

## **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPEMILIKAN RUMAH DI PERUMAHAN PERMATA ARSANDI DENPASAR TIMUR**

Putu Indra Permana<sup>1</sup>, A.A. Wiranata<sup>2</sup>, Ngurah Purbawijaya<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Alumni Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

*Email : wiranata-59@yahoo.com*

**Abstrak :** Rumah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi manusia. Seiring berjalannya waktu, fungsi rumah pun semakin berkembang. Khususnya pada kota Denpasar jumlah penduduk tiap tahun semakin meningkat, sehingga kebutuhan akan tempat tinggal pun semakin bertambah. PT. Arsandi Bangun Persada selaku developer mengembangkan sebuah perumahan yaitu Perumahan Permata Arsandi yang terletak di Jalan Nangka Utara Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar. Seluruh unit rumah pada perumahan ini sudah laku terjual semua. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi kepemilikan rumah pada perumahan tersebut. Untuk mencapai hasil penelitian sampel diambil secara keseluruhan menggunakan teknik survey yaitu penduduk yang tinggal pada Perumahan Permata Arsandi sebanyak 76 orang. Analisis dilakukan secara deksriptif kualitatif dengan menggunakan program SPSS. Penelitian ini dilakukan uji validitas dan reliabilitas, uji asumsi klasik seperti uji multikolinieritas, uji heteroskedastisitas serta uji normalitas, analisis regresi linier berganda, uji signifikansi koefisien secara simultan, uji signifikansi koefisien secara parsial, serta uji koefisien determinasi. Hasil akhir yang diperoleh dari penelitian bahwa faktor lokasi dan harga berpengaruh signifikan secara simultan terhadap kepemilikan rumah, serta berpengaruh secara parsial terhadap kepemilikan rumah.

**Kata Kunci :** kepemilikan rumah, lokasi, harga, analisis regresi linier berganda, simultan, parsial

## **ANALYSIS OF FACTORS THAT AFFECT HOME OWNERSHIP IN PERMATA ARSANDI RESIDENTIAL, EAST DENPASAR**

**Abstract :** A home was one of the basic needs for human. As time went by, the function of home had been developing. Especially in Denpasar city where the number of population increased every year, therefore the needs of residence would also increase. PT. Arsandi Bangun Persada as a developer had developed a residence named Permata Arsandi Residence located in North Nangka Street, East Denpasar District, Denpasar City. All of house units in these residence have been sold at all. The purpose of this research was to analyze factors that influence home ownership in the residence. To achieve the result of this research, whole sample were obtained by survey technique by the help of 76 people from the population that lived in Permata Arsandi Residence. Analysis was done with a qualitative descriptive analysis by using SPSS program. In this research some tests were conducted such as, validity and reliability test, classical assumption test such as multicollinearity test, heteroscedasticity test, normality test, multiple linear regression test, coefficient significance test simultaneously, coefficient significance test partially and coefficient determination test. The obtained final result from this research was location and price factors had significant different simultaneously towards home ownership and partially significant towards home ownership.

**Keywords:** home ownership, location, price, multiple linear regression analysis, simultaneous, partia

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi manusia. Selain makanan dan pakaian, rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok. Kota Denpasar merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Provinsi Bali Tahun 2009, jumlah penduduk kota Denpasar sebanyak 597.512 jiwa dengan tingkat kepadatan 4.900 jiwa per Km<sup>2</sup>. Jumlah ini mengalami peningkatan tiap tahunnya, hingga pada Tahun 2012 jumlah penduduk kota Denpasar sebanyak 833.900 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk 6.526 jiwa per Km<sup>2</sup>. Hal ini memberikan dampak pada peningkatan permintaan untuk rumah tinggal. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka dikembangkan Perumahan Permata Arsandi yang terletak di Jalan Nangka Utara Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar. Tiap unit rumah sudah selesai dibangun dan sudah laku terjual semua. Kemudian dilakukan penelitian untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kepemilikan rumah di Perumahan Permata Arsandi tersebut.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Definisi Perumahan

Menurut *The Dictionary of Real Estate Appraisal* (2002) pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan, atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, dan rumah susun. Berdasarkan Undang Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

### Lokasi

Lokasi merupakan salah satu unsur dasar dalam *real estate* yang dapat menentukan nilai suatu properti. Lokasi pada hakikatnya merupakan hipotesis yang menyatakan bahwa makin strategis letak rumah tersebut berarti semakin baik maka makin banyak permintaan terhadap rumah tersebut, dan sebaliknya (Awang Firdaos, 1997).

### Harga Jual

Biaya pembangunan, merupakan hal yang menjadi dasar bagi pengembang dalam penentuan harga jual dari produknya. Dimana

dalam penentuan harga jual, pengembang menginginkan harga yang dapat meng-cover biaya pembangunan, biaya produksi, dan biaya penjualan produknya ditambahkan dengan nilai yang wajar *rate of return* perusahaan terhadap usaha dan resiko yang ada dalam produksi. Biaya pembangunan menjadi dasar bagi penentuan harga jual, sedangkan iklim pasar dan permintaan menjadi batas dari harga jualnya (Hermawan, 2002).

### Populasi dan Sampel Penelitian

Sugiono (2004) memberi pengertian bahwa populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek / subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan dipahami kemudian ditarik kesimpulannya. Bila populasi besar dan tidak mungkin mempelajari semua yang ada dalam populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka dapat digunakan sampel yang diambil dari populasinya tersebut.

### Skala Pengukuran

Variabel terikat dan variabel bebas pada penelitian diukur dengan skala likert. Pada saat responden akan menanggapi pertanyaan dalam skala Likert, responden menentukan tingkat persetujuan mereka terhadap suatu pernyataan dengan memilih salah satu dari pilihan yang tersedia. Pilihan yang tersedia menggunakan rentang penilaian dari 1 sampai dengan 5. Penjelasan rentang tersebut adalah 1 menunjukkan tidak dipertimbangkan (TD), 2 menunjukkan kurang dipertimbangkan (KD), 3 menunjukkan cukup dipertimbangkan (CD), 4 menunjukkan sangat dipertimbangkan (SD) dan 5 menunjukkan mutlak dipertimbangkan (MD).

### Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen ( $X_1, X_2, \dots, X_n$ ) dengan variabel dependen ( $Y$ ). Analisis ini untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen apakah masing-masing variabel independen akan memiliki hubungan positif atau negatif. (Sugiyono, 2007). Adapun model persamaan regresi linier berganda sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n \dots \dots \dots 1)$$

Keterangan:

Y = Variabel terikat

X1 dan X2 = Variabel bebas

a = Konstanta

b = Koefisien regresi

**Uji Instrumen Penelitian**

Instrumen penelitian memegang peran penting dalam penelitian kualitatif karena kualitas data yang digunakan dalam banyak hal ditentukan oleh kualitas instrument yang dipergunakan. Artinya, data yang bersangkutan dapat mewakili dan atau mencerminkan keadaan sesuatu yang diukur pada diri subjek penelitian dan pemilik data.

**Uji Validitas**

Menurut Lerbin (2005), validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat keandalan atau kesahihan suatu alat ukur. Untuk menguji validitas alat ukur, terlebih dahulu dicari harga korelasi antara bagian-bagian dari alat ukur secara keseluruhan dengan rumus *Pearson Product Moment* adalah :

$$r_{hitung} = \frac{n(\sum XY) - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{\{n.\sum X^2 - (\sum X)^2\} \{n.\sum Y^2 - (\sum Y)^2\}}} \dots 2)$$

Dimana :

- $r_{hitung}$  = Koefisien korelasi
- $\sum Xi$  = Jumlah skor item
- $\sum Yi$  = Jumlah skor total (seluruh item)
- $n$  = Jumlah responden

Data dapat dikatakan valid apabila memiliki nilai koefisien korelasi > 0.3. Untuk lebih memudahkan dalam perhitungan, dapat digunakan program bantu yaitu Statistik Program atau SPSS.

**Uji Reliabilitas**

Uji Reliabilitas dimaksudkan untuk menunjukkan sejauh mana pengukuran itu memberikan hasil yang relatif tidak berbeda bila dilakukan pengukuran kembali terhadap subyek yang sama mengenai kemantapan, keandalan/stabilitas dan keadaan tidak berubah dalam waktu pengamatan pertama dan selanjutnya (Sugiyono, 2004). Reliabilitas diukur dari koefisien Alpha. Bila koefisien alpha (*Cronbach's Alpha*) > 0,6 maka instrument tersebut dinyatakan reliabel. Nilai koefisien alpha dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$r_{11} = \left( \frac{k}{k-1} \right) \left( 1 - \frac{\sum \sigma_b^2}{\sigma_t^2} \right) \dots \dots \dots 3)$$

Keterangan:

- $r_{11}$  = reliabilitas instrumen
- $K$  = banyaknya butir pertanyaan
- $\sum \sigma_b^2$  = jumlah varians butir
- $\sigma_t^2$  = varians total

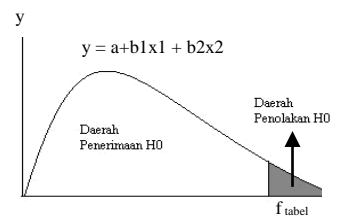
Untuk lebih memudahkan dalam perhitungan, dapat digunakan program bantu yaitu Statistik Program atau SPSS.

**Uji Asumsi Klasik**

Penggunaan uji asumsi klasik dalam penelitian adalah untuk memutuskan sejauh mana model yang digunakan mempunyai sifat-sifat yang tidak bias, konsisten, dan efisien. Pengujian asumsi klasik dilakukan dengan pengujian multikolinearitas, heteroskedastisitas, dan normalitas.

**Uji Signifikansi Koefisien Secara Simultan**

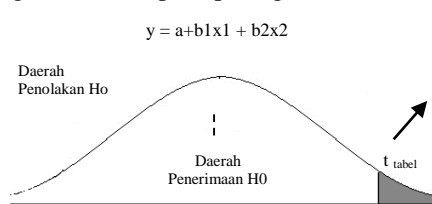
Pengaruh simultan adalah pengaruh yang ditimbulkan oleh variabel-variabel bebas jika digabungkan dengan variabel terikat. Untuk mengetahui signifikan tidaknya pengaruh variabel bebas secara simultan terhadap variabel terikat, dilakukan uji f. Jika  $f_{hitung} > f_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, artinya variabel bebas yang diuji secara simultan mempunyai pengaruh yang bermakna atau signifikan terhadap variabel terikat, demikian sebaliknya. Pengujian secara simultan dapat digambarkan seperti pada gambar 1 berikut :



Gambar 1. Pengujian Pengaruh Simultan  
Sumber : Nata Wirawan, 2002

**Uji Signifikansi Koefisien Secara Parsial**

Pengaruh parsial adalah pengaruh yang ditimbulkan oleh variabel-variabel bebas secara terpisah terhadap variabel terikat. Untuk mengetahui signifikan tidaknya pengaruh masing-masing variabel bebas secara parsial terhadap variabel terikatnya, digunakan uji t. Jika  $t_{hitung} > t_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak, artinya variabel bebas yang diuji secara parsial mempunyai pengaruh yang bermakna atau signifikan terhadap variabel terikat, demikian sebaliknya. Pengujian secara parsial dapat digambarkan seperti pada gambar 2 berikut :



Gambar 2. Pengujian Pengaruh Parsial  
Sumber : Nata Wirawan, 2002

## **RANCANGAN KEGIATAN**

### **Umum**

Setiap kegiatan yang bersifat ilmiah harus dilakukan secara sistematis. Artinya, langkah-langkah yang ditempuh harus terencana secara baik dan mengikuti metodologi yang benar. Hasil dari suatu kegiatan ilmiah sangat ditentukan oleh ketepatan langkah metodologi yang digunakan Tujuan penulisan erat kaitannya dengan pemecahan permasalahan yang ada. Guna mencapai tujuan penelitian dan untuk memelihara sistematika kerja yang baik, perlu disusun langkah-langkah pokok penulisan.

### **Penentuan Lokasi dan Objek Studi**

Penelitian ini dilakukan pada Perumahan Permata Arsandi yang terletak di Jalan Nangka Utara, Dusun Tanggun Titi, Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar. Objek studi yang digunakan adalah warga yang tinggal pada Perumahan Permata Arsandi tersebut. Berdasarkan hasil survei, warga di perumahan tersebut sebanyak 76 orang.

### **Pengumpulan Data**

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer : adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya di lapangan. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari hasil penelitian, wawancara langsung dan dengan kuesioner yang disebarakan kepada para penduduk di Perumahan Permata Arsandi.
2. Data sekunder : adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada.

### **Variabel Terikat**

Yang dimaksud dengan variabel terikat (kepemilikan rumah) dalam penelitian ini adalah preferensi (pilihan, kecenderungan) konsumen untuk memiliki rumah pada Perumahan Permata Arsandi. Variabel terikat dibentuk oleh beberapa indikator antara lain ketertarikan terhadap tipe-tipe rumah yang ditawarkan; banyaknya alternatif pemilihan rumah oleh konsumen sesuai variasi harga yang ditawarkan; konsumen belum memiliki rumah; alternatif bagi konsumen dalam berinvestasi; adanya kemudahan persyaratan - persyaratan yang diberikan oleh developer dalam transaksi kepemilikan.

### **Variabel Bebas Lokasi**

Definisi variabel lokasi adalah lokasi

merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Dalam penelitian ini, variabel lokasi mengacu pada letak perumahan dan membandingkannya dengan properti lainnya serta terkait dengan aksesibilitas. Variabel lokasi dibentuk oleh 9 indikator antara lain jumlah jalan masuk menuju lokasi perumahan; keberadaan jalur/rute kendaraan umum untuk mencapai lokasi; Jarak pusat kota, tempat bekerja, dan beberapa sekolah dengan lokasi perumahan; view lokasi perumahan; tingkat polusi dan kebisingan pada lokasi perumahan; citra / image lokasi perumahan; kelancaran lalu lintas lokasi perumahan; drainase pada lokasi perumahan; serta jaringan listrik, jaringan telepon, dan air bersih pada lokasi perumahan.

### **Variabel Bebas Harga**

Definisi variabel harga adalah besarnya harga yang merupakan salah satu penentu atas besarnya permintaan rumah. Penekanan terhadap harga sangat terkait dengan fungsi / kegunaan yang dirasakan konsumen. Harga adalah sesuatu yang dipersepsikan oleh konsumen. Variabel harga rumah dibentuk oleh 4 indikator, antara lain kesesuaian harga dengan daya beli / kemampuan; besarnya uang muka yang ditawarkan; kesesuaian harga sesuai dengan tipe rumah; serta kesesuaian harga dengan kualitas rumah.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Gambaran Umum**

Gambaran umum responden yang menjadi objek dalam penelitian ini yaitu penduduk yang tinggal pada Perumahan Permata Arsandi Denpasar Timur. Jumlah responden yang digunakan sebanyak 76 orang, dan akan dibagi menjadi 10 kategori yaitu responden menurut jenis kelamin, usia, status perkawinan, pendidikan terakhir, pekerjaan, penghasilan perbulan, tipe rumah yang dimiliki, harga rumah, status rumah serta cara pembayaran. Beberapa kategori responden akan dicari hubungannya dengan kategori responden yang lainnya, antara lain hubungan antara responden menurut jenis kelamin dengan usia; hubungan antara responden menurut penghasilan perbulan dengan tipe rumah yang dimiliki; serta hubungan antara responden menurut harga rumah dengan cara pembayaran.

### **Responden Menurut Jenis Kelamin**

Dari hasil penelitian diperoleh gambaran tentang jenis kelamin dari masing-masing responden pada Tabel 1 berikut:

Tabel 1. Responden Menurut Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	Pria	51	67.1
2	Wanita	25	32.9
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Usia**

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh gambaran tentang usia dari masing-masing responden pada Tabel 2 berikut :

Tabel 2. Responden Menurut Usia

No	Usia (thn)	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	<30	9	11.8
2	30-40	22	28.9
3	40-50	33	43.4
4	>50	12	15.8
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hubungan Antara Responden Menurut Jenis Kelamin Dengan Usia**

Hubungan antara responden menurut jenis kelamin dan usia dapat dijelaskan melalui Tabel 3 berikut :

Tabel 3. Hubungan Responden Menurut Jenis Kelamin Dengan Usia

		Usia				Total
		<30th	30-40th	40-50th	>50th	
Jenis Kelamin	Laki-Laki	9	12	21	9	51
	Perempuan	0	10	12	3	25
Total		9	22	33	12	76

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Status Perkawinan**

Dari hasil penelitian diperoleh gambaran tentang status perkawinan dari masing-masing responden pada Tabel 4 berikut :

Tabel 4. Responden Menurut Status Perkawinan

No	Status Perkawinan	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	Menikah	54	71.1
2	Belum Menikah	13	17.1
3	Janda / Duda	9	11.8
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Pendidikan Terakhir**

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh gambaran tentang pendidikan terakhir dari masing-masing responden seperti pada Tabel 5 berikut :

Tabel 5. Responden Menurut Pendidikan terakhir

No	Pendidikan Terakhir	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	SMP	7	9.2
2	SMA	24	31.6
3	Diploma	13	15.8
4	S1/S2/S3	33	43.4
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Pekerjaan**

Dari hasil penelitian diperoleh gambaran tentang pekerjaan dari masing-masing responden pada Tabel 6 berikut :

Tabel 6. Responden Menurut Pekerjaan

No	Pekerjaan	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	PNS/TNI/POLRI	17	22.4
2	Karyawan Swasta	20	26.3
3	Profesional	10	13.1
4	Wiraswasta	29	38.2
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Penghasilan Perbulan**

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh gambaran tentang penghasilan perbulan dari masing-masing responden seperti pada Tabel 7 berikut :

Tabel 7. Responden Menurut Penghasilan Perbulan

No	Penghasilan Perbulan (Rp)	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	<5jt	6	7.9
2	5-10jt	31	40.8
3	10-15jt	24	31.6
4	>15jt	15	19.7
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Tipe Rumah Yang Dimiliki**

Dari hasil penelitian diperoleh gambaran tentang tipe rumah yang dimiliki dari masing-masing responden pada Tabel 8 berikut :

Tabel 8. Responden Menurut Tipe Rumah Yang Dimiliki

No	Tipe Rumah	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	36	29	38.2
2	45	38	50
3	60	9	11.8
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hubungan Antara Responden Menurut Penghasilan Perbulan Dengan Tipe Rumah Yang Dimiliki**

Hubungan antara responden menurut penghasilan perbulan dengan tipe rumah yang

dimiliki dapat dijelaskan melalui Tabel 9 berikut :

Tabel 9. Hubungan Responden Menurut Penghasilan Perbulan Dengan Tipe Rumah

	Tipe Rumah yang Dimiliki	Tipe Rumah yang Dimiliki			Total
		36	45	60	
Penghasilan Perbulan	<5jt	5	1	0	6
	5-10jt	20	11	0	31
	10-15jt	4	19	1	24
	>15jt	0	7	8	15
Total		29	38	9	76

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Harga Rumah**

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh gambaran tentang harga rumah yang dimiliki masing-masing responden seperti pada Tabel 10 berikut :

Tabel 10. Responden Menurut Pedidikan Terakhir

No	Harga Rumah (Rp)	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	100-200jt	18	23.7
2	200-300jt	32	42.1
3	300-400jt	19	25
4	>400jt	7	9.2
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Status Rumah**

Dari hasil penelitian diperoleh gambaran tentang status rumah yang dimiliki dari masing-masing responden pada Tabel 11 berikut :

Tabel 11. Responden Menurut Status Rumah

No	Status Rumah	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	Rumah Sendiri	56	73.7
2	Sewa / Kontrak	11	14.5
3	Lainnya	9	11.8
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Responden Menurut Cara Pembayaran**

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh gambaran tentang cara pembayaran rumah masing-masing responden seperti pada Tabel 12 berikut :

Tabel 12. Responden Menurut Cara Pembayaran

No	Cara Pembayaran	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	Cash	19	25
2	Kredit	57	75
Total		76	100

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hubungan Antara Responden Menurut Harga Rumah Dengan Cara Pembayaran**

Hubungan antara responden menurut harga rumah dengan responden menurut cara

pembayaran dapat dijelaskan melalui Tabel 13 berikut :

Tabel 13. Hubungan Responden Menurut Harga Rumah Dengan Cara Pembayaran

	Cara Pembayaran	Cara Pembayaran		Total
		Cash	Kredit	
Harga Rumah	100jt-200jt	9	9	18
	200jt-300jt	5	27	32
	300jt-400jt	4	15	19
	>400jt	1	6	7
Total		19	57	76

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hasil Uji Validitas Instrumen**

Validitas diperoleh dengan cara menghitung koefisien korelasi (r hitung) dengan menggunakan *Pearson Product Moment* (Pers. 2). Instrumen penelitian dikatakan valid jika koefisien korelasi item pertanyaan lebih besar dari 0.300. Sebagai contoh menghitung validitas indikator pertama pada variabel terikat kepemilikan rumah yaitu ketertarikan konsumen terhadap tipe-tipe rumah yang ditawarkan. Diperoleh  $n = 30, \sum Xi = 108, \sum Xi^2 = 11664, \sum Yi = 539, \sum Yi^2 = 290521, \sum XiYi = 58212$ . Kemudian dimasukkan ke dalam rumus:

$$r_{hitung} = \frac{30(58212) - (108)(539)}{\sqrt{\{30.11664 - (108)^2\} \{30.290521 - (539)^2\}}} = 0.774$$

Perhitungan selanjutnya dilakukan dengan bantuan program statistik SPSS Rekapitulasi hasil uji validitas instrumen dalam penelitian ini akan disajikan dalam Tabel 14 berikut :

Tabel 14. Rekapitulasi Uji Validitas Instrumen

No	Variabel Terikat Kepemilikan Rumah (Y)	Koefisien Korelasi	Keterangan
1	Ketertarikan konsumen terhadap tipe-tipe rumah yang ditawarkan	0.774	Valid
2	Banyaknya alternatif pemilihan rumah oleh developer sesuai variasi harga yang ditawarkan	0.683	Valid
3	Terdapat konsumen yang belum memiliki tempat tinggal atau rumah	0.809	Valid
4	Adanya ketertarikan konsumen untuk membuat alternatif dalam berinvestasi	0.815	Valid
5	Adanya kemudahan persyaratan-persyaratan yang diberikan oleh developer dalam transaksi kepemilikan	0.885	Valid
Variabel Bebas Lokasi (X1)			
6	Tersedianya jalan yang memadai sebagai akses keluar masuk ke lokasi perumahan	0.409	Valid
7	Keberadaan jalur/rute kendaraan umum untuk mencapai lokasi perumahan	0.38	Valid
8	Lokasi perumahan cukup dekat dengan pusat kota, tempat bekerja, dan beberapa sekolah	0.482	Valid
9	Ketertarikan konsumen terhadap view pada lokasi perumahan	0.546	Valid
10	Tingkat polusi dan kebisingan pada lokasi perumahan	0.727	Valid
11	Ketertarikan konsumen terhadap citra / image lokasi perumahan	0.646	Valid

12	Kelancaran lalu lintas di sekitar lokasi perumahan	0.476	Valid
13	Tersedianya drainase pada lokasi perumahan	0.707	Valid
14	Lokasi perumahan sudah terjangkau oleh jaringan listrik, telepon, dan air bersih	0.474	Valid
Variabel Bebas Harga (X2)			
15	Kesesuaian harga dengan daya beli / kemampuan konsumen	0.543	Valid
16	Konsumen merasa mampu terhadap besarnya uang muka yang ditawarkan	0.648	Valid
17	Terdapat kesesuaian harga rumah dengan tipe rumah	0.775	Valid
18	Terdapat kesesuaian harga rumah dengan kualitas rumah	0.784	Valid

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hasil Uji Reliabilitas Instrumen**

Uji reliabilitas dilakukan secara internal, yaitu menganalisis data yang berasal dari satu kali pengujian kuesioner. Reliabilitas diukur dari koefisien alpha (*cronbach's alpha*) dengan menggunakan rumus pada persamaan 3. Bila koefisien alpha > 0.6 maka instrumen tersebut dinyatakan reliabel. Sebagai contoh menghitung reliabilitas dari variabel terikat kepemilikan rumah, diperoleh  $k = 5$ ,  $\sum \sigma_b^2 = 3.474713$ ,  $\sigma_r^2 = 10.99885$ . Kemudian dimasukkan ke dalam rumus :

$$r_{11} = \left( \frac{5}{5-1} \right) \left( 1 - \frac{3.474713}{10.99885} \right) = 0.855$$

Perhitungan selanjutnya dilakukan dengan bantuan program statistik SPSS. Rekapitulasi hasil uji reliabilitas instrumen disajikan dalam Tabel 15 berikut :

Tabel 15. Rekapitulasi Uji Reliabilitas

No	Variabel	Koefisien Alpha	Keterangan
1	Kepemilikan Rumah (Y)	0.855	Reliabel
2	Lokasi (X1)	0.637	Reliabel
3	Harga (X2)	0.639	Reliabel

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hasil Uji Multikolinearitas**

Pendeteksian adanya multikolinearitas dapat dilihat pada besaran VIF (Variance Inflation Factor) dan *tolerance*. Jika nilai *tolerance* mendekati angka 1 dan nilai VIF tidak lebih dari 10, maka model regresi bebas dari adanya multikolinearitas. Berikut ini disajikan besaran nilai *tolerance* dan VIF berdasarkan hasil analisis regresi berganda pada Tabel 16 :

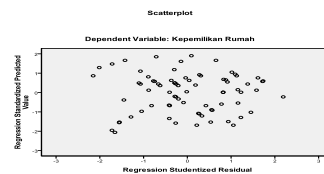
Tabel 16. Rekapitulasi Uji Multikolinearitas

No	Variabel Bebas	Tolerance	VIF
1	Lokasi	0.896	1.116
2	Harga	0.896	1.116

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hasil Uji Heteroskedastisitas**

Untuk mendeteksi ada tidaknya heteroskedastisitas, maka dapat dilakukan dengan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik *scatter plot*. Dari grafik scatter plot yang diperoleh pada Gambar 3 terlihat bahwa titik-titik menyebar secara acak serta tersebar baik diatas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Hal ini dapat disimpulkan bahwa dalam model regresi tidak terjadi heteroskedastisitas sehingga model regresi layak dipakai.

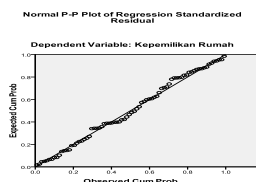


Gambar 3. Grafik Scatter Plot

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hasil Uji Normalitas**

Untuk mendeteksi apakah dalam model regresi distribusi data normal atau tidak maka dapat dilihat pada grafik *normal probability plot*. Distribusi normal akan membentuk suatu garis lurus diagonal, dan plotting data akan dibandingkan dengan garis normal. Jika distribusi data normal, maka garis yang menggambarkan data yang sesungguhnya akan mengikuti garis diagonal.



Gambar 4. Grafik Normal Probability Plot

Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda**

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas (*independent variable*) terhadap variabel terikat (*dependent variable*). Hasil analisis lokasi dan harga terhadap kepemilikan rumah di Perumahan Permata Arsandi Denpasar Timur dapat dilihat pada Tabel 17 berikut :

Tabel 17. Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda

No	Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.09	0.527		2.07	0.042
2	Lokasi	0.49	0.151	0.347	3.28	0.002
3	Harga	0.28	0.103	0.289	2.73	0.008

Sumber : data primer yang diolah, 2014

Dari hasil analisis tersebut, konstanta dan koefisien regresi yang diperoleh apabila dimasukkan pada persamaan umum regresi (pers. 1) adalah sebagai berikut :

$$Y = 1.093 + 0.494X_1 + 0.282X_2$$

**Hasil Pengujian Secara Simultan**

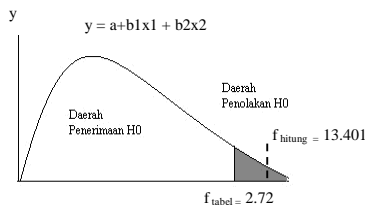
Pengujian secara simultan menggunakan uji - f. Analisis uji - f pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel terikat. Pengujian dilakukan dengan cara membandingkan f hitung dengan f tabel. Hasil pengujian dapat dilihat pada Tabel Anova (Analysis Of Variance) 18 berikut :

Tabel 18. Anova

No	Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6.531	2	3.265	13,401	.000 <sup>a</sup>
2	Residual	17.787	73	0.244		
3	Total	24.318	75			

Sumber : data primer yang diolah, 2014

Pengujian secara simultan juga dapat digambarkan seperti pada gambar 5 berikut :



Gambar 5. Pengujian pengaruh simultan variabel lokasi dan harga terhadap kepemilikan rumah  
Sumber : data primer yang diolah, 2014

**Hasil Pengujian Secara Parsial**

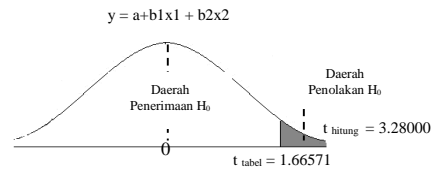
Pengujian secara parsial menggunakan uji - t. Pengujian dilakukan dengan cara membandingkan t hitung dengan t tabel. Dari tabel didapat nilai t tabel adalah 1.66571. Besarnya t hitung masing-masing variabel dapat dilihat pada Tabel 19 berikut :

Tabel 19. Hasil Pengujian Uji - t

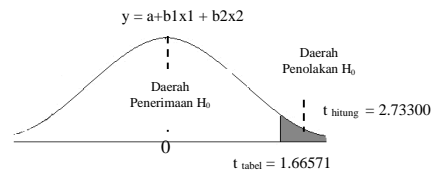
No	Variabel Bebas	t - hitung	t - tabel	Probabilitas
1	Lokasi	3.28	1.666	0.002
2	Harga	2.73	1.666	0.008

Sumber : data primer yang diolah, 2014

Pengujian secara parsial juga dapat digambarkan seperti pada gambar 6 dan 7 berikut :



Gambar 6. Pengujian pengaruh parsial variabel lokasi terhadap kepemilikan rumah  
Sumber : data primer yang diolah, 2014



Gambar 7. Pengujian pengaruh parsial variabel harga terhadap kepemilikan rumah  
Sumber : data primer yang diolah, 2014

**SIMPULAN DAN SARAN**

**Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dianalisis maka dapat disimpulkan hasil penelitian ini adalah secara simultan variabel lokasi dan harga memiliki pengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah di Perumahan Permata Arsandi Denpasar Timur. Hal ini dapat dilihat dari hasil uji - f yang menghasilkan uji statistik f hitung variabel lokasi dan harga lebih besar daripada f tabel. Secara parsial variabel lokasi dan harga berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah di Perumahan Permata Arsandi Denpasar Timur. Hal ini dapat dilihat dari hasil uji - t.

**Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dianalisis serta pembahasan maka dapat diberikan beberapa saran antara lain Variabel lokasi adalah variabel yang paling berpengaruh terhadap kepemilikan rumah pada Perumahan Permata Arsandi Denpasar Timur. Oleh karena itu aksesibilitas pada perumahan tersebut harus lebih ditingkatkan mengingat lokasi pada perumahan tersebut sudah strategis. Indikator-indikator pada variabel lokasi tersebut harus tetap dijaga dan ditingkatkan.

**DAFTAR PUSTAKA**

Appraisal Institute. 2002. *The Dictionary Of Real Estate Appraisal*. United State: Appraisal Institute Publisher.



<http://www.appraisalinstitute.org/the-dictionary-of-real-estate-appraisal-fifth-edition/>

Diakses tanggal 17/03/2014

- Awang Firdaos. 1997. *Permintaan Dan Penawaran Rumah*. Jakarta: Valuestate
- Hermawan Kartajaya. 2002. *Hermawan Kartajaya On Marketing*. Jakarta: Gramedia Pustaka Media.
- Lerbin R. Aritonang R, 2005. *Kepuasan Pelanggan, pengukuran dan penganalisisan dengan SPSS*. PT. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Nata Wirawan. 2002. *Cara Mudah Memahami Statistik 2 (Statistik Infrensia)*, Denpasar: Keraras Emas.
- Sugiyono. 2004. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : CV Alfabeta
- Sugiyono. 2007. *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung : CV Alfabeta.