

FAKTOR – FAKTOR LOKASI YANG MEMPENGARUHI HARGA JUAL RUMAH DI KECAMATAN SAWANGAN KOTA DEPOK

Nadia Vinieta Setia¹⁾, Priyendiswara Agustina Bella^{2)*}, Liong Ju Tjung³⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, vinieisworking@gmail.com

²⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, hedy.agustina@gmail.com

³⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, liongjutjung@gmail.com

*Penulis Korespondensi: hedy.agustina@gmail.com

Masuk: 11-12-2023, revisi: 25-03-2024, diterima untuk diterbitkan: 26-04-2024

Abstrak

Sawangan merupakan salah satu kecamatan yang memiliki angka kepadatan penduduk terendah di Kota Depok. Perkembangan pesat di Kecamatan Sawangan tak lepas dari banyaknya kawasan pemukiman yang dibangun oleh pengembang ternama seperti Sinar Mas Land dan Ciputra Group. Harga jual hunian di lokasi ini juga mengalami kenaikan setiap tahunnya. Kawasan ini sebenarnya terletak cukup jauh dari pusat kota. Melihat kondisi eksisting saat ini, untuk mencapai stasiun MRT terdekat dari Kecamatan Sawangan saja memakan waktu kurang lebih 45 menit dengan menggunakan sepeda motor. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana faktor lokasi mempengaruhi harga jual perumahan di kawasan Kecamatan Sawangan berdasarkan permasalahan tersebut. Penelitian ini mencakup analisis regresi berganda serta analisis kuantitatif. Dengan menggunakan hasil uji SPSS, ditunjukkan bahwa lokasi berpengaruh terhadap harga jual hunian. Hal ini dibuktikan dari hasil yang positif seiring dengan harga jual perumahan di Kecamatan Sawangan, Kota Depok dimana nilai konstanta (a) positif sebesar 52498,678 menunjukkan korelasi positif antara variabel independen dan harga jual properti. Kemudian untuk faktor-faktor lokasi sendiri yang tergolong dominan mempengaruhi harga jual rumah di Kecamatan Sawangan adalah keterjangkauan dengan transportasi umum dengan nilai koefisien regresi sebesar -3252,669 yang berarti jika variabel transportasi umum mengalami kenaikan 1 Km, maka sebaliknya variabel harga jual akan mengalami penurunan sebesar -3252,669. Dengan asumsi bahwa variabel lainnya dianggap konstan.

Kata kunci: faktor lokasi; harga jual hunian; kecamatan Sawangan

Abstract

Sawangan is one of the districts with the lowest population density in the city of Depok. The rapid development in Sawangan is attributed to numerous residential areas constructed by renowned developers such as Sinarmas Land and Ciputra Group. Residential property prices in this location also experience annual increases. Despite being quite distant from the city center, reaching the nearest MRT station from Sawangan takes approximately 45 minutes by motorcycle. This research aims to determine how location factors influence the sale prices of houses in the Sawangan district based on these issues. The study involves multiple regression analysis and quantitative analysis. Using SPSS test results, it is indicated that location significantly affects the selling prices of residences in Sawangan. This is evident from the positive correlation observed in the sale prices of properties in Sawangan, Depok, where the positive constant value (a) of 52498.678 indicates a positive correlation between independent variables and property sale prices. Furthermore, the dominant location factor affecting house prices in Sawangan is the accessibility to public transportation, with a regression coefficient value of -3252.669, indicating that for every 1 km increase in the public transportation variable, the property sale price decreases by -3252.669, assuming other variables remain constant.

Keywords: location factors, Sawangan district; selling prices

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Bertambahnya pertumbuhan penduduk merupakan salah satu faktor di balik meningkatnya kebutuhan akan perumahan. Setelah pangan dan sandang, kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Bagi setiap orang, pemenuhan kebutuhan dasar lebih penting daripada kebutuhan sekunder. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal mendorong perusahaan swasta bersaing dalam penyediaan perumahan dan pemukiman. Rumah memiliki kebutuhan fisiologis, yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, yaitu kebutuhan untuk mendukung kehidupan fisik. Kebutuhan tersebut meliputi kebutuhan akan makanan, minuman dan tempat tinggal. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah konsumen antara lain penawaran produk rumah di lokasi yang strategis, desain yang menarik dan harga yang kompetitif. Harga dan lokasi adalah faktor kunci dalam penawaran pasar.

Menurut Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk di DKI Jakarta pada tahun 2022 sudah mencapai angka 10,56 jiwa. DKI Jakarta sebagai pusat kegiatan perekonomian yang kian ramai dipenuhi penduduk tiap tahunnya memaksa para masyarakat yang memiliki pekerjaan di Kota Jakarta untuk tinggal di kota-kota kecil di sekitar luaran Kota Jakarta. Kawasan Depok merupakan kota yang tergolong kawasan berkembang dan banyak dikunjungi oleh masyarakat dari berbagai daerah dengan kepentingan yang berbeda. Keadaan ini tentu saja mempengaruhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal. Berdasarkan peta RTRW Kota Depok tahun 2022, Kecamatan Sawangan masih didominasi oleh wilayah hunian. Kemudian, dengan adanya pembangunan infrastruktur dasar berupa Jalan Tol Desari (Depok-Antasari), lalu jalan tol yang menghubungkan Kecamatan Pamulang dengan bandara internasional Soekarno-Hatta, Jalan Tol Brigif, dan rencana jalan tol yang nantinya akan menghubungkan Kota Depok dengan Kota Bogor, akan semakin mengundang banyak sekali pengembang perumahan untuk berlomba-lomba membangun banyak lagi perumahan-perumahan di Kota Depok. Selain itu, berkembangnya Kota Depok juga diperjelas oleh Wakil Wali Kota Depok. Menurut Imam Budi Hartono selaku Wakil Wali Kota Depok Saat ini, persentase penduduk miskin berkurang 0,05 persen dari 2,58 persen menjadi 2,53 persen. Penduduk miskin Kota Depok berada pada posisi terendah di Provinsi Jawa Barat dan nomor lima terendah seluruh Indonesia. Kemudian, untuk pendapatan per kapita, pada tahun 2022 Kota Depok menargetkan Rp 24,82 juta dan terealisasi sebesar Rp 38,23 juta.

Melihat adanya peluang bisnis tersebut, maka perusahaan berkesempatan untuk menarik minat konsumen dalam pembelian produk perumahan yang selama ini telah dibangun di daerah Depok. Perusahaan mencapai hal tersebut dengan memperhatikan berbagai faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah konsumen, antara lain dengan menawarkan produk rumah di lokasi yang strategis, desain yang menarik dan harga yang bersaing. Penelitian ini bertujuan untuk melihat seberapa besar faktor lokasi dapat mempengaruhi harga jual suatu perumahan terutama pada perumahan kelas menengah atas.

Rumusan Permasalahan

Apakah faktor-faktor lokasi yang terdiri dari aksesibilitas menuju pusat kota dan kegiatan, aksesibilitas menuju fasilitas transportasi umum, kedekatan dengan pintu gerbang tol, aksesibilitas menuju fasilitas pendidikan, dan aksesibilitas menuju fasilitas perekonomian memiliki pengaruh terhadap harga jual hunian kelas menengah atas di Kecamatan Sawangan?

Tujuan

Yang pertama, untuk mencari tahu faktor-faktor lokasi apa saja yang mempengaruhi harga jual hunian kelas menengah atas di Kecamatan Sawangan. Yang kedua yaitu, untuk mencari tahu faktor lokasi apa yang paling dominan mempengaruhi harga jual hunian kelas menengah atas di Kecamatan Sawangan.

2. KAJIAN LITERATUR

Klasifikasi Hunian

Surat Keputusan Bersama (SKB) Tiga Menteri tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan Lingkungan Hunian yang berimbang menegaskan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan untuk mewujudkan kawasan lingkungan yang berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan dan kriteria tertentu. Tujuannya adalah agar kawasan tersebut dapat menampung secara serasi antara kelompok masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial; (1) rumah sederhana: rumah sederhana adalah rumah yang dibangun diatas lahan seluas 54m²–200m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku; (2) rumah menengah: rumah menengah adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas antara 200m²-500m² dan biaya pembangunan per m² antara satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai kelas A yang berlaku; (3) rumah mewah: rumah mewah adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas antara 200m²–500m² dan/atau biaya pembangunan per m² diatas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan dinas pemerintah kelas A yang berlaku.

Faktor Pemilihan Tempat atau Lokasi

Pemilihan lokasi memerlukan pertimbangan yang cermat terhadap beberapa faktor berikut: (1) Akses yaitu kemudahan untuk menjangkau: misalnya, lokasi yang dilalui atau mudah dijangkau sarana transportasi umum; (2) visibilitas yaitu lokasi atau tempat yang dapat dilihat dengan jelas dari jarak pandang normal; (3) lalu-lintas menyangkut dua pertimbangan utama berikut: (a) Banyaknya orang yang lalu-lalang bias memberikan peluang besar terhadap terjadinya *impulse buying*, yaitu keputusan pembeli yang seringkali terjadi spontan, tanpa perencanaan, dan atau tanpa melalui usaha-usaha khusus; (b) kepadatan dan kemacetan lalu-lintas bisa pula menjadi hambatan; (4) lingkungan yaitu daerah sekitar yang mendukung jasa yang ditawarkan

Tabel 2.1 Variabel Faktor Lokasi yang Mempengaruhi Harga Jual Menurut Penelitian Terdahulu

Variabel	Peneliti						
Faktor Lokasi	<i>"An examination of the factors affecting residential property values in Magodo neighborhood, Lagos state"</i> Oloke et al. (2013)	<i>"Factors influencing market values of residential properties"</i> Mbachu dan Lenono (2005)	<i>"Estimation of the hedonic pricing function for housing units (a case study of Hashtgerd New Town, Iran)"</i> Sanjari (2012)	<i>"Modeling Hong Kong real estate prices"</i> Choy et al. (2015)	<i>"A hedonic model for apartment rentals in Ikeja area of Lagos metropolis"</i> Babawale dan Johnson (2012)	<i>"Correlates of land value determinants in Lagos metropolis, Nigeria"</i> Olayiwola et al. (2005)	<i>"Hedonic analysis of residential housing market in a third world city: a preliminary investigation"</i> Ajide dan Kareen (2010)
Aksesibilitas Menuju Tempat Kerja							
Aksesibilitas Menuju Pusat Kota							
Aksesibilitas							

Menuju Transportasi Fasilitas Transportasi Umum				
<i>Proximity</i> Terhadap Pintu Gerbang Tol				
Aksesibilitas Menuju Fasilitas Pendidikan				
Aksesibilitas Menuju Pusat Perbelanjaan				

Sumber: Hasil Studi Literatur Penulis, 2023

3. METODE

Penelitian menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan pendekatan studi kasus atau *case study*. Penelitian ini diawali dengan observasi kondisi eksisting dan mencari informasi umum atau profil dari masing-masing perumahan yang menjadi objek studi. Data diperoleh melalui aplikasi Google Maps untuk mendapatkan estimasi jarak tempuh dan waktu tempuh dari masing-masing perumahan. Kemudian data-data tersebut dirangkum dan dianalisis. Dari hasil analisis data diambil keputusan untuk menjawab permasalahan penelitian ini.

Lokasi penelitian berupa tiga buah perumahan kelas menengah atas yang berlokasi di kawasan Kecamatan Sawangan Kota Depok. Perumahan-perumahan tersebut berupa Perumahan CitraLake Sawangan, Perumahan Telaga Golf Sawangan, dan Perumahan Shila at Sawangan.

Sumber Data

Data primer berupa: (1) kondisi fisik masing-masing perumahan; (2) persebaran dari fasilitas umum dan fasilitas sosial yang terdapat di sekitar masing-masing perumahan yang menjadi objek studi; (3) melakukan wawancara kepada pihak *marketing gallery* dari masing-masing perumahan untuk mengetahui spek bangunan dari unit-unit rumah, harga jual, dan fasilitas-fasilitas yang ditawarkan di dalam kompleks perumahan. Sedangkan data sekunder berupa: (1) batas wilayah administrasi kecamatan; (2) jumlah penduduk; (3) kepadatan penduduk; (4) batas objek studi; (5) jarak dan waktu tempuh antara perumahan dengan pusat kota; (6) jarak dan waktu tempuh antara perumahan dengan fasilitas transportasi umum; (7) jarak dan waktu tempuh antara perumahan dengan fasilitas pendidikan; (8) jarak dan waktu tempuh antara perumahan dengan pusat perbelanjaan; (9) harga jual unit rumah.

Variabel Penelitian

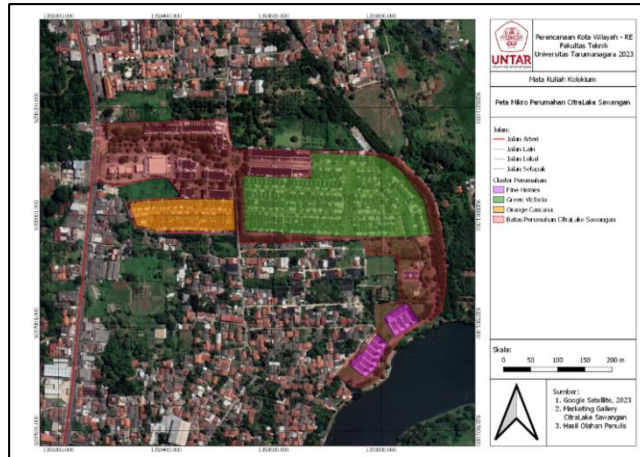
Variabel bebas berupa keterjangkauan dengan pusat kota, keterjangkauan dengan transportasi umum, keterjangkauan dengan fasilitas pendidikan, keterjangkauan dengan fasilitas perekonomian sedangkan variabel terikat berupa harga jual.

4. DISKUSI DAN HASIL

Profil CitraLake Sawangan

Objek studi secara mikro Perumahan CitraLake Sawangan yang terdiri dari 3 *cluster*, yaitu *cluster* Orange Cascana dengan 67 unit rumah, *cluster* Green Victoria dengan 219 unit rumah, dan *cluster* Fine Homes dengan 10 unit rumah. Luas keseluruhan dari Perumahan CitraLake Sawangan adalah sebesar 13 Ha. CitraLake Sawangan merupakan salah satu perumahan yang mengusung konsep *eco culture* dan salah satu perumahan yang menawarkan unit rumah dengan pemandangan Danau Bojongsari. CitraLake Sawangan sendiri mulai beroperasi dari

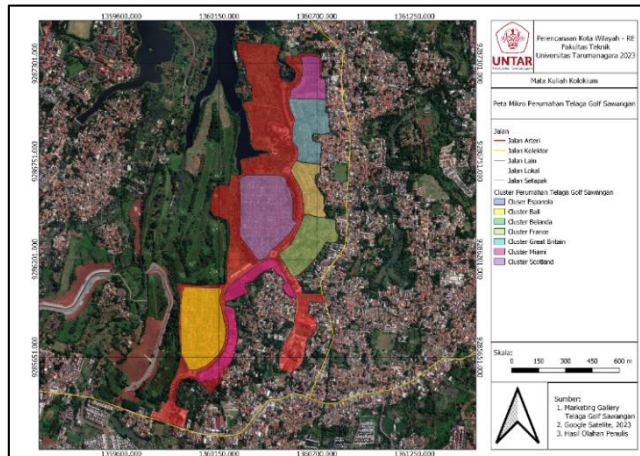
tahun 2014 dan berlokasi di Jl. Raya Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok.



Gambar 1. Batas Wilayah Perumahan CitraLake Sawangan
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

Profil Telaga Golf Sawangan

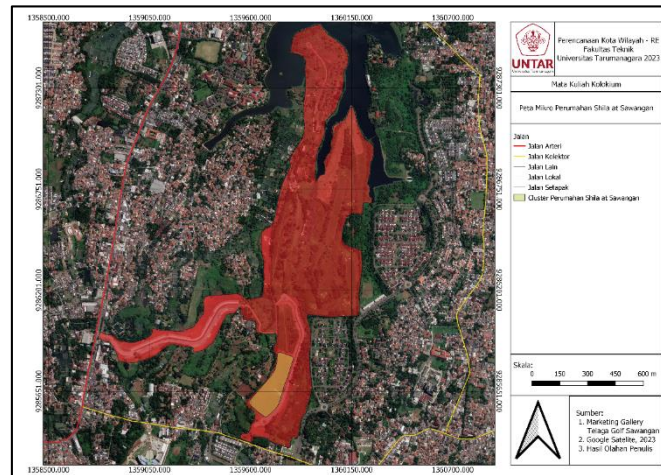
Objek studi secara mikro Perumahan Telaga Golf Sawangan terdiri dari 7 cluster, yaitu *cluster* Espanola, *cluster* Bali, dan *cluster* Belanda, *cluster* France, *cluster* Great Britain, *cluster* Miami, dan *cluster* Scotland. Luas keseluruhan dari Perumahan Telaga Golf Sawangan adalah sebesar 58,2 Ha. Telaga Golf Sawangan merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh Sinar Mas Land dan juga merupakan perumahan yang menawarkan unit rumah dengan pemandangan Danau Bojongsari. Telaga Golf Sawangan sendiri mulai beroperasi dari tahun 2008 dan berlokasi di Jl. Raya Muchtar, Sawangan Lama, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat



Gambar 2. Batas Wilayah Perumahan Telaga Golf Sawangan
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

Profil Shila at Sawangan

Objek studi secara mikro Perumahan Shila at Sawangan yang terdiri dari 4 *cluster*, yaitu *cluster* Lake Vista, *cluster* Laguna, *cluster* Tilia, dan *cluster* The Grove. Untuk saat ini yang sudah terbangun hanya berupa *cluster* The Grove saja. Luas keseluruhan dari Perumahan Shila at Sawangan adalah sebesar 102 Ha. Shila at Sawangan merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh Vasanta Group dan PT Diamond Development Indonesia dan juga merupakan perumahan yang menawarkan unit rumah dengan pemandangan Danau Bojongsari. Telaga Golf Sawangan sendiri mulai beroperasi dari tahun 2020 dan berlokasi di Jl. Raya Bojongsari No.53, Bojongsari Lama, Kec. Bojongsari, Kota Depok, Jawa Barat 16517.



Gambar 3. Batas Wilayah Perumahan Shila at Sawangan
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

Rata-Rata Keterjangkauan dari Masing-Masing Perumahan

Masyarakat pada umumnya sudah terlebih dulu mengenal Kota Depok yang berpusat pada koridor Margonda dimana terdapat banyak sekali fasilitas-fasilitas komersial seperti Mall Margo City, Pesona Square Mall, dan ITC Depok.

Tabel 2. Jarak dan Waktu Tempuh Antara Perumahan dengan Pusat Kota

No.	Nama Perumahan	Dari Perumahan		Menuju Perumahan	
		Jarak (Km)	Waktu (Menit)	Jarak (Km)	Waktu (Menit)
1	CitraLake Sawangan	12	30	13,3	31
2	Telaga Golf Sawangan	11.2	25	11.9	29
3	Shila at Sawangan	12.9	24	14.2	28

Sumber: Google Maps dan Hasil Olahan Penulis, 2023

Tabel 3. Jarak dan Waktu Tempuh Antara Perumahan dengan Transportasi Umum di Sekitar Perumahan

No.	Jenis	Nama	Dari CitraLake Sawangan		Dari Telaga Golf Sawangan		Dari Shila at Sawangan	
			Jarak (Km)	Waktu (Menit)	Jarak (Km)	Waktu (Menit)	Jarak (Km)	Waktu (Menit)
1.		Halte Pasar Parung	6	9	3.8	8	3	5
2.		Halte Ramayana Mal Parung	6	9	3.6	7	2.8	4
3.		Halte Tugu Selamat Datang Kab. Bogor 2	6	8	3.6	7	2.8	5
4.		Halte STEI SEBI	5	7	2.5	5	1.7	3
5		Halte Jl. Raya Curug	4	6	5	13	1	13
6.		Halte McDonalds Bojongsari	4	6	1.7	4	0.5	7
7.		Halte Kumon Sawangan Residence Ideal	3	6	2	5	0.24	3
8.	Halte Bus	Halte Jl. Bakti	2	3	2.6	5	1.3	3
9.		Halte Jl. Gang Rotan	0	5	3.5	6	2.2	4
10		Halte Polsek Sawangan Barat	0	3	4.1	7	2.8	5
11.		Halte Jl. Musholla Barat	1	3	4.8	8	3.4	5
12.		Halte Jl. Serua Raya Barat	2	4	5.3	9	4	6
13.		Halte Pusdiklat Pegawai Kemdikbud	3	4	5.9	10	4.6	7
14.		Halte Jl. Abdul Wahab Raya Barat	3	5	6.3	10	5	7
15.		Halte Masjid Jami Nurul Huda	4	6	6.8	11	5.5	8
16.		Transdepok Halte Parung	5	7	4.3	9	2	3
17	Transdepok	Transdepok Halte BSSN	4	6	0.8	11	0.85	12
18.		Transdepok Halte RSU Brawijaya	2	4	2.5	5	1.2	3
19.		Transdepok Halte The Park	1	8	4.7	9	3.2	5

20.		Transdepok Halte Cinangka	3	5	6.4	12	5.1	8
21.		Transdepok Halte Kecamatan Sawangan	5	8	0.9	13	2.5	4
22.		Transdepok Halte Sawangan Permai	7	11	2.4	6	4	7
23.		Transdepok Halte Parung Bingung Grab	4	12	3.3	9	4.9	8
24.		Transdepok Halte BDN	5	14	4.3	12	6	10
25.		Transdepok Halte Kubah Emas	4	12	4.7	13	6.4	11
26.		Transdepok Halte SMAN 6	5	14	6.3	17	8	13
27.	Gerbang Tol	Gerbang Tol Sawangan 4	5	16	4.5	13	6.3	11
28.		Gerbang Tol Krukut 1	12	24	13.4	24	15	21
29.		Gerbang Tol Krukut 2	18	24	13.3	21	14.8	19

Sumber: Google Maps dan Hasil Olahan Penulis, 2023

Tabel 4. Jarak dan Waktu Tempuh Antara Perumahan dengan Fasilitas Pendidikan di Sekitar Perumahan

No	Jenis	Nama	Dari CitraLake Sawangan		Dari Telaga Golf Sawangan		Dari Shila at Sawangan		
			Jarak (Km)	Waktu (Menit)	Jarak (Km)	Waktu (Menit)	Jarak (Km)	Waktu (Menit)	
1	TK	TB & TK Fathurrahman	2.8	5	2	6	0.45	6	
2		Taman Kanak-kanak (TK) Marlina	3.8	9	1.3	7	3	7	
3		TK Islam Alifah	3.3	9	8	20	6.8	16	
4		Paud Assaiyah	0.5	6	4.3	10	3.1	7	
5		TPQ Badariyah	3.3	11	5.4	18	7.1	18	
6		POS PAUD TERATAI Gedung 2	1.0	12	4.9	14	3.7	10	
7		TPQ CAHAYA AL KASIH	2.2	4	2.5	6	1.2	3	
8		PAUDQu AL KARIMIYAH	4.1	12	2.4	8	4	11	
9		PAUD DUKUH	1.8	7	4.6	14	5.3	12	
10		PAUD KEMBOJA	2.0	5	5.1	12	3.8	8	
11		PAUD AL QOHAR	4.6	15	2.9	9	4.5	12	
12		PAUD Manggis	3.6	8	7.8	19	6.6	13	
13	SD	Sekolah Dasar Negeri Serua 02	1.5	4	4.4	17	3.3	6	
14		Sekolah Dasar Islamiyah Terpadu	2.7	8	1.8	6	4.3	11	
15		SD Negeri Sawangan 02 Gedung Baru	4.2	11	1	14	3	8	
16		Sekolah Dasar Negeri Cinangka 05	0.7	9	5.8	14	3	7	
17		SD Kamila	2.2	7	2.8	8	5.3	13	
18		Muhammadiyah <i>Elementary School</i> Sawangan	3.0	9	1.5	5	4	10	
19		SD Bojongsari 3	3.0	7	3.6	12	1.8	6	
20		Bojongsari 01 <i>Elementary School of Nation</i>	2.6	5	3.8	9	0.5	7	
21		SD Islam Assinamiyah	5.5	11	5	14	2.7	8	
22		Madrasah Ibtidaiyah Hayatul Islamiyah	4.2	13	1.7	5	4.2	10	
23		Madrasah Ibtidaiyah Al-Hikmah	0.8	10	5.3	13	2.6	7	
24		Madrasah Ibtidaiyah Hayatul Islamiyah	2.8	8	10.2	35	11.9	32	
25		Madrasah Daarul Mustaqim	2.7	6	4.3	11	1.1	15	
26		Madrasah Ibtidaiyah Hayatul Islamiyah Cinangka	3.1	11	4.1	15	7.1	15	
27		Madrasah Ibtidaiyah Nurul Islamiyah	2.1	5	4.9	13	4	7	
28		YAPINA <i>Elementary School</i>	3.8	7	3.1	8	0.8	11	
29		Madrasah Tsanawiyah Swasta Islamiyah Kedaung	2.5	5	3.7	9	0.7	10	
30		SMP	Raudlatul Falah <i>Junior High School</i>	5.3	10	4.5	12	2.4	5
31			SMP Muhammadiyah 19 Sawangan	2.9	8	1.6	5	4.2	8
32	Muhammadiyah <i>junior high school</i> 29		2.0	8	4.1	11	4.4	10	
33	Islam YAPKUM <i>Junior High School</i>	3.8	14	5.5	17	6.9	12		

34		SMP Lima Sila	3.1	9	3.5	9	3.1	7
35		SMP YKS ISLAM	4.3	14	3.6	11	5	9
36		MA Nurul Huda Bojongsari	2.6	6	3.8	9	0.75	10
37	SMA	SMAN 10 Depok	4.1	10	4.9	13	2.7	6
38		SMA Terbuka Depok Cinangka	2.7	9	3.8	14	5.1	12
39		SMA Muhammadiyah 7 Sawangan	2.9	8	1.6	5	4.1	8
40		School SMA Muhammadiyah 4 Depok	4.1	14	5	17	6.4	12
41		SMA Negeri 10	5.4	11	1	13	2.5	5
42		Sekolah Menengah Atas Muhammadiyah Sawangan	5.5	14	1.5	4	4	8
43		SMA Islamiyah Sawangan	5.5	11	1.3	4	2.5	5
44	SMK	SMK Muara Ilmu	1.2	5	4.9	11	2.2	4
45		SMK NUFA CITRA MANDIRI	1.0	5	6.1	15	3.5	7
46		SMK Al Hasra	1.9	5	4.3	10	1.7	3
47		SMK Kesehatan Pelita Ilmu	2.4	5	4.3	10	0.95	13
48		SMK Insan Aqilah 3	3.6	10	0.8	11	3.3	6
49		Sekolah Menengah Kejuruan Lingga Kencana 2 YKS	4.1	14	4.2	13	5.5	10
50		Sekolah Menengah Kejuruan Bhakti Karya	5.8	12	0.9	13	2.8	6
51		School SMK Bina Rahayu	5.1	10	1.9	6	2.2	4
52		SMK Muara Ilmu	0.7	9	4.9	11	3.1	6
53	Universitas	Universitas Terbuka	6.4	13	8.7	24	8.3	14
54		Universitas Pamulang	6.5	13	9	26	8.6	16
55		Indonesia Cyber Education Institute (ICE-I)	6.6	13	8.9	25	8.5	15

Sumber: Google Maps dan Hasil Olahan Penulis, 2023

Tabel 5. Jarak dan Waktu Tempuh Antara Perumahan dengan Fasilitas Perekonomian di Sekitar Perumahan

No.	Jenis	Nama	Dari CitraLake Sawangan		Dari Telaga Golf Sawangan		Dari Shila at Sawangan	
			Jarak (Km)	Waktu (Menit)	Jarak (Km)	Waktu (Menit)	Jarak (Km)	Waktu (Menit)
1.	Mall	The Park Sawangan	1	8	6	12	3.5	6
2.		Sari Plaza Bojongsari	3	6	3	7	0.21	3
3.	Supermarket	Lulu <i>Hypermarket</i> . The Park Sawangan	1	10	4.6	9	3.3	6
4.		Hyfresh <i>Supermarket</i> Bojongsari Sawangan	3	6	1.7	4	0.21	3
5.	Department Store	Lucky <i>Bundle</i>	5	9	1.6	5	2.2	4
6.		Indogrosir Ciputat	0	4	6	12	3.1	6
7.		Sodaqo <i>Mini Market</i> Abdul Wahab	2	6	3	8	4.3	9
8.		ALFA EXPRESS PCA	2	6	3.8	10	4.1	9
9.		Alfamart Meruyung Raya	4	14	6	17	6.9	12
10.		Alfamart Gang Jambu	0	3	5.7	12	3	5
11.		Alfamart Abdul Wahab 4	1	5	4.5	11	4	9
12.		Alfamart Telaga Golf Depok	5	10	0.25	1	2.7	5
13.	Minimarket	Indomaret Abdul Wahab Cinangka	1	5	3.7	10	4.1	9
14.		Indomaret Curug Bojong Sari	3	8	4.1	10	3.4	7
15.		Indomaret Bojongsari	2	4	4.4	10	3	5
16.		Indomaret Abdul Wahab	3	8	2.2	6	3.7	7
17.		Indomaret Puri Arsana	2	3	4.8	10	2.2	4
18.		Alfamidi Sawangan 2	5	9	1.2	16	2.3	4
19.		Alfamidi Meruyung	4	13	5.1	15	6.5	11
20.	Bank	Bank BJB KCP Meruyung	4	12	4.8	15	6.2	11

21.	Bank BTN Branch (Kantor Kas Cilodong)	3	7	3.8	10	0.6	8
22.	Bank Muamalat	3	5	10.8	33	0.71	1
23.	Bank Mandiri. Galeria Sawangan	4	13	3.7	11	5.1	8
24.	Bank BTN	6	11	3.8	10	3.3	6
25.	Bank Mandiri MMU Cinangka	1	3	6.3	13	3.5	6
26.	Bank BRI UNIT Wates Pamulang	0	4	5.2	11	2.6	4
27.	Bank BJB Payment Point PBB Kec. Bojong Sari	2	5	4.2	10	1.5	3
28.	Bank Bukopin	2	8	6.5	22	5.7	12
29.	Mandiri Mitra Usaha	3	5	4	9	0.35	5
30.	BCA	2	4	3.8	9	0.7	10

Sumber: Google Maps dan Hasil Olahan Penulis, 2023

Analisis Harga Jual Unit Rumah

Sebelum dilakukan analisis lebih lanjut untuk mengetahui pengaruh faktor-faktor lokasi terhadap harga jual unit rumah dari masing-masing perumahan, perlu dilakukan penyetaraan sebelum nantinya dilakukan analisis. Data harga pasar yang telah dikumpulkan oleh penulis pada saat ini masih berupa harga untuk bangunan dan tanah. Jadi, data harga pasar tersebut harus diolah terlebih dahulu untuk mendapatkan harga tanah per meter dari setiap bidang yang dijadikan sampel. Penyetaraan harga jual dilakukan berdasarkan dengan tabel Biaya Teknis Bangunan (BTB) yang dikeluarkan oleh MAPPI atau Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Berikut merupakan tabel BTB Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Hal ini dilakukan dengan mengacu pada aturan appraisal dalam menentukan harga bangunan per m² yang ditentukan oleh MAPPI.

Tabel 6. Biaya Teknis Bangunan (BTB) Interaktif

Provinsi: Prov. Jawa Barat

Kota/Kabupaten: Kota Depok

Tahun: 2023

Elemen Bangunan	Bangunan Rumah Tinggal			Bangunan perkebunan (semi permanen)
	Mewah	Menengah	Sederhana	
	2 lantai	2 lantai	1 lantai	
	Rp. / m2	Rp. / m2	Rp. / m2	
A. BIAYA LANGSUNG				
Persiapan	0	0	0	0
Pondasi	815,617	703,975	386,859	118,893
Struktur	1,540,128	1,285,835	534,956	358,195
Rangka Atap	247,424	137.646	219,102	82,871
Penutup Atap	326,858	201,067	199,170	141,122
Plafon	482,593	159,893	99,872	72,657
Dinding	1,293,709	773,853	521,984	401,761
Pintu dan Jendela	481,332	358,837	275,664	78,297
Lantai	814,659	361,991	200,249	45,602
Utilitas	311,836	207,415	180,346	88,132
TOTAL BIAYA LANGSUNG (A)	6,314,157	4,190,513	2,618,202	1,387,530
B. BIAYA TIDAK LANGSUNG				

Professional Fee	189,425	125,715	78,546	41,626
Biaya Perijinan	94,712	62,858	39,273	20,813
Keuntungan Kontraktor	631,416	419,051	261,820	138,753
TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG (B)	915,553	607,624	379,639	201,192
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BARU (A+B)	7,229,709	4,798,137	2,997,841	1,588,722
PPN 11%	795,268	527,795	329,763	174,759
TOTAL BIAYA PEMB. BARU SETELAH PPN	8,024,977	5,325,932	3,327,604	1,763,481
PEMBULATAN	8,020,000	5,330,000	3,330,000	1,760,000

Elemen Bangunan	Bangunan Gudang	Bangunan Gedung Bertingkat			Model Mall (Grade B)
		Rendah (<i>low rise</i>)	Sedang (<i>Mid-Rise</i>)	Tinggi (<i>High-Rise</i>) GRADE A	
		1 lantai	3 lantai (<5 lantai)	8 lantai + 1 basement (5-8 lantai)	
		Rp. / m2	Rp. / m2	Rp. / m2	Rp. / m2
A. BIAYA LANGSUNG					
Persiapan	0	0	0	532,668	280,074
Pondasi	363,897	498,943	845,743	427,553	542,090
Struktur	1,066,770	1,272,025	1,438,214	2,515,936	1,420,153
Rangka Atap	358,094	119,100	70,119	33,986	255,220
Penutup Atap	102,184	231,501	79,242	37,227	374,469
Plafon	0	126,995	219,720	120,179	111,296
Dinding	358,114	548,665	688,883	964,674	217,686
Pintu dan Jendela	76,887	107,211	626,703	49,455	3,304
Lantai	268,219	296,575	64,310	183,259	588,650
Utilitas	5,124	136,412	2,041,940	2,524,462	1,989,650
TOTAL BIAYA LANGSUNG (A)	2,599,289	3,337,427	6,074,874	7,389,399	5,782,502
B. BIAYA TIDAK LANGSUNG					
Professional Fee	77,979	100,123	182,246	221,682	173,475
Biaya Perijinan	38,989	50,061	91,123	110,841	86,738
Keuntungan Kontraktor	259,929	333,743	607,487	738,940	578,250
TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG (B)	376,897	483,927	880,857	1,071,463	838,463
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BARU (A+B)	2,976,186	3,821,354	6,955,731	8,460,862	6,620,965
PPN 11%	327,380	420,349	765,130	930,695	728,306

TOTAL BIAYA PEMB. BARU SETELAH PPN	3,303,566	4,241,703	7,720,862	9,391,557	7,349,271
PEMBULATAN	3,300,000	4,240,000	7,720,000	9,390,000	7,350,000

Elemen Bangunan	Model Hotel (bintang 3)	Model Apartemen (grade B)
	8 lantai	14 lantai+2 semi basement
	Rp. / m2	Rp. / m2
A. BIAYA LANGSUNG		
Persiapan	447,577	354,400
Pondasi	400,851	418,337
Struktur	1,965,248	1,520,850
Rangka Atap	15,837	32,777
Penutup Atap	17,175	45,705
Plafon	85,371	70,518
Dinding	1,816,514	1,151,533
Pintu dan Jendela	131,826	607,942
Lantai	382,498	350,537
Utilitas	2,368,376	1,791,065
TOTAL BIAYA LANGSUNG (A)	7,631,274	6,343,665
B. BIAYA TIDAK LANGSUNG		
Professional Fee	228,938	190,310
Biaya Perijinan	114,469	95,155
Keuntungan Kontraktor	763,127	634,366
TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG (B)	1,106,535	919,831
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BARU (A+B)	8,737,809	7,264,496
PPN 11%	961,159	798,985
TOTAL BIAYA PEMB. BARU SETELAH PPN	9,698,968	8,062,480
PEMBULATAN	9,700,000	8,060,000

Sumber: MAPPI, 2023

Berikut merupakan harga jual unit rumah yang telah disetarakan berdasarkan tabel BTB dari MAPPI.

Tabel 7. Harga Jual Unit Rumah Setelah Disetarakan

No	Perumahan	Harga Jual	Luas Tanah (m2)	Luas Bangunan (m2)	Harga Jual Setelah Disetarakan	
					Harga Luas Bangunan per m2 berdasarkan tabel BTB	Harga Jual Tanah per m2
1.	CitraLake	Rp1,000,000,000	113	96	Rp5,330,000	Rp4,321,416

2	Sawangan	Rp1,500,000,000	150	68	Rp5,330,000	Rp7,583,733
3.		Rp975,000,000	96	53	Rp5,330,000	Rp7,213,646
4.		Rp875,000,000	96	35	Rp5,330,000	Rp7,171,354
5.		Rp1,500,000,000	144	68	Rp5,330,000	Rp7,899,722
6.		Rp1,700,000,000	144	150	Rp5,330,000	Rp6,253,472
7		Rp1,000,000,000	292	117	Rp5,330,000	Rp1,289,007
8.		Rp3,000,000,000	315	117	Rp5,330,000	Rp7,544,095
9.		Rp2,300,000,000	200	169	Rp5,330,000	Rp6,996,150
10.		Rp1,600,000,000	144	80	Rp5,330,000	Rp8,150,000
11.		Rp5,000,000,000	465	190	Rp5,330,000	Rp8,574,839
12		Rp5,000,000,000	513	190	Rp5,330,000	Rp7,772,515
13.		Rp5,000,000,000	491	190	Rp5,330,000	Rp8,120,774
14.		Rp2,800,000,000	250	200	Rp5,330,000	Rp6,936,000
15.		Rp3,800,000,000	200	230	Rp5,330,000	Rp12,870,500
16.		Rp2,250,000,000	240	205	Rp5,330,000	Rp4,822,292
17	Telaga Golf Sawangan	Rp1,185,000,000	125	110	Rp5,330,000	Rp4,789,600
18.		Rp1,600,000,000	120	200	Rp5,330,000	Rp4,450,000
19.		Rp1,900,000,000	243	162	Rp5,330,000	Rp4,265,597
20.		Rp950,000,000	120	145	Rp5,330,000	Rp1,476,250
21.	Shila at	Rp1,700,000,000	200	109	Rp5,330,000	Rp5,595,150
22.	Sawangan	Rp1,277,000,000	150	79	Rp5,330,000	Rp5,706,200

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda dilakukan untuk mengukur seberapa besar pengaruh antara variable bebas dan variable terikat. Dalam penelitian ini, analisis regresi linear berganda digunakan untuk mengukur seberapa besar pengaruh antara variable jarak menuju pusat kota, transportasi umum, fasilitas pendidikan, dan pusat perbelanjaan terhadap harga jual hunian di Kecamatan Sawangan Depok. Berikut merupakan data-data yang telah dikumpulkan dan dikompilasi oleh penulis untuk kemudian dianalisis dengan menggunakan *software* SPSS.

Tabel 8. Variabel Bebas dan Variabel Terikat

No.	Perumahan	Nama Cluster	Unit Rumah	Harga Jual Kavling /m ²	Faktor Lokasi				
					Pusat Kota	Transportasi Umum	Fasilitas Pendidikan	Pusat Perbelanjaan	
				Y	X1	X2	X3	X4	
1.		Orange Cascana	Papyrus	Rp4.321.416	12,3	12,5	3,7	3,0	
2.			Livistona	Rp7.583.733	12,4	12,7	3,8	3,2	
3			Thalia	Rp7.213.646	12,3	12,5	3,7	3,0	
4.			Spinosa	Rp7.171.354	12,5	12,7	3,8	3,2	
5.			Thalia	Rp7.899.722	12,6	12,9	4,0	3,4	
6.			Calathea	Rp6.253.472	12,6	12,9	4,0	3,4	
7.	CitraLake Sawangan	Green Victoria	Aeris	Rp1.289.007	12,7	12,9	4,0	3,4	
8.				New Grandis	Rp7.544.095	12,7	13,0	4,1	3,5
9				Grandis	Rp6.996.150	12,8	13,0	4,1	3,5
10.				Alpinia	Rp8.150.000	12,9	13,1	4,2	3,6
11.			Fine Homes 1	Rp8.574.839	12,9	13,1	4,2	3,6	
12.		Fine Homes	Fine Homes 2	Rp7.772.515	12,9	13,2	4,3	3,7	
13.			Fine Homes 3	Rp8.120.774	13,0	13,3	4,4	3,8	
14		Espanola	Espanola	Rp6.936.000	13,2	15,0	5,9	5,7	
15.	Telaga Golf Sawangan	Bali	Bali	Rp12.870.500	12,1	13,9	4,8	4,6	
16.			Belanda	Belanda	Rp4.822.292	12,8	14,6	5,5	5,3
17.			France	France	Rp4.789.600	13,3	15,1	6,0	5,8

18.		Great Britain	Great Britain	Rp4.450.000	13,4	15,2	6,1	5,9
19.		Miami	Miami	Rp4.265.597	12,3	14,1	5,0	4,8
20		Scotland	Scotland	Rp1.476.250	13,7	15,5	6,4	6,2
21.	Shila at	The Grove	Courtyard	Rp5.595.150	14,7	14,2	5,5	5,0
22.	Sawangan		The Terrace	Rp5.706.200	14,7	14,2	5,5	5,0

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2023

Berikut merupakan tabel hasil pengolahan data-data variabel di atas dengan menggunakan *software* SPSS.

Tabel 9. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Model	Coefficients ^a					
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error	Beta			
1.	(Constant)	52498,678	11,262		4661.636	.000
	Pusat Kota (X1)	-846,287	,473	-.411	-1787.590	.000
	Transportasi Umum (X2)	-3252,669	,888	-1.768	-3660.955	.000
	Fasilitas Pendidikan (X3)	-,854	,000	-.462	-2200.792	.000
	Pusat Perbelanjaan (X4)	2206,079	,750	1.461	2942.827	.000

a. *Dependent Variable:* Harga Jual (Y1)

Sumber: Hasil Olahan SPSS, 2023

Berdasarkan tabel di atas, dapat diuraikan persamaan regresi berganda yaitu sebagai berikut.

$$Y = \alpha + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + \beta_4X_4 + e$$

$$Y = (52498,678) - 846,287X_1 - 3252,669X_2 - 0,854X_3 + 2206,079X_4 + e$$

Dari persamaan regresi linear di atas, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Nilai konstanta (a) memiliki nilai positif sebesar 52498,678. Tanda positif artinya menunjukkan pengaruh yang searah antara variabel independen dan variabel dependen. Hal ini menunjukkan bahwa jika semua variabel independen yang meliputi jarak menuju pusat kota (X1), jarak menuju transportasi umum (X2), jarak menuju fasilitas pendidikan (X3), dan jarak menuju pusat perbelanjaan (X4) bernilai 0 persen atau tidak mengalami perubahan, maka nilai harga jual adalah 52498,678.
- Nilai koefisien regresi untuk variabel pusat kota (X1) yaitu sebesar -846,287. Nilai tersebut menunjukkan pengaruh negatif (berlawanan arah) antara variabel pusat kota dan harga jual. Hal ini artinya jika variabel pusat kota mengalami kenaikan sebesar 1Km, maka sebaliknya variabel harga jual akan mengalami penurunan sebesar -846,287. Dengan asumsi bahwa variabel lainnya tetap konstan.
- Nilai koefisien regresi untuk variabel transportasi umum (X2) yaitu sebesar -3252,669. Nilai tersebut menunjukkan pengaruh negatif (berlawanan arah) antara variabel transportasi umum dan harga jual. Hal ini artinya jika variabel transportasi umum mengalami kenaikan 1Km, maka sebaliknya variabel harga jual akan mengalami penurunan sebesar -3252,669. Dengan asumsi bahwa variabel lainnya dianggap konstan.
- Nilai koefisien regresi untuk variabel fasilitas pendidikan (X3) yaitu sebesar -0,854. Nilai tersebut menunjukkan pengaruh negatif (berlawanan arah) antara variabel fasilitas pendidikan dan harga jual. Hal ini artinya jika variabel fasilitas pendidikan mengalami kenaikan 1Km, maka sebaliknya variabel harga jual akan mengalami penurunan sebesar -0,854. Dengan asumsi bahwa variabel lainnya dianggap konstan.
- Nilai koefisien regresi untuk variabel pusat perbelanjaan (X4) memiliki nilai positif sebesar 2206,079. Hal ini menunjukkan jika *inventory intensity* mengalami kenaikan 1Km, maka harga jual akan naik sebesar 2206,079 dengan asumsi variabel independen lainnya dianggap konstan. Tanda positif artinya menunjukkan pengaruh yang searah antara variabel independen dan variabel dependen.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Hasil analisis regresi linear berganda menunjukkan bahwa faktor-faktor lokasi seperti keterjangkauan perumahan terhadap pusat kota, transportasi umum, fasilitas pendidikan, dan pusat perbelanjaan memiliki pengaruh signifikan terhadap harga jual rumah. Nilai konstanta (a) positif sebesar 52498,678 menunjukkan korelasi positif antara variabel independen dan harga jual properti. Semakin mudah akses ke pusat-pusat penting tersebut, semakin besar kemungkinan nilai properti meningkat. Kemudian untuk faktor lokasi yang paling mempengaruhi harga jual rumah di Kecamatan Sawangan adalah berupa keterjangkauan terhadap transportasi umum dengan nilai sebesar -3252,669.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan diatas, penulis memiliki beberapa saran yang dapat dijadikan bahan pertimbangan baik bagi konsumen maupun developer yang nantinya akan mengembangkan perumahan di kawasan Kecamatan Sawangan. Saran tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pengembang atau developer hendaknya memperhatikan faktor-faktor lokasi saat merencanakan pengembangan perumahan karena lokasi memiliki dampak signifikan terhadap kesuksesan proyek dan daya tarik properti. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut, pengembang dapat menghasilkan proyek perumahan yang tidak hanya berkualitas, tetapi juga sesuai dengan kebutuhan pasar. Ini akan menciptakan proyek yang menarik, berkelanjutan, dan bermanfaat bagi penghuni serta komunitas sekitar.
- b. Konsumen sebaiknya memperhatikan lokasi unit rumah yang ditawarkan oleh pengembang serta menyesuaikannya dengan kebutuhan dan preferensi pribadi. Lokasi rumah berpengaruh besar terhadap gaya hidup, kenyamanan, dan kualitas hidup secara keseluruhan. Dengan mempertimbangkan hal ini, konsumen dapat membuat keputusan yang lebih baik sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka. Hal ini juga membantu memastikan bahwa rumah yang dipilih tidak hanya sesuai dengan kebutuhan saat ini, tetapi juga cocok dengan rencana masa depan.
- c. Bagi calon peneliti yang ingin melakukan penelitian serupa, disarankan untuk memperluas objek studi perumahan dengan melibatkan variasi lokasi yang lebih luas, kemudian menambahkan faktor-faktor lokasi lain seperti kedekatan dengan sarana maupun prasarana yang beragam, serta memilih sampel yang representatif dari berbagai tipe rumah. Kemudian, disarankan untuk menambah variasi perumahan agar dapat membuahkan hasil penelitian lebih akurat dan mendetail.

REFERENSI

- Ajide, B. K., & Kareem, I. O. (2010). Hedonic analysis of residential housing market in a third world city: A preliminary investigation. *Soc. Sci*, 5, 520-524. Proquest.com.
- Abidoeye, R. B., & Chan, A. P. (2016). Critical determinants of residential property value: professionals' perspective. *Journal of facilities management*, 14(3), 283-300. Published 2016. Emerald.com.
- Babawale, G. K., Koleoso, H. A., & Otegbulu, C. A. (2012). A hedonic model for apartment rentals in Ikeja area of Lagos metropolis. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 3(3), 109-120. Researchgate.net.
- Bayuprima, I. G. R. N., Sutarja, I. N., & Yansen, I. W. (2016). Pengaruh Ketersediaan Fasilitas Umum Terhadap Harga Jual Perumahan di Kawasan Mangupura. *Jurnal Spektran* Vol, 4(2). Unud.ac.id.

- Choy, L. H., Mak, S. W., & Ho, W. K. (2007). Modeling Hong Kong real estate prices. *Journal of Housing and the Built Environment*, 22, 359-368. Proquest.com.
- Jin, J., & Lee, H. Y. (2018). Understanding residential location choices: An application of the UrbanSim residential location model on Suwon, Korea. *International Journal of Urban Sciences*, 22(2), 216-235. Published 2018. Bwise.kr.
- Kalesaran, R. C., Mandagi, R. J., & Waney, E. Y. (2013). Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 3(3). Ejournal.unsrat.ac.id.
- Mbachu, J. I., & Lenono, N. (2005, July). Factors influencing market values of residential properties. In *Queensland University of Technology Research Week International Conference, QUT Research Week 2005*. Research.bond.edu.au.
- Nizar, A., Siregar, R. T., Damanik, S. E., & Purba, E. (2019). Pengaruh ketersediaan prasarana dan sarana utilitas umum (PSU) terhadap harga jual perumahan dalam pengembangan wilayah Kota Pematangsiantar. *Jurnal Regional Planning*, 1(2), 108-121. Jurnal.usi.ac.id.
- Olayiwola, L. M., Adeleye, O. A., & Oduwaye, A. O. (2005). Correlates of land value determinants in Lagos metropolis, Nigeria. *Journal of Human Ecology*, Vol. 17, Issue 3. Unilag.edu.ng.
- Rehman, A., & Jamil, F. (2021). Impact of urban residential location choice on housing, travel demands and associated costs: Comparative analysis with empirical evidence from Pakistan. *Transportation research interdisciplinary perspectives*, 10, 100357. Published 2021. Scencedirect.com.
- Rezita, A., & Rahayu, S. (2017). Faktor-faktor Pemilihan Lokasi Hunian Perumahan di Kecamatan Ungaran Barat. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 6(3). Published 2017. Ejournal3.undip.ac.id.
- Riana, D., & Putra, D. P. (2018). Pengaruh Lokasi dan Ketersediaan Fasilitas Umum Terhadap Harga Jual Perumahan Kawasan Alang-Alang Lebar Palembang. *Adminika*, 4(1). Journal.poltekanika.ac.id.
- Sanjari, H. (2012). Estimation of the hedonic pricing function for housing units (A case study of Hashtgerd New Town, Iran). *International Business Management*, 6(6), 676-679. Elibrary.ru.
- Sandra, F., Trisna, M., & Sri, W. (2015). *Pemilihan Lokasi Usaha Dan Pengaruhnya Terhadap Keberhasilan Usaha Jasa Berskala Mikro Dan Kecil*. Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Bengkulu. Published 2018. Kemdikbud.go.id.
- Schirmer, P. M., Van Eggermond, M. A., & Axhausen, K. W. (2014). The role of location in residential location choice models: a review of literature. *Journal of Transport and Land Use*, 7(2). Ethz.ch.
- Won, J., & Lee, J. S. (2017). Investigating How the rents of small urban houses are determined: Using spatial hedonic modeling for urban residential housing in Seoul. *Sustainability*, 10(1). Published November 16, 2017. Mdpi.com.
- Zainuddin, Z., & Bandar, S. (2018). Analisis Faktor-Faktor Ketersediaan Fasilitas Umum Yang Berpengaruh Terhadap Harga Jual Perumahan. *Tameh: Journal of Civil Engineering*, 7(1), 30-38. Ojs.unmuha.ac.id.

