

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA RUMAH DI KOTA BATAM

Vina Apriliani Suudiah

Program Studi Manajemen, STIE Bentara Persada, Batam

Email: vinabentara01@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di Kota Batam dengan menggunakan variabel-variabel independen yaitu Kualitas fisik rumah, Konsep desain, Konsep marketing, Akses lokasi, Keunikan lokasi dan Polusi kebisingan dengan variabel dependennya yaitu harga rumah. Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Kepala Keluarga di Kota Batam pemilik rumah tinggal. Metode sampling yang digunakan adalah Snowball sampling method yaitu menyebarkan kuisioner dari teman keteman di dua belas Kecamatan di Kota Batam. Jumlah data responden yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 384. Dengan menggunakan analisis statistik SPSS versi 22. Penemuan dalam penelitian ini yaitu pada uji hipotesis faktor Kualitas fisik rumah, Konsep desain, Konsep marketing, Akses lokasi, Keunikan lokasi dan Polusi kebisingan berpengaruh positif signifikan terhadap harga rumah di Kota Batam. Kata Kunci: Properti, Harga Rumah, Real estate, Properti residensial

PENDAHULUAN

Seiring pesatnya perkembangan Pulau Batam menjadikan Kota Industri, memikat pengusaha PMA (Penanam Modal Asing) dan PMDN (Penanam Modal Dalam Negeri) untuk datang dan mendirikan industrinya di Batam. Hal ini mendorong banyak pendatang dari berbagai Propinsi di Indonesia untuk datang dan bekerja di Kota Batam. Peningkatan penduduk ini menciptakan masalah perumahan di wilayah Batam, dan juga membuka peluang untuk para pengembang perumahan dalam meningkatkan keuntungan mereka dari waktu ke waktu, secara tidak langsung menyebabkan terjadinya persaingan pasar dan harga rumah di Batam semakin bervariasi.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (2015) jumlah Kepala Keluarga (KK) di Batam berjumlah 424.081, dan sekitar 31 % atau 135.355 KK masih berstatus tinggal di rumah sewa, 5 % atau 21.755 KK status tidak teridentifikasi dan 61 % atau 269.927 berstatus memiliki rumah tinggal

sendiri. Hal ini menjadi pertanyaan dengan bertambahnya proyek dan jumlah pengembang masih belum bias mengakomodir semua KK di Kota Batam untuk memiliki tempat tinggal sendiri. Dikutip dari Business Insider (2013) penyebab konsumen tidak membeli rumah adalah yang pertama harga terlalu mahal dan yang kedua lokasi rumah tidak strategis. Dari fenomena tersebut tulisan ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga rumah di Kota Batam, penelitian ini di fokuskan pada rumah tinggal (*landed house*), karena mayoritas penduduk Batam cenderung bermukim di rumah (*landed house*) di bandingkan tinggal di apartement.

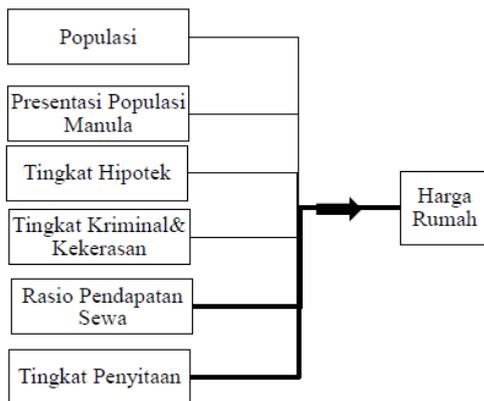
PEMBAHASAN

Beberapa peneliti terdahulu melakukan penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di beberapa Negara baik itu Negara yang sedang berkembang atau Negara maju. Shong-lin *et al* (2014) melakukan penelitian dengan tujuan untuk mengkaji faktor-faktor sosial dan

ekonomi pada perbedaan efek-efek antar daerah di Amerika Serikat yaitu di Northeast, Midwest, Southwest dan Southeast. Variabel-variabel yang digunakan pada penelitiannya adalah, jumlah populasi, jumlah prosentase populasi manula, rasio pendapatan sewa, tingkat hipotek, tingkat kriminal & kekerasan dan tingkat penyitaan. Hasil yang diperoleh adalah efek dari populasi berpengaruh signifikan di wilayah Northeast dibandingkan di Midwest. Sedangkan tingkat hipotek memiliki pengaruh yang signifikan di wilayah Northeast dibandingkan dengan wilayah Southeast. Variabel rasio pendapatan sewa dan prosentase populasi manula memiliki pengaruh lebih baik di wilayah di Northeast.

Gambar 2.1

Model Penelitian Variabel yang Berpengaruh Terhadap Harga rumah di Amerika



Sumber : Song Lin *et al.*, (2009)

Peng & Cheng (2016) dalam penelitian pengaruh faktor-faktor penentu kualitas pada harga rumah didelapan kota besar di Australia menggunakan tiga faktor yaitu: 1) Fundamental 2) Kualitas rumah dan 3) kualitas lingkungan

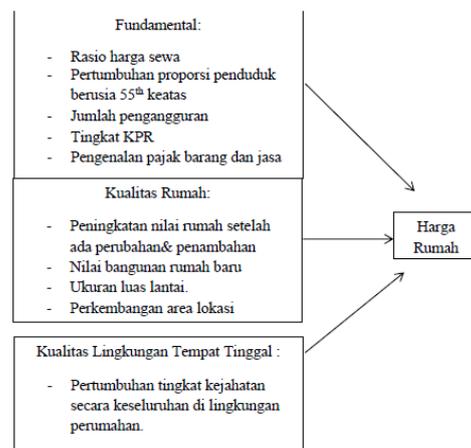
1. Fundamental yang terdiri variabel: rasio harga rumah sewa, pertumbuhan proporsi penduduk

berusia 55 thn keatas, jumlah pengangguran, tingkat KPR, pengenalan pajak barang dan jasa dan hasilnya adalah signifikan $p < 0,01$ dalam pengaruh terhadap harga rumah.

2. Kualitas Rumah yang terdiri dari variabel: peningkatan nilai rumah setelah ada perubahan dan penambahan, nilai pada bangunan baru, ukuran luas lantai dan area lokasi. Hasil yang ditunjukkan adalah pada variabel ukuran luas lantai dan perkembangan area lokasi. Hasil yang ditunjukkan adalah hanya variabel perkembangan area lokasi yang tidak berpengaruh signifikan terhadap harga rumah. Kualitas lingkungan yang terdiri dari variabel: pertumbuhan tingkat kejahatan secara keseluruhan di area perumahan dan hasilnya adalah tingkat pertumbuhan kejahatan secara keseluruhan menunjukkan efek negative pada harga rumah dan berpengaruh signifikan terhadap harga rumah.

Gambar 2.2

Model Penelitian Pengaruh faktor-faktor Penentu Kualitas pada Harga Rumah didelapan Ibukota di Australia



Sumber: Peng dan Cheng (2016)

Model Penelitian Terdahulu

Di Malaysia Liew dan Haron (2013) mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi naiknya harga perumahan di Klang Valley pada tahun 2013. Variabel yang digunakan adalah, fluktuasi pasar perumahan, kenaikan harga pada biaya konstruksi, kenaikan populasi, peningkatan permintaan akan rumah, keuntungan jangka panjang akan rumah, pertumbuhan GDP, penurunan suplai akan rumah baru, transfer fee & pajak rumah serta kualitas dari tampilan rumah dan fasilitas umum perumahan. Hasil yang ditunjukkan dalam penelitian ini adalah semua variabel tersebut signifikan terhadap naiknya harga rumah di Klang Valley Malaysia.

Gambar 2.3

Model Penelitian Faktor yang Mempengaruhi Harga Rumah di Klang Valley Malaysia



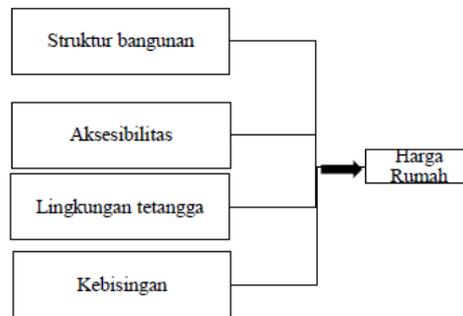
Sumber: Liew & Haron (2013)

Peneliti terdahulu juga meneliti tentang kebisingan lingkungan terhadap harga rumah, penelitian ini dilakukan karena polusi kebisingan telah menjadi masalah besar didaerah padat urbanisasi. Duarte *et al* (2009), penelitian ini menggunakan variabel yang berhubungan dengan struktur bangunan, aksesibilitas, lingkungan tetangga dan kebisingan. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa level dari kebisingan mempengaruhi nilai sebuah properti dan

semakin tinggi kebisingan maka semakin tinggi dampak negatifnya terhadap harga sebuah rumah

Gambar 2.4

Model Penelitian Kebisingan Terhadap Harga Properti

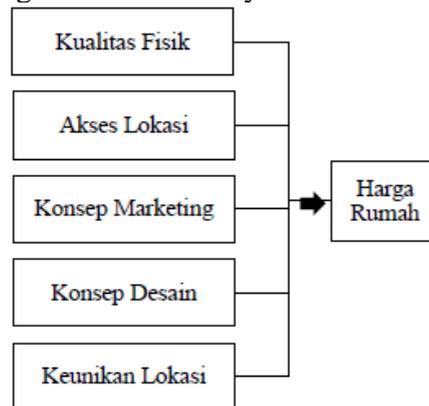


Sumber: Duarte et al (2019)

Peneliti Indonesia yaitu Rahadi *et al.* (2015) meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di Indonesia yang berlokasi di wilayah Jakarta. Variabel-variabelnya dibagi menjadi 3 grup yaitu kualitas fisik, konsep yang dibagi menjadi dua atribut yaitu konsep desain dan konsep marketing dan lokasi yang dibagi menjadi dua atribut yaitu aksesibilitas lokasi dan keunikan lokasi. Hasil yang diperoleh adalah kelima faktor tersebut berpengaruh signifikan terhadap kenaikan harga rumah di wilayah Jakarta.

Gambar 2.5

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Rumah di wilayah Indonesia



Harga Rumah

Harga rumah adalah nilai yang dibayarkan untuk pembelian *residential properti*. Bagaimanapun harga rumah berbeda antara developer, kontraktor, dealer dan buyer Lee, (2009). Michele, (2012) berpendapat bahwa harga rumah adalah nilai sebuah *residential properti* yang seimbang antara penawaran yang menarik dan ultimate nya adalah penerimaan sejumlah uang. Lee mengatakan bahwa harga rumah adalah nilai yang harus di bayarkan dari sebuah transaksi pada pembelian *residential properti* yang lebih kepada di lihat dari perspektif pembeli. Hal ini jelas bahwa harga untuk properti perumahan dan negosiasi biasanya dilakukan antara penjual dan pembeli.

Harga dibatasi oleh berbagai faktor seperti pendapatan dari pembeli potensial, biaya dan kemampuan untuk membangun properti baru dengan tujuan meningkatkan pasokan dan permintaan untuk unit sewa. Kemampuan untuk melakukan pembayaran, meminjam uang dan biaya pinjaman yang menjadi pengaruh utama sehingga membatasi seberapa jauh harga dapat di capai untuk peminjam potensial yang tidak memenuhi syarat (Sharp, 1999). Dalam perspektif estate, harga yang dikenakan oleh pengembang dianggap menjadi harga pasar saat itu, dan harga juga dapat dianggap sebagai faktor kunci untuk membeli perumahan. Sebagian besar pembeli akan mencari harga properti yang terjangkau dengan kemampuannya. Variasi harga yang tinggi atau rendah tergantung dari faktor-faktor desain, aksesibilitas, fasilitas, konsep komunitas dan keamanan (Rahadi *et al.*,2012)

Hubungan Antar Variabel

Hubungan antara Kualitas Fisik Rumah dengan Harga rumah

Studi literatur menyatakan bahwa kualitas fisik pada produk perumahan adalah hal pertama yang diperhatikan oleh konsumen ketika membeli sebuah rumah. Hal ini dipelajari oleh para peneliti, seperti Akalin *et al* (2009), Riccardo *et al* (2010) and Hofman *et al* (2010) bahwa fasad, kondisi infrastruktur, ROW, kualitas atap, spesifikasi produk dan desain rumah itu sendiri yang mempengaruhi persepsi konsumen terhadap harga perumahan tersebut. Makro perspektif dari konsep pembangunan rumah mempengaruhi konsumen dalam memutuskan untuk membeli sebuah rumah.

Menurut penelitian Kurniawan *et al* (2016) bahwa kelengkapan fasilitas atau infrastruktur mempengaruhi harga jual rumah di daerah Sukoharjo Karanganyar. Kondisi fisik sendiri di bagi menjadi, fasad (tampak depan rumah), infrasturktur ROW (Right of Way), Desain atap, spesifikasi produk, layout dari lantai, dan keseluruhan kualitas fisik.

Di Australia, Abelson dan Chung (2005) menggunakan nilai dari perubahan dan penambahan dan ukuran rumah (i.e area lantai atau floor area) sebagai ukuran kualitas sebuah rumah. Perlu dicatat bahwa Greater London Authority juga menganggap luas lantai sebagai salah satu standar ruang perumahan.

Hubungan antara Konsep Desain dengan Harga rumah

Konsep desain yang mengikuti tren dari negara-negara maju, seperti konsep grand-cluster yang didukung dengan fasilitas prima, konsep perumahan

kluster dan variasi tipe rumah. Mengikuti trend, grand cluster, fasilitas premium, konsep kluster dan variasi tipe rumah (Molin and Timmermans, 2003).

Hubungan antara pengembangan kluster dan harga rumah telah dipelajari oleh peneliti sebelumnya, contoh nya oleh LaCour-Little dan Malpezzi (2001), Pompe (2008), LeGoix and Webster (2008). Atribut grand kluster adalah hal baru yang dikenalkan di Indonesia. Grand kluster pertama kali di kenalkan di Indonesia yaitu di Cibubur oleh Kota Wisata (Hapsariniaty, 2013). Konsep grand kluster adalah terjemahan atas pembangunan kluster didalam kluster besar di area perumahan. Grand kluster di bangun sebagai hal yang prestisius dan sebagai konsep keamanan yang lebih.

Hubungan antara Konsep Marketing dengan Harga rumah

Konsep Marketing merupakan faktor yang mempengaruhi harga rumah, beberapa konsep yang digunakan dalam marketing adalah konsep hijau perumahan (*green concept*), skala pengembangan pembangunan perumahan dan tema pembangunan sebuah perumahan seperti yang dikemukakan oleh Jim dan Chen (2006) Konsep hijau berhubungan dengan bagaimana pengembang mendukung lingkungan dengan kualitas hidup sehat, dan tema perumahan bagaimana *real estate* memberikan ciri khas bagi produknya seperti yang dikemukakan oleh Sanders dan Polasky (2009) serta Signhetal (2010).

Hubungan antara Akses Lokasi dan Harga rumah

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Taufik & Eduardus Tandelilin, 2007) menyatakan bahwa lokasi merupakan faktor penting yang mempengaruhi permintaan perumahan, apakah lokasi tersebut berada dipusat kota, dekat dengan sarana pendidikan atau tempat bekerja. Semakin strategis lokasi perumahan tersebut maka semakin tinggi permintaan untuk pembelian rumah tersebut. Cupchik et.al (2013) dan Dank et.al (1990) menemukan bahwa jarak menuju tempat kerja, sekolah dan transportasi umum menjadi hal yang berpengaruh terhadap pertimbangan konsumen membeli rumah. Kauko (2017) berpendapat bahwa lokasi rumah yang bagus menjadi faktor yang penting dalam penentuan berhasil atau gagal nya sebuah pengembangan proyek perumahan. Faktor lokasi seperti lingkungan, sekolah dan kewanamanan merupakan pertimbangan konsumen dalam membuat keputusan (Wachs et.al., 1993), menurut Levine (1998) lokasi merupakan hal yang paling penting dalam mengambil keputusan membeli rumah.

Hubungan antara Keunikan Lokasi Harga rumah

Studi oleh Jim dan Chen (2006) yang menguraikan hubungan antara fasilitas, lokasi keunikan dan harga perumahan di Guang Zhou, Cina. Keunikan Lokasi dalam penelitian ini meliputi lokasi yang dekat dengan tempat ibadah, lokasi yang unik dari perumahan yang lain. Dan dalam penelitian Rahadi (2015) bahwa keunikan lokasi yaitu rumah dekat dengan tempat ibadah dan keunikan secara keseluruhan dari sebuah rumah mempengaruhi harga di kota Jakarta.

Hubungan antara Polusi Kebisingan dan Harga rumah

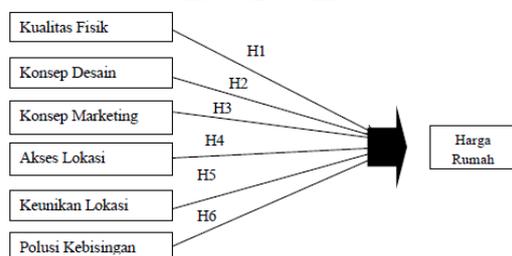
Literature kebanyakan menyatakan bahwa indikator untuk mengukur dampak kebisingan dari sebuah property adalah dengan menggunakan noise depreciation sensitivity index (NDSI) yang didevelop oleh Walters (1975), dan mengindikasikan variasi persentasi dari masing-masing unit yang diteliti.

Penelitian Navrud, 2002 melakukan 65 studi dari evaluasi kebisingan yang 58% berhubungan dengan kendaraan dilalulintas dan dengan kebisingan berdampak negatif terhadap harga rumah disekitar nya (Navrud,2002).

Kebisingan memiliki efek negatif dari kualitas lingkungan dan pada harga properti yang dikemukakan oleh Malone&Barrows (1990), Smith & Huang (1993) serta Francois Des Rosiers (2009).

Model Penelitian

Gambar 2.6 Model Penelitian Model Hipotesis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Rumah di Kota Batam



Berdasarkan pada peneltian sebelumnya, maka variabel-variabel yang akan digunakan terdiri dari variabel bebas dan variable terikat. Variabel bebas yang digunakan adalah kualitas fisik, konsep desain, konsep marketing, akses lokasi, keunikan lokasi dan polusi kebisingan. dan variable

terikat yang digunakan adalah harga rumah.

Perumusan Hipotesis

Berdasarkan penjelasan diatas, maka hipotesis untuk penelitian ini adalah:

H1: Kondisi fisik rumah memiliki pengaruh signifikan terhadap harga rumah;

H2: Konsep Desain memiliki pengaruh signifikan terhadap harga rumah;

H3: Promosi memiliki pengaruh signifikan terhadap harga rumah;

H4: Akses lokasi memiliki pengaruh signifikan terhadap harga rumah;

H5: Keunikan lokasi memiliki pengaruh signifikan terhadap harga rumah;

H6: Kebisingan memiliki pengaruh signifikan terhadap harga rumah.

METODE PENELITIAN

Rancangan Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat kata kunci yang perlu di perhatikan yaitu : cara ilmiah, data, tujuan dan kegunaan. Data yang di peroleh melalui penelitian adalah data empiris (teramati) yang mempunyai kriteria tertentu yaitu valid, reliable dan objektif. Valid menunjukkan derajat ketepatan antara data yang sesungguhnya terjadi pada objek dengan data yang dapat dikumpulkan oleh peneliti. Untuk mendapatkan data yang valid , reliable dan objektif dalam penelitian kuantitatif, maka instrumen penelitian harus valid dan reliable, pengumpulan data dilakukan dengan cara yang benar pada sampel yang representative (mewakili populasi). Untuk mendapatkan data dalam penelitian kuantitatif yang valid dan

reliable, maka peneliti harus dapat menjadi *human instrument* yang baik (Sugiyono, 2011).

Jika ditinjau dari tujuan penelitiannya maka penelitian ini merupakan penelitian kausal komparatif (*causal-comparative research*) yaitu penelitian yang menunjukkan arah hubungan variabel bebas (*independen*) dan variabel terikat (*dependen*), dimana penelitian ini meneliti hubungan dan signifikansi antara kualitas fisik rumah, konsep desain, konsep marketing, akses lokasi, keunikan lokasi dan polusi kebisingan terhadap harga rumah di Batam.

Objek Penelitian

Populasi penelitian ini merupakan Kepala Keluarga (KK) di kota Batam, Menurut data Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (2015) jumlahnya sebanyak 424.081KK dan yang menjadi target populasi adalah jumlah Kepala keluarga (KK) yang berstatus memiliki rumah tinggal sendiri, data dari Disdukcapil (2015) adalah sebanyak 269.927 KK. Berdasarkan tabel Krechjic dan Morgan (1970) dengan target populasi (N) 269.927KK maka jumlah sampel (n) yang harus digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 384.

Mengingat besarnya populasi yang tersebar di 12 Kecamatan di kota Batam, teknik pengambilan sampel yang dipakai peneliti adalah *Snowball sampling method*, dalam teknik pengambilan sampel ini peneliti menggunakan referensi yang tersebar di 12 Kecamatan, untuk penyebaran kuisioner, referensi yang ditunjuk akan merekomendasikan teman keteman yang memenuhi kualifikasi sebagai sampel.

Penelitian ini memakan waktu selama 2 bulan dari mulai menyebarkan kuisioner di 12 Kecamatan sampai dengan pengolahan data dan hasil dari penelitian.

Operasional Variabel

Dalam penelitian ini variabel independen yang akan diuji adalah kualitas fisik rumah, konsep desain, konsep marketing, akses lokasi, keunikan lokasi, dan polusi kebisingan, dan variabel dependennya adalah harga rumah. Skala -pengukuran yang digunakan adalah skala *likert*. Variabel-variabel dalam penelitian ini meliputi:

Kualitas Fisik Rumah (X1)

Kualitas fisik didefinisikan sebagai keseluruhan elemen fisik dari rumah, yang terdiri yang merupakan spesifikasi bangunan.(Rahadi *et al.*,2014)

Instrumen kualitas fisik terdiri dari 7 pertanyaan di adopsi dari Rahadi *et al.*,(2014). Variabel yang diukur dengan menggunakan lima poin skala *likert*

dimana 1 adalah sangat tidak setuju, 2 adalah tidak setuju, 3 adalah netral, 4 adalah setuju dan 5 adalah sangat setuju.

Konsep Desain (X2)

Variabel ini diukur dengan menggunakan lima poin skala *Likert* yang diadopsi dari instrument yang dikembangkan oleh Rahadi *et al* (2014). Variabel konsep desain diukur dengan lima point skala *Likert* dimana 1 adalah sangat tidak setuju, 2 adalah tidak setuju, 3 adalah netral, 4 adalah setuju dan 5 adalah sangat setuju.

Konsep Marketing (X3)

Menurut *American Marketing Association* dalam Kotler dan Keller (2009: 9) konsep marketing adalah fungsi organisasi dan sekumpulan proses untuk menciptakan mengkomunikasikan dan menghantarkan nilai-nilai kepada konsumen dan membangun hubungan dengan konsumen untuk keuntungan perusahaan dan pemegang saham. Dalam penelitian ini nilai-nilai yang dimaksud adalah indikator-indikator dalam variabel konsep marketing yaitu sebanyak 3 butir yang terdiri dari konsep hijau (*green concept*), skala pengembangan dan tema perumahan

Variabel konsep marketing terdiri dari tiga pertanyaan diadopsi dari Rahadi *et al.* ,(2014). Variabel ini diukur dengan menggunakan lima poin skala *Likert* di mana 1 adalah sangat tidak setuju, 2 adalah tidak setuju, 3 adalah netral, 4 adalah setuju, dan 5 adalah sangat setuju.

Aksesibilitas Lokasi (X4)

Menurut Brodie (2007) Faktor penting bagi konsumen saat membuat keputusan untuk membeli produk residensial adalah lokasi. seperti yang diungkapkan oleh *referensi* erdahulu faktor penting untuk produk property adalah “lokasi,lokasi, lokasi. Saat memilih produk perumahan, kebanyakan konsumen memulai dengan mengidentifikasi harga objek yang dipilih, atribut positif dan negative tambahan mereka (keamanan, fasilitas, lingkungan dan lainnya), Lerman (1976), Thaler (1980) dan Bateman (2002). Serta menurut Rahadi *et al* (2014) akses lokasi rumah kepusat kegiatan memiliki peranan dalam penting untuk daya tarik konsumen.

Instrumen aksesibilitas lokasi terdiri dari sembilan pertanyaan yang

diadopsi dari Rahadi *et al.*, (2014) Variabel ini diukur dengan menggunakan lima poin skala *Likert* di mana 1 adalah sangat tidak setuju, 2 adalah tidak setuju, 3 adalah netral, 4 adalah setuju, dan 5 adalah sangat setuju.

Keunikan lokasi (X5)

Keunikan lokasi sering digunakan pengembang real estat untuk meningkatkan harga jual produk perumahan mereka. Seperti lokasi dekat dengan pusat keagamaan yaitu dekat dengan tempat ibadah yang merupakan keunggulan dalam lingkup suatu perumahan (Rahadi *et al.*, 2014). Instrumen keunikan lokasi terdiri dari tiga pertanyaan diadopsi dari Rahadi *et al.*, 2014. Variabel ini diukur dengan menggunakan lima poin skala *Likert* di mana 1 adalah sangat tidak setuju, 2 adalah tidak setuju, 3 adalah netral, 4 adalah setuju, dan 5 adalah sangat setuju.

Polusi Kebisingan (X6)

Kebisingan adalah bentuk suara yang tidak diinginkan atau bentuk suara yang tidak sesuai dengan tempat dan waktu (Suratno, 2002). Kebisingan yang berasal lalu lintas jalan raya disebut *fluctuating noise*, untuk kebisingan dari pabrik bisa dikategorikan sebagai *steady state noise*.

Instrumen polusi kebisingan dari penelitian ini terdiri dari tiga pertanyaan yang diadopsi dari Duarte & Tamez *et al.* (2009) Variabel ini diukur dengan menggunakan lima poin skala *Likert* di mana 1 adalah sangat tidak setuju, 2 adalah tidak setuju, 3 adalah netral, 4 adalah setuju, dan 5 adalah sangat setuju.

Harga Rumah (Y)

Definisi harga menurut Kotler dan Armstrong (2001) adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk dan jasa tersebut. Pengertian harga menurut Alfred dan Douglas (1997, hal 29-30) . instrument harga rumah terdiri dari tiga pertanyaan yang diadopsi dari Phan Than Si (2012) dan Rahadi *et al* (2014).

Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data menggunakan kuisisioner (angket), kuisisioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab, setelah data terkumpul dari seluruh responden dilakukan analisis data, kegiatan dalam analisis data adalah: mengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis responden, menyajikan data tiap variabel yang diteliti, melakukan perhitungan untuk menjawab rumusan masalah, dan melakukan perhitungan untuk menguji hipotesis yang telah diajukan. Teknik analisis data dalam penelitian kuantitatif menggunakan teknik statistik (Sugiyono, 2014).

Secara garis besar pertanyaan dalam kuisisioner yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua tipe yaitu:

1. Pertanyaan umum yang dimaksudkan untuk mengetahui identitas kelompok responden yang terdiri dari : jenis kelamin, status, umur, pekerjaan, penghasilan, penghuni, harga rumah dan domisili.
2. Pertanyaan utama yang dimaksud untuk memperoleh data mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi

harga rumah dikota Batam. pertanyaan utama terbagi menjadi enam bagian yaitu *kualitas fisik rumah, konsep desain, konsep marketing, akses lokasi, keunikan lokasi dan polusi kebisingan.*

Metode Analisis Data

Dalam penelitian kuantitatif, analisis data merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber data lain terkumpul. Kegiatan dalam analisis data adalah: mengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis responden, menyajikan data tiap variabel yang diteliti, melakukan perhitungan untuk rumusan masalah dan melakukan perhitungan untuk menguji hipotesis yang telah diajukan. Pengujian hipotesis dilakukan dengan *multiple linier regression*, analisis ini digunakan untuk memprediksi perubahan nilai variabel terikat akibat pengaruh variabel bebas (Rumengan *et al*, 2013). Proses perhitungan analisa data dalam penelitian ini menggunakan sarana bantu program SPSS versi 22.0.

Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif adalah statistik yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap obyek yang diteliti melalui data sampel atau populasi sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum (Sugiyono, 2004). Analisis deskriptif digunakan untuk memberikan informasi mengenai karakteristik variabel penelitian (kualitas fisik rumah, konsep desain, konsep marketing, akses lokasi, keunikan lokasi dan polusi kebisingan) dan penjelasan mengenai data demografi dari responden.

Uji Kualitas Data

Uji Outler

Uji outler bertujuan untuk menemukan data yang secara nyata berbeda bila dibandingkan dengan data lainnya untuk menguji apakah data yang telah diperoleh terdapat data yang menyimpang (outler), dimana pengujian dilakukan dengan cara membuat nilai z (standart score) atau biasa disebut z-score. Nilai ambang batas yang ditetapkan dari z-score ini berada pada rentang +/- 3 (Hair et al., 2006). Z-score yang lebih besar dari 3,0 atau lebih kecil dari -3,0 akan dianggap menyimpang dari rata-rata dan data tersebut akan divalidasi untuk tidak dianalisis lebih lanjut.

Uji Validitas

Uji validitas berguna untuk mengetahui apakah alat ukur tersebut valid, valid artinya ketepatan mengukur atau alat ukur tersebut tepat untuk mengukur sebuah variabel yang akan dikur (Sugiyono, 2007). Suatu kuisisioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuisisioner mampu untuk mengungkapkan sesuatu yang akan diukur oleh kuisisioner tersebut. Uji validitas di gunakan untuk mengetahui kelayakan butir-butir pertanyaan dalam satu daftar (Konstruk) pertanyaan dalam mendefinisikan suatu variabel. Daftar pertanyaan ini pada umumnya mendukung suatu kelompok variabel tertentu. Kuisisioner dikatakan valid jika nilai loading factor ≥ 0.5 (Ghozali, 2011).

Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas adalah data untuk mengukur suatu kuisisioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuisisioner dikatakan reliable atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke

waktu. Keandalan yang menyangkut kekonsistenan jawaban jika diujikan berulang pada sampel yang berbeda.

Uji Asumsi Klasik

Uji Multikolinieritas

Pendeteksian multikolinieritas dapat dilihat melalui nilai *Variance Inflation Factors* (VIF) pada tabel **Coefficients**. Kriteria pengujianya yaitu apabila nilai VIF < 10 maka tidak terdapat mutikolinieritas diantara variabel independen, dan sebaliknya model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas. Ukuran ini menunjukkan setiap variabel bebas mana yang dijelaskan oleh variabel bebas lainnya. nilai tolerance mengukur variabilitas variabel bebas yang terpilih yang tidak dapat dijelaskan variabel bebas lainnya. nilai toleran yang rendah sama dengan nilai VIF yang tinggi dan menunjukkan adanya kolinieritas yang tinggi. (Ghozali, 2011).

Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk menentukan apakah data penelitian terdistribusi secara normal atau tidak dengan menggunakan grafik normal probability plot. Uji normalitas ini dideteksi dengan melihat penyebaran datanya, jika penyebaran data (titik) terjadi disekitar garis diagonal dan mengikuti garis diagonal maka, model regresi memenuhi asumsi normalitas. Sebaliknya jika data menyebar jauh dari garis dional dan atau tidak mengikuti arah garis diagonal maka, model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas (Santoso, 2010).

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik heteroskedastisitas yaitu adanya

ketidaksamaan varian dari residual untuk semua pengamatan pada model regresi. Persyaratan yang harus terpenuhi dalam model regresi adalah tidak adanya gejala heteroskedastisitas. Heteroskedastisitas mempunyai suatu keadaan bahwa varian dari suatu pengamatan ke pengamatan lain berbeda (Ghozali, 2011).

Uji Hipotesis

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji hipotesis yang merupakan jawaban sementara dari perumusan permasalahan penelitian. Suatu penelitian harus dapat menghasilkan keputusan apakah hipotesis penelitian akan diterima atau ditolak. Pengambilan keputusan pada dasarnya melalui proses inferensi yang memerlukan akurasi penelitian melakukan estimasi (Indriantoro & Supomo, 2014). Dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah regresi berganda (multiple regressions) yang digunakan untuk menguji pengaruh dua atau lebih variabel independen terhadap variabel dependen dengan skala pengukuran interval dalam suatu persamaan linier, metode regresi berganda digunakan dalam penelitian ini untuk mengetahui pengaruh variabel kualitas fisik rumah, konsep desain, konsep marketing, akses lokasi, keunikan lokasi dan polusi terhadap harga rumah di Kota Batam. Analisa penelitian ini menggunakan bantuan perangkat lunak SPSS 22 untuk menghitung nilai signifikansi model penelitian.

Uji F

Menurut Ghozali (2011), uji statistik F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimaksud dalam model mempunyai

pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen, untuk menguji kedua hipotesis ini digunakan uji statistik F dengan kriteria pengujianya adalah:

- a. Jika nilai signifikansi $> 0,05$ maka keputusan adalah terima H_0 atau variabel independen secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.
- b. Jika nilai Signifikansi $< 0,05$ maka keputusannya adalah tolak H_0 atau variabel dependen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Uji t

Uji t digunakan untuk menguji seberapa jauh suatu variabel dapat mempengaruhi variabel terikat dengan pengujian secara individu. Suatu variabel dikatakan tidak mempunyai pengaruh yang tidak signifikan jika nilai probabilitas $> 0,05$ dan sebaliknya dikatakan mempunyai pengaruh signifikan jika nilai probabilitas $< 0,05$ (Gozali, 2011). Penerimaan atau penolakan hipotesis dilakukan dengan kriteria:

1. Jika nilai signifikan $\geq 0,05$ maka hipotesis ditolak (koefisien regresi tidak signifikan). Ini berarti secara parsial variabel independen tidak mempunyai pengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen.
2. Jika nilai signifikan $\leq 0,05$ maka hipotesis diterima (koefisien regresi signifikan). Ini berarti secara parsial variabel independen tersebut mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Uji Adjusted R²

Uji koefisien korelasi (R) dilakukan untuk mengetahui arah hubungan antara variabel-variabel

independen dengan variabel dependen. Nilai korelasi berada pada rentang 0 sampai 1 atau 0 sampai -1, dimana nilai R positif menunjukkan arah hubungan positif dan nilai R negatif menunjukkan arah hubungan negatif (Ghozali, 2011). Uji koefisien determinasi (adjusted R^2) digunakan untuk mengukur seberapa besar kemampuan model regresi dalam menjelaskan variabel dependen. Nilai koefisien determinasi (adjusted R^2) adalah diantara 0 dan 1. Nilai adjusted R^2 yang semakin kecil menunjukkan kemampuan variabel-variabelindependen dalam menjelaskan variabel dependen semakin kecil ataupun sebaliknya (Ghozali, 2011).

Statistik Deskriptif

Karakteristik Responden

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di Kota Batam yang mencakup Kualitas fisik rumah, Konsep desain, Akses lokasi, Keunikan lokasi dan Polusi kebisingan. dengan menggunakan *Snowball sampling method* yaitu teknik penentuan sampel yang mula-mula jumlahnya kecil, kemudian sample diminta memilih teman dan dijadikan sampel, dan seterusnya sehingga jumlah sampel semakin besar (Sugiyono, 2004). Kuisisioner yang disebarakan dalam penelitian ini adalah 424, dan setelah melalui proses data yang diolah adalah sebanyak 384. Waktu yang diperlukan dalam pengumpulannya selama 2 bulan.

Tabel 4.1
Statistik Penggunaan Kuesioner

Keterangan	Jumlah
Kuesioner yang disebarakan	424
Kuesioner yang tidak kembali	20
Kuesioner yang akan digunakan dalam analisis	404
Kuesioner yang terdapat outlier	20
Kuesioner yang layak diuji	384

Sumber: Data primer diolah (2017).

Dari data yang dikumpulkan tidak terdapat kuesioner data yang tidak lengkap pengisiannya karena sebelum responden mengisi kuesioner dilakukan *short briefing* oleh peneliti dan orang yang ditunjuk peneliti sebagai *reference*, 20 kuesioner yang tidak kembali, dan terdapat data outlier sebanyak 20 kuesioner. Dalam penelitian ini kuesioner yang layak diuji adalah sebanyak 384. Pembuatan statistik deskriptif untuk sampel tersebut dibantu dengan menggunakan program komputer *Statistical Package for Sosial Science* atau lebih dikenal dengan SPSS versi 22 dengan hasil perhitungan sebagai berikut :

Tabel 4.2
Karakteristik Umum Responden

Demografi Responden	Frekuensi	presentase (%)
Jenis kelamin		
Pria	221	57.7
Wanita	163	42.3
Status		
Menikah	259	67.4
Belum Menikah	120	31.3
Duda/Janda	5	1.3
Umur		
Kurang 25 tahun	80	20.8
Antara 26-35 tahun	162	42.4
Antara 36 -45 tahun	104	27
Antara 46 -55 tahun	34	8.8
55 tahun keatas	4	1
Pekerjaan		
Karyawan	215	55.9
Manager/ Pimpinan	73	19
Pengusaha	56	14.7
PNS	35	9.1
Lainnya	5	1.3

Sumber: Data primer diolah (2017).

Responden	Frekuensi	presentase (%)
Penghasilan		
Kurang dari 4 jt/Bln	164	42.7
4jt-9jt/Bln	154	40.1
10jt-15jt/Bln	28	7.2
25jt-40jt/bln	26	6.8
Diatas 40jt/Bln	12	4.1
Penghuni		
1 orang	22	5.7
2 Orang	56	14.5
3 orang	80	20.8
4 orang	122	31.7
5 orang	68	17.7
Lebih dari 5 orang	36	9.3
Harga rumah		
Dibawah 125jt	138	35.9
126jt-500jt	194	50.5
501jt-1M	30	7.8
Diatas 1M	22	5.7
Domisili		
Belakang padang	2	0.6
Sei Beduk	18	0.5
Lubuk Baja	20	5.6
Sagulung	32	8.3
Bulang	6	1.7
Nongsa	10	2.8
Batu Ampar	16	4.4
Batu Aji	96	26.7
Galang	4	1.1
Sekupang	40	11.1
Batam Kota	104	27
Bengkong	36	10

(Lanjutan Tabel 4.2)

Karakteristik umum responden berdasarkan kategori yang telah diuraikan dapat dilihat pada tabel 4.2 pada peneilitan ini dapat disimpulkan bahwa karakteristik jenis kelamin responden menunjukkan jumlah pria lebih banyak daripada wanita dengan proporsi 57.7% berbanding 42.3%.

Karakteristik status menunjukkan mayoritas responden menikah sebanyak 259 responden dengan proporsi 67.4%. Sedangkan karakteristik umur menunjukkan mayoritas responden berusia antara 26 tahun sampai 35 tahun yaitu sebanyak 162 dengan proporsi sebesar 42.4% Responden yang mengisi kuisisioner penelitian ini memiliki mayoritas pekerjaan adalah sebagai karyawan yaitu sebanyak 215 responden dengan proporsi sebesar 55.9%. Sedangkan untuk karakteristik penghasilan responden pada penelitian ini mayoritas berpenghasilan kurang dari 4 juta juta perbulannya dengan jumlah responden sebanyak 164 dengan proporsi sebesar 42.7%.

Karakteristik jumlah penghuni rumah mayoritas sebanyak 4 orang dengan jumlah responden 122 dan proporsi nya yaitu 31.7%, untuk karakteristik harga rumah mayoritas responden bertempat tinggal dirumah dengan harga antara 126 juta sampai 500 juta dengan jumlah responden sebanyak 194 dengan proporsi 50.5%. Selain itu karakteristik domisili mayoritas responden berdomisili di kecamatan Batam Kota dengan jumlah responden sebanyak 104, dan proporsi 27%.

Karakteristik Variabel

Penelitian ini menggunakan 6 variabel independen dan 1 variabel dependen. Jumlah pertanyaan yang diajukan kepada responden sebanyak 31 butir. Nilai statistik deskriptif pada pengujian variabel dalam penelitian ini menggunakan skala 1-5 untuk masing-masing pertanyaan. Statistik deskriptif (minimum dan maksimum, rata-rata, standar deviasi) dari semua variabel pertanyaan kuesioner yang digunakan dapat dilihat pada Tabel 4.3 di bawah ini:

Tabel 4.3
Karakteristik Variabel

Variabel	N	Min	Max	Mean	Standard Deviation
Kualitas Fisik Rumah	384	1.00	5.00	4.10	0.69
Konsep Desain	384	1.00	5.00	4.13	0.57
Konsep Marketing	384	1.00	5.00	4.05	0.62
Akses Lokasi	384	1.00	5.00	3.92	0.48
Keunikan Lokasi	384	1.00	5.00	3.91	0.94
Polusi Kebisingan	384	1.00	5.00	3.71	0.82
Harga Rumah	384	1.00	5.00	3.91	0.28

Sumber: Data primer diolah (2017).

Dari hasil survei diperoleh data untuk variabel kualitas fisik rumah memiliki nilai rata-rata sebesar 4,10

artinya rata-rata responden setuju bahwa kualitas fisik rumah berpengaruh terhadap harga rumah

Hasil survei mengungkapkan bahwa variabel konsep desain memiliki nilai rata-rata 4,13 artinya rata-rata responden setuju bahwa konsep desain rumah berpengaruh terhadap harga rumah, disini agar menjadi perhatian untuk pengembang bahwa masyarakat Batam melihat komponen konsep desain dalam melihat harga sebuah rumah.

Variabel konsep marketing memiliki nilai rata-rata sebesar 4,05 artinya bahwa responden setuju jika konsep marketing seperti konsep hijau (fasilitas umum taman dan penghijauan), pengembangan pembangunan perumahan dan konsep atau tema perumahan tersebut mempengaruhi harga sebuah rumah.

Dari hasil survei diperoleh data untuk variabel akses lokasi memiliki nilai rata-rata sebesar 3.92 artinya bahwa responden setuju jika lokasi cukup penting dalam menentukan faktor harga sebuah rumah. Sehingga pengembang dalam menentukan lokasi pembangunan perumahannya perlu mempertimbangkan. Lokasi, seperti yang berdekatan dengan jalan utama, dekat dengan tempat kerja yaitu dekat dengan kawasan perkantoran, kawasan industri dan kawasan perdagangan, kedekatan dengan pusat perbelanjaan serta lokasi dekat dengan pusat pendidikan hal tersebut perlu juga menjadi perhatian pengembang

Variabel keunikan lokasi memiliki nilai rata-rata 3.91 nilai ini diartikan bahwa responden setuju bahwa keunikan lokasi berpengaruh terhadap harga rumah. Seperti dalam penelitian ini keunikan lokasi diukur dengan indikator lokasi rumah dekat dengan tempat ibadah dan view dari

perumahan, sehingga dapat menjadi perhatian pengembang bahwa keunikan lokasi perumahan menjadi perhatian bagi konsumen.

Varibel polusi kebisingan memiliki nilai rata-rata 3.71 artinya rata-rata responden mendekati setuju bahwa polusi kebisingan berpengaruh terhadap harga rumah. Salah satu faktor yang perlu di perhatikan juga oleh pengembang bahwa kebisingan dari pabrik, lalu lintas dan fasum kolam renang cukup menjadi pertimbangan bagi komsumen dalam melihat harga sebuah rumah.

Hasil Uji Kualitas Data

Hasil pengujian kualitas masing-masing data pada penelitian ini, dapat disajikan sebagai berikut:

Hasil Uji Outlier

Berdasarkan hasil pengujian dari 380 kuesioner yang diolah, terdapat 20 data yang mempunyai nilai z lebih besar dari 3 dan lebih kecil dari -3. Sehingga dalam penelitian ini data yang dijadikan sebagai sampel penelitian adalah 360 kuesioner. Hasil data kuesioner outlier dapat dilihat pada tabel 4.4 dibawah ini:

Tabel 4.4
Hasil Uji Outlier

Subjek	Variabel Outlier	Nilai Outlier
Responder #13	Z akses lokasi	-3,32
Responder #37	Z polusi kebisingan	-3,65
Responder #39	Z konsep desain	-3,32
Subjek	Variabel Outlier	Nilai Outlier
Responder #46	Z polusi kebisingan	-3,32
Responder #50	Z Keunikan lokasi	-3,39
Responder #71	Z konsep marketing	-3,04
Responder #75	Z kualitas fisik rumah	-4,02
Responder #91	Z polusi kebisingan	-3,15
Responder #115	Z kualitas fisik rumah	-3,97
Responder #191	Z konsep marketing	-3,97
Responder #215	Z kualitas fisik rumah	-3,97
Responder #218	Z konsep marketing	-3,96
Responder #229	Z keunikan lokasi	-3,39
Responder #255	Z keunikan lokasi	-3,41
Responder #271	Z kualitas fisik rumah	-3, 90
Responder #295	Z polusi kebisingan	-3,15
Responder #334	Z konsep marketing	-3,90

Sumber : Data Primer diolah (2017)

Hasil Uji Validitas

Validitas adalah tingkat keandalan dan kesahihan alat ukur yang digunakan. Instrumen dikatakan valid berarti menunjukkan alat ukur yang dipergunakan untuk mendapatkan data itu valid atau dapat digunakan untuk mengukur apa yang seharusnya diukur (Mustafa, 2009). Dengan demikian, instrumen yang valid merupakan instrumen yang benar-benar tepat untuk mengukur apa yang hendak diukur. Uji Validitas dalam kuesioner digunakan untuk mengetahui apakah pertanyaan-pertanyaan yang digunakan telah sesuai digunakan untuk menggambarkan variabel yang diteliti. Hasil uji validitas untuk masing-masing variabel penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 4.5 bawah ini:

Tabel 4.5
Hasil Uji Validasi

Subject	Loading Factor	Kesimpulan
Kualitas Fisik Rumah (X1.1)	0,62	Valid
Kualitas Fisik Rumah (X1.2)	0,69	Valid
Kualitas Fisik Rumah (X1.3)	0,68	Valid
Kualitas Fisik Rumah (X1.4)	0,68	Valid
Kualitas Fisik Rumah (X1.5)	0,36	Tidak Valid
Kualitas Fisik Rumah (X1.6)	0,67	Valid
Kualitas Fisik Rumah (X1.7)	0,67	Valid
Konsep Desain(X2.1)	0,72	Valid
Konsep Desain(X2.2)	0,78	Valid
Konsep Desain(X2.3)	0,69	Valid
Konsep Desain(X2.4)	0,80	Valid

Sumber: Data primer diolah(2017).

Berdasarkan hasil uji validitas untuk item variabel kualitas fisik rumah dinyatakan valid dengan nilai *loading factor* $\geq 0,6$ kecuali pada X1.5 dinyatakan tidak valid dikarenakan nilai *loading factor* nya sebesar 0,36.

Variabel konsep desain dinyatakan semua valid dengan *loading factor* $\geq 0,6$, dan Untuk variabel konsep marketing juga dinyatakan semua valid dengan nilai *loading factor* $\geq 0,6$.

Sedangkan untuk variabel akses lokasi dari sembilan item terdapat empat item yang tidak valid yaitu X4.1 dengan *loading factor* 0,58, X4.2 dengan *loading factor* 0,48, X4.3 dengan *loading factor* 1,31 dan yang terakhir X4.5 dengan *loading factor* 0,59.

Variabel berikutnya yaitu keunikan lokasi terdiri dari tiga item dan semua nya dinyatakan valid dengan *loading factor* $\geq 0,6$, begitu juga dengan variabel polusi kebisingan ketiga item nya dinyatakan valid.

Dari item variable yang disebutkan di atas dinyatakan tidak valid karena memiliki nilai muatan faktor $\leq 0,6$ (Hair et al., 2001) dan dieliminasi dari penelitian.

Hasil Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah tingkat keandalan. Instrumen yang reliabel adalah jika digunakan beberapa kali untuk mengukur objek yang sama, akan menghasilkan data yang sama (Mustafa, 2009). Lebih lanjut, Ghazali (2001) menjelaskan bahwa reliabilitas sebenarnya adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliabel jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Hasil uji reliabilitas untuk penelitian ini dapat dilihat dari tabel 4.6 dibawah ini:

Tabel 4.6
Hasil Uji Reliabilitas

Variabel	Cronbach Alpha	Kesimpulan
Kualitas Fisik Rumah	0,78	Reliabel
Konsep Desain	0,81	Reliable
Konsep Marketing	0,70	Reliable
Akses Lokasi	0,73	Reliable
Keunikan Lokasi	0,61	Reliable
Polusi Kebisingan	0,82	Reliable

Sumber : Data Primer diolah (2017)

Berdasarkan hasil pengujian menunjukkan bahwa variabel kualitas fisik, konsep desain, konsep marketing, akses lokasi, keunikan lokasi dan polusi kebisingan dinyatakan reliable. Hal ini disebabkan karena data penelitian memiliki nilai *Cronbach's Alpha* $\geq 0,6$ (Ghozali, 2011).

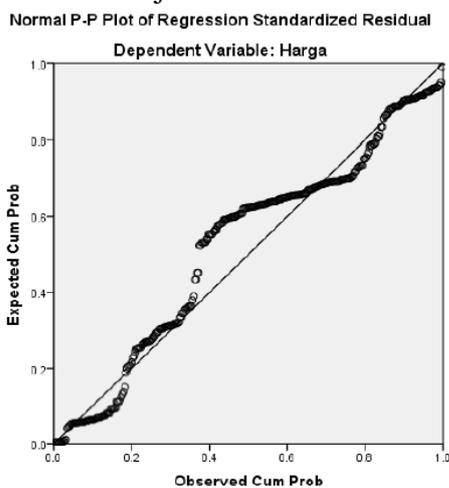
Hasil Uji Asumsi Klasik

Pengujian asumsi klasik terdiri atas uji normalitas, uji multikolinearitas dan uji heteroskedastisitas. Hasil pengujian masing-masing uji asumsi klasik tersebut dapat dilihat pada gambar dan tabel di bawah ini.

Hasil Uji Normalitas

Gambar 4.1

Hasil Uji Normalitas P-P Plot



Berdasarkan Gambar 4.1 diatas dapat dilihat bahwa grafik normal plot variabel dependen harga memberikan gambaran tentang pola distribusi normal. Hal ini ditunjukkan dari pola persebaran data dari bawah hingga atas yang mengikuti pergerakan dari garis diagonal. Hal ini membuktikan bahwa variabel harga memiliki distribusi yang normal.

Hasil Uji Multikolinieritas

Multikolinearitas adalah suatu keadaan dimana satu atau lebih variabel independent terdapat korelasi atau hubungan dengan variabel independen lainnya atau dengan kata lain satu atau lebih variabel independen merupakan satu fungsi linear dari variabel independen lainnya (Ghozali, 2011). Pada penelitian ini digunakan nilai *variance inflation factors (VIF)* sebagai indikator ada atau tidak adanya multikolinieritas diantara sesama variabel bebas. Hasil pengujian uji multikolinearitas pada variabel penelitian dapat dilihat pada tabel 4.7 di bawah ini:

Tabel 4.7
Uji Multikolinieritas

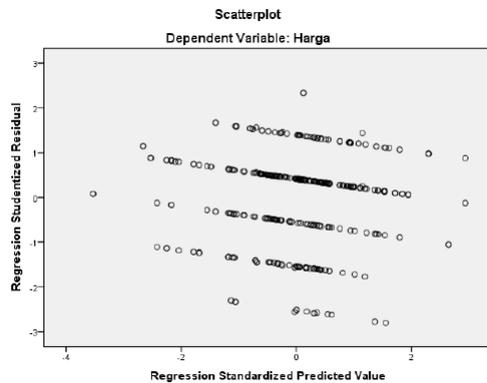
Variabel	<i>Collinearity Tolerance</i>	Statistik VIF	Kesimpulan
Kualitas Fisik	0,59	1,68	Tidak terjadi Multikolinieritas
Konsep Desain	0,52	1,90	Tidak terjadi multikolinieritas
Konsep Marketing	0,52	1,96	Tidak terjadi Multikolinieritas
Akses Lokasi	0,63	1,57	Tidak terjadi Multikolinieritas
Keunikan Lokasi	0,80	1,23	Tidak terjadi Multikolinieritas
Polusi Kebisingan	0,78	1,27	Tidak terjadi Multikolinieritas

Sumber : Data Primer diolah (2017)

Menurut Ghozali (2011), suatu model regresi yang bebas multikolinieritas memiliki nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) di bawah angka 10 atau nilai *tolerance* $> 0,10$. Pada tabel 4.7 dapat dilihat hasil pengujian multikolinieritas menunjukkan bahwa semua variabel dalam penelitian ini tidak terdapat multikolinieritas dikarenakan nilai VIF pada setiap variabel lebih kecil dari 10 dan nilai *tolerance* lebih besar dari 0,1.

Hasil Uji Heteroskedastisitas

Gambar 4.2
Hasil Uji Heteroskedastisitas P-P Plot



Uji heteroskedastisitas merupakan pengujian untuk melihat apakah setiap variabel pengganggu mempunyai variabel yang sama atau tidak. Pengujian heteroskedastisitas dengan uji scatter plot dimana grafik scatter plot dibuat dengan memasukkan variabel terikat (z_{pred}) di bagian sumbu x dan residual dari masing masing variabel terikat (s_{resid}) dibagian sumbu y. Apabila penyebaran data terlihat acak dan tidak membentuk pola khusus maka dapat dikatakan bahwa tidak terjadi gejala heteroskedastik dalam variabel bebas yang akan diteliti. Sebaliknya apabila ketika melakukan uji scatter plot terjadi pola data yang mengumpul dan membentuk suatu pola khusus maka dapat dikatakan data tersebut mengalami gejala heteroskedastik. Hasil uji heteroskedastisitas untuk penelitian ini dapat dilihat dari gambar 4.2 dapat dilihat bahwa titik-titik menyebar acak dan titik-titik tersebut tidak membentuk suatu pola tertentu. Sehingga hasil uji tidak terjadi heteroskedastisitas.

Hasil Uji Hipotesis

Pada penelitian ini, hasil pengujian hipotesis dengan menggunakan analisis regresi berganda (*multiple regressions*) diuraikan sebagai berikut:

Uji F

Hasil uji F pada penelitian ini dapat dilihat ditabel 4.8 di bawah ini:

Tabel 4.8
Hasil Uji F

Variabel	F	Sig	Kesimpulan
Harga	32.45	0.000	Signifikan

Sumber : Data Primer diolah (2017)

Hasil uji F pada Tabel 4.8 diperoleh tingkat probabilitas sebesar 0,000. Oleh karena tingkat probabilitas $0,000 < 0,05$, maka model penelitian dapat digunakan untuk memprediksi variabel dependen (harga).

Hasil Uji t

Uji t dilakukan untuk melihat tingkat signifikansi dari masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Hasil uji dapat dilihat nilai signifikansi pada tabel 4.9 di bawah ini:

Tabel 4.9
Hasil Uji t

Variabel	Unstandardized Coefficients (B)	T	Sig.	Kesimpulan
(Constant)	3,73	6,27	.000	
Kualitas Fisik Rumah	.241	2,14	.045	Signifikan
Konsep Desain	.195	2,15	.037	Signifikan
Konsep Marketing	.312	2,14	.033	Signifikan
Akses Lokasi	.213	2,13	.047	Signifikan
Keunikan Lokasi	.317	0,573	.045	Signifikan
Polutsi Kebisingan	.166	2,045	.042	Signifikan

Sumber : Data Primer diolah (2017)

Berdasarkan Tabel 4.9 pada variabel kualitas fisik rumah menunjukkan bahwa nilai signifikansi sebesar $0.045 < 0.05$, sehingga dapat disimpulkan terdapat pengaruh signifikan antara kualitas fisik rumah dengan harga rumah. Hasil ini konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Rahadi et al (2014), Famuyiwa & Babawale (2014), Kwanda et al (2001)

dan Aulia & Ismail (2011) yang menyatakan kualitas fisik rumah berpengaruh signifikan terhadap harga rumah.

Berdasarkan Tabel 4.9 pada variabel konsep desain menunjukkan bahwa nilai signifikansi sebesar $0,037 < 0,05$ sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh signifikan antara konsep desain dan harga rumah di Kota Batam. Hasil ini konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Rahadi *et al* (2014), Tang & Yiu (2010), Jim & Chen (2006), Pompe (2008), yang menyatakan konsep desain berpengaruh signifikan terhadap harga rumah.

Berdasarkan Tabel 4.9 pada variabel konsep marketing menunjukkan bahwa tingkat signifikansi $0,033 < 0,05$, sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh signifikan antara konsep marketing dan harga rumah di Kota Batam. Hasil ini konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Rahadi *et al* (2014), Jim & Chen (2006) dan Sigh *et al* (2010) yang menyatakan bahwa konsep marketing berpengaruh signifikan terhadap harga rumah.

Berdasarkan Tabel 4.9 menunjukkan bahwa terdapat pengaruh signifikan positif pada variabel keunikan lokasi terhadap harga rumah di Kota Batam, hal ini dibuktikan dari tingkat signifikansi sebesar $0,045 < 0,05$ dengan nilai *coifficeints* (B) sebesar 0,317, sehingga dapat disimpulkan bahwa ada hubungan positif signifikan antara keunikan lokasi terhadap harga rumah di Kota Batam. Hal ini konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Rahadi *et al* (2014) dan Jim & Chen (2006) yang menyatakan bahwa keunikan lokasi berpengaruh terhadap harga rumah. Pada penelitian yang dilakukan oleh Rahadi keunikan lokasi

memiliki pengaruh signifikan untuk penelitian yang dilakukan di wilayah Jakarta, sedangkan, Jim dan Chen keunikan lokasi berpengaruh terhadap harga rumah melalui penelitian yang dilakukan di Hongkong.

Berdasarkan Tabel 4.9 menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan polusi kebisingan terhadap harga rumah di Kota Batam, hal ini dibuktikan dari tingkat signifikansi sebesar $0,042 < 0,05$, sehingga dapat disimpulkan terdapat pengaruh signifikan antara polusi kebisingan dengan harga rumah. Hasil ini konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Anstine (2004) dan Duarte & Tamez (2003) yang menyatakan polusi kebisingan berpengaruh terhadap harga rumah.

Uji R²

Koefisien determinasi merupakan suatu alat untuk mengukur besarnya persentase pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Besarnya koefisien determinasi berkisar antara angka 0 sampai dengan 1, besar koefisien determinasi mendekati angka 1, maka semakin besar pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

Tabel 4.10

Hasil Uji Koefisien Korelasi (R) dan Koefisien Determinasi (*Adjusted R²*)

Model	R	R Square	Adjusted Square
1	.235(a)	.621	.635

Sumber: Data Primer yang diolah (2017)

Hasil pengujian koefisien determinasi yang disajikan pada Tabel 4.10 menunjukkan bahwa koefisien determinasi (*adjusted R²*) memiliki nilai sebesar 0.635. Hal ini menunjukkan bahwa harga rumah di Kota Batam dipengaruhi oleh variabel kualitas fisik rumah, konsep desain, konsep

marketing, akses lokasi, keunikan lokasi dan polusi kebisingan sebesar 63,5%.

SIMPULAN

Tujuan dari Tulisan ini adalah mencari jawaban atas rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian yaitu faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di Kota Batam. Variabel independ yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kualitas fisik rumah, Konsep desain, Konsep marketing, Akses lokasi, Keunikan lokasi, dan Polusi kebisingan terhadap harga rumah di Kota. Uji yang dilakukan untuk melihat keandalan variabel – variabel yang digunakan adalah uji reliabiliti, pada data variabel Kualitas fisik rumah, Konsep desain, Konsep marketing, Akses lokasi, Keunikan lokasi dan Polusi kebisingan dinyatakan reliable dengan nilai *cronbach alpha* \geq dari 0.6. Pada uji normalita penelitian ini dilakukan secara visual yaitu menggunakan P-Plot regresi, dan hasilnya data tersebar secara normal, dan sedangkan pada uji multikolinearitas tidak terdapat multikolinearitas antar variabel independent, terlihat dari nilai VIF yang \leq dari 10. Uji Hipotesis pada uji F diperoleh hasil pengaruh signifikan yang ditunjukkan pada nilai **Sig** 0.000 , ini artinya adalah variabel Kualitas fisik rumah, Konsep desain, Konsep marketing, Akses lokasi, Keunikan lokasi dan Polusi kebisingan berpengaruh simultan terhadap variabel harga rumah. Sedangkan Hasil uji R2 pada penelitian ini diperoleh nilai *adjusted* R2 sebesar 0,635. Hal ini menunjukkan bahwa harga rumah dipengaruhi oleh variabel Kualitas fisik rumah, Konsep desain, Konsep marketing, Akses lokasi, Polusi kebisingan sebesar 63,5 %. Sedangkan

nya 36,5% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak termasuk dalam model penelitian

DAFTAR PUSTAKA

- Akalin, A., Yildirim, K., Wilson, C. and Kilicoglu, O. (2009), –Architecture and engineering students' evaluations of house façades: preference, complexity and impressiveness, Journal of Environmental Psychology, Vol. 29 No. 1
- Abelson, P., and Chung, D. (2005), –The real story of housing prices in Australia from 1970 to 2003, Australian Economic Review, Vol. 38 No.3, pp.265- 281
- Aulia, D.N. and Ismail, A.M. (2013), –Residential satisfaction of middle income population: medan city, Procedia-Social and Behavioral Sciences, 2013, Vol. 105, pp. 674-683, available at:
www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042813044455
- Bkpm.go.id/id/investasi-di-indonesia/statistik (2017)
- BI. 2016. –Residential Property Price by BI.
- BPS. 2015. *Statistik-Daerah-Kota-Batam-2015 (1)*. BATAM
- Charles-Olivier Amédée-Manesme, Michel Baroni, Fabrice Barthélémy, Francois des Rosiers. (2016). Market heterogeneity and the determinants of Paris apartment prices: A quantile regression approach. Urban Studies 61, 004209801666595
- Duarte & Tamez. (2009). –Journal of European Real Estate Research Does Noise Have a Stationary Impact on Residential Values? Does Noise Have a

Stationary Impact on Residential Values?||

Famuyiwa, F. and Babawale, G.K. (2014), -Hedonic values of physical infrastructure in house rentals||, *Journal of Facilities Management*, Vol. 12 No. 3

Greater London Authority (2015), -Greater London Authority housing standards review: Evidence of need||

Ghozali.(2006.) *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*

Hoffmann B, Robra BP, Swart E. (2010,) *Social inequality and noise pollution by Traffic traffic in the living environment—an analysis by the German Federal Health Survey. Gesundheitswesen* 2003;65:393–401