesehatan dan pendidikan di dalam perumahan sebagai tambahan dalam pembentukan nilai properti.–
  - Dalam merancang bangunan rumah tinggal, kualitas dari material bangunan menjadi pertimbangan khusus agar struktur bangunan semakin kokoh dan tahan lama. Untuk menciptakan rumah tinggal yang sehat tentu harus memperhatikan sirkulasi udara. Alternatif desain yang dapat disarankan adalah dengan menggunakan desain *cross ventilation* agar sirkulasi udara yang

masuk dapat keluar dengan lancar.

- Keterbatasan carport setiap rumah menjadi salah satu alasan penghuni maupun tamu menempatkan kendaraan di sisi jalan. Sebagai saran, pihak manajemen memerhatikan kondisi ini agar kondisi jalan tetap nyaman dilalui oleh pengguna jalan.
- Penambahan taman di setiap halaman unit rumah akan menjadi penambahan nilai properti perumahan

Pihak manajemen harus mempertahankan aspek yang dinilai sudah baik dan menggali kembali faktor-faktor lainnya sehingga mampu memberikan dampak positif bagi lingkungan sekitar.

2. Bagi penilai, dalam melakukan penilaian properti rumah tinggal khususnya perumahan dapat mempertimbangkan adjustment merujuk pada penilaian untuk perumahan serta memperhatikan faktor lokasi, fasilitas, desain, lingkungan.
3. Bagi peneliti selanjutnya, agar dapat menyempurnakan model dalam penelitian ini dengan memperbanyak variabel bebas lainnya yang diduga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai properti perumahan. Penambahan pertanyaan mengenai penghasilan responden dapat dijadikan masukan kepada pihak developer dalam menentukan harga properti.
4. Bagi masyarakat, dalam membeli sebuah rumah pada perumahan cluster perlu mempertimbangkan indikator pada faktor karakteristik cluster karena akan sangat mempengaruhi nilai properti tanpa mengesampingkan perhatian kepada faktor lokasi, fasilitas, desain dan lingkungan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali, Muhammad Taufik Ranchman (2017) Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Lokasi, dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian Rumah. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* Vol. 6 No. 9 : 1-20
- Ismail (2004) Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Jumlah Rumah yang Diminta di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 28
- Santoso, Singgih, 2001, *Mengolah Data Statistik Secara Profesional*, SPSS versi 10, Penerbit PT Elex Media Komputindo: Jakarta.
- Sastra, M. S dan Marlina E. (2006) *Perencanaan dan Manajemen Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta : CV Andi Offs

Surowiyono, Tutu TW, 2007, *Pengaruh Lokasi, Fasilitas, Desain Bangunan dan Lingkungan* ; Jakarta: Penerbit Pustaka Sinar Harapan.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman. 1992. Jakarta Sekretariat Negara