



Analisis Hubungan Faktor Lokasi dengan Harga Transaksi Rumah Tinggal Tipe Sederhana (Studi Kasus Kabupaten Bantul, Kulonprogo dan Sleman)

Anisa Nurpita*, Fatima Putri Prativi, R. Ardhanti, Ike Yuli Andjani

Universitas Gadjah Mada

anisa.nurpita@ugm.ac.id; fatimaputri94@mail.ugm.ac.id; ardhanti@ugm.ac.id; ikeyuliandjani@ugm.ac.id

Abstrak: Menurut data Provinsi DIY dalam angka BPS Tahun 2022, Provinsi DIY memiliki pertumbuhan ekonomi sebesar 5,2 persen pada tahun 2021 dimana menurut data Bank Indonesia pada tahun 2021 tersebut kontribusi sektor pariwisata sebesar 10 persen, konstruksi 10 persen serta riel estate sebesar 7 persen. Berdasarkan data REI DIY, pada tahun 2021 permintaan properti di Provinsi DIY naik sebesar 20 persen. Jika dilihat berdasarkan data REI DIY, properti di DIY didominasi 90 persen adalah hunian komersial dan 10 persen adalah hunian subsidi. Rerata tahunan penawaran rumah di Provinsi DIY sebesar 1500 rumah dimana 250 merupakan rumah subsidi. Saat ini pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang hampir sebagian besar adalah rumah tipe sederhana. Lokasi merupakan faktor penentu harga perumahan yang paling penting (Chen dan Hao, 2008). Pemilihan lokasi menjadi faktor utama seseorang memutuskan untuk membeli sebuah properti khususnya rumah tinggal. Maka, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hubungan lokasi terhadap harga transaksi rumah tinggal sederhana di Kabupaten Sleman, Bantul dan Kulonprogo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor lokasi yang memiliki korelasi kuat yaitu Jarak Rumah Tinggal ke CBD (*Central Business District*) atau Pusat Kota untuk rumah tinggal tipe sederhana yang ada di Kabupaten Sleman dan Bantul. Selain itu untuk lokasi rumah tinggal sederhana di Kabupaten Sleman, jarak dengan fasilitas kesehatan juga memiliki korelasi terhadap harga transaksi rumah tinggal. Sedangkan untuk Kabupaten Kulonprogo ternyata faktor lokasi tidak berhubungan erat dengan harga transaksi rumah tinggal sederhana.

Kata kunci: Lokasi; Rumah; Sederhana; Harga

*Correspondence: Anisa Nurpita
Email: anisanurpita@ugm.ac.id

Received: 01 Nov 2023

Accepted: 27 Nov 2023

Published: 28 Nov 2023



Copyright: © 2023 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

show that the location factor that has a strong correlation, namely the distance from residence to the CBD (Central Business District) or City Center for simple house, is in Sleman and Bantul Regencies. Apart from that, for the location of simple residences in Sleman Regency, the distance to health facilities also has a correlation with the transaction price of residences. Meanwhile, for Kulonprogo Regency, it turns out that the location factor is not closely related to the transaction price of simple residences.

Keywords: Location; House; Simple; Price

Abstract: According to DIY Province data in BPS figures for 2022, DIY Province had economic growth of 5.2 percent in 2021, where according to Bank Indonesia data in 2021 the contribution of the tourism sector was 10 percent, construction was 10 percent and real estate was 7 percent. Based on REI DIY data, in 2021 demand for property in DIY Province will increase by 20 percent. If we look at REI DIY data, 90 percent of property in DIY is commercial residential and 10 percent is subsidized residential. The annual average of house offers in DIY Province is 1500 houses, of which 250 are subsidized houses. Currently, most of the housing developments carried out by developers are simple type houses. Location is the most important determinant of housing prices (Chen and Hao, 2008). Location selection is the main factor in someone deciding to buy a property, especially a residence. So, this research aims to analyze the relationship between location and transaction prices for simple residences in Sleman, Bantul and Kulonprogo Regencies. The results of this research

PENDAHULUAN

Pemilihan lokasi menjadi faktor utama seseorang memutuskan untuk membeli sebuah properti khususnya rumah tinggal. Menurut Turner (1976:151), rumah memiliki dua arti, yaitu sebagai kata benda (produk/komoditi) dan sebagai kata kerja (proses/aktivitas). Rumah sebagai kata benda menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan lahan) sebagai suatu bentuk hasil produksi atau komoditi, sedangkan sebagai kata kerja menunjukkan suatu proses dan aktifitas manusia yang terjadi dalam pembangunan maupun selama proses menghuninya.

Lokasi merupakan faktor penentu harga perumahan yang paling penting (Chen dan Hao, 2008). Berdasarkan penelitian yang sudah pernah dilakukan, terdapat kesamaan pola yang dapat diamati yaitu semakin dekat suatu properti dengan CBD (*Central Business District*) maka harganya akan semakin naik, hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Chen dan Hao (2008), Duran *et al* (2011), Tam *et al* (2011), Sayin *et al* (2022), Musa dan Yusoff (2015). Chen dan Hao (2008) menyatakan bahwa semakin jauh 1 km dari CBD maka rata-rata harga perumahan tipe menengah akan turun 5%, *ceteris paribus*. Lokasi perumahan yang dekat dengan fasilitas pendidikan/sekolah juga memiliki dampak terhadap harga perumahan (Tan, 2012), sekolah dengan kinerja yang lebih baik akan menaikkan harga rumah sebesar 1,5% menjadi 2,5% (Fack dan Grenet 2010), hal serupa juga dikemukakan oleh Jud dan Watts (1981) yang menyatakan bahwa properti yang dekat dengan sekolah bereputasi baik akan menaikkan harga properti tersebut, kenaikan harga properti yang dekat dengan sekolah rata-rata mencapai 0,1% (Hui *et al*, 2007). Sayin *et al* juga berpendapat bahwa adanya kawasan komersial di sekitar lokasi perumahan akan memberikan dampak positif terhadap harga perumahan. Sementara itu, Golledge dan Stimson (1997) menyatakan bahwa aksesibilitas ke berbagai jenis kegiatan seperti tempat perbelanjaan, pendidikan dan pelatihan atau rekreasi memiliki dampak yang berbeda terhadap harga properti residensial, tergantung pada aktivitas mana yang ingin diakses orang-orang.

Lokasi perumahan yang dekat dengan stasiun kereta turut mempengaruhi harga perumahan, Chen dan Hao (2008), Tam *et al* (2022) menyatakan bahwa semakin dekat lokasi perumahan dengan stasiun kereta bawah tanah akan meningkatkan harga perumahan karena akan mempermudah mobilitas masyarakat sekitar, akan tetapi Viktor dan Sommervoll (2019) mengemukakan hal yang berbeda, di Oslo semakin dekat lokasi perumahan dengan stasiun metro maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap harga perumahan dikarenakan masyarakat di kota tersebut tidak suka dengan kebisingan yang ditimbulkan oleh stasiun metro. Sementara itu Musa dan Yusoff (2015) berpendapat bahwa lokasi perumahan yang dekat dengan transportasi umum akan meningkatkan harga perumahan, selain itu ketersediaan transportasi bus juga berdampak positif terhadap harga perumahan (Chen dan Hao, 2008).

Lokasi perumahan yang dekat dengan rumah sakit memiliki pendapat yang kontradiktif, Wang *et al*. (2012) dan Tam *et al*. (2022) menunjukkan bahwa rumah sakit di dekat masyarakat akan berdampak positif terhadap harga perumahan, namun Peng *et al*.

(2015) menyatakan bahwa rumah sakit memiliki dampak negatif terhadap harga rumah di sekitar Shanghai, dampak negatif dari rumah sakit secara bertahap akan berkurang ketika lokasi rumah lebih dekat ke CBD (Peng *et al.* 2015).

Tom (2003) menyatakan bahwa rumah yang terletak dekat dengan lokasi limbah berbahaya, dekat dengan saluran transmisi listrik bertegangan tinggi dan berlokasi di daerah banjir dapat mengalami penurunan harga. Rumah yang terletak di area utama yang dapat diakses ke tempat-tempat seperti CBD, tempat kerja, transportasi umum, dan fasilitas terkait lainnya, mendapatkan penawaran yang lebih baik dibandingkan dengan rumah yang terletak di posisi yang kurang menguntungkan atau dekat dengan rawan banjir atau daerah yang terkontaminasi (Musa dan Yusoff, 2008). Dari ulasan beberapa hasil penelitian di atas terlihat jelas bahwa faktor lokasi menentukan harga dari sebuah rumah tinggal. Lokasi dikategorikan dengan berbagai jarak yaitu jarak dengan CBD, jarak dengan fasilitas pendidikan, jarak dengan fasilitas kesehatan, jarak dengan transportasi publik, dll.

Provinsi D.I. Yogyakarta memiliki 5 kabupaten/kota dimana dari ketiga Kabupaten yaitu Bantul, Kulon Progo dan Sleman akan menjadi 3 Kabupaten yang dilalui pembangunan Jalan Tol Jalan Solo – Yogyakarta – Yogyakarta Internasional Airport (YIA) Kulon Progo. Jalan tol ini merupakan salah satu proyek pekerjaan dalam Proyek Pembangunan Nasional (PSN) sepanjang 96,57 km. Pembangunan jalan tol ini berdampak dengan perkembangan perumahan di tiga Kabupaten tersebut. Terlepas dari proyek pembangunan jalan tol tersebut, dengan adanya Bandara YIA pengembang gencar melakukan pengembangan untuk pembangunan perumahan ke arah Barat di sepanjang jalan Wates. Jalan Wates tersebut walaupun namanya Wates namun ternyata melalui 3 Kabupaten yaitu Sleman, Bantul dan Kulonprogo.

Menurut data Provinsi DIY dalam angka BPS Tahun 2022, Provinsi DIY memiliki pertumbuhan ekonomi sebesar 5,2 persen pada tahun 2021 dimana menurut data Bank Indonesia pada tahun 2021 tersebut kontribusi sektor pariwisata sebesar 10 persen, konstruksi 10 persen serta riel estate sebesar 7 persen. Berdasarkan data REI DIY, pada tahun 2021 permintaan properti di Provinsi DIY naik sebesar 20 persen. Jika dilihat lebih detail lagi berdasarkan data REI DIY, properti di DIY didominasi 90 persen adalah hunian komersial dan 10 persen adalah hunian subsidi. Rerata tahunan penawaran rumah di Provinsi DIY sebesar 1500 rumah dimana 250 merupakan rumah subsidi. Saat ini pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang hampir sebagian besar adalah rumah tipe sederhana.

Maka dengan ulasan tersebut di atas, penelitian yang akan dilakukan bertujuan untuk menganalisis pengaruh lokasi terhadap harga transaksi rumah tinggal di Kabupaten Sleman, Bantul dan Kulonprogo serta melihat apakah ada perbedaan indikator lokasi dalam mempengaruhi harga rumah di ketiga Kabupaten tersebut.

METODE PENELITIAN

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang didapat langsung dari lapangan menggunakan kuesioner kepada pembeli rumah tinggal tipe sederhana di Kabupaten Sleman, Bantul dan Kulon Progo. Sampel yang diambil setiap Kabupaten berjumlah 30 rumah sesuai dengan jumlah minimal sampel dalam statistik dengan teknik pengambilan sampel *purposive sampling* yaitu rumah yang masuk dalam kategori tipe sederhana dan rumah yang sudah ditransaksikan pada tahun 2023 sehingga data yang digunakan adalah harga transaksi.

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu korelasi. Lind, Marchal, Wathen berpendapat analisis korelasi adalah sekumpulan teknik untuk mengukur hubungan antara dua variabel, gagasan dasar dari analisis korelasi untuk melaporkan hubungan antara dua variabel. Variabel X (garis horizontal dalam grafik) dan variabel Y (garis vertikal dalam grafik) yang menjadi hubungan non-linear, positif atau negatif (Lind, Marchal, & Wathen, 2008). Korelasi parsial merupakan suatu metode yang digunakan untuk mengukur keeratan hubungan antara dua variabel bebas dan variabel tak bebas. Caranya, mengontrol salah satu variabel bebas untuk melihat korelasi natural antara variabel yang tidak terkontrol. Analisis korelasi parsial ini akan melibatkan dua variabel. Satu variabel yang dianggap berpengaruh akan dikendalikan atau dibuat tetap sebagai variabel kontrol. Sehingga, korelasi parsial ini nantinya bisa digunakan untuk melakukan kontrol dari salah satu variabel dengan mudah. Selain itu, data yang digunakan dalam korelasi parsial biasanya memiliki skala interval atau rasio (Sugiyono, 2017).

Berdasarkan penelitian sebelumnya maka lokasi diindikasikan mempengaruhi harga dari sebuah rumah, dalam penelitian sebelumnya yang dimaksud lokasi sebagai berikut.

Tabel 1 Penelitian Terdahulu Indikator Penentu Lokasi Rumah

Indikator Lokasi	Peneliti (Tahun)
Jarak ke CBD	Chen dan Hao (2008), Duran <i>et al</i> (2011), Tam <i>et al</i> (2011), Sayin <i>et al</i> (2022), Musa dan Yusoff (2015)
Jarak dengan Fasilitas Pendidikan	Chen dan Hao (2008), (Tan, 2012), (Fack dan Grenet 2010), Jud dan Watts (1981), (Hui et al, 2007)
Jarak dengan Pusat Perbelanjaan, Pendidikan dan Rekreasi	Golledge dan Stimson (1997)
Jarak dengan stasiun, terminal, dll (transportasi umum)	Chen dan Hao (2008), Tam <i>et al</i> (2022), Musa dan Yusoff (2015)
Jarak dengan Rumah Sakit (Fasilitas Kesehatan)	Wang <i>et al.</i> (2012) dan Tam <i>et al.</i> (2022)

Maka indikator variabel lokasi yang digunakan dalam penelitian ini jarak ke POI atau CBD (dalam km), jarak obyek ke jalan utama (dalam km), jarak obyek ke jalan Kabupaten/Kota (dalam km), Jarak obyek dengan sekolah terdekat (dalam km), jarak obyek dengan tempat ibadah terdekat (dalam km), jarak obyek dengan pasar tradisional terdekat (dalam km), jarak obyek dengan pasar modern terdekat (dalam km), jarak obyek dengan fasilitas Kesehatan terdekat (dalam km), jarak obyek dengan SPBU terdekat (dalam km), jarak obyek dengan fasilitas keuangan terdekat (dalam km). Seluruh indikator variabel lokasi ini akan diujikan korelasi parsial satu per satu dengan variabel harga transaksi rumah tinggal sederhana.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Harga transaksi rumah tipe sederhana di Kabupaten Bantul, Sleman dan Kulonprogo per tahun 2023 dari data yang didapatkan sebagai berikut:

Tabel 2 Harga Transaksi Rumah Tipe Sederhana di Kabupaten Bantul, Sleman dan Kulonprogo per tahun 2023

Kriteria	Harga Transaksi (Rp)		
	Bantul	Sleman	Kulonprogo
Minimum	130,000,000	335,000,000	115,000,000
Maksimum	695,000,000	700,000,000	600,000,000
Rata-Rata	481,500,000	510,000,000	350,700.000

Berdasarkan harga transaksi rumah tipe sederhana di ketiga Kabupaten tersebut, harga transaksi rumah tinggal tipe sederhana di Kabupaten Sleman paling tinggi yaitu Rp510.000.000 begitu pula dengan harga transaksi minimum dan maksimum untuk rumah tinggal tipe sederhana. Kabupaten Bantul dan Kulonprogo memiliki harga transaksi rumah tinggal tipe sederhana yang tidak jauh berbeda yaitu di harga Rp481.590.000 dan Rp350.700.000.

Tabel 3 Rata-rata Jarak Rumah Tipe Sederhana di Kabupaten Bantul, Sleman dan Kulonprogo Terhadap Setiap Indikator Lokasi (Dalam km)

Indikator Lokasi	Kabupaten/Kota		
	Bantul	Sleman	Kulonprogo
Jarak ke POI atau CBD (km)	7.75	8.68	9.63
Jarak Obyek ke Jalan Utama (km)	0.63	0.49	1.48
Jarak ke Jalan Utama- Kabupaten/Kota/Nasional (km)	2.62	1.77	2.97
Jarak Sekolah Terdekat (km)	0.96	0.88	0.57
Jarak tempat ibadah terdekat (km)	1.04	0.39	0.52
Jarak pasar tradisional (km)	3.61	2.23	2.31
Jarak pasar modern (km)	1.88	1.16	3.28

Jarak fasilitas kesehatan (km)	1.91	1.74	2.40
jarak ke SPBU (km)	2.72	1.71	3.04
jarak ke fasilitas keuangan (km)	2.19	1.60	2.75

Berdasarkan rata-rata jarak antara rumah tinggal tipe sederhana dengan beberapa indikator lokasi yang telah ditentukan dalam penelitian ini di Kabupaten Bantul, Sleman dan Kulonprogo sebagai berikut:

1. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Kabupaten Bantul lebih dekat dengan POI (*Point in Interest*) atau CBD (*Central Business District*) dibandingkan dengan Kabupaten Sleman dan Kulonprogo.
2. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Kabupaten Sleman lebih dekat dengan Jalan Utama dibandingkan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo.
3. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Kabupaten Sleman lebih dekat dengan Jalan Kabupaten/Kota/Nasional dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo.
4. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Kulonprogo lebih dekat dengan sekolah dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Sleman. Walaupun jika dilihat ketiganya tidak jauh berbeda yakni di bawah 1 km jaraknya dengan sekolah terdekat.
5. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Sleman lebih dekat dengan tempat ibadah dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo. Walaupun jika dilihat ketiganya tidak jauh berbeda yakni di bawah 1,1 km jaraknya dengan tempat ibadah terdekat.
6. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Sleman lebih dekat dengan pasar tradisional dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo.
7. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Sleman lebih dekat dengan pasar modern dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo.
8. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Sleman lebih dekat dengan fasilitas kesehatan dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo.
9. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Sleman lebih dekat dengan SPBU dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo.
10. Rata-rata jarak rumah tinggal tipe sederhana di Sleman lebih dekat dengan fasilitas keuangan dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo.

Maka berdasarkan hasil di atas indikator jarak lokasi rumah tinggal tipe sederhana di Sleman lebih dekat dengan indikator lokasi dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo, sehingga jika dikaitkan dengan harga rata-rata transaksi rumah tinggal tipe sederhana di Kabupaten Sleman lebih tinggi maka sangat wajar.

Hal ini sejalan dengan penelitian Thorncroft (1965), Poudyal *et al* (2009), dan Aluko (2011) semuanya menegaskan bahwa nilai properti residensial sangat bergantung pada lokasi. Yang dimaksud lokasi adalah jarak objek dengan tempat kerja, pusat perbelanjaan, jarak ke sekolah, jarak ke fasilitas rekreasi, ruang terbuka, jarak ke tempat hiburan, tempat ibadah, jarak ke CBD, aksesibilitas ke transportasi umum dan layanan masyarakat terkait

lainnya. Menurut teori lokasi klasik, aksesibilitas transportasi diukur dengan jarak dari komunitas perumahan ke CBD, dan aksesibilitas ke sistem transportasi umum (Chen dan Hao 2008).

Tabel 4 Hasil Korelasi Parsial

Y	X	Bantul		Sleman		Kulonprogo	
		Nilai Korelasi	Interpretasi	Nilai Korelasi	Interpretasi	Nilai Korelasi	Interpretasi
Har ga	Jarak ke POI atau CBD (km)	-0.78	kuat	-0.69	kuat	-0.05	sangat lemah
Har ga	Jarak Obyek ke Jalan Utama (km)	-0.41	cukup kuat	0.36	lemah	0.19	sangat lemah
Har ga	Jarak ke Jalan Utama-Kabupaten/Kota/Nasional (km)	-0.17	sangat lemah	-0.30	lemah	0.22	lemah
Har ga	Jarak Sekolah Terdekat (km)	-0.02	sangat lemah	-0.34	lemah	-0.19	sangat lemah
Har ga	Jarak tempat ibadah terdekat (km)	-0.07	sangat lemah	-0.41	cukup kuat	0.26	lemah
Har ga	Jarak pasar tradisional (km)	-0.08	sangat lemah	0.04	sangat lemah	0.25	lemah
Har ga	Jarak pasar modern (km)	0.02	sangat lemah	-0.01	sangat lemah	0.09	sangat lemah
Har ga	Jarak fasilitas kesehatan (km)	-0.03	sangat lemah	0.60	kuat	0.03	sangat lemah
Har ga	jarak ke SPBU (km)	0.17	sangat lemah	-0.19	sangat lemah	0.16	sangat lemah
Har ga	jarak ke fasilitas keuangan (km)	-0.12	sangat lemah	-0.12	sangat lemah	-0.04	sangat lemah

Hasil korelasi parsial untuk setiap indikator lokasi terhadap harga transaksi rumah tipe sederhana di Kabupaten Bantul, Sleman dan Kulonprogo menunjukkan bahwa indikator lokasi yang memiliki korelasi kuat yaitu Jarak Rumah Tinggal ke CBD (*Central Business District*) atau Pusat Kota untuk rumah tinggal tipe sederhana yang ada di Kabupaten Sleman dan Bantul. Selain itu untuk lokasi rumah tinggal sederhana di Kabupaten Sleman, jarak dengan fasilitas kesehatan juga memiliki korelasi terhadap harga transaksi rumah tinggal. Sedangkan untuk Kabupaten Kulonprogo ternyata indikator lokasi tidak berhubungan erat dengan harga transaksi rumah tinggal sederhana.

SIMPULAN

Kesimpulan penelitian ini yang pertama harga transaksi rumah tipe sederhana di ketiga Kabupaten tersebut, harga transaksi rumah tinggal tipe sederhana di Kabupaten Sleman paling tinggi yaitu Rp510.000.000 begitu pula dengan harga transaksi minimum dan maksimum untuk rumah tinggal tipe sederhana. Kabupaten Bantul dan Kulonprogo memiliki harga transaksi rumah tinggal tipe sederhana yang tidak jauh berbeda yaitu di harga Rp481.590.000 dan Rp350.700.000. Kedua, indikator jarak lokasi rumah tinggal tipe sederhana di Sleman lebih dekat dengan indikator lokasi yaitu jarak rumah tinggal tipe sederhana dengan jalan utama, jalan Kabupaten/Kota/Nasional, sekolah, tempat ibadah, pasar tradisional, pasar modern, fasilitas Kesehatan, SPBU, dan fasilitas keuangan. dibandingkan dengan Kabupaten Bantul dan Kulonprogo, sehingga jika dikaitkan dengan harga rata-rata transaksi rumah tinggal tipe sederhana di Kabupaten Sleman yang lebih tinggi. Ketiga indikator lokasi yang memiliki korelasi kuat yaitu Jarak Rumah Tinggal ke CBD (*Central Business District*) atau Pusat Kota untuk rumah tinggal tipe sederhana yang ada di Kabupaten Sleman dan Bantul. Selain itu untuk lokasi rumah tinggal sederhana di Kabupaten Sleman, jarak dengan fasilitas kesehatan juga memiliki korelasi terhadap harga transaksi rumah tinggal. Sedangkan untuk Kabupaten Kulonprogo ternyata indikator lokasi tidak berhubungan erat dengan harga transaksi rumah tinggal sederhana.

DAFTAR PUSTAKA

- Aluko, O. (2011). The effects of location and neighborhood attributes on housing values in metropolitan Lagos. *Ethiopian Journal of Environmental Studies and Management*, 4(2), 69-82.
- Chen, J., & Hao, Q. (2008). The impacts of distance to CBD on housing prices in Shanghai: A hedonic analysis. *Journal of Chinese Economic and Business Studies*, 6(3), 291-302.
- Emalia, Z., & Ariesta, N. A. (2017). Analisis Orientasi Teori Lokasi Weber Terhadap Keberadaan Industri Tempe Kota Bandar Lampung. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 6, 149-168.
- Fack, G., & Grenet, J. (2010). When do better schools raise housing prices? Evidence from Paris public and private schools. *Journal of Public Economics*, 94(1-2), 59-77.
<http://dx.doi.org/10.1016/j.jpubeco.2009.10.009>
- Gujarati, D. N. (2006). *Basic Econometrics* (4th ed.). Singapore: Mc Graw Hill.
- Heyman, A. V., & Sommervoll, D. E. (2019). House Prices and Relative Location. *Cities*, 95, 102373. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.06.004>
- Hui, E. C. M., Chau, C. K., Pun, L., & Law, M. Y. (2007). Measuring the neighboring and environmental effects on residential property value: Using spatial weighting matrix. *Building and Environment*, 42(6), 2333-2343.

- Jud, G. D., & Watts, J. M. (1981). Schools and Housing Values. *Land Economics*, 57(3), 459–470. <https://doi.org/10.2307/3146025>
- Kiel, K. A., & Zabel, J. E. (2008). Location, location, location: The 3L approach to house price determination. *Journal of Housing Economics*, 17(2), 175–190.
- Liang, X., et al. (2018). The effects of locational factors on the housing prices of residential communities: The case of Ningbo, China. *Habitat International*, 81(September), 1–11.
- Lind, Marchal, & Wathen. (2008). *Statistical Techniques in Business and Economies With Global Data Sets* (13th ed.). New York: McGraw-Hill Companies.
- Musa, U., Zahari, W., & Yusoff, W. (2015). Impact of location and dwelling characteristics on residential property prices/values: A critical review of literature. *International Journal of Advances in Management and Economics*, 4(2), 5. www.managementjournal.info.
- Peng, B., et al. (2015). The spatial impacts of class 3A comprehensive hospitals on peripheral residential property prices in Shanghai. *Sci Geograph Sinica*, 35, 860–866.
- Poudyal, N. C., Hodges, D. G., & Merrett, C. D. (2009). A hedonic analysis of the demand for and benefits of urban recreation parks. *Land Use Policy*, 26(4), 975–983.
- Prasetya, N. A., & Sunaryo, P. M. B. (2013). Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Banjarsari, Kelurahan Tembalang, Semarang. *Jurnal Teknik PWK*, 2, 223–232. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/2300/2429>
- Rusdi, M. (2013). Faktor-faktor yang mempengaruhi harga dan penggunaan lahan di sekitar Jalan Lingkar Salatiga. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 9, 317–329.
- Sayın, Z. M., Elburz, Z., & Duran, H. E. (2022). Analyzing Housing Price Determinants in Izmir Using Spatial Models. *Habitat International*, 130(March), 102712. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102712>.
- Sugiyono. (2017). *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: Alfa Beta.
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 9, 65–78. <https://journal.uui.ac.id/JEP/article/view/625/551>.
- Tam, V. W. Y., Fung, I. W. H., Wang, J., & Ma, M. (2022). Effects of locations, structures, and neighbourhoods to housing price: An empirical study in Shanghai, China. *International Journal of Construction Management*, 22(7), 1288–1307. <https://doi.org/10.1080/15623599.2019.1695097>.
- Tan, T. H. (2012). Meeting first-time buyers' housing needs and preferences in Greater Kuala Lumpur. *Cities*, 29(6), 389–396. <http://dx.doi.org.idpproxy.reading.ac.uk/10.1016/j.cities.2011.11.016>.

-
- Tom, K. (2003). Residential property value and locational externalities: On the complementarity and substitutability of approaches. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(3), 250-270.
- Tu, Z. (2005). An improved system for competent cell preparation and high efficiency plasmid transformation using different *Escherichia coli* strain. *Electronic Journal of Biotechnology*, 8(1). [online].
<http://www.ejbiotechnology.info/content/archive.htm>. Issued April 15, 2005. [16 Maret 2006].
- Turner, J. F. (1976). *Housing By People – Towards Autonomy In Building Environments*. Marion Boyars Publishers Ltd. London.