

FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENENTUAN NILAI SEWA PROPERTI UNTUK PENEMPATAN MESIN ANJUNGAN TUNAI MANDIRI (ATM)

[Edy Riyanto]
[Prodi Penilai/PBB Jurusan Pajak PKN STAN]

Alamat Korespondensi: [edy.riyanto@pknstan.ac.id]

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama [4 Februari 2020]

Dinyatakan Diterima [20 Maret 2020]

KATA KUNCI:

[BMN, Pemanfaatan, Penilai, Penilaian, Sewa, ATM]

KLASIFIKASI JEL: R520

ABSTRAK

One root of the problem that resulted in the unsuccessful implementation of BMN leases for the placement of ATM is the accuracy and accountability of the value generated by the Appraiser. Therefore the purpose of this study is to identify the factors that may influence the value of rental properties for the placement of ATM. This study uses quantitative methods, the four main variabels analyzed are the rental period, the distance of the property to the shopping center, population density, population. The results showed that the rental period had a positive effect on the value of the rental property, the distance of the property to the shopping center had a negative effect, the number of residents had a negative effect and population density did not affect the value of the rental property. This study uses population data from 2 (two) state-owned banks in the province of DKI Jakarta, the models compiled do not represent the entire population. Besides that, the model formed does not take into account the difference factor of the banks that rent the property. Keyword: BMN, Utilization, Appraiser, Appraisal, Rent, ATM

Permasalahan utama yang menjadi penyebab dari ketidak berhasilan pelaksanaan sewa BMN untuk penempatan mesin ATM adalah keakuratan "nilai" yang merupakan produk dari analisis Penilai. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa properti untuk penempatan mesin ATM. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, empat variabel utama yang di analisis adalah jangka waktu sewa, jarak properti ke pusat perbelanjaan, kepadatan penduduk, jumlah penduduk. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Jangka waktu sewa berpengaruh positif terhadap nilai sewa properti, jarak properti ke pusat perbelanjaan berpengaruh negatif, jumlah penduduk berpengaruh negatif dan kepadatan penduduk tidak berpengaruh terhadap nilai sewa properti. penelitian ini menggunakan data populasi dari 2 (dua) perbankan BUMN di provinsi DKI Jakarta, model yang disusun belum mewakili seluruh populasi. Disamping itu model yang dibentuk tidak memperhitungkan faktor perbedaan pihak perbankan yang melakukan penyewaan properti tersebut.

P a g e | **10**

1. LATAR BELAKANG

Optimalisasi Kekayaan Negara berupa Barang Milik Negara (BMN) untuk mendukung pengelolan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) menjadi isu yang menarik ditengah harapan pemerintah untuk meningkatkan penerimaan negara. Perhatian yang begitu besar terhadap pembangunan infrastruktur saat ini tentunya memerlukan pembiayaan yang besar. Untuk itu sumber-sumber potensial penerimaan negara harus terus dicari, optimalisasi atau pemanfaatan BMN yang dapat menghasilkan pendapatan menjadi suatu alternatif yang menarik. Hal ini tentu tidak mengherankan mengingat besarnya nilai BMN yang kita miliki. Pemanfaatan BMN diharapkan dapat menjadi alternatif sumber penerimaan negara dan juga memberi kontribusi yang memadai terhadap APBN. Namun pada kenyataannya, kontribusi pemanfaatan BMN terhadap penerimaan negara masih jauh dari harapan.

Berdasarkan data dari Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) pada tahun 2018, total realisasi pendapatan negara dari pemanfaatan BMN berupa sewa tanah dan/atau Bangunan sebesar Rp.1.521.599.996.942 atau terjadi kenaikan sebesar Rp.1.098.320.791.932 (259,48%) dari penerimaan tahun 2017 yang sebesar Rp.423.279.205.010. Jumlah penerimaan ini dirasa terlalu kecil, mengingat besarnya nilai BMN berupa tanah dan bangunan yang mencapai Rp1.305,68 triliun. Jika dibandingkan dengan total nilai BMN tersebut, tingkat pengembalian BMN terlihat masih sangat rendah, yakni hanya mencapai 0,012%.

Pemanfaatan BMN untuk menghasilkan penerimaan negara sebenarnya telah dibuka ruang geraknyanya semenjak tahun 1994 dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 470/KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara. Pada mulanya, bentuk pemanfaatan yang menghasilkan penerimaan negara terbatas hanya dalam bentuk sewa dan bangun guna serah (build, operate, and trasnfer/BOT). Dalam perkembangan selanjutnya, sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, bentuk-bentuk pemanfaatan BMN yang dapat menghasilkan penerimaan negara diperluas menjadi: sewa, kerjasama pemanfaatan (KSP), bangun serah guna (BSG)/bangun guna serah (BGS), dan yang terbaru adalah kerja sama penyediaan infrastruktur (KSPI).

Pemerintah memiliki portofolio BMN sebagai salah satu bentuk kekayaan negara yang sangat besar dan beragam, untuk itu pengelolaan kekayaan negara yang optimal diharapkan mampu memberikan kontribusi bagi penerimaan negara lebih banyak lagi. Skema "pemanfaatan" BMN yang seoptimal mungkin dapat dikatakan sebagai salah satu cara untuk meningkatkan penerimaan negara. Sewa merupakan salah satau bentuk pemanfaatan BMN yang paling sering dilaksanakan hal ini dikarenakan prosedurnya yang yang lebih sederhana jika dibandingkan dengan bentuk pemanfaatan lainnnya. Pada umumnya objek sewa BMN diperuntukkan untuk kantin pegawai, ruang ATM,

antena telekomunikasi, aula atau ruang pertemuan, dan bentuk pemanfaatan lainnya.

Langkah pertama yang harus dilakukan untuk memahami permasalahan yang mungkin saja dapat mempengaruhi keberhasilan konsep revenue center adalah dengan melakukan evaluasi menyeluruh terhadap proses pelaksanaan sewa. Seringkali persetujuan sewa yang telah ditetapkan, di kemudian hari ternyata tidak dapat dilaksanakan. Tarif sewa yang terlalu tinggi seringkali menjadi penyebab kegagalan atau tidak terlaksananya penyewaan terhadap BMN.

Tarif sewa BMN yang ditetapkan harus lebih kompetitif dan akomodatif terhadap kepentingan para pihak yang terlibat di dalamnya, pemerintah selaku pemilik lahan dan pihak lain sebagai calon penyewa. Tarif sewa yang ditetapkan seharusnya tidak terlalu tinggi karena dapat menyebabkan opportunity loss yang diakibatkan oleh mundurnya calon penyewa. Di sisi lain tarif sewa yang terlalu rendah tentu juga akan merugikan negara dan bertentangan dengan semangat revenue center.

Jika kita merujuk pengaturan sewa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 57/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara maka penentuan tarif sewa BMN saat ini berdasarkan nilai wajar atas sewa yang dihasilkan oleh Penilai. Penggunaan variabel sewa dalam formula tarif sewa sebagaimana dahulu pernah diterapkan pada PMK No. 33/PMK.06/2012 dan PMK No. 96/PMK.06/2007 tidak lagi diperbolehkan. Dengan kondisi yang sedemikian rupa maka peran Penilai dalam siklus pengelolaan BMN menjadi krusial, hal ini tentu merupakan tantangan tersendiri bagi Penilai dalam memberikan opini nilai wajar atas sewa BMN.

Akurasi dan akuntabilitas nilai yang dihasilkan oleh Penilai saat ini menjadi perhatian mendalam oleh pemangku kepentingan, kegagalan proses sewa BMN ke tahap penandatangan perjanjian sewa seringkali di alamatkan kepada nilai yang dihasilkan oleh Penilai dianggap terlalu tinggi dan tidak memperhatikan kondisi pasar sesungguhnya. Prose pembentukan nilai oleh Penilai selama ini sebagian besar menggunakan konsep pendekatan perbandingan data pasar yang tentunya didasarkan pada data-data pembanding transaksi sewa di pasar.

Permasalahan yang sering terjadi adalah data pembanding yang diperoleh pad umumya dikumpulkan. secara insidentil pada saat ada penugasan dan seringkkali jumlahnya pun terbatas karena secara aturan 2 (dua) data pembanding sudah cukup. Kondisi ini mengakibatkan sulit untuk dapat menyusun *trend* nilai serta menentukan pengaruh masing-masing faktor terhadap nilai. Disamping itu, Penilai seringkali terjebak dalam asumsi dan logika berpikir klasik penilai dalam menentukan faktor-faktor yang berpegaruh terhadap nilai dan tidak berdasarkan pada hasil analisis pasar yang memadai sebagaimana yang seharusnya dilakukan.

Terjadinya multikolinearitas antar faktor atau bahkan ada kemungkinan faktor-faktor utama yang berpengaruh terhadap nilai yang belum dipertimbangkan juga menjadi permasalahan tersendiri. Perbedaan nilai dapat pula disebabkan oleh belum

akuratnya proses *adjustment* yang dilakukan oleh Penilai. Permasalahan yang telah duraikan di atas tidak akan terjadi apabila Penilai dalam melakukan proses penilaian berlandaskan pada basis data yang kuat dan analisis pasar yang mendalam. Pembentukan basis data seharusnya menjadi prioritas utama meskipun akan sangat berat untuk mewujudkannya, pada tahap awal dapat dilakukan untuk penetapan tarif sewa ATM. Berdasarkan data pengelolaan BMN diketahui bahwa banyak mesin ATM yang ditempatkan pada tanah dan atau bangunan kantor pemerintahan.

1.1 Rumusan Masalah

Mengacu pada permasalahan yang telah disampaikan sebelumnya, penelitian ini ingin memastikan faktor-faktor apa yang mempunyai pengaruh terhadap harga atau nilai sewa properti yang akan dipergunakan untuk untuk penempatan mesin ATM di Jakarta.

Minimal ada 3 (tiga) tahapan penting dalam proses pembentukan basis data dan analisis pasar sewa ATM, di antaranya adalah persiapan, survei lapangan dan verifikasi data serta yang paling utama adalah analisis pasar.

Tahapan persiapan berupa pembentukan hipotesis awal yang didasarkan pada studi pustaka, selanjutnya hipotesis awal tadi dilakukan pengujian melalui wawancara dengan calon konsumen dalam hal ini pihak perbankan. Uji hipotesis awal melalui wawancara bertujuan untuk mendefinisikan secara lebih akurat perspektif calon konsumen yang membentuk demand sewa ATM.

Menurut narasumber dari salah satu perbakan BUMN, perhitungan sewa ruang ATM berdasarkan atas jumlah unit ATM terpasang dan bukan per meter persegi (m²) luas ruang yang digunakan, kecuali pada area tertentu yang tarifnya ditetapkan per m².

Berdasarkan kondisi tersebut di atas setidaknya ada 2 (dua) poin penting yaitu unit perbandingan yang digunakan adalah per unit mesin ATM dan bukan per m². Kemudian luas objek bukanlah hal yang dipertimbangkan oleh konsumen sebagai faktor pembentuk nilai mengingat pada umumnya masingmasing ruang ATM sudah memenuhi kriteria luasan minimum. Disamping itu, lokasi ATM merupakan salah satu pertimbangan utama bagi pihak bank dalam keputusan penempatan ATM.

Teori lokasi adalah suatu pemikiran yang mendasari penentuan lokasi suatu objek dengan mempertimbangkan aspek efesiensi tenaga manusia dan ekonomi. Pengaruh jarak terhadap intensitas orang bepergian dari satu lokasi ke lokasi lainnya merupakan salah satu kondisi yang banyak diulas di dalamnya.

Dari beberapa teori lokasi yang kita kenal, teori Von Thunen merupakan teori lokasi klasik yang menjadi pelopor teori penentuan lokasi secara ekonomi. Von Thunen dalam kajiannya telah mengidentifikasi adanya perbedaan lokasi dari berbagai kegiatan ekonomi didasarkan pada adanya perbedaan nilai sewa lahan. Lokasi yang lebih dekat dengan pusat kota/pasar, maka

dapat dipastikan harga sewa tanahnya semakin mahal dan sebaliknya.

Setiawan (2018) dalam penelitiannya di kota Jayapura memberikan kesimpulan bahwa model nilai pasar sewa tanah dan/atau bangunan untuk ATM dipengaruhi oleh faktor populasi pengguna dan aksesibilitas. Faktor tempat ATM tersebut ditempatkan, apakah di tempat yang masuk kategori komersial atau kantor pemerintahan juga cukup berpengaruh signifikan terhadap besaran nilai sewa lahan. Disamping itu faktor relatif keamanan juga cukup signifikan mempengaruhi nilai pasar sewa untuk penempaan mesin ATM. Faktor jarak ke Central Business Districk (CBD), jangka waktu dan jenis ATM mempunyai pengaruh yang kurang signifikan terhadap nilai sewa properti untuk penempatan ATM.

1.2 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini antara lain untuk:

a. Penilai

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi bagi Penilai untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa properti untuk ATM. Model yang terbentuk nantinya dapat dijadikan pedoman bagi Penilai dalam menetukan faktor penyesuaian untuk pembentukan nilai sewa.

b. Pemerintah

Selanjutnya model tersebut dapat dikembangkan untuk menentukan nilai sewa BMN untuk keperluan penetapan tarif sehingga proses pelayanan persetujuan pemanfaatan BMN dapat lebih dipercepat dan tidak harus melalui proses penilaian secara individual.

c. Masyarakat

Memberikan pedoman bagi masyarakat maupun dunia usaha dalam menentukan nilai sewa yang wajar properti untuk keperluan penempatan mesin ATM.

2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1 Tinjauan Teori

Menurut Von Thunen dalam Sjafrizal (2014), lahan di pusat pasar (kota) adalah yang paling tinggi tingkat sewanya dan semakin jauh dari pusat kota maka nilai sewanya semakin rendah. Dalam menentukan hubungan antara sewa lahan dengan jarak ke pusat kota, Von Thunen menggunakan konsep ekonomi dalam bentuk kurva permintaan. Tidak semua kegiatan produksi memiliki kemampuan yang sama untuk Semakin membayar sewan lahannya. kemampuannya, maka semakin besar kemungkinan kegiatan produksi itu berlokasi di dekat pusat kota. Kesimpulan dari teori Von Thunen ini adalah harga lahan di pusat kota adalah yang tertinggi dan akan semakin turun seiring dengan semakin besarnya jarak dari pusat

Menurut Reksohadiprojo dan Karseno (1985) semua tanah yang memiliki jarak yang sama terhadap pusat kota memiliki kecenderungan harga sewa yang sama. Teori sewa dan lokasi tanah adalah bagian dari teori ekonomi mikro, yaitu teori tentang alokasi dan penentuan harga-harga faktor produksi. Sama halnya dengan konsep upah, dimana upah merupakan "harga" bagi jasa tenaga kerja, maka sewa tanah adalah perwujudan dari "harga" atas jasa sewa tanah. Jika kita merujuk pada konsep ekonomi perkotaan, maka tingginya nilai tanah bukanlah semata mata ditentukan oleh tingkat kesuburan tanah tersebut, tetapi nilai tanah lebih sering dikaitkan dengan jarak atau letaknya.

Christaller (1933) mempublikasikan penelitiannya pertama kali terkait dengan permasalahan bagaimana kita dapat menentukan jumlah, ukuran dan pola penyebaran kota-kota. Asumsi yang dipergunakan adalah Range, merupakan jarak jangkauan antara penduduk dan tempat untuk aktivitas pasar yang menjual kebutuhan komoditi atau barang. Contohnya seorang pembeli akan membeli komoditas tertentu di lokasi pasar tertentu, range adalah jarak antara tempat tinggal orang tersebut dengan pasar lokasi tempat dia membeli komoditas tersebut. Apabila jarak ke pasar lebih jauh dari kemampuannya, maka ia akan memiliki kecenderungan mencari barang dan jasa ke pasar lain yang lebih dekat. Threshold, merupakan jumlah penduduk minimum yang dibutuhkan untuk menunjang kesinambungan pasokan barang atau jasa di suatu kota, diperlukan dalam pembentukan (spatial population distribution).

Dari dua komponen tersebut lahirlah prinsip optimalisasi pasar (market optimizing principle). Menurut prinsip ini, suatu wilayah secara alami akan membentuk "pusat"" (central place). Pusat merukana tempat kegiatan ekonomi yang menyajikan kebutuhan barang dan jasa bagi penduduk sekitarnya. Apabila sebuah pusat kota dalam range dan threshold yang membentuk lingkaran bertemu dengan pusat kota yang lain yang juga memiliki range dan threshold tertentu, maka akan terjadi kondisi yang saling overlaping antar pusat kota. Penduduk yang bertempat tinggal di daerah tersebut memiliki kesempatan yang relatif sama untuk pergi ke dua pusat kota itu.

Menurut Isard (2005), lokasi adalah kondisi penyeimbangan antara biaya dengan pendapatan dalam keadaan ketidakpastian yang berbeda-beda. Faktor-faktor ketidak pastian yang mempengaruhi pengambilan keputusan terkait lokasi adalah jarak, aksesibilitas, dan keuntungan aglomerasi.

Teori zona konsentris berawal dari penelitian yang dilakukan terhadap pembangunan kota Chicago, teori ini disampaikan oleh Burgess (1925). Menurut Burgess suatu kota akan terdiri dari zona-zona konsentris yang terbentuk dan tertata dari rangkaian bentuk lingkaranlingkaran yang bergerak dari pusat dan menyebar ke luar membentuk zona, masing-masing zona mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda. Zona dalam dimulai dengan *Central Business Distric*

(CBD) disini salah satu cirinya di lokasi terdapat banyak pusat perkantoran dan pusat perbelanjaan, selanjutnya zona peralihan (transition zone), zona pemukiman pekerja (zone of working men's homes), zona pemukiman yang lebih baik (zone of better residences), dan yang paling luar adalah zona para penglaju (zone of commuters). Kesimpulan dari penelitian Burgess adalah semakin jauh dari pusat kota maka akan terjadi penurunan harga sewa. Daerah yang mendekati CBD nilai sewa per m² akan semakin tinggi, hal ini disebabkan semakit ketatnya persaingan penggunaan dan pemanfaatan lahannya.

Menurut Fanning (2014), Tingkat "gesekan" atau ketidaknyamanan dalam mengakses properti menunjukkan seberapa baik properti tersebut terhubung dengan lingkungannya. Dalam mempertimbangkan akses, Penilai harus menentukan apakah arus lalu lintas masuk atau keluar dari lokasi memudahkan perpindahannya dan apakah aliran ini melibatkan barang, jasa, atau orang. Jika Properti dikunjungi oleh konsumen, lokasinya menyediakan akses mudah dengan meminimalisasi kesulitannya. Pengiriman layanan pengantaran memerlukan akses yang masuk akal ke properti. Arus lalu lintas di sekitar properti juga harus dipertimbangkan. Ketidak teraturan di lokasi dapat dikurangi dengan penempatan dan desain fasilitas yang baik. Desain yang baik dapat memastikan bahwa properti memiliki daya tarik pasar dan fungsional dan menyenangkan secara estetika.

2.2 Tinjauan Empirik/Penelitian Sebelumnya

Tidak banyak penelitian terdahulu yang membahas terkait faktor-faktor yang berpengaruh atas nilai sewa tanah dan atau bangunan untuk penempatan mesin ATM di Indonesia, namun penelitian terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti telah banyak dilakukan.

Dalam *the appraisal of real estate* 14th *edition* (2013), nilai properti merupakan hasil antara pendapatan bersih properti dibagi dengan tingkat kapitalisasi. Atau secara rumus dapat digambarkan sebagai berikut:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

Keterangan:

V : Nilai properti

NOI : Pendapatan bersih properti R :Tingkat kapitalisasi properti

Dari persamaan tersebut di atas, jika tingkat kapitalisasi tetap maka kenaikan nilai properti juga mencerminkan kenaikan pendapatan properti dalam hal ini pendapatan berupa nilai sewa.

Penelitian Satria (2001) yang berjudul "Faktor Eksternalitas dan Pengaruhnya terhadap Nilai Tanah Komplek Perumahan (Studi kasus: Komplek Perumahan di Kota Padang)", dapat disimpulkan bahwa faktor eksternal yang mempunyai pengaruh terhadap nilai tanah komplek perumahan khususnya di kota Padang

adalah jarak ke CBD, jarak kepusat perbelanjaan terdekat, lebar jalan raya umum terdekat dengan komplek perumahan serta sistem pengamanan komplek. Sedangkan jarak ke tempat pelayanan kesehatan terdekat tidak berpengaruh secara signifikan

Sidik (1999) dalam disertasinya yang berjudul "Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia", menerangkan bahwa model empiris penaksir penilaian properti jenis penggunaan industri pada dasarnya juga dikembangkan dari regresi berganda model AEP. Variabel bebas yang utama dalam model empiris penilaian properti jenis industri tersebut adalah kelas lokasi industri, kelas jalan, luas tanah, variabel boneka (dummy variabel) akses ke pusat keramaian, luas bangunan, koefisien luas bangunan (KLB) dan umur efektif bangunan.

Penelitian Harjanto dan Rianto (1999) yang berjudul "Analisa LPM terhadap pengaruh faktor lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah" dengan studi kasus di kota Malang, disebutkan bahwa jarak ke pusat kota, lebar jalan, jarak ke perguruan tinggi dan kondisi jalan adalah faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah.

Dalam tesisnya Rianto (1999) dengan judul "Kajian Pengaruh Aksesibilitas dan Penggunaan Lahan terhadap Nilai Tanah di Kotamadya Yogyakarta pada tahun 1998", menguraikan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dengan menggunakan variabel: aksesibilitas, penggunaan lahan, lebar jalan, jarak ke CBD, jarak ke perguruan tinggi, ketersediaan angkutan umum yang melewati lokasi tanah, jarak dengan kawasan perkantoran, dan jarak dengan kawasan pariwisata.

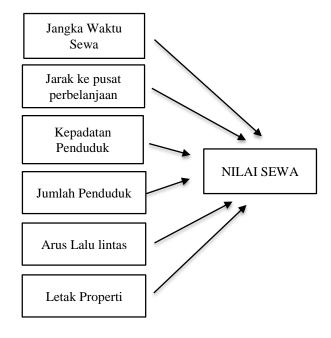
Menurut Sutawijaya (2004), faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah di kota Semarang adalah kepadatan penduduk berpengaruh positif, jarak ke pusat kota berpengaruh negatif, lebar jalan berpengaruh positif, kondisi jalan berpengaruh positif, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot berpengaruh positif, dan lingkungan yang bebas banjir berpengaruh positif terhadap nilai tanah.

Setiawan (2018) dalam penelitiannya di kota Jayapura memberikan kesimpulan bahwa model nilai pasar sewa tanah dan/atau bangunan untuk ATM dipengaruhi oleh faktor populasi pengguna dan aksesibilitas. Faktor tempat ATM tersebut ditempatkan, apakah di tempat yang masuk kategori komersial atau kantor pemerintahan juga cukup berpengaruh signifikan terhadap besaran nilai sewa lahan. Disamping itu faktor keamanan juga relatif cukup signifikan mempengaruhi nilai pasar sewa properti yang digunakan untuk penempaan mesin ATM. Faktor jarak ke Central Business Districk (CBD), jangka waktu dan jenis ATM mempunyai pengaruh yang kurang signifikan terhadap nilai sewa properti yang digunakan untuk penempatan ATM.

Menurut Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2018 tentang Petunjuk Teknis Sewa Barang Milik Negara, faktor-faktor yang mempengaruhi besaran sewa sebagian tanah dan atau bangunan guna penempatan mesin ATM antara lain adalah jangka waktu sewa, jenis anjungan, luas ruangan, kondisi bangunan, lokasi dan aksesibilitas.

2.3 Kerangka Pemikiran Operasional

Berdasarkan studi literatur dan penelitian terdahulu, maka hubungan antar variabel penelitian dapat digambarkan sebagai berikut:



2.4 Hipotesis

Dalam penelitian ini hipotesis awal erdasarkan teori dan penelitian terdahulu, adalah sebagai berikut:

H1: Jangka waktu sewa berpengaruh negatif terhadap nilai sewa per tahun, semakin lama jangka waktu sewa maka nilai sewa per tahun akan semakin rendah;

H2: Jarak ke pusat perbelanjaan negatif terhadap nilai sewa properti, semakin jauh jarak properti dengan pusat perbelanjaan maka nilai sewa properti semakin rendah;

H3: Jumlah penduduk berpengaruh positif terhadap nilai sewa properti, semakin banyak jumlah penduduk maka nilai sewa semakin tinggi;

H4: Kepadatan penduduk berpengaruh positif terhadap nilai sewa properti, semakin padat populasi maka nilai sewa semakin tinggi;

H5: Variabel boneka, Arus lalu lintas dibedakan menjadi arus lalu lintas dua arah atau tidak dua arah. Variabel ini berpengaruh positif terhadap nilai sewa, Arus lalu lintas dua arah berpengaruh positif terhadap nilai sewa properti.

H5: Variabel boneka, lokasi properti di dalam atau di luar pusat perbelanjaan. Variabel ini berpengaruh positif terhadap nilai sewa, Nilai sewa properti di dalam pusat perbelanjaan lebih tinggi dibandingkan dengan yang berada di luar pusat perbelanjaan.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sumber Data

3.1.1 Jenis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kuantitatif, data kuantitatif adalah jenis data yang dapat dihitung atau diukur secara langsung, data dapat berupa informasi atau penjelasan yang dinyatakan dengan bilangan atau berbentuk angka. Data kuantitatif yang akan dianalisis merupakan data sekunder dalam bentuk *cross section data*, data ini merupakan data yang dikumpulkan dalam kurun waktu tertentu.

Penelitian ini terdiri atas empat variabel utama, yaitu jangka waktu sewa dalam satuan tahun, jarak properti dengan pusat perbelanjaan dalam satuan kilometer, kepadatan penduduk adalah kepadatan penduduk per kilometer dalam satu kelurahan, jumlah penduduk adalah jumlah penduduk dalam satu kelurahan. Sedangkan variabel boneka (D1) adalah arus lalulintas di depan properti apakah dua arah atau tidak dua arah. Untuk variabel boneka (D2) adalah letak properti apakah di dalam pusat perbelanjaan atau tidak di dalam pusat perbelanjaan sebagai variabel bebas (independen) dan nilai sewa sebagai variabel terikat (dependen).

Data nilai sewa diperoleh dari 2 (dua) perbankan nasional milik negara (BUMN) yakni berupa data populasi transaksi sewa untuk penempatan mesin ATM di Provinsi DKI Jakarta, sebanyak 371 (tiga ratus tujuh puluh satu) titik.

3.1.2 Sumber dan Teknik Pengambilan Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Dalam kajian dan penelitian ini, Penulis menggunakan data sekunder. Data sekunder, yaitu data yang telah dikumpulkan dari berbagai sumber dengan tujuan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada. Data sekunder berupa nilai transaksi sewa properti untuk ATM di Jakarta berasal dari 2 (dua) perbankan nasional milik negara (BUMN) yang mempunyai kegiatan usaha di provinsi DKI Jakarta. Jarak properti dengan pusat perbelanjaan terdekat, variabel boneka arus lalulintas dan letak properti di dalam atau di luar pusat perbelanjaan di peroleh melalui penelusuran melalui google maps. Data kepadatan penduduk dan data jumlah penduduk dalam satu kelurahan di Provinsi DKI Jakarta berasal dari data tahunan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Jakarta dalam situs http://data.jakarta.go.id.

3.2 Model Penelitian dan Teknik Analisis

3.2.1 Model Penelitian

Berdasarkan literatur dan penelitian terdahulu, persamaan (model) penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

Y = β_0 + β_1 X₁ + β_2 X₂ + β_3 X₃ + β_4 X₄+ β_1 D₁+ β_2 D₂+ ϵ i keterangan:

Y : harga atau nilai sewa properti dalam satuan rupiah

 β_0 : konstanta

X₁ : jangka waktu sewa merupakan jangka waktu transaksi sewa penempatan mesin ATM dalam satuan tahun.

- X₂ : jarak properti ke pusat perbelanjaan terdekat dalam satuan kilometer.
- X₃ : jumlah penduduk adalah jumlah penduduk dalam satu kelurahan di Jakarta.
- X₄ : kepadatan penduduk merupakan kepadatan penduduk dalam satu kelurahan di Jakarta.
- D1 : arus lalu lintas di depan properti, merupakan variabel boneka, dua arah = 0, tidak dua arah = 1.
- D2: Lokasi properti (ATM) di pusat perbelanjaan, merupakan variabel boneka, di dalam pusat perbelanjaan = 1, tidak di dalam pusat perbelanjaan = 0.
- ei : Merupakan *error* atau pengaruh dari variabel lain yang belum dapat dijelaskan dalam model.

3.2.2 Teknik Analisis

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis data kuantitatif menggunakan statistik deskriptif dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah dikumpulkan sebagaimana adanya atau dengan tidak membuat kesimpulan yang berlaku umum atau generalisasi.

Menurut Arikunto (2013) analisis statistik deskriptif dapat digunakan bila peneliti hanya ingin mendeskripsikan data sampel, dan tidak ingin membuat simpulan yang berlaku untuk populasi dimana sampel diambil.

4. HASIL PENELITIAN

4.1 First Order Test (Uji Statistik)

Dengan menggunakan alat analisis EViews 10 menghasilkan persamaan regresi berganda (multiple regresi) hasil penelitian adalah sebagai berikut:

Y = 44.283.876 + 11.778.833 X1 - 4.739,98 X2 - 147,53 X3 - 172,77 X4 - 14.795.177 D1 + 47.438.628 D2

4.1.1 R² (Koefisien Determinasi)

Koefisien determinasi (R²) dipergunakan untuk mengukur kemampuan model dalam menjelaskan variasi variabel terikat. Besaran nilainya antara nol dan satu (0< R²<1). Nilai R² yang mendekati 0 (nol) menunjukkan kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati angka 1 (satu) menunjukkan variabel independen memuat hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

Tampilan output Eviews menunjukkan besarnya adjusted R² sebesar 0,322438, hal ini berarti 32 % variasi harga sewa Properti dapat dijelaskan oleh variasi dari variabel independen, sedangkan sisanya dijelaskan oleh sebab-sebab lain di luar model. NIli R² terbilang kecil, namun menurut Gozali (2018) koefisen determinasi untuk data cross section relatif rendah jika dibandingkan dengan data time series.

4.1.2 Uji F

Uji F dilakukan untuk melihat pengaruh variabelvariabel independen terhadap variabel dependen

secara keseluruhan. Untuk uji F ini digunakan hipotesis sebagai berikut:

 $H_0: \beta_1 = \beta_2 = ... = \beta_k = 0$ (tidak ada pengaruh)

 $H_1: \beta_1 = 0$ (ada pengaruh) untuk I=1...k

Uji F dilakukan dengan membandingkan nilai F-hitung dengan F-tabel. Jika F-hitung > F-tabel maka H₀ ditolak, artinya variabel independen secara bersama sama mempengaruhi variabel dependen.

Berdasarkan tabeloutput Eviews, diperoleh nili F hitung sebesar 30.02869 dengan probabilitas (Prob F-Statistic) sebesar 0.000000. Probabilitasnya jauh lebih kecil dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa koefisien regresi variabel independen tidak sama dengan nol dan secara simultan berpengaruh terhadap harga sewa. Nilai koefisien determinasi R² tidak sama dengan nol atau dapat diartikan signifikan.

4.1.3 Uji t

Uji t dilakukan untuk melihat signifikansi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara individual dan menganggap variabel independen lainnya adalah konstan. Dalam uji t digunakan hipotesis sebagai berikut (uji 2 sisi):

 $H_0: \beta_i = 0$ $H_0: \beta_i \neq 0$

Dimana β_i adalah kosefisien variabel independen ke -i, nilai β umumnya dianggap = 0. Artinya tidak ada pengaruh variabel X1 terhadap Y. Bila nilai t hitung > t tabel, maka pada tingkat kepercayaan tertentu, H_0 ditolak. Hal ini berarti bahwa variabel independen yang diuji berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

Hasil uji t statistik menunjukkan bahwa variabel X1, X2, X3, D1 dan D2 berpengaruh terhadap Y dengan nilai signifikansi 0,05, sedangkan variabel X4 tidak berpengaruh terhadap Y oleh karena probabilitas jauh di atas 0,05 yaitu sebesar 0,2015.

4.2 Second Order Test (Uji Asumsi Klasik)

Untuk menghasilkan estimasi nilai parameter model penduga yang sahih maka penggunaan Model *Ordinary Least Square* (OLS) harus memenuhi asumsi tidak ada autokorelasi, tidak ada multikolinearitas dan tidak ada heteroskedastisitas. Apabila seluruh asumsi klasik tersebut telah terpenuhi maka akan menghasilkan hasil regresi yang *best, linear, unbias, efficient of estimation* (BLUE).

4.2.1 Auto Korelasi

Auto korelasi adalah kondisi dimana variabel gangguan pada periode tertentu mempunyai korelasi dengan variabel gangguan pada periode lainnya, atau variabel gangguan tidak random.

4.2.1.1 Uji Durbin Watson Statistik

Dari hasil olah data Eviews terlihat bahwa nilai Durbin-Watson (DW) adalah 1,352240, nilai ini kemudian dibandingkan dengan nlai tabel DW dengan menggunakan significance level sebesar 5%, jumlah pengamatan (T)=370 (mendekatai jumlah observasi

371) dan K sebear 5, maka dari tabel Durbin Watson akan didapatkan nilai dL sebesar 1,80760. Nilai DW sebesar 1,352240 terletak di daerah 1 (DW=1,352240 < dL= 1,80760, maka kesimpulannya adalah koefisien autokorelasi lebih besar daripada nol, artinya ada autokorelasi positif.

4.2.1.2 Uji LM atau Uji Breusch-Godfrey

Interpretasi hasil *Lagrange Multiplier* (LM) test adalah sebagai berikut. Hipotesis yang diajukan dalam LM test adalah: (1) H₀: tidak ada autokorelasi, (2) H_a: ada autokorelasi. Jika nilai p dari nilai Obs*R-squared signifikan secara statistik (kurang dari 0,05) maka H0 ditolak (tidak ada autokorelasi). Dari hasil uji LM ada indikasi autokorelasi hal ini ditujukkan dengan nilai Obs*R-squared yang signifikan secara statistic (nilai p= 0,0000). Hasil uji LM sama dengan uji Durbin-Watson, hal ini menunjukkan adanya autokorelasi dalam model regresi.

4.2.2 Multikolinearitas

Multikolinearitas merupakan keadaan yang menunjukkan bahwa salah satu atau lebih variabel penjelas dapat dinyatakan sebagai kombinasi linear dari variabel penjelas lainnya.

4.2.2.1 R² cukup tinggi (0,7-1,0), tetapi uji t nya tidak signifikan. Dalam pnelitian ini diperoleh hasil R² tidak terlalu tinggi yakni sebesar 0,333546, disisi lain hanya satu variabel independen yang tidak signifikan.

4.2.2.2 Klein Rule

Tabel4.2. Hasil Auxiliary Regression

Variabel Dependen	Nilai R ²
X1	0,015835
X2	0,007662
Х3	0,071949
X4	0,068648
Υ	0,333546

Dalam Klein'rule of thumb, multikolinearitas dapat terjadi jika R² yang diperoleh dari *auxiliary regression* lebih tinggi daripada R² keseluruhan dari hasil regresi semua variabel X's terhadap Y. Hasil pada tabel4.1 menunjukkan bahwa tidak ada R² dari *auxiliary regression* yang lebih tinggi daripada R² keseluruhan dari hasil regresi semua variabel independen terhadap Y (0,333546). Oleh karena itu kesimpulannya adalah tidak terjadi multikolinearitas.

4.2.2.3 Uji VIF

Tabel 4.3. Perhitungan VIF

Variabel	Nilai R²	Toleransi (1-	VIF
Dependen	Milai K-	nilai R²)	(1/Toleransi)
X1	0,015835	0,984165	1,01609
X2	0,007662	0,992338	1,007721
Х3	0,071949	0,928051	1,077527
X4	0,068648	0,931352	1,073708

Berdasarkan hasil hitungan pada tabel 4.3, dapat dilihat bahwa tidak ada toleransi di bawah 0,01 (nilai toleransi berkisar antara 0,931352 sampai dengan 0,992338), begitu pula dengan nilai *Varian Inflation Factor* (VIF) tidak ada yang di atas 10 (nilai VIF berkisar antara 1,007721 sampai dengan 1,077527). Hal ini membuktikan bahwa tidak ada multikolinearitas yang serius.

4.2.3 Heteroskedastisitas

Heyeroskedastisitas terjadi apabila variabel gangguan tidak mempunyai varian yang sama untuk semua observasi, konsekuensi adanya heteroskedastisitas adalah biasnya varian. Hal ini menunjukkan uji signifikansi menjadi valid.

4.2.3.1 Uji Glejser

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
С	9011267.	4972496.	1.812222	0.0708
X1	10335939	1178633.	8.769431	0.0000
X2	-1659.958	705.1844	-2.353935	0.0191
Х3	-130.2174	37.66399	-3.457346	0.0006
X4	-109.6226	72.55504	-1.510889	0.1317
D1	-3185886.	2362052.	-1.348779	0.1783
D2	35207799	3642924.	9.664709	0.0000

Output uji Glejser menunjukkan bahwa variabel X1, X2 dan X3 signifikan pada 0,05, hal ini mengindikasikan terdapat heteroskedastisitas. Olejh karena itu, dapat disimpulkan bahwa uji Glejser mengindikasikann adanya heteroskedastisitas dalam model.

4.2.3.2 Uji White Heteroskedasticity Test: White

•		Prob. F(25,341) Prob. Chi-Square	0.0000 0.0000
Scaled explained SS	403.2920	Prob. Chi-Square	0.0000

Output di atas menunjukkan nilai Obs* R-squared memiliki nilai probabilitas Chi-square yang signifikan (nilai p=0,0000). Oleh karena itu hipotesis alternative (Ha) adanya heteroskedastisitas dalam model tidak dapat ditolak.

4.3 Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan bahwa, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa properti untuk tujuan penempatan mesin ATM adalah sebagai berikut:

a. Jangka waktu sewa berpengaruh positif terhadap nilai sewa properti.

- b. Jarak properti ke pusat perbelanjaan berpengaruh negatif terhadap nilai sewa properti.
- c. Jumlah Penduduk berpengaruh negative terhadap nilai sewa properti.
- d. Kepadatan penduduk tidak berpengaruh terhadap nilai sewa properti.
- e. Arus lalulintas tidak dua arah berpengaruh negatif terhadap nilai sewa properti.
- f. Lokasi di pusat perbelanjaan berpengaruh positif terhadap nilai sewa properti.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa hal yang menjadi kesimpulan di dalam penelitian ini, di antaranya adalah:

- Akses dan lokasi properti mempunyai pengaruh yang cukup besar dalam penetapan harga sewa properti untuk penempatan mesin ATM.
- Karakteristik sewa properti untuk ATM berbeda dengan karakteristik sewa properti pada umumnya. Hal ini dikarenakan kebutuhan ruang yang dipergunakan sangat kecil dikisaran 2m² sampai 3m² saja, hal ini terntunya berbeda dengan sewa properti pada umumnya yang membutuhkan ruang yang lebih besar tergantung jenis usahanya.
- Data berasal dari perbankan BUMN, faktor utama yang menjadi penentu menurut pihak perbankan adalah PAGU sewa yang telah ditentukan oleh perusahaan, hal ini terbukti dari hasil penelitian.
- 4. Dalam penelitian ini terlihat bahwa pihak perbankan dalam mengambil keputusan untuk menyewa properti tidak terlalu memperhitungkan faktor-faktor sebagaimana sewa properti pada umunya. Yang menjadi pertimbangan utama pihak perbankan adalah terkait dengan lokasi apakah itu di pusat keramaian (Mall, Pasar, Bandara dll) serta aksesibilitasnya. Pihak perbankan tidak terlalu memperhitungkan faktor-faktor lain seperti kepadatan penduduk, jumlah penduduk maupun jarak ke CBD.

5.2 Saran

Adapun saran-saran yang dapat di berikan melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Perlu dilakukan analisis lebih mendalam, apakah faktor "Perbankannya" berpengaruh terhadap bilai sewa. Misalnya Perbankan milik pemerintah dan perbankan swasta, apakah memiliki kecenderungan yang sama atau berbeda dalam menentukan sewa ATM.
- Dalam menentukan nilai sewa properti untuk keperluan penempatan mesian atm hendaknya lebih cermat dan teliti mengingat tidak semua faktor yang mempengaruhi nilai sewa properti berlaku dalam konteks sewa untuk ATM.

3. Perlu di cari kembali faktor-faktor lain yang kemungkinan menjadi faktor utama dalam penentuan nilai sewa properti untuk ATM.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Data penelitian yang dipergunakan merupakan data populasi dari 2(dua) perbankan BUMN di provinsi DKI Jakarta saja, hal ini menjadikan model yang disusun belum dapat menjawab apakah faktor-faktor yang telah disampiakan disini dapat mewakili seluruh populasi dan dapat dipergunakan sebagai representasi seluruh data sewa untuk penempatan mesin ATM. Disamping itu model yang dibentuk tidak memperhitungkan faktor perbedaan pihak perbankan yang melakukan penyewaan properti tersebut. Model yang disusun belum sempurna masih terdapat autokorelasi dan heterokesdastis sehingga ke depan perlu untuk dilakukan penelitian yang lebih komprehensif.

PENGHARGAAN (ACKNOWLEDGEMENT)

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada teman-teman tim subdit SPBSDA Direktorat Penilaian DJKN dimana Penulis sebelumnya mengabdi. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini merupakan hasil kerja bersama pada subdit SPBSDA Direktorat Penilaian DJKN. Penulis bertanggung jawab sepenuhnya terhadap hasil penelitian dan kemungkinan terjadinya kesalahan dalam oleh data.

DAFTAR PUSTAKA (REFERENCES)

Agus Purwanto, Erwan dan Dyah Ratih Sulistyastuti,
Metode Penelitian Kuantitatif, Untuk
Administrasi Publik, dan Masalah-masalah
Sosial, 2007, Yogyakarta: Gaya Media

In-text reference: (Purwanto, Erwan & Dyah,2007)

Arikunto, Suharsimi. 2013. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipata **In-text reference:** (Arikunto, 2013)

Fanning, Stephen F (2014). Market Analysis for Real Estate, Second Edition: Concept and Aplications in Valuation and Highest and Best Use, Chicago, IL: Appraisal Institute.

In-text reference: (Fanning, 2014)

Ghozali, Imam & Ratmono, Dwi (2018). Analisis Multivariat dan Ekonometrika: Teori, KOnsep, dan APlikasi dengan EViews 10), Semarang: Badan Penerbit-Undip.

In-text reference: (Ghozali & Ratmono, 2018)

Budi, Harjanto dan Rianto Edi. R, 1999, Analisa LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah, Jurnal Survai dan Penilaian Properti, Vol.014, p. 31-39.

In-text reference: (Harjanto dan Rianto, 1999)

Isard, W. (2005). Regional Science, The Concept of Region, and Regional STructure. Papers in Regional Science, 2(1),13–26. doi:10.1111/j.1435-5597.1956.tb01542.x

In-text reference: (Izard, 2005)

Reksohadiprojo, Sukanto dan Karseno, A.R. 1985. *Ekonomi Perkotaan*, Yogyakarta: BPFE.

In-text reference: (Reksohadiprojo & Karseno, 1985)

Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif R&D,* Bandung: Alfabeta

In-text reference: (Sugiyono, 2006)

Sutawijaya, Adrian.2004. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol 9 No.1, Juni 2004: 65-78.

In-text reference: (Sutawijaya, 2004)

Sidik, Machfud. 2000. *Model Penilaian Properti Berbagai*Penggunaan Tanah di Indonesia, Jakarta:
Yayasan Bina Umat Sejahtera
In-text reference: (Sidik, 2000)

Setiawan, N.A. 2018. *Model Nilai Pasar Sewa Tanah dan/atau Bangunan untuk Penempatan ATM*. Laporan Penelitian Bidang Penilaian, Kanwil DJKN Papua dan Maluku.

In-text reference: (Setiawan, 2018)

Sjafrizal, 2014. Ekonomi Wilayah Dan Perkotaan, Jakarta: Rajawali Press. Retrieved November 11, 2016.

In-text reference: (Von Thunnen dalam Sjafrizal, 2014)

The Appraisal of Real Estate, Fourteenth Edition, Chicago, IL: Appraisal Institute.

In-text reference: (The Appraisal of Real Estate 14th edition, 2013)

Widarjono, Agus. 2009. *Ekonometrika Pengantar dan Aplikasinya*, Yogyakarta: Penerbit Ekonesia Fakultas Ekonomi UII.

In-text reference: (Wiarjono, 2004)

Zikmund, W.G. (1997). *Business Research Method*, 5th ed. New York: Dryden Press

In-text reference: (Zikmund, 1997)

Planning Tank. (2019, Feb 3). Central place theory by walter christaller (1933). Retrieved from Panning Tank website: https://planningtank.com/settlement-geography/central-place-theory-walter-christaller

In-text reference: (Christaller, 1933)

Planning Tank. (2019, Feb 3). Burgess Model or
Concentric Zone Model (1925). Retrieved from
Panning Tank website:
https://planningtank.com/settlementgeography/ burgess-model-or-concentric-zone-

In-text reference: (Burgess, 1925)

Tabel 1. HASIL ANALISIS REGRESI DENGAN EVIEWS

Dependen Variabel: H Method: Least Squares Date: 02/03/20 Time: 10:23 Sample: 1 371

Included observations: 367

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
С	44283876	9252980.	4.785904	0.0000
X1	11778833	2193238.	5.370522	0.0000
X2	-4739.988	1312.230	-3.612163	0.0003
X3	-147.5325	70.08636	-2.105011	0.0360
X4	-172.7707	135.0128	-1.279662	0.2015
D1	-14795177	4395382.	-3.366073	0.0008
D2	47438628	6778870.	6.998014	0.0000
R-squared	0.333546	Mean dependen var		53026114
Adjusted R-squared	0.322438	S.D. dependen var		48451227
S.E. of regression	39882211	Akaike info criterion		37.85965
Sum squared resid	5.73E+17	Schwarz criterion		37.93414
Log likelihood	-6940.245	Hannan-Quinn criter.		37.88925
F-statistic	30.02869	Durbin-Watson stat		1.352240
Prob(F-statistic)	0.000000			