

Menurut Suparmono (2001 : 15), untuk penggunaan lahan perumahan faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah pada suatu tempat adalah :

1. *Location* (faktor lokasi)

Faktor ini berkaitan dengan kemampuan aksesibilitas lokasi tanah terhadap pusat kegiatan ekonomi yang berupa : pusat perbelanjaan, pusat pendidikan, pusat perkantoran, dan pusat hiburan. Semakin tinggi aksesibilitas lokasi tanah terhadap pusat kegiatan ekonomi, maka akan semakin tinggi harganya. Begitu pula sebaliknya semakin jauh lokasi tanah dari pusat kegiatan ekonomi, biasanya harganya semakin rendah.

2. *Position* (faktor posisi)

Faktor ini berkaitan dengan kondisi lingkungan sekitar lokasi rumah. Antara lain lokasi tersebut jauh dari kebisingan, industri berat, kuburan, dan tempat pembuangan akhir sampah. Faktor-faktor tersebut merupakan variabel yang bersifat kualitatif dalam mempengaruhi harga rumah. Apabila lokasi rumah berdekatan dengan kuburan ataupun dengan tempat pembuangan akhir sampah, maka preferensi masyarakat untuk membeli rumah di lokasi tersebut akan rendah.

3. *Physical characteristic* (faktor karakteristik fisik)

Faktor ini berkaitan dengan gaya bangunan, tipe bangunan, dan kualitas bangunan, serta umur efektif bangunan (UEB). Secara umum masyarakat lebih menyukai gaya bangunan kuno. Begitu pula dengan umur efektif