

# **PENGARUH AKSESIBILITAS, ATRIBUT FISIK, KESEHATAN LINGKUNGAN DAN FASILITAS PUBLIK TERHADAP KEPUASAN BERMUKIM (Studi Kasus pada PT. Armada Hada Graha Magelang)**

**METTA PRIMANINGTYAS**

## **Abstrak**

Pada umumnya orang yang akan membeli rumah akan selalu memulai dengan pertanyaan tentang lokasi dan tanah atau rumah tersebut. Pertanyaan ini tidak saja terjadi pada pembelian rumah yang akan dipergunakan sebagai rumah tinggal, namun demikian juga apabila pembelian itu untuk kegiatan usaha seperti toko, rumah makan dan lainnya. Hal ini terkait dengan sifat dari tanah yang tidak dapat berpindah atau dipindahkan (*immobile*) sehingga dapat dikatakan bahwa lokasi merupakan faktor utama penentuan pilihan dalam pembelian properti (rumah). Masalah yang terjadi pada perusahaan adalah seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Kota Magelang sedangkan bangunan yang diperuntukan bagi rumah tinggal peningkatannya signifikan, akan tetapi penjualan pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang mengalami penurunan. Penjualan yang terus menerus turun dari tahun ke tahun sangat tidak menguntungkan bagi perusahaan karena tidak mampu memberikan profit yang diharapkan.

Berdasarkan hasil analisis disimpulkan bahwa berdasarkan hasil penelitian ini juga ditemukan secara empiris bahwa faktor aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik merupakan faktor yang mempengaruhi kepuasan bermukim pada property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang. Penelitian ini dapat menjadi salah satu alternatif permasalahan terhadap penjualan pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang mengalami penurunan. Penjualan yang terus menerus turun dari tahun ke tahun sangat tidak menguntungkan bagi perusahaan karena tidak mampu memberikan profit yang diharapkan. Dengan melihat bahwa faktor aksesibilitas mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap keputusan konsumen, maka PT. Armada Hada Graha Magelang perlu memperhatikan factor pemilihan lokasi apabila ingin membuka perumahan baru, disamping itu lokasi perumahan yang sudah ada tetap perlu dijaga supaya sesuai dengan harapan konsumen salah satunya dengan menambah sarana transportasi umum. Selain itu perlu diperhatikan pula kondisi fasilitas umum yang disediakan, PT. Armada Hada Graha Magelang sebagai perusahaan pengembang property perlu menyediakan menyediakan fasilitas umum yang memadai yang seperti tempat ibadah, tempat bermain, supermarket dan fasilitas taman untuk bermain.

*Kata Kunci : aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan, fasilitas publik, kepuasan bermukim*

## A. Pendahuluan

PT. Armada Hada Graha yang bergerak dalam bidang developer mengembangkan produk perumahan untuk skala menengah ke atas. Armada Estate merupakan real estate yang dimiliki oleh PT. Armada Hada Graha yang sekarang terus dikembangkan. Berdiri diatas lahan seluas 13,6 Ha sedangkan yang sudah direalisasikan sebesar 76,069 m2. Total stok rumah 316 unit dengan berbagai tipe yaitu 45/160, 64/120, 75/160, 95/200, 105/200, 131/240.

Harga yang ditawarkan berkisar antara Rp 150 juta sampai dengan Rp 1 Miliar. Selain rumah stok siap huni, pengembang menawarkan kapling siap bangun yang disainnya bisa dirancang sesuai kemauan konsumen. Umumnya konsumen yang mempunyai dana cukup besar lebih menyukai opsi yang terakhir karena bisa menyesuaikan dengan keinginan dan kebutuhan mereka. Ada 229 unit rumah dan 57 ruko yang telah terjual. Dari jumlah tersebut terdapat 173 rumah yang berpenghuni dan 56 unit masih berupa kapling siap bangun (tanah kosong).

Pada awalnya waktu kota mulai tumbuh di sekitar pusat kegiatan kota (CBD), maka pemukiman penduduk juga terlihat pada kawasan kegiatan kota tersebut. Menurut Alonso (1965), oleh karena adanya perubahan teknologi yang cepat di bidang transportasi dan komunikasi telah mendorong terjadinya perpindahan penduduk ke luar kota (Yunus. 2000 : 58). Meningkatnya standar hidup pada golongan masyarakat yang semula tinggal di dekat pusat kota dan disertai dengan menurunnya kualitas lingkungan pemukiman di sana memperkuat dorongan penduduk untuk pindah ke daerah-daerah pinggiran kota yang mempunyai kualitas lingkungan pemukiman yang lebih baik.

Pada umumnya orang yang akan membeli rumah akan selalu memulai dengan pertanyaan tentang lokasi dan tanah atau rumah tersebut. Pertanyaan ini tidak saja terjadi pada pembelian rumah yang akan dipergunakan sebagai rumah tinggal, namun demikian juga apabila pembelian itu untuk kegiatan usaha seperti toko, rumah makan dan lainnya.

Hal ini terkait dengan sifat dari tanah yang tidak dapat berpindah atau dipindahkan (*immobile*) sehingga dapat dikatakan bahwa lokasi merupakan faktor utama penentuan pilihan dalam pembelian properti (rumah).

Faktor lokasi sangat menentukan harga properti berkaitan kemudahan akses ke segala arah ini mencerminkan lokasi yang strategis, keamanan, kualitas dan kenyamanan yang ada semakin baik diterima pembeli. Ini menggambarkan semakin mudah aksesibilitas properti terhadap aktivitas pusat bisnis dan aktivitas lainnya (kegiatan pendidikan) akan semakin tinggi nilai properti tersebut dan kemungkinan besar konsumen akan mempertimbangkan sebagai preferensi bermukim dan kemudian melakukan keputusan pembelian.

Atribut fisik suatu properti menurut Whipple (1997); sebagaimana dikutip oleh Rachmawan (2005) diantaranya luas tanah, perbandingan lebar depan dan sisi dalam tanah, proporsi tanah terhadap bangunan, ukuran/luas bangunan, *lay out* dan lain-lainnya. Hasil riset dari PT. First Pacific Daviep (1997); sebagaimana dikutip oleh Rachmawan (2005) menunjukkan bahwa semakin rendah harga apartemen (per meter persegi) maka semakin kecil ukuran dari unit-unit apartemen tersebut. Hal ini dapat dikaitkan dengan berkurangnya kenyamanan yang diperoleh akibat kepadatan hunian yang tinggi dan ukuran ruangan yang sempit.

Nizar (2005) menyebutkan, perbaikan lingkungan atau peningkatan kualitas lingkungan, baik berupa prasarana maupun sarannya akan cenderung membuat tanah sebagai obyek investasi yang menjanjikan keuntungan. Keadaan sosial, keadaan ekonomi, pemerintahan dan lingkungan sekitar mempengaruhi nilai dari sebuah real properti, terutama tanah, sehingga batas-batas wilayah sangat diperlukan untuk menentukan suatu area yang dapat dipengaruhi oleh keadaan tersebut.

Fasilitas yang disediakan dapat berupa benda bersama dan bagian bersama dari properti seperti lobi utama, ruang pertemuan penghuni, tempat peribadatan, tempat bermain dan tempat parkir kendaraan dan lain-lainnya. Ketersediaan atau kelayakan akan bangunan untuk fasilitas serta lahan

parkir baik bagi penghuni atau tamu akan mempengaruhi tingkat kenyamanan properti tersebut tentunya akan meningkatkan nilai properti tersebut.

Masalah yang terjadi pada perusahaan adalah seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Kota Magelang sedangkan bangunan yang diperuntukan bagi rumah tinggal peningkatannya signifikan, akan tetapi penjualan pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang mengalami penurunan. Penjualan yang terus menerus turun dari tahun ke tahun sangat tidak menguntungkan bagi perusahaan karena tidak mampu memberikan profit yang diharapkan. Bagaimana aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik dapat mempengaruhi Kepuasan bermukim?

Berdasarkan perumusan masalah penelitian di atas, maka pertanyaan penelitian yang muncul adalah :

1. Apakah dengan adanya aksesibilitas yang baik dapat mempengaruhi kepuasan bermukim?
2. Apakah meningkatkan kualitas atribut fisik dapat mempengaruhi kepuasan bermukim?
3. Apakah dengan kesehatan lingkungan yang baik dapat mempengaruhi kepuasan bermukim?
4. Apakah dengan adanya fasilitas publik dapat mempengaruhi kepuasan bermukim?

## **B. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Setelah mengetahui latar belakang dan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini diajukan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi kepuasan bermukim. Untuk itu sesuai dengan latar belakang masalah maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisa pengaruh aksesibilitas terhadap kepuasan bermukim.
2. Untuk menganalisa pengaruh atribut fisik terhadap kepuasan bermukim.

3. Untuk menganalisa pengaruh kesehatan lingkungan terhadap kepuasan bermukim.
4. Untuk menganalisa pengaruh fasilitas publik terhadap kepuasan bermukim.

## **C. Telaah Pustaka**

### **1. Kepuasan Bermukim**

Dalam penelitian ini, kepuasan tinggal yang dimaksud adalah sebuah kondisi tempat hunian yang dirasakan oleh penghuninya sesuai dengan keinginan, kebutuhan dan harapan. Keinginan, kebutuhan dan harapan tinggal yang dimaksud di dalamnya adalah hunian yang nyaman, sehat dan sesuai dengan fungsi rumah itu sendiri. Jadi kenyamanan tinggal adalah merupakan produk dari rasa puas penghuni terhadap rumah yang ditempati. Penelitian ini menganalogikan kepuasan tinggal sama dengan kenyamanan tinggal.

Reaksi dari kepuasan itu sendiri sangat beragam, bisa menjadikan perwujudan perasaan senang, semangat, bahagia atau ekspresi yang nyata bisa ditunjukkan oleh penghuninya. Namun kepuasan tinggal juga bisa berasal dari langkah perbandingan antara pengalaman dengan hasil evaluasi, dapat menghasilkan sesuatu yang nyaman secara rohani, bukan hanya nyaman karena dibayangkan atau diharapkan. Nantinya efek dari perwujudan kepuasan tersebut bisa mempengaruhi kualitas hidup penghuninya (Engel, 1990, Kothler, 2000).

Raharjo (2000: 14) mengatakan bahwa ada beberapa faktor yang dipertimbangkan oleh suatu keluarga dalam memilih sebuah rumah, antara lain suasana kehidupan di lingkungan tersebut, lokasi perumahan, keadaan fisik rumah, kelengkapan fasilitas perumahan, nilai prestis, harga rumah dan pendapatan keluarga. Daya tarik lokasi pemukiman merupakan karakteristik yang unik di mana karakteristik ini sarna sekali tidak dibentuk oleh penghuni rumah tinggal perseorangan secara individu, tetapi disebabkan oleh faktor

eksternal dari lingkungan pemukiman di daerah tersebut, salah satu faktor eksternal tersebut adalah kampus.

Menurut Sidik (1999 : 6) ditinjau dari sudut ekonomi pasar, pemukiman merupakan jenis komoditi khusus, dimana karakteristik pemukiman yang bersifat unik terutama menyangkut hal-hal seperti :

- 1) lokasinya yang tetap dan hampir tidak mungkin dipindahkan;
- 2) pemanfaatannya dalam jangka panjang;
- 3) bersifat heterogen secara multidimensional terutama dalam lokasi, sumber daya alam dan preferensinya;
- 4) secara fisik dapat dimodifikasi tetapi secara spasial lokasinya tetap.

## **2. Aksesibilitas**

Penilaian peningkatan kualitas hidup penghuni di dalam perumahan sangat tergantung pada penilaian dan perbandingan penghuni pada kondisi kehidupan sebelumnya. Seseorang bisa merasakan kualitas hidupnya meningkat bila ada perubahan yang lebih baik dari kehidupan sebelumnya. Pada hunian perumahan, penghuni sudah memiliki referensi bersama dan standar hidup berdasarkan pengalaman tinggal sebelumnya, sehingga muncul harapan kondisi yang lebih baik di masa mendatang. Kualitas hidup penghuni perumahan juga bisa dinilai dari pemenuhan kebutuhan dasar selama tinggal di huniannya. Jadi semakin terpenuhinya jenjang kebutuhan seseorang dalam sebuah hunian maka dapat dikatakan semakin baik pula kualitas hidup seseorang (Maslow, 2006). Peningkatan kualitas hidup akan berarti penambahan “income” jika dikaitkan dengan ilmu ekonomi, semakin tinggi pendapatan seseorang maka akan semakin tinggi pula kebutuhannya akan perumahan yang lebih baik untuk memperlihatkan identitas diri mereka (Yunus, 2008).

Faktor lokasi dapat dianggap sebagai faktor terkuat pengaruhnya terhadap nilai properti. Faktor lokasi akan menentukan apakah suatu properti tersebut mudah atau sulit untuk dicapai. Properti yang mempunyai lokasi di kawasan kota dapat dicapai dengan mudah karena sistem pengangkutan dan perhubungan yang baik dibandingkan dengan kawasan luar kota. Dalam

konteks perilaku konsumen lokasi yang baik akan menjamin tersedianya akses yang cepat, dapat menarik sejumlah besar konsumen, dan cukup kuat untuk mengubah pola berbelanja dan pembelian konsumen. Faktor lokasi sendiri pada hakikatnya terdiri dari dua faktor penentu yaitu aksesibilitas dan eksternalitas (Mindra, 2000).

Aksesibilitas merupakan hal yang menentukan nilai suatu properti karena semakin dekat suatu properti dengan daerah *CBD* maka biaya yang dikeluarkan seseorang menuju suatu tempat kegiatan (daerah *CBD*) akan semakin kecil pula, dimana apabila semakin kecil biaya aksesibilitas semakin meningkatkan keuntungan sehingga hal ini akan menyebabkan nilai properti yang terletak pada daerah *CBD* bernilai tinggi karena biaya aksesibilitasnya relatif kecil dibandingkan daerah yang jauh dari daerah *CBD*.

### **3. Atribut Fisik**

Desain teknik dan penerapan teknologi yang modern akan menciptakan rasa nyaman, cita rasa yang sesuai dan kepuasan bagi pembeli dan pengguna. Atribut fisik yang bernilai lebih memiliki dampak yang sangat vital dalam meningkatkan kepuasan bermukim. Atribut fisik mencakup desain dan konstruksi bangunan. Desain dan konstruksi bangunan adalah faktor penting dalam mempengaruhi nilai bangunan. Desain bangunan lebih ditentukan oleh kegunaan bangunan dan selera dari masyarakat yang menggunakannya. Ketidaksiesuaian dengan kegunaan dan selera akan menyebabkan nilai bangunan menjadi turun, demikian juga sebaliknya apabila sebuah bangunan mempunyai desain yang baik, sesuai dengan kegunaan dan mengikuti tren pada masa itu maka nilainya akan naik.

Demikian halnya dengan konstruksi bangunan. Baik tidaknya konstruksi bangunan ditentukan oleh pemilihan material yang baik, cara pemasangan dan kesesuaiannya dengan lingkungan. Pada tahap selanjutnya konstruksi bangunan ini menentukan kualitas bangunan dan pada akhirnya mempengaruhi nilai bangunan itu sendiri.

### **4. Kesehatan Lingkungan**

Kualitas hidup manusia dalam komunitas hunian tidak hanya dipengaruhi oleh kepuasan atau kenyamanan secara fisik saja, tetapi juga sangat dipengaruhi kondisi sosial lingkungannya. Lingkungan sekitar merupakan faktor eksternal seperti komunitas, tetangga dan kota itu sendiri sebagai penunjang aktifitas. Hal ini akan mempengaruhi tingkat kepuasan seseorang secara personal yang meliputi pengukuran atau penilaian individu mengenai kehidupannya, tingkat kepuasannya, kenyamanan, kebahagiaan dan prioritas individu yang semuanya sangat tergantung dari karakteristik seseorang (Yuan, et all, 1999). Jadi yang dimaksud dengan kualitas hidup dalam penelitian ini adalah sebuah kondisi dimana terjadi pemenuhan kebutuhan hidup penghuni pada tingkatan dimensi waktu tinggal dan terpenuhinya kenyamanan tinggal yang memberikan kemanfaatan bagi kehidupan penghuninya.

Kualitas hidup penghuni untuk mendapatkan kenyamanan tinggal ternyata tidak diperuntukan untuk dirinya sendiri saja tapi untuk generasi selanjutnya dan komunitasnya. Kenyamanan hidup dalam penelitian ini adalah derajat kesejahteraan, kebahagiaanm kepuasan dan standar hidup (Wardhana, 1995, Yuen 1999). Kondisi kenyamanan atau kepuasan dalam sebuah hunian merupakan ekspresi nyata dari apa yang dirasakan oleh penghuninya, misalnya perasaan yang baik dan terpuaskan terhadap keadaan yang ada. Hal ini dipengaruhi oleh kondisi kehidupan, lingkungan hidup, infrastruktur dan kelengkapan pelayanan publik. Selain itu juga dipengaruhi oleh lingkungan yang terkait dengan dimensi sosial, budaya, psikologi, perilaku sosial, komunikasi dan lain sebagainya. Pada penelitian ini lebih dititikberatkan pada indikator kualitas hidup yang bisa terukur atau secara objektif.

Tanah memiliki keunikan yang spesifik, antara lain tidak dapat diproduksi, tidak dapat dipindahkan, tersedia dalam jumlah terbatas, dan tuntutan akan kebutuhan perumahan/tempat hunian yang semakin bertambah berpengaruh terhadap mahalnya harga jual tanah di perkotaan. Hal tersebut menjadi salah satu alasan bagi sebagian masyarakat untuk mengabaikan



kemungkinan munculnya ancaman bahaya tentang terganggunya kesehatan sebagai akibat pencemaran lingkungan.

Jumlah penduduk yang semakin padat, dapat memunculkan permasalahan atau problem dalam pengelolaan sampah, baik sampah yang berasal dari rumah tangga maupun yang berasal dari sumber-sumber lainnya (misalnya pasar, pusat perbelanjaan dan sebagainya). Bagi pemerintahan kota yang wilayahnya luas dan penduduknya relatif belum padat masalah lahan bagi tempat pembuangan akhir sampah belum menjadi prioritas yang mendesak untuk dipersoalkan, namun bagi pemerintahan kota yang wilayahnya sempit dan penduduknya relatif padat masalah tempat pembuangan akhir sampah merupakan salah satu prioritas yang memerlukan pemecahan.

## **5. Fasilitas Publik**

Fasilitas publik adalah segala sesuatu yang disediakan untuk menunjang dalam penyampaian jasa yang tidak boleh dilupakan dalam desain jasa serta penyediaan perlengkapan-perengkapan fisik untuk memberikan kemudahan kepada konsumen untuk melaksanakan aktivitas sehingga kebutuhan konsumen dapat dipenuhi (Fandy Tjiptono, 1996). Dalam fasilitas jasa ada beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain:

- a) Kelengkapan, kebersihan dan kerapian fasilitas yang ditawarkan,
- b) Kondisi fungsi fasilitas yang ditawarkan,
- c) Kemudahan penggunaan fasilitas yang ditawarkan,
- d) Kelengkapan alat yang digunakan.

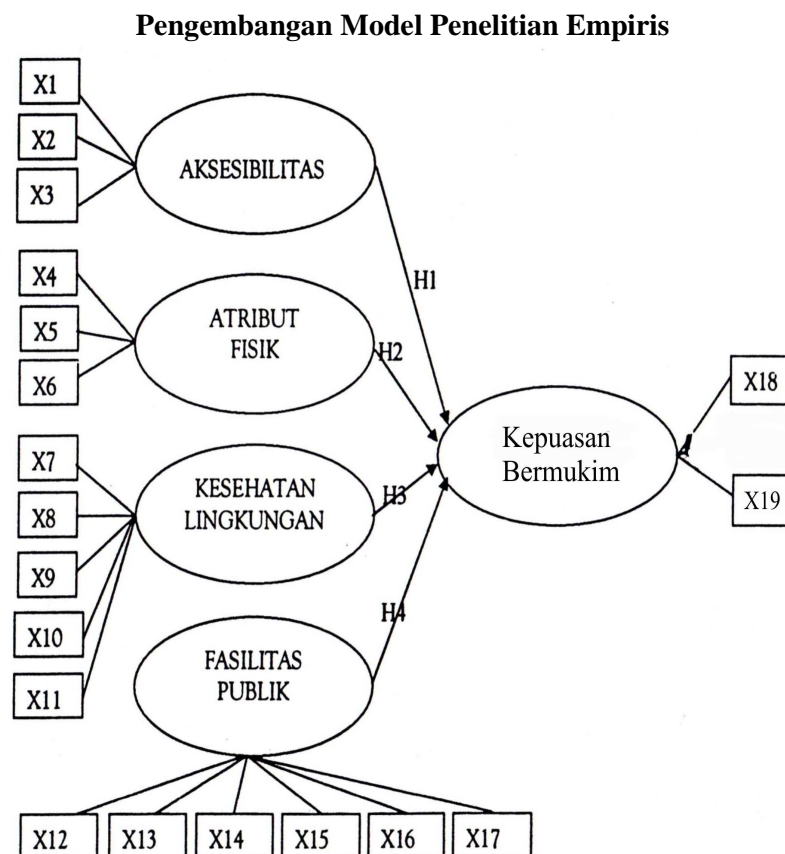
Fasilitas publik dalam properti adalah segala sesuatu yang disediakan oleh pengembang dalam menunjang kenyamanan penggunaannya, berupa penyediaan perlengkapan-perengkapan fisik untuk memberikan kemudahan kepada konsumen untuk melaksanakan aktivitas sehingga kebutuhan pembeli dapat dipenuhi. Dengan adanya fasilitas yang baik dan memadai maka akan memberikan nilai positif bagi konsumen apabila terjadi kekurangan pada bagian yang lain. Dengan semakin lengkapnya fasilitas yang ditawarkan maka akan semakin mahal pula tarif properti tersebut. Fasilitas yang

disediakan oleh pengembang sangat mempengaruhi kepuasan pembeli, karena erat kaitannya dengan pembentukan persepsi pembeli. Keeratan hubungan tersebut dapat dilihat pada kecenderungan yang tampak pada pasar produk sekarang ini adalah keinginan konsumen dengan fasilitas yang lengkap (Sutiono, 2000). Fasilitas yang disediakan hendaknya lebih menarik dan berbeda dibandingkan pengembang yang lain agar dapat menjadi keunggulan tersendiri bagi pengembang tersebut.

#### D. Pengembangan Model Penelitian Empiris

Berdasarkan kajian teori yang telah dikemukakan dan hasil penelitian yang mendukung yang berkaitan dengan preferensi bermukim, diajukan model penelitian yang disajikan pada Gambar 2.2

**Gambar 2.2.**



**KETERANGAN :**

- X1 : ketersediaan angkutan umum
  - X2 : kondisi jalan
  - X3 : jarak ke pusat aktifitas
  - X4 : luas bangunan
  - X5 : jenis bahan bangunan
  - X6 : model bangunan
  - X7 : kedekatan dengan tempat petampungan sampah
  - X8 : kelancaran pembuangan limbah
  - X9 : ketersediaan ruang terbuka
  - X10 : kedekatan dengan daerah industri
  - X11 : kedekatan SUTET
  - X12 : ketersediaan air bersih, listrik dan telepon
  - X13 : ketersediaan arena bermain
  - X14 : ketersediaan tempat olahraga
  - X15 : ketersediaan tempat ibadah
  - X18 : ketersediaan tempat berbelanja (swalayan)
  - X17 : ketersediaan ATM (Anjungan Tunai Mandiri)
  - XI8 : kenyamanan bermukim (tdk ada Keinginan pindah)
  - X19 : kesukaan desain
- Sumber : Hatta (1996); Sidik (2000); Basoeki (2002); Zuhri (2002); Endaryono (2005); Supriyanto (2005); Listiyarko (2005) yang dikembangkan dalam Penelitian ini.

## **E. Hipotesis**

- HI : Aksesibilitas berpengaruh positif terhadap Kepuasan Bermukim
- H2 : Atribut Fisik berpengaruh positif terhadap Kepuasan Bermukim
- H3 : Kesehatan lingkungan berpengaruh positif terhadap Kepuasan Bermukim
- H4 : Fasilitas Publik berpengaruh positif terhadap Kepuasan Bermukim

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Populasi dan Sampel**

Populasi adalah kumpulan semua anggota dari objek yang diteliti (Algifari, 2003). Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah pemilik

properti untuk permukiman (rumah tinggal) yang telah melakukan pembelian yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang di Kota Magelang yaitu sejumlah 229 pemilik properti. Secara rinci populasi penelitian disajikan dalam Tabel 1

**Tabel 1**  
**Jumlah Populasi Penelitian**

No	Tipe	Jumlah
1	45/160	50
2	64/120	74
3	75/160	45
4	95/200	27
5	105/200	25
6	131/240	8
Jumlah		229

Sumber: PT. Armada Hada Graha Magelang, 2012

Untuk ukuran sampel dalam penelitian ini mengacu pada rumus Slovin (Umar, 2000)

$$n = \frac{N}{1 + N(moe)^2}$$

dimana:

N = jumlah populasi;

n = jumlah sampel diambil;

moe = *margin of error* maksimum yang masih dapat ditoleransi sebesar 10 persen.

Berdasarkan rumus tersebut, maka jumlah sampel minimum yang digunakan adalah :

$$n = \frac{229}{1 + 229 \times (0,1)^2}$$

n = 69,61 dibulatkan menjadi 70 responden

Jadi jumlah sampel yang harus diambil adalah minimal 70 Pemilik properti. Teknik pengambilan sampel acak proposional (*propotional random sampling*). Penarikan sampel acak proposional dilakukan dengan membagi anggota populasi dalam beberapa sub kelompok, lalu suatu sampel

dipilih dari masing-masing kelompok (Suharyadi dan Purwanto, 2004), yang dibagi dalam beberapa tipe rumah yaitu :

**Tabel 2.**  
**Distribusi Pengambilan Jumlah Sampel**

No	Tipe	Jumlah	Proporsi (jumlah:total) total)	Sampel (proporsi x jumlah sampel)
1	45/160	50	0,22	15
2	64/120	74	0,32	23
3	75/160	45	0,20	14
4	95/200	27	0,12	8
5	105/200	25	0,11	8
6	131/240	8	0,03	2
Total		229	1,00	70

Sumber: PT. Armada Hada Graha Magelang , 2012 di olah

## 2. Teknis Analisis

Variabel dalam penelitian ini dibedakan menjadi variabel bebas dan variabel terikat. Variabel terikat adalah kepuasan bermukim dan variabel bebas adalah aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik. Karena jumlah variabel bebas lebih dari 1 (satu) dan variabel terikat hanya 1 (satu), maka alat analisis yang sesuai adalah regresi panda linier.

Model analisis regersi ganda menurut Gozali (2001) yang digunakan dalam analisis ini yaitu:

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

Dimana :

Y	=	Kepuasan bermukim
X <sub>1</sub>	=	Aksesibilitas
X <sub>2</sub>	=	Atribut Fisik
X <sub>3</sub>	=	Kesehatan Lingkungan
X <sub>4</sub>	=	Fasilitas publik
β <sub>1</sub> , β <sub>2</sub> , β <sub>3</sub>	=	Parameter/koeffisien regresi
e	=	Residual

### a. Uji Kelayakan Model (*Goodness of fit*)

F<sub>test</sub> uji ini menunjukkan dari kelayakan model yang dihasilkan dalam pengujian statistik. (Gujarati, 1995).

**Pengambilan keputusan :**

1. Jika  $F\text{-hitung} > F\text{-tabel}$  atau signifikansi  $F$  lebih kecil dari 5%, maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, berarti bahwa aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik dapat digunakan untuk memprediksi kepuasan bermukim pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang.
2. Jika  $F\text{-hitung} < F\text{-tabel}$  atau signifikansi  $F$  lebih besar dari 5%, maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak, berarti bahwa aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik tidak dapat digunakan untuk memprediksi kepuasan bermukim pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang.

**b. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengetahui prosentase perubahan variabel tidak bebas (kepuasan bermukim) yang disebabkan oleh variabel bebas (aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik).

Jika  $R^2$  semakin besar, maka prosentase perubahan variabel tidak bebas (kepuasan bermukim) yang disebabkan oleh variabel bebas (aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik) semakin tinggi. Jika  $R^2$  semakin kecil, maka prosentase perubahan variabel tidak bebas (kepuasan bermukim) yang disebabkan oleh variabel bebas (aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik) semakin rendah.

**c. Uji Hipotesis**

Uji ini merupakan uji statistik yang dimaksudkan untuk menguji apakah hasil yang dicapai sudah sesuai dengan metode-metode statistik yang ada. Pada prinsipnya, penggunaan uji ini dalam pengujian hipotesis adalah untuk memutuskan signifikansi secara statistik (*statistically significant*) pengaruh variabel bebas terhadap variabel tak bebas baik secara individu maupun secara serempak atau simultan. Taraf signifikansi untuk menolak hipotesis dalam penelitian ini adalah sebesar 5%.

$t_{\text{test}}$  merupakan metode pengujian secara parsial terhadap hipotesis yang diajukan. Uji t menguji tingkat signifikansi masing-masing parameter dan variabel yang diukur terhadap variabel terikat, apakah dapat diterima secara statistik dengan membandingkan antara t hitung dengan t tabel atau membandingkan signifikansi t dengan toleransi kesalahan 5% (Gujarati, 1995). Hipotesis yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. H1 : Aksesibilitas berpengaruh positif terhadap Kepuasan Bermukim
2. H2 : Atribut Fisik berpengaruh positif terhadap Kepuasan Bermukim
3. H3 : Kesehatan lingkungan berpengaruh positif terhadap Kepuasan Bermukim
4. H4 : Fasilitas Publik berpengaruh positif terhadap Kepuasan Bermukim

**Pengambilan keputusan pengujian hipotesis:**

1. Jika  $t$ -hitung  $>$   $t$ -tabel atau signifikansi  $t$  lebih kecil dari 5%, maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, berarti bahwa secara parsial aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan atau fasilitas publik berpengaruh terhadap kepuasan bermukim pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang.
2. Jika  $t$ -hitung  $<$   $t$ -tabel atau signifikansi  $t$  lebih besar dari 5%, maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak, berarti bahwa secara parsial aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan atau fasilitas publik tidak berpengaruh terhadap kepuasan bermukim pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang.

**G. Hasil Penelitian**

Analisis statistik yang digunakan dalam penelitian ini yaitu regresi linier berganda. Analisis ini digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel-variabel bebas (independent) yaitu aksesibilitas ( $X_1$ ), atribut produk ( $X_2$ ), kesehatan lingkungan ( $X_3$ ) dan fasilitas publik ( $X_4$ ) terhadap variabel terikat (dependent) yaitu kepuasan bermukim ( $Y$ ).

Besarnya pengaruh variabel independen (Aksesibilitas, Atribut produk, Kesehatan lingkungan dan Fasilitas publik) dengan variabel dependen (Kepuasan bermukim) secara bersama-sama dapat dihitung melalui suatu persamaan regresi berganda.

Berdasarkan perhitungan melalui komputer dengan menggunakan program SPSS (Release 13) diperoleh hasil regresi sebagai berikut :

**Tabel 43**  
**Ringkasan Hasil Uji Regresi**

Variabel	Koefisien	t-rasio	P-value
X1 (Aksesibilitas)	0,244	3,406	0,001
X2 (atribut produk)	0,349	3,849	0,000
X3 (Kesehatan lingkungan)	0,334	5,047	0,000
X4 (Fasilitas publik)	0,299	4,163	0,000
F	57,761 (P value = 0,000)		
Adjusted R <sup>2</sup>	0,767 atau 76,7%		
N	70		

Sumber : data primer yang diolah, 2012

Berdasarkan tabel di atas, maka persamaan regresi linier berganda yang terbentuk adalah :

$$Y = 0,244 X_1 + 0,349 X_2 + 0,334 X_3 + 0,299 X_4$$

Dari hasil analisis dapat diketahui bahwa variabel bebas yang paling berpengaruh adalah variabel atribut produk dengan koefisien 0,349. Kemudian diikuti oleh variabel yang lain yaitu variabel kesehatan lingkungan dengan koefisien 0,334, variabel fasilitas publik dengan koefisien 0,299. Sedangkan variabel yang berpengaruh paling sedikit yaitu variabel aksesibilitas dengan nilai koefisien 0,244. Dari persamaan tersebut dapat terlihat bahwa keseluruhan variabel bebas (aksesibilitas, kualitas produk, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik) berpengaruh positif terhadap kepuasan bermukim dalam membeli rumah di Property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang. Dengan kata lain para konsumen dalam membeli rumah di Property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang sangat memperhatikan keempat variabel tersebut, walaupun yang paling diperhatikan oleh para konsumen adalah fasilitas publik, aksesibilitas, atribut produk, dan kesehatan lingkungan.



### 1. Uji Kelayakan Model (*Goodness of fit*)

Uji F (F-test) dimaksudkan untuk mengetahui kelayakan model regresi yang dihasilkan sehingga dapat memprediksi variable kepuasan bermukim. Dari hasil perhitungan didapat nilai F hitung sebesar 57,761 dengan tingkat signifikansi 0,000 jauh lebih kecil dari 0,05, dengan demikian disimpulkan bahwa model fit sehingga tidak dapat digunakan untuk memprediksi prefensi memilih..

### 2. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Berdasarkan hasil perhitungan estimasi regresi, diperoleh nilai Koefisien Determinasi (adjusted  $R^2$ ) adalah 0,767 artinya 76,7% variasi dari semua variabel bebas (aksesibilitas, atribut produk, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik) dapat menerangkan variabel tak bebas (kepuasan bermukim), sedangkan sisanya sebesar 23,3% diterangkan oleh variabel lain yang tidak diajukan dalam penelitian ini.

### 3. Pengujian Hipotesis

Pengujian koefisien re/gresi bertujuan untuk menguji signifikansi hubungan antara variabel independen (X) dan variabel dependen (Y). Uji t (t-test) ini dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh secara parsial (individu) variabel-variabel independen (aksesibilitas, atribut produk, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik) terhadap variabel dependen (kepuasan bermukim) atau menguji signifikansi konstanta dan variabel dependen.

#### a. Tes Hipotesis Pengaruh Aksesibilitas ( $X_1$ ) terhadap Kepuasan Bermukim (Y)

Dari hasil perhitungan didapat nilai t hitung sebesar 3,406 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,001. Ini berarti bahwa nilai P value kurang dari 0,05 dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, artinya bahwa ada pengaruh variabel aksesibilitas terhadap kepuasan bermukim.

#### b. Tes Hipotesis Atribut produk ( $X_2$ ) terhadap Kepuasan Bermukim (Y)

Dari hasil perhitungan didapat nilai t hitung sebesar 3,849 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,000. Ini berarti bahwa nilai P value kurang dari 0,05 dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, artinya bahwa ada pengaruh variabel atribut produk terhadap kepuasan bermukim.

**c. Tes Hipotesis Pengaruh Kesehatan lingkungan ( $X_3$ ) terhadap Kepuasan Bermukim (Y)**

Dari hasil perhitungan didapat nilai t hitung sebesar 5,047 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,000. Ini berarti bahwa nilai P value kurang dari 0,05 dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, artinya bahwa ada pengaruh variabel kesehatan lingkungan terhadap kepuasan bermukim.

**d. Tes Hipotesis Pengaruh Fasilitas publik ( $X_4$ ) terhadap Kepuasan Bermukim (Y)**

Dari hasil perhitungan didapat nilai t hitung sebesar 4,163 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,000. Ini berarti bahwa nilai P value kurang dari 0,05 dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, artinya bahwa ada pengaruh variabel fasilitas publik terhadap kepuasan bermukim.

## **H. Pembahasan**

Berdasarkan pengujian secara statistik dapat terlihat bahwa faktor aksesibilitas, atribut produk, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik dapat mempengaruhi kepuasan bermukim dalam membeli rumah di Property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang.

Adanya pengaruh aksesibilitas terhadap kepuasan bermukim dalam membeli rumah. Hal ini mengandung arti bahwa para konsumen dalam memilih rumah di Property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang terlebih dahulu melihat aksesibilitasnya dengan memperhatikan jarak antara tempat bekerja, pusat kota maupun pusat perbelanjaan dengan aksesibilitas rumah. Selain itu juga mereka

menginginkan rumah di aksesibilitas yang nyaman, dapat dijangkau dengan transportasi umum serta bebas dari banjir.

Dua buah lokasi properti yang mempunyai bentuk fisik sama tetapi bila lokasinya berbeda, maka nilainya tentu akan berbeda. Secara umum teori lokasi menyatakan bahwa semakin jauh dari kegiatan maka nilainya akan semakin rendah ini berarti menurunnya kepuasan bermukim. Semakin dekat lokasi properti akan semakin murah biaya transportasi, begitu pula dengan jalan yang semakin lebar akan menjadi mudah/lancar lalu lintas untuk mencapai lokasi dari rumah ke pusat kegiatan dan sebaliknya, sehingga terjadi efisien waktu maupun biaya. Ini berarti faktor lokasi akan menentukan apakah suatu properti tersebut mudah atau sulit untuk dicapai.

Rumah/properti yang mempunyai lokasi di dekat kawasan aktivitas dapat dicapai dengan mudah karena sistem pengangkutan dan perhubungan yang baik dibandingkan dengan kawasan yang berada jauh dari aktivitas dan jalan yang sempit, dalam konteks perilaku konsumen lokasi yang baik akan menjamin tersedianya akses yang cepat, dapat menarik sejumlah besar konsumen, dan cukup kuat untuk mengubah pola perilaku aktivitas konsumen. Hal ini berarti pemilik rumah yang berlokasi dekat dengan pusat aktivitas dan jalan di depan rumah yang lebar akan menetapkan kepuasan bermukim yang lebih tinggi dibanding dengan lokasi yang jauh dari pusat aktivitas dan akses jalan yang sempit.

Berdasarkan hasil temuan dalam penelitian ini ditemukan bahwa aksesibilitas (jarak dan lebar jalan) berpengaruh signifikan terhadap kepuasan bermukim. Hasil penelitian ini mendukung pendapat Arridel Mindra (2000) dan Yoepidha L Soemantri (2005) serta temuan penelitian yang dilakukan oleh Mahfud Sidik (2000); Mawad Sri Basuki (2002) Arif Mahmudin Zuhri (2002); Adrian Sutawijaya (2002) dan Syarul Alamsyah (2006).

Adanya pengaruh atribut produk terhadap kepuasan bermukim menandakan bahwa faktor ini menjadi pertimbangan yang tidak kalah pentingnya dari faktor lainnya, karena mereka tidak mau mengeluarkan biaya

untuk membeli rumah yang tidak sesuai dengan harapannya. atribut produk rumah di property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang bagi sebagian responden masih tergolong biasa atau bisa dikatakan tidak terlalu mahal dan sesuai dengan kualitas dan fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Selain itu faktor ini menjadi tolak ukur yang pasti akan kemampuan daya beli para konsumen dalam memilih rumah.

Atribut fisik mencakup desain dan konstruksi bangunan merupakan faktor penting dalam mempengaruhi nilai bangunan, disain dan konstruksi bangunan lebih ditentukan oleh jenis kegunaan bangunan dan selera dari konsumen yang menggunakannya. Ketidaksesuaian dengan kegunaan dan selera akan menyebabkan nilai bangunan menjadi turun, demikian juga sebaliknya apabila sebuah bangunan mempunyai desain konstruksi yang baik akan meningkatkan nilai bangunan tersebut.

Pengembang mendesain atribut fisik yang memiliki kondisi bangunan yang berkualitas seperti dinding dengan batu bata yang telah diplester, lantai berkeramik dan ukuran bangunan yang memadai, karena ini akan menjamin kenyamanan, keamanan dan ketenangan pemilik properti/ penghuni. Kondisi ini, akan meningkatkan kepuasan bermukim dibandingkan dengan pengembang properti yang bangunannya kurang berkualitas.

Berdasarkan hasil temuan dalam penelitian ini ditemukan bahwa atribut fisik (kondisi lantai, dinding dan atap) berpengaruh signifikan terhadap kepuasan bermukim. Hasil penelitian ini mendukung pendapat Arridel Mindra (2000) dan Yoepidha L Soemantri (2005) serta temuan penelitian yang dilakukan oleh Mahfud Sidik (2000); Mawad Sri Basuki (2002) Arif Mahmudin Zuhri (2002); Adrian Sutawijaya (2002) dan Syarul Alamsyah (2006).

Adanya pengaruh kesehatan lingkungan terhadap kepuasan bermukim menandakan faktor ini telah menjadi bahwa PT. Armada Hada Graha Magelang dalam mengembangkan propertynya harus memperhatikan unsur-unsur kesehatan lingkungan. Property yang ditawarkan kepada konsumen

perlu disediakan sarana dan prasarana kesehatan lingkungan seperti tempat pembuangan sampah, kelancaran saluran pembuangan air serta bebas dari polusi udara yang disebabkan oleh asap pabrik

Bukti empirik, menunjukkan sebagian besar pemilik properti memilih properti yang menjadi pertimbangan ke pertama adalah menginginkan lingkungan yang sehat. Dengan bukti empirik ini membuktikan bahwa lingkungan yang sehat menjadi hal yang dipertimbangkan dalam membeli properti, karena nilainya akan menjadi semakin tinggi. Dalam jangka panjang lingkungan yang tidak sehat akan berdampak pada kesehatan dan estetika negatif, serta *extraordinary* biaya perawatan rumah. Oleh karena itu, polusi udara, suara dan air merupakan pengaruh yang sangat nyata terhadap penurunan nilai properti, ini akan mendorong atau meningkatkan untuk kepuasan bermukim.

Berdasarkan hasil temuan dalam penelitian ini ditemukan bahwa kesehatan lingkungan berpengaruh signifikan terhadap nilai properti. Hasil penelitian ini mendukung pendapat Nourse dan beberapa investigasi lainnya yang dikutip oleh Listiyarko (2005) menunjukkan bahwa efek polusi udara berpengaruh negatif terhadap nilai properti.

Adanya pengaruh fasilitas publik terhadap kepuasan bermukim dalam membeli rumah. Hal ini mengandung arti bahwa para konsumen sangat memperhatikan fasilitas publik yang disediakan oleh perusahaan. Hal ini disebabkan dalam menjalankan aktivitas sehari-harinya, fasilitas publik seperti sekolah, tempat ibadah dan jalan raya serta tempat bermain menjadi sangat vital dalam menunjang aktivitas mereka.

Bukti empirik menunjukkan sebagian besar responden yang menjadi pertimbangan kedua terkuat dalam memilih properti adalah fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Ini berarti fasilitas publik yang disediakan berupa taman parkir, arena bermain anak-anak karena olah raga harus didisain cukup tersedia untuk meningkatkan kepuasan bermukim atau untuk menarik konsumen dalam rangka mendorong melakukan pembelian properti yang berakhir pula dengan peningkatan kepuasan bermukim.

Berdasarkan hasil temuan dalam penelitian ini ditemukan bahwa fasilitas publik (air bersih, daya listrik dan ketersediaan taman parkir, arena bermain anak, arena olah raga) berpengaruh signifikan terhadap kepuasan bermukim. Hasil penelitian ini mendukung pendapat Wins Sutiono (2000) dan penelitian yang dilakukan Arif M Zuhri (2002) dan Mawad S Basoeki (2002) yang menyatakan dengan semakin lengkapnya fasilitas yang ditawarkan maka akan semakin tinggi kepuasan bermukim.

## **I. Kesimpulan**

Hasil analisis dengan menggunakan SPSS dengan tehnik Analisis Regresi berganda seperti yang telah dipaparkan pada bab empat menunjukkan bahwa model penelitian ini dapat diterima (acceptable fit), sesuai dengan data observasi. Model penelitian ini lebih lanjut dapat diestimasi dengan probability level sebesar 0,05. Hasil pengujian hipotesis yang telah dipaparkan dan dianalisis maka dapat disimpulkan beberapa hal antara lain :

1. Hipotesis pertama penelitian yang berbunyi Aksesibilitas berpengaruh positif terhadap Kepuasan bermukim pada property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang diterima diterima.
2. Hipotesis kedua penelitian yang berbunyi Atribut Fisik berpengaruh positif terhadap Kepuasan bermukim pada property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang diterima diterima.
3. Hipotesis ketiga penelitian yang berbunyi terdapat Kesehatan lingkungan berpengaruh positif terhadap Kepuasan bermukim pada property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang diterima diterima.
4. Hipotesis keempat penelitian yang berbunyi Fasilitas Publik berpengaruh positif terhadap Kepuasan bermukim pada property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang diterima.

Berdasarkan hasil penelitian ini juga ditemukan secara empiris bahwa faktor aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas

publik merupakan faktor yang mempengaruhi kepuasan bermukim pada property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang. Penelitian ini dapat menjadi salah satu alternatif permasalahan terhadap penjualan pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang mengalami penurunan. Penjualan yang terus menerus turun dari tahun ke tahun sangat tidak menguntungkan bagi perusahaan karena tidak mampu memberikan profit yang diharapkan.

#### **J. Implikasi Manajerial**

Berdasarkan hasil analisis di atas, ada beberapa saran yang diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan kepuasan bermukim terhadap property yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang, antara lain:

1. Dengan melihat bahwa faktor aksesibilitas mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap keputusan konsumen, maka PT. Armada Hada Graha Magelang perlu memperhatikan factor pemilihan lokasi apabila ingin membuka perumahan baru, disamping itu lokasi perumahan yang sudah ada tetap perlu dijaga supaya sesuai dengan harapan konsumen salah satunya dengan menambah sarana transportasi umum. Selain itu perlu diperhatikan pula kondisi fasilitas umum yang disediakan, PT. Armada Hada Graha Magelang sebagai perusahaan pengembang property perlu menyediakan menyediakan fasilitas umum yang memadai yang seperti tempat ibadah, tempat bermain, supermarket dan fasilitas taman untuk bermain.
2. PT. Armada Hada Graha Magelang perlu memperbaiki strategi atribut produknya. Salahs atu usaha yang dapat dilakukan dengan menjalankan promosi dimana hal ini dilakukan dengan jalan tidak memberikan janji yang muluk-muluk terhadap calon konsumen sehingga mencegah terjadinya kekecewaan di hati para konsumen. Selain itu juga dalam melakukan promosi sebaiknya perusahaan memberikan apa yang memang ditawarkan kepada calon konsumen dengan memberikan apa

saja yang sudah ada di lokasi perumahan dan tidak memberikan janji yang dapat menciptakan image buruk terhadap perusahaan.

#### **K. Daftar Pustaka**

- Achmad Udarto, 2005, Penentuan Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Harga Rumah (Studi Kasus di Kodya Surakarta), **Jurnal Survey dan Penilaian Properti Vol. September 2005, Jakarta : Yayasan Sebelas Lima Sembilan**
- Adrian Sutawijaya, 2004. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang, **Jurnal Ekonomi Pembangunan, Kajian Ekonomi Negara Berkembang, Vol 9**
- Anonim, 1992, **Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman**, Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia
- Anonim, 2004, **Standar Penilaian Indonesia**, KPSI, Jakarta
- Arif M Zuhri, 2002, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Yang Dilelang Melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) (Studi Kasus di Kota Surabaya), **Jurnal Survey dan Penilaian Properti, Vol September 2005, Jakarta : Yayasan Sebelas Lima Sembilan**
- Arridel Mindra, 2000, Pengaruh Faktor Eksternalitas Pada Nilai Rumah, **Jurnal Survey dan Penilaian Properti, Vol 019, Jakarta : Yayasan Sebelas Lima Sembilan**
- Azwar Saifudin. 1997. **Reliabilitas Dan Validitas**. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Fandy Tjiptono, 1996, **Manajemen Jasa**, Andi Offset, Yogyakarta
- Fanning, Stephen F., Tery F.Grissom, Thomas D.Pearson, 1994, **Market Analysis for Valuation Appraisals**, Appraisal Institute, Chicago, Illinois
- Imam Ghozali, 2005, **Analisis Multivariate dengan Program SPSS**, Edisi 3, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Kotler, Philip, 1997. **Manajemen Pemasaran: Analisis, Perencanaan, Implementasi Dan Kontrol**. Jakarta: Prenhallindo
- Kotler, Philip, Amstrong, 1996, **Principle of Marketing**, New Jersey, Englewood Cliffs, Prentice Hall International Inc
- Listiyarko, 2005, Pengaruh Pencemaran Udara oleh Limbah Pabrik PT. Palur Raya Kab. Karanganyar Terhadap Nilai Tanah, **Jurnal Survey dan Penilaian Properti, Vol 048, Jakarta : Yayasan Sebelas Lima Sembilan**
- Machfud Sidik, 2000, **Model Penelitian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia**, Jakarta : Yayasan Bina Umat Sejahtera
- Mawad S Basoeki, 2005, Pengaruh Elemen Lokasi, Pendapatan dan Atribut Fisik Terhadap Nilai Jual Objek Pajak Properti Apartemen Di Wilayah



- Jakarta, **Jurnal Survey dan Penilaian Properti Vol. September 2005, Jakarta : Yayasan Sebelas Lima Sembilan**
- Nizar Kurinawan, 2005, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Lingkungan yang Tercemar oleh Bocornya Tangki Pompa Bensin. **Jurnal Survey dan Penilaian Properti Vol. September 2005, Jakarta Yayasan Sebelas Lima Sembilan**
- Puji Subekti, 2004, **Analisis Pengaruh Harga, Lokasi dan Fasilitas terhadap Keputusan Pemilihan Jasa Kos**, Skripsi S 1 (tidak dipublikasikan), Program S1, UNDIP, Semarang
- Rachmawan, 2005, Penentuan Harga Jual Apartemen Menurut Tingkat Pengembangan dan Harga Tanah (Studi Kasus di DKI Jakarta), **Jurnal Survey dan Penilaian Properti, Vol 048, Jakarta : Yayasan Sebelas lima Sembilan**
- Sugianto, 2005, Faktor- faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah di Sekitar Tempat Pembuangan Akhir Sampah Sitimulyo Kabupaten Bantul. **Jurnal Survey dan Penilaian Properti, Vol 047, Jakarta : Yayasan Sebelas Lima Sembilan**
- Sullivan O Arthur, 2000, **Urban Economic**, Fourth Edition, The McGraw-Hill Companies : Inc
- Swastha, Basu & Irawan. 2003. **Manajemen Pemasaran Modern**. Yogyakarta: BPFE
- Syahirul Alamsyah, 2006, **Analisis Pengaruh Lokasi, Aksesibilitas dan Ketersediaan Infrastruktur Kota Terhadap Nilai Tanah Pemukiman di Kota Semarang (Studi Kasus di Kecamatan Ngaliyan)**, Skripsi S1 (tidak dipublikasikan), Program SI, UNDIP, Semarang
- Veronica, 2005, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Jumlah Transaksi Jual Beli Properti Tempat Tinggal di Kotamadya Dati II Yogyakarta, **Jurnal Survey dan Penilaian Properti Vol. September 2005, Jakarta Yayasan Sebelas Lima Sembilan**
- Wahyu Hidayati dan Budi Harijanto, 2003, **Konsep Dasar Penilaian Properti**, BPFE, Yogyakarta
- Whipple, R.T.M., 1995, **Property Valution and Analysis**, The Law Book Co Ltd., Melbourne
- Yoepidha L Soemantri, 2005, Kajian Pengaruh Lingkungan Kampus Terhadap Nilai Rumah (Studi Kasus Lingkungan Kampus UGM dan Lingkungan Kampus IKIP Yogyakarta), **Jurnal Survey dan Penilaian Properti, Vol 048, Jakarta : Yayasan Sebelas Lima Sembilan**