

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Uji Regresi Linier

Uji hipotesis dalam penelitian ini digunakan regresi linier berganda. Hasil analisis regresi linier berganda dapat dideskripsikan sebagai berikut:

Tabel 5.1
Hasil Uji Hipotesis

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-358.2530	214.9880	-1.666387	0.1023
X1	59.01551	52.34848	1.127359	0.2653
X2	7.442020	3.570637	2.084227	0.0626
X3	68.93273	20.05501	3.437182	0.0012
X4	1.326728	0.451079	2.941234	0.0051
X5	15.67694	0.917655	17.08369	0.0000
X6	-0.326138	0.174075	-1.873551	0.0472

Tabel 5.1 menunjukkan hasil pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Dari hasil uji hipotesis tersebut, diketahui bahwa variabel X3 (*dummy view*), X4 (jumlah kamar), X5 (luas kamar), X6 (jarak ke jalan raya) berpengaruh signifikan terhadap Y (nilai properti apartemen), sedangkan X1 (jarak ke *center bussines district*), X2 (tinggi lantai) berpengaruh tidak signifikan terhadap Y (nilai properti apartemen).

Hasil analisis persamaan pengaruh terhadap nilai properti apartemen di D.I.Yogyakarta adalah:

- a. Pengaruh jarak ke *center bussines district* terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jarak ke *center bussines district* terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 59,01551 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,2653 yang artinya variabel jarak ke *center bussines district* memiliki hubungan positif dan tidak signifikan. Nilai probabilitas variabel jarak ke *center bussines district* sebesar 0,2653 menunjukkan secara parsial tidak signifikan dan tidak mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

- b. Pengaruh tinggi lantai terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh tinggi lantai terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 7,442020 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0626 yang artinya variabel tinggi lantai memiliki hubungan positif dan tidak signifikan. Nilai probabilitas variabel tinggi lantai sebesar 0,0626 menunjukkan secara parsial tidak signifikan dan tidak mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

- c. Pengaruh *dummy view* terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh *dummy view* terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 68,93273 dan mempunyai nilai

probabilitas sebesar 0,0012 yang artinya variabel *dummy view* memiliki hubungan positif dan signifikan. Apabila variabel *dummy view* 1 maka akan menaikkan nilai properti apartemen sebesar 68,93273 Juta. Nilai probabilitas variabel *dummy view* sebesar 0,0012 menunjukkan secara parsial signifikan dan mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

d. Pengaruh jumlah kamar terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jumlah kamar terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 1,326728 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0051 yang artinya variabel jumlah kamar memiliki hubungan positif dan signifikan. Apabila variabel jumlah kamar naik 1 satuan maka akan menaikkan nilai properti apartemen sebesar 1,326728 Juta. Nilai probabilitas variabel jumlah kamar sebesar 0,0051 menunjukkan secara parsial signifikan dan mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

e. Pengaruh luas kamar terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh luas kamar terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 15,67694 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0000 yang artinya variabel luas kamar memiliki hubungan positif dan signifikan. Apabila variabel luas kamar naik 1 meter persegi maka akan menaikkan nilai properti

apartemen sebesar 15,67694 Juta. Nilai probabilitas variabel luas kamar sebesar 0,0000 menunjukkan secara parsial signifikan dan mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

f. Pengaruh jarak ke jalan raya terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jarak ke jalan raya terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar -0,326138 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0472 yang artinya variabel jarak ke jalan raya memiliki hubungan negatif dan signifikan. Apabila variabel jarak ke jalan raya turun 1 meter maka akan menaikkan nilai properti apartemen sebesar 0,326138 Juta atau 326,138 Ribu. Nilai probabilitas variabel jarak ke jalan raya sebesar 0,0472 menunjukkan secara parsial signifikan dan mempengaruhi variabel dependen, karena nilai probabilitas kurang dari taraf nyata 5 persen.

Nilai konstanta (C) dalam permodelan adalah sebesar 358,2530. Nilai probabilitas C adalah 0,1023 sehingga menunjukkan bahwa C memberikan pengaruh yang tidak signifikan terhadap permodelan.

Hasil estimasi dari persamaan regresi linier menunjukkan nilai R-Square sebesar 0,889359 artinya bahwa 88,93 persen model Y dapat dijelaskan oleh variabel independen yakni X1, X2, X3, X4, X5, dan X6.

Sedangkan sisanya sebesar 11,06 persen dijelaskan oleh variabel lain diluar persamaan.

Hasil estimasi dari persamaan regresi linier menunjukkan nilai F-Statistik sebesar 62,96596 dengan nilai probabilitas sebesar 0,000000. Nilai ini lebih kecil dari taraf nyata 1 persen sehingga dapat disimpulkan bahwa secara bersama-sama terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel independen secara keseluruhan yang terdiri dari X1, X2, X3, X4, X5, dan X6 terhadap variabel dependen yaitu Y.

2. Uji Asumsi Klasik.

a. Uji Multikolinearitas.

Multikolinearitas adalah adanya hubungan linier antara variabel independen didalam model regresi. Untuk menguji ada atau tidaknya multikolinearitas pada model, peneliti menggunakan model parsial antar variabel independen. *Rule of thumb* dari metode ini adalah jika koefisien korelasi cukup tinggi diatas 0,85 maka ada multikolinearitas dalam model. Sebaliknya jika koefisien korelasi relatif rendah maka model tidak mengandung unsur multikolinearitas.

Berdasarkan pengujian dengan metode korelasi parsial antara variabel independen diperoleh bahwa tidak terdapat masalah multikolinearitas dalam model. Hal itu dikarenakan nilai matrik korelasi lebih kecil dari 0,85.

Tabel 5.2
Hasil Uji Multikolinearitas

	X1	X2	X3	X4	X5	X6
X1	1.000000	0.704932	-0.259896	0.559553	-0.447116	-0.190116
X2	0.704932	1.000000	0.029436	0.702286	-0.576448	0.224588
X3	-0.259896	0.029436	1.000000	0.037698	0.215996	0.412449
X4	0.559553	0.702286	0.037698	1.000000	-0.396966	0.613258
X5	-0.447116	-0.576448	0.215996	-0.396966	1.000000	0.011250
X6	-0.190116	0.224588	0.412449	0.613258	0.011250	1.000000

b. Uji Heterokedastisitas.

Heterokedastisitas merupakan masalah regresi dimana faktor gangguan tidak memiliki varian yang sama atau variannya tidak konstan. Dalam penelitian ini akan menggunakan metode dengan uji *white* untuk mendeteksi ada tidaknya heterokedastisita dalam model regresi.

Berdasarkan hasil pengolahan data diperoleh bahwa nilai *Obs*R-squared* atau hitung adalah 0,0588 lebih besar dari $\alpha = 5\%$. Dapat disimpulkan bahwa model tidak terdapat masalah heterokedastisitas dalam model OLS.

Tabel 5.3
Hasil Uji Heterokedastisitas dengan *White Test*

F-statistic	2.761896	Prob. F(6,65)	0.0521
Obs*R-squared	14.07637	Prob. Chi-Square(6)	0.0588
Scaled explained SS	3.166871	Prob. Chi-Square(6)	0.3057

c. Uji Normalitas

Uji normalitas ini digunakan untuk mengetahui apakah residual berdistribusi normal atau tidak. Untuk menguji apakah distribusi data normal atau tidak dapat dilakukan dengan menggunakan uji Jarque-Berra (uji J-B).

Berdasarkan uji normalitas (Lampiran 2) dapat diketahui bahwa nilai Jarque-Berra sebesar 3,621572 dengan p-value sebesar 0,163526 > dari $\alpha = 5\%$. Maka dapat disimpulkan bahwa data yang digunakan dalam OLS berdistribusi normal.

d. Uji Linearitas

Uji linearitas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan uji *Ramsey Test*. Dimana, jika nilai F-hitung lebih besar dari nilai F-kritis nya pada α tertentu berarti signifikan, maka menerima hipotesis bahwa model tepat. Berdasarkan uji linearitas diperoleh probabilitas F-statistik 0,1203 > 0,05.

Tabel 5.4

Hasil Uji Linearitas dengan *Ramsey Test*

	Value	Df	Probability
t-statistic	1.582817	46	0.1203
F-statistic	2.505310	(1, 46)	0.1203
Likelihood ratio	2.863721	1	0.0906

B. Pembahasan

1. Pengaruh jarak ke *center bussines district* terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jarak ke *center bussines district* terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 59,01551 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,2653. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa jarak ke *center bussines district* berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai properti apartemen.

Menurut Saputra (2014), jarak ke pusat bisnis berpengaruh signifikan terhadap nilai property apartemen di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Serta menurut Mursidih (2014), jarak ke pusat bisnis berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di kota Tangerang.

Tetapi hal ini tidak ditemukan di D.I.Yogyakarta yang mengambil sampel di 4 lokasi apartemen yaitu Student Castle Apartemen Tower A, Student Castle Apartemen Tower B, Student Park Apartemen, Mataram City Apartemen. Dikarenakan mayoritas sebagian besar penghuni yang menjadi sampel adalah para kalangan menengah ke atas yang dalam aktifitasnya menggunakan mobil pribadi sebagai alat mobilitasnya. Sehingga jarak ke pusat bisnis

tidak terlalu menjadi perhitungan dalam memilih apartemen, serta memiliki pengaruh yang tidak signifikan.

2. Pengaruh tinggi lantai terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh tinggi lantai terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 7,442020 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0626. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa tinggi lantai berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai properti apartemen.

Menurut Rayasaputra (2009), tinggi lantai berpengaruh positif terhadap nilai properti rumah sederhana di kawasan Kecamatan Pakualaman Kota Yogyakarta.

Menurut Hidayati dan Harjanto (2003), faktor perletakan juga dapat mempengaruhi nilai suatu properti. Properti yang terletak di tempat rendah misalnya adalah rawan terhadap banjir dan bila akan dibangun diperlukan pengurugan tanah, dan ini tentunya memerlukan biaya yang tinggi. Kedudukan seperti dilereng-lereng bukit atau ditepi sungai menyebabkan sebuah properti mempunyai pemandangan yang lebih menarik, oleh karena itu nilainya mungkin akan lebih tinggi daripada properti disekitarnya.

3. Pengaruh *dummy view* terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh *dummy view* terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 68,93273 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0012 yang artinya apabila variabel *dummy*

view sebesar 1 akan meningkatkan nilai properti apartemen sebesar 68,93273 juta. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa tinggi lantai berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen terbukti.

Menurut Saputra (2014), *view* berpengaruh positif terhadap nilai properti apartemen di Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

Menurut Rayasaputra (2009), *view* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti. Karena lokasi dengan *view* yang baik akan memberikan manfaat yang baik kepada para penghuninya.

Menurut Eldred (1987), lingkungan estetika dari sebuah properti dibentuk dari karakteristik fisik daerah sekitarnya. Oleh karenanya suatu properti harus memiliki estetika yang bagus, salah satunya adalah jalanan dengan taman dan pepohonan serta *view* bangunan. Karena Semakin daerah sekitar memiliki estetika yang menarik maka manfaat dari sebuah properti akan semakin baik. Semakin baik *view* sebuah properti maka akan membuat penghuninya merasa mendapatkan manfaat yang lebih baik.

4. Pengaruh jumlah kamar terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jumlah kamar terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 1,326728 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0051 yang artinya kenaikan jumlah kamar sebesar 1 kamar akan menambah nilai properti apartemen sebesar 1,326728 juta. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa

jumlah kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen terbukti.

Menurut Halim (2012), jumlah kamar suatu properti apartemen berpengaruh positif dan signifikan. Semakin banyak jumlah kamar maka nilai apartemen akan semakin naik. Pembeli ataupun penyewa apartemen di D.I.Yogyakarta tidak terlalu mempermasalahkan tentang jumlah kamar suatu properti apartemen, karena para penghuni apartemen lebih mengutamakan seberapa besar sebuah properti dapat memenuhi kebutuhan pembeli atau penyewanya.

Menurut Eldred (1987), mengatakan bahwa nilai suatu properti dipengaruhi oleh *Utility* (Properti benefit), utilitas mengacu pada seberapa besar sebuah properti dapat memenuhi kebutuhan pembeli atau penyewa. Hal ini meliputi aturan atau hukum yang cenderung membatasi penggunaan sebuah properti, status kepemilikan, lokasi, lingkungan, ukuran, bentuk, jenis bangunan yang dapat dibangun, fasilitas khusus dan layanan yang mungkin disediakan.

5. Pengaruh luas kamar terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh luas kamar terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar 15,67694 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0000 yang artinya kenaikan variabel luas kamar sebesar 1 meter persegi akan meningkatkan nilai properti

apartemen sebesar 15,67694 juta. Dari hipotesis yang diajukan menunjukkan bahwa luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen terbukti.

Menurut Saputra (2014) luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen, Semakin luas kamar apartemen, maka akan membantu penghuninya untuk dapat melakukan aktifitas hariannya dengan lebih baik dan mendapatkan manfaat yang lebih besar dari sebuah properti yang memiliki luas lebih besar.

Menurut Mursidih (2014), luas kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen di kota Tangerang. Semakin luas suatu kamar apartemen maka akan semakin membuat penghuninya semakin nyaman.

Menurut Hidayati dan Harjanto (2003), Nilai properti dapat meningkat ketika memiliki luasan tanah yang semakin luas dikarenakan lebih mudah dan ekonomis suatu aktifitas dapat dijalankan diatasnya meskipun tidak selamanya begitu.

6. Pengaruh jarak ke jalan raya terhadap nilai properti apartemen

Pengaruh jarak ke jalan raya terhadap nilai properti apartemen memiliki nilai koefisien sebesar -0,326138 dan mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0472 yang artinya penurunan variabel jarak ke jalan raya sebesar 1 meter akan meningkatkan nilai properti apartemen sebesar 0,326138 juta atau 326,138 ribu. Dari hipotesis

yang diajukan menunjukkan bahwa jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti apartemen terbukti.

Menurut Suranto (2009), Hasil penelitian menunjukkan bahwa jarak ke jalan raya berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai tanah (Studi Pada Terminal Bus Kartasura Tahun 2003-2007). Pada studi kasus penelitian apartemen di D.I.Yogyakarta tahun 2015, mayoritas apartemen memiliki jalan raya yang dibangun khusus oleh pengembang sebagai fasilitas umum apartemen bagi penghuni ataupun penyewa sebagai penghubung antara apartemen dengan jalan raya milik negara.

Menurut Eldred (1987), idealnya sebuah properti itu memiliki akses yang baik, sehingga pencapaian dari dan ke lokasi properti mudah untuk dicapai. Aksesibilitas mengacu pada kemudahan dalam mencapai suatu tempat yang diinginkan oleh pemilik properti, dari properti yang dimiliki.