

**ANALISIS PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH MENGGUNAKAN  
METODE *HEDONIC PRICE* PADA PERUMAHAN  
TIPE MENENGAH DI KOTA PEKANBARU**

**Oleh :**

**Kiki Rahmawati**

**Pembimbing : Hendro Ekwarso dan Taryono**

*Faculty of Economics Riau University, Pekanbaru, Indonesia*

*Email : [kyrahmawati.1393@gmail.com](mailto:kyrahmawati.1393@gmail.com)*

*House For Sale Pricing Analysis Using  
Hedonic Price Method on Housing  
Medium Type in Pekanbaru*

**ABSTRACT**

*This study was conducted in the city of Pekanbaru. Pekanbaru City's economy continues to grow, not triggered by the increasing contributions made by each sector of the economy. The growing economy of Pekanbaru trigger development, be it the construction of public places such as shopping centers, places of worship, hospitals, schools, hotels, and especially housing. The purpose of this study was to determine the selling price determination using hedonic house price on housing medium type in Pekanbaru. Basic sampling in this study using Taro Yamane formula it can be seen the number of samples in this study amounted to 91 homeowners in the medium type of housing in the city of Pekanbaru. Data analysis method used is descriptive analysis method. The results of this study are Determination selling price of homes using hedonic Price On Housing Type Medium in the city of Pekanbaru is done by considering the characteristics of the location of that land area, building area, number of bedrooms and number of bathrooms then consider the environmental characteristics that access to health care, distance to the center education, and crime rates, and considering the quality of the environment is the level of noise and air quality*

*Keywords: Characteristics Location, Environmental Characteristics, Environmental Quality, Determination of Hedonic Price Method*

**PENDAHULUAN**

Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga,

sekaligus sebagai sarana investasi. Fungsi rumah juga telah berubah, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung. Kini sebuah rumah tak cukup hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi

yang strategis, bangunan yang bagus, kokoh, dan lingkungannya yang nyaman. Artinya tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak (Yudohusodo, 1991).

Estimasi harga rumah dilakukan dengan cara memasukkan unsur-unsur atau atribut langsung atau tidak langsung yang mempengaruhi harga rumah dengan metode Hedonik Price. Berdasarkan Metode Harga Hedonik dapat dilihat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga rumah. Metode Harga Hedonik digunakan untuk mengevaluasi jasa/servis lingkungan, dimana kehadiran jasa lingkungan secara langsung mempengaruhi harga pasar tertentu. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga rumah dapat dipengaruhi oleh (1) karakteristik lokasi contohnya luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar mandi, jumlah kamar tidur; (2) karakteristik lingkungan contohnya akses kesehatan dan tingkat kriminilitas; (3) kualitas lingkungan yang ditunjukkan oleh tingkat kebisingan dan kualitas udara (Hanley dan Spash, 1993).

Perkembangan Kota Pekanbaru yang terjadi saat ini juga seiring dengan perkembangan industri konstruksi khususnya perumahan. Banyak perumahan yang dibangun di Kota Pekanbaru dengan tipe dan harga yang bervariasi. Dari hasil observasi yang peneliti lakukan diketahui perumahan yang dibangun dekat dengan wilayah perkotaan Pekanbaru memiliki harga jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan perumahan yang dibangun di daerah pinggir kota, luar wilayah perbatasan Kota Pekanbaru baik dengan Kabupaten Kampar maupun Kabupaten Siak.

Masalah pemukiman ini merupakan fenomena umum yang selalu dihadapi oleh kota-kota yang sedang berkembang. Fakta menunjukkan bahwa sampai pada tingkat perkembangan tertentu dari suatu kota, semakin besar kota tersebut semakin menyolok pula masalah pemukiman yang dihadapi. Hal ini berawal dari adanya daya tarik kota yang kuat terhadap migran (pendatang) untuk tinggal menetap di kota. Laju pertumbuhan jumlah penduduk kota yang cukup tinggi tersebut harus diimbangi oleh laju pertumbuhan rumah tinggal. Berikut dapat dilihat jumlah realisasi pembangunan perumahan di Kota Pekanbaru :

**Tabel 1**  
**Jumlah Realisasi Pembangunan Perumahan di Kota Pekanbaru Tahun 2010-2014**

Tahun	Jenis Perumahan		
	Rumah Sederhana	Rumah Menengah	Rumah Menengah Atas
2010	7.574	2.651	1.136
2011	8.874	2.662	1.730
2012	6.656	1.997	1.298
2013	3.106	2.296	1.622
2014	3.024	1.065	532

Sumber : DPD REI-RIAU, 2016

Metode Harga Hedonik digunakan untuk mengevaluasi jasa/servis lingkungan, dimana kehadiran jasa lingkungan secara langsung mempengaruhi harga pasar tertentu. Harga rumah dipengaruhi oleh banyak faktor : jumlah kamar, luas bangunan rumah, akses, dan lain-lain. Metode Harga Hedonik secara umum dapat diaplikasikan untuk mengevaluasi biaya dari lingkungan, dimana data dari harga lingkungan tidak bisa terlihat secara langsung di pasar (Turner, Pearce, dan Batemen, 2007).

Dari uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul : Analisis Penetapan Harga Jual Rumah Menggunakan Metode *Hedonic Price* Pada Perumahan Tipe Menengah di Kota Pekanbaru.

Berdasarkan dari latar belakang yang dikemukakan diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut : “Bagaimana penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price* pada perumahan tipe menengah di Kota Pekanbaru?”

Adapun tujuan dari penelitian yang ingin dicapai adalah : “Untuk mengetahui penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price* pada perumahan tipe menengah di Kota Pekanbaru”.

Disamping itu Manfaat yang diharapkan penulis dengan diadakannya penelitian ini adalah :

- a. Dapat dijadikan sebagai salah satu masukan/ informasi bagi pemilik para pengusaha perumahan dalam menetapkan harga jual perumahan.

Sebagai Referensi dan informasi bagi pihak yang ingin melakukan penelitian dengan masalah yang sama.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Konsep Rumah dan Perumahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI, 2007) rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal manusia. Sedangkan perumahan adalah kumpulan beberapa buah rumah atau rumah-rumah untuk tempat tinggal. Perumahan terdiri atas banyak rumah yang ditempati oleh penduduk di mana rumah-rumah tersebut berada pada satu lokasi tertentu.

Beberapa landasan yang tidak dapat diabaikan dalam membahas aspek kebijakan perumahan dan pemukiman di negara yakni Undang-Undang No. 1, Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Peraturan Menteri Perumahan No. 10, Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang.

Menurut Suparno dan Endy (2007), permukiman adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu. Apabila dikaji dari segi makna, permukiman berasal dari kata *settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Permukiman memiliki 2 arti yang berbeda yaitu :

1. Isi, yaitu menunjuk pada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya.
2. Wadah, yaitu menunjuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia.

### Harga Jual

Harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut (Kotler, 2005).

Harga jual adalah nilai berupa uang termasuk semua biaya yang diminta atau seharusnya diminta oleh penjual karena penyerahan barang kena pajak. Tidak termasuk ke dalam harga jual adalah pajak pertambahan nilai yang dipungut dan potongan harga (Soemarso, 2007).

Harga adalah sejumlah uang yang dibayarkan dalam sebuah

transaksi untuk mendapatkan hak milik dari suatu benda. Dalam hal ini harga merupakan fakta yang dibayar oleh pembeli kepada penjual atas suatu barang atau jasa yang disetujui oleh pembeli dengan harga tertentu dan penjual menyetujui untuk menjualnya dengan persyaratan jual beli yang disetujui kedua belah pihak (Wahyu dan Hariyanto, 2003).

### **Konsep Nilai Ekonomi dan Metode Harga Hedonik**

Pengertian nilai atau *value* khususnya menyangkut barang dan jasa yang dihasilkan sumber daya alam dan lingkungan, bisa berbeda jika dipandang dari berbagai disiplin ilmu. Oleh karena itu diperlukan suatu persepsi yang sama dari berbagai disiplin ilmu tersebut untuk memberikan *price tag* (harga) pada barang dan jasa yang dihasilkan sumber daya alam dan lingkungan (Fauzi, 2006).

Metode Harga Hedonik digunakan untuk mengevaluasi jasa/servis lingkungan, dimana kehadiran jasa lingkungan secara langsung mempengaruhi harga pasar tertentu. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga rumah dapat dipengaruhi oleh (1) karakteristik lokasi contohnya luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar mandi, jumlah kamar tidur; (2) karakteristik lingkungan contohnya akses kesehatan dan tingkat kriminilitas; (3) kualitas lingkungan yang ditunjukkan oleh tingkat kebisingan dan kualitas udara (Hanley dan Spash, 1993).

Metode Harga Hedonik digunakan untuk mengevaluasi jasa/servis lingkungan, dimana kehadiran jasa lingkungan secara langsung mempengaruhi harga pasar tertentu. Di dalam penerapannya,

bentuk aplikasi dari Metode Harga Hedonik adalah pasar properti. Harga rumah dipengaruhi oleh banyak faktor : jumlah kamar, luas bangunan rumah, akses, dan lain-lain. Satu faktor penting seperti akses akan menjadi penentu kualitas lingkungan lokal. Jika kita bisa mengontrol faktor-faktor di luar lingkungan, melihat rumah berdasarkan jumlah kamar yang sama, luas bangunan yang sama, akses yang sama, dan lain sebagainya, kemudian perbedaan sisanya di dalam harga rumah akan bias menunjukkan hasil dari perbedaan lingkungan. Jadi, Metode Harga Hedonik menilai harga faktor yang tidak bisa langsung terlihat datanya di pasar, misalnya harga kualitas lingkungan, harga keindahan taman, juga harga lokasi/jarak ke pusat kota (Turner, Pearce, dan Batemen, 1994).

Menurut Yakin (2004), metode harga hedonik berdasarkan asumsi bahwa barang pasar menyediakan pembeli dan sejumlah jasa yang beberapa diantaranya bisa merupakan kualitas lingkungan. Misalnya, bangunan rumah dengan kualitas udara segar disekitarnya, pembelinya akan menerima sebagai pelengkap . jika seseorang merasa tertarik dengan panorama lingkungan pelengkap tersebut, mereka mau membayar lebih untuk rumah yang berada di area kualitas lingkungan yang baik dibandingkan rumah dengan kualitas yang sama pada tempat lain yang kualitas lingkungan lebih jelek.

Menurut Malpezzi (2002), alasan dasar menggunakan metode harga hedonic adalah harga harga factor yang baik berhubungan dengan karakteristik atau jasa yang disediakan. Contohnya harga mobil menggambarkan karakteristik dari mobil tersebut (kelancaran dalam

transportasi, nyaman, gaya, mewah, hemat bahan bakar, dan lain-lain). Oleh karena itu, kita dapat menilai karakteristik dari mobil atau atau yang lain dengan melihat harga dari kemampuan untuk membayar seseorang untuk dapat ditukar apabila karakteristik mobil juga berubah.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kota Pekanbaru. Dalam penelitian ini, populasinya adalah rumah tipe menengah yang dibangun di kota Pekanbaru tahun 2014 yaitu 1065 rumah. Besarnya ukuran sampel yang diambil dalam penelitian ini menggunakan rumus Taro Yamane (Akdon dan Riduwan, 2006) yaitu :

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Ket :

$n$  = Jumlah sampel  
 $N$  = Jumlah populasi  
 $d$  = Presisi

$$n = \frac{1065}{1065 (0,1)^2 + 1}$$

$$n = \frac{1065}{1065 (0,01) + 1}$$

$$n = \frac{1065}{10,65+1}$$

$$n = \frac{1065}{11,65} = 91,41 \quad n = 91$$

Jadi, jumlah sampel yang harus diambil adalah 91 pemilik rumah pada perumahan tipe menengah di kota Pekanbaru.

## Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Metode deskriptif yaitu membahas permasalahan penelitian dengan menguraikan dan menjelaskan berdasarkan data yang diperoleh serta diinterpretasikan sesuai dengan teori-teori yang relevan sehingga dapat menggambarkan keadaan yang terjadi. (Husein, 2007).

Skala pengukuran yang dipakai dalam penelitian ini adalah skala likert, yaitu skala yang digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang, pendapat dan persepsi seseorang atau kelompok tentang kejadian atau gejala sosial. Dengan skala likert , maka variable yang akan diukur dijabarkan dijabarkan menjadi indikator variabel. Kemudian indikator tersebut dijadikan sebagai titik tolak untuk menyusun item-item instrument yang dapat berupa pertanyaan atau pernyataan. (Sugiyono, 2012).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### Karakteristik Lokasi

Tanggapan responden mengenai karakteristik lokasi pada perumahan tipe menengah di Pekanbaru, dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 2**  
**Tanggapan Responden Mengenai Karakteristik Lokasi**

No	Pernyataan	Kategori Jawaban					Jml	Indeks
		SS	S	N	TS	STS		
1.	Pertimbangan luas tanah dalam membeli perumahan	70	18	3	-	-	431	86.2
2.	Pertimbangan luas bangunan	64	21	6	-	-	422	84.4
3.	Pertimbangan jumlah kamar tidur dalam membeli perumahan	58	29	4	-	-	418	83.6
4.	Pertimbangan jumlah kamar mandi dalam membeli perumahan	63	20	8	-	-	419	83.8
<b>Jumlah</b>							<b>1690</b>	<b>338</b>
<b>Rata-rata</b>							<b>422.5</b>	<b>84.5</b>

Sumber : Data Olahan, 2016

Dilihat pada tabel 2, diketahui bahwa hasil tanggapan responden mengenai karakteristik lokasi perumahan tipe menengah di Pekanbaru yang paling menjadi pertimbangan konsumen adalah pertimbangan luas bangunan rumah dengan tanggapan responden yaitu sebanyak 70 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 18 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 3 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah skor jawaban responden tersebut sebesar 431 (sangat setuju). Tanggapan responden tersebut dapat diartikan dalam membeli perumahan, konsumen lebih cenderung ingin mengetahui luas tanah untuk bangunan rumah tersebut, hal ini juga dilakukan konsumen untuk beberapa pertimbangan yaitu sisa tanah yang disediakan dapat ditambah atau dimanfaatkan membangun bangunan lainnya seperti untuk menambah dapur, dan dari harga rumah yang ditetapkan juga berdampak pada luas tanah yang disediakan oleh pihak developer tersebut.

Untuk hasil tanggapan responden mengenai pertimbangan luas bangunan, dengan tanggapan responden yaitu sebanyak 64 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 21 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 6 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah skor jawaban responden tersebut sebesar 422 (sangat setuju). Tanggapan responden tersebut diartikan, konsumen mempertimbangkan luas bangunan rumah karena bangunan rumah yang luas dapat dimanfaatkan untuk ruang tambahan seperti ruang keluarga,

ruang sholat. dan ruang makan. Pentingnya pertimbangan luas bangunan ini karena dari harga yang ditawarkan dalam membeli perumahan juga bergantung pada luas tanah perumahan yang ditawarkan. Semakin luas bangunan rumah maka akan semakin tinggi harga rumah yang ditawarkan.

Untuk hasil tanggapan responden mengenai pertimbangan jumlah kamar tidur dalam membeli perumahan yaitu sebanyak 58 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 29 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 4 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah skor jawaban responden tersebut sebesar 418 (sangat setuju). Tanggapan responden tersebut dapat diartikan yaitu pertimbangan lain konsumen untuk membeli rumah yaitu jumlah kamar tidur yang disediakan, rata-rata konsumen yang membeli rumah adalah konsumen yang berumah tangga jadi konsumen lebih konsumtif untuk membeli rumah dengan jumlah kamar tidur yang sesuai dengan jumlah anggota keluarganya.

Untuk hasil tanggapan responden mengenai pertimbangan jumlah kamar mandi dalam membeli perumahan, dengan tanggapan responden yaitu sebanyak 63 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 20 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 8 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah skor jawaban responden tersebut sebesar 419 (sangat tinggi). Tanggapan responden tersebut dapat diartikan yaitu jumlah

kamar mandi yang disediakan perumahan juga menjadi pertimbangan responden, karena terkadang ada perumahan yang menyediakan kamar mandi tetapi tidak bergabung dengan rumah atau diluar bangunan rumah sehingga kamar mandi juga menjadi pertimbangan konsumen, dan konsumen ada juga yang menginginkan kamar mandi berada di dalam kamar tidur serta di luar kamar tidur untuk anggota keluarga lainnya.

### Karakteristik Lingkungan

Tanggapan responden mengenai karakteristik lingkungan pada perumahan tipe menengah di Pekanbaru, dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 3**  
**Tanggapan Responden Mengenai Karakteristik Lingkungan**

No.	Pernyataan	Kategori Jawaban					Jml	Indeks
		SS	S	N	TS	STS		
1.	Pertimbangan jarak perumahan ini dengan akses kesehatan	52	29	10	-	-	406	81.2
2.	Pertimbangan jarak perumahan ini dengan pusat pendidikan	64	17	10	-	-	418	83.6
3.	Pertimbangan tingkat kriminalitas yang terjadi pada perumahan	53	20	18	-	-	399	79.8
Jumlah							1223	244.6
Rata-rata							407.6	81.5

Sumber : Data Olahan, 2016

Berdasarkan hasil tanggapan responden pada tabel 3, diketahui bahwa mengenai pertimbangan jarak perumahan dengan akses kesehatan, tanggapan responden yaitu sebanyak 52 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 29 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 10 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah skor jawaban responden tersebut sebesar 406 (sangat setuju). Tanggapan

responden tersebut dapat diartikan jarak lokasi perumahan dengan lokasi fasilitas kesehatan sangat penting agar mudah dijangkau, karena fasilitas kesehatan itu sangat penting terutama dalam kondisi yang darurat. Sehingga konsumen mempertimbangkan jarak perumahan dengan akses kesehatan sebelum membeli rumah.

Untuk hasil tanggapan responden mengenai pertimbangan jarak perumahan dengan pusat pendidikan, tanggapan responden yaitu sebanyak 64 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 17 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 10 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah jawaban responden tersebut sebesar 418 (sangat setuju). Tanggapan responden tersebut dapat diartikan yaitu, responden mempertimbangkan lokasi rumah apakah dekat dengan pusat pendidikan seperti TK, SD, SMP, SMA, dan Universitas, karena responden menganggap dekat dengan pusat pendidikan adalah hal yang penting untuk diperhitungkan sebelum membeli rumah.

Untuk hasil tanggapan responden mengenai pertimbangan tingkat kriminalitas yang terjadi pada perumahan yaitu sebanyak 53 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 20 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 18 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah skor jawaban responden tersebut sebesar 399 (sangat setuju). Tanggapan responden tersebut dapat diartikan yaitu konsumen ingin tinggal dikawasan

perumahan dengan rasa aman dan nyaman sehingga konsumen lebih ingin membeli rumah dekat dengan keramaian. Biasanya lokasi perumahan yang dekat dengan keramaian juga jauh dari tingkat kriminalitas yang akan terjadi pada daerah perumahan tersebut.

### Kualitas Lingkungan

Tanggapan responden mengenai kualitas lingkungan pada perumahan tipe menengah di Pekanbaru, dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 4**  
**Tanggapan Responden Mengenai Kualitas Lingkungan**

No.	Pernyataan	Kategori Jawaban					Jml	Indeks
		SS	S	N	TS	STS		
1.	Pertimbangan lingkungan yang jauh dari tingkat kebisingan	61	18	12	-	-	413	82.6
2.	Pertimbangan kualitas udara yang jauh dari polusi	67	14	10	-	-	421	84.2
<b>Jumlah</b>							834	156.8
<b>Rata-rata</b>							417	78.4

Sumber : Data Olahan, 2016

Berdasarkan hasil tanggapan responden pada tabel 4 diketahui bahwa mengenai pertimbangan lingkungan yang jauh dari tingkat kebisingan dengan tanggapan responden yaitu sebanyak 61 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 18 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 12 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah skor jawaban responden tersebut sebesar 413 (sangat setuju). Tanggapan responden tersebut dapat diartikan konsumen dalam membeli perumahan mempertimbangkan tingkat kebisingan yang ada disekitar lingkungan rumah tersebut, karena

konsumen menginginkan kenyamanan dan lingkungan yang tenang. Lingkungan yang bising menyebabkan konsumen merasa terganggu dan tidak nyaman dalam beraktifitas sehari-hari.

Untuk hasil tanggapan responden mengenai pertimbangan kualitas udara yang jauh dari polusi, dengan tanggapan responden yaitu sebanyak 67 orang menyatakan sangat setuju, sebanyak 14 orang menyatakan setuju, sedangkan yang menyatakan netral sebanyak 10 orang dan tidak ada responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Secara keseluruhan jumlah skor jawaban responden tersebut sebesar 421 (sangat setuju). Tanggapan responden tersebut dapat diartikan yaitu menurut konsumen pencemaran udara merupakan hal yang harus dipertimbangkan dalam membeli rumah. Konsumen beranggapan udara yang tercemar polusi dapat mengganggu kegiatan sehari-hari, dan menimbulkan rasa tidak nyaman untuk keluar menikmati lingkungan disekitar perumahan.

### Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel karakteristik lokasi mempunyai pengaruh terhadap penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price*. Khususnya mengenai pertimbangan luas tanah dalam membeli rumah. Hal ini terlihat dari rata-rata jawaban responden tertinggi pada variabel karakteristik lokasi yaitu sebesar 422.5 (sangat setuju). Sehingga memberikan indikasi bahwa karakteristik lokasi merupakan faktor penting dalam penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price*. Sesuai dengan

penelitian yang dilakukan Safuro (2012) karakteristik struktural rumah seperti luas rumah, jumlah ruang, dan luas tanah memberikan pengaruh positif terhadap harga rumah.

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel karakteristik lingkungan mempunyai pengaruh terhadap penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price*. Khususnya mengenai pertimbangan jarak perumahan dengan pusat pendidikan, Hal itu terlihat rata-rata jawaban responden yang berada pada kategori sangat setuju. Sehingga memberikan indikasi bahwa karakteristik lingkungan merupakan faktor penting dalam penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price*. Sesuai dengan penelitian yang dilakukan Oetomo (2005) menyatakan ada variabel-variabel lain yang mempengaruhi nilai tanah seperti jumlah perguruan tinggi dalam radius tertentu dari lokasi tanah, jumlah pasar atau pusat perbelanjaan dalam radius tertentu untuk faktor lingkungan, jarak ke lokasi hiburan, perbankan untuk faktor lokasi.

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel kualitas lingkungan mempunyai pengaruh terhadap penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price*. Khususnya mengenai kualitas udara yang jauh dari polusi, Hal itu terlihat pada rata-rata jawaban responden yang berada pada kategori sangat setuju. Sehingga memberikan indikasi bahwa kualitas lingkungan merupakan faktor penting dalam penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price*. Sesuai dengan penelitian yang dilakukan Saptutyingsih (2015) menyatakan ada hubungan positif

antara kualitas udara dan harga properti.

## SIMPULAN DAN SARAN

### Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai Analisis Penetapan Harga Jual Rumah Menggunakan Metode *Hedonic Price* Pada Perumahan Tipe Menengah Di Kota Pekanbaru, maka dapat diperoleh kesimpulan yaitu : “penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price* pada perumahan tipe menengah di pekanbaru dilakukan dengan mempertimbangkan karakteristik lokasi yaitu luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, dan jumlah kamar mandi kemudian mempertimbangkan karakteristik lingkungan yaitu akses kesehatan, jarak ke pusat pendidikan, dan tingkat kriminalitas, dan mempertimbangkan kualitas lingkungan yaitu tingkat kebisingan dan kualitas udara”.

### Saran

Berdasarkan kesimpulan dan hasil penelitian yang telah dikemukakan, penulis mencoba mengajukan saran sebagai berikut :

1. Dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga jual rumah menggunakan metode *hedonic price* pada perumahan tipe menengah di Kota Pekanbaru, maka diharapkan dapat berguna sebagai bahan pertimbangan untuk perencanaan pembangunan perumahan baru bagi pihak developer di Kota Pekanbaru.
2. Dengan adanya penelitian ini, kepada peneliti lain diharapkan untuk mengadakan penelitian

sejenis lebih lanjut dengan mengambil wilayah penelitian yang lebih luas, sampel yang lebih banyak dan menggunakan rancangan penelitian yang lebih kompleks. Sehingga dapat ditemukan hasil yang lebih optimal dan bisa digeneralisasikan pada wilayah yang lebih luas.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Akdon, dan Riduwan. 2006. *Aplikasi Statistika dan Metode Penelitian Untuk Administrasi dan Manajemen*. Dewa Ruci. Bandung.
- Alwi, Hasan. 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.
- DPD REI Riau. 2016.
- Fauzi, Akhmad, 2006. *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan Teori dan Aplikasi*, PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta .
- Hanley, N dan C.L. Spash. 1993. *Cost Benefit Analysis and Environmental*. Edward Elger Publishing Limited. England. Vol 104, No 427. Pp 1488-1490.
- Kotler, Philip, 2005. *Manajemen Pemasaran : Analisis, Perencanaan, Implementasi, dan Kontrol*. PT. Prehallindo. Jakarta.
- Malpezzi, S. 2002. Hedonic Pricing Model : Aselective and Applied Review. <http://www.onlinelibrary.wiley.com>. Accessed : April 2016.
- Oetomo, Hening Widi. 2005. *Pengembangan Model Hedonic Sebagai Alat Untuk Menentukan Nilai Jaminan Tanah Untuk Kredit Bank*. Ekuitas Vol 9 No 4 Desember 2005 : 490-516
- Purwanto, Suharyadi. 2004. *Statistika Untuk Ekonomi dan Keuangan Modren* Buku 2. Salemba Empat. Jakarta.
- Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang No. 1, Tahun 2011 Pasal 1 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Safuro, Mayla. 2012. *Analisis Faktor-Faktor Penentu Harga Rumah di Indonesia : Pendekatan Harga Hedonik*. Tesis. Universitas Gajah Mada.
- Saladin, Djaslim. 2003. *Manajemen Pemasaran Analisis, Perencanaan, Dan Pengendalian*. Linda Karya. Bandung.
- Saptutyningsih, Endah. 2015. *Mengukur dampak polusi udara perkotaan : Analisis Harga hedonik dan fungsi produksi kesehatan*. Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol 16 no 2, Desember 2015, 146-157, ISSN 1411-6081.

- Soemarso, S.R. 2007. *Perpajakan*. Salemba Empat. Jakarta.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Bisnis*. Alfabeta. Bandung.
- Suparno, Sastra, dan Marlina, Endy. 2007. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta. Penerbit Andi.
- Turner, R.K., D. Pearce, dan I. Batemen. 1994. *Environmental Economics: An Elementary Introduction*. Harvester Wheatsheaf. Hertfordshire.
- Wahyu, Hidayati dan Harijanto, Budi. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE. Yogyakarta.
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. INKOPPOL, Jakarta.