

ANALISIS PENGARUH KARAKTERISTIK STRUKTUR, LOKASI, SOSIAL DAN LINGKUNGAN TERHADAP PEMBENTUKAN HARGA RUMAH PADA KAWASAN PERUMAHAN KOMERSIAL DI KABUPATEN MANOKWARI DENGAN METODE HEDONIC PRICE MODEL

Mathias Kambu^a

^a Magister Perencanaan Kota dan Daerah, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Informasi Artikel:

Diterima: 16 November 2018

Naskah perbaikan: 19 Desember 2018

Disetujui: 4 Januari 2019

Tersedia Online: 22 Februari 2019

Kata Kunci:

Lokasi, Perumahan Komersial, Hedonic Price Model

Korespondensi:

Mathias Kambu

Email: kambumd@gmail.com

Abstrak: Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman tidak dapat dipisahkan antara nilai rumah dengan karakteristik yang berasosiasi dengan rumah tersebut, seperti karakteristik struktur bangunan, lokasi, sosial dan lingkungan. Manokwari sebagai Ibu Kota Provinsi Papua Barat sejak dimekarkan pada tahun 2003 dan eksis pada tahun 2006, hal tersebut berimplikasi terhadap meningkatnya migrasi masuk, pertumbuhan ekonomi dan pemanfaatan ruang. Peningkatan pemanfaatan ruang yang paling menonjol ialah pembukaan lahan permukiman pada bagian wilayah perkotaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi pemilihan lokasi hunian berdasarkan determinasi karakteristik yang berasosiasi dengan rumah tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deduktif kuantitatif, yakni berupa penerapan hedonic Price Model dengan teknik survey, observasi dan wawancara terstruktur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Harga Unit Rumah secara bersama-sama dipengaruhi oleh karakteristik struktur bangunan, sosial, lokasi dan lingkungan dengan nilai determinasi simultan sebesar 52,3%, sedangkan sisahnya yaitu 47,7% dipengaruhi oleh variabel lain di luar model ini. Uji parsial menunjukkan determinasi karakteristik terhadap pembentukan harga unit rumah secara signifikan dipengaruhi oleh karakteristik lokasi sebesar Negatif (-) 0,504 yang disebabkan oleh pertimbangan terhadap titik optimum terhadap layanan dasar dan karakteristik lingkungan sebesar Negatif (-) 0,272 yang disebabkan oleh kecenderungan diabaikannya (rendah) persepsi responden tentang lingkungan hunian. Sedangkan karakteristik struktur dan Sosial tidak berpengaruh signifikan. Kontribusi item karakteristik lokasi hunian paling tinggi adalah korelasi item jarak ke pusat kota (0,884), Jarak ke tempat perbelanjaan (0,891), jarak ke sekolah (0,795). Sementara itu, item korelasi yang paling dominan pada karakteristik lingkungan adalah kontribusi kebisingan lokasi perumahan, panorama (0,889), kebisingan kendaraan bermotor (0,886).

Copyright © 2018 JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA STTNAS Yogyakarta

How to cite (APA 6th Style):

Kambu, Mathias. (2018). Analisis Pengaruh Karakteristik Struktur, Lokasi, Sosial Dan Lingkungan Terhadap Pembentukan Harga Rumah Pada Kawasan Perumahan Komersial Di Kabupaten Manokwari Dengan Metode Hedonic Price Model. *Reka Ruang*, vol 1(no 2), pp.42-55

1. PENDAHULUAN

Tumbuh dan berkembangnya sebuah kota dicirikan dengan meningkatnya mobilisasi penduduk, barang dan jasa serta perubahan-perubahan dalam tata guna lahan. Hal ini secara langsung mengkonfirmasi kinerja pembangunan daerah yang terus bertumbuh sehingga berdampak terhadap meningkatnya nilai guna lahan (Kuswantojo dkk, 2005). Lebih jauh dijelaskan oleh Adisasmitha (2014), bahwa hal tersebut selain berdampak pada meningkatnya nilai guna tanah, juga berdampak pada meningkatnya konflik atas kepemilikan lahan.

Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman tidak dapat dipisahkan dari sifat tanah sebagai sumberdaya terbatas, sebagai suatu kebutuhan yang mendasar juga sebagai suatu nilai atau norma dan sebagai media informasi antar berbagai pihak yang berkepentingan (Jayadinata, 1999 dan Pahlefi, 2014,). Monnet E, Clara Wolf (2017), menyimpulkan sebuah kajian tentang siklus demografi, migrasi dan investasi perumahan, bahwa sebaran usia yang relatif muda antara 20 – 49 tahun lebih banyak menginvestasikan uang pada bisnis prorerti daripada di sektor lain, selanjutnya dijelaskan bahwa hal ini juga memiliki korelasi dengan faktor migrasi. Sementara itu, Kharisma dkk (2017) menjelaskan bahwa ada hubungan yang erat antara meningkatnya kebutuhan hunian dengan sarana prasarana pendukung pemukiman, aksesibilitas, harga dan kenyamanan lingkungan. Keeratan hubungan tersebut mencirikan adanya suatu kepentingan, kebutuhan, nilai dan norma akan suatu lahan hunian tidak terkecuali di Kabupaten Manokwari.

Manokwari sebagai Ibu Kota Provinsi Papua Barat berdasarkan Undang-Undang Nomor 45 Tahun 1999, hal ini berimplikasi pada meningkatnya mobilitas sumberdaya produksi dan intensitas pembangunan. Pembangunan infrastruktur dasar, sarana prasarana sosial dasar, kelembagaan perekonomian dan infrastruktur pemerintahan terus berkembang pesat. Hal ini secara langsung telah membuat Kabupaten Manokwari menjadi pusat pertumbuhan baru di wilayah Timur Indonesia.

Sebagai pusat pertumbuhan wilayah hal tersebut secara langsung diikuti oleh migrasi penduduk, pertumbuhan ekonomi sebagai faktor produksi daerah. Pertumbuhan penduduk terjadi secara spontan pada kisaran usia produktif melalui proses migrasi masuk dan proses migrasi desa-kota. BPS Kabupaten Manokwari (2017) melaporkan bahwa pertumbuhan penduduk terus mengalami peningkatan yang cukup tinggi selama periode 2005-2015, yaitu mencapai lebih dari 15% dan sejalan dengan hal itu, pertumbuhan ekonomi daerah juga mengalami peningkatan yang mencapai lebih dari 3 kali lipat atas dasar PDRB sejak tahun 2006.

Meningkatnya jumlah penduduk di Kabupaten Manokwari sebagai respon atas distribusi lapangan kerja baru dan potensi untuk memperoleh pendapatan yang lebih baik, maka hal ini secara simultan dapat mempengaruhi sisi *supply* dan *demand* lahan pada suatu daerah, termasuk dalam hal ini ialah meningkatkan permintaan lahan untuk kawasan hunian (Kuswartojo dkk, 2005).

Hunian yang aman dan nyaman ditentukan dari karakteristik yang dimiliki oleh rumah tersebut, walaupun hal tersebut secara umum bersifat kontekstual, namun karakteristik tersebut secara langsung telah membentuk suatu persepsi terhadap nilai lahan (perumahan). Secara empiris kebutuhan rasa aman berbeda antara satu daerah dengan daerah lainnya

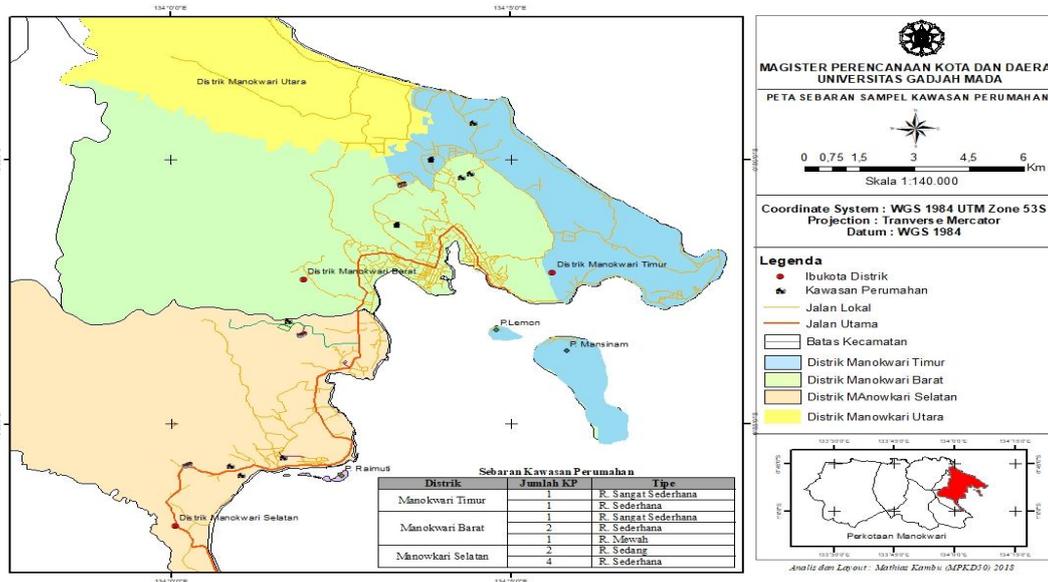
Pembangunan berbagai macam tipe hunian cukup pesat di bagian Wilayah Perkotaan Manokwari, pada saat yang bersamaan juga terjadi sengketa tanah adat berupa palang-memalang sarana dan prasarana publik dan tuntutan ganti rugi lahan. Hal tersebut diduga dapat mempengaruhi rasa aman dan nyaman dalam konteks pemilihan lokasi hunian komersil dan pada akhirnya dapat mempengaruhi pembentukan harga unit rumah.

2. METODE PENELITIAN

2.1. Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode deduktif kuantitatif berupa penerapan *Hedonic Price Model*. Sedangkan pengambilan data primer dilakukan dengan teknik survey, observasi dan wawancara terstruktur. Penentuan jumlah sampel dilakukan dengan metode *multi-stage sampling*, dimana penentuan sampel kawasan dilakukan secara *purposive sampling*. Penentuan sampel responden dilakukan secara acak (*Random Sampling*) serta dilakukan penentuan jumlah sampel per kawasan yang dilakukan secara proporsional. Penelitian ini menggunakan sampel kawasan

sebanyak 12 dari 25 kawasan dan dengan jumlah sampel sebanyak 76 dari 90 sampel. Ruang lingkup penelitian terdiri dari Bagian Wilayah Perkotaan Manokwari yang meliputi 3 kecamatan, yaitu Kec. Manokwari Timur, Kec. Manokwari Barat dan Kec. Manokwari Selatan.



Gambar 1. Peta Sebaran Kawasan Perumahan Komersial
(sumber : Analisis Peneliti, 2018)

Penentuan sampel secara *purposive* terhadap kecamatan dan kawasan perumahan dan secara *random* terhadap responden secara ringkas disajikan pada tabel berikut.

Tabel 1. Responden Pada Setiap Kawasan Perumahan Manokwari Timur

Nama KP	Jumlah Subpopulasi	Jumlah Responden
KP. Griya Amban Pantai	53	3
Amban Permai	75	7

(sumber : Data Primer 2018)

Tabel 2. Responden Pada Setiap Kawasan Perumahan Manokwari Barat

Nama KP	Jumlah Subpopulasi	Jumlah Responden
Green Tea	41	5
Amban Hills 2	33	6
Bumi Marina Asri	207	11
KPR Reremi	66	5

(sumber : Data Primer 2018)

Tabel 3. Responden Pada Setiap Kawasan Perumahan Manokwari Selatan

Nama KP	Jumlah Subpopulasi	Jumlah Responden
Sogun Permai (BSI 2)	63	4
BSI 3	320	13
Arfai Base Camp	97	4
Arfai Salak	178	10
Arfai Indah	83	5
Andai Green City	75	4

(sumber : Data Primer 2018)

2.2. Variabel Amatan dan Kerangka Hubungan Variabel

Kerangka hubungan variabel dalam penelitian ini menggambarkan pengaruh dari setiap karakter yang terdapat pada keempat variabel. Gambar 2 memperlihatkan hubungan secara langsung maupun tidak langsung terhadap pembentukan harga unit rumah. Dalam konsep *Hedonic Price Model* maka harga unit rumah (P_h) sebagai variabel dependen merefleksikan interaksi setiap komponen-komponen dalam variabel bebas. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga sebuah rumah (P_h), yaitu kondisi fisik bangunan (Struktur), karakteristik lokasi (SC_i), karakteristik lingkungan sekitar. (N_j), dan kualitas lingkungan (Q_k) (Hanley dan Splash, 1993).

Variabel dikembangkan dari penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan faktor yang berpengaruh terhadap harga rumah. Selanjutnya dengan menggunakan pendekatan *Hedonic Price Model* (HPM) maka setiap faktor-faktor yang mempengaruhi pembentukan harga dikelompokkan dalam beberapa karakteristik yaitu ; 1). Karakteristik struktur / *Physical Character of house*, 2). Karakteristik lokasi/ *Spatial Control of House*, 3). Karakteristik sosial / *Neighborhood* dan 4). Karakteristik Lingkungan/ *Nature*. Sedangkan variabel dependen ialah Harga/ *Price Of House*.

2.3. Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis deskripsi dan analisis Korelasi Pearson untuk melihat keeratan dan arah hubungan. Sedangkan analisis regresi linier berganda digunakan untuk menguji determinasi karakteristik secara simultan dan secara parsial (Irianto, 2006, Priyatno D. 2017 dan Priyastama R. 2017).

Korelasi Pearson dapat dihitung menggunakan model matematis sebagai berikut:

$$r = \frac{\sum{(X - \bar{X})(Y - \bar{Y})}}{\sqrt{\sum{(X - \bar{X})^2} \sum{(Y - \bar{Y})^2}}$$

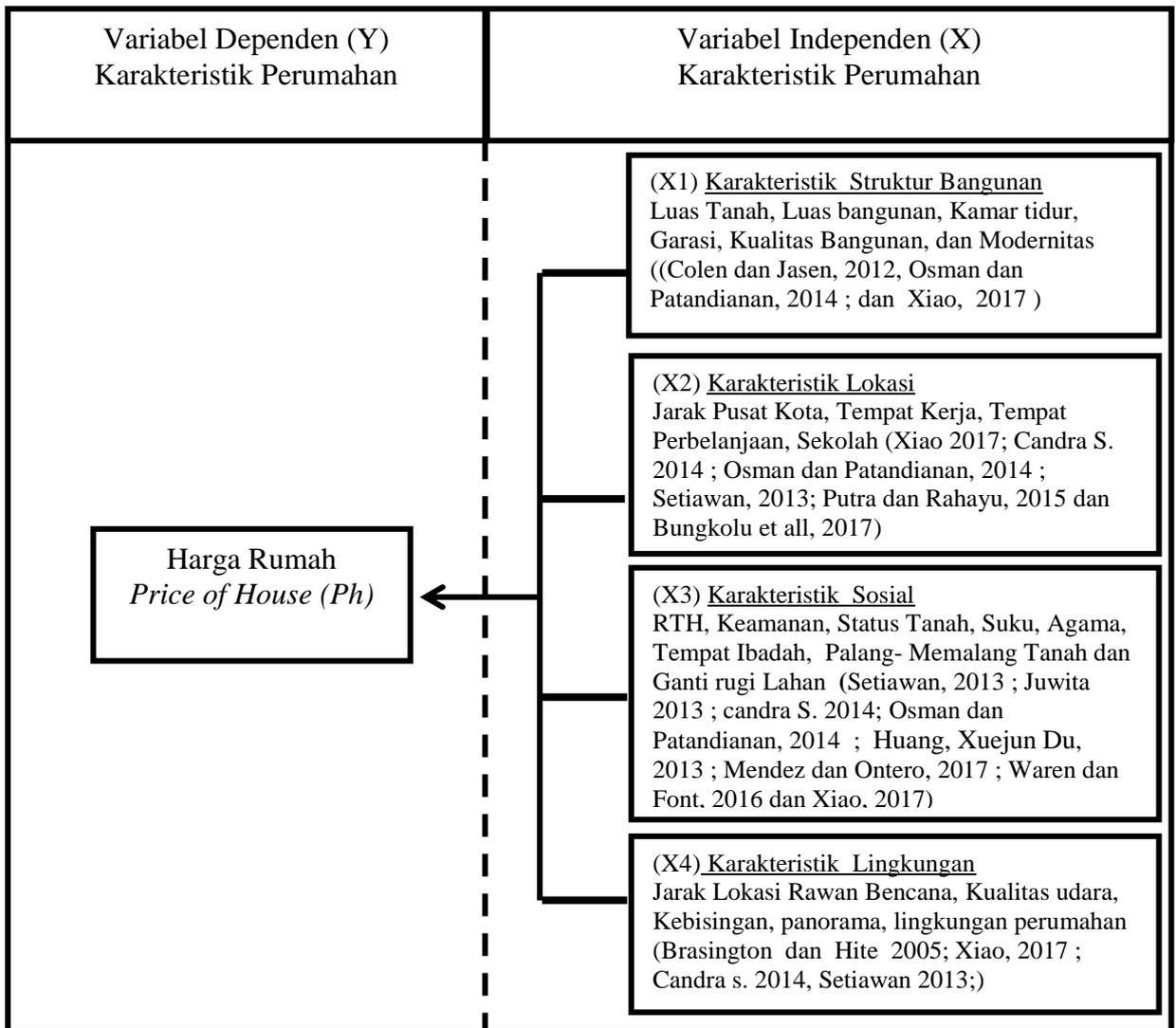
Regresi Linier Berganda dapat dihitung menggunakan model matematis sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

Keterangan:

- Y = Variabel harga rumah
- X1 = Variabel karakteristik struktur
- X2 = Variabel karakteristik lokasi
- X3 = Variabel karakteristik sosial
- X4 = Variabel karakteristik lingkungan
- a = Konstanta regresi

b = Koefisien regresi



Gambar 2. Diagram Hubungan Variabel
(sumber : Analisis Peneliti, 2018)

2.4. Hipotesis

Pengujian hipotesis terdiri dari dua bagian yaitu Hipotesis Simultan dan Hipotesis Parsial. Hipotesis Simultan dimaksudkan untuk mengetahui determinasi 4 karakter perumahan secara bersama-sama terhadap pembentukan harga rumah dan hipotesis parsial dilakukan untuk menguji determinasi setiap karakteristik perumahan terhadap pembentukan harga rumah. Hipotesis dirumuskan sebagai berikut:

- a. Hipotesis Simultan
 - H_0 = Faktor Fisik, Lokasi, sosial dan Lingkungan tidak berpengaruh terhadap pembentukan Harga Unit Rumah.
 - H_1 = Faktor Fisik, Lokasi, sosial dan Lingkungan berpengaruh terhadap pembentukan Harga Unit Rumah.
- b. Hipotesis Parsial
 - Pengujian karakteristik Struktur
 - H_0 : Karakteristik Struktur tidak berpengaruh terhadap harga.
 - H_1 : Karakteristik Struktur berpengaruh terhadap harga.

- Pengujian karakteristik Lokasi
H₀ : Karakteristik lokasi berpengaruh terhadap harga.
H₁ : Karakteristik Lokasi berpengaruh terhadap harga
- Pengujian karakteristik Sosial
H₀ : Karakteristik Sosial tidak berpengaruh terhadap harga.
H₁ : Karakteristik sosial berpengaruh terhadap harga
- Pengujian karakteristik Lingkungan
H₀ : Karakteristik lingkungan tidak berpengaruh terhadap harga.
H₁ : Karakteristik lingkungan berpengaruh terhadap harga

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Analisis Korelasi

Analisis hubungan dan arah hubungan pada karakteristik perumahan dapat dilakukan secara bersama-sama dengan menggunakan Korelasi Pearson. Secara ringkas disajikan pada tabel 4.

Tabel 4. Interpretasi Output Korelasi

Korelasi	Koef. Korelasi	Probabilitas	Arah Korelasi	Kesimpulan	Ket
Harga-Struktur	-0,074	0,262 > 0,05	-	Tidak Ada Korelasi	-
Harga-Lokasi	-0,677	0,000 < 0,05	Berlawanan	ada Korelasi	Kuat
Harga-sosial	-0,115	0,161 > 0,05	-	Tidak Ada Korelasi	-
Harga-Lingkungan	-0,471	0,000 < 0,05	Berlawanan	Ada Korelasi	Lemah

(sumber : Analisis Peneliti, 2018)

3.2. Analisis Korelasi Item Terhadap Karakteristik Hunian

Hasil analisis Korelasi Pearson terhadap variabel disajikan secara ringkas pada tabel 5.

Tabel 5. Korelasi Item Terhadap Karakteristik Perumahan

No Item	Korelasi	Karakteristik Struktur	Karakteristik Lokasi	Karakteristik Sosial	Karakteristik Lingkungan
	Signifikansi				
1	Pearson Correlation	,787**	,884**	,533**	,334**
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000	,003
2	Pearson Correlation	,724**	,331**	,406**	,569**
	Sig. (2-tailed)	,000	,003	,000	,000
3	Pearson Correlation	,682**	,891**	,174	,869**
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,133	,000
4	Pearson Correlation	,767**	,795**	,788**	,889**
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000	,000
5	Pearson Correlation	,453**		,789**	,881**
	Sig. (2-tailed)	,000		,000	,000
6	Pearson Correlation	,691**		,471**	,866**
	Sig. (2-tailed)	,000		,000	,000
7	Pearson Correlation			,309**	

No Item	Korelasi	Karakteristik Struktur	Karakteristik Lokasi	Karakteristik Sosial	Karakteristik Lingkungan
	Signifikansi				
	Sig. (2-tailed)			,007	
8	Pearson Correlation			,282*	
	Sig. (2-tailed)			,014	
	N	76	76	76	76
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).					
* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).					

(sumber : Analisis Peneliti, 2018)

Berdasarkan tabel diatas dapat dijelaskan bahwa karakteristik yang mempengaruhi harga rumah ialah Lokasi dan lingkungan. Hal ini dapat dilihat dari nilai koefisien korelasi harga-lokasi sebesar -0,677 dengan probabilitas $0,000 < 0,05$ sedangkan hubungan antara harga dengan Lingkungan diperlihatkan oleh nilai koefisien korelasi antara harga – Lingkungan sebesar -0,471 dengan probabilitas $0,000 < 0,05$.

Sementara itu, dua karakteristik yang tidak berpengaruh signifikan terhadap harga ialah karakteristik struktur dan sosial. Hal ini dapat dilihat berdasarkan nilai koefisien korelasi harga-struktur sebesar -0,074 dengan probabilitas $0,262 > 0,05$ dan hubungan antara harga dan sosial ditunjukkan oleh nilai koefisien korelasi harga – Sosial sebesar -0,115 dengan probabilitas $0,161 > 0,05$

Berdasarkan tabel diatas, diketahui bahwa kontribusi item terhadap korelasi karakteristik struktur lebih dipengaruhi oleh luas tanah sebesar 0,787, garasi sebesar 0,767, luas bangunan sebesar 0,724 serta kamar tidur sebesar 0,682 dan modernitas bangunan sebesar 0,691 sedangkan item lainnya memiliki korelasi yang lemah.

Ketiga item pada karakteristik lokasi memiliki hubungan korelasi kuat yaitu jarak ke pusat kota sebesar 0,884, jarak ke pusat perbelanjaan dan sekolahan memiliki nilai korelasi kuat (0,891 dan 0,795). Sedangkan jarak ke tempat kerja memiliki hubungan yang lemah (0,331).

Terdapat 3 dari 8 item pada karakteristik sosial yang memiliki korelasi kuat terhadap pembentukan karakteristik sosial, yaitu RTH sebesar 0,533, suku/ras sebesar 0,788 dan agama sebesar 0,789. Sedangkan keamanan, legalitas tanah, tempat ibadah, palang-memalang dan tuntutan ganti rugi lahan memiliki nilai koefisien korelasi lemah atau kuran dari 0,5 sehingga dianggap tidak memiliki hubungan yang signifikan terhadap pembentukan harga unit rumah.

Karakteristik lingkungan yang memiliki korelasi item yang kuat terdapat pada item kebisingan lokasi perumahan sebesar 0,889, panorama sebesar 0,881, kualitas udara sebesar 0,869, kebisingan kendaraan sebesar 0,866 dan kelengkapan fasilitas perumahan sebesar 0,569. Sedangkan korelasi jarak terhadap lokasi rawan bencana (Tsunami) tidak memiliki korelasi kuat (0,334).

3.3. Analisis Regresi Linier Berganda

Setelah dilakukan uji validitas dan reliabilitas serta beberapa uji asumsi klasik regresi, maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisis regresi linier berganda. Analisis dilakukan dengan metode *Enter. Output* analisis ditampilkan secara tabulasi pada tabel 6.

Tabel 6. Ringkasan Output

Model Summary	Nilai Model
R Square	,523
Adjusted R Square	,496
Std. Error of the Estimate	,64496
Std. Deviation (Y)	,90864
F Hitung	19,465
F Tabel	2,501
Sigifikansi Uji F	0,000

(sumber : Hasil Analisis 2018)

Tabel diatas memperlihatkan bahwa nilai $F_{hit} = 19,465 > F_{Tab (4. 71) 0,05} = 2,501$ dan signifikansi = $0,000 < 0,05$ maka H_0 ditolak. Jadi dapat disimpulkan bahwa faktor struktur bangunan, lokasi, sosial dan lingkungan secara bersama-sama mempengaruhi pembentukan harga unit rumah.

Berdasarkan tabel di atas dapat dijelaskan bahwa Nilai *R square* sebesar 0,523 menunjukkan bahwa besar varian harga dipengaruhi oleh karakteristik lingkungan, struktur, sosial, dan lokasi sebesar 52,3%, sedangkan variabel lain yang tidak dapat dijelaskan dalam model ini sebesar 47,7%.

Berdasarkan penelitian ini maka dalam penerapan model harga *hedonic (Hedonic Price Model/HPM)* memperlihatkan bahwa pembentukan harga unit rumah merupakan akumulasi secara langsung dari 4 karakter yang diungkapkan dalam penelitian ini. Karakteristik tersebut meliputi ; struktur, lokasi, sosial dan lingkungan, yang mana nilai determinasi secara bersamaan sebesar 52,3%.

Variabel lain yang belum diungkapkan dalam model ini sebesar 47,7%. Angka ini diduga merupakan varian yang terdistribusi tipologi hunian yang berada di luar kawasan perumahan komersial sehingga perlu dilakukan pengujian lanjutan terhadap variabel lain diluar model ini. Pengujian variabel secara parsial dilakukan untuk mengetahui signifikansi hubungan dan kontribusi setiap variabel bebas terhadap variabel terikat. Secara lengkap disajikan pada Tabel 7.

Tabel 7. Pengujian Variabel Secara Parsial

Variabel Dependen	Variabel Independen	Koefisien Regresi	T Hitung	Sig	Keputusan
Y : Harga (20,788)	K. Struktur	,122	,917	,362	Terima H0
	K. Lokasi	-,504	-6,686	,000	Tolak H0
	K. Sosial	-,146	-,792	,431	Terima H0
	K. Lingkungan	-,272	-2,675	,009	Tolak H0

(sumber : Hasil Analisis 2018)

Variabel independen terbukti berpengaruh terhadap variabel dependen jika nilai signifikansi kurang dari 0,05. Berdasarkan hasil uji determinasi parsial pada tabel di atas diketahui bahwa karakteristik struktur bangunan dan sosial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembentukan harga rumah. Hal ini ditunjukkan oleh nilai signifikansi lebih besar dari nilai *alpha* ($0,362 > 0,005$ dan $0,431 > 0,05$). Sementara itu, karakteristik hunian yang mempengaruhi harga rumah ialah

karakteristik lokasi dan lingkungan. Hal ini ditunjukkan oleh nilai signikansi lebih besar dari nilai *alpha* ($0,000 < 0,05$ dan $0,009 < 0,05$).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa karakteristik struktur dan sosial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembentukan harga rumah. Temuan ini tentunya tidak dapat dipisahkan dari pengaruh variabel lain seperti pertumbuhan penduduk per tahun mencapai 5,32% dan pertumbuhan ekonomi daerah sebesar 7,5% pertahun menurut laporan BPS 2010-2015. Di sisi lain, keterbatasan kawasan siap bangun dan sengketa tanah adat di perkotaan menjadi pertimbangan tersendiri dalam hal pemilihan lokasi. Sengketa tanah ada yang ada dicirikan dengan adanya aktifitas palang-memalang dan tuntutan ganti rugi lahan. Berdasarkan hasil uji parsial dapat dijelaskan bahwa secara psikologis, karakteristik struktur dan sosial tidak menjadi faktor determinan terhadap pembentukan harga rumah. Hal ini disebabkan oleh preferensi responden terhadap karakteristik struktur yang sifatnya standar (rumah murah). Mayoritas tipe rumah merupakan tipe sedang dan sederhana yang dibiayai melalui program FLPP dan kredit konsumtif. Hal ini mengakibatkan responden mengabaikan karakteristik struktur. Hal ini ditunjukkan oleh hasil uji kontribusi item terhadap karakteristik struktur bahwa 3 dari 6 item menunjukkan hubungan (kontribusi) sedang yaitu luas tanah (.787), luas bangunan (.724), garasi (.767). Sedangkan tiga item yang memiliki kontribusi lemah adalah jumlah kamar tidur, kualitas banguunan dan modernitas dengan nilai berturut-turut 0.682, 0.453 dan 0.691.

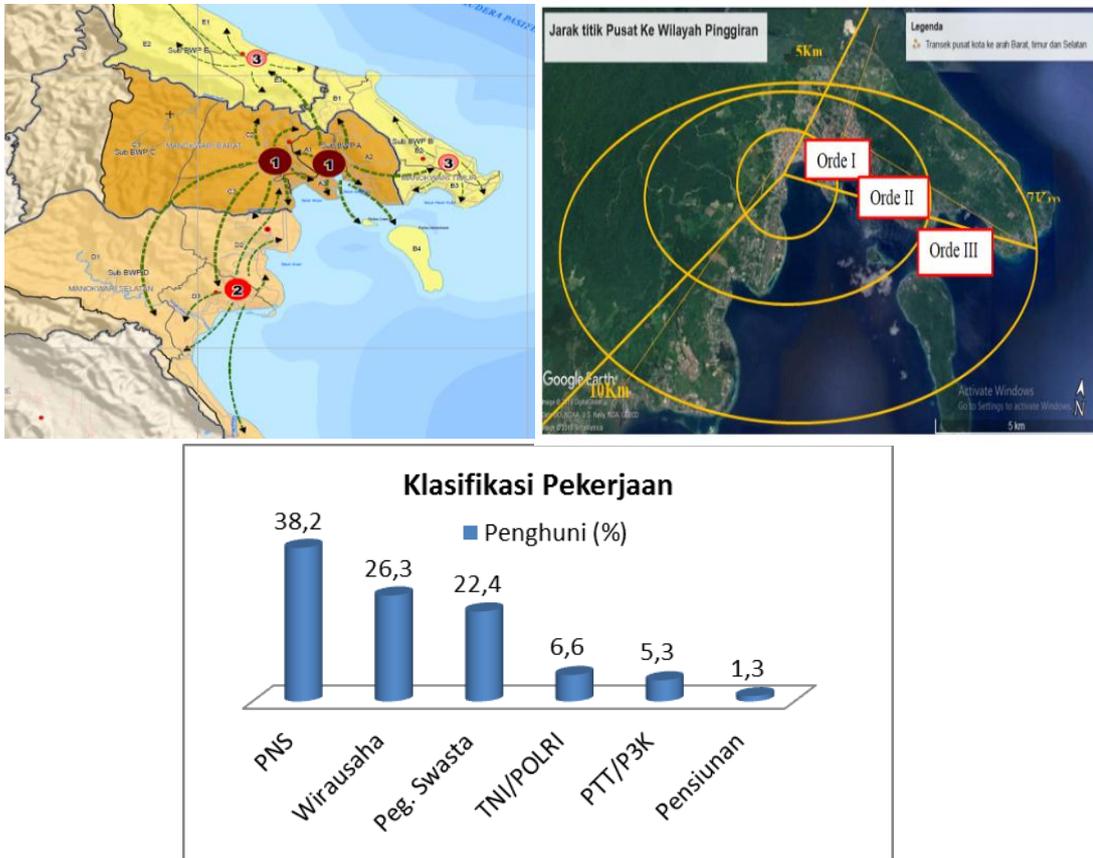
Sedangkan pada karakteristik sosial disebabkan oleh adanya kepastian hukum dan *developer* yang memberikan kenyamanan, kemanan lingkungan dan kepastian sehingga sengketa tanah adat tidak dapat terjadi. Sementara itu RTH, suku dan agama dipertimbangkan oleh responden dalam memilih lokasi hunian. Hal ini ditunjukkan pada hasil uji kontribusi item terhadap karakteristik sosial perumahan, dimana hanya 2 dari 8 item yang menunjukkan korelasi kuat dengan karakteristik sosial (Suku .788 dan agama .789) sedangkan hanya 6 item lainnya memiliki korelasi lemah yaitu RTH (.533), keamanan (.406), legalitas Tanah (.174), Tempat ibadah (.471), palang memalang (.309), dan ganti rugi lahan (.282).

Berdasarkan Tabel 1 dan 3 dapat dijelaskan bawah karakteristik lokasi dan lingkungan berpengaruh signifikan terhadap pembentukan harga rumah. Selain hal ini dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi, juga dipengaruhi oleh jarak ke pusat perbelanjaan (.891) dan pusat kota kota (.884) dan jarak ke sekolah (.795). Sedangkan jarak ke tempat kerja memiliki korelasi lemah (.331). Hal ini menunjukkan bahwa responden mempertimbangkan lokasi berdasarkan titik optimum ke setiap pusat pelayanan sedangkan jarak ke tempat kerja berkorelasi lemah karena sebaran tempat kerja yang relatif dekat dengan lokasi hunian dengan jarak rata-rata kurang dari 20 menit.

Berdasarkan Gambar 3 dapat dijelaskan bahwa lokasi pekerjaan sebagai PNS berlokasi di Kecamatan Manokwari Selatan (Orde 2) dan wirausaha/perniagaan serta pusat layanan berlokasi di Kecamatan Manokwari Barat (Orde 1). Sementara itu, mayoritas pekerjaan responden adalah PNS (38,2%), wirausaha (26,3%) dan pegawai swasta (22,4%). Hal ini secara langsung mengkonfirmasi pemilihan lokasi berdasarkan titik optimum dan mempertegas temuan korelasi (item) yang lemah antara jarak hunian dengan tempat kerja .

Distribusi sarana umum dan perkantoran tersebar di dua kecamatan namun Kecamatan Manokwari Selatan merupakan lokasi pusat pemerintahan karena terdapat dua kawasan perkantoran yang terpusat, yaitu kawasan perkantoran Gubernur Papua Barat di Arfai dan Kompleks perkantoran Bupati Manokwari di Sowi I Kecamatan Manokwari Selatan.

Namun demikian, infrastruktur perdagangan dan jasa serta beberapa unit perkantoran termasuk pelabuhan, rumah sakit umum daerah kawasan perbankan masih berlokasi di Kecamatan Manokwari Barat. Hal ini dapat secara langsung membentuk aspek psikologis tentang nilai lahan sehingga berdampak terhadap korelasi item antara jarak hunian dengan pusat perbelanjaan, jarak dengan pusat kota dan jarak dengan sekolah dengan nilai kontribusi item yang kuat.



Gambar 3. Struktur Bagian Wilayah Perkotaan dan Klasifikasi Pekerjaan
(sumber : Analisis Peneliti, 2018)

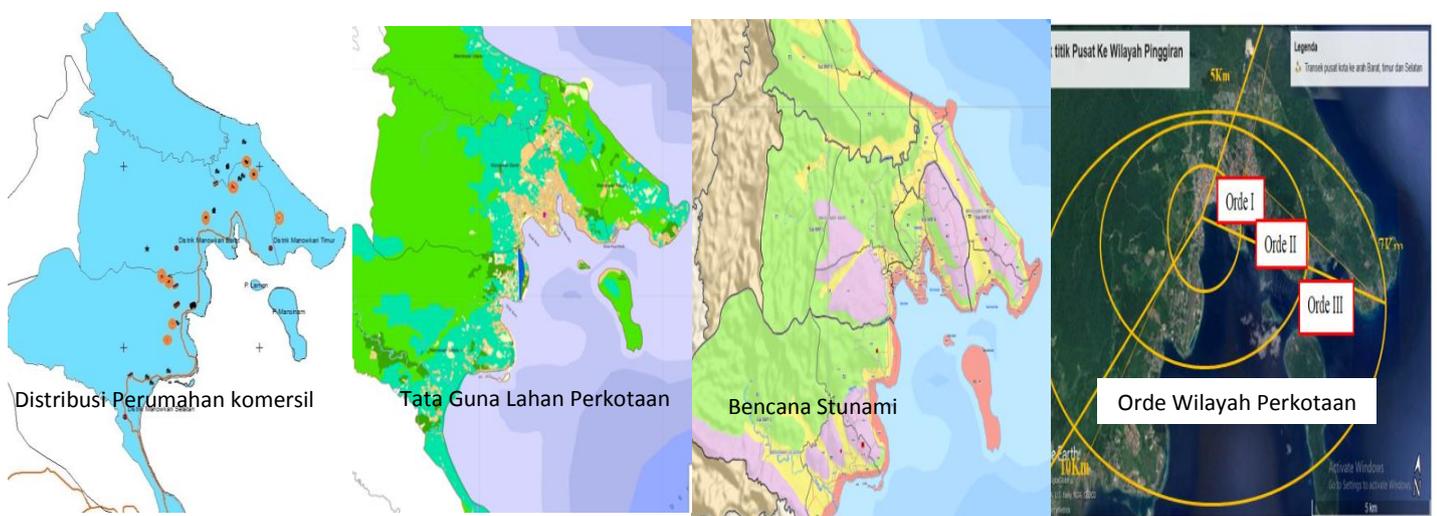
Berdasarkan hasil pengujian karakteristik lingkungan, diketahui bahwa karakteristik lingkungan terbukti berpengaruh secara signifikan terhadap pembentukan harga unit rumah. Hal ini ditunjukkan dengan nilai signifikansi = $0,027 < 0,05$. dan nilai $T_{hit} = -2,262 < T_{Tab(71)} = 1,994$ dan signifikansi = $0,778 > 0,05$. Hal ini tanpak dari hasil pengujian kontribusi item pada karakterisitik lingkungan yang menunjukkan bahwa empat dari enam karakteritik lingkungan memiliki kontribusi yang kuat. Sedangkan hanya dua item yang memiliki kontribusi lemah, yakni terdiri dari kontribusi item kebisingan lokasi perumahan (,889), panorama (,881), kualitas udara (,869), kebisingan kendaraan (,866). Sedangkan kelengkapan fasilitas dan kebencanaan memiliki kontribusi item yang lemah (,569 dan ,334). Hal ini dapat dilihat bahwa Kabupaten Manokwari memiliki riwayat Bencana Alam berupa Gempa bumi dan Tsunami.

Aspek kebencanaan di Manokwari ialah bencana gempa bumi dan tsunami. Dalam penelitian ini, item tsunami memiliki kontribusi yang lemah karena mayoritas kawasan perumahan terdistribusi pada ketinggian 250 mdpl dengan radius lebih dari 2 km, kecuali kawasan perumahan Griya Amban Pantai, Arfai Salak dan Arfai Indah (kurang dari radius 500 m dari bagian pesisir pantai dan berada pada ketinggian kurang dari 50 mdpl) .

Dalam penerapan Model Harga *Hedonic (Hedonic Price Model)* dapat dijelaskan bahwa berdasarkan tabel *Analysis of Variance (Anova)* di atas, didapatkan nilai F hitung = 19,465 > F tabel = 2,501 dengan signifikansi 0,000 lebih kecil dari 0,05. Hal ini mengandung arti bahwa model regresi dapat digunakan untuk memprediksi harga unit rumah. Karakteristik lokasi dan lingkungan secara bersama-sama dapat mempengaruhi harga unit rumah. Sementara itu, variabel struktur dan sosial karena tidak berpengaruh signifikan maka dapat dianggap nol (0) dan tidak memiliki pengaruh terhadap pembentukan harga unit rumah. Maka persamaan regresi yang dihasilkan dapat ditulis sebagai berikut :

$$Y' = 207.880.000 + 0,122X_1 - 0,504X_2 + 0,146X_3 - 0,272 X_4$$

(t = 0,917) (t = -6,686) (t = -0,792) (t = -2,272)) F_{hit (4;71)0,05} = 2,501



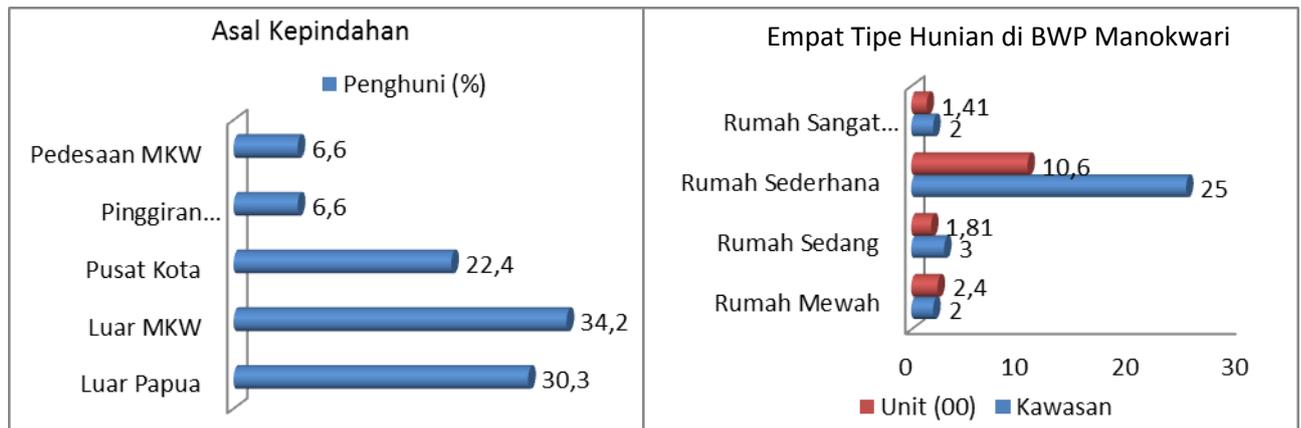
Gambar 4. Peta Orientasi Lokasi di Bagian Wilayah Perkotaan Manokwari
(sumber : Analisis Peneliti, 2018)

Nilai konstanta sebesar 207.880.000 dapat diartikan bahwa jika nilai karakter struktur, lokasi, sosial dan lingkungan adalah 0 (nol) maka harga unit rumah adalah Rp. 207.880,000,-. Dalam penelitian ini, karakteristik yang berpengaruh signifikan terhadap pembentukan harga rumah adalah karakteristik lokasi dan karakteristik lingkungan dengan nilai sebesar negatif (-) 0,504 dan negatif (-) 0,272. Sementara itu, karakteristik struktur dan sosial tidak memiliki pengaruh yang signifikan. Dengan demikian pergerakan harga rumah komersial dan subsidi di Kabupaten Manokwari lebih dipengaruhi oleh komponen lokasi dan komponen lingkungan. Sedangkan komponen struktur dan sosial tidak memiliki pengaruh secara signifikan.

Berdasarkan hasil uji regresi maka dapat disusun persamaan regresi sebagai berikut : $Y' = 207.880,000 - 0,504X_2 - 0,272 X_4$. Hal ini mengandung arti bahwa setiap kali terjadi peningkatan variabel lokasi sebesar satu satuan maka akan menurunkan harga sebesar 0,5. Sedangkan pada variabel lingkungan memiliki pengaruh signifikan terhadap pembentukan harga dengan arah pengaruh negatif yang berarti bahwa setiap kali terjadi peningkatan variabel lingkungan sebesar 1 satuan maka akan menurunkan harga rumah sebesar 0,27.

Karakteristik lokasi memiliki koefisien determinasi sebesar negatif (-) 0,502 atau 50% terhadap pembentukan harga rumah. Sementara itu, karakteristik lingkungan memiliki koefisien

determinasi sebesar negatif (-) 0,27 atau 20,7%. Hal ini merupakan temuan baru dan unik dalam penerapan dan pemaknaan model harga *hedonic*, dimana pada umumnya karakteristik lingkungan memiliki hubungan korelasi positif terhadap harga rumah namun temuan ini memperlihatkan arah korelasi lemah negatif (-) terhadap pembentukan harga rumah. Hal ini disebabkan oleh preferensi responden tentang pemilihan lokasi hunian lebih didominasi oleh kelompok migran (pendatang) dengan tingkat pendapatan dan mata pencaharian yang umumnya berada pada kisaran UMR provinsi (ekonomi sedang). Hal ini berdampak pada preferensi lokasi dan lingkungan.



Gambar 5. Asal Kepindahan dan Tipe Hunian
(sumber : Analisis Peneliti, 2018)

Dalam hal ini terdapat perbedaan konsep tentang kebutuhan karakteristik lingkungan, pada kategori rumah mewah atau rumah swadaya hubungan korelasi dapat terjadi positif sedangkan temuan pada penelitian ini yang mana 90% responden adalah rumah sederhana dan rumah sangat sederhana memiliki respon datar atau sebaliknya tidak mempertimbangkan kebutuhan karakteristik lingkungan. Hal ini dibuktikan dengan pernyataan beberapa responden yang menyatakan bahwa tempat tinggal adalah yang utama sedangkan karakteristik lainnya tidak penting.

Temuan ini mengindikasikan bahwa penerapan *Hedonic Price Model* sangat subjektif dan kontekstual menurut karakteristik daerah. Daerah dengan intensitas pembangunan yang cepat, angka migrasi yang tinggi, kawasan siap bangun yang terdapat lahan sengketa, kawasan siap bangun yang relatif sulit ditemukan, pertumbuhan ekonomi yang baik adanya dukungan pemerintah berupa rumah subsidi dengan akan berdampak terhadap pembentukan harga rumah. HPM dengan demikian juga bersifat kontekstual.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan temuan penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa harga unit rumah secara bersama-sama dipengaruhi oleh karakteristik struktur bangunan, sosial, lokasi dan lingkungan dengan nilai determinasi simultan sebesar 52,3%, sedangkan sisahnya yaitu 47,7% dipengaruhi oleh variabel lain di luar model ini. Determinasi karakteristik terhadap pembentukan harga unit rumah lebih dipengaruhi oleh karakteristik lokasi sebesar -0,504 dan karakteristik lingkungan sebesar -0,272. Sedangkan karakteristik struktur dan Sosial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembentukan harga unit rumah.

Kontribusi item korelasi karakteristik lokasi hunian paling tinggi adalah jarak ke pusat kota (0,884), jarak ke tempat perbelanjaan (0,891), jarak ke sekolah (0,795). Sementara itu, kontribusi item korelasi yang paling dominan pada karakteristik lingkungan adalah kebisingan lokasi perumahan, panorama (0,889), kebisingan kendaraan bermotor (0,886).

Kontribusi item korelasi karakteristik lingkungan paling tinggi dipengaruhi oleh kebisingan dalam lokasi perumahan (0,889), panorama (0,881), kualitas udara (0,869), kebisingan kendaraan (0,866), sedangkan item yang berkontribusi sedang adalah kelengkapan lingkungan hunian (0,569) dan jarak ke lokasi bencana sebesar 0,334.

4.2. Saran

Penerapan *Hedonic Price Model* masih relatif baru dilakukan pada daerah-daerah dengan karakteristik yang unik seperti Kab. Manokwari, dimana terlihat intensitas pembangunan yang tinggi, angka migrasi masuk yang tinggi, lahan siap bangun yang terbatas serta terdapat sengketa tanah adat maka penelitian-penelitian sejenis perlu dilakukan lebih banyak untuk menemukan pola dari pergerakan harga perumahan yang merupakan akumulasi dari berbagai karakteristik hunian yang berasosiasi membentuk suatu nilai rumah (Ph).

Berdasarkan temuan dan pembahasan bahwa penelitian ini berhasil mengungkapkan hubungan dan pengaruh varian harga rumah dengan nilai determinasi simultan sebesar 52,3%. Dengan demikian, terdapat varian lain di luar model ini sebesar 47,7% yang harus diungkapkan. Oleh sebab itu, disarankan agar dapat dilakukan penelitian pengembangan pada lokasi penelitian yang sama (memiliki dinamika unik) namun mengambil objek diluar kawasan perumahan komersil.

5. REFERENSI

- Bungkolu P. Ivone, Grace A. J. Rumagit, Rine Kaunang. 2017. Analisis Kerentanan Kawasan Permukiman Pada Kawasan Rawan Banjir Di Bagian Hilir Sungai Sario. Universitas Samratulangi. Manado.
- Candra S., 2014. Faktor-faktor yang Memengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo. Fakultas Teknik Arsitektur. Universitas Sumatera utara.
- Cebula J. R 2009. The Hedonic Pricing Model Applied to the Housing Market of the City of Savannah and Its Savannah Historic Landmark District. Southern Regional Science Association 2010. Morgantown-west Virginia.
- Coolen HCCH And Jansen SJT. 2012. Housing Preference. Delft University Of Technology, Delft
- Erlena S.P.Kharisma Dkk. 2017. Pengaruh Faktor Preferensi Bermukim Masyarakat Dalam Memilih Hunian Perumahan Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan Di Pinggiran Selatan Kota Surakarta. Fakultas Teknik-UNS. Solo
- Hanley dan Splash 1993. Hedonic Price Method
- Huang Zhonghua dan Xuejun Du. 2015. Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou, China. College of Economics and Management, Zhejiang University of Technology, Hangzhou, China.
- Jayadinata T.J. 1999. Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah. ITB. Bandung.
- Josef Jabareen, Efrat Eizenberg Omri Zilberman. 2017. Conceptualizing Urban Ontological Security: 'Being-In-The-City' And Its Social And Spatial Dimensions. Faculty of Architecture and Town Planning, Technion - Israel Institute of Technology. Haifa, Israel
- Kriswatojo Djuk, Dwi Rosnarti, Finondini E., Risiono Eko K. Purnomo Sidi. 2005. Perumahan Dan Pemukiman Di Indonesia. ITB. Bandung

- María Luisa Méndez, Dan Gabriel Otero. 2017. Neighbourhood Conflicts, Socio-Spatial Inequalities, And Residential Stigmatisation In Santiago, School Of Sociology, Universidad Diego Portales, Santiago, Chile.
- Monnet E. Dan wolf C. 2017. Demographic Cycles, Migration and Housing Investment. *Journal of Housing Economics* 2017. 10.1016/j.jhe.2017.09.001
- Osman W.W. dan Marly Valenti Patandianan, 2014. Buku Ajar Sistem Perumahan Dan Permukiman. Universitas Hasanudin. Makasar
- Pahlefi, 2014. Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Agraria. *Majalah Hukum Forum Akademika*. Volume 25. Fakultas Hukum Universitas Jambi.
- Priyastama R. 2017. Buku Sakti Kuasai SPSS ; Pengolahan Data dan Analisis. Sturt Up. Bangunharjo-Sewon. Bantul.
- Priyatno D. 2017. Panduan Praktis Olah Data Menggunakan SPSS. Andi Anggota IKAPI. Hunting – Yogyakarta.
- Putra Z. Bagus Dan Sri Rahayu, 2015. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan Dan Tipe Rumah Di Perumahan Bukit Emerald. Univesias Di Ponegoro.
- Warren J. E. Dan Font A. Sarah, 2016. *Housing Insecurity, Maternal Stress, And Child Maltreatment: An Application Of The Family Stress Model*. University Of Chicago Press. New York.
- Xiao Y., 2017, *Hedonic Housing Price Theory Review*. Tongji University Press And Springer Nature Singapore. Singapore.