

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGEMBANG DALAM MENENTUKAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 36/72 DI KOTA JEMBER

(ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING DEVELOPERS IN DETERMINING THE SELLING PRICES OF TYPE 36/72 HOUSES IN THE TOWN OF JEMBER)

Nur Ikhwatul Badriyah, Dr. Anik Ratnaningsih, S.T.,M.T, Sri Sukmawati, S.T.,M.T,
Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121
E-mail: rieyhac@yahoo.com

Abstrak

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk melaksanakan suatu kehidupan, maka dari itu banyak dibangun rumah-rumah baru oleh pengembang. Hal ini menyebabkan harga jual rumah menjadi beragam, rata-rata harga jual rumah pada kecamatan besar kota Jember berkisar 77 juta sampai 110 juta, sehingga yang menjadi tujuan pada penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan harga jual rumah type 36/72 di kota Jember pada tiga kecamatan yaitu Kecamatan Sumbersari, Kaliwates, dan Patrang. Variabel pengaruh yang digunakan adalah spesifikasi bangunan, jarak ke pusat kota, harga tanah kavling, dan fasilitas umum. Penelitian dilakukan pada perumahan yang memiliki fasilitas umum dan spesifikasi bangunan yang sama. Penelitian ini menggunakan uji regresi berganda. Hubungan harga jual rumah dengan variabel bebas di tunjukkan oleh persamaan $Y = 81492896 + 0,093 X_1 - 3072131 X_2 + 0,177 X_3 + 1,20 X_4$. Dengan Y merupakan harga jual rumah, X_1 (spesifikasi bangunan), X_2 (jarak ke pusat kota), X_3 harga jual tanah, dan X_4 (fasilitas umum). Hal ini menunjukkan bahwa faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan harga jual rumah type 36/72 di kota jember adalah fasilitas umum dengan nilai signifikansi 0,005 (dibawah standart alfa = 0,05).

Kata Kunci: Harga Jual Rumah Type 36/72, Pengembang.

Abstract

House is a basic human need to undergo a life, and therefore developers build a lot of new houses. This makes the selling price of the houses to vary. In average, selling prices of houses in districts in the Town of Jember range 77 million to 110 million. This research was to determine the factors affecting developers in determining the selling prices of type 36/72 houses in the town of Jember in three districts, that is, Sumbersari, Kaliwates, and Patrang. The variables of effects used were building specification, distance to the town center, price of the land plots, and public facilities. The research was conducted at housings that have similar public facilities and building specifications. The research used multiple regression test. The relationship of the selling prices of houses and the independent variables was shown by the equation $Y = 81492896 + 0,093 X_1 - 3072131 X_2 + 0,177 X_3 + 1,20 X_4$ where Y is the selling prices of houses, X_1 is building specifications, X_2 is distance to the town center, X_3 is the selling price of land, and X_4 is public facilities. This research that affecting developers in determining the selling prices of type 36/72 houses in the town of Jember in three districts that is public facilities with signification values is 0,005 (under alpha 0,05).

Keywords: selling prices of type 36/72 houses , Developers.

PENDAHULUAN

Meningkatnya permintaan rumah di wilayah Jember menyebabkan harga rumah menjadi meningkat dan beragam. Adapun harga jual rumah pada type 36/72 di tiga kecamatan besar kota jember sebagai berikut kecamatan Kaliwates sebagai contoh perumahan Indah Tegal Besar Rp 107.500.000, kecamatan Sumbersari Perumahan Permata Permai seharga Rp 130.000.000 dan kecamatan patrang perumahan Griya Puncak Slawu Rp 94.500.000.

Pada penelitian ini mengambil referensi satu sumber penelitian terdahulu yaitu Rima Jailani (2007), bahwasanya yang mempengaruhi harga rumah adalah . Maka mengambil referensi diatas bahwa yang mempengaruhi harga jual rumah type 36/72 di kota Jember adalah spesifikasi bangunan, akses ke pusat kota, harga tanah mentah, dan fasilitas umum. Tujuan dari penelitian ini adalah analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan harga jual rumah type 36/72 di Kota Jember.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian dan Klasifikasi Rumah Sederhana (Type 36)

Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992. Rumah sederhana adalah rumah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 54 m² sampai 200m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan kelas C yang berlaku. Hal penting yang harus dipenuhi yaitu memiliki luas kavling ideal, dalam arti memenuhi kebutuhan minimum luas lahan untuk bangunan sederhana baik sebelum maupun sesudah dikembangkan.

Spesifikasi Bangunan Rumah Type 36/72

Spesifikasi bangunan yang digunakan terdiri dari struktur bangunan (beton bertulang), pondasi (batu kali), dinding (bata merah dipleser), lantai (keramik 30x30), penutup atap (genteng beton), rangka atap (galvalum), plafond (eternity), kusen pintu (panel jati), kusen jendela (kaca bening frame kayu), sanitair (closet jongkok), air (pompa air), dan listrik PLN (900 Watt).

Konponen Perhitungan Rencana Anggaran Biaya

Rencana Anggaran Biaya (*Begrooting*) suatu bangunan atau proyek adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek tersebut. Anggaran biaya merupakan harga dari bangunan yang dihitung dengan teliti, cermat dan memenuhi syarat.

Fasilitas Umum

Fasilitas umum adalah fasilitas yang diberikan developer kepada penghuni rumah di kawasan perumahan tersebut. Fasilitas umum yang disediakan developer untuk perumahan jenis rumah type 36/72 di kota Jember diantaranya jalan paving, saluran drainase, izin mendirikan bangunan, musholla, makam, penerangan umum, PDAM, dan taman.

METODE PENELITIAN

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan pada bulan Februari 2014 sampai dengan April 2014 di tiga kecamatan terbesar di Kota Jember yaitu Kecamatan Sumbersari, Kecamatan Kaliwates, dan Kecamatan Patrang.

Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah :

1. Data primer diperoleh dari pengukuran jarak dan perhitungan rencana anggaran biaya.
2. Data sekunder yang diambil adalah data harga rumah, data spesifikasi bangunan, data rencana anggaran biaya rumah type 36/72 dari developer, dan data harga penjualan tanah mentah berdasarkan dari Kebijakan Pemerintah Wilayah Kota Jember.

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini ialah perumahan yang memiliki fasilitas umum dan spesifikasi bangunan yang sama, berlokasi di tiga kecamatan besar kota Jember yaitu kecamatan Patrang, Kaliwates, dan Sumbersari. Sampel pada penelitian ini menggunakan teknik sampling secara *Unrestricted Random Sample* yaitu sampel ditarik secara langsung dari populasi dan didapatkan sampel sebanyak 13 perumahan dengan pertimbangan memiliki fasilitas umum dan spesifikasi bangunan sama.

METODE ANALISIS

Hipotesa Awal Pengujian

Sebelum melakukan uji regresi berganda terlebih dahulu melakukan hipotesa awal H_0 dengan H_a . Berikut ini hipotesa awal yaitu :

H_0 = Tidak terdapat hubungan yang signifikan antar variabel bebas dengan variabel terikat.

H_a = Terdapat hubungan yang signifikan antara variabel bebas dengan variabel terikat

Uji Regresi Berganda

Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif dan kuantitatif. Metode yang digunakan untuk mengetahui pengaruh dari variabel-variabel yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda.

Untuk lebih mengukur validitas dari persamaan tersebut maka dilakukan pengujian orde I atau pengujian orde II. meliputi uji koefisien determinasi (R^2), uji t, uji F. Uji orde kedua adalah uji penyimpangan klasik yang meliputi uji mulikolinieritas dan heteroskedastisitas.

Model yang akan digunakan untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan harga jual rumah type 36/72 di Kota Jember yaitu Metode Regresi Linier Berganda yang dirumuskan sebagai berikut :

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \varepsilon \dots \dots \dots (1)$$

dimana :

Y : harga jual rumah di Kota Jember (Rp)

X_1 : Spesifikasi Bangunan (RAB) (Rp)

X_2 : jarak / akses dari pusat kota ke rumah (Km)

X_3 : Harga Tanah Mentah (Rp)

X_4 : Fasilitas Umum (Rp)

ε : Koefisien galat

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Faktor Yang mempengaruhi Harga Jual Rumah Menurut Developer

Analisa sementara dilakukan dengan penyebaran kuisioner terhadap developer dan berikut ini hasil analisa dari penarikan kuisioner yaitu faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan harga jual rumah type 36/72 di kota Jember 1) spesifikasi bangunan dengan bobot pengaruh sebesar (30-40%), 2) jarak ke pusat koa (5-30%), harga tanah kavling (5-10%), dan fasilitas umum (5-30%).

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah Type 36/72 di Kota Jember

1) Spesifikasi bangunan

Spesifikasi bangunan mengarah pada perhitungan rencana anggaran biaya rumah yang mana harga bahan dan upah menggunakan standart Dinas P.U Bina Marga Kabupaten Jember tahun anggaran 2012. Total Rencana Anggaran Biaya Rumah Type 36/72 sebesar Rp 68.031.814,69 dan harga per m² Rp 1,889,772.63. sedangkan rencana anggaran biaya menurut developer terlihat pada tabel 2 berikut ini :

Tabel 1 Rencana Anggaran Biaya Menurut Developer

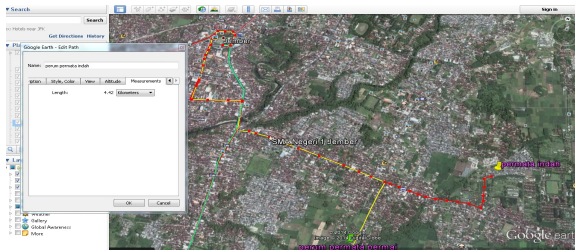
No	Perumahan	Rencana Anggaran Biaya
1	Permata Indah	Rp 34.200.000,00
2	Indah Tegal Besar	Rp 45.750.337,50
3	Permata Permai	Rp 33.793.634,00
4	Griya Puncak Slawu	Rp 30.500.780,00
5	Sumbersari cluster	Rp 41.043.477,50
6	Mutyara Regemcy	Rp 28.594.321,25
7	Sumbersari Permai 3	Rp 31.906.700,00
8	Griya Cemara Asri	Rp 40.819.088,82

Sumber : P.T Ikasetya Agung Partama, P.T Sami Karya, P.T Sembilan Bintang Lestari, P.T Bernady Sukses Group.

Tabel 1 menjelaskan rencana anggaran biaya tiap developer tidak sama, karena dalam perhitungan rencana anggaran biaya menurut developer menggunakan harga bahan dan upah lapangan.

2) Jarak Perumahan Ke Pusat Kota

Pengukuran jarak perumahan ke pusat kota dilakukan pada aplikasi goggle eart, yang masing-masing perumahan penarikan jaraknya disesuaikan dengan jarak tempuh, atau arah jalan ke perumahan tersebut, dan dipusatkan pada satu titik yaitu kantor bupati Jember. Diperoleh rata-rata jarak pada semua perumahan terhadap pusat kota sebesar 3,98 km. berikut contoh penarikan jarak perumahan permata indah yaitu :



Gambar 1 jarak Perumahan permata indah ke pusat Kota

Gambar 1 menjelaskan bahwa jarak perumahan Permata Indah ke pusat kota, melalui Jl. Ledgen S. Parman menuju arah alun-alun (kantor Bupati Jember) yaitu melalui Jl. Trunojoyo, diperoleh hasil jarak ukurnya sebesar 4,42 km .

3) Harga Tanah Kavling Mentah

Harga tanah kavling mentah adalah harga tanah sebelum terjadi suatu proses pemeratan lahan, dan diperoleh dari kesepakatan antara developer selaku pembeli dengan warga selaku penjual, untuk daftar harga dari developer dan ZNT terlihat pada tabel 3 berikut ini :

Tabel 2 Harga Tanah Kavling dari Developer dan Badan Pertahanan Nasional

No	Perumahan	Developer	Zona Nilai Tanah
1	Permata Indah	Rp 112.500,00	Rp406.000,00
2	Indah Tegal Besar	Rp 60,000,00	Rp413.000,00
3	Permata Permai	Rp 192.500,00	Rp527.000,00
4	Griya Puncak Slawu	Rp 97. 500,00	Rp136.000,00
5	Sumbersari cluster	Rp 80.000,00	Rp329.000,00
6	Mutyara Regemcy	Rp 65.000,00	Rp329.000,00
7	Sumbersari Permai 3	Rp 55.000,00	Rp329.000,00
8	Griya Cemara Asri	Rp 100.000,00	Rp332.000,00

Sumber : Developer dan Kantor BPN Kabupaten Jember

Tabel 2 menjelaskan harga tanah kavling dari developer bernilai lebih rendah dari harga tanah badan pertanahan Indonesia, disebabkan proses transaksi antara pemilik dengan developer sebagai pembeli. Sedangkan harga tanah mentah ZNT BPN lebih tinggi karena diperoleh dari rata-rata keseluruhan harga maximal pada satu lokasi.

4) Fasilitas Umum

Fasilitas umum pada penelitian ini meliputi jalan paving, saluran drainase, listrik, penerangan jalan umum, PDAM, ijin mendirikan bangunan, akta jual beli, carpot, dan taman. Berikut ini total anggaran biaya fasilitas umum untuk tiap perumahan yang diperoleh dari hasil perhitungan menggunakan harga bahan dan upah standart Dinas P.U Bina Marga Kabupaten Jember pada tabel 4 :

Tabel 3 Total Anggaran Biaya Fasilitas Umum

No	Perumahan	Biaya Fasilitas Umum
1	Permata Indah	Rp 3.610.333.910,31
2	Indah Tegal Besar	Rp 2.520.140.795,85
3	Permata Permai	Rp 2.182.988.628,98
4	Griya Puncak Slawu	Rp 5.548.904.111,36
5	Sumbersari cluster	Rp 563.460.078,38
6	Mutyara Regemcy	Rp 452.800.141,70
7	Sumbersari Permai 3	Rp 855.924.690,85
8	Griya Cemara Asri	Rp 1.973.548.837,85

Pada tabel 3 dijelaskan bahwa fasilitas umum pada tiap perumahan tidak sama, hal ini dipengaruhi oleh luasan fasilitas umum tiap perumahan tersebut.

Uji Regresi Linier Berganda

Sebelum pengujian model dilakukan terlebih dahulu menentukan suatu hipotesa awal yang apabila salah satu pernyataan dari hipotesa tersebut terpenuhi maka akan di dapatkan suatu kesimpulan apakah model regresi bisa digunakan atau layak maupun tidak, berikut hipotesa awal uji regresi linier berganda:

H₀ = Tidak terdapat hubungan yang signifikan antara variabel bebas dengan variabel terikat.

H_a = Terdapat hubungan yang signifikan antara variabel bebas dengan variabel terikat

1) Uji Determinasi

Hipotesa awal sebagai berikut:

$R^2 = 0$, Maka Variabel (Y) tidak mempunyai hubungan yang signifikan dengan variabel X

$R^2 \leq 1$, Maka Variabel (Y) mempunyai hubungan yang signifikan dengan variabel X

Dari hasil analisis di dapatkan $R^2 = 86,9\%$ atau $R^2 = 0,869 \leq 1$, Maka Variabel (Y) mempunyai hubungan yang signifikan dengan variabel X.

2) Uji T

Untuk hipotesa awal sebagai berikut :

Jika : $t_{hitung} \geq t_{tabel}$ atau $p-value \geq \alpha$ maka H_0 ditolak, H_a diterima.

$t_{hitung} \leq t_{tabel}$ atau $p-value \leq \alpha$ maka H_0 di terima, H_a ditolak.

Dari hasil analisis didapatkan bahwa t_{hitung} yang lebih dari t_{tabel} diperoleh dari variabel X_4 yaitu fasilitas umum dengan nilai sebesar 3,86. Bermakna bahwa variabel fasilitas umum mempengaruhi secara signifikan terhadap harga jual rumah.

3) Uji F

Hipotesa awal sebagai berikut :

Jika : $F_{hitung} \geq F_{tabel}$ maka H_0 ditolak, H_a diterima.

$F_{hitung} \leq F_{tabel}$ maka H_0 diterima, H_a ditolak.

Dari hasil analisis didapatkan bahwa F_{hitung} yang lebih dari F_{tabel} diperoleh dari variabel X_4 yaitu fasilitas umum dengan nilai sebesar 64,27. Bermakna bahwa variabel fasilitas umum mempengaruhi secara signifikan terhadap harga jual rumah.

4) Uji Heteroskedastisitas

Hipotesa awal sebagai berikut :

Jika : $Probability\ Obs * R-squared < \alpha$, maka tolak H_0

$Probability\ Obs * R-squared > \alpha$, maka terima H_0

Dari hasil analisis diperoleh bahwa $R-squared = 0,869 > \alpha (0,05) \rightarrow H_0$ di tolak, Bermakna bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas.

5) Uji Multikolinieritas

Hipotesa awal sebagai berikut :

Jika : $F_{xi} \geq F_{tabel}$ atau $p-value \geq \alpha$, maka variabel X_k Sig X_n .

$F_{xi} \leq F_{tabel}$ atau $p-value \leq \alpha$, maka variabel X_k tdk Sig X_n

Dari hasil analisis diperoleh bahwa $p-value = 0,017 \leq \alpha (0,05)$, bermakna bahwa tidak terjadi suatu hubungan yang signifikan diantara sesama variabel bebas.

Model Persamaan Regresi Linier

Berikut ini hasil analisis model regresi linier berganda yang digunakan untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan harga jual rumah type 36/72 di kota Jember yaitu :

Model Persamaan Regresi Linier Berganda dirumuskan sebagai berikut :

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \varepsilon$$

Hasil Analisis Model Persamaan Regresi Linier Berganda sebagai berikut :

$Y = 81492896 + 0.093 X_1 - 3072131X_2 + 0.177 X_3 + 1.20 X_4$
dimana :

Y : harga jual rumah di Kota Jember (Rp)

X_1 : Spesifikasi Bangunan (RAB) (Rp)

X_2 : jarak / akses dari pusat kota ke rumah (Km)

X_3 : Harga Tanah Mentah (Rp)

X_4 : Fasilitas Umum (Rp)

Setelah melalui uji t, uji f, uji determinasi, uji heteroskedastisitas, dan multikolinieritas dapat disimpulkan bahwa model regresi linier di atas dapat digunakan dan variabel yang mempengaruhi secara signifikan terhadap harga jual rumah adalah variabel fasilitas umum.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari analisis dan perhitungan yang telah dilakukan, diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,005 dengan tingkat keyakinan 95% pada variabel fasilitas umum (X_4) yang bermakna bahwa, ada korelasi yang baik antara fasilitas umum dengan harga jual rumah, sedangkan hubungan antara variabel bebas yang lain yaitu spesifikasi bangunan (X_1), jarak ke pusat kota (X_2), dan harga tanah kavling (X_3) terhadap variabel terikat yaitu harga jual rumah (Y) tidak mengalami signifikansi, terlihat pada hasil signifikansi yang lebih dari alpha yaitu 0,05, selain itu pengujian terhadap kelayakan model dengan melalui uji determinasi, uji t, uji f, uji heteroskedastisitas, dan multikolinieritas telah memenuhi syarat layak. Jadi dapat disimpulkan bahwa "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengembang dalam Menentukan Harga Jual Rumah Type 36/72 di Kota Jember" adalah Fasilitas Umum.

Saran

Beberapa saran terkait hasil analisis dari faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan harga jual rumah type 36/72 di kota jember adalah :

1. Sebaiknya dilakukan penelitian-penelitian harga jual rumah type 36/72 di kota jember dengan melibatkan fasilitas umum gedung dan perijinan yang tidak termasuk dalam penelitian ini.
2. Sebaiknya dilakukan penelitian-penelitian harga jual rumah type yang sama dengan luasan tanah berbeda di kota jember dan melibatkan fasilitas umum yang lain.

DAFTAR SUMBER RUJUKAN

- [1] Andrian, Dolly.2004. Permintaan Perumahan Puri Dinas Mas. yogyakarta.
- [2] Dinas PU Cipta Karya DPU dan Tata Ruang. 2014. Harga Satuan Pokok Kegiatan Kabupaten Jember. Jember.

- [3] Fitiani, Annisa. 2007. Rumah Sederhana Sehat (*The Healthy Simple Home*). Depok: Universitas Indonesia.
- [4] Gozali, imam. 2006. Regresi Berganda. Jakarta.
- [5] Ibrahim, Bachtiar. 1993. Rencana dan *Estimate Real Of Cost*. Jakarta: P.T Bumi Aksara
- [6] Jailani, Rima. 2007. Faktor-Faktor Penentu Harga Jual Rumah di Kota Bogor (Penerapan Metode *Hedonik*). Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- [7] Mahardini, Ismi. 2012. Analisis Pengaruh Harga Pendapatan Lokasi dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana. Semarang: Universitas Diponegoro.
- [8] Octaryna, Vina, dkk. 2011. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Toko di Kota Mataram. Mataram.
- [9] Riduwan, dan Sunarto. 2009. Pengantar Statistika Untuk Penelitian. Bandung: Alfabeta.