

BAB II

TINJAUAN KEPUSTAKAAN

2.1 Perumahan

2.1.1 Definisi Perumahan

Berdasarkan pengertian pada pasal 1 angka (1) Undang - Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Di samping itu, menurut Budiharjo (1994) perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, serta tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu kelompok masyarakat.

Pembangunan perumahan ditujukan untuk meningkatkan kualitas hunian, lingkungan hidup, pertumbuhan wilayah dengan mempertimbangkan keseimbangan antara pengembangan daerah perkotaan dan pedesaan, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan roda perekonomian dalam rangka mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Adapun dijelaskan lebih lanjut pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Permukiman bahwa tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memiliki alasan sebagai berikut:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pada pasal 19 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat diambil poin secara garis besar, yaitu terkait penyelenggaraan rumah dan perumahan yang dapat dilakukan oleh:

- a. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah misalnya berupa perumahan yang diselenggarakan oleh Perum PERUMNAS, Perumahan Khusus Pegawai Negeri dan lain sebagainya.
- b. Pihak swasta/pengembang perumahan (*developer residence*) baik perseorangan maupun berbentuk perusahaan berbadan hukum.
- c. Swadaya masyarakat

Oleh karena itu, pembangunan perumahan memerlukan kerja sama secara terpadu antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak swasta, dan masyarakat dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan yang layak, sehat, aman, dan serasi dengan lingkungan, serta terjangkau kemampuan daya beli masyarakat, dengan memberikan perhatian khusus kepada masyarakat dari golongan menengah hingga kebawah.

2.1.2 Aspek Perencanaan Perumahan

Menurut Sastra dan Marlina (2007), dalam membuat sebuah perencanaan perumahan yang benar-benar dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan maka perlu dipertimbangkan secara matang aspek-aspek perencanaannya. Harapan dari keberhasilan implementasi akan adanya pertimbangan aspek-aspek perencanaan adalah laju pembangunan perumahan dapat mengarah pada kondisi ketika kuantitas dan kualitas perumahan tersebut sesuai dengan tuntutan kebutuhan masyarakat. Karena perumahan berfungsi sebagai tempat tinggal manusia serta berfungsi sebagai tempat berlangsungnya kehidupan sosial bermasyarakat maka dari itu dalam merencanakan perumahan harus

mempertimbangkan aspek-aspek yang mendasari perencanaan perumahan diantaranya sebagai berikut:

1. Lingkungan

Hal yang menjadi pertimbangan utama dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan faktor yang sangat mempengaruhi dan keberadaannya tidak boleh terabaikan. Hal ini dapat terjadi dikarenakan kondisi lingkungan akan berdampak kepada penghuni perumahan tergantung baik buruknya kondisi lingkungan yang ada. Selain itu, perencanaan juga dilakukan terhadap lingkungan perumahan baik secara mikro terkait perencanaan secara detail terhadap unit-unit rumah maupun secara makro terkait perencanaan dan pencermatan terhadap lingkungan dimana perumahan tersebut berada.

Kita perlu berasumsi dan berpikir juga seandainya terjadi perubahan terhadap lingkungan, apakah perubahan tersebut nantinya akan mengarah menuju keseimbangan atau justru melewati batas ambang toleransi. Jika dari daya dukung alami lingkungan sudah tidak dapat menoleransinya lagi maka kita perlu melakukan investasi berupa *treatment* lingkungan agar dapat tercipta kelestarian lingkungan. Dari upaya-upaya yang telah dilakukan tersebut maka pembangunan perumahan tidak akan memberikan dampak negatif terhadap lingkungan perumahan.

2. Daya Beli

Perencanaan pembangunan perumahan perlu dipikirkan kesesuaian antara ukuran, konstruksi, bahkan dari bahan bangunannya. Dengan perencanaan

tersebut diharapkan dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan yang telah dicanangkan sesuai dengan programnya. Kemudian perlu diantisipasi juga mengingat kemampuan rata-rata daya beli masyarakat pada wilayah yang satu dengan yang lain berbeda bahkan apabila melihat data kebutuhan akan rumah tinggal di Indonesia, maka kemampuan daya beli untuk membeli rumah secara umum masih berada di bawah garis kemampuan standar masyarakat.

3. Kelembagaan

Tercapainya keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah baik di perkotaan maupun di pedesaan tidak terlepas dari peran pemerintah sebagai pihak yang berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana yang kondusif. Sementara itu, masyarakat sebagai salah satu pihak dalam perencanaan pembangunan perumahan memegang peran penting dalam setiap program pembangunan yang dijalankan. Apabila dikaji lebih dalam lagi mengenai pihak-pihak dalam pembangunan perumahan, maka peran swasta dalam hal ini pengembang (kontraktor) sangatlah menentukan terciptanya arah dan laju pembangunan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera dengan tercukupinya segala kebutuhan, termasuk kebutuhan perumahan.

2.2 Perum Perumnas

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional atau biasa dikenal dengan Perum Perumnas adalah sebuah BUMN yang tugasnya mengemban misi pelaksanaan kebijakan dan program Pemerintah di bidang pembangunan

perumahan rakyat menengah kebawah beserta sarana dan prasarannya, yang mampu mewujudkan lingkungan permukiman sesuai rencana pengembangan wilayah perkotan. Dikutip dari situs resmi Perum Perumnas (2021), perusahaan ini didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, serta disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Program pembangunan rumah yang layak dengan harga terjangkau telah dimulai oleh Pemerintah Indonesia dari tahun 1952 dengan pembentukan Yayasan Kas Pembangunan dan Jawatan Perumahan Rakyat.

Selain tugas utama tersebut, Perumnas juga melakukan kegiatan bisnis komersil dalam rangka mencari dana untuk subsidi silang dan meningkatkan pertumbuhan perusahaan dengan sasaran perumahan untuk golongan berpenghasilan menengah atas dan pengembangan fasilitas komersial dengan pola kerjasama operasi. Perum Perumnas sebagai BUMN pengembang dengan jangkauan usaha nasional memiliki jaringan usaha yang terdiri atas 1 Kantor Pusat, 2 Kantor Bisnis Unit, 14 Proyek Rumah Susun dan 29 Proyek Rumah Tapak. Helvetia Medan, Ilir Barat Palembang, Banyumanik Semarang, Tamalanrea Makasar, Dukuh Menanggal Surabaya, Antapani Bandung adalah contoh permukiman berskala besar yang pembangunannya dirintis oleh Perumnas. Selain itu juga terdapat daerah pengembangan yang dijadikan sebagai kawasan strategis penyangga ibu kota, yaitu Depok, Bogor, Tangerang, dan Bekasi.

2.3 Tinjauan Nilai Properti

2.3.1 Definisi Harga dan Nilai

Berdasarkan KPUP (KEPI & SPI Edisi VII-2018), harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayar untuk suatu aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari penjual atau pembeli, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan dari pihak lain. Sedangkan nilai merupakan suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset yang dimaksud disini bisa berupa barang ataupun jasa. Nilai bagi pemilik sendiri adalah suatu estimasi dari manfaat atas suatu kepemilikan aset yang akan didapatkan pihak tertentu.

Menurut SPI 101 (KEPI & SPI Edisi VII-2018), nilai pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan. Kemudian penilaian menurut KPUP (KEPI & SPI Edisi VII-2018) adalah proses pekerjaan dalam memberikan estimasi atau pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun dalam melakukan suatu penilaian terdapat beberapa prinsip yang harus diperhatikan, antara lain: (Fahira, 2011)

- a. Prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi (*principle of highets and best use*)

- b. Prinsip penawaran dan permintaan (*principle of supply and demand*)
- c. Prinsip pengganti (*principle of substitution*)
- d. Prinsip keuntungan yang diharapkan properti (*principle of anticipation*)
- e. Prinsip adanya perubahan-perubahan (*principle of change*)
- f. Prinsip kesesuaian (*principle of conformity*)
- g. Prinsip persaingan (*principle of competition*)
- h. Prinsip penambahan dan pengurangan (*principle of increasing and decreasing return*)
- i. Prinsip penggunaan yang tepat (*principle of consistent use*)

2.3.2 Definisi Nilai Properti

Prawoto (2003) menyebutkan bahwa nilai merupakan sejumlah uang yang setara dengan milik (properti) yang dapat memberikan keuntungan atas kepemilikan tersebut. Nilai properti sering kali menjadi topik pembicaraan kebanyakan masyarakat yang terlibat dalam kegiatan yang berkaitan dengan real properti. Penguasaan dan kepemilikan atas tanah dan bangunan (*real property*) mewakili sebagian besar dari kekayaan dunia dan penilaiannya merupakan asas dasar yang penting dalam kelangsungan pasar properti dan keuangan secara nasional maupun global (IVSC, 2003). *Real property* adalah kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada *real estate* atau hubungan hukum yuridis pemilik atas penguasaan *real estate*. Appraisal Institute (2013) menyatakan bahwa *real property* dan *real estate* memiliki konsep hukum yang berbeda. Adapun istilah *real estate* digunakan untuk mewakili aset secara fisik, sedangkan *real*

property lebih merujuk pada kepentingan, manfaat, dan hak yang melekat dalam penguasaan dan kepemilikan *real estate* secara fisik.

Nilai suatu properti dapat dipengaruhi oleh banyak faktor, oleh karena itu dalam melakukan penilaian properti semua faktor dipecahkan, dipertimbangkan, dan dianalisis agar diperoleh faktor mana saja yang berpengaruh terhadap nilai properti tersebut. Wolcott (1987) berpendapat bahwa properti seperti tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi motivasi suatu kegiatan manusia. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah antara lain:

1. Faktor sosial, merupakan faktor pembentuk pola penggunaan tanah di suatu wilayah yang ditunjukkan dengan karakteristik penduduk, meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan, dan lain-lain.
2. Faktor ekonomi, merupakan faktor kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan yang ditunjukkan dalam hubungan permintaan dan penawaran. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya *overhead* lainnya.
3. Faktor hukum dan pemerintah, merupakan faktor kebijakan pemerintah yang mempengaruhi nilai tanah misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan, dan lain-lain.
4. Faktor lingkungan, terdiri dari kondisi internal dan kondisi eksternal. Kondisi internal meliputi lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dan dimensi. Kondisi

eksternal meliputi keadaan lingkungan sekitar lokasi seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung, dan jaringan transportasi yang mempengaruhi aksesibilitas lokasi.

Tanah dan bangunan sebagai sarana yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia memberikan nilai yang berarti bagi manusia itu sendiri. Adapun nilai tanah dan bangunan bagi manusia dapat ditandai dengan adanya ciri-ciri sebagai berikut. (Siahaan, 2003)

- a. *Demand* (permintaan), permintaan terhadap suatu tanah dan bangunan menunjukkan bahwa tanah dan bangunan tersebut bernilai atau memberi harapan kepada pembeli bahwa komoditas tersebut dapat memuaskan kebutuhan hidupnya atau keinginan individunya.
- b. *Utility* (kegunaan), tanah dan bangunan merupakan salah satu faktor penunjang kehidupan manusia. Tanah sendiri memiliki kegunaan bagi pemiliknya karena pemilik dapat memanfaatkan tanah untuk mendirikan bangunan, faktor produksi, simbol status, dan berbagai kegunaan lainnya. Selain itu, terdapat bangunan yang juga memiliki kegunaan karena berbagai aktivitas manusia sebagian besar dilakukan di dalam bangunan.
- c. *Scarcity* (kelangkaan), kelangkaan tanah merupakan salah satu masalah penting yang dihadapi oleh manusia saat ini, hal ini dikarenakan karena permintaan tanah yang semakin meningkat tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah sehingga membuat tanah menjadi benda yang langka. Akibat dari peristiwa ini membuat semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya di kota-kota besar. Selain tanah, bangunan

sebagai benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia juga cukup langka. Ditambah lagi dengan adanya biaya pembuatan bangunan yang umumnya tidak kecil sehingga membuat seseorang yang membutuhkan suatu bangunan tidak serta merta dapat dengan cepat dan mudah membuatnya.

- d. *Transferability* (dialihkan), tanah dan bangunan sebagai bentuk dari properti dapat dialihkan oleh pihak yang memiliki atau menguasai kepada pihak lain yang menginginkannya. Adapun berbagai cara dalam mengalihkan tanah dan bangunan, misalnya jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Selain itu, pengalihan kepemilikan tanah dan bangunan ini juga perlu diberi kepastian hukum agar kepemilikan orang yang memperoleh suatu tanah dan bangunan ini dapat diakui secara sah, misalnya seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan dan sebagainya. Pengalihan hak ini hendaknya dilakukan melalui perbuatan hukum dengan membuat bukti peralihan hak yang sah, yaitu akta peralihan hak dan pendaftaran hak atas tanah ke instansi yang berwenang.
- e. *Valuable* (Dinyatakan dalam bentuk uang). Untuk dapat mengetahui berapa besar nilai suatu benda maka benda tersebut harus dapat dinyatakan dalam bentuk sejumlah uang. Tanah dan bangunan dapat diketahui berapa nilainya dengan cara melakukan penilaian atas tanah dan bangunan tersebut baik dengan penilaian secara sederhana melalui penaksiran langsung maupun penilaian dengan teknik dan metode penilaian secara ilmiah. Teknik yang digunakan ini bertujuan untuk menentukan berapa besar harta yang dimiliki seseorang dalam bentuk tanah dan bangunan, berapa uang yang layak

diterima oleh pemilik sekiranya tanah dan bangunan miliknya dijual maupun ketika seandainya pemilik meminjamkan uang/mengajukan kredit dengan tanah dan bangunan sebagai jaminan utangnya kepada Bank atau kreditur.

2.4 Faktor Penentu Nilai

2.4.1 Fisik

Tjiptono dan Afandi (2006) menjelaskan mengenai faktor fisik bahwa unsur ini dianggap penting oleh masyarakat untuk pertimbangan membeli sebuah rumah tinggal, misalnya luas tanah, luas bangunan, bahan bangunan, dan lain sebagainya. Faktor fisik ini kemudian diuraikan menjadi kualitas fisik dan desain fisik. Kualitas suatu rumah tinggal secara umum adalah mutu bahan bangunan yang akan dipakai dan agar mendapatkan kualitas fisik khusus maka membutuhkan biaya relatif lebih mahal pula karena mutu bahan juga dibeli khusus. Sementara itu, untuk desain fisik merupakan komposisi dan bentuk eksterior bangunan yang berpengaruh terhadap baik, buruk atau rusaknya suatu lingkungan di sekitarnya.

Luas tanah dan bangunan juga berpengaruh terhadap nilai properti karena semakin luas ukuran properti biasanya harganya juga semakin mahal (Abidoye Rotimi dan Chan Albert, 2016). Menurut Whipple (1997) sebagaimana dikutip oleh Rachmawan (2005) menyebutkan atribut fisik dari suatu properti diantaranya ukuran/luas tanah dan bangunan, perbandingan lebar depan dan sisi dalam tanah, proporsi tanah terhadap bangunan, lay out dan lain sebagainya.

2.4.2 Lingkungan

Singla dan Bendigiri (2019) berpendapat bahwa faktor-faktor terkait lingkungan berperan penting dalam menentukan nilai properti. Faktor terkait lingkungan ini sangat beragam misalnya seperti kualitas lingkungan, tingkat keamanan, ketersediaan air bersih, dan lain sebagainya. Lingkungan sendiri merupakan unsur penting karena bagaimanapun juga nilai suatu properti sangat dipengaruhi oleh keadaan dari lingkungan sekitar. Adanya faktor lingkungan ini nantinya dapat berdampak positif dan dapat pula berdampak negatif (Rahayu, 2008).

Menurut Fauzi (2004), semakin buruk suatu lingkungan maka semakin menurun nilai jual properti tersebut. Apabila terjadi kerusakan dan penurunan kualitas lingkungan maka dapat mempengaruhi nilai harga lahan atau bangunan yang ada. Untuk menjaga kualitas lingkungan tetap baik selain memerlukan kesadaran oleh para penghuninya juga perlu ditunjang dengan fasilitas kebersihan, karena dengan adanya lingkungan yang bersih dapat membuat nilai properti di lingkungan tersebut naik.

Adapun Fahira dkk. (2010), menyatakan bahwa perumahan dengan tingkat keamanan yang tidak terjamin akan mengurangi minat masyarakat untuk menempati perumahan tersebut. Dengan turunnya minat masyarakat terhadap perumahan pastinya membuat nilai jual properti semakin rendah. Selain itu, fasilitas perumahan seperti ketersediaan air bersih juga menjadi alasan masyarakat memiliki minat dalam membeli rumah di perumahan dikarenakan penghuni dapat menggunakan air bersih untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya.

Hal ini sesuai dengan kajian literatur berjudul Pengawasan Penyehatan Lingkungan Pemukiman yang menyebutkan bahwasanya suatu perumahan dapat dikatakan sehat apabila telah memenuhi beberapa syarat, salah satu diantaranya adalah perumahan tersebut memiliki ketersediaan air bersih, sarana pembuangan sampah, saluran pembuangan air limbah, dan memenuhi syarat kesehatan (Sanropie. D, 2016).

2.4.3 Jarak

Faktor-faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan menjadi salah satu pertimbangan masyarakat dalam memilih rumah yang dikehendaknya. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai bentuk efisiensi waktu dan biaya transportasi sehingga menjadi pertimbangan masyarakat dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud (Firdaus, 1997).

Faktor yang menentukan nilai suatu properti juga dikemukakan oleh Ian Levy sebagaimana dikutip oleh Kurniawan dan Mudakir (2004) yang menyatakan bahwa variabel utama dalam menentukan nilai tanah adalah lokasi tanah yang memiliki aksesibilitas atau jarak ke pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi (*Central Business District* disingkat CBD). Hal ini sejalan dengan Teori *bid rent* yang menyatakan bahwa harga tanah dipengaruhi oleh jarak terhadap pusat kota apabila jarak suatu lokasi tanah dari pusat kota semakin dekat maka harganya akan semakin tinggi dan begitu pula sebaliknya.

Faktor jarak ini kemudian akan menentukan juga apakah sebuah properti itu mudah atau bisa jadi sulit dicapai. Suatu properti yang berlokasi di sekitar pusat

kota akan dapat dicapai dengan mudah karena terdapat sistem perhubungan seperti angkutan atau transportasi umum yang baik dibandingkan dengan lokasi luar kota. Selain itu, properti yang mempunyai lokasi di sekitar pusat kota mempunyai infrastruktur yang lengkap seperti fasilitas dan kondisi jalan, volume lalu lintas, tingkat kebisingan, dan jalur lalu lintas (Rahayu, 2008).

2.4.4 Tanah Sudut

Tanah sudut atau tanah hook adalah tanah yang terletak pada paling sudut dengan dua sisi terbuka menghadap ke jalan. Istilah hook berasal dari bahasa Belanda "hoek" yang memiliki makna sudut atau pojok. Bambang Eka Jaya sebagaimana dikutip oleh Ardiyansyah Fadli (2021) menjelaskan bahwa harga tanah sudut dapat lebih mahal harganya dikarenakan secara konstruksi biaya yang dibutuhkan lebih besar sehingga rumah yang berada di sudut/hook perumahan ini biasanya dijual 20 persen lebih mahal dari rumah dengan posisi dan letak biasa pada umumnya. Adapun dari segi keluasaan, area yang dapat dibangun tanah sudut terkadang lebih sedikit dari kavling badan karena memiliki dua atau bahkan tiga garis sempadan bangunan (GSB) yang ketentuannya diatur oleh peraturan daerah masing-masing.

Menurut Fahirah dkk. (2010), posisi atau letak bangunan pada suatu perumahan dipengaruhi oleh perbedaan luas lahan pada suatu blok perumahan. Rumah yang lokasinya berada di sudut tentunya memiliki luas lahan yang sedikit lebih besar dan terkadang strategis daripada rumah yang lokasinya berada di

tengah. Oleh karena itu, letak rumah yang berada pada sudut jalan membuat orang lebih tertarik sehingga nilai tanahnya akan lebih tinggi dari biasanya.

2.5 Penelitian Terdahulu

Sutianingsih (2010) melakukan penelitian mengenai analisis pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam membeli perumahan, didapatkan kesimpulan bahwa variabel bebas seperti kualitas bangunan, harga, lokasi, dan promosi mempunyai pengaruh positif signifikan baik secara parsial maupun simultan terhadap keputusan pembelian konsumen.

Rahma (2010) membuat kesimpulan dari pengujian statistik yang mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang berpengaruh dalam permintaan perumahan khususnya perumahan tipe *cluster* pada perumahan Tamansari Majapahit Semarang. Hasil penelitian tersebut menjelaskan bahwa faktor harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Tamansari Majapahit Semarang. Adapun dalam penelitiannya mengindikasikan dari keenam faktor terdapat faktor fasilitas yang memiliki pengaruh paling besar. Oleh karena itu, semakin lengkap dan bagus fasilitas yang ditawarkan maka akan meningkatkan keputusan pembelian konsumen.

Di samping itu, Malahati (2018) dalam penelitiannya terkait pengaruh faktor fisik dan reputasi perumahan membuat kesimpulan dari pengujian statistik yang telah dilakukan pada perumahan Citra Wisata dan dinilai secara simultan dan parsial. Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa secara simultan,

seluruh variabel bebas, yaitu lokasi, fasilitas, desain, lingkungan dan reputasi perumahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti. Sementara secara parsial, faktor fasilitas, desain, dan reputasi perumahan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti, sedangkan pada faktor lokasi dan lingkungan memiliki pengaruh positif tetapi tidak signifikan.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Sigit (2018) membahas terkait faktor - faktor yang mempengaruhi nilai properti pada perumahan berkonsep cluster, pengujian statistik pada perumahan J City yang telah dilakukan didapatkan kesimpulan sebagai berikut: faktor lokasi, fasilitas, desain, lingkungan, dan karakteristik cluster berpengaruh signifikan baik secara simultan maupun parsial terhadap nilai properti.

Tabel II.1 Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul	Variabel	Kesimpulan
Sutianingsih	Keputusan Konsumen Dalam Membeli Perumahan	Kualitas Bangunan (X_1) Harga (X_2) Lokasi (X_3) Promosi (X_4) Keputusan Konsumen (Y)	Variabel bebas seperti kualitas bangunan, harga, lokasi, dan promosi mempunyai pengaruh positif signifikan baik secara parsial maupun simultan terhadap keputusan pembelian konsumen.
Intan Sari Zaitun Rahma	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Tamansari) di Kota Semarang	Harga (X_1) Fasilitas (X_2) Lokasi (X_3) Lingkungan (X_4) Pendapatan (X_5) Harga Substitusi (X_6)	Faktor harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Tamansari Majapahit Semarang serta ditemukan juga bahwa faktor

		Keputusan Pembelian (Y)	fasilitas sangat memiliki pengaruh terhadap keputusan pembelian di perumahan tersebut.
Cut Dhaifina Malahati	Analisis Pengaruh Faktor Fisik dan Reputasi Perumahan Terhadap Nilai Properti Perumahan Citra Wisata	Lokasi (X_1) Fasilitas (X_2) Desain (X_3) Lingkungan (X_4) Reputasi Perumahan (X_5) Nilai Properti (Y)	Secara simultan, seluruh variabel bebas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti. Secara parsial, faktor fasilitas, desain, dan reputasi perumahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti, sedangkan faktor lokasi dan lingkungan berpengaruh positif tetapi tidak signifikan.
Faurantia Forlana Sigit	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Pada Perumahan Berkonsep Cluster (Studi Kasus: Perumahan J City)	Lokasi (X_1) Fasilitas (X_2) Desain (X_3) Karakteristik Cluster (X_5) Lingkungan (X_4) Nilai Properti (Y)	Variabel lokasi, fasilitas, desain, lingkungan, dan karakteristik cluster berpengaruh signifikan baik secara simultan maupun parsial terhadap nilai properti pada perumahan J City.

Sumber: Diolah penulis

2.6 Kerangka Konseptual

Penulisan ini mengacu pada rumusan masalah yang diambil dan penelitian terdahulu untuk menganalisis faktor-faktor yang diduga memiliki pengaruh terhadap nilai properti pada perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang serta skema kerangka konseptual yang ditunjukkan pada gambar II.1.

1. Fisik

Berdasarkan penelitian terdahulu, yaitu Sutianingsih (2010) menganalisis bahwa faktor fisik seperti kualitas bangunan secara individual mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan konsumen membeli rumah di perumahan. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin baik kualitas fisik suatu bangunan maka nilai properti akan meningkat.

2. Jarak

Berdasarkan penelitian terdahulu, yaitu Sigit (2018) menganalisis bahwa faktor jarak yang termasuk ke dalam variabel fasilitas secara individual mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti pada perumahan cluster J City. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin dekat akses atau jarak maka nilai properti pada perumahan *cluster* tersebut juga akan meningkat.

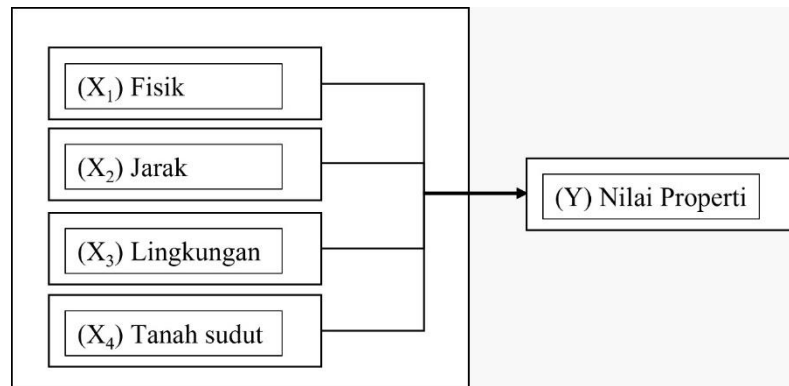
3. Lingkungan

Berdasarkan penelitian terdahulu, yaitu Rahma (2010) menganalisis bahwa variabel lingkungan secara individual berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan konsumen membeli rumah di perumahan Tamansari Majapahit Semarang. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin baik kualitas lingkungan suatu perumahan maka nilai properti semakin meningkat.

4. Tanah sudut

Berdasarkan penelitian terdahulu, yaitu Malahati (2018) menganalisis bahwa faktor tanah sudut yang termasuk dalam variabel lokasi secara individual berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai properti. Hal ini mengindikasikan bahwa tanah sudut tidak memiliki pengaruh yang kuat terhadap nilai properti pada kawasan perumahan Citra Wisata.

Gambar II.1 Kerangka Konseptual



Sumber: Diolah penulis

2.7 Hipotesis

Berdasarkan teori dan kerangka konseptual yang telah diuraikan di atas maka hipotesis dalam penulisan ini antara lain:

H1 = Variabel fisik berpengaruh signifikan terhadap nilai properti perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang.

H2 = Variabel jarak berpengaruh signifikan terhadap nilai properti perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang.

H3 = Variabel lingkungan berpengaruh signifikan terhadap nilai properti perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang.

H4 = Variabel tanah sudut berpengaruh signifikan terhadap nilai properti perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang.

H5 = Secara bersamaan variabel fisik, jarak, lingkungan, dan tanah sudut berpengaruh signifikan terhadap nilai properti pada perumahan Perumnas Klipang Green 2 Semarang.