Jurnal Acitya Ardana
Volume 4, No. 1, 2024 (p.44-56)
e-ISSN: 2807-291X

Pengaruh Luas Tanah, Luas Bangunan, Jarak Menuju Pusat Perekonomian, dan Jumlah Penduduk terhadap Harga Properti

Dandung Satria Wirambodo Putra
Kementerian Keuangan Republik Indonesia
dandungsatria@kemenkeu.go.id

Keywords:
Prooperty, Market, Valuation, Hedonic-Price.

ABSTRACT

An imperfect market is a market where sellers and buyers have limited information about the products transacted in the market. The property market is a market that falls into this category. Sellers and buyers in the property market do not have definite information about the items they are going to sell or buy. Limited information about property can be mitigated by using the services of a property agent. The use of property agent services has apparently led to the phenomenon of increasing property prices. The increase in property prices is proven by the Residential Property Price Survey (SHPR) index conducted by Bank Indonesia which shows an increase in property prices even during the pandemic. An up to date database can be one way to reduce limited property information regarding property. Indonesia still does not have an up to date property database so the limited information regarding properties to be transacted cannot be mitigated. Limited information about property can be overcome by using the services of a third party, namely an appraiser. The appraiser can determine the price of the property by paying attention to information regarding the specifications of the property. The specifications of the property can be a factor that influences property prices according to the Hedonic Price Model theory. This theory explains that the attributes/specifications of a product can influence the price or value of that product. The property variabels that will be used in this research are land area, building area, access road width, distance to the economic center, and population. These five variabels are the variabels that are the main determinants of property prices in Indonesia. The research results show that the variabels land area, building area and access road width have a positive influence on property prices. The variabels of population and distance to the economic center have a negative influence on property prices

Kata Kunci:
Pasar, Properti, Penilaian, *Hedonic-Price*.

ABSTRAK

Pasar tidak sempurna merupakan pasar di mana penjual dan pembeli memiliki keterbatasan informasi mengenai produk yang ditransaksikan dalam pasar tersebut. Pasar properti merupakan pasar yang termasuk dalam kategori tersebut. Para penjual dan pembeli di pasar properti tidak memiliki informasi pasti mengenai barang yang akan dijual atau dibeli. Keterbatasan informasi mengenai properti dapat dimitigasi dengan menggunakan jasa agen properti. Penggunaan jasa agen properti ternyata menimbulkan fenomena peningkatan harga properti. Kenaikan harga properti dibuktikan dengan indeks Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan oleh Bank Indonesia yang menunjukkan adanya peningkatan harga properti bahkan pada masa pandemi. Basis data yang up to date dapat menjadi salah satu cara untuk mengurangi keterbatasan informasi properti mengenai properti. Indonesia masih belum memiliki basis data properti yang up to date sehingga keterbatasan informasi mengenai properti yang akan ditransaksikan tidak dapat dimitigasi. Keterbatasan informasi mengenai properti dapat diatasi dengan menggunakan jasa pihak ketiga, yaitu penilai. Penilai dapat menentukan harga dari properti dengan memperhatikan informasi mengenai spesifikasi dari properti tersebut. Spesifikasi dari properti dapat menjadi faktor yang memengaruhi harga properti sesuai dengan teori Hedonic Price Model. Teori tersebut menjelaskan bahwa atribut/spesifikasi dari suatu produk dapat memengaruhi harga atau nilai dari produk tersebut. Variabel properti yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah luas tanah, luas bangunan, jarak ke pusat ekonomi, dan jumlah penduduk. Kelima variabel tersebut merupakan variabel yang menjadi penentu utama dari harga properti di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan variabel luas tanah, luas bangunan, memberi pengaruh positif terhadap harga properti. Variabel jumlah penduduk dan jarak ke pusat ekonomi memberi pengaruh negatif terhadap harga properti.

How to cite: Putra, Dandung Satria Wirambodo. (2024). Pengaruh Luas Tanah, Luas Bangunan, Jarak Menuju Pusat Perekonomian, dan Jumlah Penduduk terhadap Harga Properti. Jurnal Acitya Ardana, 4(1), 44-56

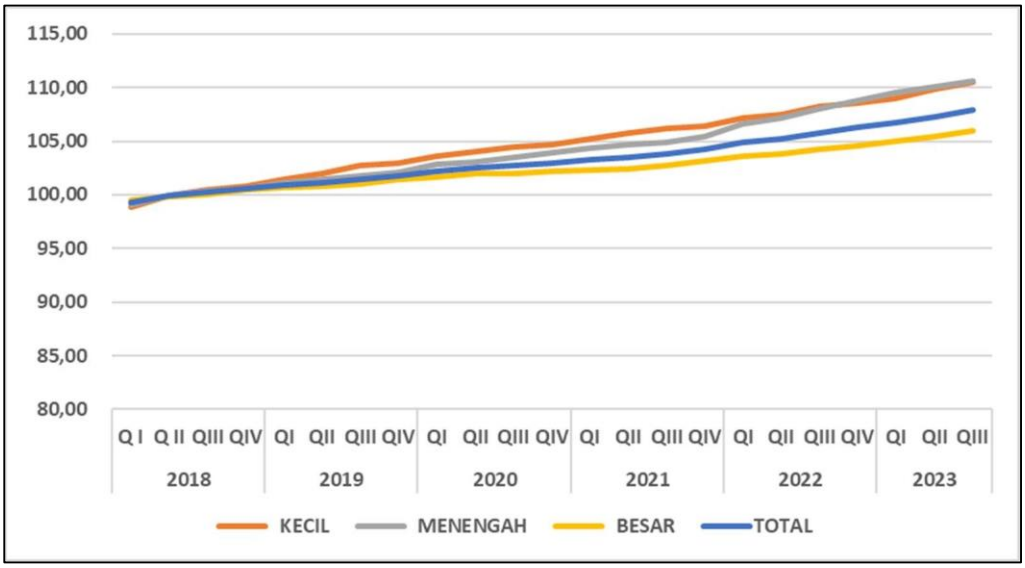
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.
To view a copy of this license, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

PENDAHULUAN

Asimetri informasi merupakan salah satu ciri dari pasar tidak sempurna yang menjadikan pembeli maupun penjual tidak mengetahui secara pasti informasi mengenai produk yang akan dijual maupun dibeli (Makowski & Ostroy, 2001). Pasar properti termasuk dalam kategori pasar tersebut (Bartke & Schwarze, 2021). Pembeli dan penjual pada pasar properti memiliki kesamaan yaitu sama-sama tidak mengetahui berapa harga pasti dari properti yang akan ditransaksikan (May, 2021).

Masyarakat Indonesia memiliki tiga kebutuhan yang masuk dalam kategori kebutuhan primer yang harus dipenuhi dan salah satu dari kebutuhan tersebut adalah properti atau hunian (Bintang & Agustina, 2021). Properti tidak tidak hanya menjadi salah satu dari tiga kebutuhan primer masyarakat Indonesia. Masyarakat Indonesia memiliki minat yang tinggi untuk berinvestasi di sektor properti, sehingga harga properti di Indonesia terus meningkat Sari C.P 2023. Peningkatan harga properti dapat diketahui melalui indikator yang dibuat oleh Bank Indonesia yaitu Survei Harga Properti Residensial (SHPR).

Grafik 1: Indeks Harga Properti Residensial 2018 s.d 2023



Sumber: Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia (2023)

Grafik indeks SHPR menunjukkan bagaimana dampak besarnya minat masyarakat Indonesia berinvestasi pada sektor properti terhadap harga properti. Dinamika pergerakan harga properti yang ditunjukkan pada grafik tersebut menjadikan tahun 2018 sebagai tahun dasar dengan indeks 100. Hasil dari survei menunjukkan dalam periode lima tahun, harga properti untuk kategori ukuran kecil, menengah, dan besar terus meningkat. Grafik menunjukkan bahwa sektor properti di Indonesia merupakan sektor ekonomi yang stabil karena tidak terkena dampak dari Pandemi COVID-19. Dampak pandemi tidak dirasakan oleh sektor properti karena harga properti tetap dan terus meningkat dari tahun 2018.

Peningkatan minat masyarakat Indonesia untuk berinvestasi pada sektor properti didorong oleh meningkatnya perekonomian Indonesia KFMAP Asia. Meningkatnya harga properti memiliki hubungan dengan keinginan masyarakat Indonesia untuk mengalokasikan uang yang dimiliki pada sektor yang lebih produktif, salah satunya adalah properti. Masyarakat Indonesia menganggap properti adalah sektor yang produktif dan Indonesia merupakan salah satu tujuan investasi properti terbaik di dunia (Kemenko Perekonomian, 2023). Hal ini adalah bukti yang menunjukkan adanya peningkatan ekonomi di Indonesia berkolerasi dengan peningkatan harga sektor properti.

Wilayah Indonesia yang memiliki pertumbuhan ekonomi lebih tinggi dibanding wilayah yang lain di Indonesia adalah Provinsi DKI Jakarta, bahkan menjadi provinsi dengan kekuatan ekonomi yang paling besar di Indonesia (Aditya, 2023). Besarnya kemampuan ekonomi Provinsi DKI Jakarta menjadikan masyarakat setempat menyalurkannya dalam bentuk investasi dan salah satunya dalam bentuk properti. Status Jakarta yang "masih" menjadi Ibukota Negara menyebabkan investasi properti di DKI Jakarta menjadi salah satu yang terbaik di Indonesia.

Meningkatnya minat masyarakat terhadap investasi di sektor properti menjadikan permintaan terhadap jumlah properti juga mengalami peningkatan. Peningkatan jumlah permintaan akan menggeser keseimbangan harga sehingga harga akan meningkat (Siregar, Naibaho, Ginting, Sormin, & Siregar, 2021). Tidak hanya akibat dari meningkatnya permintaan, penggunaan jasa agen properti dalam kegiatan penjualan dan pembelian juga memberikan dampak peningkatan harga properti. Akses informasi terhadap pasar properti dimiliki secara luas oleh agen properti, sehingga agen properti memiliki pengetahuan yang lebih mengenai harga dan nilai dari suatu properti (Woolcott, 2022). Negara seperti Amerika Serikat mengalami fenomena yang menunjukkan mayoritas harga properti pada pasar merupakan hasil penentuan agen properti, penjual dan pembeli tidak mengetahui pasti bagaimana harga tersebut dapat terbentuk, sehingga hanya menyetujui harga dari agen (Kale, 2022). Harga properti dari agen sudah ditambah dengan berbagai biaya, baik untuk pembeli maupun penjual. Biaya tersebut adalah: biaya konsultasi, survei, legalitas, administrasi.

Harga properti yang terus meningkat tidak hanya akibat dari penggunaan jasa agen properti dalam tahapan pelaksanaan transaksi. Kenaikan harga properti juga merupakan akibat dari absennya basis data properti yang up to date (Fauzian, 2022). Basis data dengan konten yang akurat dapat menjadi bahan baku untuk analisis pergerakan estimasi harga transaksi dari suatu properti. Basis data yang akurat dan up to date memberi banyak manfaat dalam proses transaksi properti di banyak negara. Efisiensi transaksi properti dan pengurangan biaya transaksi terjadi di pasar properti Swedia, Kenya mampu mengurangi potensi korupsi dan meningkatkan transparansi dalam transaksi properti, semuanya karena memiliki basis data yang kredibel di sektor properti (Sladić, Milosavljević, Nikolić, Sladić, & Radulovic, 2021). Tanpa basis data transaksi properti dengan informasi yang terstandar menjadikan kebenaran data harga properti sulit untuk dilakukan verifikasi (Deloitte, 2019; Safitra, 2022).

Calon penjual dan pembeli properti dapat menggunakan jasa pihak ketiga untuk melakukan verifikasi mengenai kebenaran data harga properti. Pihak ketiga yang dapat memberi pendapat mengenai nilai properti dan melaksanakan verifikasi terhadap kebenaran nilai properti adalah Penilai (Bartke & Schwarze, 2021). Penilai dapat memberikan verifikasi terhadap harga dari suatu properti karena penilai merupakan seorang profesional dengan kompetensi untuk melakukan penilaian dalam bidang properti atau bisnis (Makaryanawati, Harahap, Sulistyawati, & Mahmudah, 2021). Penilaian adalah proses memberi opini terhadap objek pada suatu saat tertentu sesuai dengan standar dan aturan yang berlaku dan opini yang diberikan adalah nilai ekonomi (Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia, 2018).

Opini yang diberikan oleh penilai didapat melalui penggunaan pendekatan penilaian (Rianto & Jaya, 2000). Pendekatan penilaian yang dapat digunakan adalah pendekatan pendapatan, data pasar, dan biaya. Pendekatan pendapatan merupakan metode penentuan estimasi nilai dengan menghitung proyeksi pendapatan ekonomis dari suatu objek, dikurangkan dengan beban operasional, kemudian dikapitalisasi sesuai dengan angka kapitalisasi (Ali & Triono, 2021). Penilaian dengan menggunakan pendekatan data pasar adalah proses mengestimasi nilai berdasarkan data objek-objek lain yang sejenis dan berada di pasar (Rianto E. , 2022). Pendekatan biaya mengestimasi nilai objek yang akan dinilai berdasarkan biaya pembuatan baru (reproduksi baru) dan kemudian dikurangi penyusutan

(Zuhri, 2016). Properti berupa tanah dan bangunan banyak dinilai dengan menggunakan pendekatan data pasar karena objek berupa tanah dan bangunan banyak ditransaksikan di pasar.

Pendekatan penilaian dengan data pasar memiliki keterbatasan yaitu sulit untuk menentukan objek mana yang sebanding dan subjektivitas penilai sering menjadi penentu dalam melakukan justifikasi atas faktor-faktor yang memengaruhi nilai dari properti (Ratnawati, Djamhuri, & Nurkholis, 2016). Mengurangi subjektivitas dapat dilakukan dengan menggunakan suatu standar, namun belum terdapat peneltian yang dapat digunakan sebagai dasar penilai dalam melakukan penyesuaian atas faktor penentu nilai dari objek berupa properti (Warlan, Firdaus, & Mardana, 2022). Oleh karena itu, diperlukan adanya penelitian untuk mengetahui bagaimana faktor-faktor yang terdapat pada suatu properti berupa tanah dan bangunan mampu memberi pengaruh terhadap harga atau nilai dari properti tersebut.

Terdapat berbagai faktor yang dapat memberi pengaruh terhadap harga properti berupa tanah dan bangunan. Faktor-faktor tersebut antara lain: luas bangunan (Ersoz, Ersoz, & Soydan, 2018) (Asri, Hasyim, & Purnamasari, 2021); usia bangunan (Ersoz, Ersoz, & Soydan, 2018); luas tanah (Nursiyono & Dewi, 2021) (Ersoz, Ersoz, & Soydan, 2018) (Asri, Hasyim, & Purnamasari, 2021); posisi tanah (Nursiyono & Dewi, 2021); ketersediaan jaringan listrik dan air bersih (Asri, Hasyim, & Purnamasari, 2021); kondisi jalan akses (Bagaskara, Nurpita, & Amalia, 2023); kepadatan daerah (Ersoz, Ersoz, & Soydan, 2018); dan jarak ke pusat kota (Ersoz, Ersoz, & Soydan, 2018). Faktor berupa luas tanah dan bangunan menarik untuk dibahas karena beberapa penelitian menunjukkan hasil yang berbeda mengenai pengaruh dua faktor ini terhadap nilai properti (Lin & Evans, 2000). Lokasi juga menjadi faktor penting penentu harga dari suatu properti karena tidak terdapat properti yang memiliki lokasi identik, setiap properti pasti unik dalam hal lokasi (Akogun, 2013). Faktor berupa luas dan lokasi merupakan faktor internal dari properti, tidak hanya faktor internal, faktor eksternal juga memiliki pengaruh pada harga properti. Faktor eksternal yang berpengaruh terhadap harga properti adalah faktor ekonomi yang terkait jumlah penduduk seperti jumlah pengangguran, jumlah angkatan kerja, karakter tenaga kerja, konsumsi rumah tangga, pertumbuhan jumlah penduduk, dan pendapatan rumah tangga (Renigier-Bilozor & Wisniewski, 2013).

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Mengetahui bagaimana pengaruh luas tanah terhadap harga properti.
2. Mengetahui bagaimana pengaruh luas bangunan terhadap harga properti.
3. Mengetahui bagaimana pengaruh lokasi yang digambarkan melalui jarak ke pusat ekonomi terhadap harga properti.
4. Mengetahui bagaimana pengaruh jumlah penduduk terhadap harga properti.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Pemilihan metode ini didasarkan pada variabel penelitian, data yang tersedia dan tujuan penelitian yang ingin dicapai. Tahapan dari penelitian dengan metode ini adalah mencari teori, menentukan hipotesis penelitian, mendesain penelitian, menentukan subjek, mengumpulkan dan mengolah data, serta menarik kesimpulan dari data yang diolah. Metode kuantitatif merupakan penelitian untuk memperoleh temuan baru yang didapat dari penggunaan prosedur statistik (Ali, Hariyati, Pratiwi, & Afifah, 2022).

Model pada penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian "The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution" oleh (Ridker & Henning, 1967) yang merupakan salah satu penelitian awal yang menggunakan hedonic price model untuk menentukan harga dari properti. Atribut properti yang digunakan pada penelitian tersebut berasal dari variabel internal seperti karakter fisik dari properti serta variabel eksternal seperti kondisi lingkungan dari

properti. Karya tulis ini menggunakan model yang sama, sehingga terdapat atribut dari sisi internal dan eksternal yang akan diteliti untuk mengetahui bagaimana pengaruhnya terhadap harga properti.

Penelitian ini menggunakan dua variabel, yaitu variabel bebas dan terikat. Variabel bebas yang digunakan pada penelitian ini adalah luas tanah, luas bangunan, jarak ke pusat ekonomi, dan tingkat kepadatan penduduk. Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga properti. Variabel luas tanah dan bangunan menggunakan satuan meter persegi, jarak ke pusat ekonomi menggunakan satuan meter, tingkat kepadatan penduduk menggunakan satuan orang, dan variabel harga properti menggunakan satuan rupiah penuh.

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yang akan digunakan dalam penelitian adalah teknik dokumentasi. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang dikumpulkan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain data tersebut, dokumentasi data didapat dari aplikasi Sistem Informasi Geografis yaitu Google Satellite dan Google Map. Data tambahan yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Badan Pertanahan Nasional) yang secara terbuka dapat diakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Data yang diperoleh merupakan data yang dilaporkan pada tahun 2023 (1 Januari s.d. 31 Desember).

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan aplikasi SPSS Ver. 29 dengan tahapan analisis sebagai berikut:

1. Statistik Deskriptif
   Pengujian statistik deskriptif digunakan untuk memberi gambaran dan menjelaskan data berdasarkan gambaran dari nilai rata-rata, rentang maksimum dan minimum, varian, serta distribusi dari suatu data (Ghozali, 2018). Tujuan dari penggunaan statistik deskriptif adalah kemudahan dalam memahami dan melihat gambaran sampel serta variabel dalam penelitian.
2. Statistik Inferensial
   Pengujian ini merupakan uji hipotesis untuk membuat perkiraan terhadap parameter. Pengujian dilakukan untuk mendapat kesimpulan yang berisi karakteristik suatu populasi berdasarkan pengujian pada suatu sampel (Supranto & Limakrisna, 2016). Pengujian statistik dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda, uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskesdastisitas.
3. Uji Statistik
   Pengujian statistik digunakan untuk menguji keandalan model regresi yang sudah didapat dari analisis sebelumnya. Uji statistik yang digunakan dalam penelitian ini adalah uji koefisien regresi, uji keandalan model, dan uji koefisien determinasi. Uji koefisien regresi yang biasa disebut dengan Uji t adalah menguji hipotesis berdasarkan pengaruh dari masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat (Binus University, 2021). Uji keandalan model atau Uji F dilakukan untuk mengetahui apakah variabel bebas mampu memengaruhi variabel terikat secara simultan (Raharjo, 2019). Uji koefisien determinasi dilakukan untuk mengetahui kemampuan model dalam menjelaskan bagaimana variabel terikat dipengaruhi oleh variabel independen secara simultan (Ghozali, 2018).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis statistik deskriptif

Sampel digambarkan melalui statistik deskriptif dengan nilai maksimum, nilai minimum, jumlah data, standar deviasi, dan nilai rata-rata dari data.

Tabel 1: Hasil Analisis Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
HRGT	51	250,000,000.	4,000,000,000.	1,750,216,184.	998,094,653
LTNH	51	42.00	388.00	132.4676	82.96622
LBGN	51	35	286	112.78	64.184
JCBD	51	3,300	14,400	8,507.84	3,029.445
JPND	51	11,723	153,619	61,660.10	36,117.408

Sumber: Laporan PPAT, diolah dengan SPSS, 2023

Tabel 1 menggambarkan bahwa data transaksi properti yang digunakan dalam penelitian ini adalah 51 transaksi properti. Variabel luas tanah dari properti (LTNH) memiliki rentang 42 meter persegi hingga 388 meter persegi dengan rata-rata luas tanah 132,46 meter persegi. Variabel berikutnya adalah luas bangunan pada properti (LBGN) dengan rentang 35 meter persegi s.d. 286 meter persegi dan rata-rata luas bangunan 112,78 meter persegi. Variabel jumlah penduduk (JPND) memiliki rentang jumlah 11.723 penduduk sampai 153.619 ribu penduduk dengan rata-rata jumlah penduduk 61.660. Variabel yang terakhir adalah jarak properti ke pusat ekonomi terdekat (JCBD) dengan jarak paling dekat adalah 3.300 meter dan yang terjauh 14.400 meter, dengan rata-rata jarak 8.507 meter. Properti pada penelitian ini ditransaksikan pada harga 250 juta sampai 4 miliar rupiah, dengan rata-rata harga transaksi 1,750 miliar.

Uji Normalitas:

Analisis pertama yang harus dilakukan ketika melakukan analisis multi-variat adalah mengetahui bagaimana kondisi kenormalan data. (Ghozali, 2018). Analisis uji normalitas dilakukan untuk mengetahui kualitas data yang digunakan dalam penelitian. Data yang berkualitas adalah daya yang memiliki tingkat distribusi normal sehingga data tersebut memenuhi kriteria untuk diteliti dengan model regresi. Uji normalita yang digunakan adalah uji Kolmogorov-Smirnov (K-S) yang termasuk dalam uji nonparametrik. Hasil pengujian K-S merupakan analisis awal sebelum menentukan metode statistik yang tepat karena metode ini mampu mengetahui normalitas distribusi data.

Tabel 2: Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test						
		HRGT	lnLTNH	lnLBGN	lnJCBD	lnJPND
N		51	51	51	51	51
Normal Parameters[a,b]	Mean	1750216184.	4.75959629 0257938	4.56403304 7082179	8.9868324 48580470	10.802769 117620223
	Std. Deviation	9980946 53.10710 120000	.577585163 023324	.555710300 213358	.35793784 6634778	.64925108 1374593
Most Extreme Differences	Absolute	.088	.089	.110	.092	.110
	Positive	.088	.089	.110	.080	.096
	Negative	-.066	-.085	-.076	-.092	-.110
Test Statistic		.088	.089	.110	.092	.110

Asymp. Sig. (2-tailed)[c]			.200[d]	.200[d]	.177	.200[d]	.175
Monte Carlo Sig. (2-tailed)[e]	Sig.		.417	.393	.128	.335	.126
	99% Confidence Interval	Lower Bound	.404	.380	.120	.323	.118
		Upper Bound	.429	.405	.137	.347	.135
a. Test distribution is Normal.							
b. Calculated from data.							
c. Lilliefors Significance Correction.							
d. This is a lower bound of the true significance.							
e. Lilliefors' method based on 10000 Monte Carlo samples with starting seed 1585587178.							

Sumber: Laporan PPAT, diolah dengan SPSS, 2023

Tabel 2 menunjukkan bagaimana hasil uji normalitas K-S terhadap data yang akan digunakan dalam penelitian. Distribusi atas data dapat dikategorikan normal berdasarkan nilai probabilitas hasilk uji. Nilai hasil uji yang lebih besar dari 0,05 merupakan indikasi distribusi data berada dalam kategori normal. Hasil uji yang lebih kecil dari 0,05 merupakan tanda bahwa data tidak berdistribusi normal dan tidak dapat dilanjutkan untuk analisis lebih jauh tanpa perlakuan khusus terhadap data. Hasil uji normalitas pada tabel 2 menunjukkan bahwa variabel harga transaksi, luas tanah, luas bangunan, jarak ke pusat ekonomi dan jumlah penduduk berdistribusi normal.

Uji Multikolinearitas:

Uji asumsi klasik yang dilakukan setelah uji normalitas adalah uji multikolinearitas. Pengujian multikolinearitas adalah untuk mengetahui tingkat korelasi antar variabel bebas dalam penelitian. Korelasi antar variabel yang tinggi menyebabkan adanya gangguan pada hubungan tiap variabel bebas dengan variabel terikat. (Setiawati, 2020). Kondisi multikolinearitas terjadi pada variabel peneltian apabila hasil pengujian multikolinearitas hasil VIF yang didapat lebih dari 1,00 dan nilai tolerance di atas 0,100.

Tabel 3: Hasil Pengujian Multikolinearitas

Variabel	Tolerance	VIF	Simpulan
lnTNH	0,309	3,239	Tidak terjadi multikolinieritas
lnBGN	0,331	3,019	Tidak terjadi multikolinieritas
lnJCBD	0,598	1,671	Tidak terjadi multikolinieritas
lnJPND	0,654	1,530	Tidak terjadi multikolinieritas

Sumber: Laporan PPAT, diolah dengan SPSS, 2023

Tabel 3 menunjukkan bahwa masing-masing variabel bebas dalam penelitian ini memiliki nilai tolerance lebih besar dari 0,10 dan nilai VIF yang lebih kecil dari 10. Hasil analisis dari dua indikator

ini menunjukkan bahwa keempat variabel bebas yang digunakan dalam penelitian tidak berkolerasi antara satu dengan yang lain pada signifikansi 95%.

Uji Heteroskedastisitas:

Uji heteroskedastisitas adalah uji untuk mengamati varians yang berbeda antara satu pengamatan dengan pengamatan lain. Hasil yang menunjukkan bahwa varians residual antara masing-masing pengamtan tidak berbeda dapat diartikan sebagai kondisi homoskedastisitas, saat hasil pengamatan menunjukkan nilai residu yang berbeda antar pengamatan disebut heteroskedastisitas (Setiawati, 2020). Menguji adanya gejala heteroskedastisitas dilakukan dengan menggunakan uji Glejser (Ghozali, 2018). Uji heteroskedastisitas dilakukan untuk memastikan data yang digunakan dalam penelitian tidak memiliki gejala heteroskedastisitas, karena gejala tersebut akan memengaruhi tingkat akurasi hasil analisis regresi. Data dapat disebut bebas dari heteroskedastisitas apabila nilai hasil pengujian lebih besar dari 0,05.

Tabel 4: Hasil Pengujian Heteroskedastisitas

Variabel	Sig.	Kriteria	Simpulan
lnLTNH	0,786	>0,05	Tidak terjadi heteroskedastisitas
lnLBGN	0,197	>0,05	Tidak terjadi heteroskedastisitas
lnJCBD	0,124	>0,05	Tidak terjadi heteroskedastisitas
lnJPND	0,795	>0,05	Tidak terjadi heteroskedastisitas

Sumber: Laporan PPAT, diolah dengan SPSS, 2023

Hasil pengujian pada tabel 4 menjelaskan bahwa masing-masing variabel bebas memiliki nilai signifikansi di atas 0,05, sehingga kesimpulan dari hasil pengujian menunjukkan tidak ada tanda heteroskedastisitas pada data yang diteliti. Hasil uji dengan nilai lebih besar dari 0,05 merupakan indikator yang menjelaskan setiap residu dari variabel bebas dianggap homoskedastik dan sudah sesuai dengan asumsi untuk dilakukan pengamatan lebih lanjut.

Uji Keandalan Model (Uji F):

Uji signifikansi simultan merupakan sebuah pengujian untuk mengetahui apakah model regresi dapat menggambarkan kemampuan variabel bebas secara simultan memengaruhi variabel terikat (Raharjo, 2019). Pengujian keandalan model dilakukan dengan membandingkan nilai F_{hitung} dengan F_{tabel}. Hasil F_{hitung} yang lebih kecil dari F_{tabel} berarti variabel bebas tidak dapat memberikan pengaruh secara simultan kepada variabel terikat. Pengujian keandalan model tidak hanya dilakukan dengan membandingkan nilai F. Pengujian dapat dilakukan dengan mengetahui nilai signifikansi dari model regresi. Hasil uji F yang lebih besar dari 0,05 menunjukkan ketidakmampuan variabel bebas memberi pengaruh secara simultan kepada variabel terikat.

Tabel 5: Hasil Uji Keandalan Model (Uji F)

ANOVA[a]						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	34302941569490560000.000	4	8575735392372639700.000	25.440	<.001[b]
	Residual	15506705258558708000.000	46	337102288229537150.000		
	Total	49809646828049270000.000	50			
a. Dependent Variabel: HRGT						
b. Predictors: (Constant), lnJPND, lnLBGN, lnJCBD, lnLTNH						

Sumber: Laporan PPAT, diolah dengan SPSS, 2023

Tabel 5 memberikan penjelasan bagaimana hasil dari uji keandalan model yang dilakukan terhadap model regresi. Hasil $F\text{-}_{hitung}$ adalah 6,987 sedangkan $F\text{-}_{tabel}$ berdasarkan jumlah sampel dan variabel penelitian adalah 2,57. Hasil $F\text{-}_{hitung}$ yang lebih besar merupakan bukti bahwa model regresi dalam penelitian ini memiliki kemampuan untuk menjelaskan bagaimana kontribusi setiap variabel bebas terhadap variabel terikat yaitu harga transaksi properti. Signifikansi dari hasil uji F menunjukkan nilai kurang dari 0,001 yang berarti keempat variabel dalam penelitian ini mampu memberi yang signifikan secara statistic terhadap harga transaksi properti.

Uji Koefisien Determinasi (Uji R^2)

Uji koefisien determinasi merupakan Langkah untuk mengevaluasi model regresi. Evaluasi model regresi dilakukan agar kemampuan model regresi untuk memberi penjelasan terhadap variasi variabel bebas dapat diketahui. Nilai R^2 yang didapat dari uji koefisien determinasi merupakan cerminan dari persentase variabel bebas yang dapat dijelaskan oleh variabel bebas pada model penelitian. Nilai dari R^2 tidak hanya memberi gambaran mengenai seberapa akurat model penelitian, nilai R^2 dapat menjelaskan berapa besar persentase variasi yang belum dapat dijelaskan oleh variabel bebas pada penelitian ini. Kesimpulan yang dapat diambil dari uji ini adalah, semakin besar angka yang menjadi hasil dari uji koefisien deerminasi, berarti semakin akurat modal regresi yang digunakan.

Tabel 6: Hasil Uji Koefisien Determinasi (Uji R^2)

Model Summary[b]				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.830[a]	.689	.662	580605105.23895430000
a. Predictors: (Constant), lnJPND, lnLBGN, lnJCBD, lnLTNH				
b. Dependent Variabel: HRGT				

Sumber: Laporan PPAT, diolah dengan SPSS, 2023

Tabel 6 adalah rincian hasil pengujian koefisien determinasi dalam penelitian ini. Hasil uji tersebut menunjukkan nilai R^2 adalah 0,662. Angka tersebut merupakan sebuah kesimpulan bahwa

variabel bebas berupa luas tanah, luas bangunan, jarak ke pusat ekonomi, dan jumlah penduduk mampu menjelaskan 66,2% dari variasi variabel bebas yang dapat memberi pengaruh ke nilai transaksi properti. Selisih angka tersebut, yaitu 33,8% merupakan variabel lain yang tidak diteliti lebih lanjut pada model penelitian karya tulis ini.

Uji Model Regresi dan Uji Statistik (Uji t)

Penelitian ini menggunakan model regresi linear berganda dalam memahami penelitian yang memiliki dua atau lebih variabel. Uji statistic dengan menggunakan uji t merupakan pengujian untuk mengetahui bagaimana pengaruh dari masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat. (Binus University, 2021). Hasil uji t yang lebih besar dari 0,05 menunjukkan bahwa variabel bebas memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

Tabel 7: Hasil Uji Model Regresi dan Uji Statistik

Variabel	Koefisien	t-hitung	p-value	Simpulan
Konstanta	4,089,587,065.57	2,351	0,007	
Luas tanah (lnLTNH)	25,845,631.24	3,009	0,004	Berpengaruh signifikan
Luas Bangunan (lnLBGN)	26,721,970.97	2,292	0,027	Berpengaruh signifikan
Jarak ke CBD (lnJCBD)	-8,140,686.94	-2,756	0,008	Berpengaruh signifikan
Jumlah penduduk pada kelurahan (lnJPND)	-4,607,680.89	-2,855	0,006	Berpengaruh signifikan
F Hitung: 25,440 Adj R Square: 0,662				
Signifikansi pada α = 0,05				

Sumber: Laporan PPAT, diolah dengan SPSS, 2023

Model yang didapat dari hasil regresi linear berganda yang telah dilakukan adalah:

HRGT = 4,089,587,065.57 + 25,845,631.24 lnLTNH + 26,721,970.97 lnLBGN + (-8,140,686.94) lnJCBD + (-4,607,680.89) lnJPND

Penjelasan atas model regresi di atas adalah:

a. Peningkatan luas tanah sebesar 1 basis poin meningkatkan harga transaksi properti sebesar 25,84 juta rupiah. Semakin luas tanah dari suatu properti harga transaksi proterti akan semakin meningkat.
b. Peningkatan luas bangunan sebesar 1 basis poin meningkatkan harga transaksi properti sebesar 26,7 juta rupiah. Semakin luas bangunan maka semakin tinggi harga properti ditransaksikan.
c. Pertambahan jarak sebesar 1 basis poin dari lokasi properti ke pusat ekonomi menurunkan nilai properti sebesar 8,14 juta rupiah. Semakin jauh properti dari pusat ekonomi, semakin rendah harga transaksi properti tersebut.
d. Peningkatan jumlah penduduk sebesar 1 basis poin pada kelurahan lokasi properti menurunkan nilai properti sebesar 4,6 juta rupiah. Semakin padat lokasi tempat properti berada, harga transaksi properti akan mengalami penurunan.

Pembahasan

Berdasarkan hasil pengujian menggunakan model regresi linear berganda, terdapat penjelasan mengenai hubungan masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat sebagai berikut:

a. Hasil pengujian regresi menjelaskan bahwa variabel luas tanah memberi pengaruh positif dan signifikan secara statistik terhadap harga transaksi properti. Semakin luas tanah dari properti yang ditransaksikan, harga transaksi dari properti tersebut akan meningkat. Ketika model regresi dirubah dari bentuk logaritma natural ke bentuk absolut, diperoleh penjelasan adanya kenaikan luas tanah sebesar 3 meter akan meningkatkan nilai properti sebesar 25,84 juta rupiah. Semakin luas tanah dari suatu properti semakin tinggi harga properti tersebut saat ditransaksikan.
b. Hasil pengujian untuk variabel berikutnya yaitu luas bangunan menunjukkan adanya pengaruh positif dan signifikan secara statistik antara luas bangunan pada properti dengan harga transaksi properti. Konversi dari bentuk logaritma natural ke bentuk absolut menjelaskan adanya kenaikan 3 meter persegi pada luas bangunan akan meningkatkan harga transaksi properti sebesar 26,7 juta rupiah. Luas bangunan yang semakin besar menjadikan properti tersebut akan ditransaksikan pada harga yang semakin tinggi.
c. Variabel berikutnya yang dibahas dalam penelitian ini adalah jarak ke pusat ekonomi. Penjelasan atas hasil dari penelitian terhadap variabel ini adalah semakin jauh letak properti dari pusat ekonomi, harga properti tersebut saat ditransaksikan akan menjadi semakin rendah. Hasil konversi persamaan regresi menunjukkan bahwa penambahan jarak 3 meter dari lokasi properti ke pusat ekonomi menurunkan harga transaksi properti sebesar 8,14 juta properti.
d. Penelitian terhadap variabel yang terakhir menunjukkan bahwa semakin padat jumlah penduduk, harga transaksi properti akan semakin berkurang. Ketika persamaan regresi dikonversi dari bentuk logaritma natural ke absolut dapat diketahui bahwa peningkatan jumlah penduduk sebanyak 3 orang akan menurunkan nilai properti sebesar 4,6 juta rupiah.

KESIMPULAN

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui gambaran pengaruh dari luas tanah, luas bangunan, jarak ke pusat ekonomi, dan jumlah penduduk terhadap harga transaksi dari properti. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, gambaran mengenai pengaruh keempat variabel bebas tersebut terhadap harga transaksi properti adalah:

1. Variabel luas tanah berpengaruh positif dan secara statistik signifikan terhadap harga transaksi dari properti.
2. Variabel luas bangunan memiliki pengaruh positif dan signifikan secara statistik terhadap harga transaksi properti.
3. Variabel jarak ke pusat ekonomi mampu memengaruhi harga transaksi properti secara negatif dan signifikan.
4. Variabel jumlah penduduk memiliki pengaruh negatif dan signifikan secara statistik terhadap harga transaksi properti

Setelah melakukan penelitian dengan menggunakan berbagai analisis, penelitian diharapkan dapat memberi manfaat berupa:

1. Pembaca hasil penelitian mendapat gambaran dari pengaruh variabel dalam penelitian terhadap harga transaksi properti dan nantinya pembaca yang tertarik dapat melakukan elaborasi lebih lanjut dengan menggunakan variabel yang belum termasuk dalam penelitian ini.
2. Praktisi yang melakukan kegiatan di bidang penilaian dapat menggunakan koefisien yang diperoleh dalam model regresi ini untuk validasi terhadap penyesuaian yang dilakukan ketika melakukan penilaian dengan pendekatan data pasar. ‘
3. Pemerintah yang membuat kebijakan dapat mempertimbangkan pembentukan basis data transaksi properti untuk membantu penjual dan pembeli dalam melakukan analisis terhadap harga properti.

DAFTAR PUSTAKA

Aditya, I. M. (2023, Maret 13). *Infografis - Goodstats.id*. Diambil kembali dari Goodstats.id: https://goodstats.id/infographic/provinsi-dengan-ekonomi-terbesar-2022-ND3F0

Akogun, I. T. (2013). IMPACT OF LOCATION ON PROPERTY VALUE AND BUSINESS DEVELOPMENT IN ILORIN METROPOLIS, NIGERIA. *International Journal of Current Research*, 2735-2738.

Ali, M. F., & Triono, D. (2021). LITERATUR REVIEWPENILAIAN KEKAYAAN INTELEKTUAL:BERDASARKAN BUKU INTELLECTUAL PROPERTYKARYA GORDON DAN RUSSELL. *Indonesia Rich*, 28-33.

Ali, M., Hariyati, T., Pratiwi, M. Y., & Afifah, S. (2022). Metodologi Penelitian Kuantitatif Dan Penerapan Nya Dalam Penelitian. *Education Journal*.

Appraisal Institute. (2001). *The Appraisal of Real Estate.* Chicago: Appraisal Institute.

Asri, S. N., Hasyim, A. W., & Purnamasari, W. D. (2021). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN PERMUKIMAN DI KOTA MALANG. *Planning for Urban Region and Environment*, 59-70.

Bagaskara, Nurpita, A., & Amalia, N. (2023). PENENTUAN BESARAN PENYESUAIAN LOKASI, LEBAR JALAN DEPAN, POSISI LETAK DALAM PENILAIAN PROPERTI DENGAN PENDEKATAN PASAR Kasus: Rumah Tipe Sederhana, Menengah, dan Mewah Kabupaten Sleman, Bantul, dan Kulonprogo. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian*, 26-39.

Bartke, S., & Schwarze, R. (2021). The Economic Role and Emergence of Professional Valuers in Real Estate Markets. *Land, 10*(683).

Bintang, A., & Agustina, N. (2021). Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia Tahun 2015-2019. *Seminar Nasional Official Statistics* (hal. 343-352). Jakarta: Politeknik Statistika STIS.

Binus University. (2021, Agustus 12). *Article - Accounting Binus*. Diambil kembali dari Accounting - Binus University: https://accounting.binus.ac.id/2021/08/12/memahami-uji-t-dalam-regresi-linear/

Chin, T.-L., & Wing, C. K. (2003). A Critical Review of Literature on the Hedonic Price Model . *International Journal for Housing Science and Its Applications*, 145-165.

Colwell, P. F., & Dilmore, G. (1999). Who Was First? An Examination of an Early Hedonic Study . *Land Economics*, 620-626.

Deloitte. (2019). *Property Index 2019.* Prague: Deloitte Czech Republic.

Ersoz, F., Ersoz, T., & Soydan, M. (2018). RESEARCH ON FACTORS AFFECTING REAL ESTATE VALUES BY DATA MINING. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 220-239.

Fauzian, R. (2022, September 12). *Berita Properti*. Diambil kembali dari Medcom.id: https://www.medcom.id/properti/news-properti/akWPLG4K-indonesia-kini-punya-portal-database-properti-catat-harga-hingga-lokasi

Ghozali, I. (2018). *Analisis Multivariate dengan Program SPSS 25.* Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Goodman, A. C. (1998). Andrew Court and the Invention of Hedonic Price Analysis. *Journal of Urban Economics*, 291-298.

Hoxie, R. H. (1906). The Demand and Supply Concepts: An Introduction to the Study of Market Price. *Journal of Political Economy*, 337-361.

Kale, D. (2022, November 25). *LinkedIn*. Diambil kembali dari LinkedIn: https://www.linkedin.com/pulse/do-house-buyers-really-know-value-deepak-kale

Kemenko Perekonomian. (2023, September 19). *Publikasi Kemenko Perekonomian*. Diambil kembali dari Kemenko Perekonomian: https://ekon.go.id/publikasi/detail/5385/menko-airlanggaindonesia-telah-menjadi-tujuan-investasi-properti-terbaik-di-dunia

Lin, T.-C., & Evans, A. W. (2000). The Relationship between the Price of Land and Size of Plot When Plots Are Small. *Land Economics*, 386-394.

Makaryanawati, M., Harahap, R. F., Sulistyawati, S. N., & Mahmudah, M. (2021). Pengenalan dan Pelatihan Pendidikan Profesi Penilai Bagi Alumni Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Malang. *Karinov*, 115-120.

Makowski, L., & Ostroy, J. M. (2001). Perfect Competition and the Creativity of The Market. *Journal of Economic Literature*, 479-535.

Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia. (2018). *KEPI & SPI Edisi VII .* Jakarta: MAPPI.

May, M. (2021). *Buyer Michelle May*. Diambil kembali dari Michelle May Agent: https://www.michellemay.com.au/buyers-advice/why-wont-the-agent-disclose-the-sale-price

Nursiyono, J. A., & Dewi, D. M. (2021). DETERMINAN HARGA TANAH DI INDONESIA MENGGUNAKAN BIG DATA (STUDI KASUS: WWW.LAMUDI.CO.ID). *Jurnal Pertanahan*, 136-145.

Pettinger, T. (2021, Mei 27). *Blog-Economics Help*. Diambil kembali dari Economics Help: https://www.economicshelp.org/blog/15390/housing/factors-affecting-supply-and-demand-of-housing/

Puspitarini, I., & Devianto, I. R. (2021). DETERMINANTS OF PUBLIC ASSET VALUE FOR LAND PROPERTY: A STUDY IN THE CITY OF TANGERANG, INDONESIA. *Planning Malaysia*, 214-225.

Raharjo, S. (2019, Maret 27). *Informasi SPSS Indonesia*. Diambil kembali dari SPSS Indonesia: https://www.spssindonesia.com/2016/08/cara-melakukan-uji-f-simultan-dalam.html

Rahmawati, K., Ekwarso, H., & Taryono, T. (2017). Analisis Penetapan Harga Jual Rumah Menggunakan Metode Hedonic Price Pada Perumahan Tipe Menengah Di Kota Pekanbaru . *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Riau* , 1255-1265.

Ratnawati, I., Djamhuri, A., & Nurkholis. (2016). Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar Untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan. *Wacana*, 22-27.

Renigier-Bilozor, M., & Wisniewski, R. (2013). THE IMPACT OF MACROECONOMIC FACTORSON RESIDENTIAL PROPERTY PRICE INDICES IN EUROPE. *Folia Oeconomica Stetinensia*, 104-125.

Rianto, E. (2022). BEBERAPA LANGKAH YANG PERLU DILAKUKAN PENILAI UNTUK MEMPERTAHANKAN ANALISIS KOMPARATAIF DALAM PENILAIAN PROPERTI. *Jurnal Indonesia Rich*, 22-31.

Rianto, R. E., & Jaya, W. K. (2000). PENDEKATAN PENILAIAN PROPERTI UNTUK ESTIMASI NILAI SEWA TANAH DAN BANGUNAN PT. KA (PERSERO) DAOP VI GUNA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) PEMERINTAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA . *Journal of Indonesian Economy and Business*, 332-338.

Ridker, R. G., & Henning, J. A. (1967). The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution. *The Review of Economics and Statistics* , 2456-357.

Roeskamto, I. M., & Atmadja, A. S. (2020). PERGERAKAN HARGA RUMAH DI INDONESIA: ANALISIS SISI PERMINTAAN. *Dimensi Utama Teknik SIpil*, 53-59.

Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 34-55.

Safitra, D. A. (2022). *Penilaian Massal: Teori, Implementasi, dan Tantangan di Indonesia.* Penerbit Lakeisha.

Setiawati, S. (2020). Analisis Pengaruh Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Farmasi di BEI . *Jurnal Informasi Penelitian*, 1581-1590.

Siregar, T. M., Naibaho, E., Ginting, S., Sormin, S. G., & Siregar, B. S. (2021). PENGARUH FUNGSI PERMINTAAN DAN PENAWARAN TERHADAP KESEIMBANGAN PASAR. *Pedagogy*, 222-232.

Sladić, G., Milosavljević, B., Nikolić, S., Sladić, D., & Radulovic, A. (2021). A Blockchain Solution for Securing Real Property Transactions: A Case Study for Serbia. *International Journal of Geoinformation*.

Supranto, J., & Limakrisna, N. (2016). *Petunjuk Praktis Penelitian Ilmiah Untuk Menyusun Skripsi, Tesis, dan Disertasi Edisi 4.* Jakarta: Mitra Wacana Media.

Warlan, Firdaus, M. A., & Mardana, I. W. (2022). TINGKAT KEPENTINGAN FAKTOR PENYESUAIAN NON-TRANSAKSIONAL DALAM PENILAIAN TANAH BERDASARKAN PERSEPSI PENILAI PEMERINTAH. *Jurnal Manajemen Keuangan*, 85-102.

Woolcott. (2022, Mei 1). *News - Woolcott*. Diambil kembali dari Woolcott Real Estate: https://woolcott.ca/7-amazing-benefits-working-real-estate-agent/

Zuhri, M. (2016). PENERAPAN PENDEKATAN BIAYA DALAM ANALISIS NILAI PASAR AGUNAN PROPERTI. *Majalah Ilmiah Politeknik Mandiri Bina Prestasi*, 22-29.