

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL PROPERTI  
PADA PERUMAHAN DI KOTA MALANG**

**SKRIPSI**

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR  
LABORATORIUM DESAIN PERMUKIMAN DAN KOTA**

Ditujukan untuk memenuhi persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Teknik



**ARIEZA PUTRI  
NIM. 135060500111015**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS TEKNIK  
MALANG  
2018**

## LEMBAR PENGESAHAN

### FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL PROPERTI PADA PERUMAHAN DI KOTA MALANG

### SKRIPSI

PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR  
LABORATORIUM DESAIN PERMUKIMAN DAN KOTA

Ditujukan untuk memenuhi persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Teknik

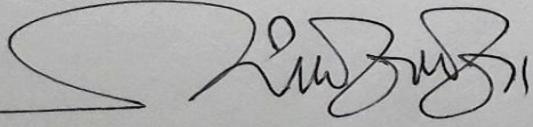


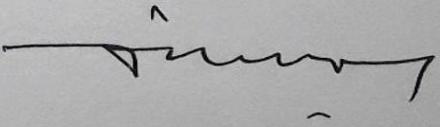
ARIEZA PUTRI  
NIM. 135060500111015

Skripsi ini telah direvisi dan disetujui oleh dosen pembimbing  
Pada tanggal 15 Januari 2018

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur

Dosen Pembimbing

  
Ir. Heru Sufianto, M.Arch.St., Ph.D.  
NIP. 19650218 199002 1 001

  
Iwan Wibisono, ST., MT.  
NIP. 201201 800808 1 001

## **PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya dan berdasarkan hasil penelusuran berbagai karya ilmiah, gagasan dan masalah ilmiah yang diteliti dan diulas di dalam Naskah Skripsi ini adalah asli dari pemikiran saya, tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi dibatalkan, serta di proses sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (UU No.20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, 15 Januari 2018

Mahasiswa.

**METERAI  
TEMPEL**



A0EE2AEF541187067

**6000**  
ENAM RIBU RUPIAH



Arieza Putri

NIM. 135060500111015

## PENGANTAR

Alhamdulillahi Rabbil Alamin, Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL PROPERTI PADA PERUMAHAN DI KOTA MALANG”**. Skripsi ini di susun untuk memenuhi tugas dan persyaratan memperoleh gelar Sarjana Teknik di Universitas Brawijaya Malang.

Skripsi ini tidak akan selesai tanpa doa dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Iwan Wibisono, ST., MT , selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberi masukan kepada penulis hingga selesainya skripsi ini.
2. Berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberi bantuan dan dukungan dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna sehingga penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan. Terima kasih.

Malang, 15 Januari 2018

Penulis

## RINGKASAN

**Arieza Putri**, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Brawijaya, Januari 2018, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Properti Pada Perumahan Di Kota Malang*, Dosen Pembimbing : Iwan Wibisono ST., MT.

Pada proses perancangan dan pembangunan perumahan perlu mempertimbangkan berbagai faktor. Hal yang harus diperhatikan dalam permasalahan perumahan diantaranya adalah faktor yang terkait dengan lokasi, bangunan dan fasilitas. Faktor-faktor tersebut tentunya dapat mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu properti perumahan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai jual properti pada perumahan, khususnya perumahan di Kota Malang. Metode yang digunakan adalah metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) dengan bantuan software program *Expert Choice*. Responden penelitian terdiri dari masyarakat, developer perumahan dan dosen arsitektur. Hasil penelitian menunjukkan faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai jual properti pada perumahan di Kota Malang adalah aksesibilitas, desain bangunan dan fasilitas publik. Berdasarkan hasil penilaian yang telah dilakukan oleh responden, didapatkan urutan peringkat perumahan dengan nilai jual paling tinggi adalah The Araya, Permata Jingga dan Citra Garden City.

Berdasarkan hasil yang didapatkan, untuk perencanaan perumahan sebaiknya pengembang mempertimbangkan faktor kemudahan akses, desain bangunan yang baik dan fasilitas yang lengkap. Diharapkan dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut dapat meningkatkan nilai jual perumahan tersebut.

Kata kunci: faktor, nilai jual, perumahan

## **SUMMARY**

**Arieza Putri**, Departement of Architecture Engineering, Faculty of Engineering, University of Brawijaya, January 2018, Factors that affects value of residential property in Malang city, Academic Supervisor : Iwan Wibisono.

*In the process of designing residence we need to consider various factors. Various factors are location, buliding and facilities. That factors can affect the value of a property.*

*This research was conducted to determine the most dominant factors that affect the value of the residential in Malang city. This research is using the Analytic Hierarchy Process (AHP) method using Expert Choice program. Sample of this research are neighborhoods, residence developers and architecture lecturer. The results showed that there was four significant factors to be considered affecting the residential property value in Malang city is accessibility, house design and public facilities. Based on the results of questions that has been done by the respondent, obtained ranking of residential with the highest value to lowest is The Arcaya, Permata Jingga and Citra Garden City.*

*Based on the results, residential developer should make a plan that consider ease of accessibility, good buildings design and complete residence facilities. It is expected that with the clarity of these factors can increase the value of such residential.*

*Keywords: factor, the sale price, housing*

## DAFTAR ISI

<b>PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>v</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Identifikasi Masalah .....	2
1.3    Rumusan Masalah .....	3
1.4    Lingkup Pembahasan .....	3
1.5    Tujuan Penelitian.....	3
1.6    Manfaat Penelitian.....	4
1.7    Kerangka Pemikiran .....	5
1.8    Kerangka Pemikiran .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
2.1    Penilaian Properti .....	7
2.1.1  Definisi Nilai .....	7
2.1.2  Pendekatan Penilaian Properti .....	7
2.2    Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Properti .....	8
2.4    Perumahan .....	12
2.4.1  Definisi Perumahan .....	12
2.4.2  Jenis Perumahan .....	12
2.5 <i>Analytical Hierarchy Process (AHP)</i> .....	13
2.6    Landasan Penelitian Terdahulu .....	15
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>17</b>
3.1    Jenis Penelitian.....	17
3.2    Lokasi Penelitian.....	17
3.3    Variabel Penelitian .....	17
3.4    Metode Pengumpulan Data.....	18
3.5    Penentuan Responden .....	19
3.6    Metode Analisis Data .....	19

<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>23</b>
4.1 Gambaran Umum Kota Malang .....	23
4.2 Gambaran Umum Objek Studi .....	24
4.2.1 Profil Perumahan .....	24
4.2.2 Aksesibilitas .....	26
4.2.3 Kondisi Lalu Lintas .....	31
4.2.4 Citra Lokasi .....	36
4.2.5 Luas Bangunan .....	37
4.2.6 Spesifikasi Bangunan .....	39
4.2.7 Desain Bangunan .....	41
4.2.8 Fasilitas Publik .....	44
4.2.9 Kondisi Jalan Perumahan .....	49
4.2.10 Keamanan Lingkungan Perumahan .....	50
4.3 Penilaian Faktor Dengan Analisis AHP ( <i>Analytical Hierarchy Process</i> ) .....	52
4.3.1 Penilaian Berdasarkan Responden Masyarakat .....	52
4.3.2 Penilaian Berdasarkan Responden Developer .....	62
4.3.3 Penilaian Responden Dosen Arsitektur .....	72
4.3.4 Penilaian Faktor Secara Keseluruhan .....	82
4.4 Uji Konsistensi .....	96
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>97</b>
5.1 Kesimpulan .....	97
5.2 Saran .....	98

## **DAFTAR TABEL**

No.	Judul	Halaman
Tabel 2.1	Keterangan skoring .....	14
Tabel 3.1	Variabel penelitian .....	18
Tabel 4.1	Luas tanah dan bangunan Permata Jingga .....	38
Tabel 4.2	Luas tanah dan bangunan Araya .....	38
Tabel 4.3	Luas tanah dan bangunan Citra Garden City .....	39
Tabel 4.4	Spesifikasi bangunan Permata Jingga .....	39
Tabel 4.5	Spesifikasi bangunan Araya .....	40
Tabel 4.6	Spesifikasi bangunan Citra Garden City .....	41
Tabel 4.7	Prioritas faktor berdasarkan responden masyarakat .....	53
Tabel 4.8	Prioritas global alternatif perumahan berdasarkan responden masyarakat .....	61
Tabel 4.9	Prioritas faktor berdasarkan responden developer .....	63
Tabel 4.10	Prioritas alternatif perumahan berdasarkan responden developer .....	70
Tabel 4.11	Prioritas faktor berdasarkan responden dosen arsitektur .....	73
Tabel 4.12	Prioritas alternatif perumahan berdasarkan responden dosen arsitektur .....	81
Tabel 4.13	Prioritas alternatif seluruh responden .....	81
Tabel 4.14	Prioritas alternatif perumahan berdasarkan seluruh responden .....	92
Tabel 4.15	Rasio konsistensi penilaian responden .....	96

## DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Halaman
Gambar 3.1	Struktur hirarki .....	20
Gambar 3.2	Penentuan responden.....	22
Gambar 3.3	Matriks perbandingan berpasangan antar variabel.....	23
Gambar 3.4	Matriks perbandingan berpasangan alternatif perumahan .....	24
Gambar 4.1	Peta administrasi Kota Malang .....	23
Gambar 4.2	Permata Jingga .....	24
Gambar 4.3	Araya .....	25
Gambar 4.4	Citra Garden City .....	25
Gambar 4.5	Jarak Perumahan Permata Jingga ke Pusat Kota Malang .....	26
Gambar 4.6	Jarak Perumahan Permata Jingga ke pusat aktivitas .....	27
Gambar 4.7	Jarak Perumahan The Araya ke Pusat Kota Malang .....	28
Gambar 4.8	Jarak Perumahan The Araya ke Pusat Kegiatan .....	29
Gambar 4.9	Jarak Perumahan Citra Garden City ke Pusat Kota .....	30
Gambar 4.10	Jarak Perumahan CitraGarden City ke Pusat Kegiatan.....	31
Gambar 4.11	Kondisi lalu lintas pagi hari di sekitar perumahan Permata Jingga .....	32
Gambar 4.12	Kondisi lalu lintas siang hari di sekitar perumahan Permata Jingga.....	32
Gambar 4.13	Kondisi lalu lintas malam hari di sekitar perumahan Permata Jingga .....	33
Gambar 4.14	Kondisi lalu lintas pagi hari di sekitar perumahan Araya.....	33
Gambar 4.15	Kondisi lalu lintas siang hari di sekitar perumahan Araya .....	34
Gambar 4.16	Kondisi lalu lintas malam hari di sekitar perumahan Araya .....	34
Gambar 4.17	Kondisi lalu lintas pagi hari di sekitar perumahan Citra Garden City .....	35
Gambar 4.18	Kondisi lalu lintas siang hari di sekitar perumahan Citra Garden City .....	35
Gambar 4.19	Kondisi lalu lintas malam hari di sekitar perumahan Citra Garden City ..	36
Gambar 4.20	Landmark Soekarno-Hatta .....	36
Gambar 4.21	Pintu masuk Perumahan Araya .....	37
Gambar 4.22	Perkantoran terpadu Malang .....	37
Gambar 4.23	Tipe rumah The Prayatna .....	42
Gambar 4.24	Batik Parang Klithik.....	42
Gambar 4.25	Tipe rumah The Vardhana .....	42
Gambar 4.26	Batik Truntum .....	42
Gambar 4.27	Desain bangunan <i>Jasmine Valley</i> .....	43
Gambar 4.28	Gaya bangunan klasik .....	43
Gambar 4.29	Gaya bangunan klasik dan minimalis .....	44
Gambar 4.30	PJ Global School.....	44
Gambar 4.31	Kolam renang Permata Jingga .....	45
Gambar 4.32	Lapangan tenis .....	45
Gambar 4.33	Masjid Permata Jingga .....	45
Gambar 4.34	Plaza Araya .....	46

Gambar 4.35	<i>Binus University</i> .....	46
Gambar 4.36	<i>Persada Hospital</i> .....	47
Gambar 4.37	<i>Golf Court</i> .....	47
Gambar 4.38	<i>Araya Driving Range</i> .....	47
Gambar 4.39	<i>Kolam Renang</i> .....	47
Gambar 4.40	<i>Sport Center</i> .....	47
Gambar 4.41	<i>Bataputi Coffee House</i> .....	48
Gambar 4.42	<i>Djati Lounge</i> .....	48
Gambar 4.43	<i>Taman Indie Resto</i> .....	48
Gambar 4.44	Fasilitas rekreasi dan olahraga .....	48
Gambar 4.45	Fasilitas komersial.....	48
Gambar 4.46	<i>ROW Permata Jingga</i> .....	49
Gambar 4.47	<i>ROW Araya</i> .....	50
Gambar 4.48	<i>ROW Citra Garden City</i> .....	50
Gambar 4.49	Sistem <i>entry pass</i> .....	51
Gambar 4.50	Pos penjagaan pada <i>cluster</i> .....	51
Gambar 4.51	Perbandingan berpasangan antar faktor berdasarkan penilaian responden masyarakat.....	52
Gambar 4.52	Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden masyarakat.....	52
Gambar 4.53	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	54
Gambar 4.54	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	54
Gambar 4.55	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	55
Gambar 4.56	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	55
Gambar 4.57	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	56
Gambar 4.58	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	56
Gambar 4.59	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	56
Gambar 4.60	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	57
Gambar 4.61	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	57
Gambar 4.62	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	57
Gambar 4.63	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	58

Gambar 4.64	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	58
Gambar 4.65	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	58
Gambar 4.66	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	59
Gambar 4.67	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	59
Gambar 4.68	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	60
Gambar 4.69	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	60
Gambar 4.70	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden masyarakat .....	60
Gambar 4.71	Grafik penilaian prioritas perumahan berdasarkan responden masyarakat .....	61
Gambar 4.72	Perbandingan berpasangan berdasarkan penilaian responden developer ..	62
Gambar 4.73	Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden developer .....	62
Gambar 4.74	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden developer .....	64
Gambar 4.75	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden developer .....	64
Gambar 4.76	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden developer .....	64
Gambar 4.77	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden developer .....	65
Gambar 4.78	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden developer .....	65
Gambar 4.79	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden developer .....	65
Gambar 4.80	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden developer .....	66
Gambar 4.81	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden developer .....	66
Gambar 4.82	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden developer .....	67
Gambar 4.83	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden developer .....	67
Gambar 4.84	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden developer .....	67
Gambar 4.85	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden developer .....	68
Gambar 4.86	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden developer .....	68

Gambar 4.87	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden developer.....	68
Gambar 4.88	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden developer.....	69
Gambar 4.89	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden developer .....	69
Gambar 4.90	Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden developer.....	69
Gambar 4.91	Grafik prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahanberdasarkan penilaian responden developer.....	70
Gambar 4.92	Grafik penilaian prioritas perumahan berdasarkan responden developer..	71
Gambar 4.93	Perbandingan berpasangan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur .....	72
Gambar 4.94	Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden arsitektur	72

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, turut mendorong kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Meningkatnya permintaan masyarakat terhadap rumah menjadikan tanah menjadi komoditas utama dengan jumlah yang kian terbatas dari hari ke hari. Permintaan tanah yang kian meningkat lebih besar dibandingkan dengan tanah yang tersedia menyebabkan menyebabkan nilai properti tersebut terus meningkat terutama di perkotaan.

Meningkatnya pertumbuhan penduduk juga memberikan dampak pada perkembangan suatu kota. Seiring dengan pertumbuhan kota-kota besar yang ada, tentunya mempengaruhi mutu kualitas hidup pada masyarakat menjadi lebih tinggi. Hal ini terlihat melalui pertimbangan masyarakat dalam pemilihan hunian. Penjualan rumah khususnya dengan harga diatas 600 juta sedang merangkak naik pada tahun 2017 berdasarkan data calon pembeli yang meningkat sejak bulan Juni lalu ([bisnis.radarmalang.id](http://bisnis.radarmalang.id)). Selain aspek harga, kelengkapan fasilitas yang akan di dapatkan dan lokasi strategis menjadi salah satu pertimbangan utama masyarakat dalam memilih hunian (Kepala Bidang Hukum dan Perlindungan Hukum Real Estate Indonsesia (REI), 2017).

Hunian yang aman, nyaman dan lengkap fasilitas cenderung dimiliki pada perumahan dengan klasifikasi kelas perumahan mewah. Hal tersebut menyebabkan target pemasaran yang mulai banyak dituju para pengembang adalah masyarakat kalangan menengah keatas. Konsumen perumahan menengah ke atas cenderung berminat pada hunian dengan lingkungan yang eksklusif beserta kelengkapan fasilitas yang disediakan. Perumahan dengan kelas menengah ke atas menawarkan keunggulan seperti menyediakan berbagai macam fasilitas penunjang di lingkungan perumahan. Beberapa fasilitas yang banyak diminati berupa kolam renang, pusat perbelanjaan dan kelengkapan fasilitas lain untuk menarik minat konsumen sekaligus membangun citra sebagai perumahan mewah.

Pada proses perancangan dan pembangunan perumahan tersebut perlu mempertimbangkan berbagai aspek. Faktor yang harus diperhatikan dalam permasalahan perumahan diantaranya adalah sarana dan prasarana yang memadai, kualitas bangunan, lokasi yang strategis, harga yang terjangkau, keamanan, kenyamanan, pelayanan, *image*

*developer*, kepedulian terhadap calon konsumen dan peningkatan nilai investasi (Naruddin, 2004). Faktor-faktor tersebut tentunya dapat mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu properti perumahan. Nilai suatu properti dengan luas dan tipe yang sama memungkinkan memiliki nilai yang berbeda akibat adanya faktor-faktor tersebut.

Kota Malang sendiri merupakan salah satu kota besar di Indonesia dan merupakan daerah yang memiliki laju pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang cukup tinggi. Pada tahun 2015 hingga akhir Desember penduduk Kota Malang sebanyak 881.794 jiwa, sedangkan hingga akhir April 2016 penduduk Kota Malang sebanyak 887.443 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Malang, 2016). Selain pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi yang pesat, perkembangan Kota Malang turut di dukung dengan berkembangnya kegiatan di bidang pendidikan, perdagangan dan sektor lainnya. Pesatnya perkembangan Kota Malang menyebabkan permintaan permukiman juga semakin tinggi, sehingga memberikan peluang bagi pihak yang bergerak di bidang *real estate* untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal.

Saat ini terdapat banyak pengembangan perumahan di beberapa wilayah Kota Malang. Perumahan tersebut diantaranya adalah Perumahan Permata Jingga, Perumahan Araya dan Citra Garden City yang merupakan perumahan kelas mewah di Kota Malang. Masing-masing perumahan tersebut memiliki pertimbangan terhadap beberapa faktor yang berpengaruh pada nilai jualnya.

Berdasarkan kondisi tersebut, perlu dilakukan penelitian tentang faktor apa saja yang mempengaruhi nilai jual properti pada perumahan khususnya perumahan mewah yang ada di Kota Malang. Tujuan yang hendak di capai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai jual properti perumahan di Kota Malang. Hasil yang diharapkan dari penelitian ini yaitu faktor tersebut nantinya dapat digunakan sebagai bahan informasi dan masukan untuk mengetahui kriteria yang dapat meningkatkan nilai jual pada pengembangan perumahan selanjutnya di Kota Malang.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Adapun identifikasi masalah yang dapat dijabarkan adalah sebagai berikut:

1. Kebutuhan properti yang bertambah dengan lahan yang kian terbatas menyebabkan nilai properti terus mengalami peningkatan.
2. Minat masyarakat yang tinggi terhadap hunian yang memiliki kelengkapan fasilitas cenderung terdapat pada perumahan dengan klasifikasi kelas perumahan mewah.

3. Rumah dapat dijadikan sebagai salah satu investasi untuk masa mendatang sehingga dalam proses perancangannya perlu diperhatikan faktor-faktor yang dapat meningkatkan nilai jualnya.
4. Properti dengan luas dan tipe yang sama dapat memiliki nilai yang berbeda karena terdapat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu properti.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor yang paling dominan terhadap nilai jual properti pada perumahan di Kota Malang?

### **1.4 Lingkup Pembahasan**

Adapun pembatasan masalah dalam penulisan ini adalah:

- a. Fokus kajian ini di titik beratkan pada faktor lokasi, karakteristik bangunan dan fasilitas.
- b. Objek penelitian di difokuskan hanya pada tiga perumahan kelas menengah ke atas yang ada di tiga kecamatan di Kota Malang, yaitu:
  - 1) Permata Jingga di Kecamatan Lowokwaru
  - 2) Perumahan Araya di Kecamatan Blimbing
  - 3) Citra Garden City di Kecamatan Kedungkandang
- c. Lingkup penelitian ini hanya meninjau faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai jual properti perumahan di Kota Malang, tetapi tidak membahas seberapa jauh pengaruhnya terhadap nilai jual.
- d. Penelitian ini melibatkan beberapa narasumber atau informan yang dapat menggambarkan karakteristik tiap-tiap perumahan dan juga narasumber ahli yang relevan dengan penelitian.

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, adapun tujuan penelitian yang ingin di capai adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui faktor-faktor yang paling dominan terhadap nilai jual properti pada perumahan di Kota Malang.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

a. Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat menjadi pengetahuan tentang faktor yang mempengaruhi nilai jual properti pada perumahan di Kota Malang dan juga diharapkan dapat memberikan masukan dan bahan kajian untuk penelitian selanjutnya.

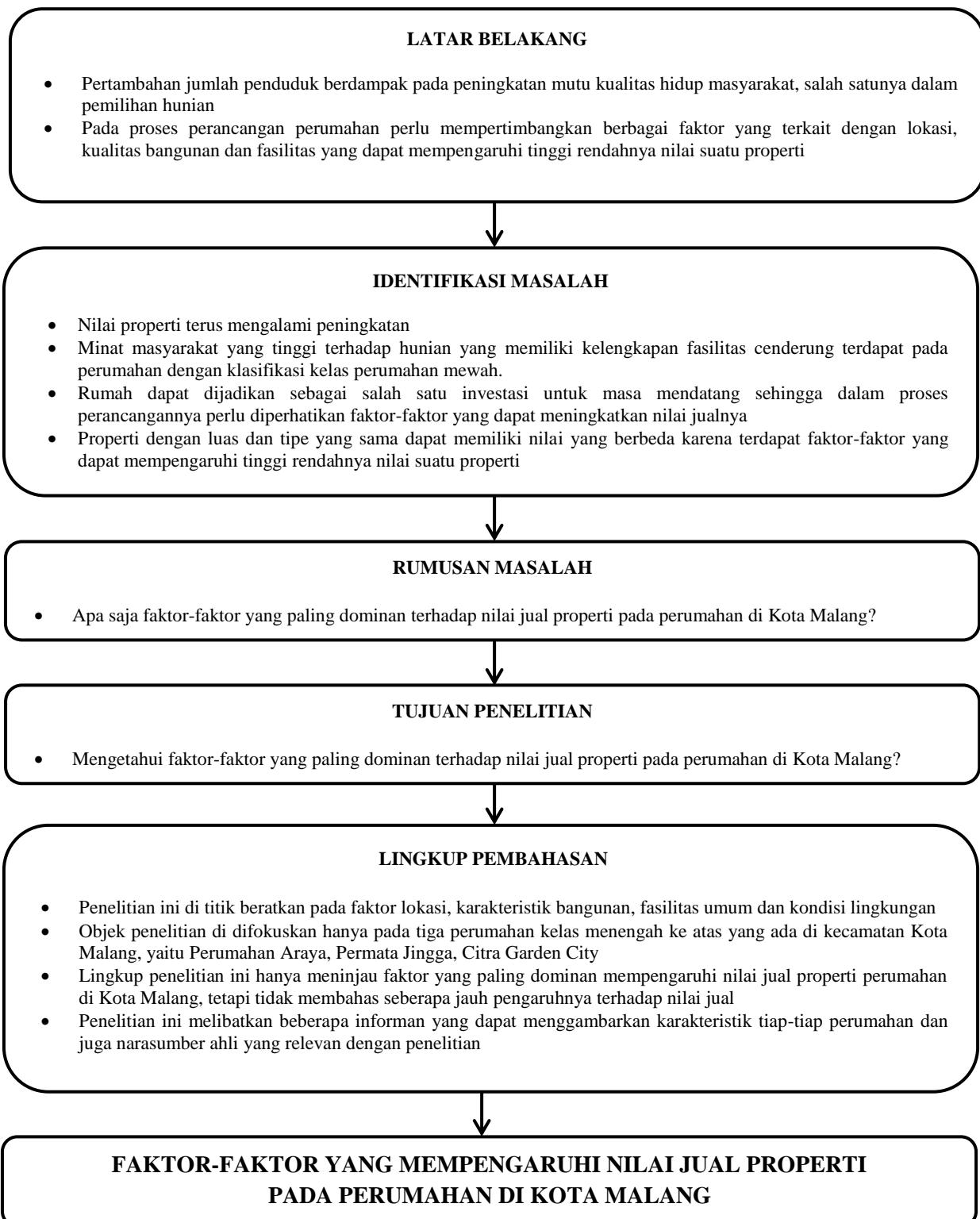
b. Bagi Masyarakat

Kebutuhan masyarakat akan informasi tentang keadaan pasar properti dapat terpenuhi, sehingga dapat memudahkan masyarakat dalam menentukan penilaian terhadap nilai jual properti perumahan di kawasan tersebut.

c. Bagi Pengembang Properti

Sebagai informasi untuk pengembang properti serta sebagai bahan evaluasi pengembang properti dalam mengembangkan bisnis properti selanjutnya.

## 1.7 Kerangka Pemikiran



Sumber: Hasil Pemikiran, 2017

## **1.8 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan pada penelitian ini terbagi menjadi beberapa bagian, yaitu sebagai berikut:

a. **BAB I : PENDAHULUAN**

Penjelasan secara umum tentang penulisan yang meliputi latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian yang hendak dicapai, kerangka pemikiran serta sistematika penulisan.

b. **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisikan teori-teori yang membantu dalam penggerjaan penelitian. Teori tentang penilaian properti, faktor yang mempengaruhi nilai jual properti, perumahan dan landasan penelitian terdahulu.

c. **BAB III : METODE KAJIAN**

Berisi tentang metode yang digunakan dalam penelitian untuk memecahkan permasalahan yang ada. Metode ini di awali dengan melakukan penjabaran jenis penelitian, lokasi penelitian, variabel penelitian, metode pengumpulan data, penentuan informan dan metode analisa data.

d. **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Membahas mengenai gambaran umum wilayah penelitian, deskripsi aspek fisik perumahan yang dijadikan lokasi penelitian, hasil penelitian dan pembahasan mengenai faktor yang mempengaruhi nilai jual.

e. **BAB V : PENUTUP**

Berisi tentang kesimpulan dari hasil pembahasan dan menyampaikan saran sebagai masukan untuk pihak yang terkait dengan penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Penilaian Properti**

##### **2.1.1 Definisi Nilai**

Nilai (*value*) adalah hubungan finansial yang terjadi antara barang dan jasa yang tersedia untuk dibeli dan mereka yang membeli dan menjualnya. Nilai yang dimaksud merupakan manfaat ekonomi yang didapatkan pada waktu tertentu dalam hubungannya dengan definisi nilai tertentu. Konsep ekonomi dari nilai menggambarkan pandangan pasar atas manfaat ekonomi yang akan diperoleh seseorang yang memiliki barang maupun jasa pada tanggal penilaian (Standar Penilaian Indonesia, 2002).

##### **2.1.2 Pendekatan Penilaian Properti**

Penilaian pada suatu properti dapat dilakukan melalui tiga pendekatan yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*market data comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*) (Wolcott,1987 dan Eckert 1990).

###### **a. Pendekatan Perbandingan Data Pasar (*market data comparison approach*)**

Penilaian dengan pendekatan perbandingan penjualan dilakukan dengan cara melakukan perbandingan antara dua properti yang berbeda. Perbandingan yang dilakukan bergantung kepada elemen-elemen pembanding yang dimiliki properti pembanding dengan properti subjek. Elemen pembanding tersebut menyangkut atribut properti yang dapat mempengaruhi nilai ekonomisnya seperti atribut fisik yang meliputi bentuk, luas, jenis tanah, geologi, kemiringan, tersedianya air tanah. Jenis hak tanah dan atribut dinamis dan atribut lingkungan disekitarnya.

###### **b. Pendekatan Biaya (*cost approach*)**

Bentuk bangunan pada perumahan sangat dipengaruhi oleh konsumen. Bangunan perumahan yang cenderung memiliki bentuk seragam akan berubah kerika di pasarkan sebagai akibat dari keinginan konsumen yang ingin merubah bentuk aslinya. Hal ini menyebabkan pendekatan data pasar kurang cocok digunakan untuk menentukan nilai suatu bangunan. pendekatan yang lebih tepat digunakan adalah pendekatan biaya yaitu, penilaian properti yang dilakukan dengan cara kombinasi penjumlahan nilai pasar tanah dikurangi penyusutannya dan ditambah dengan nilai tanahnya.

c. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan biasanya digunakan untuk menilai properti yang bersifat komersial seperti pertokoan, perkantoran, apartemen yang disewakan, gedung biskop, restoran dan bangunan sejenis lainnya. Pendekatan ini merupakan metode penilaian properti yang di dasarkan pada perhitungan pendapatan bersih pertahun yang kemudian dikapitalisaikan dalam suatu tingkat faktor kapitalisasi tertentu untuk mendapat nilai pasarwajar properti tersebut.

## **2.2 Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Properti**

Menurut Fahirah et.,al, 2010 terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai jual perumahan, yaitu :

### **a. Aksesibilitas**

1. Ketersediaan Transportasi (angkutan umum)

Penghuni perumahan akan lebih mudah dalam melakukan pencapaian menuju tempat tertentu untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta bila tersedia sarana transportasi umum.

2. Kondisi Jalan

Kondisi jalan suatu kawasan dapat menentukan tingkat kenyamanan para pengguna jalan pada suatu perumahan.

3. Lebar Jalan

Kondisi jalan yang baik dapat diketahui dari lebar jalannya. Jalan yang lebar dan luas dapat memberikan kenyamanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas. Lingkungan perumahan yang memiliki jalan yang lebar dan luas akan mempengaruhi nilai jual dan menjadi daya tarik tersendiri.

4. Jarak ke Pusat Kota

Kawasan perkotaan yang padat penduduk menyebabkan nilai keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan (Von Thunen,1826). Ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki pengaruh yang positif terhadap harga tanah. Salah satu penyebab tingginya harga tanah adalah tidak seimbangnya jumlah pengguna dan ketersediaannya.

5. Jarak ke Tempat Kerja

Lokasi tempat tinggal dapat berpengaruh pada efektifitas, efisiensi dan biaya transportasi untuk melakukan aktifitas sehari-hari. Sehingga banyak orang yang memilih untuk tinggal di lokasi yang berdekatan dengan tempat kerjanya.

## 6. Jarak ke Sarana Pendidikan

Ketersediaan sarana pendidikan diharapkan mudah di jangkau dan tidak jauh dari lokasi perumahan. Sarana pendidikan menjadi salah satu faktor penting bagi warga yang masih memiliki anak yang membutuhkan pendidikan.

### Klasifikasi tingkat aksesibilitas

Jarak	Jauh	Aksesibilitas rendah	Aksesibilitas menengah
	Dekat	Aksesibilitas menengah	Aksesibilitas tinggi
Kondisi prasarana		Sangat jelek	Sangat baik

Sumber : Black (1981)

## b. Fasilitas Lingkungan

Salah satu faktor penting dalam perencanaan suatu perumahan yang dapat membantu bidang pemasarannya adalah ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan yang memadai. Jenis sarana lingkungan ditentukan oleh sarana lingkungan sejenis yang ada di sekitar tapak. Sarana lingkungan tersebut terdiri dari fasilitas umum dan fasilitas sosial. Penghuni akan merasa nyaman tinggal di lokasi perumahan tersebut dengan adanya kelengkapan sarana dan prasarana.

### 1. Jaringan Air Bersih

Lingkungan harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersihnya untuk memenuhi kebutuhan penghuninya.

### 2. Jaringan Listrik

Ketersediaan jaringan listrik sekarang ini sangat penting karena hampir semua kebutuhan dan kegiatan manusia tidak lepas dari penggunaan energi listrik, sehingga suatu lingkungan harus menyediakan jaringan listrik yang baik.

### 3. Jaringan Telefon

Sistem komunikasi merupakan kebutuhan yang vital bagi masyarakat sehingga keberadaan fasilitas ini harus menjadi perhatian penting bagi semua pihak. Hendaknya agar kebutuhan akan komunikasi dapat terpenuhi, lingkungan harus memiliki jaringan telefon atau terjangkau oleh saluran telepon seluler.

### 4. Sarana Pendidikan

Lingkungan yang dilengkapi dengan sarana pendidikan dan berada tidak jauh dari lokasi pendidikan akan menjadikan lingkungan yang strategis dan banyak menarik peminat.

## 5. Tempat Ibadah

Kebutuhan akan tempat ibadah dianggap sangat penting untuk melaksanakan ibadah sesuai dengan kepercayaan dan keyakinan.

## 6. Pelayanan Kesehatan

Ketersediaan fasilitas pelayanan kesehatan sebaiknya mudah dijangkau dari lingkungan tempat tinggal sehingga memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pelayanan kesehatan baik itu puskesmas, posyandu maupun rumah sakit.

## 7. Pusat Perbelanjaan

Ketersediaan pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket akan memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Nilai tanah dan bangunan juga akan naik seiring dengan adanya dampak ekonomi dari adanya pusat perbelanjaan.

## 8. Tempat Bermain Anak

Tempat bermain anak merupakan salah satu fasilitas penunjang yang fungsinya untuk mengakomodir kebutuhan tempat anak-anak untuk bermain di lingkungan tersebut.

## 9. Sarana Olahraga

Keberadaan sarana olahraga dalam lingkungan dirasa cukup penting bagi masyarakat yang memiliki pola hidup sehat. Sarana olah raga dapat memudahkan masyarakat untuk melakukan kegiatan olahraga dan dapat menjadi salah satu media masyarakat dalam interaksi sosial di lingkungan perumahan tersebut.

## 10. Sarana Kebersihan dan Persampahan

Selain dari kesadaran penghuni, kebersihan lingkungan sebaiknya ditunjang oleh ketersediaan fasilitas kebersihan berupa tempat pembuangan sampah. Lingkungan yang bersih akan mempengaruhi nilai jualnya.

## c. Faktor Sosial

### 1. Jumlah Penduduk

Permintaan banyaknya lahan dipengaruhi oleh jumlah penduduk, hal ini akan mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada suatu perumahan.

### 2. Kepadatan Penduduk

Tingkat kepadatan penduduk berbanding lurus dengan jumlah tenaga kerja, pendapatan dan daya beli yang dapat mempengaruhi permintaan dan penawaran.

### 3 Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan akan membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh terhadap pola penilaian tanah dan bangunan.

### 4. Tingkat Kejahatan atau Keamanan

Perumahan dengan tingkat keamanan yang rendah akan mempengaruhi minat masyarakat. Sehingga keamanan lingkungan dapat mempengaruhi nilai jual suatu properti.

## **d. Karakteristik bangunan**

Bangunan rumah yang ideal adalah bangunan yang didesain sesuai dengan peruntukannya dan memenuhi berbagai aspek seperti kekuatan, kualitas dan aspek keindahannya. Rumah dengan kriteria desain yang lebih lengkap tentunya memiliki nilai jual yang lebih baik. Menurut Krier (2001) bahwa suatu bangunan memiliki elemen-elemen pendukung karakter bangunan yaitu:

### 1. Jendela

Jendela merupakan elemen yang penting sebagai sumber cahaya yang dapat menghidupkan suatu ruangan. Efek yang di dapatkan dari permainan cahaya dan bayangan akan membangkitkan persepsi ruangan tersebut.

### 2. Jalan masuk dan pintu masuk

Posisi masuk menunjukkan peran dan fungsi suatu bangunan, sedangkan pintu masuk menjadi tanda batas transisi antara bagian publik (eksterior) ke bagian privat (interior).

### 3. Atap

Atap merupakan akhiran dari fasad dan titik akhir dari bangunan (Krier, 2001)

### 4. Dinding

Dinding merupakan salah satu elemen fasad bangunan yang dapat memperkuat karakter suatu bangunan. Penyusunan dinding dengan lapisan batu memiliki nilai teknis dan estetis lebih tinggi jika dibandingkan dengan dinding dengan penyelesaian standar.

### 5. Desain denah dasar dan bentuk bangunan

Fungsi dasar denah adalah memuat fungsi ruang pada bangunan, namun fungsi ruang pada bangunan relatif tidak terikat pada fungsi awal proses perencanaan (Krier, 2001).

## **e. Eksterior**

Eksterior merupakan bagian ruang luar bangunan yang fokus pada tatanan bentuk, fasade, material dan warna bangunan, sehingga ekspresi pada desain eksterior bangunan (Meta Riany et. Al, 2010).

## **2.4 Perumahan**

### **2.3.1 Definisi Perumahan**

Perumahan merupakan suatu komoditi yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dirancang secara efisien dan berkelanjutan sehingga dapat terwujud hunian yang aman serasi dan teratur dan layak huni dalam lingkungan yang sehat, serta menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial budaya dan bidang-bidang lain dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan seluruh kelompok masyarakat. (Wienty Triyuly,2013).

### **2.3.2 Jenis Perumahan**

Kelas perumahan menurut Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor 648-381, tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dapat dibagi menjadi:

#### **1. Rumah Sederhana**

Merupakan rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup> ,dibangun diatas kapling tanah seluas 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 200 m<sup>2</sup> dengan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku.

#### **2 Rumah Menengah**

Adalah rumah tidak bersusun yang dibangun diatas kapling tanah seluas 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup> , biaya pembangunan per meter persegi tidak melebihi dari harga satuan permeter peresegi tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku sampai dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah 200 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup>

#### **3 Rumah Mewah**

Adalah rumah tidak bersusun yang dibangun diatas kapling tanah seluas 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 2000 m<sup>2</sup> , biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah 600 m<sup>2</sup> .

Sedangkan menurut (Suparno,2006) kelas perumahan dibagi menjadi:

#### **1. Rumah Sederhana**

Merupakan rumah bertipe kecil,yang memiliki keterbatasan dalam perencanaan ruangnya.Rumah tipe ini biasanya digunakan untuk keluarga kecil dan masyarakat yang

memiliki daya beli rendah. Rumah sederhana merupakan salah satu bagian dari program subsidi rumah dari pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Pada umumnya perumahan sederhana memiliki luas rumah  $22 \text{ m}^2$  s/d  $36 \text{ m}^2$  dengan luas tanah  $60 \text{ m}^2$  s/d  $75 \text{ m}^2$ .

### 2. Rumah Menengah

Merupakan rumah bertipe sedang memiliki kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dan perencanaan ruangnya lebih leluasa dibandingkan pada perumahan tipe sederhana. Pada umumnya rumah tipe menengah ini memiliki luas rumah lebih besar dibanding rumah sederhana yaitu  $45 \text{ m}^2$  s/d  $120 \text{ m}^2$  dan luas bangunan  $80 \text{ m}^2$  s/d  $200 \text{ m}^2$ .

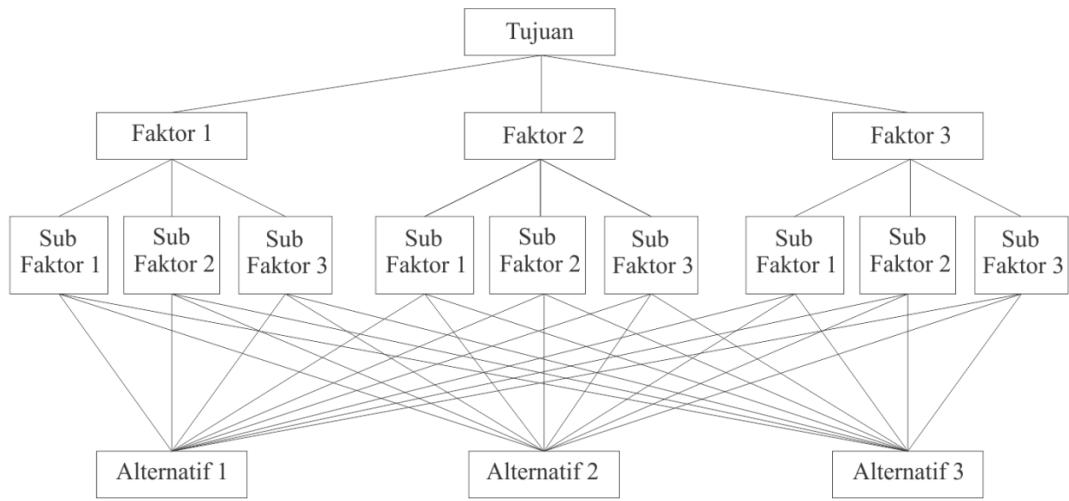
### 3. Rumah Mewah

Merupakan rumah yang memiliki tipe besar. Pemilik biasanya merupakan masyarakat yang berpenghasilan tinggi. Perencanaan rumah banyak disesuaikan dengan pemilik rumah dan biasanya memiliki tingkat yang cukup kompleks dan detail. Rumah seperti ini pada umumnya tidak hanya sekedar digunakan sebagai tempat tinggal namun juga digunakan sebagai simbol status ataupun simbol *prestise* (kebanggaan) bagi pemilik rumah. Luas rumah lebih dari  $120 \text{ m}^2$  dan luasan tanah lebih dari  $200 \text{ m}^2$ .

## 2.5 Analytical Hierarchy Process (AHP)

Ketika melakukan pilihan dari berbagai alternatif, diperlukan penentuan prioritas dan uji konsistensi terhadap pilihan-pilihan yang telah dilakukan. Dalam situasi yang kompleks, pengambilan keputusan tidak dipengaruhi oleh satu faktor saja melainkan banyak faktor dan mencakup berbagai jenjang maupun kepentingan. *Analytical Hierarchy Process* merupakan suatu metode pemilihan keputusan yang dikembangkan oleh Thomas L. Saaty. Metode ini bertujuan untuk menentukan prioritas dari beberapa alternatif dengan mempertimbangkan kriteria yang ada. Pada dasarnya, AHP menyusun permasalahan multi faktor ke dalam bentuk hirarki dan di susun sesuai kelompoknya sehingga permasalahan tersebut menjadi terstruktur.

*Analytic Hierarchy Process* (AHP) dapat menyederhanakan masalah yang kompleks dan tidak terstruktur, menjadikan variabel dalam suatu hirarki (tingkatan). Masalah yang kompleks dapat diartikan bahwa kriteria dari suatu masalah yang begitu banyak (multikriteria), struktur masalah yang belum jelas, ketidakpastian pendapat dari pengambil keputusan, pengambil keputusan lebih dari satu orang, serta ketidakakuratan data yang tersedia.



Gambar Struktur Hirarki  
Sumber : Sinaga (2009)

Hirarki masalah disusun untuk membantu proses pengambilan keputusan dengan memperhatikan seluruh elemen keputusan yang terlibat dalam sistem. Sebagian besar masalah menjadi sulit untuk diselesaikan karena proses pemecahannya dilakukan tanpa memandang masalah sebagai suatu sistem dengan suatu struktur tertentu.

Berdasarkan ketentuan dalam metode Analytic Hierarchy Process (AHP) adapun tahapannya sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan merinci variabel-variabel sebagai dasar pembuatan hirarki yang berfungsi memudahkan proses pengolahan data dan interpretasi hasil olahan data. Berikut ini merupakan tabel keterangan skoring yang nantinya digunakan dalam penilaian :

Tabel 2.1 Keterangan skoring

Intensitas kepentingan	Definisi
1	Kedua elemen sama pentingnya
3	Elemen yang satu sedikit lebih penting daripada elemen yang lain
5	Elemen yang satu lebih penting daripada elemen yang lainnya
7	Elemen yang satu sangat penting daripada elemen yang lainnya
9	Mutlak lebih penting
2, 4, 6, 8	Nilai tengah diantara dua pendapat yang berdampingan

Sumber: Thomas L. Saaty (1994)

2. Membuat struktur hirarki. Variabel dikelompokkan kedalam komponen dan menyusun komponen-komponen tersebut ke dalam level hirarki yang sesuai. Penyusunan hirarki bertujuan untuk menggambarkan sistem faktor atau alternatif keputusan yang teridentifikasi.

3. Perbandingan berpasangan. Menggambarkan pengaruh terhadap masing-masing variabel setingkat diatasnya. Teknik perbandingan berpasangan yang digunakan berdasarkan *judgement* atau pendapat dari para responden dalam hal ini adalah informan yang kompeten terkait dengan penelitian.
4. Melakukan perbandingan berpasangan antar setiap variabel yang berhubungan dengan fokus. Kolom variabel yang berada di sebelah kiri dibandingkan dengan variabel-variabel yang ada di baris paling puncak. Pengisian matriks perbandingan berpasangan dilakukan untuk bagian diatas garis diagonal dari kiri atas ke kanan bawah.
5. Menyusun matriks gabungan yang berasal dari rata-rata geometriks jawaban responden yang memenuhi nilai konsistensi.
6. Mengukur nilai konsistensi sehingga dapat diketahui konsistensi jawaban yang dilakukan responden.
7. Setiap variabel ditentukan pioritasnya pada tingkat hirarki keputusan tertentu terhadap tujuan utama penelitian.

## 2.6 Landasan Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan sebagai acuan dalam menentukan variabel yang akan digunakan pada penulisan penelitian ini. Penelitian terdahulu berasal dari jurnal yang terkait dengan faktor yang mempengaruhi nilai jual properti perumahan pada wilayah yang berbeda.

1. Fahirah F., A. Basong, H. H. Tagala (2010) melakukan penelitian dengan judul Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana. Pada penelitiannya menggunakan metode (RRI) Relatif Rank Index dengan hasil secara umum, faktor yang mempengaruhi nilai jual pada lima lokasi perumahan adalah ketersediaan transportasi, jaringan air bersih, jaringan listrik, kondisi jalan, luas lahan dan bangunan. Kontribusi bagi penelitian ini adalah variabel penelitian yang digunakan pada penelitian sebelumnya dapat dijadikan refrensi untuk penelitian ini, variabel tersebut meliputi faktor lokasi dan fasilitas umum yang merupakan faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan.
2. Nadira, Purwanita Setijani, Christiono Utomo (2014) dengan judul Pemilihan Lokasi Rumah Tinggal Pada Perumahan Menengah di Surabaya Timur menggunakan metode analisis statistik statistik deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan faktor yang paling mempengaruhi pemilihan lokasi pada perumahan menengah di Surabaya adalah adalah

faktor keamanan lingkungan perumahan, tersedianya jaringan listrik, kenyamanan lingkungan perumahan, tersedianya jaringan air bersih, tersedianya sistem persampahan, kawasan perumahan bebas bising, tersedianya jaringan drainase, status kepemilikan tanah, tersedianya jaringan telepon, dekat dengan fasilitas pendidikan, keindahan lingkungan perumahan, kawasan perumahan dan sekitarnya bebas banjir, kondisi lalu lintas disekitar perumahan bebas macet, dan lebar jalan lingkungan. Hasil dari penelitian tersebut dapat digunakan sebagai variabel pada penelitian faktor yang mempengaruhi nilai jual perumahan di Kota Malang.

3. I Gede Raka Natha Bayuprima, I Nyoman Sutarja dan I Wayan Yansen dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Ketersediaan Fasilitas Umum Terhadap Harga Jual Perumahan di Kawasan Mangapura menjelaskan Faktor yang paling dominan mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah adalah faktor fasilitas umum jalan. Hasil dari penelitian tersebut dapat dijadikan sebagai acuan bahwa fasilitas umum merupakan variabel faktor yang mempengaruhi harga jual perumahan.
4. Sri Mardiyati, Juliana, Dewi Driyani (2016) dengan judul penelitian Sistem Penunjang Keputusan Pemilihan Perumahan Dengan Menggunakan Metode AHP. Hasil dari penelitian menunjukkan metode AHP dapat digunakan untuk memilih kriteria yang paling penting dengan cara memberikan nilai intensitas dari kepentingan pada skala yang telah ditentukan. Metode ini dapat diterapkan untuk mencari variabel faktor yang paling berpengaruh, sehingga di dapatkan peringkat dari variabel faktor yang paling mempengaruhi nilai jual pada lokasi studi.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **2.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan merupakan penelitian deskriptif kuantitatif. Penelitian bertujuan menjelaskan fakta yang menentukan beberapa faktor yang mempengaruhi nilai jual perumahan. Penelitian ini menggambarkan kondisi dan karakteristik perumahan yang menjadi objek penelitian secara deskriptif yang dianalisa terhadap faktor lokasi, karakteristik bangunan fasilitas umum dan kondisi lingkungan. Selain itu penelitian ini menjelaskan hasil pendapat responden terhadap faktor apa saja yang paling besar pengaruhnya terhadap nilai jual di perumahan tersebut.

#### **2.2 Lokasi Penelitian**

Pemilihan objek penelitian berdasarkan pada perumahan dengan klasifikasi kelas menengah ke atas. Wilayah penelitian tersebut berada di Kota Malang, Jawa Timur. Ketiga perumahan tersebut dipilih dari kecamatan yang berbeda yaitu Perumahan Permata Jingga di Kecamatan Lowokwaru, Araya di Kecamatan Blimbingsari, Citra Garden City di Kecamatan Kedungkandang.

#### **2.3 Variabel Penelitian**

Dasar penentuan variabel penelitian ini diambil berdasarkan teori dan penelitian terdahulu yang relevan dengan tujuan penelitian ini, antara lain:

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

Tujuan	Faktor (Variabel)	Indikator	Referensi	Bahan Pertimbangan
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• Kondisi Lalu Lintas</li> <li>• Citra Lokasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jarak lokasi studi ke pusat kota</li> <li>- Jarak lokasi studi ke pusat kegiatan</li> <li>- Kepadatan lalulintas sekitar lokasi perumahan</li> <li>- Reputasi lingkungan sekitar perumahan</li> </ul>	- Fahirah et.al, 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokasi perumahan akan memberikan pengaruh terhadap nilai jual</li> <li>- Jarak dari perumahan ke pusat kota menjadi salah satu bahan pertimbangan untuk memilih hunian</li> </ul>
Mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai jual properti pada perumahan di Kota Malang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desain bangunan</li> <li>• Kualitas bangunan</li> <li>• Luas bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaya dan tampilan bangunan</li> <li>- Pemilihan kualitas bahan bangunan yang digunakan</li> <li>- Luas tanah dan bangunan</li> </ul>	- Yudhi Bramhanto, 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Karakteristik bangunan merupakan aspek yang perlu diteliti karena terkait dengan aspek yang membentuk suatu hunian.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fasilitas publik</li> <li>• Kondisi Jalan Perumahan</li> <li>• Keamanan Lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terpenuhinya sarana dan prasarana di perumahan</li> <li>- Kondisi jalan, lebar jalan perumahan</li> <li>- Keamanan perumahan dari tindak kriminal</li> </ul>	- Fahirah et.al, 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ketersediaan fasilitas merupakan aspek pelengkap namun fundamental untuk melaksanakan kegiatan sehari-hari yang perlu diteliti ketersediannya</li> </ul>

Sumber : Pengolahan Data (2017)

## 2.4 Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian adalah sebagai berikut:

### a. Data Primer

Pengumpulan data primer merupakan metode pengumpulan data berdasarkan pengamatan langsung yang diperoleh melalui observasi di lapangan.

#### 1. Observasi Lapangan

Observasi dilakukan dengan cara melakukan pengamatan langsung di lapangan dan dokumentasi untuk mendapat gambaran umum mengenai kondisi pada objek studi. Pengamatan yang dilakukan terkait aksesibilitas, karakteristik bangunan, kelengkapan

fasilitas serta kondisi lingkungan objek berdasarkan faktor yang mempengaruhi nilai jual perumahan.

### 2. Wawancara

Wawancara merupakan cara yang dilakukan dengan melakukan tanya jawab seputar karakteristik perumahan yang menjadi objek penelitian. Dengan wawancara diharapkan mendapat informasi mengenai adanya pengaruh variabel penelitian dan kondisi lingkungan terhadap nilai jual perumahan.

### 3. Kuisioner

Kuisioner adalah daftar pertanyaan tertulis yang telah di rumuskan sebelumnya yang akan responden jawab, biasanya dalam alternatif yang di definisikan dengan jelas (Sekaran, 2006). Pengambilan data dilakukan dengan menyebarluaskan kuisioner pada informan ahli yaitu pengelola pada tiga perumahan yang menjadi objek lokasi penelitian.

#### b. Data sekunder

Survei sekunder merupakan metode untuk memperoleh data secara tidak langsung yang didapatkan melalui studi literatur. Studi literatur merupakan studi kepustakaan dari buku-buku, makalah, jurnal, dan studi terdahulu yang memiliki hubungan dengan studi faktor yang mempengaruhi nilai jual properti agar diperoleh dasar yang teoritis dalam proses analisis.

## 2.5 Penentuan Responden

Pengambilan keputusan melibatkan responden sebanyak 15 orang yang terkait dengan tema penelitian. Berikut daftar responden yang dilibatkan pada penelitian:

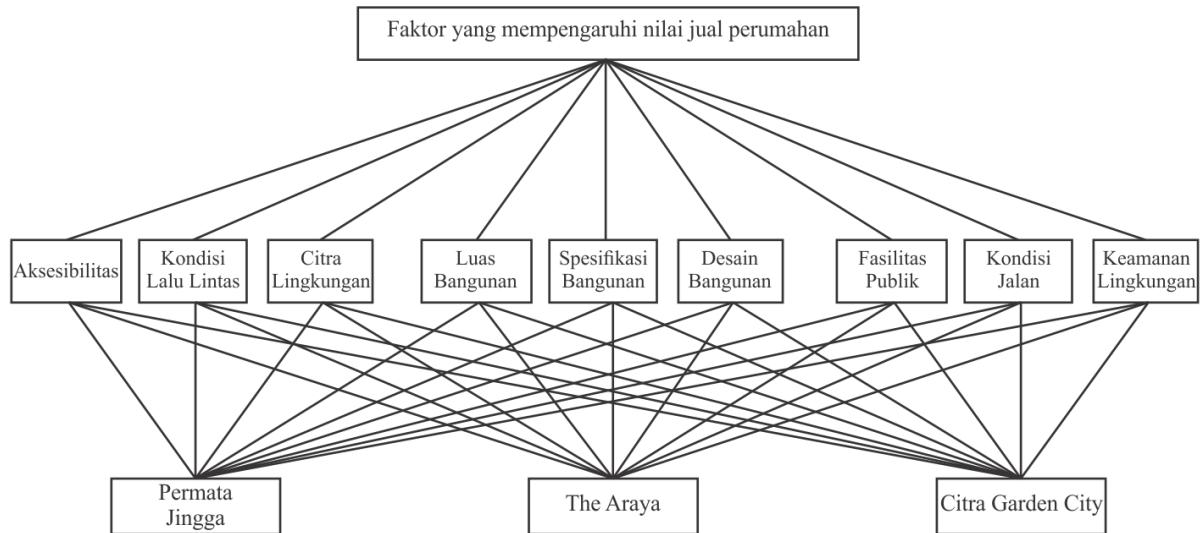
1. Masyarakat yang dipilih dari penghuni perumahan selaku konsumen.
2. Developer perumahan yang dipilih dari bagian *marketing executive* selaku pengembang dan pelaksana perumahan.
3. Dosen program studi arsitektur selaku responden ahli yang berkompeten pada bidang arsitektur properti.

## 2.6 Metode Analisis Data

Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) dengan bantuan software program *Expert Choice 2000*. Pengolahan data AHP di jelaskan pada langkah-langkah sebagai berikut :

1. Penyusunan Struktur Hirarki

Langkah pertama yang dilakukan adalah penyusunan struktur hirarki yang diawali dengan *goal* atau tujuan utama penelitian pada level paling atas yaitu faktor yang mempengaruhi nilai jual perumahan. Pada level kedua adalah kriteria yang merupakan variabel penelitian yang terdiri dari aksesibilitas, kondisi lalu lintas, citra lokasi, desain bangunan, spesifikasi bangunan, luas bangunan, fasilitas publik, kondisi jalan perumahan dan keamanan lingkungan. Terakhir adalah kemungkinan alternatif pada tingkatan level paling bawah yaitu Perumahan Permata Jingga, The Araya dan Citra Garden City.



*Gambar 3.1 Struktur hirarki*  
Sumber : Pengolahan Data (2017)

## 1. Menentukan responden

File Edit Query Help														
PID	PersonName	Combined	Email	Participating	Eval	Location	Weight	Keypad	Wave	Password	ProgressStatus	EvalCluster	Organization	
0	Facilitator	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>											
1	Combined	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>											
2	M1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				2		1					
3	M2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				3		1					
4	M3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				4		1					
5	M4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				5		1					
6	M5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				6		1					
7	P1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				7		1					
8	P2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				8		1					
9	P3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				9		1					
10	P4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				10		1					
11	P5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				11		1					
12	D1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				12		1					
13	D2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				13		1					
14	D3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				14		1					
15	D4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				15		1					
16	D5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				16		1					

Select \* from People order by PID
 

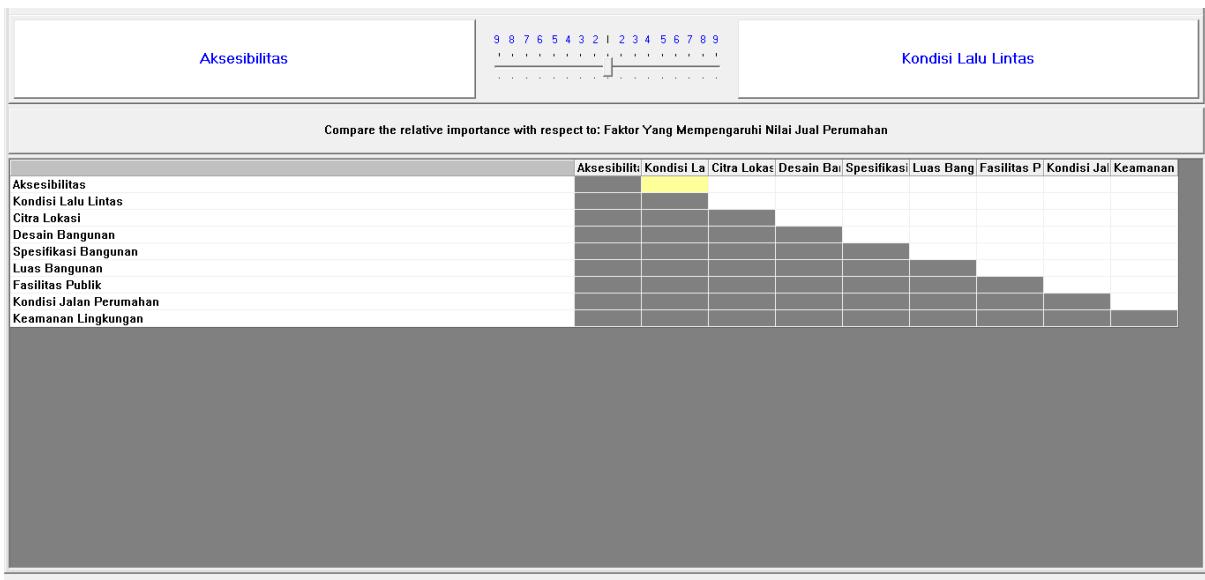
Queries:

*Gambar 3.2 Penentuan responden*  
Sumber : Expert Choice (2017)

Langkah pertama yang dilakukan adalah memasukkan berapa banyak jumlah partisipan yang akan dijadikan sebagai responden dalam penelitian. Kolom *person name* merupakan daftar partisipan yang menjadi responden penelitian. Kolom *combined* berfungsi untuk menggabungkan seluruh penilaian yang dilakukan para responden sehingga di dapatkan nilai akhir dari hasil rata-rata geometri. Kolom *participants* berfungsi untuk menentukan siapa saja responden yang aktif digunakan nilai pembobotannya.

## 2. Perbandingan Berpasangan Variabel (Level 2)

Langkah selanjutnya adalah menghitung bobot masing-masing variabel untuk mengetahui prioritasnya menggunakan perbandingan berpasangan. Setiap variabel dibandingkan dan diberi nilai dengan skala penilaian 1 sampai 9 sesuai dengan skala perbandingan yang sudah di tetapkan oleh *Saaty*. Hasil dari perbandingan berpasangan tersebut akan ditampilkan pada matriks perbandingan berpasangan.



Gambar 3.3 Matriks perbandingan berpasangan antar variabel

Sumber : *Expert Choice* (2017)

## 3. Penentuan Prioritas

Menghitung bobot atau prioritas dari masing-masing variabel pada level 3 (alternatif) yaitu bobot setiap perumahan dibandingkan dengan masing-masing variabel seperti langkah di atas. Nilai keseluruhan dari masing-masing perumahan menghasilkan perumahan dengan prioritas faktor nilai tertinggi.



Gambar 3.4 Matriks perbandingan berpasangan alternatif perumahan

Sumber : *Expert Choice* (2017)

#### 4. Uji Konsistensi

Uji konsistensi dilakukan untuk melihat ketidakkonsistensi yang diberikan oleh responden. Penilaian yang memiliki konsistensi tinggi sangat diperlukan dengan harapan dapat menghasilkan keputusan yang akurat. Jika rasio konsistensi  $< 0,1$  maka nilai perbandingan berpasangan pada matriks kriteria yang diberikan konsisten. Jika rasio konsistensi  $> 0,1$  maka maka nilai perbandingan berpasangan pada matriks kriteria yang diberikan tidak konsisten. Apabila tidak konsisten, maka pengisian nilai harus diulang sehingga mencapai batas konsistensi yang diijinkan.

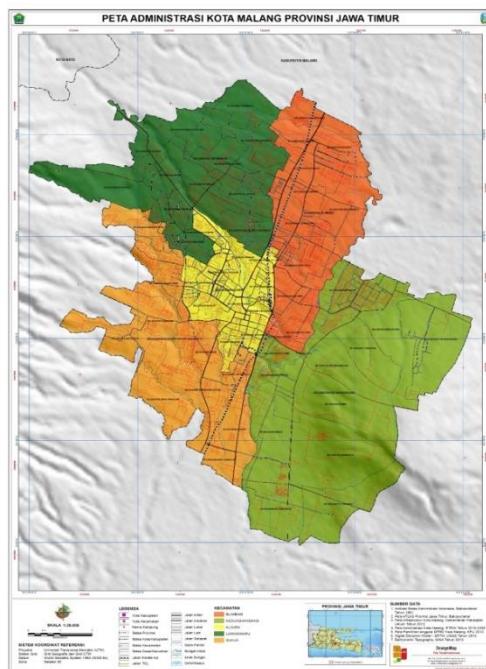
## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Gambaran Umum Kota Malang

Kota Malang terletak di Provinsi Jawa Timur dan merupakan salah satu kota terbesar ke dua setelah Kota Surabaya. Luas wilayah Kota Malang adalah 252,10 km<sup>2</sup>. Kota Malang terdiri dari 5 kecamatan dengan jumlah kelurahan sebanyak 57 kelurahan. Secara geografis Kota Malang terletak antara 7°16'LU 112°43'BT dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karangploso  
Sebelah Timur : Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang  
Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji  
Sebelah Barat : Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau



Gambar 4.1 Peta administrasi Kota Malang

Gambar 4.1 menunjukkan peta administrasi Kota Malang yang terdiri atas 5 kecamatan yaitu Kedungkandang, Klojen, Blimbing, Lowokwaru dan Sukun. Sebagian besar wilayah Kota Malang dipadati oleh kawasan permukiman. Hal ini di tunjang dengan

potensi Kota Malang yang memiliki kelengkapan sarana seperti sarana pendidikan, perkantoran, perdagangan dan jasa yang berkembang pesat.

Dominasi peruntukan lahan di Kota Malang digunakan untuk permukiman, dikarenakan terdapat banyak sarana yang berkembang dengan sangat pesat terutama sarana pendidikan, perdagangan dan jasa. Ketersediaan sarana tersebut erat kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat, sehingga menjadi daya tarik tersendiri untuk tinggal di Kota Malang.

Luas lahan terbangun dengan fungsi permukiman mencapai 113.709.689 Ha atau sekitar 77,39% dari sekitar luasan total kota. Jumlah bangunan di Kota Malang hingga tahun 2003 mencapai 196.279 unit bangunan yang terdiri dari rumah tinggal mencapai 168.072 unit bangunan.

## 4.2 Gambaran Umum Objek Studi

Deskripsi yang dilakukan pada objek penelitian bertujuan untuk mengetahui kondisi perumahan sesuai dengan variabel yang telah ditentukan, yaitu aspek lokasi yang terdiri dari aksesibilitas, kondisi lalu lintas dan citra lokasi. Aspek karakteristik bangunan yang terdiri dari luas bangunan, desain bangunan dan kualitas bangunan. Aspek fasilitas lingkungan meliputi fasilitas publik, kondisi jalan perumahan dan keamanan lingkungan.

Objek penelitian adalah perumahan dengan kelas menengah ke atas yang tersebar di tiga kecamatan yang ada di Kota Malang. Perumahan yang diteliti meliputi Perumahan Permata Jingga, The Araya dan Citra Garden City. Berikut ini merupakan kondisi eksisting pada tiga perumahan yang menjadi lokasi penelitian :

### 4.2.1 Profil Perumahan

#### A. Perumahan Permata Jingga



*Gambar 4.2 Permata Jingga*  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

Permata Jingga merupakan proyek perumahan di Kota Malang yang dikembangkan oleh PT. Buanakarya Adi Mandiri selaku perusahaan yang bergerak di bidang developer perumahan dan kontraktor. Berdiri pada tanggal 16 Desember 1993, perusahaan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman pada tanggal 23 April 1994. Saat ini PT. Buanakarya Adi Mandiri sedang mengembangkan perumahan tahap ke dua dengan nama Grand Permata Jingga yang berlokasi di kawasan Sawojajar Kota Malang.

## B. Perumahan Araya



*Gambar 4.3 Araya*  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

Perumahan The Araya merupakan proyek yang dikembangkan oleh Araya Group. Berkembang sejak tahun 1989, Perumahan tersebut dibangun di atas lahan seluas 1000 Ha. Perumahan The Araya telah berhasil dikembangkan menjadi dua tahap yaitu Kota Araya dan Pondok Blimbing Indah yang memiliki luas 400 Ha. Saat ini Perumahan The Araya sedang mengembangkan perumahan tahap ketiganya seluas 200 Ha yang diberi nama *The Araya*. Lokasi perumahan berada di jalur utama mempermudah akses menuju Bandara Abd Saleh. Selain itu akan ditambah akses baru menuju jalan lingkar timur Malang yang akan mempermudah penghuni menuju pintu Tol Malang Pandaan.

### C. Perumahan Citra Garden City



*Gambar 4.4 Citra Garden City*  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

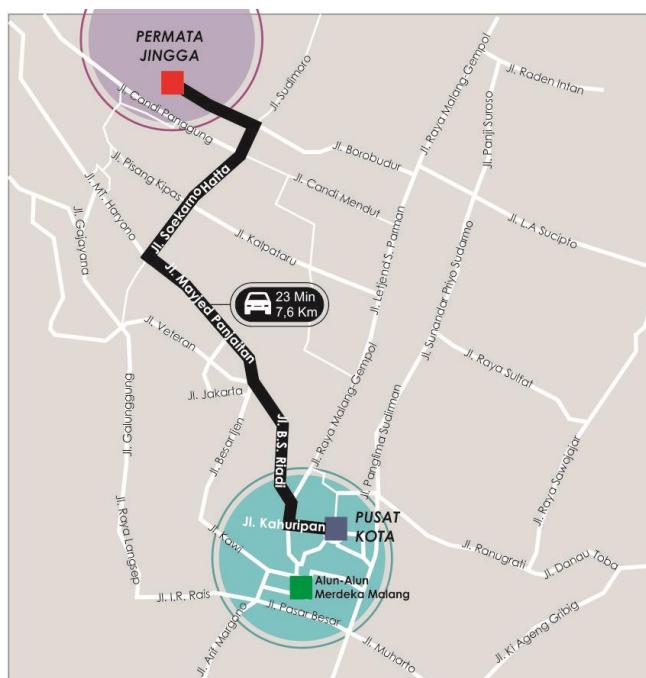
Perumahan Citra Garden City merupakan perumahan yang dikembangkan oleh Ciputra Group. Berlokasi di Kecamatan Kedungkandang Kota Malang, perumahan ini memiliki luas sekitar 100 Ha. Perumahan ini dibangun dengan konsep cluster yang memanfaatkan dataran tinggi Kota Malang. Citra Garden City menawarkan hunian dengan suasana urban resort yang menggabungkan hunian perkotaan dengan unsur alam.

## 4.2.2 Aksesibilitas

## A. Perumahan Permata Jingga

## 1. Jarak Ke Pusat Kota

Berikut adalah pengukuran jarak dari lokasi perumahan melalui Jl. Puncak Borobudur menuju pusat kota Malang yaitu Alun-alun Tugu di Jl. Tugu :



*Gambar 4.5 Jarak perumahan Permata Jingga ke pusat Kota Malang  
Sumber : Pengolahan Data (2017)*

Gambar diatas menunjukkan jarak dari Perumahan Permata Jingga ke Alun-alun Tugu yang di tempuh sejauh 7,6 km melalui Jl. Puncak Borobudur – Jl. Soekarno Hatta – Jl. Mayjend Panjaitan – Jl. Brigjend Slamet Riadi – Jl. Kahuripan – Jl. Tugu menggunakan kendaraan bermotor dengan waktu tempuh selama 23 menit.

## 2. Jarak Menuju Pusat Aktivitas

Perumahan Permata Jingga merupakan salah satu perumahan yang berada di Kecamatan Lowokwaru. Perkembangan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di wilayah ini sangat pesat. Salah satu titik yang menjadi pusat kegiatan adalah kawasan Soekarno Hatta yang jaraknya hanya 1 km dari Perumahan Permata Jingga. Kawasan ini turut memberikan dampak positif untuk lingkungan sekitar karena fungsi pendidikan, perdagangan dan jasa menjadikan kawasan ini sebagai salah satu pusat bisnis di Kota Malang.

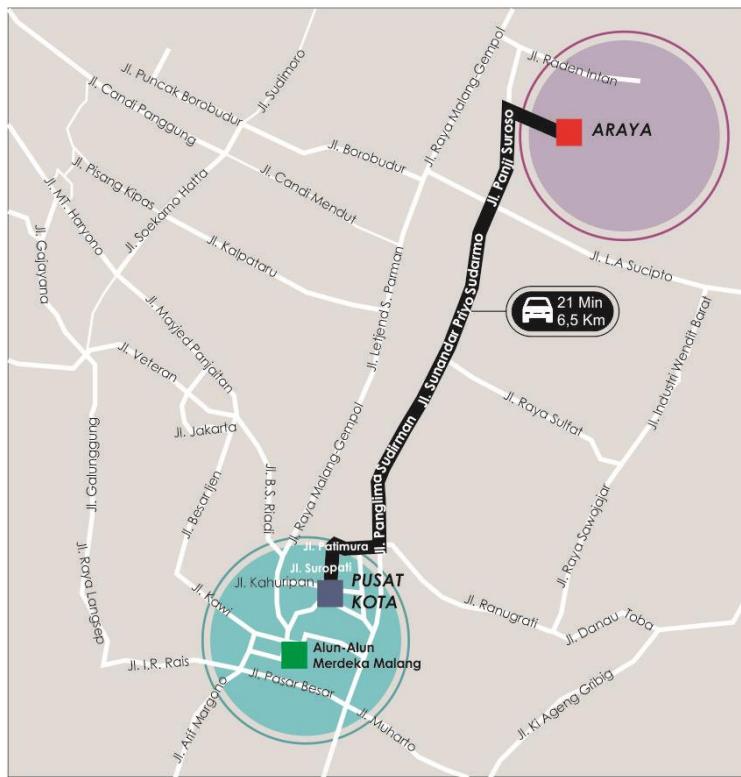


Gambar 4.6 Jarak Perumahan Permata Jingga ke pusat aktivitas  
Sumber : Pengolahan Data (2017)

## B. Perumahan Perumahan Araya

### 1. Jarak Ke Pusat Kota

Berikut adalah pengukuran jarak dari lokasi perumahan melalui Jl. Panji Suroso menuju pusat kota Malang yaitu Alun-alun Tugu di Jl. Tugu :

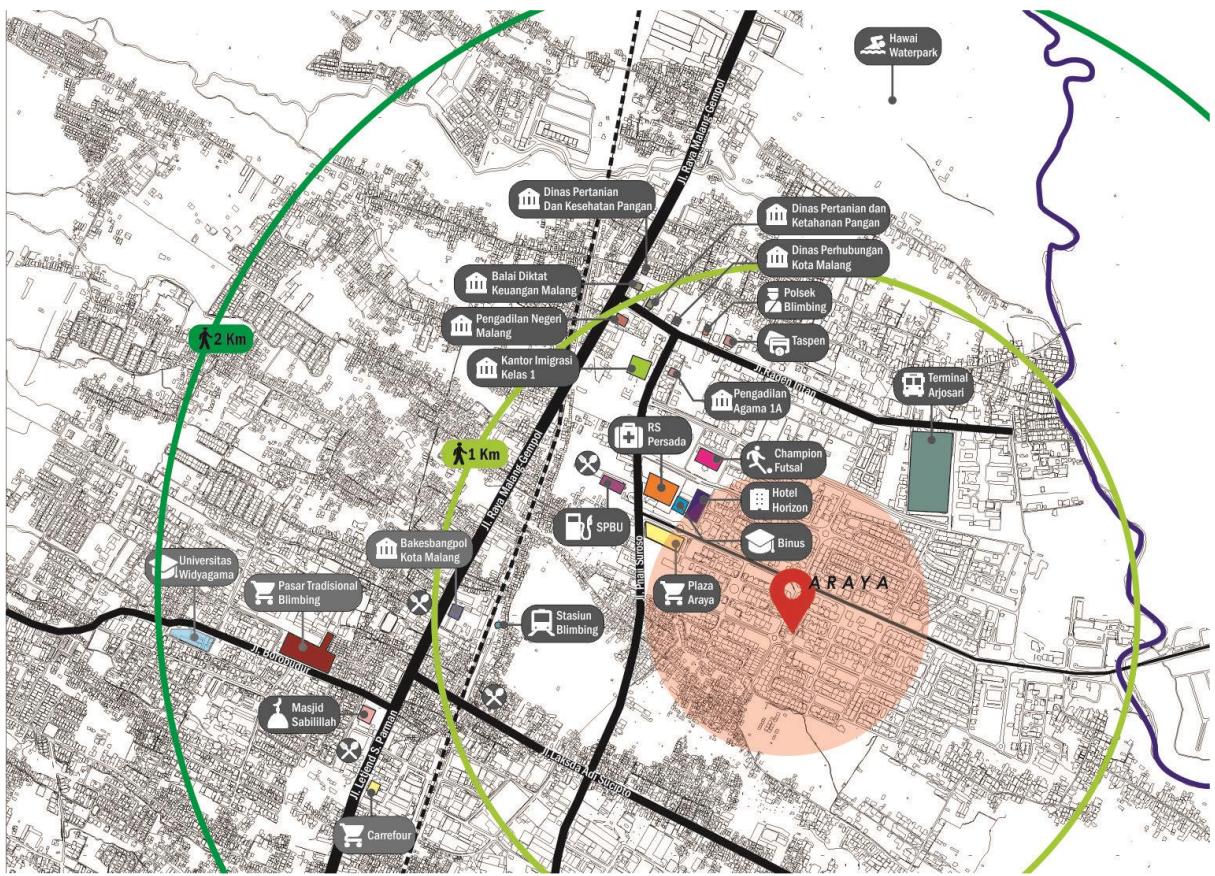


Gambar 4.7 Jarak Perumahan The Araya ke Pusat Kota Malang  
Sumber : Pengolahan Data (2017)

Gambar 4.6 menunjukkan pengukuran jarak dari Perumahan The Araya ke Alun-alun Tugu yang di tempuh dengan jarak 6,5 km melalui Jl. Panji Suroso – Jl. Sunandar Priyo Sudarmo – Jl. R. Tumenggung Suryo - Jl. Panglima Sudirman – Jl. Patimura – Jl. Suropati – Jl. Tugu, menggunakan kendaraan bermotor dengan estimasi waktu tempuh 21 menit.

### 2. Jarak Menuju Pusat Aktivitas

Perumahan Araya merupakan salah satu perumahan yang berada di Kecamatan Blimbing. Perkembangan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di wilayah ini sangat pesat. Salah satu titik yang menjadi pusat kegiatan adalah Jl. Raya Malang-Gempol dan Jl. Panji Suroso yang merupakan jalan penghubung antara Kota Malang dengan Surabaya. Selain itu di sepanjang koridor jalan tersebut merupakan kawasan dimana terdapat banyak bangunan dengan fungsi perkantoran.

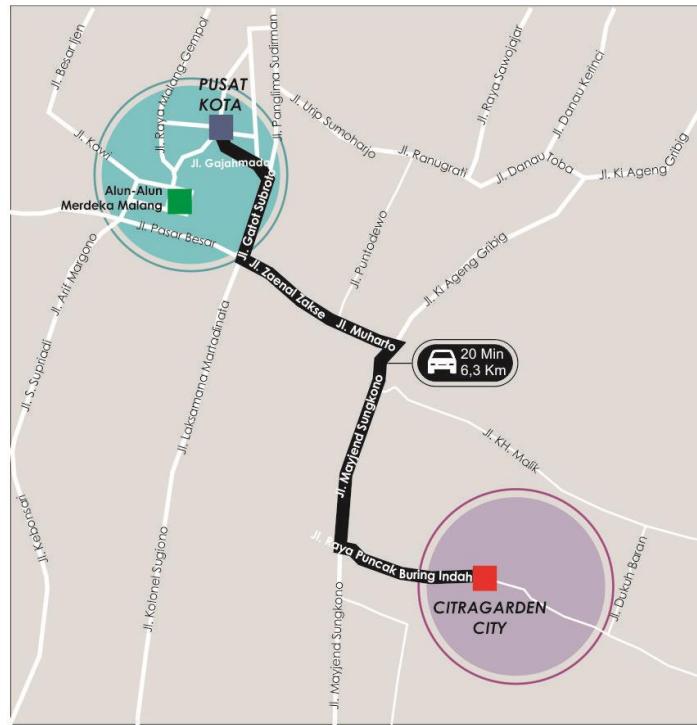


Gambar 4.8 Jarak Perumahan The Araya ke Pusat Kegiatan  
Sumber : Pengolahan Data (2017)

### C. Perumahan Citra Garden City

#### 1. Jarak Ke Pusat Kota

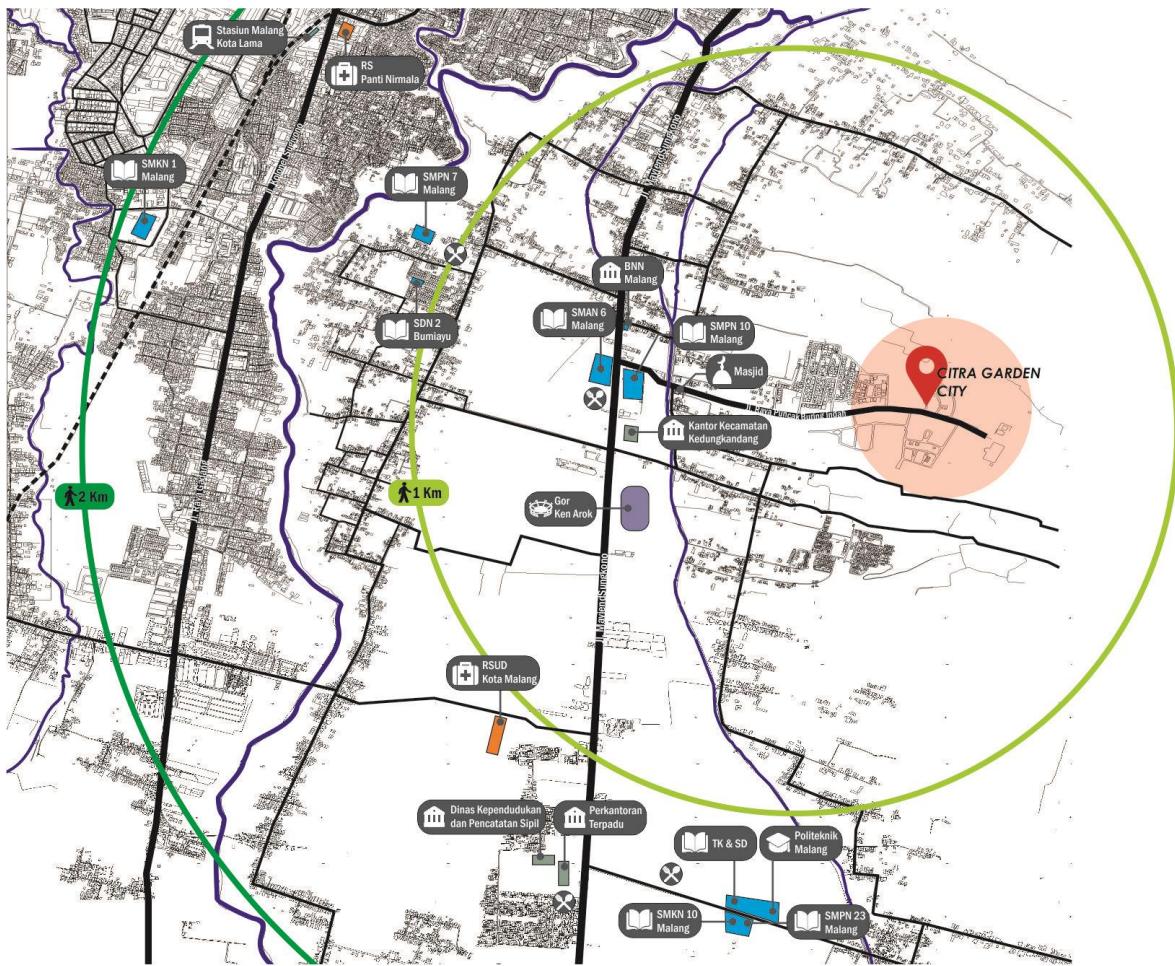
Gambar 4.6 menunjukkan pengukuran jarak dari Perumahan Citra Garden City ke Alun-alun Tugu yang di tempuh dengan jarak 6,3 km melalui Jl. Raya Puncak Buring Indah – Jl. Mayjend Sungkono – Jl. Muharto - Jl. Zaenal Zakse – Jl. Gatot Subroto – Jl. Gajahmada – Jl. Tugu, menggunakan kendaraan bermotor dengan estimasi waktu tempuh 20 menit.



*Gambar 4.9 Jarak Perumahan Citra Garden City ke Pusat Kota  
Sumber : Pengolahan Data (2017)*

## 2. Jarak Menuju Pusat Aktivitas

Perumahan Citra Garden City merupakan salah satu perumahan yang berada di Kecamatan Kedungkandang Kota Malang. Perkembangan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di wilayah ini sangat pesat. Salah satu titik yang menjadi pusat kegiatan adalah Jl. Mayjend Sungkono yang merupakan kawasan yang akan di kembangkan menjadi pusat Kota Malang selain di Jalan Tugu.



*Gambar 4.10 Jarak Perumahan CitraGarden City ke Pusat Kegiatan  
Sumber : Pengolahan Data (2017)*

#### **4.2.3 Kondisi Lalu Lintas**

##### **A. Perumahan Permata Jingga**

Jalur menuju pintu masuk utama Perumahan Permata Jingga dapat diakses melalui Jl. Puncak Borobudur. Jalan tersebut terhubung langsung dengan Jl. Soekarno Hatta yang merupakan salah satu jalur penghubung antara Kota Batu, Kota Malang dan Kota Surabaya. Pusat kegiatan fungsi primer banyak terdapat di sepanjang jalan ini. Kegiatan tersebut meliputi perdagangan, jasa, perkantoran serta pendidikan dengan intensitas yang padat. Pemusatan kegiatan pada jaringan jalan Soekarno Hatta menyebabkan sebagian besar arus lalu lintas bertumpu pada jalan ini. Kepadatan lalu lintas yang tinggi menimbulkan kemacetan yang sering terjadi terutama saat hari kerja dengan kecepatan rata-rata kendaraan 20 km/jam.

Akses lain menuju Jl. Puncak Borobudur dapat melalui Jl. Simpang Candi Panggung Barat. Jaringan jalan ini menghubungkan unit lingkungan dengan permukiman warga dan perumahan sehingga intensitas kegiatan tergolong rendah. Kepadatan lalu lintas pada ruas jalan ini tergolong sedang sehingga jarang terjadi kemacetan.



*Gambar 4.11 Kondisi lalu lintas pagi hari di sekitar perumahan Permata Jingga*  
Sumber : Pengolahan Data (2017)



*Gambar 4.12 Kondisi lalu lintas siang hari di sekitar perumahan Permata Jingga*  
Sumber : Pengolahan Data (2017)



Gambar 4.13 Kondisi lalu lintas malam hari di sekitar perumahan Permata Jingga

Sumber : Pengolahan Data (2017)

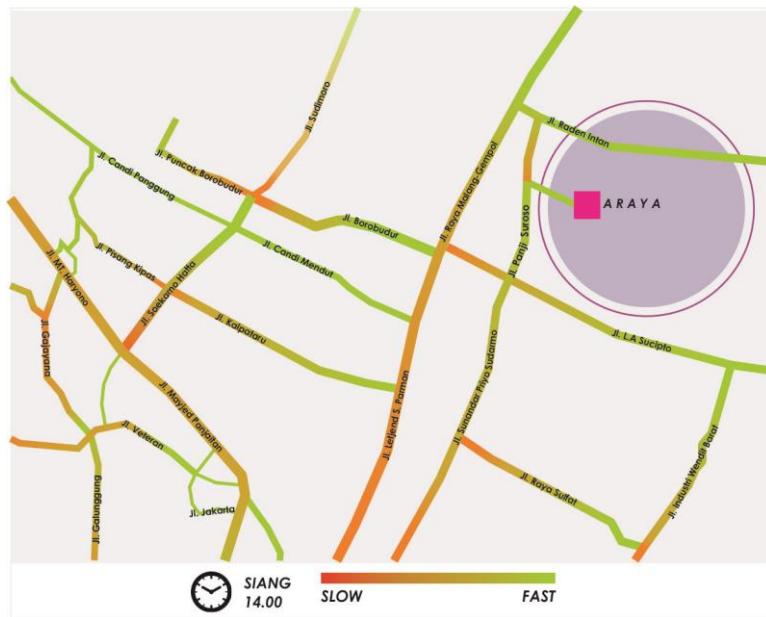
## B. Perumahan Araya

Kepadatan lalu lintas di sekitar Perumahan Araya cukup padat. Hal ini dikarenakan kondisi Perumahan Araya berada pada jalur utama antara Malang-Surabaya, sehingga volume kendaraan yang lewat cukup banyak terutama saat pagi dan siang hari. Selain itu di sekitar Perumahan Araya terdapat beberapa fasilitas transportasi yaitu stasiun kereta api, terminal bus dan bandara, sehingga aktivitas pada koridor jalan tersebut padat.



Gambar 4.14 Kondisi lalu lintas pagi hari di sekitar perumahan Araya

Sumber : Pengolahan Data (2017)



Gambar 4.15 Kondisi lalu lintas siang hari di sekitar perumahan Araya

Sumber : Pengolahan Data (2017)

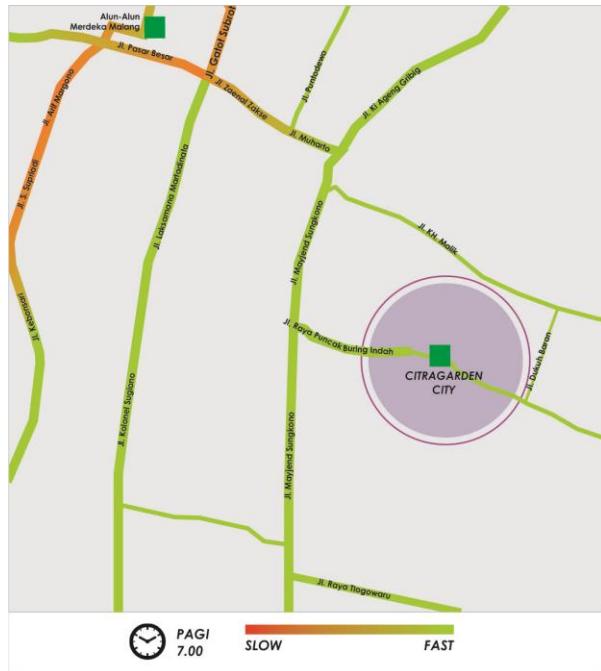


Gambar 4.16 Kondisi lalu lintas malam hari di sekitar perumahan Araya

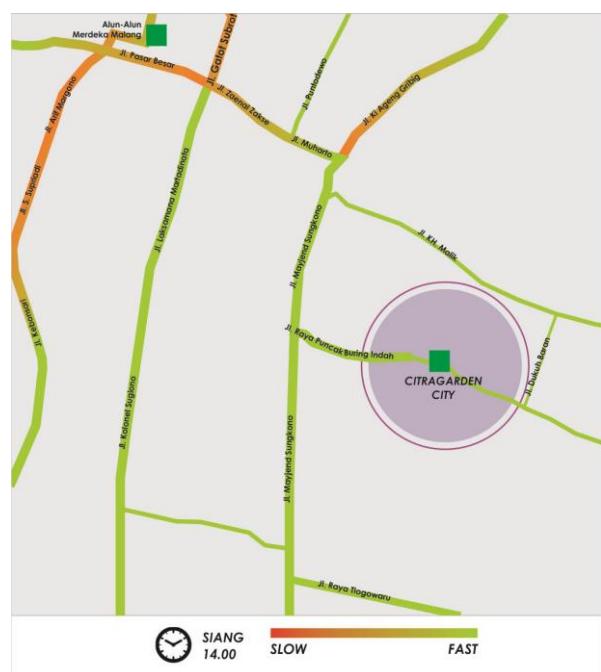
Sumber : Pengolahan Data (2017)

### C. Perumahan Citra Garden City

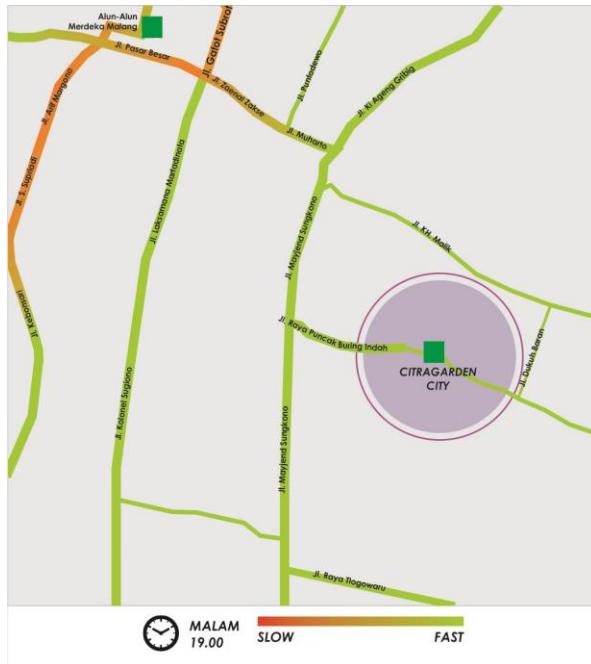
Di sekitar Perumahan Citra Garden City kepadatan lalu lintas cukup rendah, karena di sekitar lokasi perumahan belum banyak permukiman penduduk yang terbangun sehingga aktivitas pada koridor jalan tersebut cukup rendah. Kepadatan lalu lintas terringgi berada di koridor Jl. Gatot Subroto dan Jl. Arif Margono karena jalan tersebut merupakan jalur menuju pusat kota.



*Gambar 4.17 Kondisi lalu lintas pagi hari di sekitar perumahan Citra Garden City  
Sumber : Pengolahan Data (2017)*



*Gambar 4.18 Kondisi lalu lintas siang hari di sekitar perumahan Citra Garden City*  
 Sumber : Pengolahan Data (2017)



*Gambar 4.19 Kondisi lalu lintas malam hari di sekitar perumahan Citra Garden City  
Sumber : Pengolahan Data (2017)*

#### 4.2.4 Citra Lokasi

## A. Perumahan Permata Jingga

Permata Jingga merupakan salah satu perumahan yang ada di Kecamatan Lowokwaru. Lokasi perumahan berada di kawasan Soekarno-Hatta. Kawasan ini cukup di kenal oleh masyarakat Mota Malang karena di sebut sebagai lokasi yang strategis untuk di jadikan sebagai tempat untuk membuka usaha. Kawasan ini memiliki intensitas perdagangan dan jasa yang cukup padat. Hal ini disebabkan karena di sepanjang koridor jalan tersebut terdapat berbagai sarana dan fasilitas untuk memenuhi masyarakat. Selain itu di sekitar lokasi perumahan merupakan kawasan permukiman padat penduduk.



*Gambar 4.20 Landmark Soekarno-Hatta*  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

## B. Perumahan Araya

Perumahan Araya terletak di Kecamatan Blimbing, tepatnya berada di utara Kota Malang. perumahan ini berada pada jalur penghubung antara Malang-Surabaya, sehingga perumahan ini di kenal sebut sebagai pintu gerbang Malang utara.



*Gambar 4.21 Pintu masuk Perumahan Araya*

Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

## C. Perumahan Citra Garden City

Perumahan Citra Garden City berada di Kecamatan Kedungkandang Kota Malang. Kawasan ini merupakan kawasan permukiman penduduk dan termasuk dalam wilayah rencana pengembangan pusat kota.



*Gambar 4.22 Perkantoran terpadu Malang*

Sumber : Google.com (2017)

### 4.2.5 Luas Bangunan

#### A. Perumahan Permata Jingga

Perumahan Permata Jingga memiliki 10 tipe perumahan yang terbagi dalam 4 jenis cluster. Luas bangunan paling kecil terdapat pada *cluster The west* dengan luas sebesar 46 m<sup>2</sup>, sedangkan luas bangunan paling besar terdapat pada *cluster The Kara* dengan luas mencapai 150 m<sup>2</sup>. Berikut adalah rincian luas bangunan di perumahan Permata Jingga :

Tabel 4.1 Luas tanah dan bangunan Permata Jingga

Cluster	Tipe	Dimensi Kavling ( m <sup>2</sup> )	Luas Kavling ( m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan ( m <sup>2</sup> )	Jumlah Kamar
<i>The Urban Cluster</i>	85/88	6 x 14.6	88	85	3
	84/84 A	6 x 14	84	84	3
	84/84 B	6 x 14	84	84	3
<i>The Bold and The Beautiful</i>	111/105	7 x 15	105	111	4
	90/105	7 x 15	105	90	3
<i>The Kara</i>	150/144	9 x 16	144	150	3+
	130/120	8 x 15	120	130	4
<i>The West</i>	42/80	8 x 10	80	42	2
	46/90	6 x 15	90	46	2

Sumber : Brosur Permata Jingga (2017)

## B. Perumahan Araya

Terdapat 11 tipe bangunan pada Perumahan The Araya. Luas bangunan paling kecil terdapat pada *cluster* Villa Denmonza dengan luas sebesar 45 m<sup>2</sup>, sedangkan luas bangunan paling besar terdapat pada *cluster* Ixora Valley dengan luas mencapai 267 m<sup>2</sup>. Berikut adalah rincian luas bangunan di perumahan The Araya :

Tabel 4.2 Luas tanah dan bangunan Araya

Cluster	Tipe	Dimensi Kavling ( m <sup>2</sup> )	Luas Kavling ( m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan ( m <sup>2</sup> )	Jumlah Kamar
<i>Jasmine Valley</i>	54/55	5 x 11	55	54	2
	58/60	5 x 12	60	58	2
<i>Ixora Valey</i>	182/180	9 x 20	180	182	3+
	227/200	10 x 20	200	227	4+
	267/240	12 x 20	240	267	4+
<i>Brassia Hill</i>	56/98	7 x 14	98	56	2
	66/120	8 x 15	120	66	2
	78/144	9 x 16	144	78	3
	102/180	10 x 18	180	102	3
<i>Villa Denmonza</i>	45/98	7 x 14	98	45	1
	58/120	8 x 15	120	58	1

Sumber : Brosur Araya (2017)

### C. Perumahan Citra Garden City

Terdapat 5 tipe bangunan pada Perumahan The Araya. Luas bangunan paling kecil terdapat pada *cluster Terre* dengan luas sebesar  $40 \text{ m}^2$ , sedangkan luas bangunan paling besar terdapat pada *cluster Elbrus* dengan luas mencapai  $180 \text{ m}^2$ . Berikut adalah rincian luas bangunan di perumahan Citra Garden City :

Tabel 4.3 Luas tanah dan bangunan Citra Garden City

Cluster	Tipe	Dimensi Kavling ( m <sup>2</sup> )	Luas Kavling ( m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan ( m <sup>2</sup> )
<i>Paradiso</i>	79/126	7x18	126	79
<i>Toscano</i>	60/96	6x16	96	60
<i>Terre</i>	40/96	6x16	96	40
<i>Elbrus</i>	160/180	10x18	180	160
<i>Cartenzs</i>	108/144	8x18	144	108

Sumber : Brosur Citra Garden City (2017)

#### 4.2.6 Spesifikasi Bangunan

##### A. Perumahan Permata Jingga

Kualitas suatu bangunan dapat diketahui melalui spesifikasi yang digunakan pada setiap elemen bangunan. Elemen tersebut terdiri dari lantai, dinding, pintu, jendela, plafond dan penutup atap. Pada perumahan ini lantai menggunakan keramik ukuran  $60 \times 60 \text{ cm}$  pada ruangan utama. Dinding menggunakan batu bata dengan finishing plester dan cat. Elemen bukaan pintu menggunakan kusen Sulawesi dan daun pintu solid double teakwood, sedangkan untuk jendela menggunakan kusen alumunium dan kaca ketebalan 5 mm. Plafond atau langit-langit menggunakan *gypsum board* 9 mm. Penutup atap menggunakan genteng beton flat.

Tabel 4.4 Spesifikasi bangunan Permata Jingga

Elemen	Spesifikasi
Pondasi	Batu kali dan foot plat beton bertulang
Struktur	Beton bertulang
Dinding	Batu bata di plester
Pintu	Kusen kayu ex Sulawesi
	Daun pintu Solid Double Teakwood Duco
Jendela	Kusen Alumunium 3" Brown powder coating
	Daun jendela Alumunium + kaca bening 5mm
Plafon	Hollow alumunium 2/4 Mulcindo+penutup gypsum board 9 mm
Rangka atap	Baja ringan galvalum

Penutup atap	Genteng flat beton finishing roof paint
Keramik lantai utama	Platinum 60x60/setara
Keramik lantai teras	Roman 60x60/setara
Keramik KM/WC dinding	Granit tile 60x60/setara (utama)
	Roman 30x60/setara (keluarga)
Cat dinding interior	Cat dulux pentalite/setara
Cat dinding eksterior	Cat dulux weather shield / setara
Sanitair	Monoblock & wastafel TOTO / setara
	Kran TOTO / setara
Pengunci	Selot dan engsel Dekson / setara
Listrik	Jaringan listrik underground 2.200 VA
	Saklar dan stop kontak Panasonic wide series/setara
Telpo	Jaringan telpon fiber optic (FO) underground
Air bersih	Sumur bor komunal
Carport	Lantai carport batu ampyang sikat

Sumber : Brosur Permata Jingga (2017)

## B. Perumahan Araya

Kualitas suatu bangunan dapat diketahui melalui spesifikasi yang digunakan pada setiap elemen bangunan. Elemen tersebut terdiri dari lantai, dinding, pintu, jendela, plafond dan penutup atap. Pada perumahan ini lantai menggunakan keramik ukuran 60 x 60 cm pada ruangan utama dan keramik ukuran 20 x 20 cm pada kamar mandi. Dinding menggunakan pasangan batu bata dengan finishing plester dan cat. Elemen bukaan pintu jendela menggunakan kusen Kayu Kalimantan dan GRC, sedangkan untuk daun pintu jendela menggunakan Kayu Kalimantan dan kaca ketebalan 5 mm. Plafond atau langit-langit menggunakan *gypsum board*. Penutup atap menggunakan genteng beton flat.

Tabel 4.5 Spesifikasi bangunan Araya

Elemen	Spesifikasi
Pondasi	Batu belah
Lantai	Keramik 60 x 60
Dinding	Pasangan bata finishing plester dan cat
Plafond	Gypsum Board
Kusen	Kayu Kalimantan dan GRC
Penutup atap	Genteng beton flat
Konstruksi kuda-kuda	Light steel frame
Kusen	Kayu Kalimantan
Daun pintu dan jendela	Kayu Kalimantan, kaca 5mm

Sanitair	Closet monoblok
	Wastafel gantung
	Kran atau shower
Meja dapur	Kitchen Zink & keramik 20x20
Air bersih	Air bersih standar PAM
Listrik	PLN 2200 Watt
Anti rayap	Anti rayap tanah

Sumber : Brosur Araya (2017)

### C. Perumahan Citra Garden City

Kualitas suatu bangunan dapat diketahui melalui spesifikasi yang digunakan pada setiap elemen bangunan. Elemen tersebut terdiri dari lantai, dinding, pintu, jendela, plafond dan penutup atap. Pada bangunan perumahan ini spesifikasi lantai menggunakan keramik ukuran 60x60, dinding bata finishing cat, pintu dan jendela menggunakan kusen alumunium dan engineering wood finish cat, plafond menggunakan gypsum dan penutup atap genteng beton. Berikut adalah spesifikasi bangunan pada perumahan Citra Garden City :

Tabel 4.6 Spesifikasi bangunan Citra Garden City

Elemen	Spesifikasi
Pondasi	Batu kali
Lantai	Homogeneous Tile 60x60
Dinding	Pasangan bata finishing plester dan cat
Plafond	Gypsum
Penutup atap	Genteng beton
Konstruksi kuda-kuda	Rangka baja ringan
Kusen	Alumunium
Daun pintu dan jendela	Engineering wood finish cat
Sanitair	Closet monoblok
	Wastafel TOTO
	Kran atau shower
Air bersih	Water treatment plant standar PAM
Listrik	PLN 1300 Watt

Sumber : Brosur Citra Garden City (2017)

#### 4.2.7 Desain Bangunan

##### A. Perumahan Permata Jingga

Tipe rumah yang ditawarkan beragam yang terbagi dalam 8 segmentasi yaitu *The Cordoba, The Imara, The Kara, The Bold & Beautiful, Urban Cluster, The west, The Corner, The Boulevard*. Gaya bangunan pada perumahan Permata Jingga cenderung

modern minimalis. Cluster yang memiliki ciri khas tersendiri adalah *Cluster The Kara* yang mencerminkan representasi dari akulturasi budaya Indonesia yaitu batik dengan gaya kehidupan masa kini yang modern. Gaya desain yang di terapkan adalah minimalis kontemporer yaitu, perpaduan antara desain modern dengan batik unsur tradisional budaya Indonesia.

Penggunaan motif batik diwujudkan dalam bentuk ornamen pada fasad bangunan. Warna yang digunakan pada ornamen batik adalah warna netral seperti cokelat dan putih. Motif tersebut di pilih tidak berdasarkan keindahan motif saja, namun batik tersebut juga mengandung makna dan harapan yang baik. Sebagai contoh adalah rumah tipe *The Prayatna* yang terinspirasi dari batik parang klithik. Motif tersebut memiliki makna untuk tidak pernah menyerah. Batik tersebut juga menggabarkan jalinan yang tidak pernah putus seperti ikatan pertalian dalam keluarga.



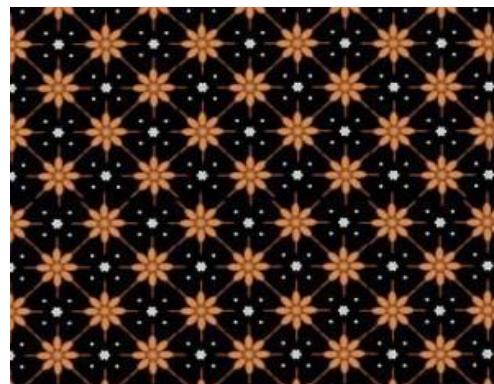
*Gambar 4.23* Tipe rumah The Prayatna  
Sumber : Brosur Permata Jingga (2017)



*Gambar 4.24* Batik Parang Klithik  
Sumber : Brosur Permata Jingga (2017)



*Gambar 4.25* Tipe rumah The Vardhana  
Sumber : Brosur Permata Jingga (2017)



*Gambar 4.26* Batik Truntum  
Sumber : Brosur Permata Jingga (2017)

## B. Perumahan Araya

Perumahan The Araya memiliki konsep hunian modern dan klasik bernuansa alam. Desain bangunan menggunakan unsur garis lurus dan segi empat pada bagian fasadnya. Pemilihan warna pada dinding menggunakan warna netral seperti putih dan cokelat yang dipadukan dengan penggunaan batu alam pada beberapa bagian dinding. Pada tipe yang

cukup besar, rumah dilengkapi dengan balkon seperti pada tipe 267/240. Setiap rumah dilengkapi dengan dua taman yang ada di bagian depan dan belakang rumah. Gaya bangunan yang lain adalah gaya klasik yang di tunjukkan dengan penggunaan kolom yang besar, garis lengkung, dan ukiran pada beberapa sudut. Gaya bangunan seperti ini banyak di gunakan di Perumahan Araya terutama pada rumah dengan luas tanah yang cukup besar dan berada di area *boulevard* Araya.



*Gambar 4.27 Desain bangunan Jasmine Valley*  
Sumber : Brosur Araya (2017)



*Gambar 4.28 Gaya bangunan klasik*  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

### C. Perumahan Citra Garden City

Perumahan Citra Garden City memiliki konsep hunian modern dengan menawarkan dua konsep yang berbeda yaitu gaya minimalis dan gaya klasik. Gaya minimalis dominan menggunakan unsur garis vertikal yang tegas dan berulang pada fasad. Dominasi warna yang digunakan adalah warna alam yaitu coklat. Finishing menggunakan batu alam dengan permukaan yang halus. Sedangkan untuk rumah bergaya klasik ditunjukkan menggunakan ukiran dan garis-garis lengkung pada fasad. Sedangkan pada bagian atap, masing-masing menggunakan atap yang sama yaitu atap kombinasi perisai dan pelana.



*Gambar 4.29 Gaya bangunan klasik dan minimalis*  
Sumber : Brosur Citra Garden City (2017)

#### **4.2.8 Fasilitas Publik**

##### **A. Perumahan Permata Jingga**

###### **1. Sarana pendidikan**

Permata Jingga menyediakan fasilitas yang pendidikan berupa sekolah untuk jenjang playgroud sampai sekolah dasar. Sekolah ini merupakan sekolah swasta yang dikelola untuk umum, tidak terbatas untuk penghuni perumahan Permata Jingga.



*Gambar 4.30 PJ Global School*  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

###### **2. Sarana rekreasi dan olahraga**

Permata Jingga menyediakan fasilitas olahraga berupa club house yang berisi fasilitas kolam renang dan area gym. Selain itu terdapat fasilitas lain yaitu dua lapangan tennis yang letaknya berdampingan dengan club house.



*Gambar 4.31 Kolam renang Permata Jingga*  
Sumber : Website Permata Jingga (2017)



*Gambar 4.32 Lapangan tenis*  
Sumber : Website Permata Jingga (2017)

### 3. Sarana peribadatan

Pada perumahan Permata Jingga menyediakan fasilitas beribadah seperti masjid untuk memberikan fasilitas lebih kepada mayoritas konsumen yakni kalangan muslim. Terdapat dua masjid yang di letaknya tidak jauh dari masing-masing cluster. Masjid pada perumahan ini di desain cukup menarik dan unik sehingga dapat menarik perhatian masyarakat untuk datang beribadah.



*Gambar 4.33 Masjid Permata Jingga*  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

## B. Perumahan Araya

Berikut ini adalah fasilitas yang di miliki oleh Perumahan The Araya

### 1. Sarana Perniagaan atau Perbelanjaan

Plaza Araya merupakan pusat perbelanjaan dua lantai yang letak pada main gate perumahan The Araya. Terdiri dari berbagai macam outlet serta dilengkapi dengan cafe, resto dan supermarket untuk memenuhi kebutuhan sehari hari.



Gambar 4.34 Plaza Araya  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

## 2. Sarana Pendidikan

Bina Nusantara adalah perguruan tinggi swasta yang letaknya berada di kompleks perumahan Araya. Kampus tersebut dibangun dengan konsep yang mempertimbangkan lingkungan sekitar dengan tidak menebang pohon di area kampus. Desain bangunan di sesuaikan dengan pohon-pohon yang sudah ada. Pohon sengaja di beri ruang untuk tetap tumbuh dan berkembang, sehingga area kampus tetap teduh dan rindang.



Gambar 4.35 Binus University  
Sumber : Website Araya (2017)

## 3. Sarana Kesehatan

Persada *hospital* adalah rumah sakit di kompleks perumahan Araya yang menyediakan fasilitas lengkap dan pelayanan kesehatan terbaik dengan konsep *one stop medical care*, mengutamakan pelayanan yang berkualitas standar internasional.



*Gambar 4.36 Persada Hospital*

Sumber: Website Araya (2017)

#### 4. Sarana rekreasi dan olahraga

The Araya menyediakan beragam fasilitas untuk berolahraga, salah satu fasilitas tersebut adalah The Araya Golf yang menjadikan Araya sebagai satu-satunya pengembang di Kota Malang yang memiliki padang golf bertaraf internasional. Fasilitas lain yang disediakan untuk olahraga golf adalah area *Driving Range* untuk melatih akurasi pukulan pemain golf. Selain Area bermain golf, terdapat fasilitas olahraga lain seperti kolam renang dan *Sport Center*.



*Gambar 4.37 Golf Court*

Sumber: Website Araya (2017)



*Gambar 4.38 Araya Driving Range*

Sumber: Website Araya (2017)



*Gambar 4.39 Kolam Renang*

Sumber: Website Araya (2017)



*Gambar 4.40 Sport Center*

Sumber: Website Araya (2017)

#### 5. Fasilitas Kuliner

Fasilitas kuliner yang disediakan oleh pengembang diantaranya adalah Bataputi Cafe, Djati Lounge dan Taman Indie Resto. Cafe dan resto tersebut menyajikan beragam

variasi menu kuliner dengan desain bangunan yang eksklusif dan view sekitar yang menarik.



*Gambar 4.41 Bataputi Coffee House*  
Sumber: Website Araya (2017)



*Gambar 4.42 Djati Lounge*  
Sumber: Website Araya (2017)

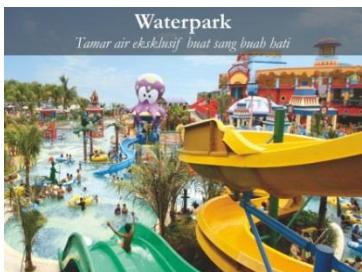


*Gambar 4.43 Taman Indie Resto*  
Sumber: Website Araya (2017)

## C. Perumahan Citra Garden City

### 1. Sarana rekreasi dan olahraga

Citra Garden City menyediakan berbagai macam fasilitas untuk rekreasi dan olahraga yang saat ini sedang dalam proses pembangunan. Fasilitas tersebut berupa *waterpark*, taman bermain dan kolam renang khusus untuk penghuni cluster perumahan.

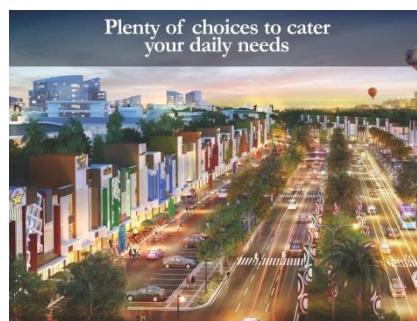


*Gambar 4.44 Fasilitas rekreasi dan olahraga*  
Sumber: Website Citra Garden City (2017)



### 2. Sarana Perniagaan atau Perbelanjaan

Merupakan pusat perbelanjaan komplek perumahan Citra Garden City. Terdiri dari berbagai macam outlet serta dilengkapi dengan cafe, resto dan supermarket untuk memenuhi kebutuhan sehari hari.

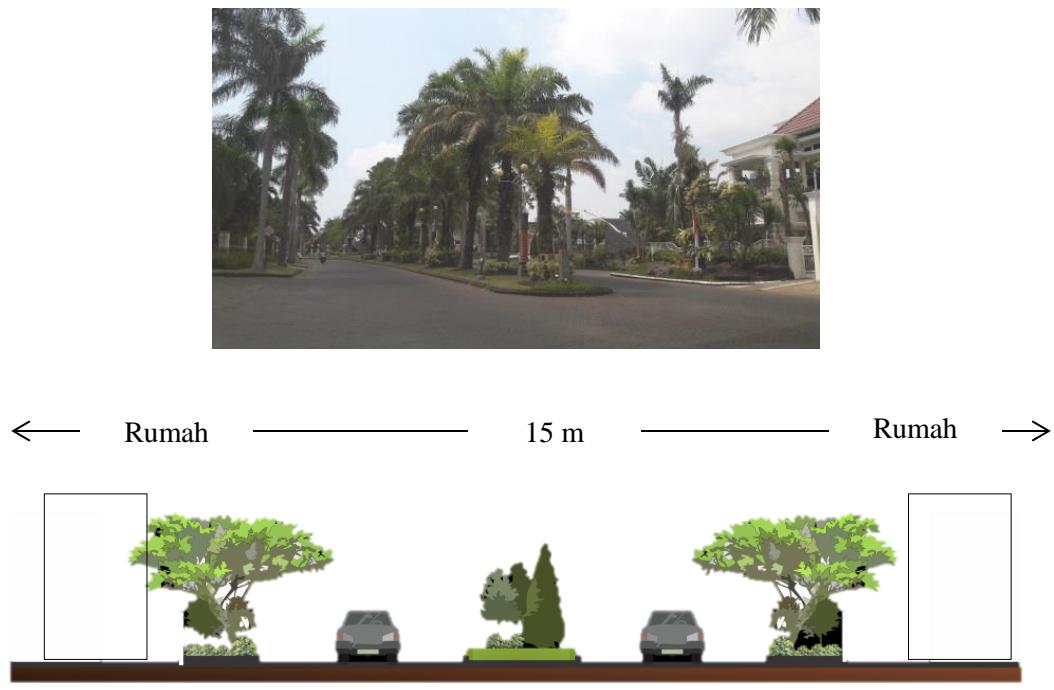


*Gambar 4.45 Fasilitas komersial*  
Sumber: Website Citra Garden City (2017)

#### 4.2.9 Kondisi Jalan Perumahan

##### A. Perumahan Permata Jingga

Kondisi jalan Perumahan Permata Jingga memiliki ROW (*right of way*) sebesar 15m pada bagian boulevard.

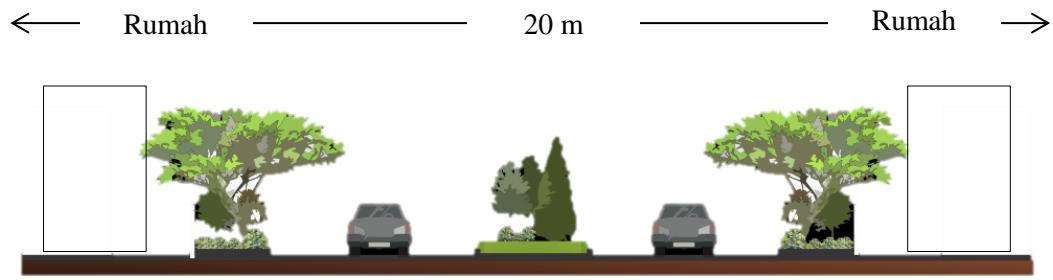


Gambar 4.46 ROW Permata Jingga  
Sumber: Pengolahan Data (2017)

##### B. Perumahan Araya

Kondisi jalan Perumahan Araya memiliki ROW (*right of way*) sebesar 20m pada bagian boulevard.

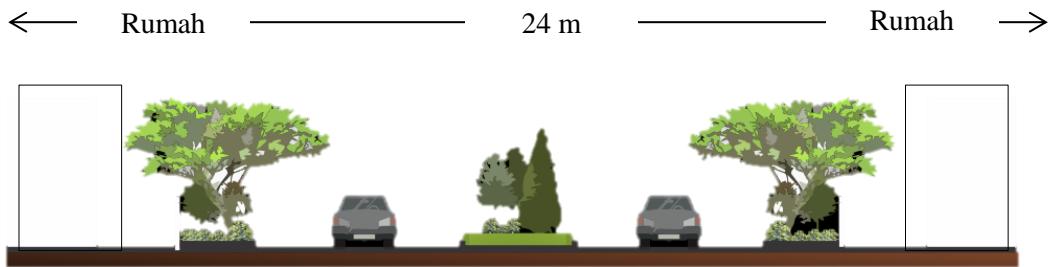




Gambar 4.47 ROW Araya  
Sumber: Pengolahan Data (2017)

### C. Perumahan Citra Garden City

Kondisi jalan Perumahan Araya memiliki ROW (*right of way*) sebesar 10-24m pada bagian boulevard.



Gambar 4.48 ROW Citra Garden City  
Sumber: Pengolahan Data (2017)

#### 4.2.10 Keamanan Lingkungan Perumahan

##### A. Perumahan Permata Jingga

Sistem keluar masuk kompleks perumahan yang di terapkan adalah *one gate system*, dimana hanya terdapat satu pintu gerbang, yaitu melalui Jl. Puncak Borobudur.

Sistem keamanan kedua menggunakan *entry pass* yaitu, sebuah kartu yang diberikan oleh petugas keamanan di pintu gerbang sebelum memasuki kompleks perumahan. Kartu tersebut berlaku untuk seluruh pengunjung, baik tamu maupun penghuni perumahan itu sendiri. Kartu tersebut harus dibawa kembali saat akan keluar dari kompleks perumahan.

Perumahan Permata Jingga juga dilengkapi dengan peralatan pemantau keamanan atau kamera CCTV yang tersebar di beberapa titik. Situasi perumahan dipantau melalui gambar yang ditampilkan pada layar monitor guna menambah tingkat kemanan selain pengawasan langsung dari petugas keamanan.



*Gambar 4.49 Sistem entry pass*  
Sumber : Brosur Permata Jingga (2017)

### **B. Perumahan Araya**

Terdapat beberapa akses masuk menuju perumahan The Araya. Akses masuk utama berada di Jalan Panji Suroso dan akses lain dapat di capai melalui permukiman warga yang letaknya berbatasan langsung dengan perumahan. Sistem keamanan yang di terapkan adalah dengan menyediakan pos keamanan yang dijaga oleh petugas di setiap akses masuk kompleks perumahan. Selain itu terdapat kamera pemantau CCTV yang terletak di beberapa titik.

### **C. Perumahan Citra Garden City**

Sistem keamanan yang diterapkan pada perumahan Citra Garden City adalah *security* 24 jam dengan pengawasan dari petugas keamanan serta CCTV. Akses masuk hanya melalui *gate* utama yaitu melalui jalan Mayjend Sungkono. Selain itu dengan konsep *cluster*, masing-masing cluster memiliki pos penjagaan di pintu masuk.



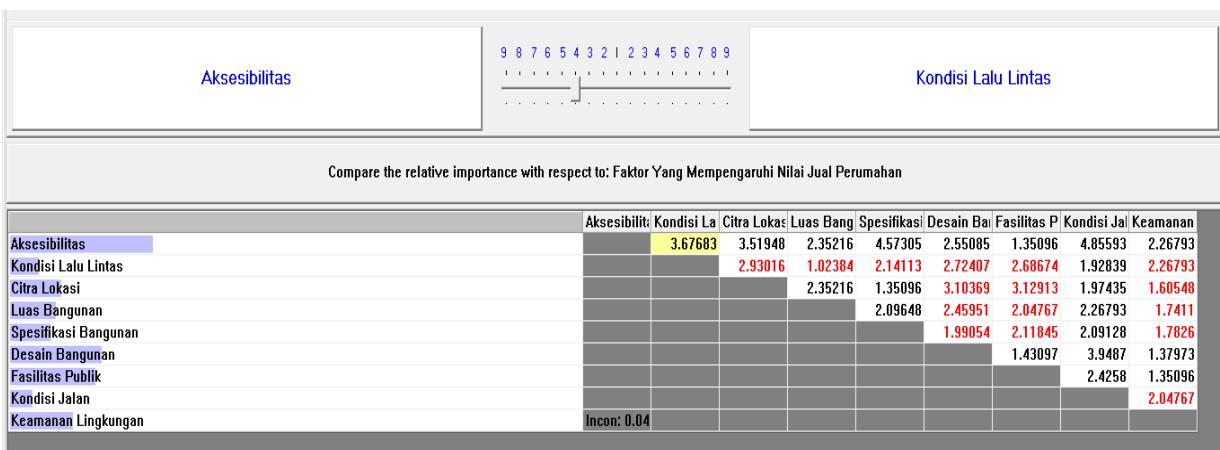
*Gambar 4.50 Pos penjagaan pada cluster*  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2017)

## 4.3 Penilaian Faktor Dengan Analisis AHP (*Analytical Hierarchy Process*)

### 4.3.1 Penilaian Berdasarkan Responden Masyarakat

#### A. Penilaian Prioritas Faktor

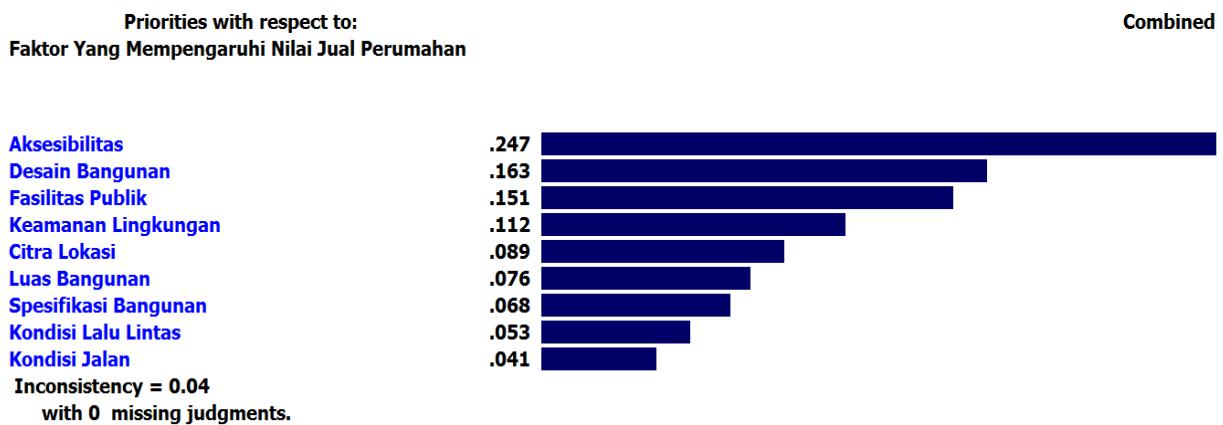
Penentuan prioritas faktor diperoleh melalui pengisian kuisioner perbandingan berpasangan yang dilakukan oleh masyarakat sebagai salah satu responden dalam penelitian ini. Setelah penilaian di dapatkan, hasil tersebut kemudian dirata-rata menggunakan rata-rata geometrik pada matriks perbandingan berpasangan. Berikut adalah tabel hasil perbandingan berpasangan yang diolah menggunakan *Software Expert Choice* :



Gambar 4.51 Perbandingan berpasangan antar faktor berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar faktor oleh responden masyarakat, diperoleh nilai keseluruhan faktor yang di tunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.52 Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui grafik di atas, berikut adalah tabel urutan prioritas faktor yang mempengaruhi nilai jual perumahan berdasarkan responden masyarakat dengan perolehan bobot nilai tertinggi hingga terendah :

Tabel 4.7 Prioritas Faktor Berdasarkan Responden Masyarakat

Faktor	Prioritas	Nilai
Aksesibilitas	1	0,247
Desain bangunan	2	0,163
Fasilitas publik	3	0,151
Keamanan lingkungan	4	0,112
Citra lokasi	5	0,089
Luas bangunan	6	0,076
Spesifikasi bangunan	7	0,068
Kondisi lalu lintas	8	0,053
Kondisi jalan perumahan	9	0,041

Sumber : Hasil Pengolahan *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil analisa di atas dapat diketahui bahwa berdasarkan penilaian masyarakat sebagai konsumen pada perumahan, aksesibilitas memiliki bobot paling tinggi terhadap nilai objek properti perumahan. Aksesibilitas menempati urutan pertama dengan perolehan nilai sebesar 0,247. Selanjutnya adalah desain bangunan pada prioritas kedua dengan nilai 0,163. Prioritas ketiga adalah fasilitas publik dengan nilai sebesar 0,151. Nilai *inconsistency* pada penilaian di atas adalah sebesar 0,04. Penilaian di atas menunjukkan aksesibilitas merupakan kriteria utama bagi konsumen dalam pemilihan rumah tinggal sehingga dapat mempengaruhi nilai jual perumahan tersebut.

Dari ke sembilan faktor tersebut, aksesibilitas memiliki bobot nilai paling tinggi dibandingkan kriteria lainnya. Hal tersebut menunjukkan lokasi perumahan yang memiliki nilai jual tinggi di dukung oleh kemudahan akses baik dari segi jarak maupun waktu tempuh yang singkat menuju pusat kegiatan dan pusat kota. Berdasarkan tujuan dan kelompok sosialnya, masyarakat penghuni perumahan cenderung tertarik dengan perumahan yang memiliki kemudahan akses menuju pusat kota serta pusat kegiatan dimana pada lokasi tersebut terdapat sarana pendukung seperti pendidikan, perbelanjaan dan kesehatan yang dapat menunjang kebutuhan sehari-hari.

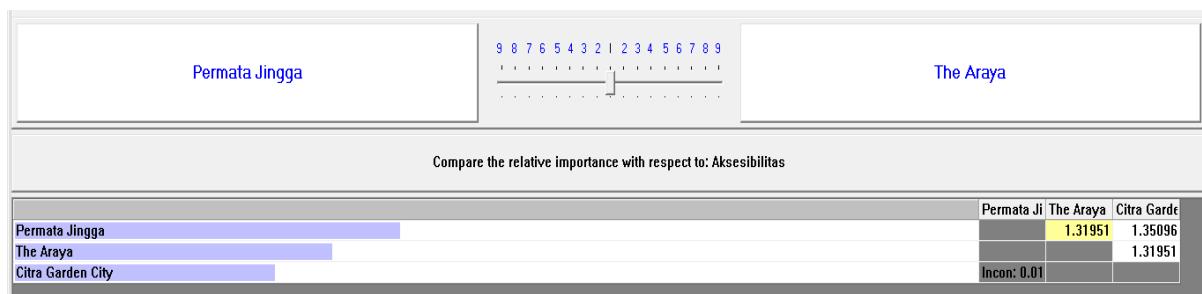
Prioritas kedua dalam pemilihan rumah tinggal berdasarkan persepsi masyarakat adalah desain bangunan. Bagi masyarakat perkotaan, hunian bukan hanya sekedar rumah untuk tinggal namun juga sebagai identitas bagi pemilik rumah. Desain maupun gaya bangunan tertentu dapat mencerminkan status sosial pemiliknya. Desain rumah yang cenderung diminati masyarakat saat ini adalah desain yang modern.

Selanjutnya faktor pemilihan rumah tinggal pada prioritas ketiga berdasarkan persepsi masyarakat adalah fasilitas publik. Ketersediaan fasilitas publik di lingkungan perumahan akan menambah kenyamanan penghuni. Fasilitas publik yang banyak diminati oleh penghuni perumahan adalah ruang terbuka hijau seperti taman. Selain ruang terbuka hijau, fasilitas olahraga seperti kolam renang, lapangan tenis dan *gym* merupakan fasilitas yang juga banyak diminati.

## B. Penilaian Prioritas Alternatif Perumahan

Penilaian prioritas alternatif adalah penilaian untuk menentukan prioritas faktor nilai jual pada masing-masing perumahan. Penilaian dilakukan dengan cara memberi bobot nilai kepada tiga perumahan yang dibandingkan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual. Berikut adalah hasil perbandingan alternatif perumahan terhadap sembilan faktor berdasarkan penilaian responden masyarakat ditampilkan pada gambar sebagai berikut :

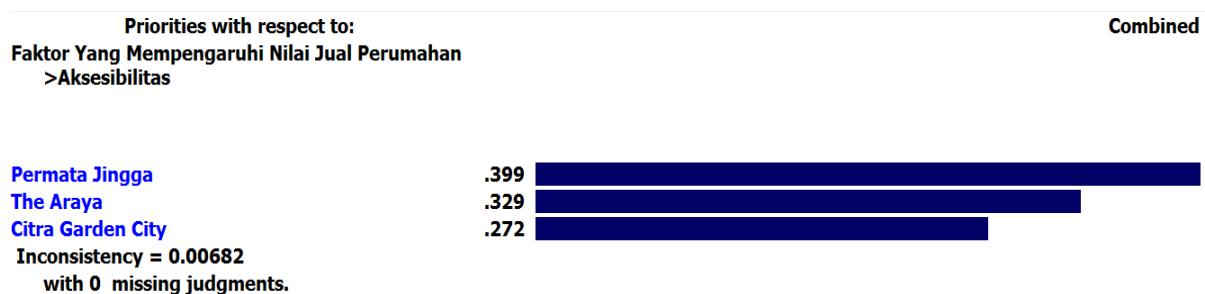
### 1. Aksesibilitas



Gambar 4.53 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor aksesibilitas, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



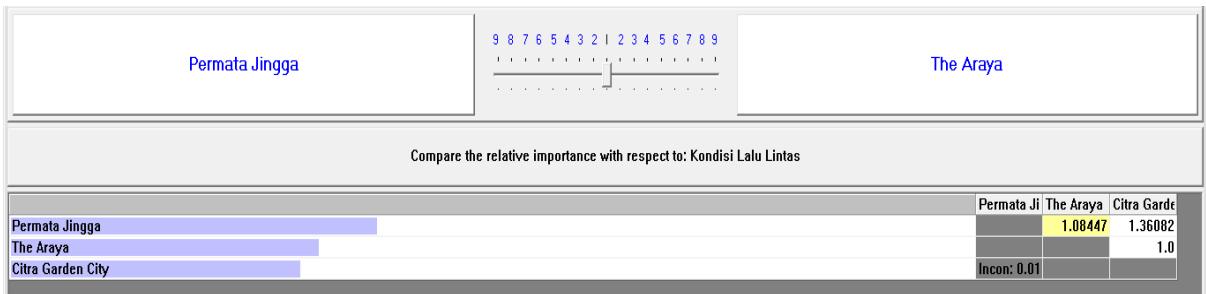
Gambar 4.54 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas di atas, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,399. Perumahan

prioritas selanjutnya adalah Araya dengan nilai 0,329 dan terakhir adalah Citra Garden City dengan bobot nilai sebesar 0,272.

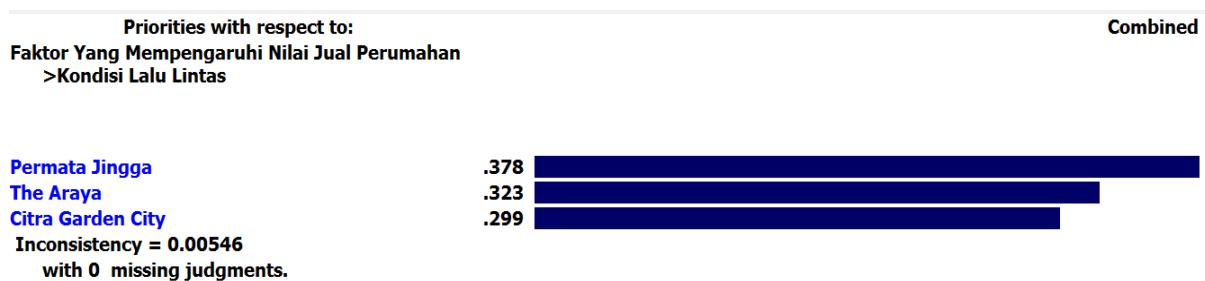
## 2. Kondisi Lalu Lintas



Gambar 4.55 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :

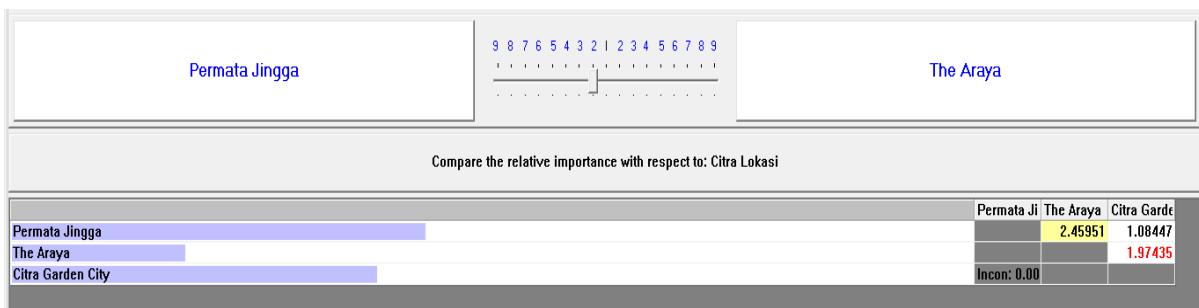


Gambar 4.56 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,378. Perumahan prioritas kedua adalah Araya dengan nilai 0,323 dan selanjutnya adalah Citra Garden City dengan bobot nilai sebesar 0,299.

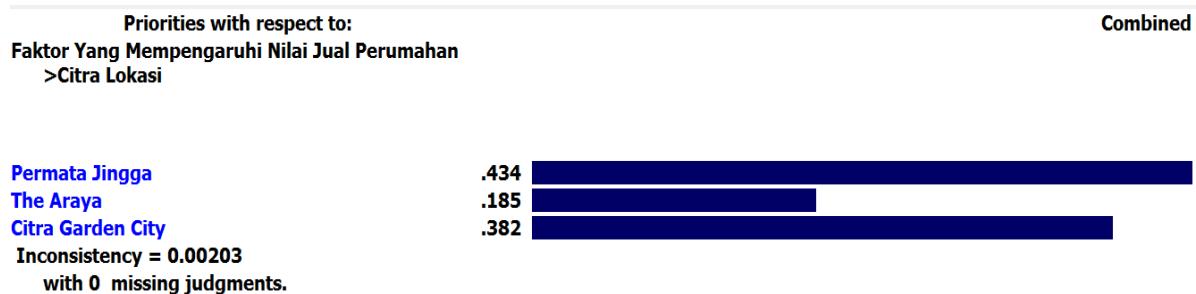
### 3. Citra Lokasi



Gambar 4.57 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor citra lokasi, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :

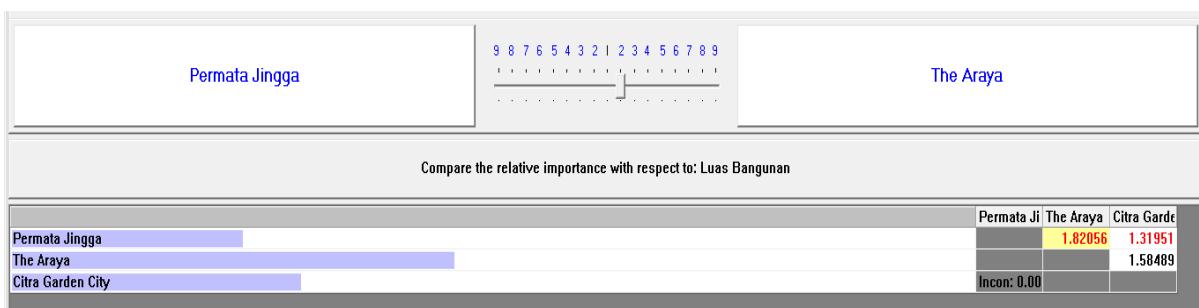


Gambar 4.58 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,434. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,185 dan prioritas ketiga adalah Araya dengan bobot nilai sebesar 0,185.

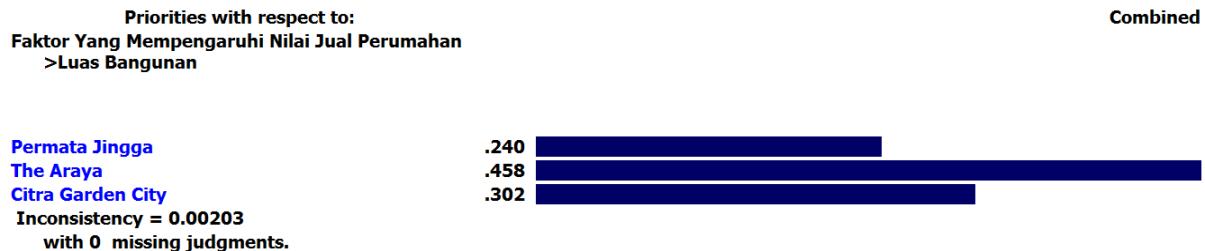
### 4. Luas Bangunan



Gambar 4.59 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor luas bangunan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :

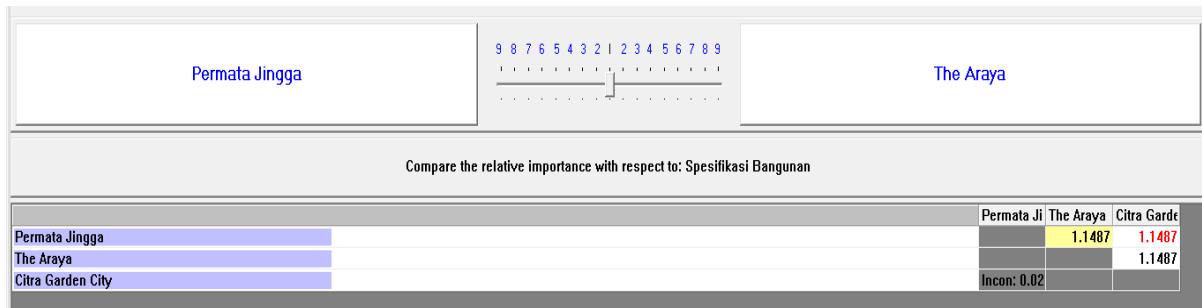


Gambar 4.60 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,458. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,302 dan ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai 0,240.

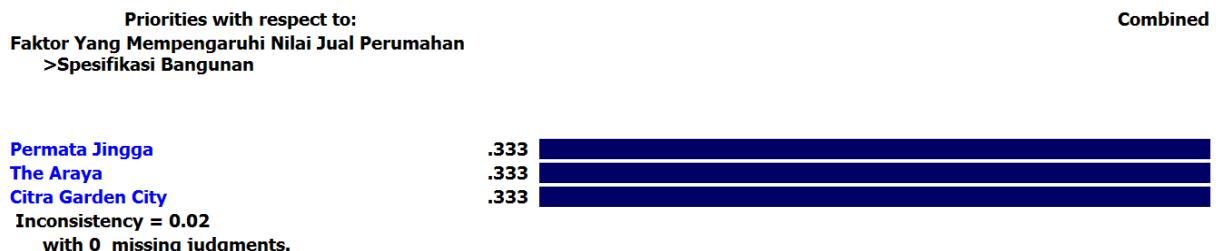
## 5. Spesifikasi Bangunan



Gambar 4.61 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :

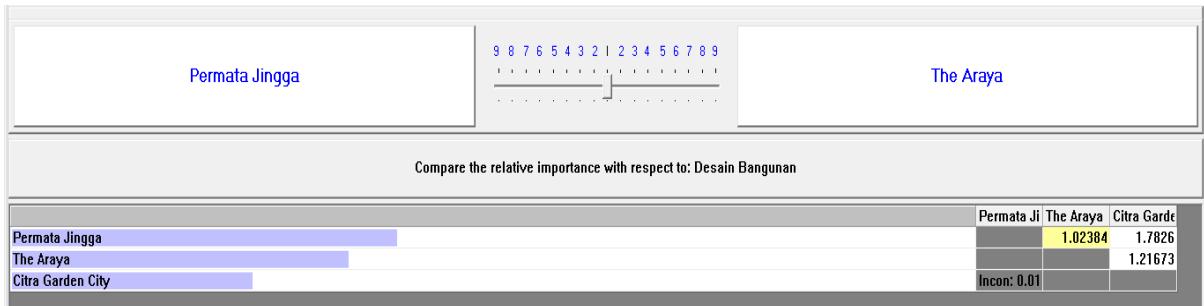


Gambar 4.62 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan, ketiga perumahan memiliki tingkat prioritas yang sama dengan bobot nilai sebesar 0,333.

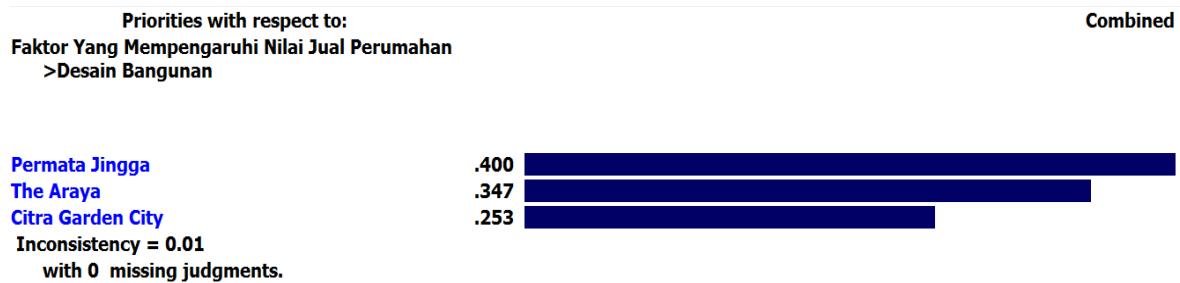
## 6. Desain Bangunan



Gambar 4.63 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor desain bangunan, berikut adalah grafik nilai prioritas masing-masing perumahan :

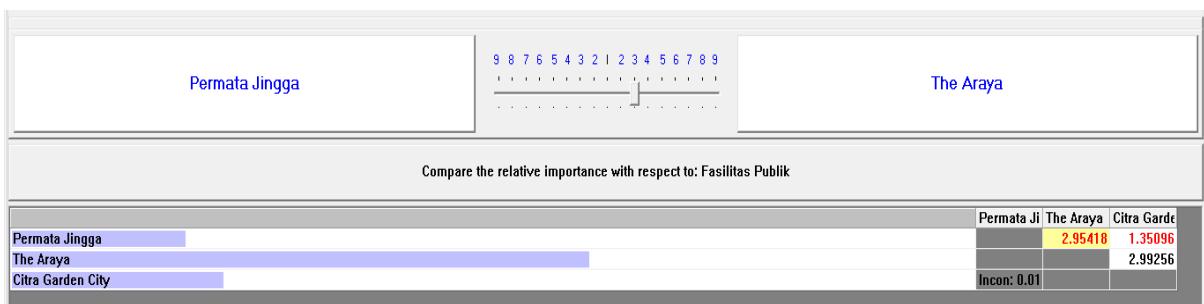


Gambar 4.64 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,400. Perumahan prioritas kedua adalah The Araya dengan nilai 0,347 dan ketiga adalah Citra Garden City dengan bobot nilai sebesar 0,253.

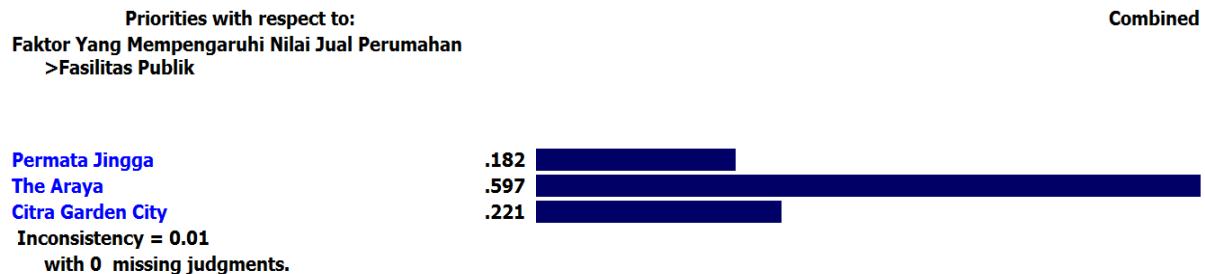
## 7. Fasilitas Publik



Gambar 4.65 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor fasilitas publik, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :

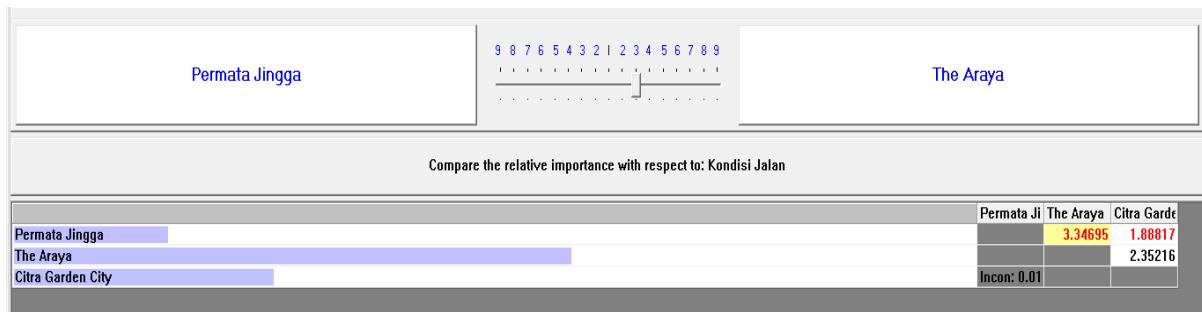


*Gambar 4.66* Grafik prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,597. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,221 dan ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai 0,182.

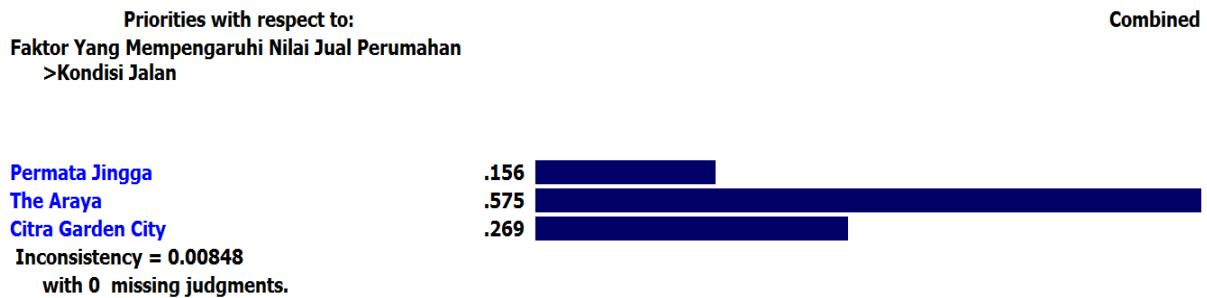
## 8. Kondisi Jalan Perumahan



*Gambar 4.67* Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden masyarakat

Sumber : *Expert Choice* (2017)

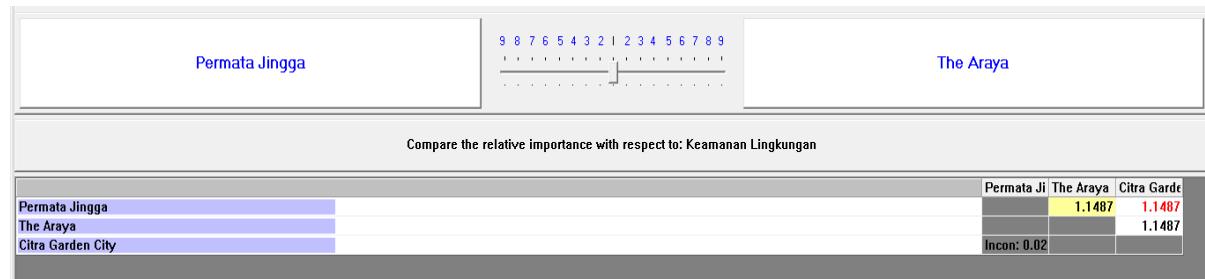
Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.68 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden masyarakat  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

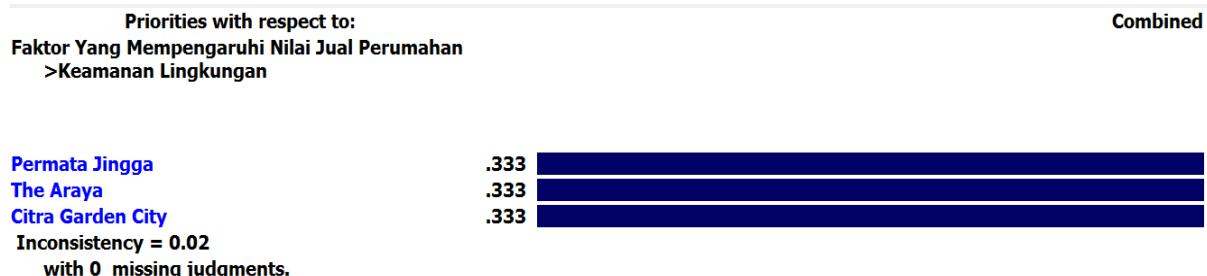
Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,575. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,269 dan ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai sebesar 0,156.

## 9. Keamanan Lingkungan Perumahan



Gambar 4.69 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden masyarakat  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.70 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden masyarakat  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan, ketiga perumahan mendapatkan nilai bobot yang sama besar yaitu 0,333.

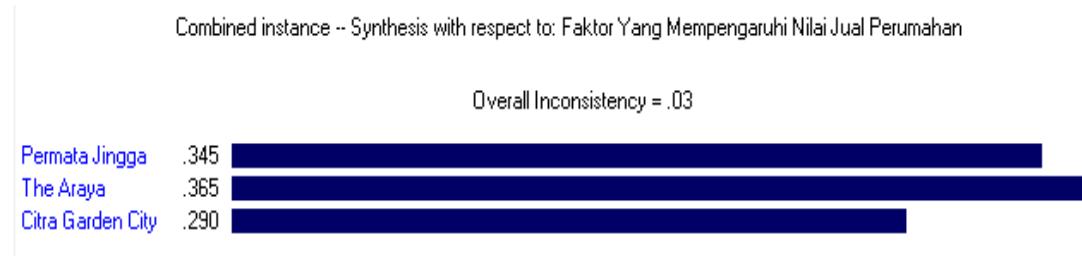
Setelah dilakukan penilaian pada masing-masing alternatif perumahan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual, tahap selanjutnya adalah mencari bobot alternatif perumahan secara keseluruhan dengan mencari nilai globalnya (*global priority*) terlebih dahulu. Berikut adalah detail hasil pembobotan prioritas global berdasarkan responden masyarakat:

Tabel 4.8 Prioritas Global Alternatif Perumahan Berdasarkan Responden Masyarakat

Faktor	Bobot	Alternatif Perumahan		
		Permata Jingga	Araya	Citra Garden City
Aksesibilitas	0,247	0,103	0,085	0,070
Kondisi lalu lintas	0,053	0,022	0,019	0,018
Citra lokasi	0,037	0,037	0,016	0,033
Luas bangunan	0,076	0,017	0,032	0,021
Spesifikasi bangunan	0,068	0,028	0,028	0,028
Desain bangunan	0,163	0,068	0,059	0,043
Fasilitas publik	0,151	0,019	0,063	0,023
Kondisi jalan perumahan	0,141	0,005	0,017	0,008
Keamanan lingkungan perumahan	0,112	0,047	0,047	0,047

Sumber : Hasil pengolahan *Expert Choice*, 2017

Setelah di dapatkan nilai prioritas global, bobot masing-masing alternatif perumahan di jumlahkan sehingga dapat diperoleh nilai keseluruhan prioritas alternatif yang ditunjukkan pada grafik sebagai berikut :



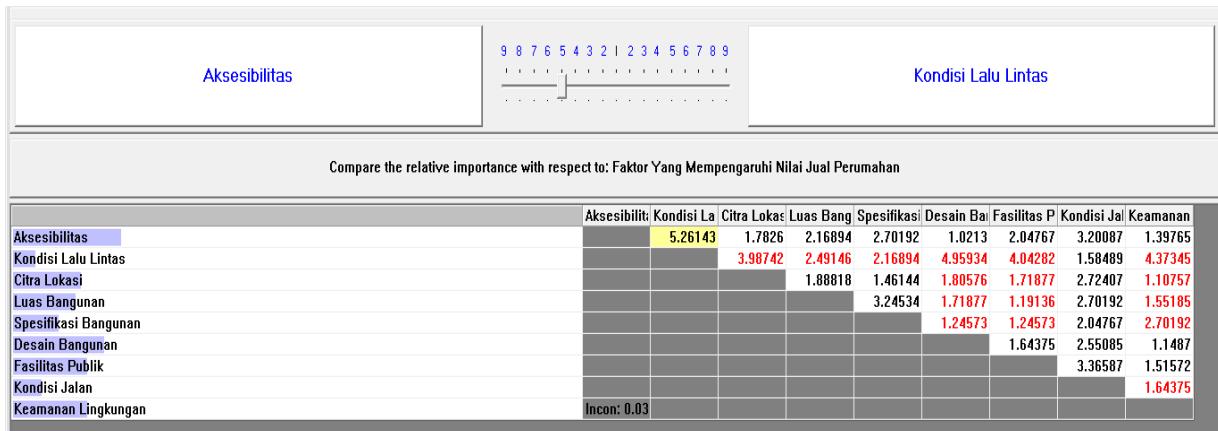
Gambar 4.71 Grafik penilaian prioritas perumahan berdasarkan responden masyarakat  
Sumber : *Expert Choice*, 2017

Hasil pada grafik menunjukkan perumahan Permata Jingga memiliki nilai 0,345. Perumahan Araya memiliki nilai sebesar 0,365 dan Perumahan Citra Garden City memiliki nilai sebesar 0,290. Melalui nilai tersebut diperoleh hasil bahwa menurut penilaian responden masyarakat secara keseluruhan perumahan Araya sesuai dengan kriteria pemilihan perumahan sehingga memiliki faktor nilai jual paling tinggi. Prioritas perumahan kedua adalah Permata Jingga dan ketiga adalah Citra Garden City.

### 4.3.2 Penilaian Berdasarkan Responden Developer

#### A. Penilaian Prioritas Faktor

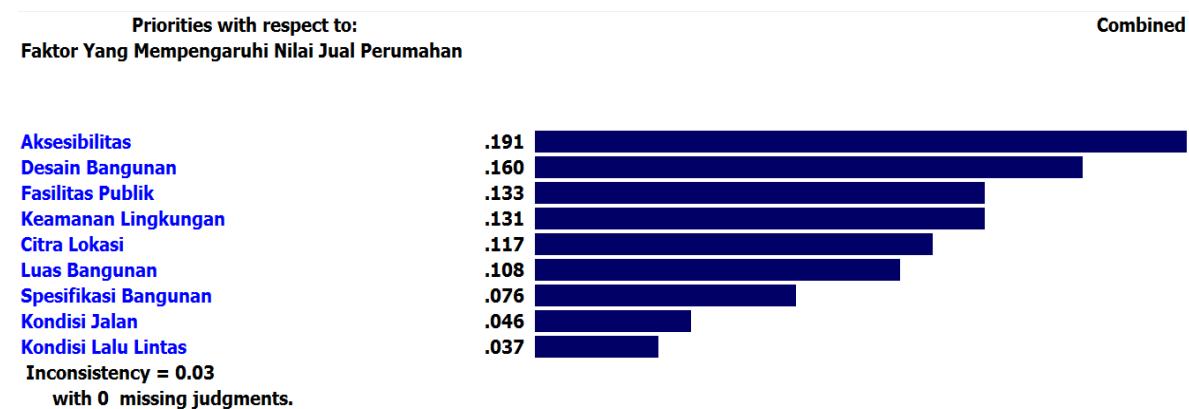
Penilaian selanjutnya dilakukan oleh developer selaku penyelenggara dan pelaksana perumahan. Hasil penilaian di tunjukkan pada gambar berikut:



Gambar 4.72 Perbandingan berpasangan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil perhitungan matriks perbandingan berpasangan antar faktor yang dilakukan oleh responden developer, diperoleh nilai keseluruhan faktor yang di tunjukkan dalam grafik berikut :



Gambar 4.73 Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui grafik di atas, berikut adalah tabel urutan prioritas faktor yang mempengaruhi nilai jual perumahan berdasarkan responden developer dengan perolehan bobot nilai tertinggi hingga terendah :

Tabel 4.9 Prioritas Faktor Berdasarkan Responden Developer

Faktor	Prioritas	Nilai
Aksesibilitas	1	0,191
Desain bangunan	2	0,160
Fasilitas publik	3	0,133
Keamanan lingkungan	4	0,131
Citra lokasi	5	0,117
Luas bangunan	6	0,108
Spesifikasi bangunan	7	0,076
Kondisi jalan perumahan	8	0,046
Kondisi lalu lintas	9	0,037

Sumber : Hasil Pengolahan *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan pembobotan yang telah dilakukan oleh developer perumahan, faktor aksesibilitas mendapatkan bobot nilai paling tinggi yaitu sebesar 0,191. Pada prioritas kedua adalah faktor desain bangunan dengan bobot nilai sebesar 0,160. Prioritas ketiga adalah fasilitas publik dengan nilai sebesar 0,133. Nilai *inconsistency* pada penelitian adalah 0,03.

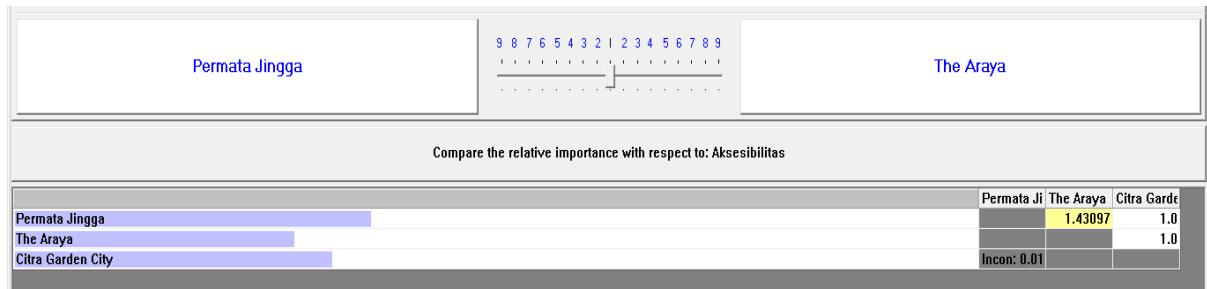
Hasil di atas menunjukkan aksesibilitas merupakan pertimbangan utama developer untuk menentukan lokasi perumahan. Lokasi perumahan dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi menjadi daya tarik tersendiri bagi calon pembeli karena lebih mudah dijangkau dibandingkan dengan perumahan yang tidak memiliki akses yang baik. Selain sebagai salah satu strategi untuk memasarkan perumahan, lokasi perumahan dengan akses yang baik merupakan aspek yang cukup penting untuk menentukan harga jual properti tersebut.

Prioritas kedua faktor pemilihan perumahan berdasarkan persepsi developer adalah desain bangunan. Bagi developer sangat penting untuk memahami selera yang diinginkan oleh konsumen. Konsumen kelas menengah ke atas cenderung memiliki selera yang tinggi untuk huniannya. Diharapkan dengan desain yang baik dan sesuai dengan keinginan konsumen diharapkan dapat meningkatkan nilai jualnya.

Prioritas ketiga faktor pemilihan perumahan adalah fasilitas publik. Fasilitas publik merupakan aspek yang dianggap cukup penting untuk menarik konsumen dalam pemilihan perumahan. Selain memiliki kemudahan akses dan desain yang menarik, perumahan sebaiknya diimbangi dengan ketersediaan fasilitas umum di sekitar lingkungan perumahan. Beberapa fasilitas yang banyak dicari oleh konsumen adalah taman dan fasilitas olahraga untuk memudahkan aktivitas.

## B. Penilaian Prioritas Alternatif Perumahan

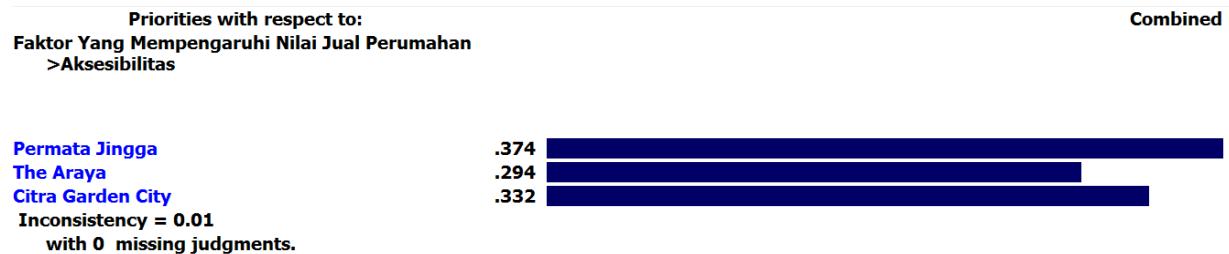
### 1. Aksesibilitas



Gambar 4.74 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor aksesibilitas, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan:

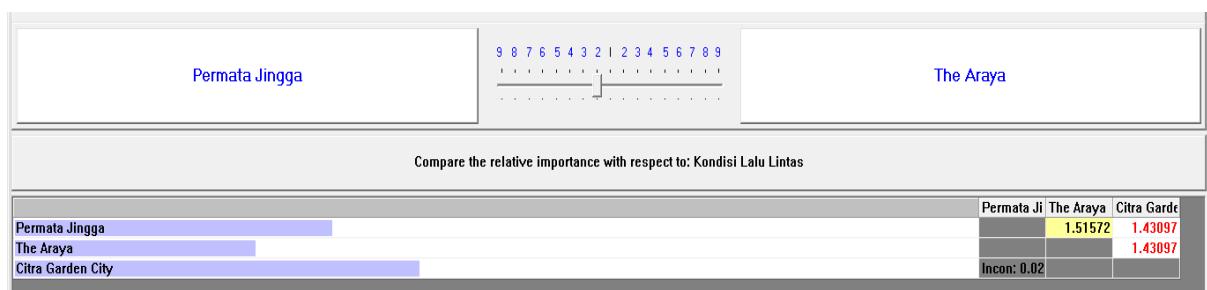


Gambar 4.75 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas, perumahan dengan bobot nilai paling tinggi yaitu 0,374 adalah Permata Jingga. Perumahan prioritas selanjutnya adalah Citra Garden City dengan nilai 0,332 dan terakhir adalah Araya dengan bobot nilai sebesar 0,294.

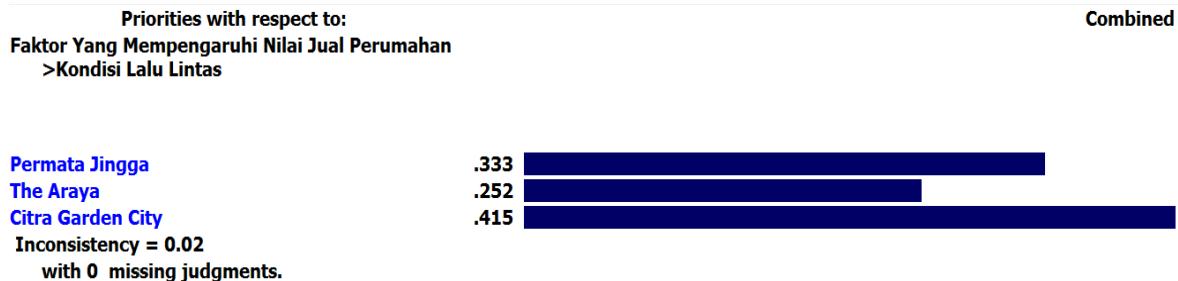
### 2. Kondisi Lalu Lintas



Gambar 4.76 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

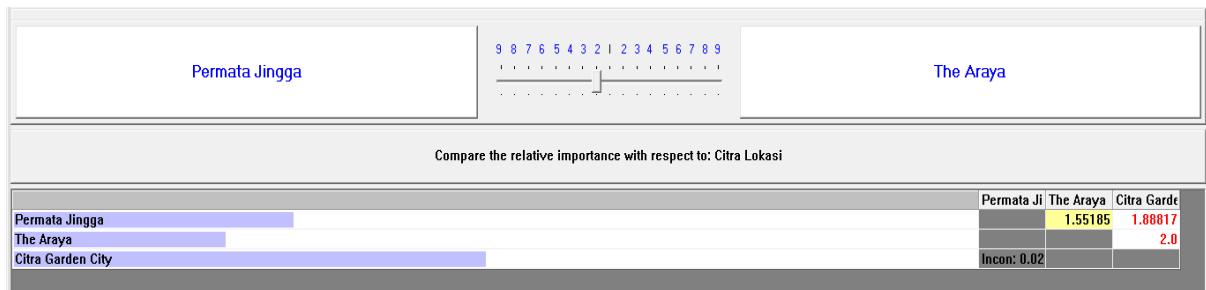
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan:



*Gambar 4.77* Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden developer  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

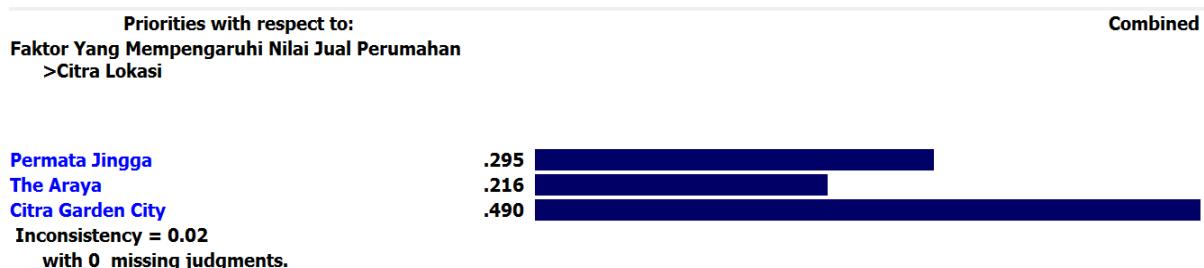
Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas, perumahan Citra Garden City mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,415. Perumahan prioritas kedua adalah Permata Jingga dengan nilai 0,333 dan prioritas ketiga adalah Araya dengan bobot nilai sebesar 0,252.

### 3. Citra Lokasi



*Gambar 4.78* Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden developer  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

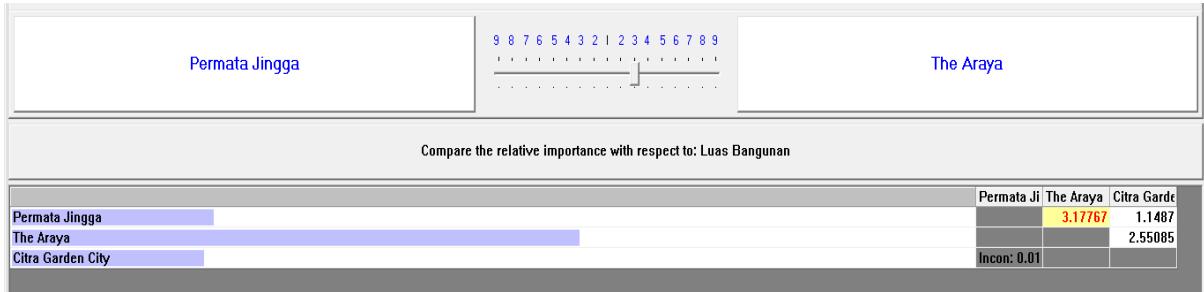
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor citra lokasi, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan :



*Gambar 4.79* Grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden developer  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi, perumahan Citra Garden City mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,490. Perumahan prioritas kedua adalah Permata Jingga dengan nilai 0,295 dan prioritas ketiga adalah Araya dengan bobot nilai sebesar 0,216.

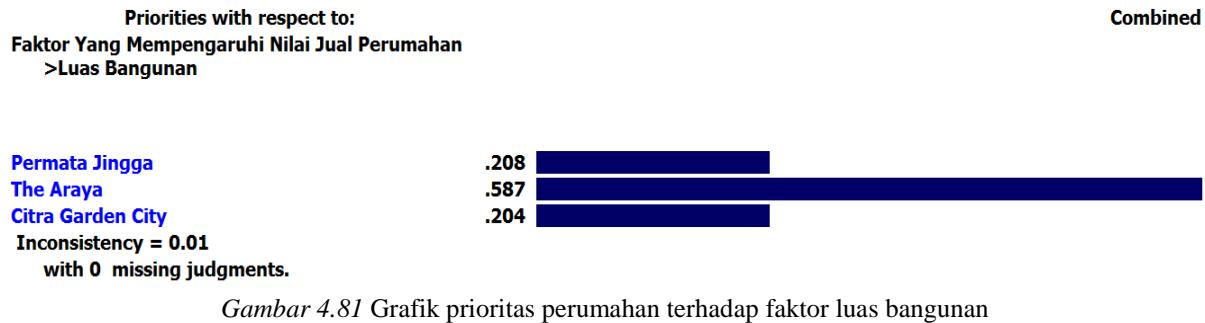
#### 4. Luas Bangunan



Gambar 4.80 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor luas bangunan, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan :

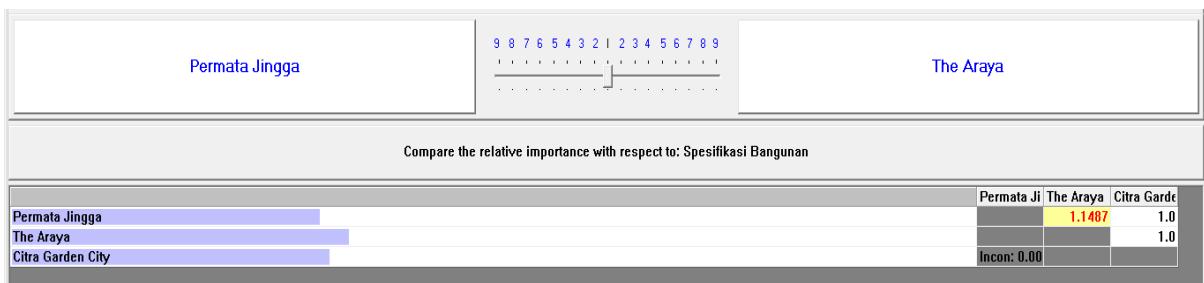


Gambar 4.81 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,587. Perumahan prioritas kedua adalah Permata Jingga dengan nilai 0,208 dan ketiga adalah Citra Garden City dengan nilai 0,204.

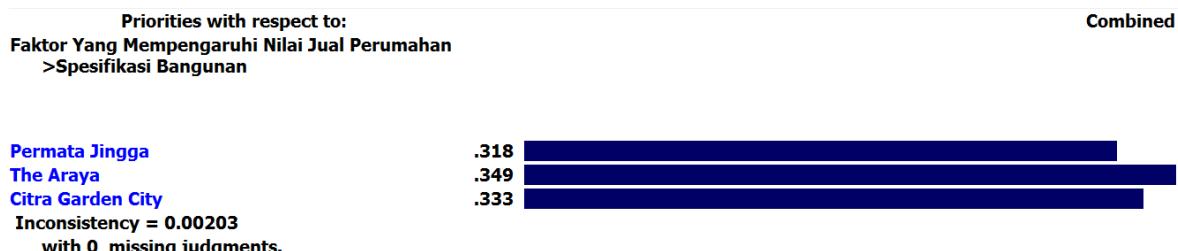
## 5. Spesifikasi Bangunan



Gambar 4.82 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan :

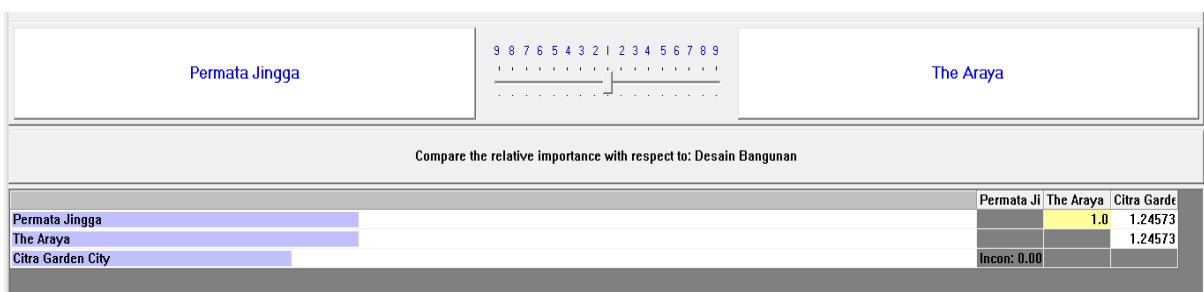


Gambar 4.83 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,349. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,333 dan ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai 0,318.

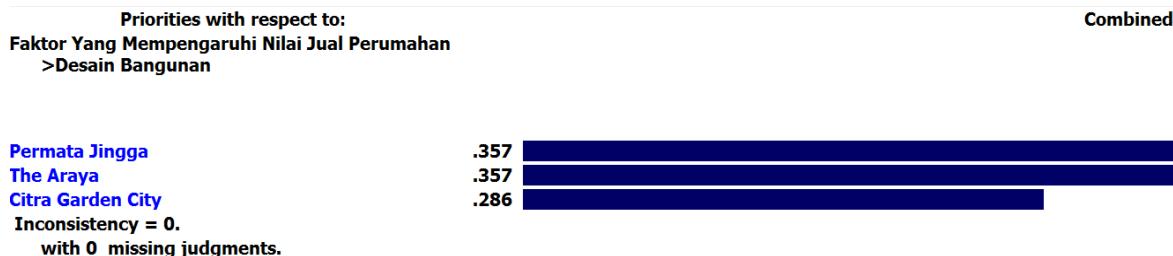
## 6. Desain Bangunan



Gambar 4.84 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

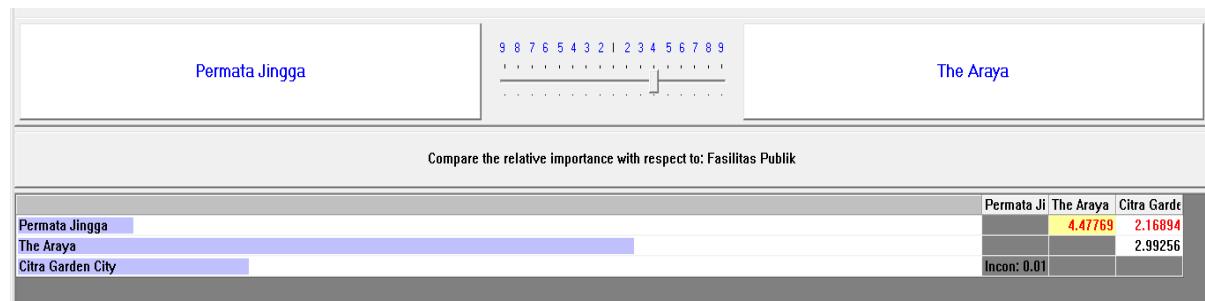
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor desain bangunan, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan :



*Gambar 4.85 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden developer*  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

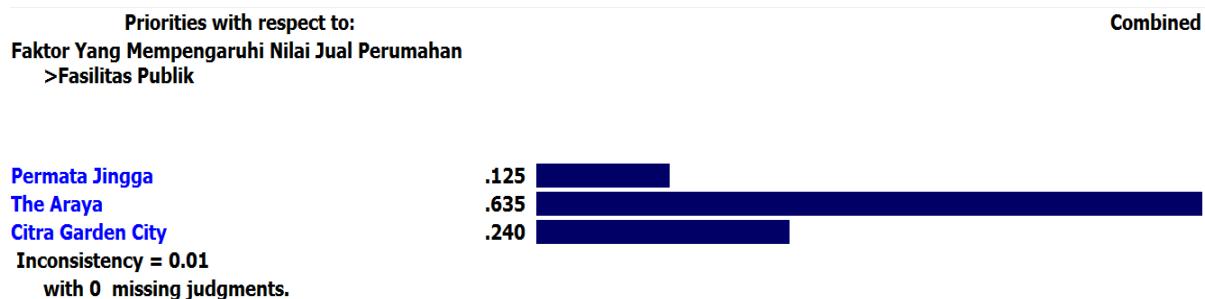
Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan, Perumahan Permata Jingga dan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi dan sama besar yaitu 0,357. Perumahan prioritas ketiga adalah Citra Garden City dengan bobot nilai 0,286.

## 7. Fasilitas Publik



*Gambar 4.86 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden developer*  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

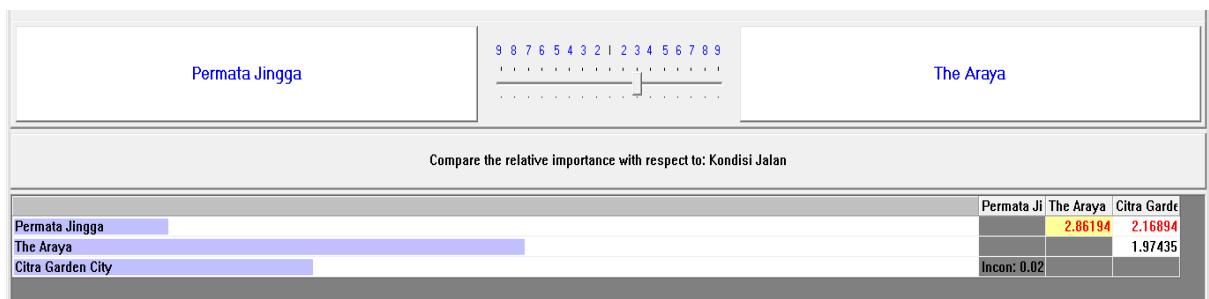
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor fasilitas publik, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan:



*Gambar 4.87 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden developer*  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas alternatif perumahan terhadap faktor fasilitas publik, Perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,635. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan bobot nilai 0,240 dan Perumahan prioritas ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai 0,125.

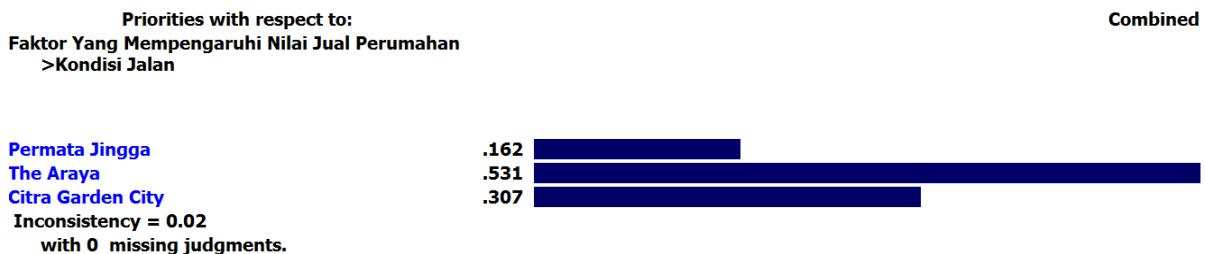
## 8. Kondisi Jalan Perumahan



Gambar 4.88 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar alternatif terhadap faktor kondisi jalan perumahan, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan:

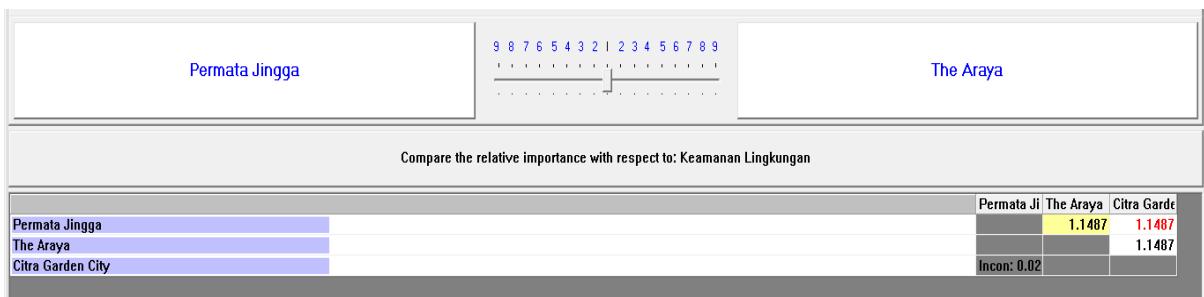


Gambar 4.89 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas alternatif perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan, The Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,531. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan bobot nilai 0,307 dan Perumahan prioritas ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai 0,162.

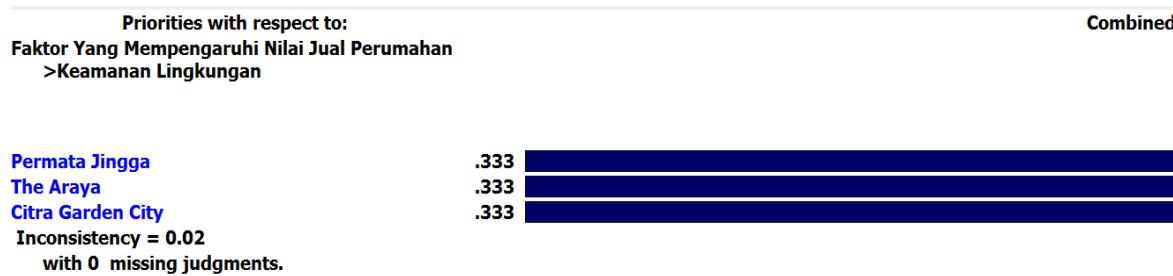
## 9. Keamanan Lingkungan Perumahan



Gambar 4.90 Perbandingan berpasangan perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar alternatif terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan, berikut adalah grafik nilai prioritas pada masing-masing perumahan:



Gambar 4.91 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden developer

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas alternatif perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan, ketiga perumahan mendapat bobot nilai yang sama besar yaitu 0,333.

Setelah didapat penilaian pada masing-masing alternatif perumahan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual, selanjutnya adalah mencari bobot alternatif perumahan secara keseluruhan. Berikut adalah detail hasil pembobotan prioritas global berdasarkan responden developer:

Tabel 4.10 Prioritas Alternatif Perumahan Berdasarkan Responden Developer

Faktor	Bobot	Alternatif Perumahan		
		Permata Jingga	Araya	Citra Garden City
Aksesibilitas	0,191	0,080	0,063	0,071
Kondisi Lalu Lintas	0,037	0,013	0,009	0,016
Citra Lokasi	0,117	0,029	0,022	0,049
Luas Bangunan	0,108	0,016	0,045	0,016
Spesifikasi Bangunan	0,076	0,029	0,032	0,031
Desain Bangunan	0,160	0,067	0,067	0,054
Fasilitas Publik	0,133	0,011	0,056	0,021
Kondisi Jalan Perumahan	0,046	0,006	0,019	0,011
Keamanan Lingkungan Perumahan	0,131	0,055	0,055	0,055

Sumber : *Expert Choice*, 2017

Melalui nilai prioritas global yang diperoleh pada tabel di atas, dapat diketahui nilai keseluruhan prioritas yang ditunjukkan pada grafik sebagai berikut :

Combined instance -- Synthesis with respect to: Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Perumahan



Gambar 4.92 Grafik penilaian prioritas perumahan berdasarkan responden developer

Sumber : *Expert Choice*, 2017

Grafik diatas menunjukkan nilai gabungan prioritas alternatif perumahan menurut developer sebagai responden. Perumahan Permata Jingga mendapatkan bobot nilai sebesar 0,307. Perumahan Araya mendapatkan bobot nilai 0,369 dan Citra Garden City mendapatkan bobot nilai sebesar 0,324. Berdasarkan hasil tersebut dapat diketahui perumahan dengan faktor nilai jual yang tinggi berdasarkan responden developer secara berturut-urut adalah Araya, Citra Garden City dan Permata Jingga.

### 4.3.3 Penilaian Responden Dosen Arsitektur

#### A. Penilaian Prioritas Faktor

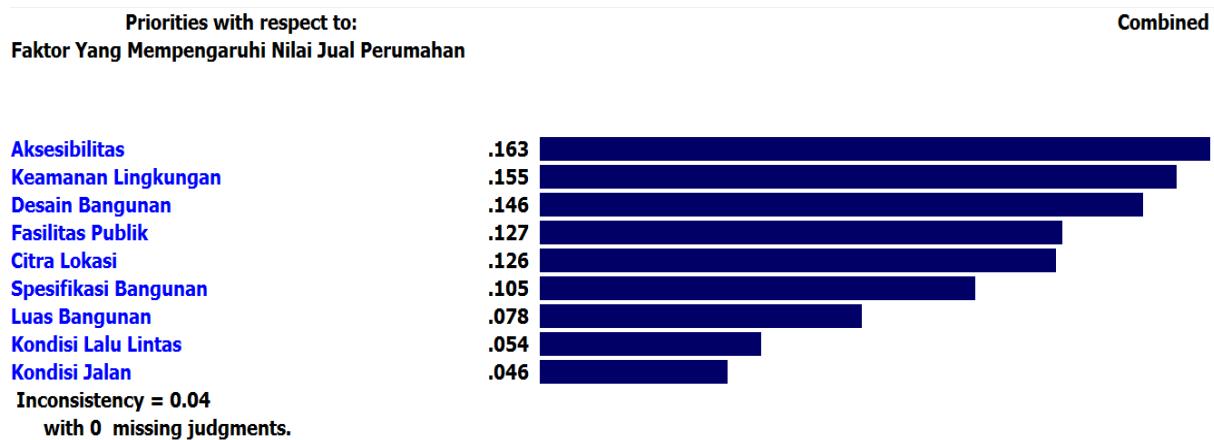
Pembobotan selanjutnya dilakukan oleh dosen arsitektur sebagai responden ahli dalam penelitian ini. Hasil pembobotan di tunjukkan pada tabel matriks perbandingan berpasangan sebagai berikut:

		Aksesibilitas	Kondisi La	Citra Lokasi	Luas Bang	Spesifikasi	Desain Ba	Fasilitas P	Kondisi J	Keamanan
			5.37827	1.97435	1.69522	1.43097	1.08447	1.19136	2.82523	1.08447
		Aksesibilitas		3.5652	1.08447	2.40225	2.63902	2.8854	3.01709	3.5652
		Kondisi Lalu Lintas			2.09128	1.57201	1.20112	1.05922	3.31445	2.82523
		Citra Lokasi				1.07394	1.43097	1.37973	1.19136	1.83842
		Luas Bangunan					1.64375	1.58489	2.57176	1.35096
		Spesifikasi Bangunan						1.04564	2.66065	1.55185
		Desain Bangunan							1.97435	1.04564
		Fasilitas Publik								3.06389
		Kondisi Jalan								
		Keamanan Lingkungan								
		Incon: 0.04								

Gambar 4.93 Perbandingan berpasangan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil perhitungan matriks perbandingan berpasangan antar faktor yang telah dilakukan oleh responden dosen, diperoleh nilai secara keseluruhan yang di tunjukkan dalam grafik berikut :



Gambar 4.94 Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui grafik di atas, berikut adalah tabel urutan prioritas faktor yang mempengaruhi nilai jual perumahan berdasarkan responden dosen dengan perolehan bobot nilai tertinggi hingga terendah :

Tabel 4.11 Prioritas Faktor Berdasarkan Responden Dosen Arsitektur

Faktor	Prioritas	Nilai
Aksesibilitas	1	0,163
Keamanan lingkungan	2	0,155
Desain bangunan	3	0,146
Fasilitas publik	4	0,127
Citra lokasi	5	0,126
Spesifikasi bangunan	6	0,105
Luas bangunan	7	0,078
Kondisi lalu lintas	8	0,054
Kondisi jalan perumahan	9	0,046

Sumber : Hasil Pengolahan *Expert Choice* (2017)

Pada gambar di atas dapat diketahui faktor yang paling mempengaruhi nilai jual perumahan berdasarkan presepsi dosen arsitektur adalah aksesibilitas. Aksesibilitas memiliki bobot paling tinggi dibandingkan 8 faktor lain dengan perolehan nilai sebesar 0,163. Prioritas kedua adalah keamanan lingkungan perumahan dengan nilai sebesar 0,155. Prioritas ketiga adalah desain bangunan dengan perolehan nilai sebesar 0,146. Nilai *inconsistency* pada penilaian di atas adalah sebesar 0,04.

Prioritas dengan bobot nilai paling tinggi adalah aksesibilitas. Berdasarkan penilaian dari sudut pandang dosen, aksesibilitas dinilai merupakan aspek yang paling mempengaruhi nilai jual properti. Aksesibilitas yang baik akan menarik minat calon pembeli perumahan karena dapat memudahkan aktivitas sehari-hari menuju fasilitas tertentu seperti pusat perbelanjaan, sekolah dan fasilitas kesehatan.

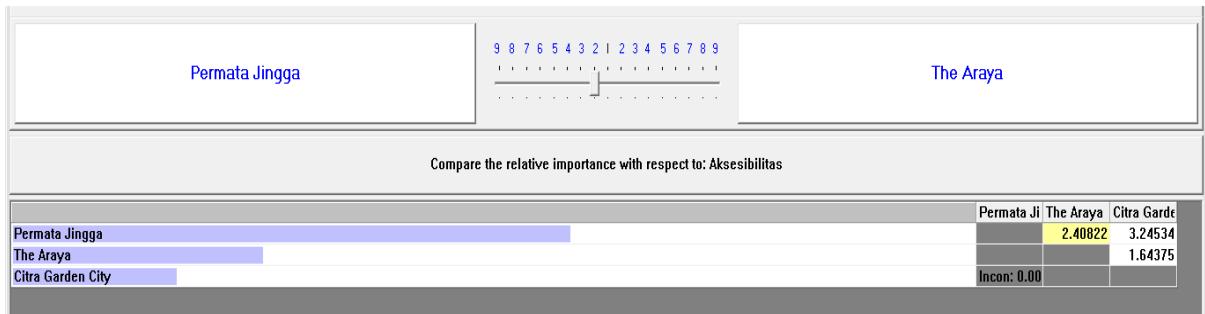
Prioritas kedua yang mempengaruhi nilai jual properti berdasarkan penilaian dosen arsitektur adalah keamanan lingkungan. Dalam mencari sebuah hunian, selain aksesibilitas yang baik, penting untuk memperhatikan aspek keamanannya karena akan mempengaruhi kenyamanan penghuni perumahan tersebut. Penghuni perumahan terutama di kawasan kota cenderung menginginkan hunian yang eksklusif dan memiliki privasi tinggi, sehingga tingkat keamanan dalam suatu perumahan dinilai cukup penting untuk meningkatkan nilai jualnya.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai jual properti berdasarkan penilaian dosen arsitektur adalah desain bangunan. Desain bangunan dinilai dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam memilih rumah tinggal sehingga hal tersebut turut mempengaruhi nilai jualnya. Desain dinilai menggambarkan status sosial pemilik rumah. Selain memenuhi

aspek kekuatan dan kenyamanan bangunan, rumah tentunya akan lebih menarik bila memiliki tampilan visual yang baik dan sesuai dengan keinginan calon pembeli.

## B. Penilaian Prioritas Alternatif Perumahan

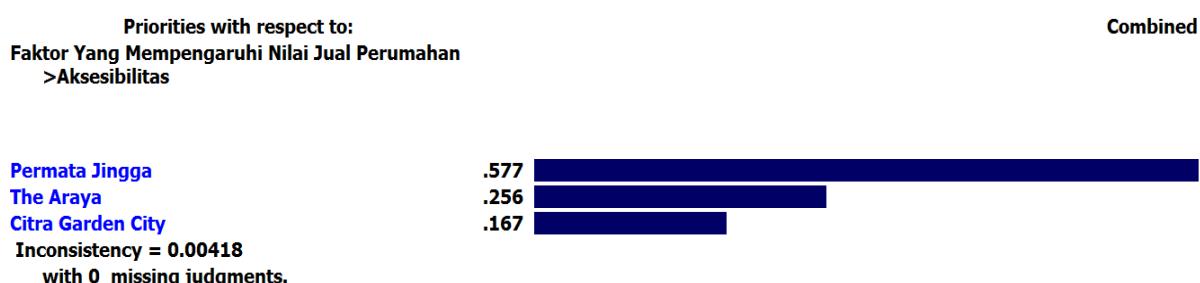
### 1. Aksesibilitas



Gambar 4.95 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Dari hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor aksesibilitas, berikut adalah grafik nilai prioritas masing-masing alternatif perumahan :

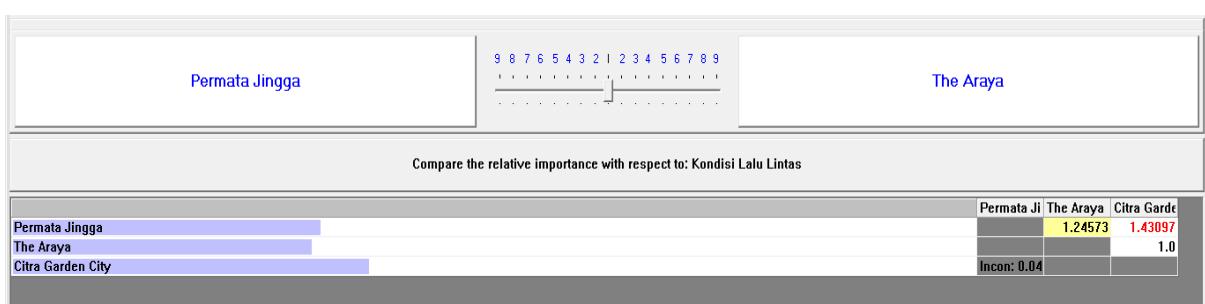


Gambar 4.96 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas di atas, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,577. Perumahan prioritas selanjutnya adalah Araya dengan nilai 0,256 dan terakhir adalah Citra Garden City dengan bobot nilai sebesar 0,167.

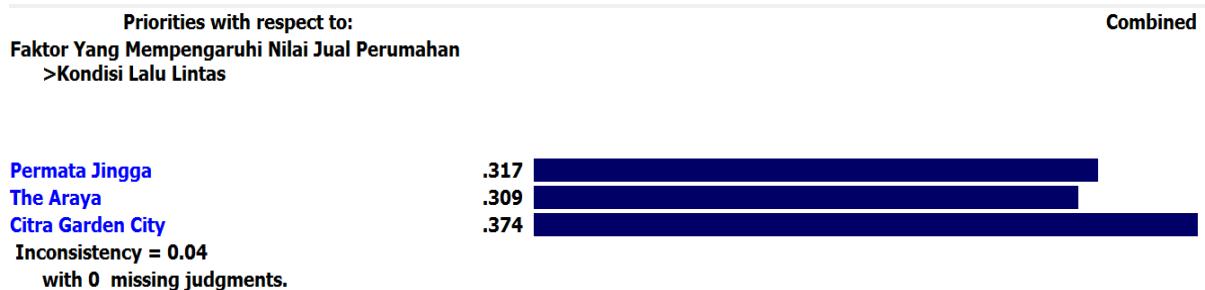
### 2. Kondisi Lalu Lintas



Gambar 4.97 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

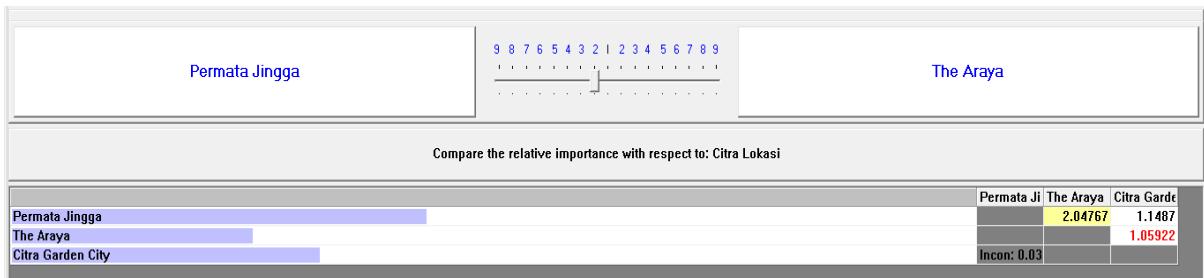
Dari hasil penilaian perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.98 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

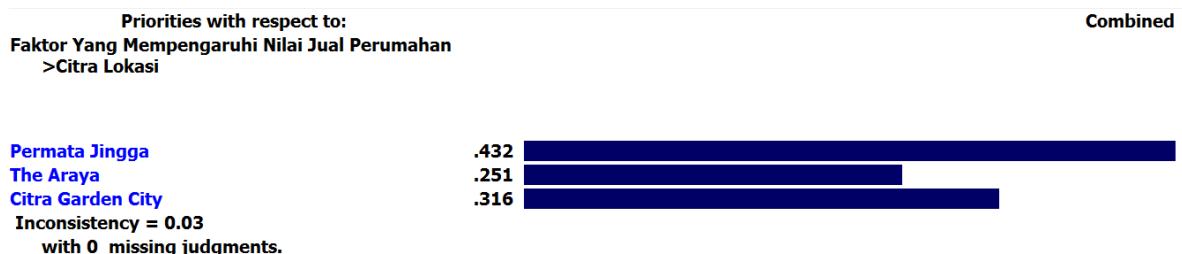
Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas di atas, perumahan Citra Garden City mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,374. Perumahan prioritas selanjutnya adalah Permata Jingga dengan nilai 0,317 dan prioritas ketiga adalah Araya dengan bobot nilai sebesar 0,309.

### 3. Citra Lokasi



Gambar 4.99 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

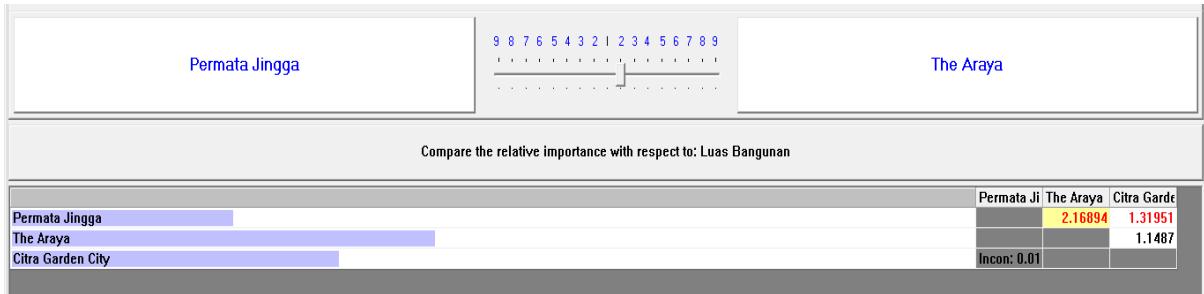
Dari hasil penilaian perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor citra lokasi, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.100 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi di atas, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,432. Perumahan prioritas selanjutnya adalah Citra Garden City dengan nilai 0,316 dan prioritas ketiga adalah Araya dengan bobot nilai sebesar 0,251.

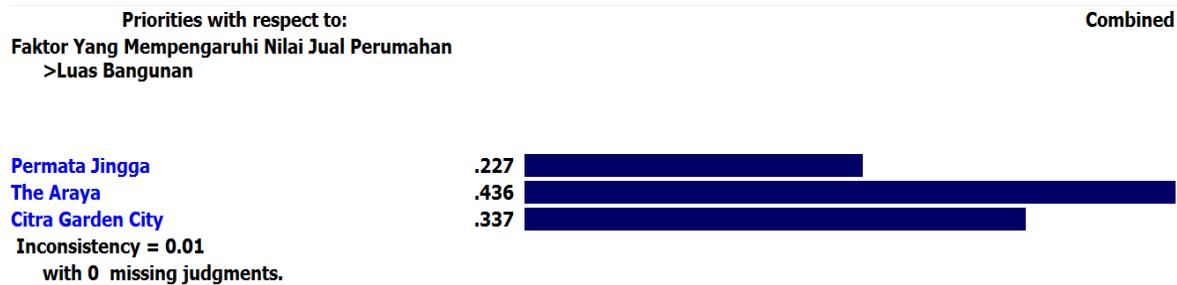
#### 4. Luas Bangunan



Gambar 4.101 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor luas bangunan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :

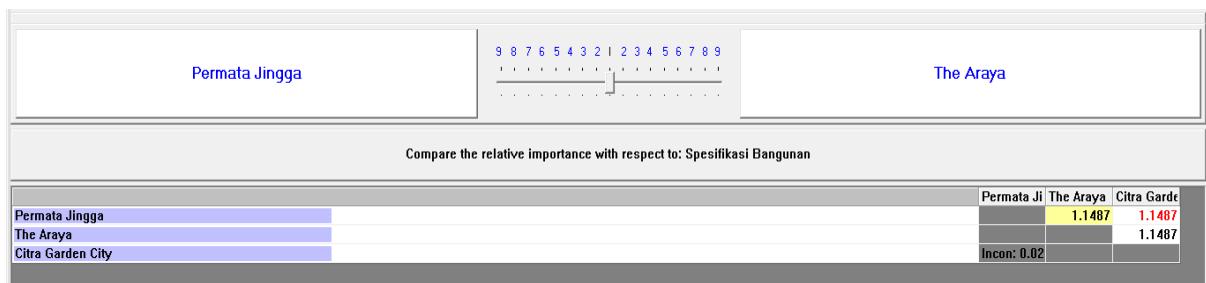


Gambar 4.102 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan di atas, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,436. Perumahan prioritas selanjutnya adalah Citra Garden City dengan nilai 0,337 dan prioritas ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai sebesar 0,227.

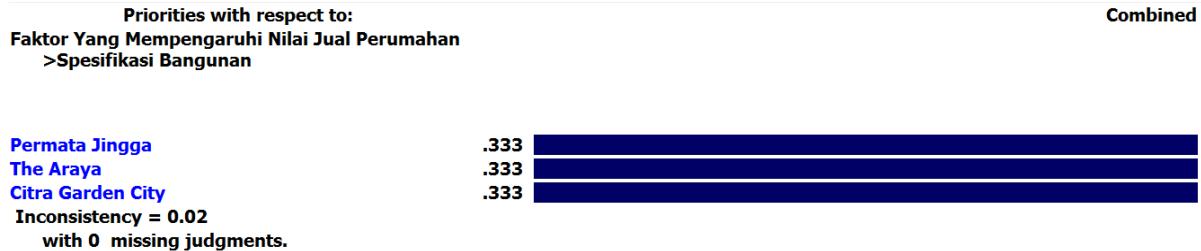
## 5. Spesifikasi Bangunan



Gambar 4.103 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :

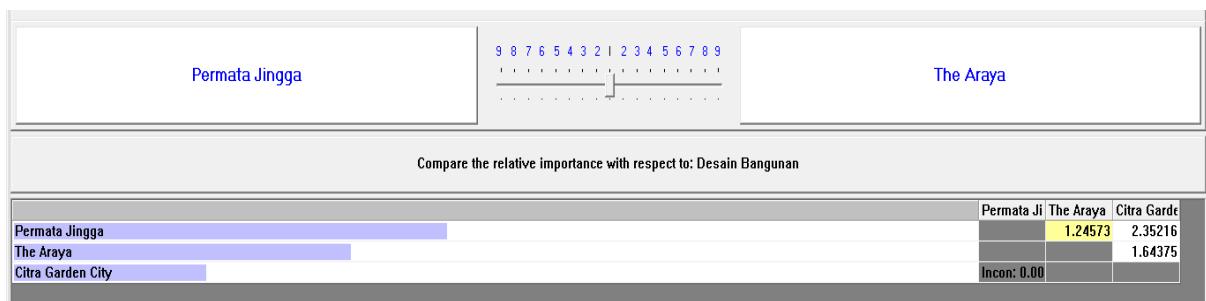


Gambar 4.104 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan di atas, perumahan ketiga perumahan mendapat bobot nilai yang sama besar yaitu 0,333.

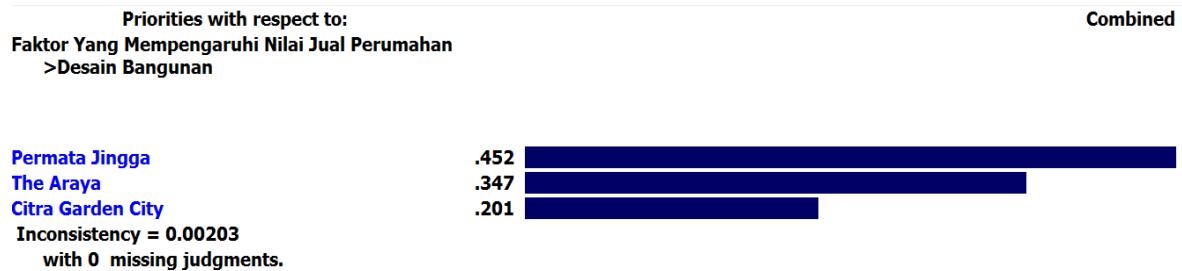
## 6. Desain Bangunan



Gambar 4.105 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

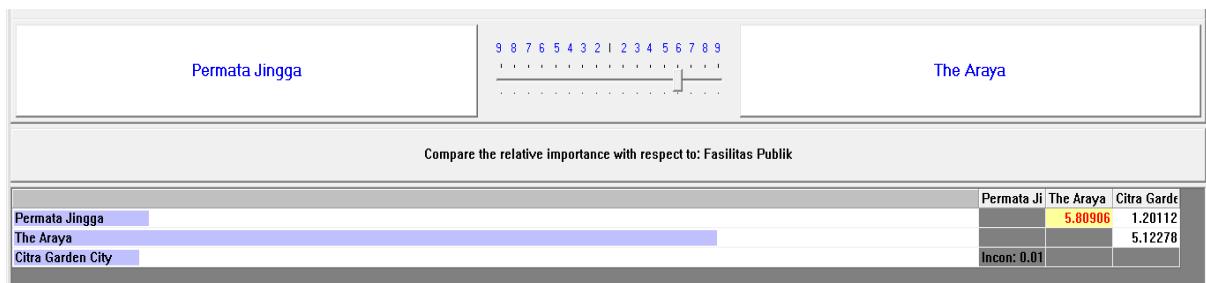
Melalui hasil matriks perandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor desain bangunan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



*Gambar 4.106* Grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan di atas, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,452. Perumahan prioritas selanjutnya adalah Araya dengan nilai 0,347 dan prioritas ketiga adalah Citra Garden City dengan bobot nilai sebesar 0,201.

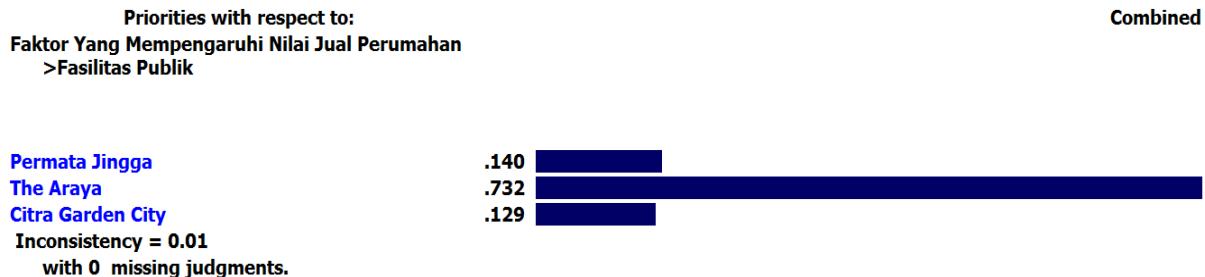
## 7. Fasilitas Publik



Gambar 4.107 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor fasilitas publik, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :

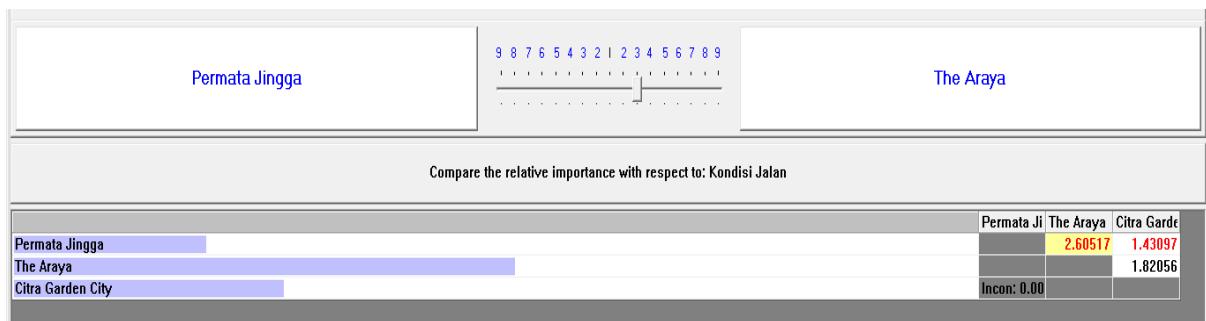


Gambar 4.108 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik di atas, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,732. Perumahan prioritas selanjutnya adalah Permata Jingga dengan nilai 0,140 dan prioritas ketiga adalah Citra Garden City dengan bobot nilai sebesar 0,129.

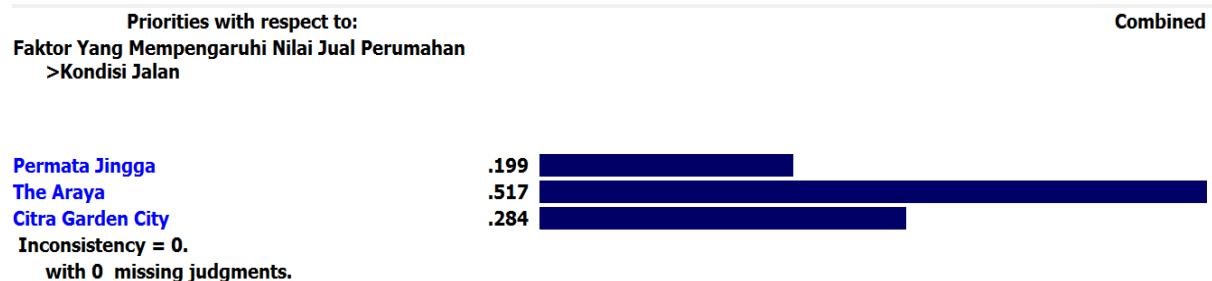
## 8. Kondisi Jalan Perumahan



Gambar 4.109 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur

Sumber : *Expert Choice* (2017)

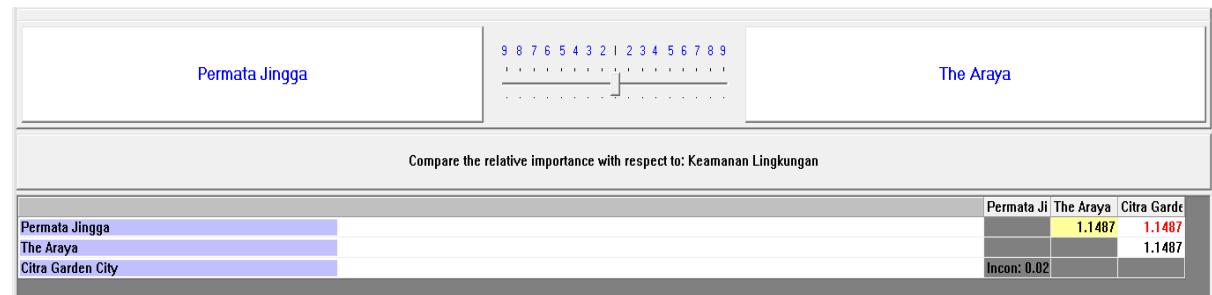
Melalui hasil matriks perandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.110 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

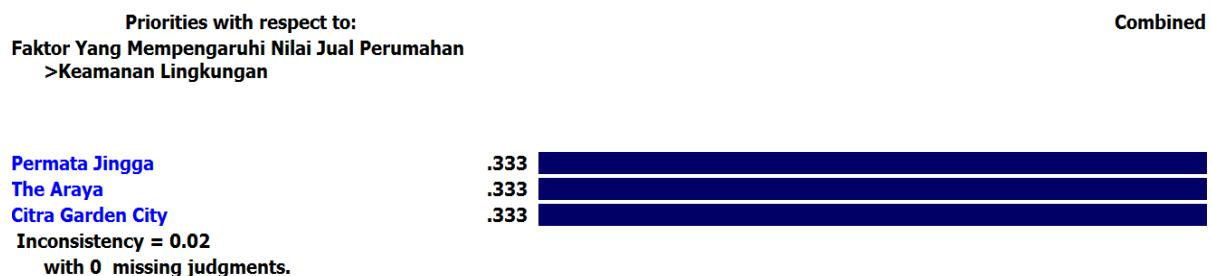
Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan di atas, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,517. Perumahan prioritas selanjutnya adalah Citra Garden City dengan nilai 0,284 dan prioritas ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai sebesar 0,199.

## 9. Keamanan Lingkungan Perumahan



Gambar 4.111 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Melalui hasil matriks perandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan, diperoleh nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.112 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian responden dosen arsitektur  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan di atas, ketiga perumahan mendapat bobot nilai yang sama yaitu 0,333.

Setelah dilakukan penilaian pada masing-masing alternatif perumahan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual, langkah selanjutnya adalah mencari bobot perumahan secara keseluruhan. Detail hasil pembobotan prioritas global berdasarkan responden dosen arsitektur ditampilkan pada tabel berikut:

Tabel 4.11 Prioritas Alternatif Perumahan Berdasarkan Responden Dosen Arsitektur

Faktor	Bobot	Alternatif Perumahan		
		Permata Jingga	Araya	Citra Garden City
Aksesibilitas	0,163	0,072	0,032	0,021
Kondisi Lalu Lintas	0,054	0,020	0,020	0,024
Citra Lokasi	0,126	0,056	0,032	0,041
Luas Bangunan	0,078	0,018	0,034	0,027
Spesifikasi Bangunan	0,105	0,047	0,047	0,047
Desain Bangunan	0,146	0,065	0,049	0,029
Fasilitas Publik	0,127	0,011	0,056	0,010
Kondisi Jalan Perumahan	0,046	0,008	0,020	0,011
Keamanan Lingkungan Perumahan	0,155	0,068	0,068	0,068

Sumber : *Expert Choice*, 2017

Dari hasil perbandingan berpasangan alternatif perumahan tersebut, diperoleh nilai keseluruhan prioritas perumahan yang ditunjukkan pada tabel sebagai berikut :

Combined instance -- Synthesis with respect to: Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Perumahan

Overall Inconsistency = .03



Gambar 4.113 Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden dosen arsitektur

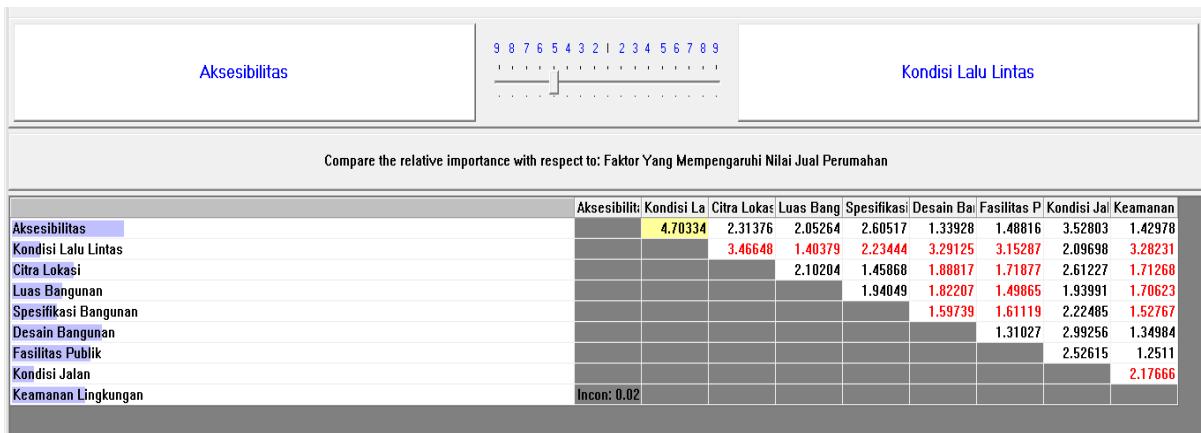
Sumber : *Expert Choice*, 2017

Grafik diatas menunjukkan nilai gabungan prioritas alternatif perumahan dari sudut pandang dosen sebagai responden. Perumahan Permata Jingga mendapatkan bobot nilai sebesar 0,364. Perumahan Araya mendapatkan bobot nilai 0,359 dan Citra Garden City mendapatkan bobot nilai sebesar 0,277. Berdasarkan hasil tersebut dapat diketahui perumahan dengan faktor nilai jual yang tinggi berdasarkan responden dosen secara berturut-turut adalah Permata Jingga, Araya dan Citra Garden City.

#### 4.3.4 Penilaian Faktor Secara Keseluruhan

##### A. Penilaian Prioritas Faktor

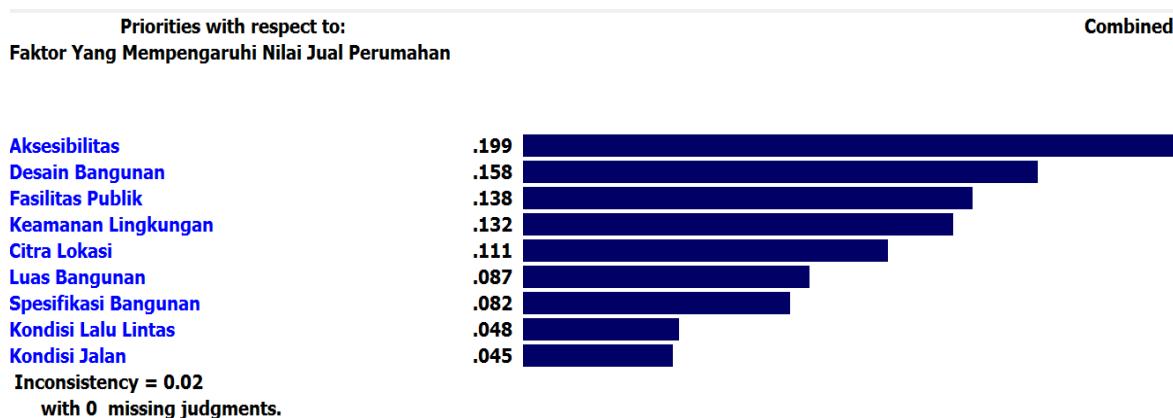
Setelah dilakukan penilaian pada 9 variabel faktor pada perumahan di Kota Malang oleh masing-masing responden yaitu masyarakat, developer dan dosen, tahap selanjutnya adalah mencari nilai total sehingga di dapatkan hasil prioritas faktor secara keseluruhan. Hasil penilaian di tunjukkan pada gambar sebagai berikut:



Gambar 4.114 Perbandingan berpasangan antar faktor berdasarkan responden keseluruhan

Sumber : Expert Choice, 2017

Berdasarkan hasil dari perbandingan berpasangan antar faktor yang telah dilakukan oleh responden secara keseluruhan, diperoleh prioritas masing-masing faktor yang di tunjukkan dalam grafik berikut :



Gambar 4.115 Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden keseluruhan

Sumber : Expert Choice, 2017

Dari grafik di atas, berikut adalah tabel faktor yang disusun sesuai urutan prioritasnya dengan perolehan bobot nilai tertinggi hingga terendah berdasarkan penilaian yang telah dilakukan oleh seluruh responden :

Tabel 4.12 Prioritas Faktor Seluruh Responden

Faktor	Prioritas	Nilai
Aksesibilitas	1	0,199
Desain bangunan	2	0,158
Fasilitas publik	3	0,138
Keamanan lingkungan	4	0,132
Citra lokasi	5	0,111
Luas bangunan	6	0,087
Spesifikasi bangunan	7	0,082
Kondisi lalu lintas	8	0,048
Kondisi jalan perumahan	9	0,045

Sumber : Hasil Pengolahan *Expert Choice* (2017)

Diagram diatas merupakan hasil penilaian gabungan yang dilakukan oleh seluruh responden yaitu masyarakat, developer dan dosen arsitektur. Hasil pembobotan menunjukkan dari 9 faktor yang dibandingkan, aksesibilitas, desain bangunan dan fasilitas publik menempati peringkat teratas. Aksesibilitas menempati urutan pertama dengan nilai sebesar 0,199. Prioritas ke dua adalah desain bangunan dengan nilai 0,158. Prioritas ketiga adalah fasilitas publik dengan nilai 0,138. Nilai *inconsistency* pada penilaian di atas sebesar 0,02. Berikut adalah tiga peringkat teratas faktor yang paling mempengaruhi nilai jual secara berturut-turut :

### 1. Aksesibilitas

Berdasarkan penilaian responden terhadap faktor yang paling mempengaruhi nilai jual objek properti perumahan, aksesibilitas mendapatkan bobot nilai yang paling tinggi dibandingkan sembilan kriteria pembanding yang lain. Tingginya nilai yang di peroleh menandakan bahwa aksesibilitas memiliki pengaruh besar terhadap nilai jual perumahan. Lokasi yang baik merupakan salah satu pertimbangan utama dalam pemilihan rumah tinggal. Tingkat mobilitas masyarakat perkotaan yang tinggi turut mempengaruhi masyarakat untuk memilih rumah tinggal pada lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat aktivitas, sehingga masyarakat dapat meningkatkan efisiensi dari segi waktu dan biaya transportasi sehari-hari.

Indikator aksesibilitas suatu tempat dapat dinilai melalui jarak dan waktu tempuh menuju lokasi tertentu. Jarak yang dekat dan dapat dicapai dalam waktu singkat, maka dapat dinyatakan tingkat aksesibilitas tempat tersebut tergolong tinggi. Selain jarak dan waktu tempuh, aksesibilitas dapat dinilai melalui ketersediaan transportasi umum serta

kondisi jalan yang di lalui. Semakin banyak transportasi umum yang melintas, serta kondisi jalan yang baik maka aksesibilitas tempat tersebut tergolong tinggi.

Tingkat mobilitas masyarakat perkotaan yang tinggi menyebabkan kebutuhan lokasi rumah tinggal dengan tingkat aksesibilitas yang baik, diantaranya akses jalan yang mudah dan cepat, terjangkau menuju pusat kota serta kemudahan transportasi umum. Namun dengan adanya keterbatasan lahan menyebabkan pengembangan lokasi perumahan bergeser ke daerah pinggiran kota. Berdasarkan hal tersebut, untuk pengembangan perumahan selanjutnya perlu mempertimbangkan lokasi perumahan yang memiliki peluang menjadi kawasan strategis di waktu yang akan datang.

Perkembangan lokasi perumahan yang jauh dari pusat kota saat ini tentunya harus diimbangi dengan penyediaan prasarana dasar yang memadai. Prasarana tersebut meliputi ketersediaan jaringan air bersih, jaringan listrik, sistem persampahan. Variabel tersebut merupakan prasarana dasar namun merupakan kebutuhan vital yang dipetimbangkan masyarakat dalam pemilihan objek properti. Selain ketersediaan prasarana dasar, konsumen perumahan menengah memperhatikan hal yang berkaitan dengan lingkungan perumahan. Lingkungan perumahan yang aman, nyaman, indah dan bersih akan meningkatkan kualitas perumahan tersebut.

## **2. Desain Bangunan**

Peringkat kedua faktor yang mempengaruhi nilai jual properti menurut responden keseluruhan adalah desain bangunan. Desain maupun gaya bangunan merupakan faktor yang perlu dipertimbangkan untuk meningkatkan nilai jual perumahan. Dalam mewujudkan bangunan, desain merupakan aspek yang cukup penting untuk memberikan kesan yang nyaman, indah dan menarik pada suatu hunian. Terutama untuk konsumen kelas menengah ke atas yang cenderung memperhatikan aspek estetika untuk huniannya. Desain suatu hunian dapat menggambarkan karakter penghuninya. Selain itu bangunan rumah juga menggambarkan status sosial pemiliknya.

Rumah tinggal merupakan identitas atau gambaran dari pemilik rumah. Bagi masyarakat modern, khususnya kelas menengah ke atas, rumah bukan hanya sekedar kebutuhan pokok saja, melainkan suatu simbol status sosial bagi pemiliknya. Selain kondisi lingkungan, desain bangunan merupakan aspek yang sangat dipertimbangkan saat merancang hunian di perumahan. Setiap perumahan tentunya memiliki konsep yang berbeda-beda sesuai dengan tema yang di miliki perumahan tersebut. Tampilan rumah dapat diolah dengan berbagai variasi gaya sehingga terlihat lebih menarik. Aplikasi model klasik mediterania akan memberi kesan mewah dan megah pada rumah. Model minimalis

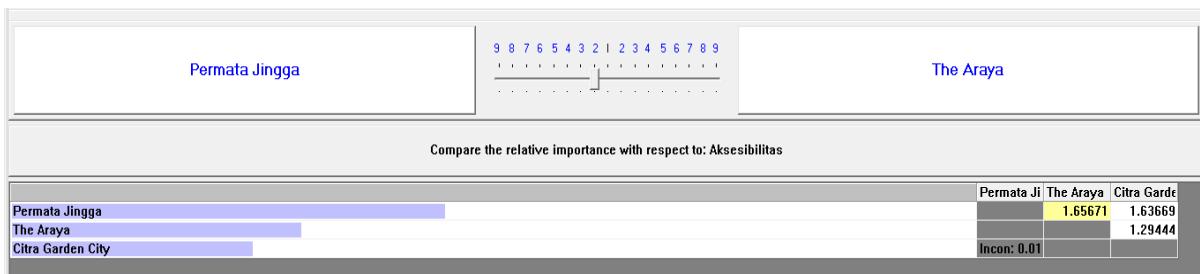
akan memberi kesan rumah yang modern, bersih dan praktis. Model tropis akan memaksimalkan potensi iklim ke dalam rumah. Desain rumah tersebut dapat di aplikasikan pada rumah dan menjadi alternatif desain bagi para penghuni.

### 3. Fasilitas Publik

Fasilitas publik merupakan faktor dengan peringkat ke tiga setelah aksesibilitas dan desain bangunan. Melalui penilaian yang telah dilakukan oleh responden, fasilitas publik merupakan aspek yang cukup dipertimbangkan dalam pemilihan perumahan. Keberadaan fasilitas publik di lingkungan perumahan mendukung masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dan sebagai sarana rekreasi di dalam lingkungan perumahan. Terlebih bagi penghuni perumahan dengan usia yang produksif, sangat mementingkan gaya hidup yang praktis dan mudah dalam memenuhi kebutuhan yang dapat dari fasilitas sekitar perumahan. Beberapa jenis fasilitas yang banyak diminati oleh penghuni perumahan adalah rumah ibadah, fasilitas olahraga dan taman bermain.

## B. Prioritas Alternatif Perumahan

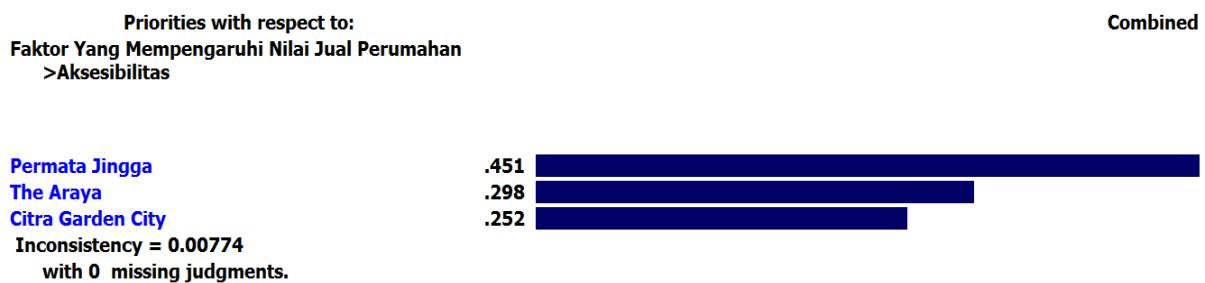
### 1. Aksesibilitas



Gambar 4.116 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor aksesibilitas, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :

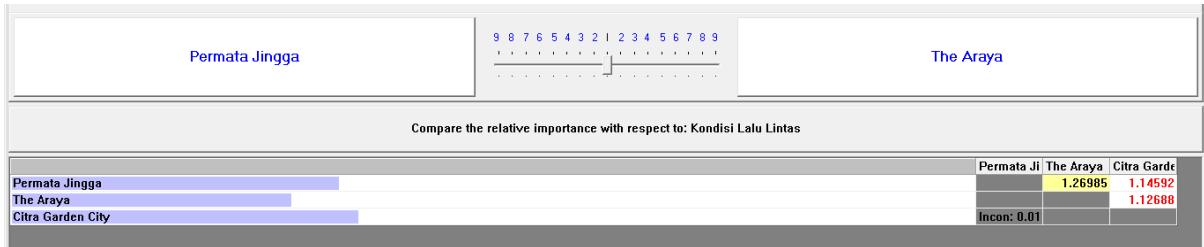


Gambar 4.117 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

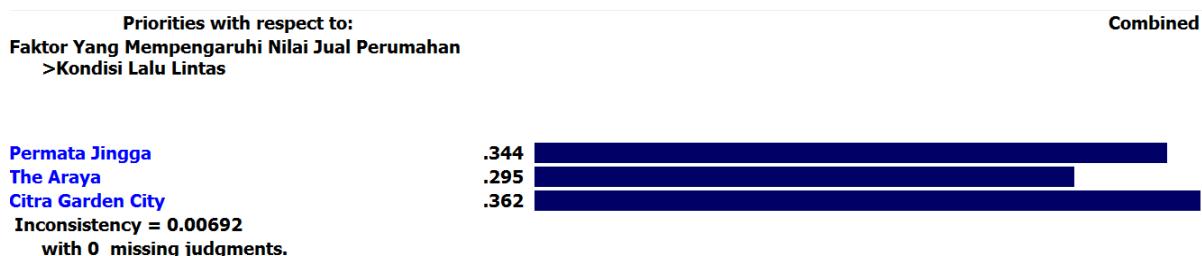
Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor aksesibilitas di atas, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,451. Perumahan prioritas kedua adalah Araya dengan nilai 0,298 dan terakhir adalah Citra Garden City dengan bobot nilai sebesar 0,252.

## 2. Kondisi Lalu Lintas



Gambar 4.118 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian seluruh responden  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

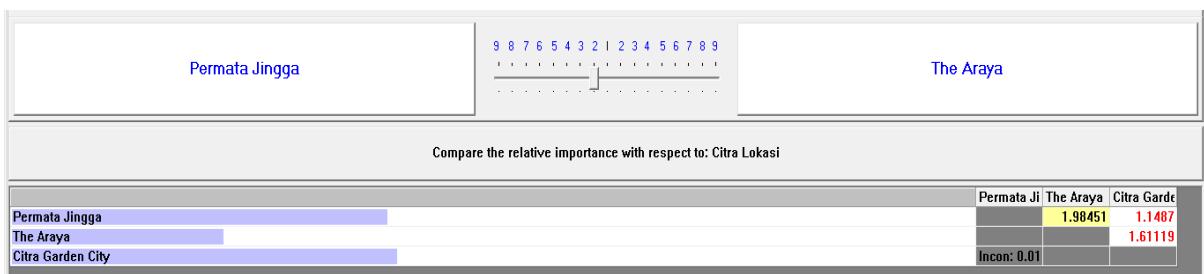
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.119 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas berdasarkan penilaian seluruh responden  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

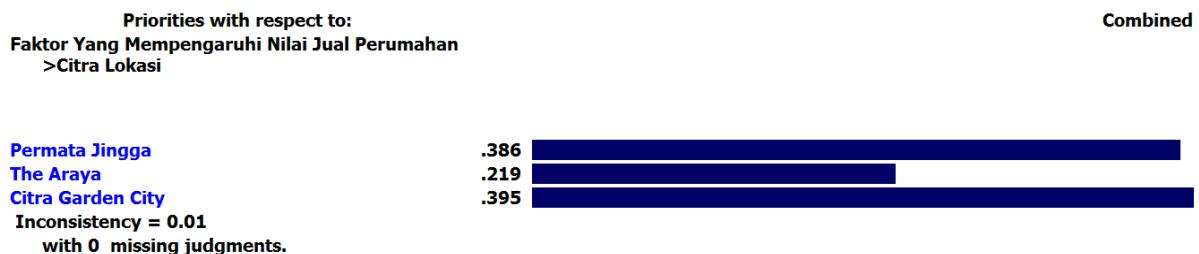
Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas di atas, perumahan Citra Garden City mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,362. Perumahan prioritas kedua adalah Permata Jingga dengan nilai 0,344 dan terakhir adalah Araya dengan bobot nilai sebesar 0,322.

## 3. Citra Lokasi



Gambar 4.120 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian seluruh responden  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

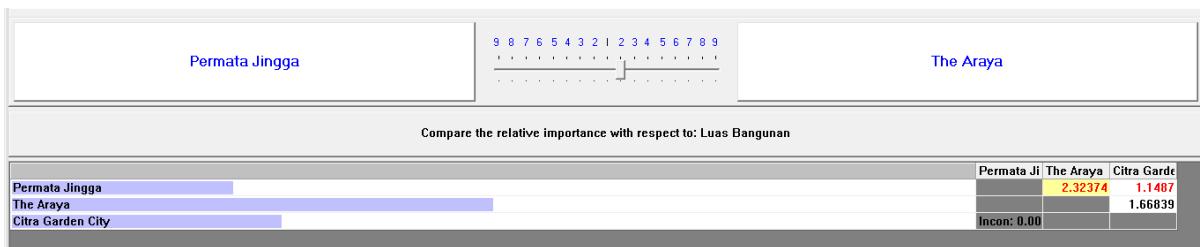
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor citra lokasi, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



*Gambar 4.121* Grafik prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi berdasarkan penilaian seluruh responden  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

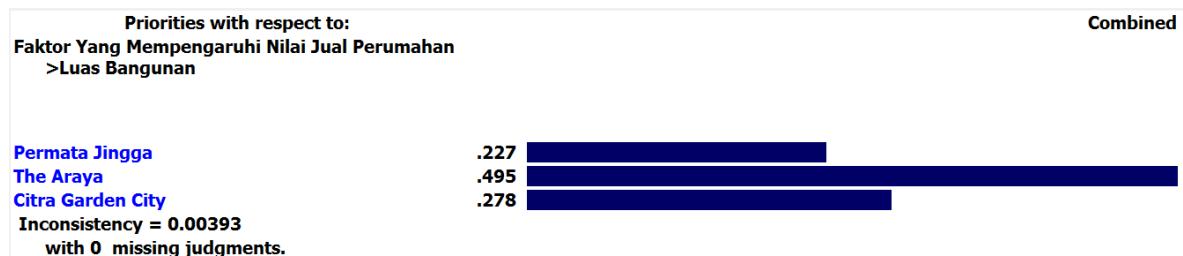
Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor citra lokasi di atas, perumahan Citra Garden City mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,395. Perumahan prioritas kedua adalah Permata Jingga dengan nilai 0,386 dan prioritas ketiga adalah Araya dengan bobot nilai sebesar 0,219.

#### 4. Luas Bangunan



*Gambar 4.122* Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian seluruh responden  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

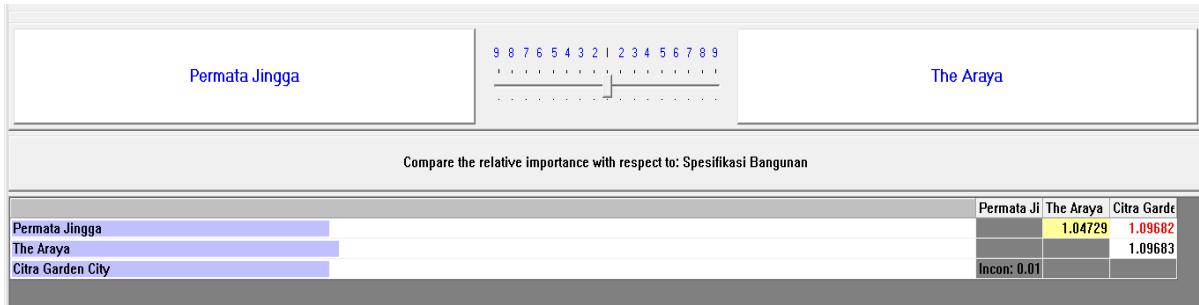
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor luas bangunan, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



*Gambar 4.123* Grafik prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan berdasarkan penilaian seluruh responden  
Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor luas bangunan di atas, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,495. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,278 dan prioritas ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai sebesar 0,227.

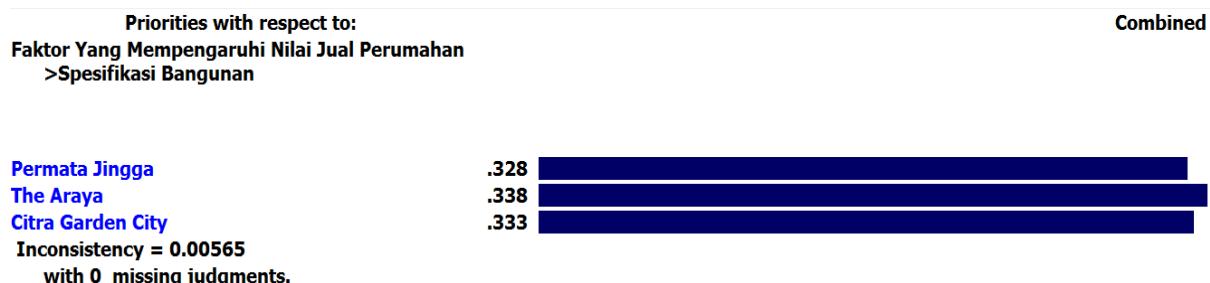
## 5. Spesifikasi Bangunan



Gambar 4.124 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :

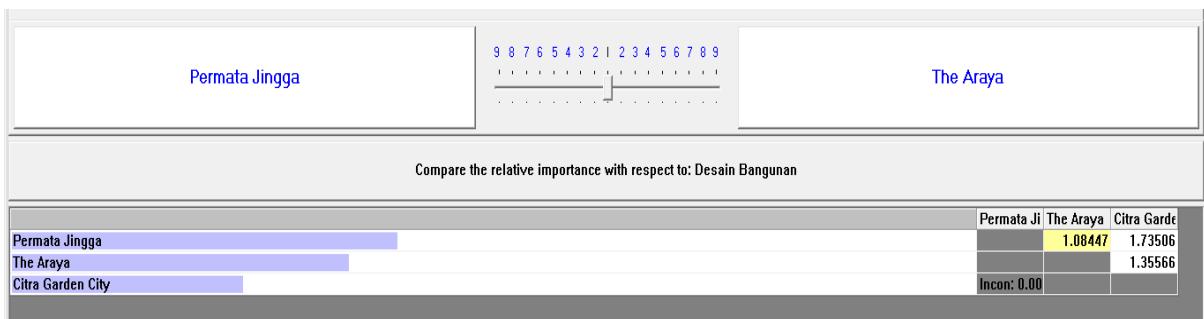


Gambar 4.125 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan di atas, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,338. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,333 dan prioritas ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai sebesar 0,328.

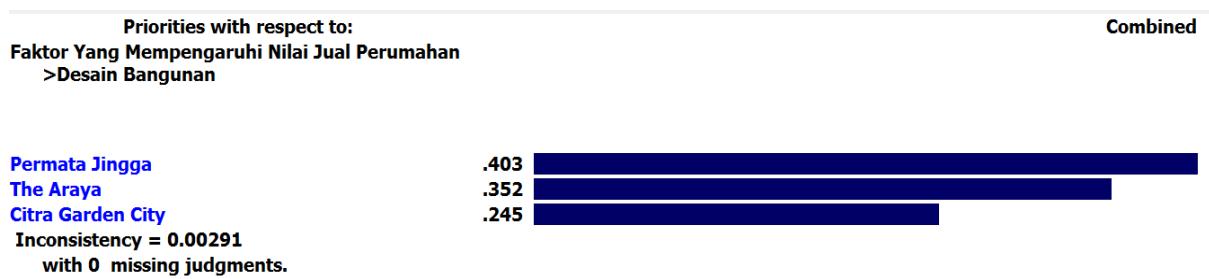
## 6. Desain Bangunan



Gambar 4.126 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor desain bangunan, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :

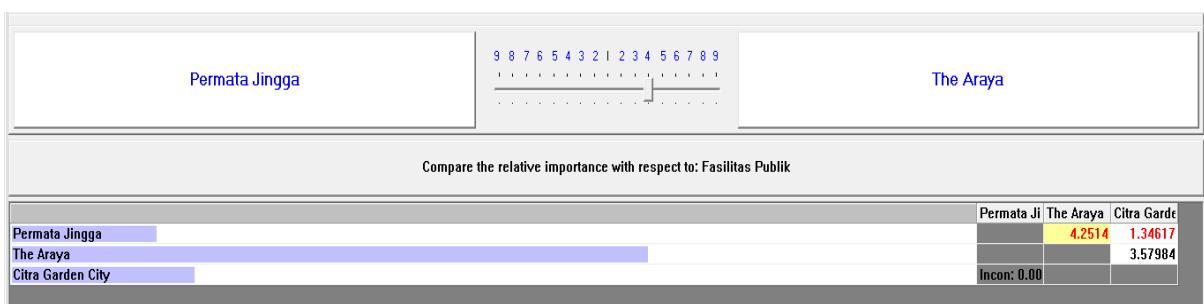


Gambar 4.127 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor desain bangunan di atas, perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,403. Perumahan prioritas kedua adalah Araya dengan nilai 0,352 dan prioritas ketiga adalah Citra Garden City dengan bobot nilai sebesar 0,245.

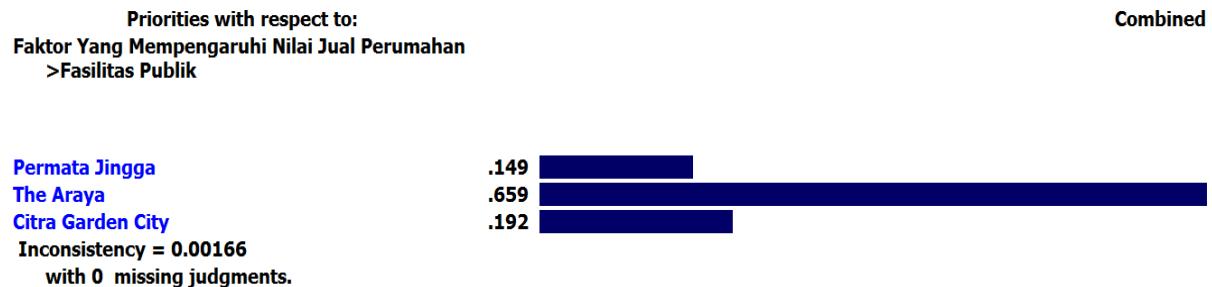
## 7. Fasilitas Publik



Gambar 4.128 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

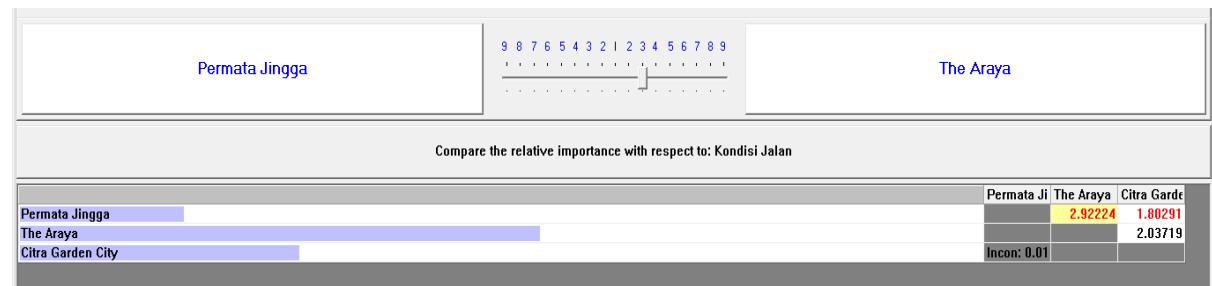
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor fasilitas publik, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.129 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik berdasarkan penilaian seluruh responden  
 Sumber : *Expert Choice* (2017)

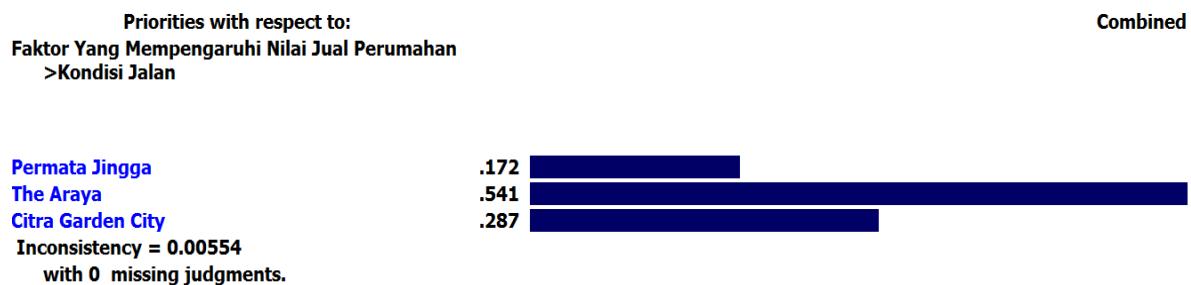
Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor fasilitas publik di atas, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,659. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,192 dan prioritas ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai sebesar 0,149.

## 8. Kondisi Jalan Perumahan



Gambar 4.130 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian seluruh responden

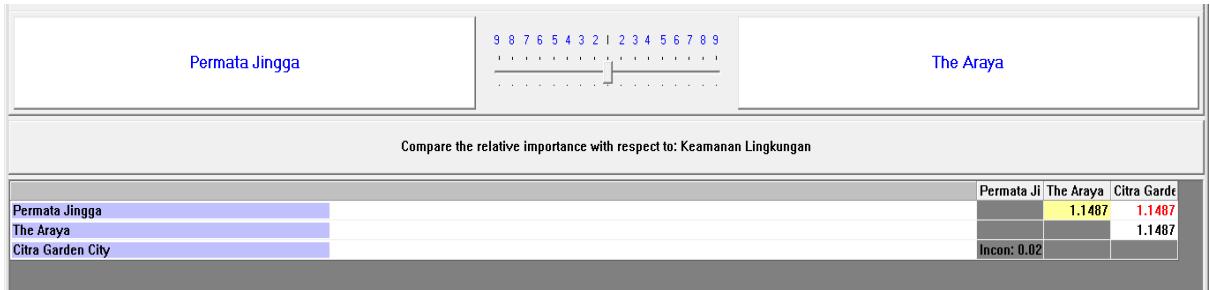
Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.131 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan berdasarkan penilaian seluruh responden  
 Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor kondisi jalan perumahan di atas, perumahan Araya mendapat bobot nilai paling tinggi yaitu 0,541. Perumahan prioritas kedua adalah Citra Garden City dengan nilai 0,287 dan prioritas ketiga adalah Permata Jingga dengan bobot nilai sebesar 0,172.

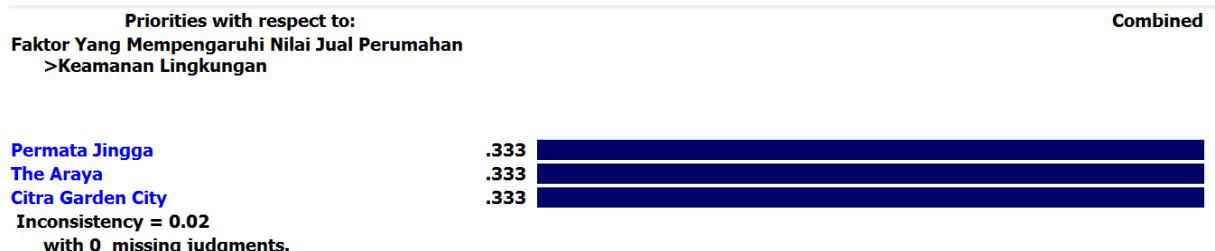
## 9. Keamanan Lingkungan Perumahan



Gambar 4.132 Perbandingan berpasangan alternatif perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan hasil matriks perbandingan berpasangan antar perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan, berikut adalah nilai prioritas masing-masing perumahan yang di tunjukkan pada grafik berikut :



Gambar 4.133 Grafik prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan berdasarkan penilaian seluruh responden

Sumber : *Expert Choice* (2017)

Berdasarkan grafik penilaian prioritas perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan di atas, perumahan Permata Jingga, Araya dan Citra Garden City mendapatkan bobot nilai yang sama yaitu 0,333.

Langkah selanjutnya adalah mencari nilai globalnya (*global priority*) sehingga di dapatkan bobot alternatif perumahan secara keseluruhan. Berikut adalah detail hasil pembobotan prioritas global berdasarkan penilaian yang telah dilakukan oleh seluruh responden:

Tabel 4.12 Prioritas Alternatif Perumahan Berdasarkan Penilaian Seluruh Responden

Faktor	Bobot	Alternatif Perumahan		
		Permata Jingga	Araya	Citra Garden City
Aksesibilitas	0,199	0,085	0,056	0,047
Kondisi Lalu Lintas	0,048	0,020	0,017	0,021
Citra Lokasi	0,111	0,046	0,026	0,048
Luas Bangunan	0,087	0,017	0,037	0,021
Spesifikasi Bangunan	0,082	0,034	0,035	0,034
Desain Bangunan	0,158	0,067	0,058	0,041
Fasilitas Publik	0,138	0,013	0,059	0,017
Kondisi Jalan Perumahan	0,045	0,006	0,019	0,010
Keamanan Lingkungan Perumahan	0,132	0,056	0,056	0,056

Sumber : *Expert Choice*, 2017

Berdasarkan hasil penilaian alternatif perumahan terhadap faktor-faktor tersebut, diperoleh nilai keseluruhan prioritas masing-masing perumahan yang ditunjukkan pada tabel sebagai berikut:

Combined instance -- Synthesis with respect to: Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Perumahan

Overall Inconsistency = .02



Gambar 4.134 Grafik penilaian prioritas faktor berdasarkan responden dosen  
Sumber : *Expert Choice*, 2017

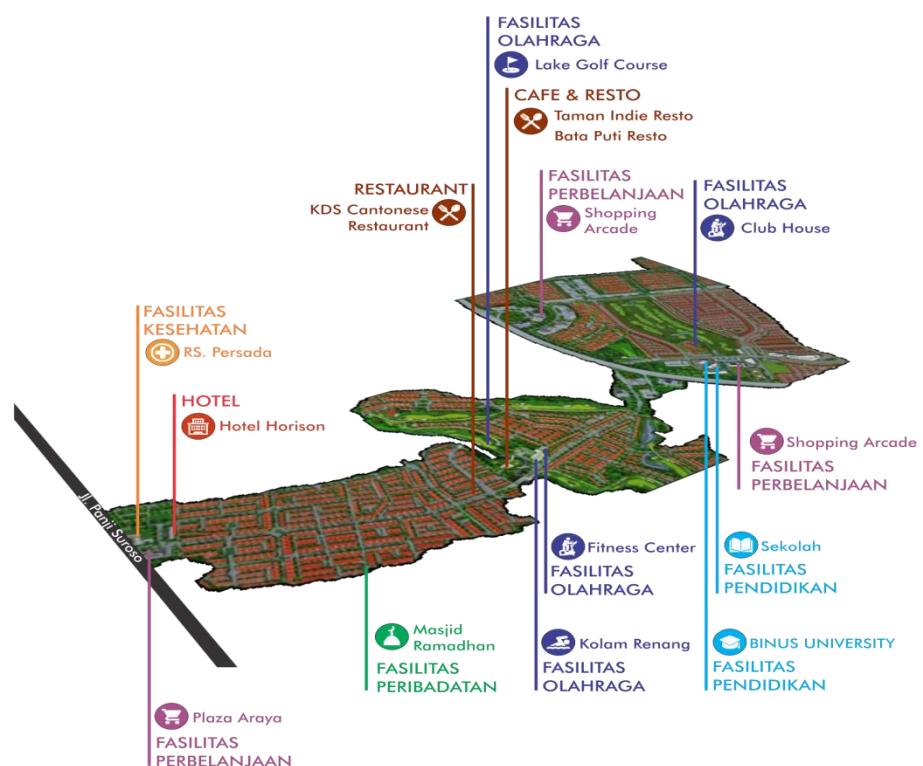
Melalui hasil pembobotan yang telah dilakukan oleh seluruh responden, diperoleh bobot nilai masing-masing alternatif perumahan secara keseluruhan. Perumahan Permata Jingga mendapat bobot nilai sebesar 0,343. Perumahan Araya mendapat nilai sebesar 0,363 dan Citra Garden City mendapatkan bobot nilai sebesar 0,294. Hasil tersebut menunjukkan bahwa perumahan yang sesuai dengan kriteria seluruh responden secara berurutan adalah Araya, Permata Jingga dan Citra Garden City. Berikut adalah analisis pada masing-masing perumahan :

#### A. Perumahan Araya

Penilaian alternatif secara keseluruhan pada perumahan Araya menunjukkan aksesibilitas mendapatkan nilai sebesar 0,056, kondisi lalu lintas mendapat nilai 0,017, citra lokasi 0,026, luas bangunan 0,037, spesifikasi bangunan 0,035, desain bangunan 0,058,

fasilitas publik 0,059, kondisi jalan perumahan 0,019 dan keamanan lingkungan perumahan 0,056. Dari kesembilan faktor di atas, Perumahan Araya unggul pada kriteria ketersediaan fasilitas publik. Terbukti dari tingginya bobot nilai yang di dapatkan pada kriteria fasilitas publik yaitu sebesar 0,059.

Berdasarkan kondisi eksisting, fasilitas publik yang tersedia pada perumahan tersebut sangat lengkap. Terdapat sekitar delapan jenis fasilitas publik yang di sediakan oleh pengembang di dalam lingkungan Perumahan Araya. Fasilitas tersebut meliputi fasilitas olahraga, fasilitas pendidikan, fasilitas ibadah, fasilitas perbelanjaan, fasilitas kesehatan, resto dan hall, hotel dan taman yang letaknya tersebar dalam satu lokasi Perumahan Araya.



*Gambar 4.135 Jenis Fasilitas Publik Pada Perumahan Araya  
Sumber : Pengolahan Data,2017*

Garmbar di atas menunjukkan fasilitas yang terdapat di dalam lingkungan Perumahan Araya. Menurut responden, fasilitas-fasilitas yang tersedia di dalam kompleks perumahan menambah kenyamanan penghuni perumahan. Fasilitas tersebut dapat menunjang kebutuhan penghuni perumahan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Kelengkapan fasilitas yang disediakan menambah daya jual perumahan tersebut.

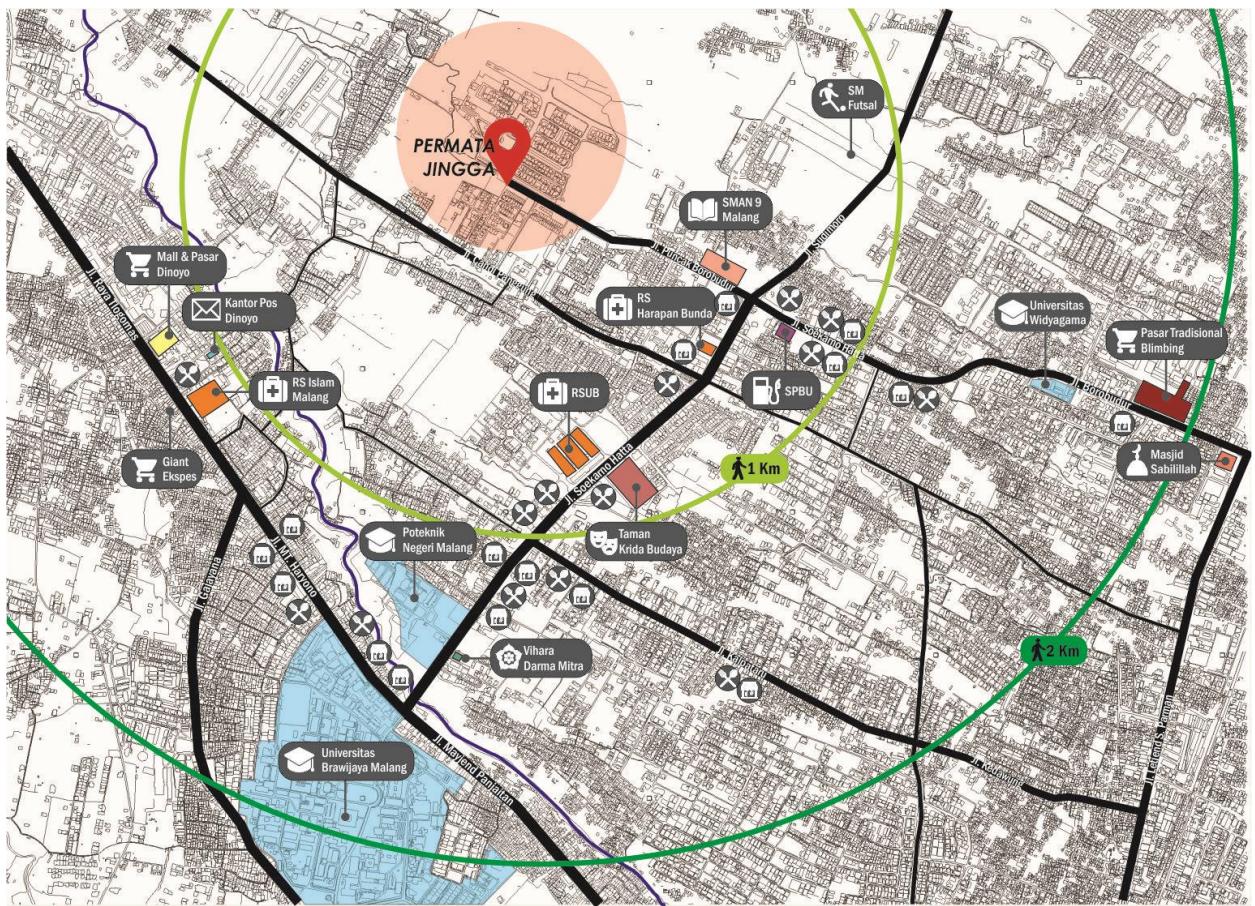
## **B. Perumahan Permata Jingga**

Penilaian alternatif secara keseluruhan pada Perumahan Permata Jingga menunjukkan aksebilitas mendapatkan nilai sebesar 0,085, kondisi lalu lintas mendapat nilai 0,020, citra

lokasi 0,046, luas bangunan 0,017, spesifikasi bangunan 0,034, desain bangunan 0,067, fasilitas publik 0,013, kondisi jalan perumahan 0,006 dan keamanan lingkungan perumahan 0,056. Dari kesembilan faktor di atas, Perumahan Permata Jingga unggul pada kriteria aksesibilitas. Terbukti dari tingginya bobot nilai yang di dapatkan pada kriteria aksesibilitas dibandingkan faktor lain dengan perolehan nilai sebesar 0,085. Berdasarkan hasil penilaian yang telah dilakukan oleh responden terhadap kesembilan faktor tersebut menunjukkan, faktor aksesibilitas merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai jual pada objek properti Permata Jingga.

Berdasarkan penilaian yang telah dilakukan mengindikasikan bahwa aksesibilitas pada Permata Jingga memiliki nilai jual yang tinggi. Pertimbangan kondisi aksesibilitas tersebut terkait dengan beberapa aspek seperti kedekatan lokasi perumahan dengan pusat aktivitas, ketersediaan sarana transportasi umum, kondisi dan lebar jalan, jarak ke berbagai sarana. Semakin strategis lokasi sebuah properti, maka nilai jualnya akan semakin tinggi.

Berdasarkan kondisi eksisting, lokasi Permata Jingga memiliki kedekatan dengan salah satu pusat kegiatan yang ada di Kota Malang, yaitu Jl. Soekarno Hatta. Jarak yang di tempuh untuk mencapai Jl. Soekarno Hatta hanya sekitar 1 km dari lokasi perumahan dengan waktu tempuh sekitar 10 menit dari lokasi perumahan menggunakan kendaraan bermotor. Berbagai macam fasilitas terdapat di sepanjang jalan koridor tersebut. Fasilitas tersebut meliputi sekoah, universitas, rumah sakit, pasar tradisional dan sebagainya. Berikut adalah gambar fasilitas yang terdapat di sekitar lokasi perumahan yang dapat di jangkau dalam radius 1-2 km.



Gambar 4.136 Aksesibilitas Perumahan Permata Jingga  
Sumber : Pengolahan Data, 2017

### C. Perumahan Citra Garden City

Penilaian alternatif secara keseluruhan pada Perumahan Citra Garden City menunjukkan aksebilitas mendapatkan nilai sebesar 0,047, kondisi lalu lintas mendapat nilai 0,021, citra lokasi 0,048, luas bangunan 0,021, spesifikasi bangunan 0,034, desain bangunan 0,041, fasilitas publik 0,017, kondisi jalan perumahan 0,010 dan keamanan lingkungan perumahan 0,056. Dari kesembilan faktor di atas, Perumahan Citra Garden City unggul pada kriteria citra lokasi. Terbukti dari tingginya bobot nilai yang di dapatkan pada kriteria tersebut yaitu sebesar 0,048.

Citra lokasi pada suatu perumahan dinilai cukup penting untuk membentuk *image* pada lokasi perumahan tersebut. Citra lokasi pada Citra Garden City dinilai baik dan memiliki nilai yang tinggi bandingkan dengan kriteria pembanding lain karena terkait dengan prospek di masa mendatang. Citra Garden City di bangun pada lokasi yang termasuk dalam rencana pengembangan kawasan menjadi pusat Kota Malang. Rencana pembangunan tersebut akan mempengaruhi potensi keuntungan di masa mendatang apabila properti tersebut di jual nantinya, sehingga prospek di masa mendatang penting untuk

diperhatikan. Pemilihan properti yang memiliki potensi baik dan akan mengalami perkembangan di masa mendatang sehingga dapat meningkatkan nilai jualnya.

#### 4.4 Uji Konsistensi

Pengukuran ini dilakukan untuk mengetahui tingkat konsistensi responden dalam memberikan penilaian. Tingkat konsistensi diharapkan mendekati sempurna sehingga dapat menghasilkan keputusan yang akurat. Nilai perbandingan berpasangan pada matriks kriteria dapat dikatakan valid apabila memiliki rasio konsistensi (CR)  $\leq 0,1$ . Jika rasio konsistensi lebih dari 0,1 maka perbandingan berpasangan dianggap tidak konsisten, sehingga diperlukan pengambilan data ulang. Pada proses penilaian perbandingan berpasangan yang dilakukan responden, ketidakkonsistenan adalah hal yang mungkin terjadi akibat adanya keterbatasan dalam hal menyatakan presepsi. Berikut adalah tabel nilai konsistensi secara keseluruhan pada pembobotan yang telah di lakukan oleh responden :

Tabel 4.13 Rasio Konsistensi Penilaian Responden

Perbandingan Berpasangan	Nilai Konsistensi	Keterangan
Antar faktor	0,04	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor aksesibilitas	0,00682	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor kondisi lalu lintas	0,00546	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor citra lokasi	0,00203	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor luas bangunan	0,00203	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor spesifikasi bangunan	0,02	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor desain bangunan	0,01	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor fasilitas publik	0,01	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor kondisi jalan	0,00848	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor keamanan lingkungan	0,02	Konsisten
Antar alternatif perumahan terhadap faktor keseluruhan	0,03	Konsisten

Sumber : *Expert Choice*, 2017

Dari tabel diatas dapat diketahui rasio konsistensi penilaian yang telah dilakukan oleh responden secara keseluruhan kurang dari 0,1, sehingga penilaian tersebut konsisten dan tidak perlu di adakan pengambilan data ulang.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual properti pada perumahan di Kota Malang menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP), dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Faktor yang mempengaruhi nilai jual properti pada perumahan di Kota Malang berdasarkan urutan prioritas adalah:
  1. Aksesibilitas
  2. Desain bangunan
  3. Fasilitas publik
  4. Keamanan lingkungan perumahan
  5. Citra lokasi
  6. Luas bangunan
  7. Spesifikasi bangunan
  8. Kondisi lalu lintas
  9. Kondisi jalan perumahan
- b. Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan faktor nilai jual tertinggi pada masing-masing perumahan adalah sebagai berikut:
  1. Faktor fasilitas publik, luas bangunan, spesifikasi bangunan, kondisi jalan perumahan dan keamanan lingkungan memiliki pengaruh paling tinggi terhadap nilai jual di Perumahan The Araya.
  2. Faktor aksesibilitas, desain bangunan dan keamanan lingkungan memiliki pengaruh paling tinggi terhadap nilai jual di Perumahan Permata Jingga.
  3. Faktor citra lokasi, kondisi lalu lintas dan keamanan lingkungan memiliki pengaruh paling tinggi terhadap nilai jual di Perumahan Citra Garden City.
- c. Prioritas alternatif perumahan berdasarkan faktor nilai jual paling tinggi dengan metode AHP adalah :
  1. The Araya
  2. Permata Jingga
  3. Citra Garden City

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang di dapatkan, berikut adalah saran yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan selanjutnya:

- a. Bagi Pengembang Perumahan
  1. Pada pembangunan dan pengembangan perumahan yang akan di lakukan selanjutnya, sebaiknya pihak developer dapat memberikan perhatian terhadap aspek yang paling dominan mempengaruhi nilai jual perumahan yaitu aksesibilitas, desain bangunan dan fasilitas publik, sehingga perumahan tersebut memiliki nilai jual yang tinggi.
- b. Bagi Akademis
  1. Selain faktor-faktor di atas, terdapat beberapa kriteria lain yang dapat mempengaruhi nilai jual perumahan. Pada penelitian selanjutnya, dapat dilakukan identifikasi mengenai faktor lain dari segi aspek lingkungan dan aspek fisik bangunan yang dapat meningkatkan nilai jual perumahan.
  2. Pada penelitian selanjutnya, dapat di lakukan identifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual pada objek properti perumahan dengan tipe sederhana serta tipe menengah di Kota Malang.
- c. Bagi Masyarakat
  1. Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan pemilihan perumahan kelas mewah di Kota Malang sesuai dengan kriteria faktor yang menjadi variabel dalam penelitian ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anandista, T. K., Yuniaristanto, W. Sutopo. 2016. Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah Di Kabupaten Sukoharjo Dan Karanganyar. Jurusan Teknik Industri. Universitas Sebelas Maret.
- Nadira, P. Setijanti, C. Utomo. 2014. Pemilihan Lokasi Rumah Tinggal Pada Perumahan Menengah Di Surabaya Timur. Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Erwanto, Z. Alamsyah, Emilia. 2013. Analisis Nilai Jual Tanah Untuk Perumahan di Kabupaten Tebo (Studi Kasus Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah). *Jurnal Perspektif Pembiayaan dan Pembangunan Daerah Vol. 1 No. 1, Juli 2013.*
- William, G., K. Setiawan, H. P. Chandra. 2013. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Perumahan Skala Kecil Di Surabaya Dan Sekitarnya. *Jurnal Pratama Teknik Sipil Vol 2, No. 2 Tahun 2013.*
- Karina, M., Surjono, S. Hariyani. 2009. Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Khusus Kota Baru Berbasis Industri Dan Pusat Kota Samarinda. *Jurnal Tata Kota dan Daerah Volume 1, Nomor 1, Juli 2009.*
- M. Ikhsan Setiawan. 2006. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan pada Suatu Properti (Kasus: Perumahan Galaxi Bumi Permai, Surabaya). *NEUTRON, Vol.6, No.2, Agustus 2006: 137-154.*
- Fahirah F., A. Basong, H. H. Tagala. 2010. Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana. *Jurnal SMARTek, Vol. 8 No. 4. Nopember 2010: 251 – 26.*
- Adrian S. 2004. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No. 1, Juni 2004 Hal: 65 – 78.*
- Titin, W. & H. B. Wijaya. 2014. Variabel Penentu Harga Lahan di Perumahan Sekitar Kawasan Pendidikan Universitas Diponegoro Semarang. *Jurnal Teknik PWK; Vol. 3; No. 1; 2014; 60-70.*
- Fahirah F. 2011. Variabel-Variabel Penilaian Properti Pada Perumahan Di Palu Barat. Infrastruktur Vol. 1 No. 2 Desember 2011: 79 - 87.
- Brahmanto, Yudi. 2012. Pengaruh Karakteristik Pembeli Terhadap Faktor-Faktor Pembelian Unit Rumah Di Perumahan Graha Family. Thesis. Program Magister Manajemen Teknologi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Mardiyati Sri, Juliana, Driyani Dewi. 2016. Sistem Penunjang Keputusan Pemilihan Perumahan Dengan Menggunakan Metode AHP. *Faktor Exacta* 9(1): 63-71, 2016.

Bayuprima, Sutarja, Yansen. Pengaruh Ketersediaan Fasilitas Umum Terhadap Harga Jual Perumahan Di Kawasan Mangapura

Aulia, Santosa H. 2013. Alternatif Desain Properti Di Kawasan Kota Yang Diminati Masyarakat Menengah Ke Atas. Surabaya: Jurnal Sains Dan Semi Pomits.

Rais Mhd Sandi. 2016. Sistem Pendukung Keputusan Untuk Pemilihan Lokasi Perumahan Menggunakan Analytical Hierarchy Process (AHP). Riau: Riau Journal Of Computer Science. Saaty, Thomas L. 1988. *Multi Criteria Decision Methode : The Analytical Hierarchy Process*. University Of Pittsburgh