

KAJIAN DETERMINAN NILAI PROPERTI PERUMAHAN
(Studi Pada Lampung Selatan: Kecamatan Natar dan Tanjung Bintang)

Rahmat Saleh
BPR Bhakti Daya Ekonomi
Email: rahmatsaleh186@gmail.com

ABSTRAK

Kajian dilakukan guna identifikasi karakteristik properti apa saja yang berpengaruh terhadap nilai properti dan menerapkan model metode persamaan yang terbaik dalam penentuan nilai properti suatu perumahan. Penelitian ini tidak hanya mempertimbangkan karakteristik luasan tanah, luasan bangunan, kelas bangunan, dan lebar jalan depan, namun penelitian juga mempertimbangkan beberapa karakteristik properti yang belum diketahui arah pengaruhnya seperti jarak properti terhadap fasilitas kesehatan dan surat hak kepemilikan serta waktu transaksi. Penerapan persamaan regresi pada penelitian adanya potensi penilaian suatu properti jumlah besar dapat dilakukan secara cepat dan ekonomis. Metode survei diterapkan sebagai metode pengumpulan data primer dan sekunder. Model *purposive sampling* teknik *non-probability* diterapkan sebagai teknik pengambilan data, observasi penelitian menggunakan rumus *slovin*. Sampel observasi yang digunakan sejumlah 59 sampel berdasarkan perolehan populasi data sekunder tersedianya penawaran rumah tinggal sejumlah 142 data observasi dengan dimensi waktu data silang (*cross-section*) dilokasi penelitian. *Desk research* pada situs penjualan rumah diterapkan sebagai teknik pengambilan data sekunder. Teknik analisis *multiple regression* menggunakan metode *ordinary least square* (OLS). Hasil kajian terdapat temuan yaitu adanya karakteristik properti seperti luasan tanah, luasan bangunan, kelas bangunan, surat hak tanah, lebar jalan depan, dan lokasi serta waktu transaksi secara simultan atau serentak bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai properti perumahan dengan tingkat koefisien determinasi 95,22%. Namun secara parsial atau individu ditemukan adanya pengaruh karakteristik luasan bangunan, kelas bangunan dan lebar jalan depan secara positif dan signifikan terhadap nilai properti perumahan. Berdasarkan penggunaan model terbaik pada fungsi persamaan regresi yang diterapkan pada penelitian ini adalah model persamaan regresi log-log dalam penentuan nilai properti perumahan.

Kata kunci: OLS, penilaian properti, persamaan terbaik.

1. PENDAHULUAN

Negara Indonesia secara berkelanjutan terus berupaya meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Pemerintah melakukan langkah-langkah kebijakan diantaranya pembangunan di berbagai aspek bidang. Pembangunan wilayah disetiap daerah dihadapkan dengan tantangan diantaranya laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, menyebabkan adanya permintaan lahan guna tempat tinggal terus meningkat. Hal tersebut disebabkan kebutuhan aspek pemukiman menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia yang tidak lepas dari aktivitas ekonomi, industrialisasi maupun pembangunan (Sulistyo and Octaviani, 2019). Setiap penduduk secara fundamental adanya hak asasi untuk bertempat

tinggal sebagai kebutuhan dasar sesuai Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 juga menyebutkan bahwa negara ikut bertanggung jawab atas kemampuan bertempat tinggal masyarakat yang layak tak terkecuali bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah sekalipun yang memiliki keterbatasan dalam kepemilikan maupun kepemilikan rumah. Kondisi ketersediaan tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah belum terpenuhi berdasarkan kebutuhan terkini. Perumahan sebagai tempat tinggal yang disediakan baik dari pemerintah maupun pengembang, masih terbatas hanya mampu dijangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Menengah atau Atas (MBM/A). Data akhir *backlog* kepemilikan rumah menurut Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan

Perumahan Rakyat) tahun 2015 menunjukkan jumlah *backlog* kepemilikan rumah atau rumah tangga non kepemilikan rumah sebesar 11.459.875 yang didominasi oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Merujuk adanya target yang ditetapkan dalam keputusan Peraturan Presiden (PERPRES) Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2015 menyebutkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015-2019 sejumlah 7,6 juta.

Permasalahan lain berdampak adanya kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal terus menerus mengalami peningkatan namun tidak diimbangi adanya keterjangkauan harga perumahan tersebut, untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pandemi Covid-19 yang memperburuk keadaan pasar memunculkan permasalahan lain yaitu ketidakpastian pasar yang cukup tinggi. Imbasnya pada praktik penilaian sukar memastikan resiko dan ukuran utama yang berpengaruh terhadap suatu harga aset perumahan, sehingga masyarakat sulit menemukan informasi harga suatu aset properti yang wajar karena nilai pasar yang sulit didapatkan. Terciptanya suatu nilai properti apabila terdapat 4 komponen yang terpenuhi dalam menunjang nilai properti tersebut (Dadi, Hariono, dan Atmoko, 2006). Keempat komponen mempunyai hubungan interaksi satu sama lain sesuai prinsip penawaran dan permintaan yaitu keinginan (*desire*), kegunaan (*utility*), kelangkaan (*scarcity*) dan dapat dialihkan (*transferability*). Secara sistem matematika dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$V = f(D, U, S, T) \quad (1)$$

Provinsi Lampung merupakan diantara wilayah lain yang sukar lepas persoalan tersebut. Data Badan Pusat Statistika dalam Angka 2018, menyebutkan angka data penduduk wilayah Provinsi Lampung merujuk proyeksi penduduk tahun 2017 dengan jumlah angka cukup besar sebanyak 8.289.577 jiwa. Angka tersebut terus meningkat tahun ke tahun. Namun, pada aspek rumah kategori tidak layak huni yaitu kriteria rumah tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kriteria kecukupan minimum luas bangunan, maupun kesehatan penghuni diwilayah Provinsi Lampung sebesar 58.023 Rumah Tidak Layak Huni (RTLH). Kabupaten Lampung Selatan

menjadi wilayah dengan jumlah RTLH yang cukup tinggi sejumlah 544 rumah tidak layak huni. Menurut aspek *backlog* yang menandakan rumah tangga yang belum memiliki rumah pada wilayah Lampung Selatan terdapat total 426 kepala keluarga tercatat angka yang cukup tinggi sejumlah 176 *backlog* dibandingkan angka 200.826 *backlog* Provinsi Lampung. Menurut data Kementerian PUPR bagian Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) tahun 2021 adanya kebutuhan rumah yang harus disediakan diwilayah Lampung Selatan sebesar 2076 unit rumah untuk setiap kepala keluarga yang merupakan angka kebutuhan rumah tertinggi 14 kabupaten/kota lainnya. Tepatnya pada Kecamatan Tanjung Bintang terdapat kebutuhan penyediaan rumah sebesar 403 unit yang merupakan angka kebutuhan rumah tertinggi peringkat 3 dibanding 17 wilayah kecamatan lainnya di Lampung Selatan.

Pada sisi percepatan kemajuan wilayah tersebut mengalami pertumbuhan industri yang sangat massif, adanya pabrik dan pusat perdagangan dengan jumlah banyak. Kecamatan Natar sebagai pusat keramaian didukung adanya sarana transportasi menunjang infrastruktur yang baik dan lengkap seperti bandara internasional serta banyaknya industri bahan baku utama dengan skala makro dan mikro tersebut. Terdapat kebutuhan terhadap penyediaan rumah sebesar 724 unit yang merupakan angka kebutuhan rumah tertinggi peringkat 2 dari 17 wilayah kecamatan lainnya di Lampung Selatan. Adanya percepatan pada pertumbuhan investasi yang memajukan pembangunan fisik di daerah tersebut berdampak pada kebutuhan pembangunan perumahan sebagai tempat tinggal yang layak huni. Berdasarkan kondisi diatas, menjadi dasar sebuah kajian oleh peneliti dan dirasa perlu untuk melakukan sebuah penelitian dengan melakukan kajian terkait.

Berbagai upaya yang dilakukan baik dari pemerintah dan pengembang perumahan (*developer*) untuk menurunkan angka rumah tangga non-kepemilikan rumah (*backlog*) tersebut guna tercapainya keluarga rumah tangga memiliki rumah yang layak huni. Mulai dari pengadaan program pembiayaan dengan sistem Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pemerintah bekerjasama dengan perbankan

maupun penawaran dari pengembang perumahan dengan berbagai variasi mulai dari model sampai tipe harga rumah yang beragam untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Adanya perbedaan opini nilai dari suatu aset perumahan yang terjadi baik dari sisi permintaan masyarakat yang membutuhkan informasi potensi harga yang mungkin dibayarkan maupun dari sisi penawaran pengembang untuk mendapatkan keuntungan (*profit*).

Sampai saat ini dalam penentuan nilai suatu properti, dipahami oleh pengembang dan masyarakat maupun pihak perbankan hanya terbatas merujuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang diatur Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menyebutkan adanya penentuan nilai metode pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Pendekatan penilaian dilakukan terbatas dengan metode penilaian secara tradisional, sehingga dirasa perlu adanya penilaian secara analisis regresi selain untuk melakukan prediksi nilai dari variabel yang tidak diketahui nilainya juga dalam obyek properti dengan jumlah banyak dapat dilakukan secara cepat dan ekonomis.

Kajian identifikasi karakteristik properti terkait karakteristik Apa saja yang berpengaruh terhadap nilai properti suatu perumahan dan untuk penerapan metode persamaan yang terbaik sebagai alternatif model diterapkan sebagai tujuan penelitian perihal penentuan nilai properti suatu perumahan pada lokasi penelitian.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian menerapkan metode survei sebagai metode pengumpulan data primer dan sekunder dari sebuah observasi sampel. *Analytical survey* sebagai analisis untuk menentukan ada atau tidak adanya korelasi antara karakteristik yang diterapkan yaitu luasan tanah, luasan bangunan, kelas bangunan, surat hak atas tanah, lebar jalan depan rumah, jarak lokasi properti terhadap fasilitas kesehatan dan perbedaan waktu tanggal transaksi/penawaran terhadap tanggal penilaian sebagai *independent variable* dengan nilai pasar properti perumahan sebagai *dependent variable*. Istilah definisi operasional variabel

pada penelitian ini ditegaskan berupa penjelasan terkait istilah-istilah yang berhubungan dengan penerapan konsep-konsep penelitian pada kajian ini, Berikut penjelasan rincian dari definisi dan batasan istilah operasional setiap variabel yang diterapkan yaitu.

Tabel 1 Definisi Operasional Variabel

No.	Variabel	Definisi	Satuan
Dependent Variable			
1.	Nilai Properti	Nilai Perumahan yang diestimasi dari perhitungan pendekatan biaya dan harga penawaran/transaksi pada tanggal penilaian per tahun 2021	Rupiah (Rp)
Independent Variable			
1.	Luas Tanah	Ukuran luas tanah properti perumahan	Meter (m ²)
2.	Luas Bangunan	Ukuran luas bangunan permanen	Meter (m ²)
3.	Kelas Bangunan	Besarnya biaya per m ² material dan upah yang melekat pada setiap komponen bangunan	Rp000/m ²
4.	Surat Hak Atas Tanah	Sertifikat/Surat hak kepemilikan atas tanah properti perumahan	Dummy SHM = 1 Selain SHM = 0
5.	Lebar Jalan	Lebar jalan depan perumahan properti, dihitung dari sisi kiri ke kanan	Meter (m ²)
6.	Lokasi	Jarak properti perumahan dari dan ke fasilitas kesehatan (Rumah Sakit, Puskesmas, Klinik)	Kilometer (km)
7.	Waktu Transaksi	Perbedaan waktu tanggal transaksi terhadap tanggal penilaian	Bulan (Per 12 bulan)

Sumber: Data Primer, Diolah (2022)

Penelitian ini menggunakan model *purposive sampling* dengan teknik *non-probability sampling* dari populasi dengan sampel yang mempunyai karakteristik khusus sesuai tujuan penelitian yaitu properti perumahan dengan transaksi (dijual/dibeli) atau yang sedang dalam penawaran yang terjadi dengan maksimal 2 tahun pada tanggal penilaian. Peneliti menyadari dengan sulitnya untuk akses data pasar dari populasi obyek properti yang diteliti secara keseluruhan, adanya penggunaan teknik ini diharapkan estimasi hasil sampel yang digunakan dapat merata dan proporsional yaitu sampel properti dipilih meliputi semua wilayah penelitian serta mewakili populasi yang ada (Harjanto dan Hidayati, 2019: 149).

Penetapan jumlah observasi sampel data menurut Wooldridge (2015) asumsi *central limittheorem* harus terpenuhi dengan jumlah minimal 30 data observasi guna terdistribusi normal. Penelitian ini mempertimbangkan keterbatasan biaya, aspek waktu dan sumber daya manusia, sehingga observasi data penelitian dalam menentukan jumlah sampel menggunakan rumus slovin Ryan (2013: 20) dalam bukunya *Sample Size Determination and Power* menyebutkan rumus, berikut :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^e} \quad (1)$$

Keterangan:

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

e = kesalahan pengambilan sampel yang ditolerir (10%)

Berdasarkan informasi data yang diperoleh dari data sekunder yang tersedia dilapangan Kecamatan Natar dan Tanjung Bintang dengan penawaran rumah tinggal sejumlah 142 rumah. Adanya informasi data tersebut dihitung dengan rumus slovin di atas, diperoleh perhitungan seperti di bawah ini:

$$n = \frac{142}{1+(142)(0.1^2)} = 59 \quad (2)$$

Perhitungan jumlah sampel tersebut menunjukkan jumlah sebaran sampel yang dapat digunakan dalam penelitian ini sebanyak 59 penawaran rumah tinggal. Distribusi pengambilan sampel yang dilakukan pada dua kecamatan tersebut merujuk dengan sebaran pada tabel berikut ini, yaitu:

Tabel 2 Sebaran Sampel Penelitian

No	Lokasi Studi	Data Penawaran	Proporsi	Perhitungan Proporsi	Jumlah Sampel
1	Natar	109	0.77	0.77 x 59	45
2	Tanjung Bintang	33	0.23	0.23 x 59	14
	Jumlah	142	-	-	59

Sumber: Data Primer, Diolah (2022)

Terkait instrumen yang diterapkan dalam penelitian ini, observasi data sampel yang terjadi transaksi tersebut perlu memenuhi kriteria validasi. Setidaknya mencakup syarat nilai pasar, yaitu pertama nilai transaksi dari sampel terpilih harus bersumber pada transaksi jual beli atau transaksi yang ditawarkan dari penjual dan pembeli yang sama-sama berkehendak (*willingness to sell and willingness to buy*). Kedua, punya informasi yang seimbang (*simetric information*). Ketiga, ada waktu yang cukup dalam negosiasi. Keempat, dalam keadaan pasar terbuka (tidak ada batasan penjual/pembeli) serta tidak ada hubungan istimewa dari kedua pihak.

Untuk bisa menjelaskan nilai properti perumahan sebagai variabel dependen dalam penelitian ini oleh 7 variabel independen tersebut, secara sederhana dapat diaplikasikan dalam model *multiple regression* menurut Wooldridge (2015: 63) dalam bukunya berjudul *Introductory Econometrics: A modern approach* dengan persamaan berikut, yaitu.

$$y = \beta_0 + \beta_1x_1 + \beta_2x_2 + \beta_3x_3 + \dots + \beta_kx_k + u, \quad (3)$$

Dipahami y sebagai variabel dependen, β_0 sebagai *intercept*, β_1 sebagai parameter variabel independen (x_1) dan seterusnya. Penelitian ini dapat menerapkan persamaan sebagai berikut yaitu.

$$\ln P = \beta_0 + \beta_1x_1 + \beta_2x_2 + \beta_3x_3 + \dots + \beta_kx_k + u, \quad (4)$$

Keterangan:

P = nilai properti

X_1 = luas tanah

X_2 = luas bangunan

X_3 = kelas bangunan

X_4 = surat hak atas tanah

X_5 = lebar jalan

X_6 = lokasi

X_7 = waktu transaksi

Data primer dan sekunder diterapkan dalam pengumpulan data penelitian. Adanya keterbatasan kondisi Covid-19 menjadikan akses penggunaan data primer diterapkan dengan beberapa cara yaitu *telephone interview*, *personal interview* secara langsung via daring kepada broker/agent properti dan pemilik rumah. Data sekunder didapatkan dari *desk research* pada situs penjualan rumah baik dari pengembang yang diakses dari data sikumbang Kementerian PUPR yaitu Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) ataupun dari situs data informasi seperti rumah 123, rumahku.com, dan rumah.com. Serta untuk melengkapi hasil data dan informasi tersebut akan dilakukan akses informasi tambahan dari masyarakat atau sekitar objek properti rumah terkait dan data diperoleh dari instansi terkait seperti MAPPI, Badan Pusat Statistika dan sebagainya.

Proses pengumpulan data dilakukan memperhatikan analisis kesesuaian data dengan kewajaran, kelayakan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Berdasarkan waktu dalam penelitian ini menggunakan data silang (*cross-section*) sejumlah 59 sampel observasi data pada Kecamatan Natar dan Tanjung Bintang di Lampung Selatan serta runtun waktu pelaksanaan penelitian dilakukan yaitu dari bulan Januari sampai Maret 2022.

Penelitian ini menggunakan *multiple regression analysis* dengan metode OLS (*ordinary least square*) via software Eviews 10, menurut N. Gujarati, (2004) dengan tujuan

untuk estimasi, memprediksi rata-rata populasi atau nilai variabel terikat yang digunakan berdasarkan nilai variabel tidak terikat yang diketahui. Bentuk fungsi model regresi dalam penelitian ini menggunakan pemilihan kriteria statistik berupa kriteria AIC (*Akaike Info Criterion*), SBC (*Schwarz Bayesian Criterion*), dan HQC (*Hannan-Quinn Criterion*) dengan dilakukan perbandingan dari nilai masing-masing kriteria untuk pemilihan model yang terbaik ditentukan adanya nilai terkecil dari model tersebut.

Insukindro, Maryatmo and Aliman, (2001: 58) menyebutkan pemilihan bentuk fungsi model terbaik ini penting menyadari teori ekonomi tidak spesifik merumuskan perihal apakah sebaiknya bentuk fungsi suatu model dinyatakan dalam bentuk linier atau bentuk lain dengan tujuan guna memastikan model yang diterapkan adalah benar yang terbaik. Uji MWD (*Mac Kinnon, & White Davidson*) yang digunakan yaitu untuk mengetahui apakah perilaku data terdapat hubungan linier atau non-linier dengan asumsi H_0 variabel dependen sebagai fungsi linier dari variabel independen dan H_1 variabel dependen merupakan fungsi log-linier dari variabel independen.

Uji kriteria Statistika untuk menguji ketepatan model yang dipilih dalam menjelaskan permasalahan yang ada perlu dilakukan guna mengetahui baik tidaknya suatu model yang diterapkan, uji kriteria statistika nya berupa Uji F, Uji t, Uji Koefisien Determinasi (R²).

Uji kriteria ekonomi diterapkan untuk membandingkan antara koefisien parameter estimasi sesuai dengan teori ekonomi, mengetahui lulus atau tidaknya uji kriteria suatu penelitian bisa dilihat dari koefisien parameter estimasi yang disesuaikan dengan teori ekonomi.

Uji Asumsi Klasik diterapkan guna temuan apakah model estimasi yang diperoleh memenuhi kriteria asumsi klasik atau tidak, menggunakan Uji Normalitas, Linieritas, Multikolinieritas, Autokorelasi, dan Heterokedastisitas.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil uji pemilihan kriteria statistik mencakup AIC (*Akaike Info Criterion*),

SBC (*Schwarz Bayesian Criterion*), dan HQC (*Hannan-Quinn Criterion*) adanya penerapan model terbaik yang dapat digunakan yaitu model log-log yang ditunjukkan adanya nilai kriteria baik dari AIC, SBC maupun HQC terkecil dari hasil uji persamaan lainnya.

Tabel 3 Hasil Uji Kriteria AIC, SBC dan HQC

Kriteria	Lin-Lin	Lin-Log	Log-Lin	Log-Log
AIC	36.90436	36.84857	-1.932684	-1.986141
SBC	37.18606	37.13027	-1.650984	-1.704441
HQC	37.01432	36.95853	-1.822720	-1.876176

Sumber: Data Primer, Diolah (2022)

Hasil uji *Mackinnon, White & Davidson* (MWD) menunjukkan bahwa nilai variabel Z_1 dan Z_2 ditetapkan sebagai keterangan signifikan secara statistik dan sesuai hipotesis yang diterapkan, sehingga model log-log linier dapat diterapkan.

Variabel	t-statistik	t-tabel	Probability	R-Squared	Keterangan
Z_1	-3.238982	-1.67528	0.0021	0.941629	Signifikan
Z_2	1.972021	1.67528	0.0542	0.955623	Signifikan

Sumber: Data Primer, Diolah (2022)

Model log linier diterapkan pada penelitian ini, persamaan regresi dapat dirumuskan dengan bentuk sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{LOGNP} &= -12,63157 - 0,004520\text{LOGLT} + \\ &+ 0,383949\text{LOGLB} + 3,347252\text{LOGKB} + \\ &+ 0,0067180\text{SH} + 1,529715\text{LOGLD} + \\ &+ 0,008294\text{LOGJP} - 0,016975\text{LOGWT} \\ \text{T-Statistic} &= (-3,411729) (-0,073598) \\ &(4,512143) (6,587276) (0,199988) (4,264638) \\ &(0,486889) (-0,995678) \\ \text{R-Squared} &= 0,952171 \\ \text{Adj R}^2 &= 0,945606 \\ \text{DW} &= 1,423818 \end{aligned}$$

Hal tersebut menunjukkan luas bangunan secara signifikan dengan koefisien 0,3840 sebagai hasil regresi, sehingga apabila luas bangunan terdapat peningkatan atau perluasan 1 m² maka berpengaruh terhadap peningkatan nilai properti sebesar 0,3840% dengan hasil estimasi regresi tersebut membuktikan bahwa hipotesis diterima yaitu pengaruh luas bangunan positif dan signifikan terhadap nilai properti perumahan.

Kelas bangunan secara signifikan dengan koefisien 3,3473 sebagai hasil regresi, sehingga apabila kelas bangunan terdapat peningkatan Rp1.000/m² maka akan berpengaruh terhadap peningkatan nilai properti sebesar 3,3473% dengan hasil estimasi regresi tersebut membuktikan bahwa hipotesis diterima yaitu

pengaruh kelas bangunan positif dan signifikan terhadap nilai properti perumahan.

Lebar jalan depan secara signifikan dengan koefisien 1,5297 sebagai hasil regresi, sehingga apabila lebar jalan depan perumahan properti mengalami peningkatan atau perluasan 1 m² maka akan berpengaruh terhadap kenaikan nilai properti perumahan sebesar 1,5297% sebagai hasil regresi, dengan hasil estimasi regresi tersebut membuktikan bahwa hipotesis diterima yaitu pengaruh lebar jalan depan rumah positif dan signifikan terhadap nilai properti perumahan.

Namun, variabel luas tanah, surat hak atas tanah, lokasi dan waktu transaksi dengan nilai t-Statistik < 1,66901 (t-tabel), sehingga tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti. Meskipun demikian adanya variabel secara individu yang tidak signifikan bahkan sekalipun secara serentak atau simultan, nilai konstanta dengan jumlah t-Statistik (-3,4117) tersebut menunjukkan adanya pengaruh signifikan.

Secara simultan menunjukkan bahwa secara serentak bersama-sama pada variabel luasan tanah, luasan bangunan, kelas bangunan, surat hak tanah, lebar jalan depan, dan lokasi serta waktu transaksi dengan signifikan terhadap variabel nilai properti.

Nilai koefisien determinasi ditunjukkan *R-Squared* (R²) pada statistik dengan nilai sebesar 0,952171 sebagai hasil regresi, sehingga model penerapan variasi variabel independen pada penelitian ini terdapat kemampuan untuk menjelaskan atau menunjukkan pengaruhnya terhadap variabel dependen sebesar 95,22%. Nilai sisa sejumlah 4,78% variasi variabel dependen dapat dijelaskan atau ditentukan variabel independen lain yang belum atau tidak diterapkan dalam model penelitian.

Tabel 5 Hasil Uji F

No	Variabel	F-statistik	F-tabel	Probability	Keterangan
1	Luas Tanah	154,0434	2,20	0,0000	Berpengaruh Signifikan
2	Luas Bangunan				
3	Kelas Bangunan				
4	Surat Hak Atas Tanah				
5	Lebar Jalan				
6	Lokasi				
7	Waktu Transaksi				

Sumber: Data Primer, Diolah (2022)

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, Pertama, terdapat penemuan peneliti perihal adanya karakteristik properti yang berpengaruh

terhadap nilai properti perumahan pada Kecamatan Tanjung Bintang, dan Natar. Secara simultan atau serentak bersama-sama pada karakteristik luasan tanah, luasan bangunan, kelas bangunan, surat hak tanah, lebar jalan depan, dan lokasi serta waktu transaksi berpengaruh signifikan terhadap nilai properti perumahan ditunjukkan adanya tingkat koefisien determinasi 95,22%. Namun, secara parsial atau individu menunjukkan terdapat pengaruh karakteristik luas bangunan, dan kelas bangunan serta lebar jalan depan secara positif, signifikan terhadap nilai properti perumahan.

Namun, secara individu adanya pengaruh tidak signifikan dari karakteristik luas tanah, surat hak atas tanah, lokasi dan waktu transaksi terhadap nilai properti perumahan. Hal tersebut menurut peneliti disebabkan perluasan tanah terbatas karena adanya segmen ukuran luasan tanah tertentu pada setiap tipe perumahan. Perbedaan dokumen kepemilikan surat hak atas tanah setiap unit properti perumahan akan ada perbaikan status menjadi hak milik. Jarak lokasi properti terhadap fasilitas kesehatan relatif sama mudah diakses. Keberagaman pada saat waktu transaksi setiap unit properti perumahan antara penjual dan pembeli terhadap waktu penilaian tidak begitu berpengaruh terhadap nilai properti.

Kedua, menurut pemilihan model terbaik pada fungsi persamaan regresi setelah melakukan uji estimasi dari berbagai model seperti model persamaan linier, lin-log, log-lin dan log-log. Maka keputusan penerapan model terbaik pada fungsi persamaan regresi yang digunakan untuk penentuan nilai properti perumahan yaitu model persamaan regresi log-log.

Peneliti mengalami hal keterbatasan-keterbatasan dalam melaksanakan penelitian ini, namun demikian hal tersebut tidak terbatas sebagai kendala. Pertama, keterbatasan peneliti pada proses pengumpulan data, informasi karakteristik properti pada saat *interview/wawancara*, beberapa pihak narasumber sebagai subyek observasi tidak berkenan memberikan informasi jika tidak bertemu/bertatap muka secara langsung namun disisi lain dimasa pandemi terdapat kebijakan pembatasan dalam interaksi secara langsung. Terdapat hal manfaat positif jika peneliti tidak mengalami hal tersebut yaitu adanya

kemudahan untuk akses informasi karakteristik properti dan memungkinkan jumlah sampel dari populasi dapat diakses lebih akurat dan terpenuhi.

Kedua, kendala waktu dan biaya, sehingga studi lokasi penelitian masih terbatas 2 wilayah kecamatan pada Kecamatan Tanjung Bintang dan Natar. Apabila peneliti dapat memperluas jangkauan studi lokasi penelitian di sekitar seperti Kecamatan Jati Agung yang telah disesuaikan dengan rumusan masalah, penelitian akan lebih obyektif berdasarkan keterwakilan data observasi yang luas.

Berdasarkan temuan penelitian terdapat beberapa implikasi baik secara praktis yaitu terkait kontribusi temuan penelitian terhadap penguatan pelaksanaan praktisi maupun secara teoritis yang berhubungan adanya kontribusi penelitian guna perkembangan teori ilmu yang ada.

Pertama, pengembangan penelitian diperlukan pada obyek properti yang lebih variatif seperti properti komersial, pertanian dan properti lainnya serta karakteristik properti yang lebih realistis. Metode penelitian dalam hal menentukan penilaian masal suatu properti perumahan, baik menggunakan penilaian metode regresi berganda dan metode penilaian lainnya perlu dilakukan studi komperatif atau perbandingan metode baik dari aspek efisiensi maupun aplikatif.

Kedua, berdasarkan pemahaman masyarakat terkait teriptanya nilai atau harga jual beli suatu properti rumah tinggal, perlu program pemahaman atau edukasi penilaian properti yang tepat, sehingga masyarakat paham bahwa nilai suatu properti tidak hanya dipengaruhi luasan tanah dan bangunan. Pemerintah diharapkan untuk melakukan percepatan untuk memenuhi kebutuhan akses rumah tinggal di lokasi penelitian, baik berupa regulasi atau kebijakan rencana tata ruang peruntukan rumah tinggal dan pengawalan terkait pelaksanaan kebijakan yang sudah ditetapkan. Karakteristik pengaruh terhadap nilai properti perlu dipertimbangkan guna keterjangkauan akses kepemilikan rumah sesuai nilai pasar, sehingga tidak berakibat terciptanya nilai properti bias baik secara *over value* atau *under value*.

DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute. (2013) *The Appraisal of Real Estate*. Edited by Emily Ruzich. 14 th Edit. Chicago: Appraisal Institute.
- Collins, Jill, and Roger Hussey. (2014) "Business Research: A Practical Guide for Undergraduate and Postgraduate Students." In , Fourth Edi, 1–347. London: Macmillan Publishers Limited.
- Harjanto, B. and Hidayati, W. (2019) *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Keempat. Kota Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA.
- Insukindro, Maryatmo, R. and Aliman (2001) *Modul Ekonometrika Dasar dan Penyusunan Indikator Unggulan Ekonomi*. Makassar.
- MAPPI. (2018) *Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilai Indonesia*. VIII. jakarta.
- N. Gujarati, D. (2004) *Basic Econometrics*. Fourth Edi. The McGraw-Hill Companies.
- Ryan, T. P. (2013) *Sample Size Determination and Power, Sample Size Determination and Power*. Canada: John Wiley & Sons, Inc. doi: 10.1002/9781118439241.
- Sulistyo, B. and Octaviani, M. (2019) 'STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN KARYAWAN PT KRAKATAU POSCO DI CELGON BANTEN'.
- Supardi, Untung, Heri Basuki Rudianto, and Mohammad Luthfi Amirul Mukminin. (2010). *Penilaian & Properti*. 1st ed. jakarta: Mitra Wacana Media.
- Wooldridge, J. M. (2015) *Introductory Econometrics: A modern approach*. 6th Editio, *Econometrics*. 6th Editio. Chicago: Nelson Education.