

---

**ANALISIS KORELASI DALAM MENENTUKAN HUBUNGAN ANTARA KARAKTERISTIK FISIK, AKSESIBILITAS DAN LINGKUNGAN PROPERTI DENGAN HARGA PROPERTI: STUDI PADA PROPERTI RESIDENSIAL DI SEKITAR ARBORETUM SILVA KOTA PONTIANAK****Edy Riyanto<sup>1\*</sup>, Adityawan Rizqi Nurdianto<sup>2</sup>**<sup>1</sup>Prodi IV, Manajemen Aset Publik, Politeknik Keuangan Negara STAN<sup>2</sup>Prodi III, PBB/Penilai, Politeknik Keuangan Negara STAN

Email: \*edy.riyanto@pknstan.ac.id

**ABSTRAK**

Harga properti dipengaruhi oleh berbagai macam faktor antara lain karakteristik fisik, aksesibilitas, dan lingkungan suatu properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan (korelasi) antara karakteristik properti dengan harga properti menggunakan analisis regresi dan korelasi Pearson. Selain itu, penelitian juga mencoba untuk mengetahui hubungan antara Arboretum Sylva sebagai salah satu Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Kota Pontianak terhadap harga properti residensial di sekitarnya. Penelitian dilakukan pada akhir tahun 2020 sampai dengan awal tahun 2021. Sampel penelitian merupakan properti residensial di sekitar Arboretum Sylva. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hanya luas tanah dan luas bangunan (karakteristik fisik properti) yang secara signifikan berpengaruh dan memiliki korelasi yang kuat terhadap harga properti. Sementara itu, jarak dengan RTH tidak berpengaruh terhadap harga properti residensial. Hal ini sedikit berbeda dengan beberapa penelitian terdahulu di kota lain yang menunjukkan bahwa RTH mempunyai pengaruh signifikan terhadap harga properti residensial di sekitarnya. Hasil penelitian ini dapat dijadikan indikator awal bagi Penilai dalam mempertimbangkan pengaruh RTH pada harga properti residensial khususnya di Kota Pontianak.

**Kata kunci: harga, properti, korelasi, RTH****1. PENDAHULUAN****1.1 Latar Belakang Masalah**

Salah satu jasa lingkungan yang memiliki manfaat bagi manusia adalah ketersediaan kualitas udara yang baik. Kualitas udara yang baik dapat terpelihara jika dalam suatu lingkungan tersedia area terbuka hijau yang memadai. Ruang terbuka hijau diperlukan untuk mempertahankan kualitas lingkungan hidup di suatu daerah, terutama di daerah perkotaan yang memiliki ketidakseimbangan tata ruang dengan area terbuka hijau yang sangat terbatas. Berdasarkan Undang-undang (UU) Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (saat ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) Nomor 05/PRT/M/2008, Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah area memanjang dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat

tumbuh tanaman, baik tanaman yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Hutan kota merupakan salah satu komponen RTH publik, keberadaannya berfungsi sebagai penghasil oksigen (O<sub>2</sub>), penyerap karbon dioksida (CO<sub>2</sub>), pengendali polutan, dan peredam kebisingan. Hutan kota juga mampu menyerap emisi kendaraan bermotor (karbon monoksida) yang kemudian diubah menjadi O<sub>2</sub>. Tumbuh-tumbuhan pada hutan kota memberikan kontribusi penting untuk menciptakan sirkulasi udara yang segar dan bersih bagi masyarakat sekitar khususnya masyarakat perkotaan karena tingkat polusi udara perkotaan cukup tinggi sehingga keberadaan hutan kota sangat diperlukan sebagai penyangga ekosistem dan penyuplai oksigen dalam menjaga kelembapan dan kebersihan udara perkotaan.

Menurut Fauzi (2004), nilai properti dipengaruhi oleh faktor lingkungan antara lain kedekatan properti dengan RTH atau taman publik. Teknik penilaian yang sesuai digunakan dalam penelitian ini adalah metode harga hedonik (*Hedonic Price Method*) yang selanjutnya disebut dengan HPM (turner et al. 1994). Metode ini seringkali digunakan untuk mengevaluasi jasa lingkungan yang manfaatnya tidak bisa dilihat secara langsung di “pasar” namun memengaruhi harga pasar dari barang tertentu.

Masyarakat bersedia untuk membayar lebih besar atas properti yang lokasinya lebih dekat dengan taman kota (Crompton, 2001), properti dengan kualitas lingkungan alam yang baik (Anderson & West, 2006), dan properti dengan kualitas udara yang baik (Yusuf & Resosudarmo, 2009). Selain itu, masyarakat juga lebih menginginkan properti yang memiliki kedekatan dengan danau (Wen et al., 2015), (Dickes & Crouch, 2015).

Penting juga untuk mengenali bahwa beberapa jenis taman kota ternyata lebih diinginkan daripada jenis yang lain oleh masyarakat untuk tinggal di dekatnya (Kaplan & Kaplan, 1990). Selanjutnya, harus diakui bahwa ada kondisi dimana taman memberikan citra negatif pada nilai properti. Analogi yang berguna adalah halaman depan yang terawat baik yang kemungkinan akan meningkatkan nilai rumah, tetapi jika ditumbuhi gulma maka nilai properti kemungkinan akan berkurang (Crompton, 2001).

Menurut Cheshire dan Sheppard (dalam Pramana, 2017), HPM melibatkan variabel independen berupa atribut-atribut fisik maupun nonfisik dari properti yang ada di suatu wilayah. Beberapa penelitian terkait dengan pengaruh variabel hedonik terhadap harga properti pernah dilakukan di kota-kota besar seperti di Jakarta (Yusuf & Resosudarmo, 2009), Auckland, Wellington dan Christchurch (Fernandez, 2019), Tokyo (Sasaki & Yamamoto, 2018), Soul (Won Kim et al., 2003), Kunming (Hu et al., 2011).

Beberapa penelitian terdahulu di Indonesia seperti yang dilakukan oleh Saptutyingsih (2011), Rahmawati dkk (2017) dan Siregar (2016), menggunakan HPM untuk mengukur hubungan antara kontribusi lingkungan alam terhadap nilai properti, dimana semuanya menunjukkan korelasi, baik itu

positif maupun negatif. Hal ini terlihat dari kesediaan membayar atas properti yang berbeda dikarenakan adanya perbedaan atribut alamnya.

Namun demikian, kesediaan masyarakat untuk membayar lebih atas properti yang dekat dengan taman kota bersifat dinamis dan heterogen (Zhang et al., 2021). Hal ini mengindikasikan bahwa kontribusi variabel alam tidak selalu berhubungan dengan nilai properti di suatu daerah. Setiap bidang properti adalah unik, hal ini menjadikannya sangat sulit untuk membuat perbandingan antara properti satu dengan lainnya (Basic Appraisal, 2002).

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengetahui hubungan (korelasi) antara faktor fisik properti, aksesibilitas properti, dan lingkungan (dalam hal ini jarak properti dengan ruang terbuka hijau) dengan harga transaksi (jual beli) properti. Penelitian ini dilakukan di Kota Pontianak yang merupakan Ibukota Provinsi Kalimantan Barat.

## 1.2 Tinjauan Pustaka

Nilai (*value*) merupakan opini atau persepsi seseorang terhadap suatu objek tertentu pada waktu dan tempat tertentu (Djijono, 2002). Objek yang dimaksud tentunya memiliki makna bagi individu tertentu dalam memperoleh kegunaan, kepuasan, dan kesenangan (Nurfatriani, 2006).

Menurut Standar Penilaian Indonesia (2018), nilai adalah opini atas manfaat ekonomi yang dihasilkan oleh suatu aset atau kemungkinan ukuran dalam perolehan aset tersebut sehingga nilai memuat subjektivitas dan keberagaman ukuran. Nilai Pasar dari suatu properti atau aset lebih mencerminkan kegunaannya menurut pasar dan bukan status fisiknya secara murni. Kegunaan atas suatu aset bagi pihak tertentu dapat saja berbeda dengan kegunaan aset di pasar atau di industri tertentu.

Menurut Hanley dan Spash (2013), faktor-faktor yang memengaruhi nilai properti antara lain (1) karakteristik fisik properti: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, dan jumlah kamar mandi; (2) karakteristik aksesibilitas: akses ke pusat kesehatan, akses ke pusat pendidikan, dan akses ke pusat perbelanjaan; dan (3) karakteristik lingkungan: kualitas udara, dan akses ke RTH publik atau taman publik. Dari tiga faktor tersebut

diperoleh fungsi *hedonic price* dengan persamaan regresi linier berganda sebagai berikut.

- Ph = P (H, A, E)  
P = Harga Properti  
H = Karakteristik Fisik Properti  
A = Karakteristik Aksesibilitas Properti  
E = Karakteristik Lingkungan

Saptutyingsih (2011) menggunakan HPM untuk mengukur hubungan kualitas udara dengan nilai bangunan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Nilai bangunan menurut Saptutyingsih (2011) dipengaruhi oleh jarak dari Gunung Merapi, semakin dekat maka nilainya akan semakin rendah. Rahmawati dkk, (2017) menyatakan bahwa variabel luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, jarak ke rumah sakit, jarak ke pusat pendidikan, tingkat kriminalitas, tingkat kebisingan dan kualitas udara signifikan memengaruhi nilai jual rumah di Kota Pekanbaru. Sementara itu, Siregar (2016) menyatakan bahwa luas tanah, luas bangunan, desain rumah, lebar jalan, jarak ke CBD, adanya angkutan umum dan utilitas di sekitar memengaruhi nilai tanah di Kecamatan Batang Kabupaten Deli Serdang.

Menurut Primananda (2010), kebersihan dan keasrian lingkungan merupakan faktor tambahan bagi masyarakat dalam menentukan kelayakan tempat tinggal. Tempat tinggal yang berada dekat dengan hutan kota akan terasa lebih segar, sejuk, dan nyaman sehingga secara tidak langsung berpengaruh terhadap kenaikan nilai hunian atau harga dari tempat tinggal tersebut.

Menurut Bajari dan Benkard (2005), HPM adalah metode penentuan harga yang berhubungan dengan utilitas (*utility*) dan kenyamanan (*amenity*). Pada umumnya, HPM digunakan untuk menduga WTP terhadap suatu properti berdasarkan perbedaan atribut lingkungan antara lain seperti kualitas udara, kualitas air, polusi, dan jarak properti ke RTH atau taman publik. Dengan membandingkan nilai pasar dari dua properti sejenis yang mempunyai atribut berbeda, akan diperoleh selisih harga. Selisih harga menggambarkan perbedaan karakteristik lingkungan yang disebut dengan harga implisit (*implicit price*).

Menurut Herath dan Maier (2015), pengaruh karakteristik lingkungan terhadap nilai properti mempunyai nilai implisit atau nilai tambahan selain dari nilai properti itu sendiri. Rumah dengan kualitas udara segar membuat individu rela membayar lebih mahal dibandingkan dengan rumah sejenis namun kualitas udara kotor penuh polusi.

Menurut Siregar (2016), penerapan HPM sangat koheren dalam studi ekonomi lingkungan karena memuat banyak harga-harga barang yang tidak nyata (*implisit*) namun nyatanya melekat pada barang tersebut. Satu diantara barang implisit yang dimaksud seperti pengaruh polusi udara terhadap penurunan harga properti, demikian pula pengaruh udara bersih terhadap kenaikan harga properti. Untuk mengetahui distingsi harga terkait barang *implisit* yang melekat pada properti, penggunaan HPM paling sesuai karena HPM mampu menguraikan dan menjelaskan harga dari barang *implisit* tersebut melalui suatu model regresi.

## 2. METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian di Kota Pontianak Kalimantan Barat, lebih tepatnya di wilayah sekitar Arboretum Sylva Universitas Tanjungpura (Untan). Arboretum Sylva Untan adalah RTH berupa hutan kota sebagai tempat pelestarian plasma nutfah. Di dalamnya terdapat keanekaragaman hayati berjumlah 200 spesies tumbuhan yang ditanam sebagai budidaya pelestarian dan zona penghijauan di Kota Pontianak. Arboretum Sylva memiliki luas ± 3,2 ha. Sebaran data yang digunakan dalam penelitian ini terbatas untuk properti yang berlokasi di sekitar Arboretum Sylva Untan, lebih tepatnya yakni properti yang berada di Kecamatan Pontianak Tenggara.

Untuk mengetahui variabel apa saja yang memengaruhi harga properti dapat menggunakan uji signifikansi statistik regresional dengan menggunakan uji t dan analisis korelasional untuk menentukan kekuatan hubungan antar variabelnya (Schober & Schwarte, 2018). Korelasi Pearson merupakan salah satu alat analisis korelasi sederhana yang melibatkan satu variabel terikat dan satu variabel bebas. Korelasi Pearson menghasilkan koefisien korelasi untuk

mengukur kekuatan hubungan linier antara dua variabel (Safitri, 2016).

Oleh karena itu, dalam data yang berkorelasi, perubahan besarnya satu variabel dikaitkan dengan perubahan besarnya variabel yang lain, baik dalam hal yang arahnya sama atau sebaliknya. Dengan kata lain, nilai yang lebih tinggi dari satu variabel cenderung dikaitkan dengan nilai yang lebih tinggi (korelasi positif) atau lebih rendah (korelasi negatif) dari variabel yang lain, dan sebaliknya (Schober dan Schwarte, 2018). Dalam analisis korelasi Pearson, kedua variabel diasumsikan didistribusikan secara normal (Schober & Schwarte, 2018).

Analisis ini dapat dilakukan dengan langkah sebagai berikut:

1. Menentukan tingkat signifikan ( $\alpha$ ) terlebih dahulu, tingkat signifikansi yang digunakan ( $\alpha$ ) = 5 %;
2. Uji normalitas data;
3. Uji statistik dengan uji F, uji t dan uji Pearson untuk data yang telah terdistribusi normal; dan
4. Interpretasi koefisien korelasinya untuk menentukan kekuatan hubunga variabel.

Tabel 1. Interpretasi Uji Statistik Pearson

No	Nilai r	Interpretasi
2	0,00-0,10	Hubungan sangat lemah
3	0,10-0,39	Hubungan lemah
4	0,40-0,69	Hubungan moderat
5	0,70-0,89	Hubungan Kuat
6	0,90-1,00	Hubungan sangat kuat

Sumber: (Schober & Schwarte, 2018) diolah.

Untuk korelasi negatif (-) interpretasinya adalah sama.

### 2.1 Variabel Penelitian

Dalam penelitian ini, pengukuran harga properti dilakukan dengan menggunakan variabel: Harga Properti (Y) sebagai variabel terikat dan sembilan variabel bebas yang mewakili karakteristik fisik, aksesibilitas, dan lingkungan dari suatu properti. Sembilan variabel bebas antara lain, Luas Tanah (LT), Luas Bangunan (LB), Jumlah Kamar Tidur (JKT), Jumlah Kamar Mandi (JKM), Daya Listrik (DL), Jarak CBD mall (JM), Jarak Rumah Sakit (JR), Jarak Arboretum (JA), dan Keamanan (K). Jika diterapkan dalam model struktural akan diperoleh sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 LT + \beta_2 LB + \beta_3 JKT + \beta_4 JKM + \beta_5 DL + \beta_6 JM + \beta_7 JR + \beta_8 JA + \beta_9 K + \epsilon$$

### 2.1 Jenis Penelitian dan Sumber Data

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian kuantitatif dan penelitian survei yang dilakukan pada akhir tahun 2020 sampai dengan awal tahun 2021.

### 2.2 Teknik Pengambilan Sampel

Penelitian ini menggunakan 72 (tujuh puluh dua) data, penentuan sampel menggunakan teknik *purposive* sampling. Data properti yang diambil sebagai sampel adalah properti yang terletak di sekitar Arboretum Sylva Untan, yakni properti di Kecamatan Pontianak Tenggara. Sumber informasi awal berasal dari informasi pada situs rumah.com.

Penelitian dengan ukuran sampel kecil dapat dibenarkan dalam kasus penelitian eksplorasi dan studi percontohan, ukuran sampel 10 hingga 30 sudah cukup (Isaac and Michael, 1995 dalam Hill, 1998). Jumlah minimal sampel yang digunakan dalam suatu penelitian adalah 30 sampel, semakin banyak jumlah sampel maka semakin baik (Cohen *et al.*, 2007).

### 2.2 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

#### 2.2.1 Harga Transaksi

Informasi harga transaksi diperoleh dari responden yang membeli rumah pada tahun 2020. Parameter pemilihan responden antara lain tipe rumah, lokasi, dan hubungan antara penjual dan pembeli. Informasi tersebut diperoleh secara langsung melalui wawancara ke rumah responden. Sebagian data harga transaksi diperoleh dari hasil penyesuaian harga penawaran. Besaran penyesuaian berdasarkan informasi rata-rata perubahan dari harga penawaran ke harga transaksi dari properti sejenis di wilayah yang sama.

#### 2.2.2 Karakteristik Properti

Informasi karakteristik properti diperoleh dari agen properti pada situs jual beli rumah.com. Pengambilan data didasarkan pada lokasi properti yakni di sekitar Arboretum Sylva Untan. Data tersebut digunakan sebagai data observasi penelitian sehingga diperlukan pengolahan dan penyesuaian lanjut dari beberapa informasi yang tercantum di situs.



Laporan PPhTB (Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan) diperoleh melalui pengajuan permohonan data ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Pontianak Barat. Laporan PPhTB memuat harga transaksi, profil pemilik, dan alamat properti, kaitannya dengan penelitian digunakan sebagai referensi responden yang akan diwawancarai terkait harga transaksi.

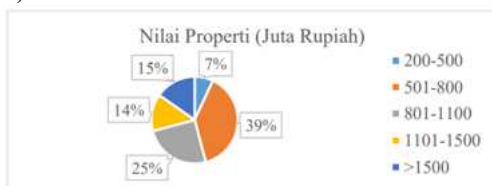
### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Analisis Statistik Deskriptif

Analisis ini digunakan untuk mengukur karakteristik data secara akumulatif melalui pemaparan atau penggambaran data sebagaimana adanya tanpa bermaksud menggeneralisasi kesimpulan dari data yang diperoleh. Hasil analisis deskriptif sebagai berikut.

##### 3.1.1 Harga (Nilai) Properti

Harga properti yang menjadi objek penelitian berkisar antara Rp501 juta s.d. Rp800 juta dengan persentase 39 persen. Sedangkan properti dengan persentase terkecil yakni 7 persen berada pada rentang harga Rp200 juta s.d. Rp500 juta. Hal ini menunjukkan bahwa properti disekitar Arboretum Silva termasuk dalam kategori kelas menengah bawah (*middle-low*).

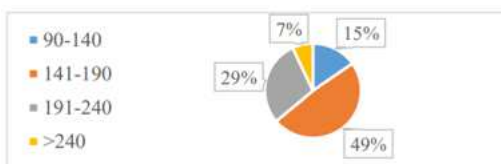


Gambar 1. Harga/Nilai Properti (Rp)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

##### 3.1.2 Luas Tanah (m<sup>2</sup>)

Luas tanah berkisar antara 141<sup>2</sup> m s.d. 190 m<sup>2</sup> dengan persentase 49 persen. Luas tanah yang memiliki ukuran > 240 m<sup>2</sup> sebesar 7 persen.

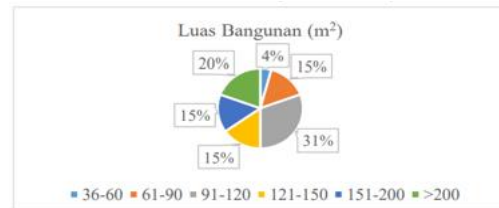


Gambar 2. Luas Tanah (m<sup>2</sup>)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

##### 3.1.3 Luas Bangunan

Luas bangunan berkisar antara 91 m<sup>2</sup> s.d. 120 m<sup>2</sup> dengan persentase 31 persen. Sebaran data dengan persentase luas bangunan terkecil yakni 7 persen memiliki luasan antara 36m<sup>2</sup> s.d. 60 m<sup>2</sup>.



Gambar 3. Luas Bangunan (m<sup>2</sup>)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

##### 3.1.4 Kamar Tidur

Sebagian besar properti memiliki jumlah kamar tidur sebanyak 3 unit dengan persentase 45 persen. Sebaran data dengan persentase terkecil 8 persen adalah properti dengan jumlah kamar tidur 5 unit.

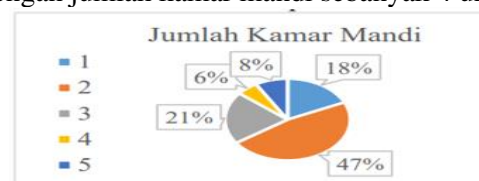


Gambar 4. Jumlah Kamar Tidur (Unit)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

##### 3.1.5 Kamar Mandi

Sebagian besar properti memiliki kamar mandi sebanyak 2 unit dengan persentase sebesar 47 persen. Properti yang memiliki jumlah kamar mandi dengan persentase terkecil sebesar 6 persen adalah properti dengan jumlah kamar mandi sebanyak 4 unit.

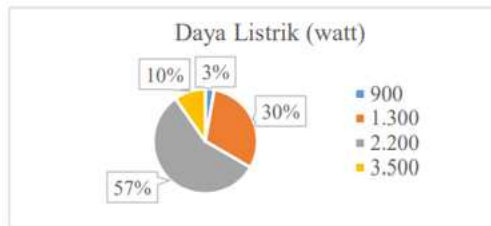


Gambar 5. Jumlah Kamar Mandi (Unit)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

##### 3.1.6 Daya Listrik

Sebagian besar properti memiliki daya listrik terpasang dengan kapasitas 2.200 watt sebesar 57 persen. Properti yang memiliki daya listrik dengan persentase terkecil sebesar 6 persen adalah properti dengan daya listrik 900 watt.

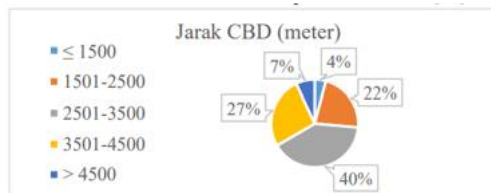


Gambar 6. Daya Listrik (Watt)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

### 3.1.6 Jarak ke Mall

Jarak properti ke Mall terdekat (Ayani Megamall/ Transmart) berkisar antara 2.501 m s.d. 3.500 m dengan persentase sebesar 40 persen.

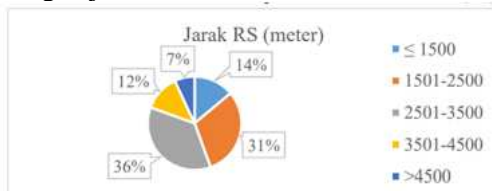


Gambar 7. Jarak Objek ke CBD (meter)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

### 3.1.7 Jarak ke Rumah Sakit

Jarak properti ke rumah sakit terdekat (RS. Untan/ RS. Bhayangkara/ RSUD Soedarso) dari data yang didapatkan berkisar 2.501 m s.d. 3.500 m dengan persentase sebesar 36 persen. Properti yang memiliki jarak ke rumah sakit dengan persentase terkecil sebesar 7 persen adalah properti dengan jarak > 4.500 m.

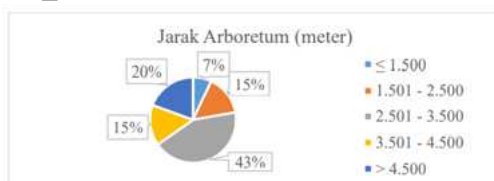


Gambar 8. Jarak Objek ke RS (meter)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

### 3.1.8 Jarak ke Arboretum Sylva Untan

Jarak properti terhadap Arboretum Sylva Untan dari data yang didapatkan berkisar 2.501 m s.d. 3.500 m dengan persentase 43 persen. Properti yang memiliki jarak ke Arboretum dengan persentase terkecil 7 persen dengan jarak ≤ 1.500 m.



Gambar 9. Jarak Objek ke Arboretum (meter)

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

### 3.1.9 Ketersediaan Pos Keamanan

Sebagian besar properti tidak memiliki pos keamanan (satpam) dengan persentase sebesar 61 persen. Properti yang memiliki pos keamanan (satpam) dengan persentase terkecil sebesar 39 persen.



Gambar 10. Ketersediaan Pos Keamanan

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

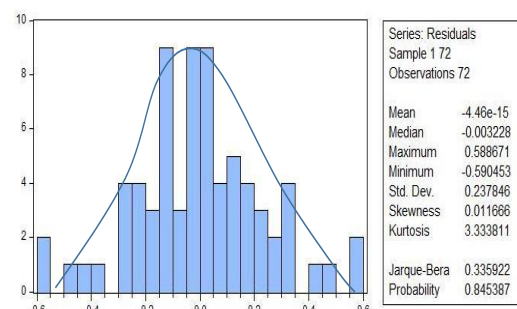
## 3.2 Analisis Korelasi

Analisis korelasi menggunakan *software Excel pada Microsoft office 2017* dan SPSS 2010.

### 3.2.1 Uji normalitas

Uji normalitas menggunakan dua cara yakni analisis grafik dan statistik Jarque-Bera. Data yang terdistribusi normal akan berbentuk lonceng (Sulisyanto, 2011). Berdasarkan tabel 2, terlihat bahwa grafik histogram telah memenuhi kedua kriteria tersebut. Selain melihat grafik, secara statistik melalui uji Jarque-Bera dihasilkan koefisien Jarque-Bera =  $0,335922 < 2$  dan Probability =  $0,845387 > 0,05$ . Dengan demikian, data yang digunakan pada penelitian telah terdistribusi normal.

Tabel 2. Grafik Histogram



Sumber: Hasil Olah data, 2021

### 3.2.2 Uji Statistik

#### 3.2.2.1 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Berdasarkan hasil analisis regresi menggunakan EViews.10 (hasil terlampir) diketahui nilai  $R^2$  sebesar 81 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel independen (luas tanah, luas bangunan, kamar tidur, kamar mandi, daya listrik, jarak Arboretum Sylva,

jarak rumah sakit, jarak CBD, dan keamanan) mempunyai proporsi determinan sebesar 81 persen dalam penetapan harga properti, sedangkan sisanya sebesar 19 persen dipengaruhi oleh variabel lain di luar dari model regresi penelitian.

### 3.2.2.2 Uji F (simultan)

Berdasarkan hasil analisis regresi, diketahui nilai Prob (F-statistik) sebesar 0,0000 < 0,05. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa seluruh variabel independen (luas tanah, luas bangunan, kamar tidur, kamar mandi, daya listrik, jarak dari Arboretum Sylva, jarak rumah sakit, jarak CBD, dan keamanan) berpengaruh signifikan secara simultan terhadap harga properti.

### 3.2.2.3 Uji t (parsial)

Kriteria pengambilan keputusan didasarkan dari nilai probabilitas signifikansi (Prob.), apabila diperoleh Prob. < 0,05 maka variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen, dan sebaliknya apabila diperoleh Prob > 0,05 maka variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Berdasarkan hasil analisis regresi, diperoleh ringkasan hasil uji t sebagai berikut:

**Tabel 3. Hasil interpretasi uji t**

Variabel	Kategori	Prob	Keterangan
Luas Tanah (LT)		0,0000	Signifikan
Luas Bangunan (LB)		0,0019	Signifikan
Kamar Tidur (JKT)		0,0770	Tidak Signifikan
Kamar Mandi (JKM)		0,4388	Tidak Signifikan
Daya Listrik (DL)	< 0,05	0,0002	Signifikan
Jarak Arboretum (JA)		0,9002	Tidak Signifikan
Jarak rumah sakit (JR)		0,7375	Tidak Signifikan
Jarak CBD (JM)		0,5477	Tidak Signifikan
Keamanan (K)		0,7455	Tidak Signifikan

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

Pengaplikasian uji t pada model regresi penelitian ini untuk menjelaskan pengaruh antarvariabel yang meliputi: Luas Tanah (LT), Luas Bangunan (LB), Kamar Tidur (JKT), Kamar Mandi (JKM), Daya Listrik (DL), Jarak CBD (JM), Jarak Rumah Sakit (JR), Jarak Arboretum Sylva (JA), dan Keamanan (K) terhadap variabel dependen yaitu harga properti (Y) secara parsial atau individu.

Berdasarkan informasi pada tabel 3, dapat disimpulkan dari sembilan variabel bebas hanya terdapat tiga variabel yang signifikan berpengaruh secara parsial terhadap harga

properti yaitu luas tanah, luas bangunan dan daya listrik.

Jarak dengan RTH (Arboretum Sylva) tidak signifikan berpengaruh terhadap harga properti residensial disekitarnya, hal ini kurang sejalan dengan teori “*Hedonic Price*” dimana masyarakat bersedia untuk membayar lebih untuk sebuah properti berdasarkan kemampuan properti tersebut dalam memberikan kenyamanan bagi pemiliknya. Semakin dekat dengan RTH, lingkungan (udara) menjadi lebih bersih dan segar maka selayaknya harga properti residensial di sekitarnya menjadi lebih tinggi dari properti lainnya.

Beberapa hal yang mungkin menjadi penyebab dan layak untuk dilakukan penelitian lebih lanjut, selain faktor kenyamanan yang mampu diberikan oleh suatu properti adalah perbedaan tingkat pendapatan masyarakat kota Pontianak dengan kota-kota lain yang menjadi objek penelitian terdahulu. Menurut Wulandari (2017) tingkat pendapatan masyarakat memiliki andil dalam penentuan faktor-faktor yang memengaruhi Indeks Harga Properti Residensial. Berdasarkan hasil analisis regresi, diperoleh ringkasan hasil koefisien korelasi sebagai berikut:

**Tabel 4. Hasil Interpretasi Koefisien Korelasi**

No	Variabel	Nilai r	Interpretasi
1	LT – Y	0.771233473	Hubungan kuat
2	LB – Y	0.854926186	Hubungan kuat
3	JKT – Y	0.486299214	Hubungan moderat
4	JKM – Y	0.631919272	Hubungan moderat
5	DL – Y	0.386686426	Hubungan lemah
6	JA – Y	-0.13163609	Hubungan lemah
7	JR – Y	-0.166702977	Hubungan lemah
8	JM – Y	-0.072673691	Hubungan lemah
9	K – Y	-0.053282254	Hubungan lemah

Sumber: Diolah dari data primer, 2021

### 3.2.2.4 Interpretasi Koefisien Korelasi

Berdasarkan hasil analisis korelasi Pearson dalam tabel 5, diperoleh informasi hanya variabel luas tanah dan luas bangunan yang memiliki korelasi yang kuat dengan harga properti. Variabel jumlah kamar tidur dan kamar mandi memiliki hubungan yang moderat dengan harga properti. Sedangkan variabel lainnya memiliki korelasi yang lemah atau dapat disimpulkan bahwa variabel tersebut tidak berkorelasi dengan harga properti.

## 4. KESIMPULAN

Harga properti residensial salah satunya dipengaruhi oleh bagaimana properti tersebut mampu memberikan kenyamanan bagi

penghuninya. Berdasarkan hasil analisis regresi dan korelasi Pearson dapat disimpulkan bahwa luas tanah dan luas bangunan yang merupakan karakteristik fisik properti adalah variabel yang signifikan berpengaruh dan memiliki korelasi yang kuat dengan harga properti residensial di sekitar RTH Arboritum Sylva. Ruang terbuka hijau sebagai penyedia jasa alam bagi kenyamanan hidup seperti udara yang bersih, suhu lingkungan yang lebih rendah, meredam kebisingan ternyata tidak memiliki hubungan dengan harga properti di sekitarnya. Hal ini berbeda dengan beberapa hasil penelitian di daerah lain di Indonesia dan kota-kota di dunia yang menyatakan bahwa RTH berupa taman kota mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga properti disekitarnya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Anderson, S. T., & West, S. E. (2006). Open space, residential property values, and spatial context. *Regional Science and Urban Economics*, 36(6), 773–789. [Online]
- Bajari, P., & Benkard, C. L. (2005). Demand estimation with heterogeneous consumers and unobserved product characteristics: A hedonic approach. *Journal of Political Economy*, 113(6), 1239–1276. [Online]
- California State Board of Equalization. (2002). *Assessors' Handbook Section 501: Basic Appraisal*. California: California State Board of Equalization.
- Cohen, Louis, et al. (2007.) *Sixth Edition: Research Methods in Education*. London: Routledge.
- Crompton; John. (2001). The Impact of Parks on Property Values: A Review of Empirical Evidence. *Journal of Leisure Research* 33.1, 33.1(2001), 1–31. [Online]
- Dickes, L., & Crouch, E. (2015). The impact of changing lake levels on property values: A hedonic model of lake Thurmond. *Review of Regional Studies*, 45(3), 221–235. [Online]
- Dijiono. (2002). *Valuasi Ekonomi Menggunakan Metode Travel Cost Taman Wisata Hutan di Taman Wan Abdul Rachman, Provinsi Lampung*. Makalah Pengantar Falsafah Sains Institut Pertanian Bogor.
- Fauzi, A. (2004). *Ekonomi Sumberdaya Alam dan; Lingkungan: Teori dan Aplikasi*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Fernandez, M. A. (2019). A review of applications of hedonic pricing models in the New Zealand housing market. In *Discussion Paper 2019/002* (Issue February)
- Hanley, N. and Splash, C.L. (1993) *Cost of Benefit Analysis and the Environment*. Edward Elgar Publishing Ltd., Cheltenham.
- Hu, X., Chulasai, L., & Phuangsaichai, S. (2011). Hedonic Pricing Model for Housing Market in City of Kunming, the People's Republic of China. 143–165. [Online]
- Isaac, S. and Micheal, W.B. (1995). *Handbook in Research and Evaluation*. In Hill, R. (1998). What Sample Size is 'Enough' in Internet Survey Research? *Interpersonal Computing and Technology: An electronic Journal for the 21<sup>st</sup> Century*.
- Kaplan, R., & Stephen, K. (n.d.). *The Experience of Nature* (1st edition). Cambridge University Press.
- MAPPI. (2018). *KEPI & SPI: Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018*. Jakarta: MAPPI.
- Nurfatriani, Fitri. (2006). Konsep Nilai Ekonomi Total dan Metode Penilaian Sumber Daya Hutan. *Jurnal Penelitian Sosial dan Ekonomi Kehutanan*, 3(1), 1–16. [Online]
- Pramana, A. Y. E. (2017). Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Studi Kasus Kecamatan Ngaglik , Kabupaten Sleman , Daerah Istimewa. *Prosiding Seminar Nasional XII Rekayasa Teknologi Industri Dan Informasi 2017*, 11. [Online]
- Rahmawati, K., Ekwarso, H., & Taryono, T. (2017). Analisis Penetapan Harga Jual Rumah Menggunakan Metode Hedonic Price Pada Perumahan Tipe Menengah Di Kota Pekanbaru. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Riau*, 4(1), 1255–1265. [Online]
- Safitri, W. R. (2016). Pearson Correlation Analysis to Determine The Relationship Between City Population Density with Incident Dengue Fever of Surabaya in The Year 2012-2014. *Jurnal Kesehatan Masyarakat*. [Online]



*Analisis Korelasi dalam Menentukan Hubungan antara Karakteristik Fisik, Aksesibilitas dan Lingkungan Properti dengan Harga Properti: Studi pada Properti Residensial Di Sekitar Arboretum Silva Kota Pontianak*  
(Edy Rivanto dan Adityawan Rizqi Nurdianto)

- Saptutyningasih, E. (2011). Dampak Erupsi Gunung Merapi Terhadap Nilai Lahan Dan Bangunan: Pendekatan Hedonic Price. *Jurnal Sains & Teknologi Lingkungan*, 3(2), 95–107. [Online]
- Sasaki, M., & Yamamoto, K. (2018). Hedonic Price Function for Residential Area Focusing on the Reasons for Residential Preferences in Japanese Metropolitan Areas. *Journal of Risk and Financial Management*, 11(3), 39. [Online]
- Schober, P., & Schwarte, L. A. (2018). Correlation coefficients: Appropriate use and interpretation. *Anesthesia and Analgesia*, 126(5), 1763–1768. [Online]
- Shanaka Herath, & Gunther Maier. (2015). Informational efficiency of the real estate market: A meta-analysis. *Journal of Economic Research (JER)*, 20(2), 117–168. [Online]
- Siregar, Naudur Rahmasari. (2016). Analisis Pengaruh Atribut Hedonic Price Terhadap Nilai Tanah di Kawasan Peri Urban Kecamatan Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang. Tesis. Medan: Universitas Sumatera Utara.
- Taylor L.O. (2003) The Hedonic Method. In: Champ P.A., Boyle K.J., Brown T.C. (eds) *A Primer on Nonmarket Valuation. The Economics of Non-Market Goods and Resources*, vol 3. Springer, Dordrecht. [Online]
- Turner, R. K., Bateman, I., & Pearce, D. W. (1994). *Environmental Economics: An Elementary Introduction*. Harvester Wheatsheaf.
- Wen, H., Zhang, Y., & Zhang, L. (2015). Assessing Amenity Effects of Urban Landscapes on Housing Price in Hangzhou, China. *Urban Forestry and Urban Greening*, 14(4), 1017–1026. [Online]
- Won Kim, C., Phipps, T. T., & Anselin, L. (2003). Measuring the benefits of air quality improvement: a spatial hedonic approach. *Journal of Environmental Economics and Management*, 45(1), 24–39. [Online]
- Wulandari, C.S. (2017). Faktor-Faktor yang Memengaruhi Indeks Harga Properti Residensial Berdasarkan Tingkat Pendapatan Negara: Kajian Empiris di 27 Negara. Thesis. Bogor: IPB.
- Yusuf, A. A., & Resosudarmo, B. P. (2009). Does Clean Air Matter in Developing Countries' Megacities? A Hedonic Price Analysis of The Jakarta Housing Market, Indonesia. *Ecological Economics*, 68(5), 1398–1407. [Online]
- Zhang, Y., Zhang, T., Zeng, Y., Yu, C., & Zheng, S. (2021). The Rising and Heterogeneous Demand for Urban Green Space by Chinese Urban Residents: Evidence from Beijing. *Journal of Cleaner Production*, 313. [Online]