

PENILAIAN PROPERTI DI SURABAYA PADA PERUMAHAN PAKUWON INDAH, GRAHA FAMILI, DAN CITRARAYA (Studi Kasus pada ERA Tjandra II)

Njo Anastasia

Staf Pengajar, Fakultas Ekonomi, Jurusan Manajemen, Universitas Kristen Petra

**Fransisca
Muliadihardjo**

Alumnus, Fakultas Ekonomi, Jurusan Manajemen, Universitas Kristen Petra

ABSTRAK

Dalam kawasan yang sama, harga tanah dapat bervariasi disebabkan karakteristik tanah tersebut yaitu faktor internal (luas tanah, *frontage*, lebar jalan, dan arah hadap) dan faktor eksternal (kondisi ekonomi, politik dan sosial). Penelitian ini bertujuan mencari indikasi nilai pasar properti di perumahan Pakuwon Indah, Graha Famili, dan CitraRaya dengan model regresi untuk mengurangi subyektifitas penilai berdasarkan faktor internal. Hasil penelitian menunjukkan di Pakuwon Indah, lebar jalan mempengaruhi nilai tanah. Di Graha Famili dan CitraRaya nilai tanah dipengaruhi oleh luas tanah dan lebar jalan. Sedangkan untuk nilai rumah di CitraRaya dipengaruhi oleh luas bangunan, jumlah kamar tidur, hadap rumah ke Barat dan Timur, kualitas lantai marmer, dan tingkat bangunan. Hasil penelitian juga menunjukkan adanya perbedaan 11%-12% antara indikasi nilai pasar dengan harga listing untuk tanah di Pakuwon Indah dan Graha Famili, sedangkan untuk rumah di CitraRaya terjadi perbedaan sekitar 1%.

Kata kunci: faktor internal, model regresi.

ABSTRACT

In the same area, the land price had variation caused land characteristics. That is internal factor (lot size, frontage, wide of road, and facing) and factor external (economic, politic, and social). This research discusses the market value of property in Pakuwon Indah, Graha Famili, and CitraRaya housing estates with regression model to reduce valuer subjectivity based on internal factor. The result showed at Pakuwon Indah, wide of road influenced the market value of land. At Graha Famili and CitraRaya, market value of land influenced by the lot size and wide of road. The market value of housing at CitraRaya influenced by size of building, number of bedroom, facing to the west and to the east, marble floor quality, and story of building. The other result showed that difference market value indication and listing price at Pakuwon Indah and Graha Famili about 11%-12%, but at CitraRaya the difference is 1%.

Keywords: *internal factors, regression model.*

LATAR BELAKANG DAN RUMUSAN MASALAH

Sasaran rencana pengembangan tata kota pemerintah daerah Surabaya saat ini adalah Surabaya Barat. Akibatnya nilai properti di kawasan ini tinggi dan harga properti cepat mengalami kenaikan (Jawa Pos, Januari 2002:7).

Perkembangan yang pesat di Surabaya Barat menyebabkan produktifitas dan strategi ekonomis daerah tersebut juga meningkat dimana penilaian tanah didasarkan pada kondisi tersebut. Nilai tanah dan harga tanah memiliki hubungan fungsional. Harga tanah ditentukan oleh nilai tanah, atau harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah.

Dalam kawasan yang sama, harga tanah dapat bervariasi disebabkan karakteristik fisik dari tanah tersebut yaitu faktor internal (seperti: luas tanah, *frontage*, lebar jalan, arah hadap) dan faktor eksternal (kondisi ekonomi, politik, dan sosial).

Penilaian yang akan dilakukan menggunakan *sales comparison approach*, yaitu memperbandingkan properti yang dinilai dengan properti sejenis dengan melakukan penyesuaian (adjustment) berdasarkan pengamatan masing-masing penilai menurut pengalamannya sehingga unsur subyektifitasnya tinggi (Williams dan Ventolo, 1991).

Cara untuk meminimalkan unsur subyektifitas dalam penilaian adalah menggunakan

model regresi sehingga nilai properti yang terbentuk lebih obyektif terutama dalam kasus properti di kawasan Pakuwon Indah, Graha Family, dan CitraRaya. Penelitian ini mengutamakan wilayah Surabaya Barat (terutama 3 kawasan perumahan di atas) sebab wilayah tersebut menunjukkan tingkat transaksi tertinggi dalam penjualan properti di Surabaya dibandingkan wilayah lainnya, sehingga akan mempermudah mendapatkan data pembandingan sejenis. Maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah, “Bagaimana penilaian properti dengan *sales comparison approach* di PAKUWON INDAH, GRAHA FAMILY dan CITRARAYA menggunakan model regresi?”

KAJIAN TEORI DAN LITERATUR

Menurut Fisher (1991), penilaian adalah suatu rangkuman metode dan teknik penilaian, dimana seorang penilai menerapkannya pada material yang nyata dalam suatu kerangka kerja proses penilaian untuk mencapai suatu kesimpulan nilai.

Nilai diciptakan dari faktor fisik, ekonomi, sosial, dan politik yang berlaku atasnya (Fisher, 1991). Menurut Betts dan Elly (2001), faktor fisik properti terdiri dari *natural resources* (tanah itu sendiri, topografi, kesuburan, lokasi, suhu, dan lain-lain) dan *developed resources* (ukuran dan luas dari tanah, kualitas bangunan, dimensi properti, dan lain-lain). Jadi faktor fisik properti adalah faktor-fisik yang dapat dilihat, diraba, dan dirasakan atau *tangible* yang melekat pada properti tersebut.

Kesatuan moneter real estat berasal dari hak-hak dan manfaat yang didapat dari kepemilikan dan kegunaannya. Ketika kepemilikan suatu properti dibeli atau dijual di pasar maka nilai (value) dari hak-hak properti itu diukur dari harga yang dibayarkan (Betts dan Elly, 2001).

Sedangkan menurut Bush dan Houston (1995), harga adalah nilai yang diberikan untuk manfaat yang diterima seseorang atas barang atau jasa. Sedangkan Fisher (1991) menyatakan, harga adalah sejumlah uang yang dibayarkan atau diminta dalam suatu transaksi khusus, dimana harga dapat tidak sama dengan nilai pasar. Harga *listing* adalah harga permintaan dari suatu properti yang masuk dalam daftar jual atau *listing*. Harga *listing* tidak perlu sama dengan nilai pasar atau harga jual, disebut juga harga yang diminta. Harga transaksi adalah harga saat

properti itu dibeli oleh pihak tertentu. Jadi, harga *listing* dan harga transaksi itu berbeda, dan umumnya harga transaksi lebih rendah dari harga *listing*, sebab terjadi negosiasi harga antara penjual dan pembeli berdasarkan keadaan dan kondisi dari properti yang dijual.

Salah satu metode yang akan digunakan pada penilaian properti adalah *sales comparison approach*, yaitu membandingkan properti yang dinilai dengan properti lain yang sejenis dimana properti tersebut memiliki kesamaan serta dijual dalam jangka waktu yang relatif baru (Fisher, 1991).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian konklusif deskriptif. Populasi penelitian adalah properti rumah tinggal dengan *zoning* perumahan di wilayah Surabaya Barat baik tanah dan bangunan maupun tanah kosong, yang terdaftar (*listing*) di ERA Tjandra II selama tahun 2000-2002.

Jumlah properti yang *listing* di ERA Tjandra II untuk kawasan Surabaya Barat (perumahan Pakuwon Indah, Graha Famili dan CitraRaya) adalah 253 properti. Kriteria pengambilan sampel adalah:

- a. Properti terletak di perumahan yang diteliti, berupa tanah dengan bangunan di atasnya (rumah tinggal) maupun tanah kosong, dimana kondisinya masih ditawarkan (*listing*).
- b. Untuk tanah kosong memiliki kelengkapan data: harga *listing*, luas tanah, *frontage*, lebar jalan, dan hadap.
- c. Untuk rumah tinggal memiliki kelengkapan data: harga *listing*, luas tanah, *frontage*, lebar jalan, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, hadap, kualitas lantai, dan tingkat bangunan.

Hasilnya menunjukkan sampel penelitian 149 properti (rumah tinggal dan tanah kosong), terdiri dari: tanah kosong di Graha Family 55 data, Pakuwon Indah 40 data, sedangkan data rumah tinggal di CitraRaya adalah 19 data, dan tanah kosong 35 data.

Data-data yang telah dikumpulkan kemudian dikelompokkan, untuk data yang bersifat kualitatif: data hadap dan kualitas lantai diberi skor dummy variabel, sedangkan data yang bersifat kuantitatif: data harga *listing*, luas tanah, luas bangunan, *frontage*, lebar jalan, jumlah

kamar tidur, jumlah kamar mandi, dan tingkat bangunan dapat langsung diolah. Pengolahan data menggunakan *software SPSS 10.0 for Windows*. Analisa data menggunakan uji regresi berganda dummy variabel untuk memprediksi nilai pasar properti (Y) dari beberapa variabel bebas ($X_1, X_2, \dots, X_7, D_1, \dots, D_5$), dengan model persamaan:

❖ Untuk tanah:

$$Y = A + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 D_1 + \beta_5 D_2 + \beta_6 D_3 + \dots$$

dimana:

Y = Harga *listing* tanah

A = Konstanta

β = Beta (unstandardized coefficients)

X_1 = Luas tanah

X_2 = *Frontage*

X_3 = Lebar jalan

D_n = Index1 hadap tanah

❖ Untuk rumah:

$$Y = A + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_7 X_7 + \beta_7 D_1 + \dots + \beta_{11} D_5$$

dimana:

Y = Harga *listing* rumah

A = Konstanta

β = Beta (unstandardized coefficients)

X_1 = Luas tanah

X_2 = *Frontage*

X_3 = Lebar jalan

X_4 = Luas bangunan

X_5 = Jumlah kamar tidur

X_6 = Jumlah kamar mandi

X_7 = Tingkat bangunan

D_{1-3} = Index1 hadap rumah

D_{4-5} = Index1 kualitas lantai

2. Perumahan Graha Family Berupa Tanah Kosong

$$\begin{aligned} \text{Nilai pasar} = & (1.450.000.000) + 917.747 \text{ luas} \\ & \text{tanah} + (8.034.636) \text{ frontage} + \\ & 331.000.000 \text{ lebar jalan} + \\ & 103.000.000 \text{ hadap Tenggara} + \\ & 100.000.000 \text{ hadap Selatan} + \\ & 82.356.196 \text{ hadap Barat} + \\ & 19.258.450 \text{ hadap Timur Laut} + \\ & 453.000.000 \text{ hadap Timur} + \\ & 348.000.000 \text{ hadap Utara} \end{aligned}$$

3. Perumahan Citra Raya Berupa Tanah Kosong

$$\begin{aligned} \text{Nilai pasar} = & (1.540.000.000) + 1.599.903 \text{ luas} \\ & \text{tanah} + (42.045.887) \text{ frontage} + \\ & 415.000.000 \text{ lebar jalan} + \\ & (358.000.000) \text{ hadap Barat Laut} + \\ & (384.000.000) \text{ hadap Barat} + \\ & (158.000.000) \text{ hadap Timur} + \\ & (354.000.000) \text{ hadap Utara} \end{aligned}$$

Tabel 1 Hasil Analisa Metode Regresi Tanah Kosong

Variabel	Pakuwon Indah		Graha Famili		CitraRaya	
	t-hitung	Sig.	t-hitung	Sig.	t-hitung	Sig.
Constant	-2.878	.007	-2.193	.034	-1.959	.065
Luas tanah	1.531	.135	2.302	.026	3.461	.003
Frontage	.585	.562	-.546	.588	-1.628	.120
LEBAR JALAN	2.863	.007	2.710	.009	2.411	.026
Hadap Selatan	1.188	.243	.385	.702	-	-
Hadap Tenggara	-	-	.344	.732	-	-
Hadap Barat	.343	.734	.276	.784	-1.364	.188
Hadap Utara	1.366	.181	1.308	.198	-1.556	.136
Hadap Timur Laut	-	-	.070	.945	-	-
Hadap Barat Laut	-	-	-	-	-1.130	.273
Hadap Timur	-	-	1.540	.131	-.778	.446
Adj R ²	.520		.545		.790	
F-hitung	8.054		8.179		14.951	
Sig.	.000		.000		.000	

Sumber: survei, diolah

ANALISA DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan kelengkapan data yang diperoleh maka analisa dilakukan pada masing-masing perumahan, hasilnya menunjukkan:

1. Perumahan Pakuwon Indah Berupa Tanah Kosong

$$\begin{aligned} \text{Nilai pasar} = & (2.200.000.000) + 984.125 \text{ luas} \\ & \text{tanah} + 13.823.855 \text{ frontage} + \\ & 323.000.000 \text{ lebar jalan} + \\ & 188.000.000 \text{ hadap Selatan} + \\ & 73.504.953 \text{ hadap Barat} + \\ & 222.000.000 \text{ hadap Utara} \end{aligned}$$

Pada perumahan Pakuwon Indah, tanah kosong yang menghadap Tenggara dijadikan dasar untuk memprediksi nilai pasar tanah yang menghadap ke arah lain. Maka hasil analisa menunjukkan yang mempengaruhi nilai pasar tanah kosong di perumahan Pakuwon Indah adalah variabel lebar jalan sedangkan variabel luas tanah, *frontage*, dan hadap tidak mempengaruhi nilai pasar.

Sedangkan untuk perumahan Graha Famili, tanah kosong yang menghadap Barat Daya, dan untuk perumahan CitraRaya, tanah kosong yang menghadap Selatan dijadikan dasar untuk memprediksi nilai pasar tanah yang menghadap ke arah lain. Maka di kedua perumahan tersebut, variabel yang mempengaruhi nilai pasar tanah

kosong adalah variabel luas tanah dan lebar jalan sedangkan variabel *frontage* dan hadap tidak mempengaruhi nilai pasar.

4. Perumahan CitraRaya berupa tanah dan bangunan (rumah tinggal)

Nilai Pasar = (227.000.000) + 466.153 luas tanah + 40.649.933 *frontage* + (83.626.732) lebar jalan + (2.503.522) luas bangunan + 207.000.000 *bedroom* + (37.839.765) *bathroom* + 447.000.000 hadap Barat + 362.000.000 hadap Timur + 69.958.705 hadap Utara + 31.936.189 kualitas lantai keramik, marmer + 197.000.000 kualitas lantai marmer + 195.000.000 tingkat

Tabel 2. Hasil Analisa Metode Regresi Rumah Di Citraraya

Variabel	CitraRaya	
	t-hitung	Sig.
Constant	-.554	.600
Luas tanah	.500	.635
Frontage	.983	.363
Lebar Jalan	-.813	.448
Luas Bangunan	-2.561	.043
Jumlah Kamar Tidur	4.210	.006
Jumlah Kamar Mandi	-1.234	.263
Hadap Barat	5.266	.002
Hadap Utara	1.648	.150
Hadap Timur	4.776	.003
Kualitas lantai keramik, marmer	.937	.385
Kualitas lantai marmer	3.698	.010
Tingkat	3.006	.024
Adj R ²	.967	
F-hitung	45.623	
Sig.	.000	

Sumber: survei, diolah

Pada perumahan CitraRaya, tanah dan bangunan yang menghadap Selatan dan kualitas lantai keramik dijadikan dasar untuk memprediksi nilai pasar tanah dan bangunan yang menghadap ke arah lain dan kualitas lantai yang lain. Maka hasil analisa menunjukkan yang mempengaruhi nilai pasar tanah dan bangunan di perumahan CitraRaya adalah variabel luas bangunan, jumlah kamar tidur, rumah yang menghadap Barat dan Timur, kualitas lantai dari marmer serta tingkat bangunan sedangkan variabel luas tanah, *frontage*, lebar jalan, rumah yang menghadap Utara dan kualitas lantai dari keramik dan marmer tidak mempengaruhi nilai pasar.

Tabel 3 Hasil Uji T-Paired Test

Keterangan	Pakuwon Indah	Graha Famili	Citra Raya	Citra Raya
N	40	55	35	19
Correlation	.771	.789	.909	.995
Sig.	.000	.000	.000	.000
t-value	-.04	-.066	.085	-.437
t-tabel	2.0231	2.0063	2.0336	2.101
d.f.	39	54	34	18
Sig. (2 tailed)	.997	.948	.933	.667

Sumber: data diolah

Pada tabel 3, diperlihatkan bahwa pada masing-masing perumahan menunjukkan korelasi antara indikasi nilai pasar (hasil estimasi menggunakan model regresi) dengan harga listing hubungannya kuat dan signifikan. Analisa terhadap indikasi nilai pasar dengan harga listing identik namun tidak signifikan, berarti penggunaan model regresi untuk proyeksi nilai pasar mungkin dapat digunakan tetapi banyak faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan untuk menentukan model yang baik.

Model regresi yang diperoleh dicoba untuk memproyeksi nilai pasar (disebut indikasi nilai pasar), kemudian dibandingkan dengan harga listing properti tersebut. Hasilnya menunjukkan ada perbedaan nilai tanah untuk perumahan Pakuwon Indah, Graha Famili, dan CitraRaya rata-rata sebesar 11% hingga 12%. Namun untuk nilai tanah dan bangunan (rumah tinggal) di CitraRaya terdapat selisih 1%.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan:

1. Variabel yang mempengaruhi nilai pasar tanah kosong di Pakuwon Indah adalah lebar jalan. Sedangkan untuk perumahan Graha Famili dan CitraRaya, variabel luas tanah dan lebar jalan mempengaruhi nilai pasar tanah kosong. Perbedaan nilai yang terjadi antara harga listing dengan estimasi adalah 11% - 12%.
2. Variabel yang mempengaruhi nilai pasar tanah dan bangunan di CitraRaya adalah luas bangunan, jumlah kamar tidur, rumah yang menghadap Barat dan Timur, kualitas lantai dari marmer dan tingkat bangunan. Perbedaan nilai yang terjadi antara harga listing dengan estimasi adalah 1%.

Saran:

ERA Tjandra II, selaku broker real estat dapat lebih fokus untuk menawarkan dan

menetapkan indikasi nilai pasar sebagai harga *listing* berdasarkan variabel yang mempengaruhi nilai pasar. Artinya perusahaan harus memiliki data transaksi properti di setiap wilayah di Surabaya sehingga dapat menetapkan harga *listing* sesuai keadaan pasar wilayah yang ditawarkan. Sedangkan untuk penelitian lebih lanjut, penggunaan model regresi dapat memberikan hasil yang akurat sebaiknya menggunakan harga transaksi bukan harga *listing*. Variabel yang diteliti sebaiknya ditambahkan variabel waktu transaksi, umur bangunan, dan sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

- Betts, Richard M., and Ely, Silas J., *Basic Real Estate Appraisal, 5th edition*. Upper Saddle River, New Jersey: Prentice Hall. 2001.
- Bush, Paul S., and Houston, Michael J., *Marketing: Strategic Foundation*. Illinois: Homewood. 1985.
- Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S., and Mosbaugh, Paige, *The Language of Real Estate Appraisal*. Dearborn Financial Publishing Inc. 1991.
- Fransisca F.D. dan Muliadihardjo. *Penggunaan model regresi dalam sales comparison approach untuk menentukan range nilai properti di Pakuwon Indah, Graha Family, dan CitraRaya: Studi Kasus di Era TjandraII*. Surabaya. FE UKP. 2002.
- Jawa Pos, *Prospek Properti 2002*, Januari 2002, p.7
- Santoso, Singgih. *Buku Latihan SPSS Statistik Parametrik*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo. 2000.
- Shenkel, William M., *Modern Real Estate Appraisal*. McGraw-Hill Inc. 1978.
- Supriyanto, Benny. *Rekayasa Penilaian: Makalah Penilaian Tanah*. Diktat Kuliah Universitas Tarumanegara, Jakarta. 1999.
- Williams, Martha R., and Ventolo, Jr. William L., *How To Use The Uniform Residential Appraisal Report*. Dearborn Financial Publishing Inc. 1991.