

SKRIPSI

ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 45 PADA PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN MENGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI



Oleh:

DIAN BAGUS YULIANTO

0621035

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2013**

1971

RESEARCH AND DEVELOPMENT PROGRAMS
FOR THE NATIONAL BUREAU OF STANDARDS
AND TECHNOLOGICAL INFORMATION
ADMINISTRATIVE SERVICES

1971
GENERAL SERVICES ADMINISTRATION
WASHINGTON, D.C. 20540

FOR THE NATIONAL BUREAU OF STANDARDS
ADMINISTRATIVE SERVICES
TECHNOLOGICAL INFORMATION
ADMINISTRATION
SERIES

LEMBAR PERSETUJUAN

SKRIPSI

**ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 45 PADA
PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN
MENGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Teknik Sipil S-1 Institut
Teknologi Nasional Malang*

**Disusun Oleh :
DIAN BAGUS YULIANTO
06.21.035**

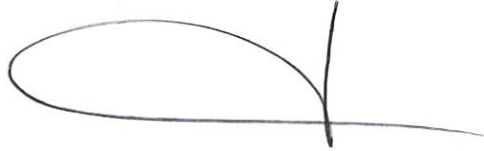
Menyetujui :

Dosen Pembimbing I



(Ir. H. Edi Hargono, DP., MS,)

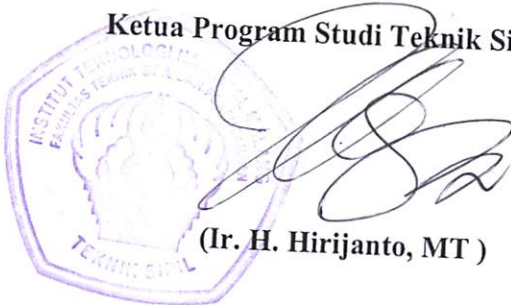
Dosen Pembimbing II



(Ir.H.Ibnu Hidayat P.J.,MT,)

Mengetahui

Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1



(Ir. H. Hirijanto, MT)

LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 45 PADA PERUMAHAN DI
WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN MENGGUNAKAN METODE
ANALISIS REGRESI**

SKRIPSI

Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi

Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Kamis

Tanggal : 21 Februari 2013

Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik

Disusun Oleh :

DIAN BAGUS YULIANTO

0621035

Disahkan Oleh :

Ketua



Ir. H. Hirianto, MT

Sekretaris



Lila Ayu Ratna W., ST, MT

Anggota Penguji :

Penguji I



(Lila Ayu Ratna Winanda, ST, MT.)

Penguji II



(Ripkianto, ST, MT)

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2013**

ABSTRAKSI

DIAN BAGUS YULIANTO, 2013, ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 45 PADA PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN MENGGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI. Skripsi, Progam Studi Teknik Sipil S-1, Fakultas Teknik dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.

Dosen Pembimbing I : Ir. H. Edi Hargono, DP., MS.

Dosen Pembimbing II : Ir.H.Ibnu Hidayat P.J.,MT.

Kata Kunci : Penilaian Properti, Harga Rumah.

Pertumbuhan ekonomi dan properti yang tinggi di Kabupaten Malang menyebabkan daya beli akan properti meningkat. Daya beli yang tinggi tentunya membutuhkan pertimbangan pemilihan properti, penilaian properti dengan menggunakan analisis regresi dapat digunakan sebagai pertimbangan pengambilan keputusan pembelian properti yang lebih baik atau untuk keperluan investasi, asuransi, dan perbankan.

Penilaian properti dengan analisis regresi diterapkan pada perumahan dengan kriteria yang sama yakni rumah menengah khususnya dengan tipe 45 di Wilayah Kabupaten Malang, untuk mendapatkan model regresi dengan penyesuaian berupa luas tanah, letak bangunan terhadap pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan serta pusat kota, fasilitas umum yaitu air bersih, taman hijau, kondisi jalan dan keamanan lingkungan, lokasi bangunan.

Hasil analisis regresi data dari developer untuk rumah tipe 45 di wilayah Kabupaten Malang didapat model regresi Harga Jual = $(0,655 + (0,170 \times \text{luas tanah})) + (0,166 \times \text{letak bangunan}) + (0,125 \times \text{fasilitas umum}) + (0,176 \times \text{lokasi bangunan})$, dari hasil uji F diperoleh $F_{hitung} 7,646 > F_{tabel} 2,93$ dan $p\text{-value } 0,001 < \alpha 0,05$ sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh simultan yang signifikan antara semua variabel bebas terhadap variabel terikat. Dan dengan Uji t Secara individual (parsial) didapat $t_{tabel} \leq t_{hitung}$ sehingga memenuhi syarat secara signifikan terhadap variabel terikat. Faktor lokasi perumahan merupakan faktor yang paling dominan yang dilihat berdasarkan hasil uji t, dengan koefisien B terbesar yaitu 0,176. Selanjutnya model tersebut diterapkan pada salah satu sampel rumah akan didapatkan nilai sebesar Rp 273.600.000,00 sedangkan dengan perbandingan penyesuaian model regresi didapatkan nilai sebesar Rp 275,925,000.00. Kedua nilai tersebut masih dalam kisaran harga penawaran untuk rumah tipe 45 yaitu Rp 145.000.000,00 – Rp 280.000.000,00.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Y.M.E. Yang telah memberikan rahmat, taufik serta hidayahnya maka penyusun dapat menyelesaikan Laporan Skripsi yang Berjudul “ **Analisis Penilaian Harga Jual Rumah Type 45 Pada Perumahan Di Wilayah Kabupaten Malang Dengan Menggunakan Metode Analisis Regresi** ”, yang merupakan salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik Sipil S – 1 Institut Teknologi Nasional Malang.

Tak lepas dari berbagai hambatan, rintangan, dan kesulitan yang muncul, namun berkat petunjuk dan bimbingan dari semua pihak yang telah membantu saya dapat menyelesaikan laporan ini. Sehubungan dengan hal tersebut dalam kesempatan ini saya menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada:

1. Bapak Ir. Hirijanto, MT Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1 ITN Malang.
2. Ibu Lila Ayu Ratna Winanda, ST. MT Selaku Sekertaris Prodi Teknik Sipil S-1 ITN Malang.
3. Ibu Lila Ayu Ratna Winanda, ST. MT Selaku Dosen Koordinator Bidang Manajemen Konstruksi yang telah membantu.
4. Bapak Ir. H. Edi Hargono. D. P., MS, selaku Dosen Pembimbing I telah membantu.
5. Ir.H.Ibnu Hidayat P.J.,MT Selaku Dosen Pembimbing II telah membantu.
6. Kedua orang tuaku yang telah memberikan kasih sayang dan dukungannya.
7. Semua rekan – rekan Teknik Sipil yang telah membantu penyelesaian Skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati saya menyadari bahwa dalam penyusunan laporan proposal ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat penulis harapkan, akhir kata semoga laporan proposal ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Malang, 01 Februari 2013

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Batasan Masalah	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Landasan Teori	5
2.1.1. Tinjauan Properti	5
2.1.1.1 Pengertian Nilai dan Penilaian Properti	5
2.1.1.2 Tujuan dan Maksud Penggunaan Penilaian	6
2.1.1.3 Proses Penilaian dengan Metode Perbandingan Penjualan	8
2.1.2. Persepsi Konsumen	11
2.1.3. Nilai Perumahan	14
2.1.4. Permintaan Perumahan	15
2.1.5. Teori Faktor Lokasi	17

2.1.6. Tinjauan Statistika	17
2.1.6.1. Pengantar Mengenai Analisis Regresi	19
2.1.6.2. Regresi Linier Sederhana	20
2.1.6.3. Regresi Linier Berganda	21
2.2. Penelitian Sebelumnya.....	22

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Tempat Penelitian	23
3.2. Waktu Penelitian.....	23
3.3. Populasi dan Sampel.....	23
3.4. Pengumpulan Data.....	25
3.5. Variabel dan Pengukuran Variabel Penelitian	26
3.5.1. Definisi Operasional Variabel Penelitian	27
3.5.2. Variabel dan Indikator Penelitian.....	29
3.6. Pengolahan Data	30
3.7. Instrumen Penelitian	30
3.7.1. Uji Validitas dan Reabilitas Instrumen.....	30
3.7.2. Uji Linearitas regresi	34
3.8. Pengujian Model	35
3.8.1. Uji Asumsi Klasik	35
3.8.2. Uji koefisien determinasi (R^2).....	37
3.8.3. Uji Hipotesis.....	37
3.9. Nilai Penyesuaian.....	39
3.10. Bagan Alir Penelitian	40

BAB IV ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Lokasi Penelitian.....	42
4.2. Deskripsi Data	43

4.2.1. Luas Tanah (X1).....	43
4.2.2. Letak Bangunan (X2)	45
4.2.2.1. Letak Bangunan Terhadap Pusat Perbelanjaan	45
4.2.2.2. Letak Bangunan Terhadap Fasilitas Kesehatan	46
4.2.2.3. Letak Bangunan Terhadap Fasilitas Pendidikan.....	48
4.2.2.4. Letak Bangunan Terhadap Pusat Kota.....	49
4.2.3. Fasilitas Umum (X3)	50
4.2.3.1. Fasilitas Umum Ketersediaan Air Bersih.....	50
4.2.3.2. Fasilitas Umum Taman Hijau/Taman	52
4.2.3.3. Fasilitas Umum Berdasarkan Lebar Jalan.....	54
4.2.3.4. Fasilitas Umum Berdasarkan Keamanan Lingkungan.....	55
4.2.4. Lokasi Bangunan (X4).....	57
4.3. Pemodelan Analisis Regresi.....	58
4.3.1. Rekapitulasi Data.....	58
4.3.2. Analisis Regresi Data	58
4.3.3. Model Regresi.....	58
4.3.4. Pengujian Variabel Yang Berpengaruh Signifikan.....	59
4.3.4.1. Uji Asumsi Klasik (Uji Model Regresi)	59
4.3.4.2. Uji Koefisien Determinasi (R_2).....	62
4.3.4.3. Uji Hipotesis	62
4.3.5. Evaluasi Model Penilaian	65
4.3.6. Analisis penyesuaian harga terhadap hasil regresi	67
4.3.7. Pembahasan hasil analisis penyesuaian	73

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan	75
5.2. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN	78

DAFTAR TABEL

3.1. Variabel dan Indikator Penelitian	29
4.1. Deskripsi luas tanah.....	44
4.2. Klasifikasi luas tanah.....	44
4.3. Deskripsi letak bangunan terhadap pusat perbelanjaan	45
4.4. Klasifikasi letak bangunan terhadap pusat perbelanjaan	46
4.5. Deskripsi letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan	47
4.6. Klasifikasi letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan.....	47
4.7. Deskripsi letak bangunan terhadap fasilitas pendidikan	48
4.8. Klasifikasi letak bangunan terhadap fasilitas pendidikan.....	49
4.9. Deskripsi letak bangunan terhadap pusat kota	50
4.10. Klasifikasi letak bangunan terhadap pusat kota	50
4.11. Klasifikasi Ketersediaan Air bersih.....	52
4.12a Klasifikasi Taman Hijau/Taman Berdasar Kualitas	53
4.12.b Klasifikasi Taman Hijau/Taman Berdasar Kuantitas	54
4.13 Klasifikasi Lebar Jalan	56
4.14 Klasifikasi Keamanan Lingkungan	57
4.15 Klasifikasi lokasi bangunan.....	59
4.16 Uji kolinearitas	63
4.17 Uji korelasi	64
4.17 Uji korelasi	64
4.18 Uji F (ANOVA).....	65
4.19 Uji Parsial (Uji t)	66
4.20 Tabel Residual Harga Bangunan	68
4.21 Klasifikasi Bangunan Rumah Tipe 45.....	70
4.22 Tabel Data Pembanding	72

4.23 Tabel Perhitungan Penyesuaian Pembanding 1 Dengan Subyek	72
4.24 Tabel Perhitungan Penyesuaian Pembanding 2 Dengan Subyek	73
4.25 Tabel Rekonsiliasi	75

DAFTAR GAMBAR

4.1 Grafik prosentase luas tanah.....	45
4.2 Grafik prosentase letak bangunan terhadap pusat perbelanjaan	46
4.3 Grafik prosentase letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan.....	48
4.4 Grafik prosentase letak bangunan terhadap fasilitas pendidikan.....	49
4.5 Grafik prosentase letak bangunan terhadap pusat kota	51
4.6 Grafik Prosentase Sumber Air bersih	52
4.7a Grafik Prosentase Taman Hijau Berdasarkan Kualitas.....	54
4.7b Grafik Prosentase Taman Hijau Berdasarkan Kuantitas	55
4.8 Grafik Prosentase Kondisi Jalan.....	56
4.9 Grafik Prosentase Keamanan Lingkungan	58
4.10 Grafik Prosentase lokasi bangunan	59
4.11 Grafik Normal P-P plot	62
4.12 Grafik Scatter plot heteroskedestisitas	64

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lembar Asitensi
- Lampiran 2 : Peta Kabupaten Malang
- Lampiran 3 : Rekapitulasi
- Lampiran 4 : Daftar Tabel F
- Lampiran 5 : Daftar Tabel t
- Lampiran 6 : Daftar Harga Tanah Masing – Masing Perumahan
- Lampiran 7 : Brosur
- Lampiran 8 : Kuesioner



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejak krisis keuangan Asia di akhir tahun 1990-an, Indonesia mengalami krisis Moneter, keuangan publik Indonesia telah mengalami transformasi besar. Krisis keuangan tersebut menyebabkan kontraksi ekonomi yang sangat besar dan penurunan yang sejalan dalam pengeluaran publik. Tidak mengherankan hutang dan subsidi meningkat secara drastis, sementara belanja pembangunan dikurangi secara tajam.

Dengan keputusan pemerintahan Habibie (Mei 1998 - Agustus 2001) untuk mendesentralisasikan wewenang pada pemerintah daerah pada tahun 2001, pertumbuhan ekonomi Indonesia meningkat dengan baik hingga saat ini, hal ini terlihat pada pertumbuhan ekonomi yang baik di berbagai daerah di Indonesia, salah satunya adalah Kabupaten Malang yang tergolong memiliki tingkat aktifitas ekonomi yang cukup tinggi. Hal ini terlihat dari besarnya jumlah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Malang yang dalam 5 tahun terakhir selalu masuk 5 besar di Jawa Timur. Secara umum aktifitas ekonomi Kabupaten Malang dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat yaitu dengan rata – rata sebesar 5,8 % dan inflasi pada tahun 2010 berkisar 6,2 – 5,8 % pada tahun 2006 - 2009. (Buku Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 - 2015).

Pertumbuhan ekonomi yang tinggi di Kabupaten Malang, juga diikuti dengan pertumbuhan-pertumbuhan disektor lain, yang terlihat secara jelas adalah pertumbuhan di sektor properti.

Pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan juga pertumbuhan properti yang baik menyebabkan meningkatnya daya beli konsumen akan properti, peningkatan daya beli konsumen terhadap properti tentunya membutuhkan pemilihan properti yang tepat sehingga terhindar dari penawaran dengan harga yang terlalu tinggi, untuk itu dibutuhkan suatu alat penilaian yang tepat dalam memilih properti.

Pada saat ini penilaian properti umumnya menggunakan metode perbandingan dimana metode ini memiliki kelemahan yaitu hanya mempertimbangkan penyesuaian luas tanah untuk mendapatkan harga jual dari bangunan, metode perbandingan tidak dapat mengestimasi penyesuaian letak dan lokasi masing-masing rumah sehingga nilai penyesuaian untuk penambahan atau pengurangan letak dan lokasi tidak bisa diestimasi. Dapat disimpulkan bahwa penelitian ini membutuhkan suatu model penilaian yang dapat mengikutsertakan sejumlah variabel didalamnya, maka dari itu penulis menggunakan analisis regresi untuk menilai bangunan karena penilaian dengan menggunakan analisis regresi bisa mengestimasi tingkat penyesuaian untuk luas tanah, letak bangunan, lokasi bangunan, dan ketersediaan fasilitas umum yang ada dengan menjadikan variabel tersebut pada model regresi.

Tentunya tidak berlebihan jika Kabupaten Malang dijadikan tempat penelitian dengan tingkat pertumbuhan ekonomi dan properti yang tinggi, hal ini menyebabkan tingginya daya beli masyarakat akan properti sehingga membutuhkan alat pertimbangan dalam pemilihan properti. Penelitian ini menggunakan data rumah tinggal kelas

menengah , dimana rumah kelas menengah ideal untuk dijadikan sebagai tempat tinggal.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, peneliti dapat merumuskan masalah yang timbul yaitu:

1. Bagaimana model regresi untuk memprediksi harga rumah tipe 45 di wilayah Kabupaten Malang ?
2. Faktor-faktor apa yang berpengaruh pada harga jual rumah tipe 45 di wilayah Kabupaten Malang?
3. Faktor apa yang paling dominan pengaruhnya terhadap rumah tipe 45 di wilayah Kabupaten Malang?
4. Berapa penyesuaian nilai properti rumah tipe 45 di wilayah Kabupaten Malang dengan menggunakan model regresi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai penulis tugas akhir ini adalah :

1. Untuk memperoleh model regresi harga rumah tipe 45, khususnya di wilayah Kabupaten Malang.
2. Untuk mendapatkan estimasi penyesuaian harga rumah tipe 45, khususnya di wilayah Kabupaten Malang dengan analisis regresi.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk :

1. Untuk estimasi harga bangunan (prediksi).
2. Pertimbangan dalam pemilihan pembelian real estate yang lebih baik.
3. Salah satu dasar penilaian properti untuk keperluan investasi, asuransi, ataupun untuk perbankan.
4. Menambah wawasan dalam bidang penilaian properti.
5. Dapat digunakan untuk referensi bagi peneliti berikutnya, khususnya yang berkaitan dengan penilaian properti.

1.5 Batasan Masalah

Mengingat adanya keterbatasan dalam penelitian maka penulis membatasi cakupan pembahasan masalah studi sebagai berikut :

1. Basis data berasal dari data pasar atau data dari developer.
2. Jenis Properti yang diteliti adalah properti rumah menengah dengan tipe 45.
3. Daerah yang ditinjau pada wilayah Kabupaten Malang yang berbatasan langsung dengan Kota Malang.
4. Penelitian dibatasi oleh kerangka waktu pada saat penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Tinjauan Properti

Properti atau *real property* adalah kumpulan hak untuk menggunakan , memindahkan, dan sebagainya dari tanah beserta pengolahannya dan pembangunannya. Sedangkan real estate adalah bentuk fisik dan tanah beserta pengolahan dan pembangunannya.

2.1.1.1 Pengertian Nilai dan Penilaian Properti

Menurut Hidayati (2003), beberapa definisi yang dikenal dalam dunia Penilaian sesuai standar penilaian indonesia adalah :

1. *Penilaian*, adalah sebuah penganggaran/estimasi dari suatu kepentingan atas sebuah properti/harta untuk tujuan tertentu.
2. *Penilai*, adalah seorang yang melakukan kegiatan Penilaian Berdasarkan kode etik penilaian Indonesia serta ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh dewan penilai Indonesia.
3. *Laporan Penilaian*, adalah sebuah laporan tertulis dari nilai dan atau penilaian yang telah dilaksanakan oleh penilai kepada pihak yang memberi tugas

Perkataan nilai dapat ditafsirkan sebagai “makna” atau “arti” (*worth*) sesuatu barang / benda. Hal ini memiliki suatu pengertian barang / benda akan memiliki

nilai bagi seseorang jika barang / benda memberikan makna atau arti bagi seseorang tersebut. nilai suatu properti dapat pula ditafsirkan sebagai suatu harga yang dibayar oleh pembeli yang mampu, bersedia dan berkeelayakan membeli dari penjual yang bersedia, berkeelayakan dan mempunyai hak untuk menjualnya. Jadi dalam hal ini pembeli dan penjual harus mengetahui keadaan pasar yang sebenarnya atau kedua belah pihak telah mendapat nasehat dari pihak profesional yang telah mahir dalam pasaran properti.

2.1.1.2 Tujuan dan Maksud Penggunaan Penilaian

Tujuan dari penilaian adalah alasan yang dinyatakan dan lingkup dari penugasan penilaian. Hal ini ditentukan oleh klien, dan menunjuk pada informasi yang dibutuhkan oleh klien, dan menunjuk pada informasi yang dibutuhkan oleh klien untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan khusus yang berhubungan dengan real properti (tanah dan bangunan). Jika pertanyaan klien mudah dimengerti, maka tujuan penilaian dapat diuraikan berkaitan dengan informasi yang dibutuhkan,

Tujuan penilaian membentuk dasar dalam menyimpulkan nilai akhir, dengan tidak mengubah kegunaan penilaian. Struktur laporan penilaian dapat disesuaikan dengan maksud penggunaan opini tentang nilai, tetapi nilainya tetap tidak akan berubah. Berikut ini adalah kategori dari berbagai tujuan dan penggunaan penilaian :

1. dalam rangka pengalihan hak, penilaian berguna untuk :
 - a. membantu pembeli yang mempunyai prospek untuk menentukan harga permintaan
 - b. membantu penjual menentukan harga jual yang dapat diterima
 - c. memberikan dasar bagi pertukaran real property

- d. menyediakan suatu dasar untuk melakukan reorganisasi atau penggabungan kepemilikan dari berbagai properti
- e. untuk menentukan persyaratan dari harga jual pada proposal untuk bertransaksi

2. Pendanaan dan kredit

- a. Untuk memberikan estimasi atas nilai dari kertas berharga yang ditawarkan dalam rangka pengajuan proposal hipotik
- b. Menyediakan investos dasar yang kuat bagi pengambilan keputusan apakah akan membeli hipotik, obligasi atau kertas berharga lain.
- c. Memberikan dasar untuk penutupan asuransi atau memberikan jaminan atas kredit pada real properti.

3. Ligitasi

- a. Untuk menentukan estimasi nilai properti sebelum diambil alih atau diakusisi
- b. Menentukan estimasi nilai setelah diambil alih atau diakusisi
- c. Menentukan kerusakan setelah diambil alih atau diakusisi
- d. Menentukan estimasi nilai dalam perselisihan tentang kontrak
- e. Menentukan nilai pasar dari real estate sebagai bagian dari portofolio
- f. Menentukan nilai pasar dari pertnership interest
- g. Menentukan estimasi kerusakan yang timbul atas pelanggaran lingkungan/amdal
- h. Menentukan nilai kerusakan karena adanya kejadian pencemaran

4. Perpajakan

- a. Menentukan taksiran nilai pajak
- b. Menentukan aset yang terkena dan tidak terkena depresiasi dan menentukan nilai depresiasi

- c. Menentukan nilai komponen dari real estate untuk mengetahui keuntungan dikemudian hari dari perpajakannya
- d. Menentukan nilai barang hadiah serta pajaknya

5. Investasi

- a. Menentukan skedul pembayaran sewa dan ketentuan sewa beli
- b. Menetuka feasibility program konstruksi dan renovasi
- c. Membantu perusahaan dan pihak ketiga dalam pemberian rumah untuk keperluan pegawainya.
- d. Memenuhi keperluan perusahaan asuransi, adjustes serta pemegang polis
- e. Memfasilitasi merger, penerbit saham serta revisi nilai buku
- f. Memberikan estimasi nilai likuidasi untuk penjualan dan pelelangan
- g. Menentukan kecenderungan atas penawaran dan permintaan di pasar
- h. Untuk menentukan staatus dari real estate, dan sebagainya

2.1.1.3 Proses Penilaian dengan Metode Perbandingan Penjualan

Secara garis besar, pendekatan penilaian yang lazim digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan, pendekatan perbandingan penjualan adalah pendektan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang diniai dengan properti pembanding yang diketahui karakteristik dan nilainya. Selanjutnya analisis dilakukan dengan mengukur tingkat kesamaan dan perbedaanya untuk menentukan berapa faktor penyesuaian yang akan diberikan untuk menentukan nilai properti subjek (Hidayati, 2003).

Hidayati (2003) berpendapat bahwa untuk menerapkan pendekatan perbandingan penjualan, seorang penilai biasanya mengikuti sistematika atau prosedur sebagai berikut :

1. Meneliti pasar untuk mendapatkan informasi transaksi penjualan dan mendapatkan daftar properti-properti sejenis dengan properti subyek yang sedang ditawarkan atau ditransaksikan
2. Melakukan verifikasi informasi dengan mengkonfirmasi data, apakah memenuhi keakuratan dan sesuai dengan kenyataan serta memastikan apakah data transaksi yang diperoleh mencerminkan keadaan sebagaimana diisyaratkan oleh kriteria pasar wajar.
3. Memilih unit pembanding yang sesuai dan mengembangkan analisis perbandingan untuk tiap unit.
4. Membandingkan properti subyek dan properti pembanding dengan menggunakan elemen-elemen pembanding yang sesuai dan mengadakan penyesuaian terhadap harga penjualan dari properti pembanding.
5. Melakukan rekonsiliasi berbagai indikasi nilai yang dihasilkan dari analisis perbandingan ke dalam indikasi nilai tunggal (*single value indication*) atau dalam range nilai (untuk kondisi pasar yang kurang pasti).

Dalam membandingkan properti subyek dengan properti pembanding, perlu memperhatikan elemen-elemen perbandingan, yaitu karakteristik dari properti dan transaksi yang menyebabkan harga yang dibayar untuk suatu properti tersebut bervariasi. Penilai perlu mempertimbangkan dan membandingkan semua elemen perbedaan antara properti pembanding dengan properti subyek.

Terdapat 6 (enam) elemen perbandingan yang seharusnya dipertimbangkan oleh penilai dalam analisis perbandingan penjualan, yaitu :

1. hak-hak yang terkandung dalam kepemilikan properti
2. hal-hal pendanaan
3. kondisi penjualan
4. tanggal penjualan / kondisi pasar
5. lokasi
6. karakteristik fisik

Penyesuaian dengan analisis regresi dapat digunakan ketika tersedia sampel transaksi yang cukup besar. Koefisien dari variabel yang mempengaruhi nilai (seperti meter persegi) dalam persamaan regresi mengukur pengaruh variabel tersebut terhadap harga penjualan. Koefisien tersebut bisa saja menjadi perusak dan harus digunakan secara hati-hati.

Beberapa analisis menyarankan bahwa suatu pendekatan perbandingan penjualan “gabungan” yang mengkombinasikan pencocokan secara tradisional dan analisis regresi akan menghasilkan hasil yang lebih baik daripada regresi langsung, khususnya untuk properti-properti yang cukup seragam.

Akan tetapi perlu digarisbawahi di sini bahwa menurut berbagai sumber, penyesuaian pada pendekatan ini tidak boleh dilakukan semata-mata dengan perhitungan matematis, harus dilibatkan pula seni dan pengalaman penilai.

Perhitungan secara kuantitatif membantu penilai untuk menganalisis data pasar dan mengenali bagaimana faktor-faktor yang berbeda-beda mempengaruhi nilai properti. Analisis kualitatif dapat digunakan untuk

mengidentifikasi suatu kisaran harga dimana opini akhir berada di dalamnya dan membojot indikator indikator nilai yang didasarkan pada data-data pasar.

2.1.2 Persepsi Konsumen

Seseorang yang termotivasi adalah siap untuk bertindak (Kotler, 1997). Bagaimana seseorang benar-benar bertindak dipengaruhi oleh persepsinya mengenai situasi tertentu. Menurut Engel (2004), "Persepsi merupakan informasi yang disimpan di dalam ingatan. Himpunan bagian dari informasi total yang relevan dengan fungsi konsumen di dalam pasar disebut persepsi konsumen". Pengertian persepsi lebih mendalam dijelaskan oleh Kotler (1997) sebagai berikut: "Perception is the process by which an individual selects, organizes, and interprets information (stimuli) input to create a meaningful picture of the world". Maksudnya, persepsi adalah proses bagaimana seseorang menyeleksi, mengatur, dan menginterpretasikan masukan-masukan informasi atau stimuli untuk menciptakan gambaran keseluruhan yang berarti. Sejalan dengan pendapat tersebut, Schiffman (2000) menyatakan bahwa, "perception is the process by which and individuals select, organize, and interprets stimuli into a meaning full and coherent picture of the world". Maksudnya, persepsi adalah suatu proses di mana seseorang menyeleksi, mengorganisasi, dan menginterpretasi stimuli yang diterima menjadi suatu gambaran keadaan dunianya yang utuh dan penuh arti. Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat dikatakan persepsi adalah suatu proses di mana seseorang menyeleksi, mengorganisasi, dan menginterpretasi stimuli atau rangsangan-rangsangan yang masuk melalui panca indra dan diolah oleh data sensoris di otak menjadi suatu gambaran yang berarti atau bermakna bagi dirinya atau orang lain. Seseorang individu memandang suatu obyek stimuli melalui sensasi-sensasi yang

mengalir melalui lima panca indra (sensory receptors), yaitu mata, telinga, hidung, kulit, dan lidah. Stimuli yang masuk melalui panca indra dapat berupa produk, kemasan, nama merek, iklan, dan komersial (Schiffman, 2000). Namun demikian, setiap orang mengikuti, mengatur, dan menginterpretasikan data sensoris ini menurut cara masing-masing. Persepsi tidak hanya tergantung pada stimuli fisik tetapi juga pada stimuli yang berhubungan dengan lingkungan sekitar dan keadaan individu tersebut (Kotler, 1997). Persepsi seseorang atau konsumen tidak lepas dari sensasi. "Sensation is the immediate and direct response of the sensory organs to simple stimuli" (Schiffman, 2000). Maksudnya, sensasi adalah respon segera atau langsung dari organ sensori atas stimuli sederhana yang diterima, misalnya iklan, kemasan, dan nama merek. Sensitifnya seseorang atas sejumlah stimuli atau intensitas stimuli bergantung kepada kualitas panca indra yang dimiliki, dan itulah yang dapat dinyatakan. Misalnya, orang buta akan memiliki pendengaran yang lebih sensitive daripada rata-rata orang yang bias melihat, bahkan mampu mendengar bunyi yang rata-rata orang tidak dapat mendengarnya. Cara pandang seseorang atas sesuatu stimulus yang berbeda bias menghasilkan perbedaan. Namun demikian perbedaan persepsi bias saja terjadi pada stimulus yang sama dari dua orang atau lebih. Sebagaimana yang ditegaskan oleh Kotler (1997) bahwa orang-orang memandang situasi atau stimuli yang sama dengan cara yang berbeda. Kenyataannya adalah manusia memandang suatu obyek atau stimuli melalui sensasi-sensasi yang mengalir melalui lima indra. Namun demikian, setiap orang mengikuti, mengatur, dan menginterpretasikan data sensoris ini menurut cara masing-masing. Dengan kata lain, ada perbedaan persepsi antara satu orang dengan orang lain atas sesuatu stimuli yang sama. Kotler (1997) menjelaskan bahwa, "People can emerge with different perceptions of the same object because of three processes: selective attention, selective distortion,

and selective retention". Maksudnya, orang-orang dapat memunculkan persepsi yang berbeda atas sesuatu obyek yang sama dikarenakan tiga hal, yaitu perhatian selektif, distorsi selektif, retensi selektif. Ketiga hal tersebut secara singkat dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Selective Attention (perhatian selektif)

Merupakan perilaku seseorang yang hanya mampu memperhatikan sesuatu yang sangat selektif dari sejumlah stimuli yang diterima. Misalnya, tidak semua iklan yang dilihat dapat diingat oleh seseorang, tetapi hanya iklan yang benar-benar menarik perhatian yang akan diingat, sebagian besar stimuli akan tersaring keluar.

b. Selective Distortion (distorsi selektif)

Distorsi selektif menjelaskan kecenderungan orang untuk mengolah informasi menjadi suatu pengertian pribadi. Setiap orang memasukkan informasi positif dan negatif yang diterima ke dalam pikiran. Seseorang akan cenderung mengambil informasi yang positif suatu produk yang diinginkan dan mengabaikan informasi yang negatif. Dengan demikian, seseorang akan menginterpretasikan informasi positif dengan cara yang akan mendukung dan bukan yang akan menentang persepsinya.

c. Selective Retention (retensi/ingatan selektif)

Orang-orang akan melupakan kebanyakan dari hal yang dipelajari. Orang-orang akan cenderung mempertahankan informasi yang mendukung pendirian dan kepercayaan yang dimiliki. Oleh karena retensi selektif, seseorang hanya mengingat-ingat hal-hal positif dari suatu produk yang mendukung pendirian dan kepercayaan yang dimiliki, dan sebaliknya melupakan segala sesuatu

pendirian dan kepercayaannya. Hal-hal yang baik dari produk lain yang tidak mendukung pendirian dan kepercayaannya.

2.1.3 Nilai Perumahan

Nilai perumahan tidak saja dapat diartikan sebagai harga jual rumah yang berbentuk numeric (angka), tetapi juga dapat diartikan sebagai value (customer perceived value). Dua pengertian nilai di atas dapat dijelaskan secara singkat sebagai berikut:

- a. Harga jual rumah produk, baik berupa barang dan jasa yang dijual di pasar pasti mempunyai harga, dimana besar harga tersebut yang harus dibayar oleh konsumen atau pelanggan untuk mengganti hak milik atas barang dan jasa kepada perusahaan. Menurut Nitisemito (2000), "Harga adalah nilai suatu produk (barang dan jasa) yang diukur dengan sejumlah uang dimana berdasarkan nilai tersebut seseorang bersedia melepaskan produk yang dimiliki kepada pihak lain". Dengan demikian, pengertian dari harga rumah adalah sejumlah uang dan konsepsi lainnya (dapat berupa barang dan jasa) yang digunakan untuk mengganti hak milik sebuah rumah yang dibeli konsumen kepada pengembang perusahaan.
- b. Customer Perceived Value
Menurut Kotler (1997), "Customer Perceived Value (CPV) is the difference between the prospective customer's evaluation of all the benefit and all the cost of an offering and the perceived alternatives". Secara bebas pernyataan tersebut dapat diartikan, bahwa customer perceived value adalah perbedaan antara evaluasi atas semua manfaat yang konsumen harapkan dengan semua biaya yang

dikeluarkan berikut alternatif-alternatif yang diamati. Singkatnya, customer perceived value adalah perbandingan antara semua manfaat yang dirasakan dengan seluruh biaya yang dikeluarkan oleh konsumen. Suatu perumahan akan memiliki value, apabila manfaat rumah yang dikonsumsi melebihi dari biaya-biaya yang dikeluarkan konsumen. Sebaliknya, suatu perumahan tidak akan memiliki value, apabila manfaat rumah yang dikonsumsi lebih kecil dari biaya-biaya yang dikeluarkan konsumen.

2.1.4 Permintaan Perumahan

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar property jenis perumahan. Hal ini dikarenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah.

Awang Fidaos (Valuestate, 1997 : 14) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut :

1. Lokasi

Keberadaan lokasi perumahan, apakah dipusat di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Faktor – faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan juga menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah yang dikehendakinya. Jarak menuju tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen didalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.

2. Pertambahan penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah.

3. Pendapatan konsumen

Kesanggupan seseorang di dalam memilih rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

4. Kemudahan mendapatkan pinjaman

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

5. Fasilitas dan Sarana Umum

Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

6. Harga Pasar Rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

7. Undang-undang

Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

2.1.5 Teori Faktor Lokasi

Hadianto (2009) menerangkan beberapa faktor yang dianggap berpengaruh terhadap harga lahan/tanah yaitu jarak terhadap jalan, drainase, luas tanah, lebar jalan, status jalan, elevasi, kontur dan bentuk tanah. Jarak terhadap jalan merupakan jarak lokasi bidang tanah dengan jalan terdekat yang ada di sekitarnya, baik itu jalan lokal, jalan kolektor maupun jalan arteri primer/sekunder.

2.1.6 Tinjauan Statistika

Statistika adalah ilmu yang mempelajari bagaimana merencanakan, mengumpulkan, menganalisis, menginterpretasi, dan mempresentasikan data. Singkatnya, statistika adalah ilmu yang berkenaan dengan data. Istilah 'statistika'

berbeda dengan 'statistik' (*statistic*). Statistika merupakan ilmu yang berkenaan dengan data, sedang statistik adalah data, informasi, atau hasil penerapan algoritma statistika pada suatu data. Dari kumpulan data, statistika dapat digunakan untuk menyimpulkan atau mendeskripsikan data; ini dinamakan statistika deskriptif. Sebagian besar konsep dasar statistika mengasumsikan teori probabilitas. Beberapa istilah statistika antara lain: populasi, sampel, unit sampel, dan probabilitas.

Ada dua macam statistika, yaitu statistika deskriptif dan statistika inferensial. Statistika deskriptif berkenaan dengan deskripsi data, misalnya dari menghitung rata-rata dan varians dari data mentah; mendeskripsikan menggunakan tabel-tabel atau grafik sehingga data mentah lebih mudah “dibaca” dan lebih bermakna. Sedangkan statistika inferensial lebih dari itu, misalnya melakukan pengujian hipotesis, melakukan prediksi observasi masa depan, atau membuat model regresi.

- Statistika deskriptif berkenaan dengan bagaimana data dapat digambarkan (dideskripsikan) atau disimpulkan, baik secara numerik (misalnya menghitung rata-rata dan deviasi standar) atau secara grafis (dalam bentuk tabel atau grafik), untuk mendapatkan gambaran sekilas mengenai data tersebut, sehingga lebih mudah *dibaca* dan bermakna.
- Statistika inferensial berkenaan dengan permodelan data dan melakukan pengambilan keputusan berdasarkan analisis data, misalnya melakukan pengujian hipotesis, melakukan estimasi pengamatan masa mendatang (estimasi atau prediksi), membuat permodelan hubungan (korelasi, regresi, ANOVA, deret waktu), dan sebagainya.

2.1.6.1 Pengantar Mengenai Analisis Regresi

Dibanyak penelitian ilmiah, variasi dalam pengukuran eksperimen suatu variabel disebabkan oleh variabel-variabel lain yang berhubungan, yang besarnya berubah-ubah sepanjang eksperimen. Dengan menggunakan data-data mengenai variabel-variabel yang berpengaruh kedalam analisa statistik, memungkinkan untuk menilai sifat hubungan, dan kemudian menggunakan informasi ini untuk memperbaiki variabel-variabel utama tersebut. penyelidikan hubungan antara variabel-variabel ini penting karena nilai dari satu variabel dapat diprediksikan dari pengamatan variabel yang lain atau bahkan dikontrol atau dioptimasi dengan memanipulasi faktor – faktor berpengaruh.

Analisis Regresi adalah bagian dari metode statistika yang berkenaan dengan perumusan model matematis yang menggambarkan hubungan antar variabel, dan penggunaan model hubungan tersebut untuk tujuan prediksi . Istilah “ regresi” diperkenalkan oleh Sir Francis Galton (1822 – 1911) yang menganalisa tinggi badan anak laki-laki dengan rata-rata tinggi badan orang tua mereka. Dengan pengamatannya, Galton menyimpulkan bahwa anak laki-laki dari orang tua yang sangat tinggi (atau pendek) pada umumnya lebih pendek (atau tinggi) daripada orang tua mereka. Jadi tinggi badan anak laki-laki yang diteliti ini cenderung tidak sama dengan orang tua mereka, tetapi lebih selalu mendekati rata-rata, dalam hal ini berarti tinggi badan menurun (*Regression*). Hasil ini dipublikasikan pada tahun 1885 dengan judul “ *Regression Toward Mediocrity in Hereditary Stature* ” .

Selanjutnya istilah regresi ini tetap digunakan hingga saat ini, meskipun pada penelitian tidak ada unsur regresi dalam pengertian semula. Penelitian yang dimaksud adalah mengenai analisa data yang terdiri dari 2 atau lebih variabel yang bertujuan

untuk menemukan sifat hubungan yang terbentuk dan kemudian dan ditunjukkan untuk prediksi.

2.1.6.2 Regresi Linier Sederhana

Seperti yang telah dibahas sebelumnya, analisis regresi adalah prosedur statistika untuk mengestimasi secara matematis hubungan antara variabel bebas dan variabel tak bebas. Pada regresi linear sederhana hanya dlibatkan 1 variabel bebas. Rumus dasar untuk regresi adalah sebagai berikut :

$$Y = a + bX \quad (2.1)$$

Di mana:

Y = Variabel tak bebas / terikat (*Dependent / response variable*)

X = Variabel bebas (*independent / explanatory variable*)

a = konstanta, atau titik potong garis regresi di sumbu Y

b = kemiringan regresi, atau koefisien X

Oleh karena itu disunia yang sempurna, peristiwa yang diprediksi dapat dijelaskan secara matematis sebagai $Y = a + bX$. Dalam dunia nyata, peristiwa yang terjadi , jarang bahkan tidak ada yang sempurna. Sehingga persamaan tersebut menjadi $\hat{Y} = a + bX + e$. Notasi e atau *error* digambarkan sebagai residual antara nilai pengamatan Y dengan nilai prediksi \hat{Y} .

Perhitungan yang lebih teliti mengenai hubungan antar variabel-variabel tersebut selanjutnya dikembangkan dengan bentuk metode kuadrat terkecil (*Least squared error*) . Dengan menggunakan kuadrat terkecil ini, perbedaan vertikal antara

garis regresi dan pengamatan aktualnya dikuadratkan, kemudian dijumlahkan, dan garis regresi yang terpilih adalah yang memiliki jumlah kuadrat terkecil.

Dengan metode kuadrat terkecil tersebut amak dapat diketahui rumus matematika untuk a dan b yakni a diketahui konstanta atau titik potong pada grafik, atau dimana garis memotong sumbu Y grafik ketika X sama dengan 0. Variabel b adalah koefisien kemiringan garis regresi, atau perubahan Y ketika X bertambah 1 unitnya .

Jadi,

$$a = \bar{Y} - b\bar{X} \tag{2.2}$$

$$b = \frac{n\sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{n\sum X^2 - (\sum X)^2} \tag{2.3}$$

2.1.6.3 Regresi Linier Berganda

Jika regresi linier sederhana hanya terdapat satu variabel bebas, maka pada regresi linier berganda, terdapat dua atau lebih variabel bebas. Variabel-variabel bebas ($X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$) di sini dipercaya sebagai faktor yang berkaitan dengan variabel tak bebas, Y . Penulisan persamaan regresi berganda adalah sebagai berikut :

$$\bar{Y} = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_nX_n \tag{2.4}$$

Interpretasi mengenai persamaan regresi berganda sama dengan apa yang ada pada persamaan regresi sederhana. Untuk menentukan hubungan yang paling sesuai antar variabel-variabel yang ada, digunakan juga metode kuadrat terkecil. Selanjutnya untuk menguji model dilakukan pengujian-pengujian berikut ini :

$$Nb_0 + b_1\sum X_1 + b_2\sum X_2 + \dots + b_n\sum X_n = \sum Y \tag{2.5}$$

$$b_0\sum X_1 + b_1\sum X_1^2 + b_2\sum X_1X_2 + \dots + b_n\sum X_1X_n \tag{2.6}$$

$$b_0\sum X_2 + b_1\sum X_1X_2 + b_2\sum X_1^2 + \dots + b_n\sum X_2X_n \tag{2.7}$$

$$a = Y - b_1X_1 + b_2X_2 + b_nX_n \quad (2.8)$$

2.2 Penelitian Sebelumnya

Hidayat (1996) melakukan penelitian atas faktor – faktor yang dijadikan pertimbangan dalam membeli rumah di sekitar Jabodetabek dengan objek penelitian kepala keluarga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa urutan yang dijadikan dasar konsumen dalam membeli rumah adalah : kondisi lingkungan, keamanan lingkungan, sarana belanja, sarana pelayanan kesehatan, sarana hiburan atau rekreasi, banyak saudara atau kerabat, dan kondisi lalu lintas.

Beberapa penelitian tentang proses penyesuaian dengan analisis regresi telah dilakukan. Salah satunya adalah seperti di Los Angeles, yang digunakan untuk meneliti bangunan gudang sebagai variabel terikat atau variabel tak bebas, dan karakteristik gudang seperti umur, lokasi, luas sebagai variabel bebasnya (Ramsland, 1998)

Selain itu, di tanah air juga telah dilakukan penelitian mengenai penggunaan analisis regresi dalam penentuan nilai properti. Salah satunya adalah seperti di Surabaya, yang digunakan Untuk Meneliti Harga jual rumah tinggal sebagai variabel terikat atau variabel tidak bebas, dan karakteristik rumah tinggal seperti lokasi, luas dan umur bangunan sebagai variabel bebasnya. (Wijayati, 2004).

Penelitian yang saya teliti melengkapi penelitian yang sebelumnya, yang nanti pada akhirnya bisa dipergunakan untuk pembandingan harga rumah untuk wilayah yang berbeda dalam satu provinsi yaitu jawa timur.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di Kabupaten Malang yaitu Wilayah Pengembangan lingkaran Kota Malang meliputi Kecamatan Dau sebagai batas Barat, Kecamatan Karangploso, Kecamatan Lawang dan Kecamatan Singosari sebagai batas Utara, Kecamatan Wagir dan Pakisaji sebagai batas Selatan, Kecamatan Tajinan, Kecamatan Bululawang, dan Kecamatan Pakis sebagai batas Timur.

3.2. Waktu Penelitian

Data harga rumah yang diambil adalah data harga rumah brosur yang keluar pada tahun 2011 – 2012, sehingga harga pasar antara satu data dengan data yang lainnya sama.

3.3 Populasi dan Sampel

Menurut Sugiono, (1999: 57) populasi adalah "wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau sesuatu yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh penelitian untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya".

Menurut Arikunto (1989 : 115), pada dasarnya populasi merupakan keseluruhan dari objek penelitian atau sasaran penelitian. Hal senada disampaikan Adimihardja (1995:57) yang juga berpendapat bahwa jumlah keseluruhan unit analisis, yaitu objek yang akan diteliti, disebut populasi atau *universe*. Populasi dalam analisis

ini adalah perumahan type 45 yang terletak di daerah Kabupaten Malang yang berbatasan langsung dengan Kota Malang.

Alasan penganalisis memilih perumahan yang terletak pada Kabupaten Malang yang berbatasan langsung dengan Kota Malang diharapkan dapat mempermudah konsumen dan developer dalam menilai harga rumah sederhana dengan type 45 dalam suatu perumahan. Sedangkan karakteristik populasi adalah perumahan yang tersebar dalam 10 wilayah Kabupaten Malang.

Sampel adalah adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2001), agar ukuran sample yang diambil representative maka dihitung dengan menggunakan rumus Slovin (dalam Umar, 1997) dengan rumus sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan :

n = jumlah sample

N = Jumlah populasi

e = Presisi (batas kesalahan yang ditolereri)

Karena jumlah sub populasi tidak sama maka penentuan jumlah sample tiap-tiap sub populasinya menggunakan Teknik pengambilan sampel dengan Proportional Random Sampling, yaitu suatu teknik pengambilan sampel secara acak dengan jumlah yang proporsional untuk setiap sub populasi sesuai dengan ukuran populasinya (Sugiono, 2004: 59 Sekaran, 2003:272).

Sedangkan sampel merupakan sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan Proportional Random Sampling, yaitu suatu teknik pengambilan sampel secara acak dengan jumlah yang proporsional untuk setiap sub populasi sesuai dengan ukuran populasinya (Sugiono, 2004: 59 Sekaran, 2003:272). untuk mendapatkan sampel yang representatif dan proportional maka penelitian menggunakan rumus slovin untuk mendapatkan jumlah sampel yang diinginkan.

3.4 Pengumpulan Data

Bangunan yang dijadikan sampel penelitian berupa bangunan rumah sederhana tipe 45 dengan ciri - ciri :

1. Satu lantai
2. Langit-langit Esbes
3. Atap genting
4. Rangka atap Galvalum
5. Dinding batu bata
6. Lantai keramik
7. Sudah termasuk IMB, PLN dan air bersih

Data dikumpulkan dari brosur harga rumah menengah tipe 45 yang didapat langsung dari developer dan peta Kabupaten Malang. Data tersebut berupa :

1. *Ukuran luas tanah* adalah luas tanah rumah tipe 45 dalam m².
2. *Letak bangunan*, adalah jarak rumah menuju pusat Kota Malang / alun-alun Kota Malang, fasilitas pendidikan (sekolah), fasilitas kesehatan (rumah sakit), dan pusat perbelanjaan (pasar) dalam km diukur secara relatif.

3. *Fasilitas umum*, adalah ketersediaan fasilitas umum yang memadai dalam suatu lingkup perumahan.
4. *Lokasi perumahan*, adalah letak relatif bangunan rumah yang didirikan di suatu lokasi ditinjau dari tipe jalan dan keberadaan angkutan umum/ angkutan kota.
 - a. Lokasi 1 : yaitu perumahan terletak pada pinggir jalan arteri.
 - b. Lokasi 2 : yaitu perumahan terletak pada pinggir jalan kolektor.
 - c. Lokasi 3 : yaitu perumahan terletak pada pinggir jalan lokal yang dilalui angkutan umum/ angkutan kota.
 - d. Lokasi 4 : yaitu perumahan terletak pada pinggir jalan lokal yang tidak dilalui angkutan umum/ angkutan kota..
5. *Nilai properti* adalah nilai bangunan properti dalam rupiah.

3.5 Variabel dan Pengukuran Variabel Penelitian

Penelitian ini adalah menganalisa harga rumah yang berada di Kabupaten Malang, dimana data diambil dari harga rumah yang tertera pada brosur perumahan dan kusioner yang disebarakan ke sejumlah responden yang membeli ataupun menghuni perumahan tersebut. Adapun populasi yang digunakan adalah perumahan yang terletak di Kabupaten Malang yang berbatasan langsung dengan Kota Malang.

Variabel penelitian adalah subyek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian. Dalam penelitian ini terdapat dua variabel yaitu variabel independen dan variabel dependen. Variabel independen atau bebas (X) yaitu variabel yang menjadi pendugaan sedangkan variabel dependen atau tidak bebas (Y) yaitu variabel yang diperkirakan nilainya. Adapun variabel bebas dalam penelitian ini adalah

luas tanah, letak dari pusat kota dan lokasi bangunan ditinjau dari tipe jalan dengan variabel dependen (Y) adalah harga properti.

3.5.1 Definisi Operasional Variabel Penelitian

1. Luas Tanah (X1)

Merupakan luas dari tanah dimana bangunan berdiri, luas tanah dalam satuan m^2 , disini koefisien X1 hasil dari regresi merupakan harga tanah dengan biaya fasilitas umum perumahan didalamnya.

2. Letak bangunan (X2)

Variabel letak bangunan merupakan letak bangunan yang diukur dari jarak terhadap :

- Pusat perbelanjaan (pasar/swalayan).
- Fasilitas kesehatan (rumah sakit).
- Fasilitas pendidikan (sekolah).
- Pusat kota.

Letak bangunan diukur secara relatif dari masing-masing perumahan terhadap variabel diatas sehingga mendapatkan jarak dalam satuan Km. untuk tingkat penyesuaian letak bangunan adalah koefisien X2 yang merupakan hasil dari regresi.

3. Fasilitas umum (X3)

Variabel fasilitas umum merupakan kelengkapan fasilitas umum yang tersedia di dalam suatu perumahan tersebut. Antara lain yaitu :

- Ketersediaan Air bersih
- Taman hijau/taman
- Lebar jalan

- Keamanan lingkungan

Dengan melakukan wawancara akan didapat persepsi responden terhadap beberapa variabel yang dipertimbangkan. Untuk tingkat penyesuaian fasilitas umum adalah koefisien X3 yang merupakan hasil dari regresi.

4. Lokasi Perumahan (X4)

Lokasi bangunan terdapat 4 kriteria yaitu :

- Lokasi 1 adalah perumahan dimana lokasinya berada pada jalan arteri
- Lokasi 2 adalah perumahan dimana lokasinya berada pada jalan kolektor
- Lokasi 3 adalah perumahan dimana lokasinya berada pada jalan lokal berangkot
- Lokasi 4 adalah perumahan dimana lokasinya berada pada jalan lokal tak berangkot

Dengan melakukan wawancara akan didapat persepsi responden terhadap beberapa variabel yang dipertimbangkan. Untuk tingkat penyesuaian fasilitas umum adalah koefisien X4 yang merupakan hasil dari regresi.

5. Harga Properti (Y)

Harga properti disini merupakan harga dari properti dalam satuan rupiah.

3.5.2 Variabel dan Indikator Penelitian

Tabel 3.1 Deskripsi luas tanah

Variabel	Indikator
Luas Tanah (X1)	Luas dari tanah dimana bangunan berdiri
Letak Bangunan (X2)	X2.1. Pusat Perbelanjaan
	X2.2. Fasilitas Kesehatan
	X2.3. Fasilitas Pendidikan
	X2.4. Pusat Kota
Fasilitas Umum (X3)	X3.1. Ketersediaan Air Bersih
	X3.2. Taman Hijau/Taman
	X3.3. Lebar Jalan
	X3.4. Keamanan Lingkungan
Lokasi Perumahan (X4)	Lokasi 1 (jalan arteri)
	Lokasi 2 (jalan kolektor)
	Lokasi 3 (jalan lokal berangkot)
	Lokasi 4 (jalan lokal tidak berangkot)
Harga Properti (Y)	Harga Rumah Dalam Satuan Rupiah

Untuk mengukur tanggapan responden terhadap variabel-variabel penelitian digunakan skala likert, karena adanya sejumlah pernyataan sebagai alat untuk pengumpulan data atau informasi dari responden. Menurut Sekaran (2003;197), skala Likert didisain untuk menguji sampai sejauh mana tingkat kekuatan responden dari setuju sampai tidak setuju terhadap pernyataan tersebut dalam lima skala. Sugiyono (2004: 86) juga berpendapat bahwa salah satu cara yang paling sering digunakan dalam menentukan skor adalah menggunakan skala likert, yaitu pengukuran atas jawaban

pernyataan-pernyataan yang dilambangkan dari skala: 5 (sangat setuju); 4 (setuju); 3 (netral); 2 (tidak setuju); sampai dengan 1 (sangat tidak setuju).

3.6 Pengolahan Data

Pengolahan data yang telah dikumpulkan dari brosur harga rumah dan peta Kabupaten Malang (lampiran 2) dengan melakukan rekapitulasi data supaya lebih mudah untuk diolah. Adapaun alat untuk menganalisanya adalah Microsoft Exel dan SPSS 19.

3.7 Instrumen Penelitian

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dan brosur untuk mengumpulkan data perumahan di wilayah Kabupaten Malang. Wawancara dan brosur tersebut akan berkaitan dengan variabel yang akan digunakan.

3.7.1 Uji Validitas dan Reabilitas Instrumen

Agar instrumen yang dipakai dalam penelitian ini dapat berfungsi sebagaimana yang diharapkan, maka instrumen tersebut perlu diuji validitas dan reliabilitasnya.

1. Uji Validitas Instrumen

Koefisien validitas menggambarkan tingkat kemampuan instrumen untuk mengungkap data atau informasi dari variabel yang diukur. Teknik pengujian validitas menggunakan teknik korelasi product moment dari pearson dengan tingkat signifikansi 5% untuk mengetahui keeratan pengaruh antara variabel bebas dengan variabel terikat dengan cara mengkorelasikan antara skor item pernyataan terhadap skor total. Apabila nilai total pearson

correlation $> 0,3$, atau probabilitas kurang dari $0,05$ maka item tersebut valid (Arikunto,2002:146).

2. Uji Reliabilitas Instrumen

Reliabilitas adalah tingkat kemampuan suatu instrumen penelitian untuk dapat mengukur suatu variabel secara berulang kali dan mampu menghasilkan informasi atau data yang sama atau sedikit sekali bervariasi. Dengan kata lain instrumen tersebut mampu menunjukkan keakuratan, kestabilan dan konsistensi dalam menghasilkan data dari variabel yang diukur(Arikunto,2002:171).

Teknik pengujian reliabilitas menggunakan koefisien alpha cronbach dengan taraf nyata 5% , Jika koefisien korelasi lebih besar dari nilai kritis atau jika nilai alpha cronbach lebih besar daripada $0,6$ maka item tersebut dinyatakan reliabel. Koefisien alpha kurang dari $0,6$ menunjukkan reliabilitas yang buruk, angka sekitar $0,7$ menunjukkan reliabilitas dapat diterima dan angka di atas $0,8$ menunjukkan reliabilitas yang baik. (Sekaran 2003:311)

Metode Pengukuran Reliabilitas

1. Reliabilitas Eksternal

a) Teknik Paralel (*parallel form*)

Pada teknik ini kita membagi kuesioner kepada responden yang intinya sama akan tetapi menggunakan kalimat yang berbeda:

Misalnya:

- Apakah saudara betah tinggal di perumahan ini ?
- Apakah saudara ingin pindah dari perumahan ini?

b) Teknik Ulang (*double test / test pretest*)

Pada teknik ini kita membagi kuesioner yang sama pada waktu yang berbeda.

Misalnya:

- Pada minggu I ditanyakan:
Bagaimana tanggapan saudara terhadap kualitas perumahan di sini?
- Pada minggu III ditanyakan:
Ditanyakan lagi pada responden yang sama dengan pertanyaan yang sama.

Kelemahan Metode Reliabilitas Eksternal

Kemungkinan adanya perubahan kondisi subyek sejalan dengan perbedaan waktu.

- Sulitnya mencari kembali responden yang sama pada periode yang berbeda.
- Sulitnya menentukan tenggang waktu yang pas.

2. Reliabilitas Internal

Reliabilitas ini terkait dengan konsistensi antara item-item suatu tes atau instrument. Apabila terhadap bagian obyek ukur yang sama, hasil pengukuran melalui item yang satu kontradiksi atau tidak konsisten dengan hasil ukur melalui item yang lain maka pengukuran dengan tes (alat ukur) sebagai suatu kesatuan itu tidak dapat dipercaya. Untuk itu jika terjadi hal demikian maka kita tidak bisa menyalahkan obyek ukur, melainkan alat ukur (tes) yang dipersalahkan, dengan mengatakan bahwa tes tersebut tidak reliable atau memiliki reliabilitas yang rendah.

Metode Realibilitas Konsistensi Tanggapan dapat dihitung dengan menggunakan 2 rumus, yakni :

a) Dengan rumus *Spearman-Brown*

Langkah-langkah metode Spearman Brown:

- *Membuat tabel analisis butir.*
- *Mengelompokan skor menjadi dua bagian soal.*
 - ✓ *Belahan Ganjil-Genap*
 - ✓ *Belahan Awal-Akhir*
- *Korelasikan skor belahan pertama dengan skor belahan kedua dan diperoleh r_{xy} .*

Rumus *Spearman-Brown* dapat dihitung dengan menggunakan persamaan :

$$r_{11} = \frac{2r_{1/2,1/2}}{(1+r_{1/2,1/2})}$$

b) Dengan rumus **Alpha Cronbach**

Langkah-langkah metode Alpha Cronbach:

- **Membuat tabel analisis butir.**
- **Menghitung nilai total item pertanyaan.**
- **Hitung nilai varian butir dan varian total.**
- **Jumlahkan nilai varian butir.**

Rumus *Spearman-Brown* dapat dihitung dengan menggunakan

persamaan :

$$r_{11} = \frac{2 \cdot r_{1/2, 1/2}}{(1 + r_{1/2, 1/2})}$$

$$\alpha = \left(\frac{k}{k-1} \right) \left(1 - \frac{\sum \sigma_b^2}{\sigma_t^2} \right)$$

Keterangan:

α : Koefisien *Alpha Cronbach*

k : Jumlah butir pertanyaan

$\sum \sigma_b^2$: Jumlah varian butir

σ_t^2 : Jumlah varian total

Kriteria: Karena $\alpha > r_{\text{tabel}}$ maka instrument dinyatakan reliabel.

3.7.2 Uji Linearitas regresi

1. Uji Linearitas hubungan/regresi

Uji linearitas dilakukan dengan mencari persamaan garis regresi variabel bebas x terhadap variabel terikat y . Berdasarkan garis regresi yang telah dibuat, selanjutnya diuji keterkaitan koefisien garis regresi serta linearitas garis regresi.

2. Uji Kelinearan dan Keberartian Regresi

Hipotesis yang diuji adalah:

(a) Menguji keberartian garis regresi

H_0 : Koefisien-koefisien regresi (koefisien arah b) sama dengan nol (tidak berarti)

H1 : bahwa garis regresi tidak sama dengan nol

(b) Menguji linearitas garis regresi

Ho : garis regresi linear

H1 : Regresi non linear

3.8 Pengujian Model

Meskipun telah ditetapkan persamaan regresi yang paling tepat untuk sejumlah data yang ada, persamaan ini bukanlah yang paling sempurna. Oleh karena itu harus dilakukan pengujian untuk menentukan sebaik apa pencocokan yang dapat diberikan oleh persamaan tersebut. Rangkaian pengujian itu adalah sebagai berikut.

3.8.1 Uji Asumsi Klasik

Model regresi dengan metode kuadrat terkecil biasa (Ordinaryleast Square) merupakan model regresi yang menghasilkan estimator linear tidak bias yang terbaik (Best Linear Unbias Estimator) jika terpenuhi asumsi-asumsi klasik. Untuk menghindari penyimpanganasumsi-asumsi klasik perlu dilakukan uji asumsi klasik. Model uji asumsiklasik tersebut adalah :

1. Uji Normalitas

Bertujuan untuk menguji apakah model regresi variabel dependen dan independen keduanya mempunyai distribusi normal. Deteksi normalitas dapat dilakukan dengan melihat persebaran data pada sumbu diagonal atau grafik normal. Bila distribusi normal maka model regresi memenuhi asumi normalitas.

2. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Dalam model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel bebas. Uji Multikolinearitas dilakukan dengan melihat nilai tolerance dan variance inflation factor (VIF) dari hasil analisis dengan menggunakan SPSS. Apabila nilai tolerance value lebih tinggi daripada 0,10 atau VIF lebih kecil daripada 10 maka dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinearitas .

3. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dan residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. jika varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji heteroskedastisitas dilakukan dengan Plot Scatter plot hubungan antara Prediksi Y pada sumbu axis dan Residual pada sumbu ordinat, atau dengan menggunakan uji Glejser yang dilakukan dengan meregresikan nilai absolut residual yang diperoleh dari model regresi sebagai variabel dependen terhadap semua variabel independen dalam model regresi. Apabila nilai koefisien regresi dari masing-masing variabel bebas dalam model regresi ini tidak signifikan secara statistik, maka dapat disimpulkan tidak terjadi heteroskedastisitas .

4. Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi bertujuan menguji apakah dalam suatu model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t (time series) dengan kesalahan

pada periode t-1 (sebelumnya). Jika terjadi korelasi maka dinamakan ada problem autokorelasi. Model regresi yang baik adalah regresi yang bebas dari autokorelasi Uji autokorelasi dilakukan dengan menggunakan uji $\alpha = 5\%$. Apabila D-W α Durbin-Watson (D-W), dengan tingkat kepercayaan terletak antara -2 sampai +2 maka tidak ada autokorelasi . Pada penelitian ini tidak terdapat variabel waktu atau time series sehingga tidak menggunakan uji autokorelasi.

3.8.2 Uji koefisien determinasi (R^2)

Koefisien determinasi menunjukkan seberapa besar persentase variasi dalam variabel bebas dapat menjelaskan variasi dalam variabel tak bebasnya, nilai koefisien determinasi antara 0 – 100 % apabila nilai koefisien determinasi semakin mendekati 100% maka variabel bebas hampir memberikan semua informasi untuk memprediksi variabel terikat atau merupakan indikator yang menunjukkan semakin kuatnya kemampuan menjelaskan perubahan variabel bebas terhadap variabel terikat.

3.8.3 Uji Hipotesis

1. Uji F (ANOVA)

Uji F dilakukan untuk melihat pengaruh variabel-variabel bebas terhadap variabel tak bebasnya secara keseluruhan. Untuk pengujian F ini, digunakan hipotesa sebagai berikut :

$H_0 : b_1 = b_2 = \dots = b_k = 0$ (tidak ada pengaruh)

$H_1 : b_1 \neq 0$ (ada pengaruh)

untuk $I = 1, \dots, k$

Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan nilai F hitung dengan F tabel. Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 ditolak, yang berarti bahwa variabel bebas secara bersama-sama mempengaruhi variabel tak bebas. Nilai F_{hitung} diperoleh dengan rumus:

$$F_{hitung} = \frac{R^2 / (k - 1)}{(1 - R^2) / (n - k)}$$

di mana,

R^2 = koefisien determinasi

k = jumlah variabel bebas

n = jumlah sampel

2. Uji t

Uji ini dilakukan untuk melihat signifikansi dari pengaruh variabel bebas secara individu terhadap variabel tak bebasnya, dengan menganggap variabel bebas lainnya konstan. Dalam uji t ini digunakan hipotesis sebagai

berikut :

$H_0 : b_1 = b$

$H_1 : b_1 \neq b$

di mana,

b_1 : koefisien variabel bebas ke-i

b adalah nilai parameter hipotesis biasanya

nilai b dianggap = 0. Artinya tidak ada pengaruh variabel X_i terhadap Y . Bila nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka pada tingkat kepercayaan tertentu, H_0 ditolak. Hal ini berarti bahwa variabel bebas yang diuji berpengaruh secara nyata terhadap variabel tak bebasnya. Nilai t hitung diperoleh dengan rumus :

$$t_{hitung} = (b_1 - b) / S_{b_1} \dots(2) \dots\dots\dots$$

di mana,

b_1 = koefisien variabel bebas ke-i

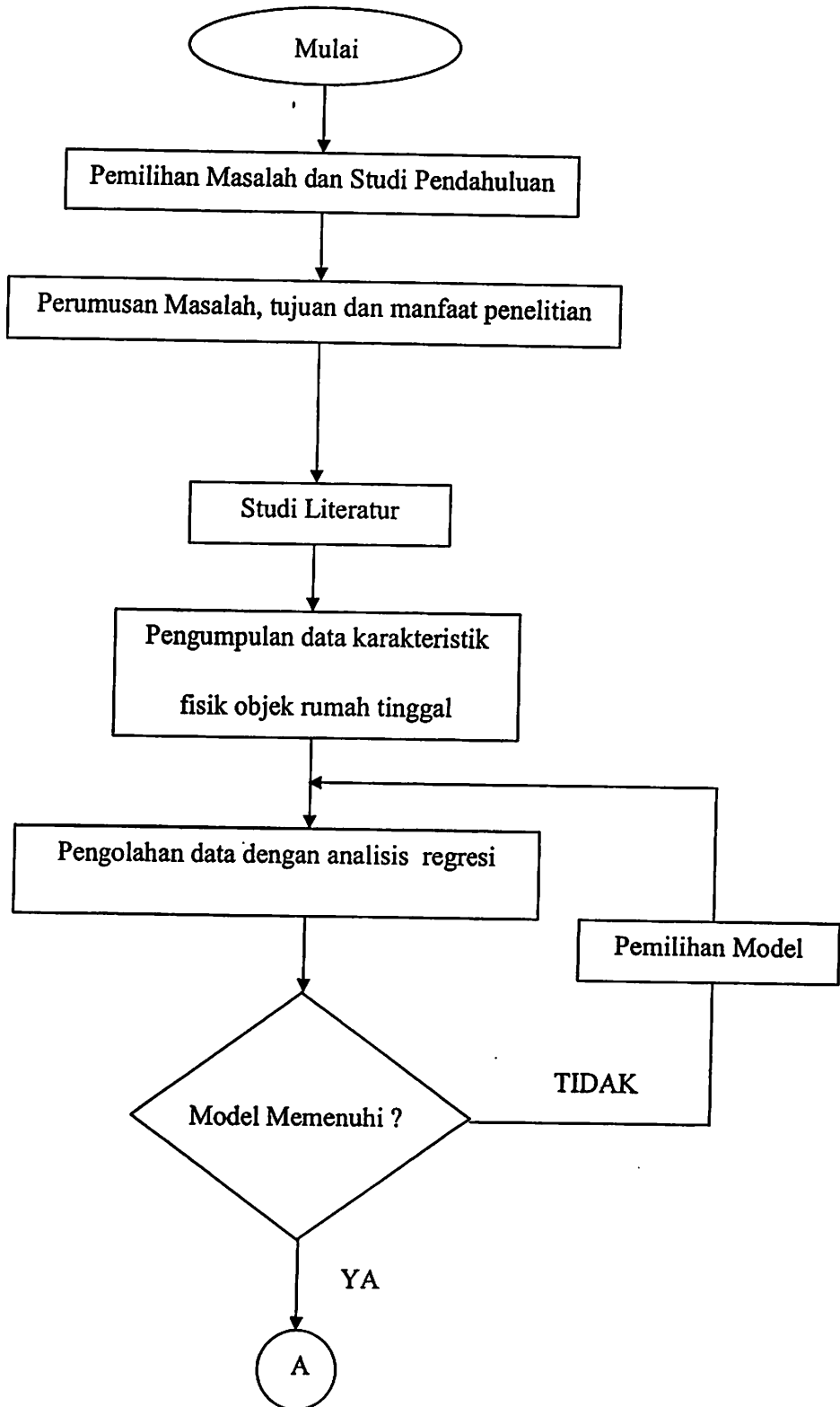
b = nilai hipotesis nol

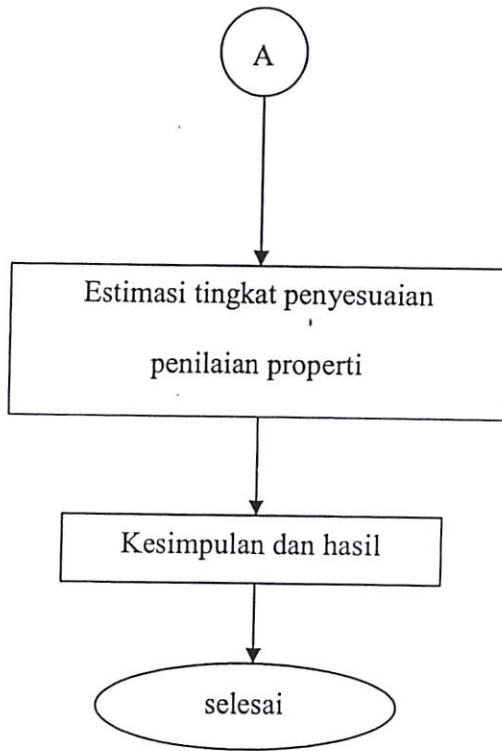
S_{b1} = simpangan baku (standar deviasi) dari variabel bebas k

3.9 Nilai Penyesuaian

Yaitu nilai penyesuaian harga properti setelah diperoleh model regresi. Maka akan diperoleh perbandingan harga perumahan yang tertera pada brosur dan harga perumahan setelah diperoleh dari model regresi.

3.10 Bagan Alir Penelitian





BAB IV

ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Lokasi Penelitian

Penelitian mengenai estimasi nilai bangunan rumah dengan menggunakan analisis regresi ini dilakukan di wilayah Kabupaten Malang. Sampel dihimpun dari sejumlah *developer* menengah yang terletak di wilayah Kabupaten Malang, yaitu :

1. Perumahan The Paronama Residence
2. Taman Bandara Regency
3. Perumahan Griya Malang Satelit
4. Perumahan Kubu Permata Regency
5. Perumahan Griyo Muslim
6. Perumahan The Green Living Residence
7. Perumahan Griya Pinayungan Asri
8. Perumahan Palmira Graha
9. Perumahan Tasikmadu 2 Regency
10. Patra Land Place
11. Perumahan The Parradizzo Cluster & Bussines
12. Dau Residence
13. Chandra Kirana Regency

Dari 35 *developer* diketahui 20 *developer* kelas menengah dan hanya 13 *developer* yang membangun rumah dengan tipe 45.

Sumber data penelitian berasal dari basis data yang telah ditetapkan oleh *developer* yang telah disebutkan diatas. Basis data diperoleh dengan cara pengambilan brosur dan survei langsung dari perumahan yang bersangkutan.

4.2 Deskripsi Data

Data yang digunakan untuk mencari hubungan antara nilai bangunan dengan variabel dapat dilihat pada Lampiran no 3.

Variabel–variabel bebas yang terdapat disini terdiri dari dua jenis variabel yaitu variabel bersifat numerik dan variabel bersifat kategorik. Dalam model regresi variabel kategorik yang berharga satu sampai dengan empat disini sangat bermanfaat untuk mengklasifikasikan data kualitatif.

Sebelum membahas mengenai interpretasi model hubungan antara variabel – variabel tersebut terlebih dahulu akan disajikan mengenai analisis deskriptif masing – masing variabel.

4.2.1 Luas Tanah (X1)

Dari basis data harga rumah diperoleh data luas tanah pada tabel 4.1 dimana data rumah memiliki luas tanah dan bangunan minimum 61 m² yaitu Tasikmadu 2 Regency dan luas maksimum 145 m² yaitu Griyo Muslim.

Tabel 4.1 Deskripsi luas tanah

	Jumlah (unit)	Luas Minimum (m ²)	Luas Maximum (m ²)
luas tanah dan bangunan (m ²)	23	61	145

Sumber : data diolah (2012)

Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Kota Malang, dengan klasifikasi luas tanah dan bangunan sebagai berikut :

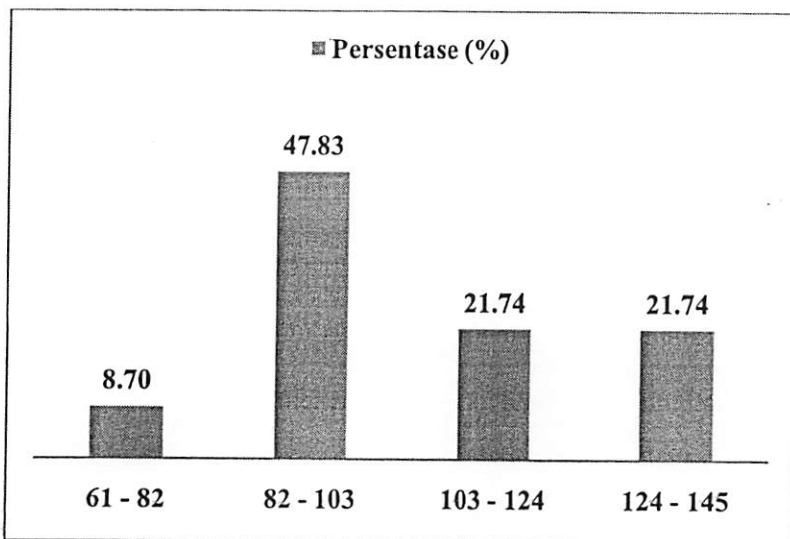
Tabel. 4.2 Klasifikasi luas tanah

Luas Tanah Total	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)
61 - 82	1	2	8.70
82 - 103	2	11	47.83
103 - 124	3	5	21.74
124 - 145	4	5	21.74
Total		23	100

Sumber : data diolah (2012)

Dari tabel 4.2 dapat diketahui bahwa rumah dengan luas tanah antara 82 m² – 103 m² menempati urutan teratas yakni sejumlah 11 rumah atau 47,83 %, diikuti rumah dengan luas tanah 103 m² – 124 m² yakni sejumlah 5 rumah atau 21,74 %, dan rumah dengan luas tanah 61 m² - 82 m² menempati urutan terbawah yaitu 2 rumah atau 8,70 %.

Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada grafik berikut :



Gambar 4.1 Grafik prosentase luas tanah

4.2.2 Letak Bangunan (X2)

4.2.2.1 Letak Bangunan Terhadap Pusat Perbelanjaan

Untuk data letak bangunan terhadap pusat perbelanjaan yang memiliki letak paling jauh 5 Km yaitu Taman Bandara Regency dan letak paling dekat 1 Km yaitu Griya Malang Satelit.

Tabel. 4.3 Dekripsi letak bangunan terhadap pusat perbelanjaan

	Jumlah (unit)	Letak Minimum (Km)	Letak Maximum (Km)
Letak Bangunan 1 (Km)	23	1	5

Sumber : data diolah (2012)

Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, letak bangunan yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

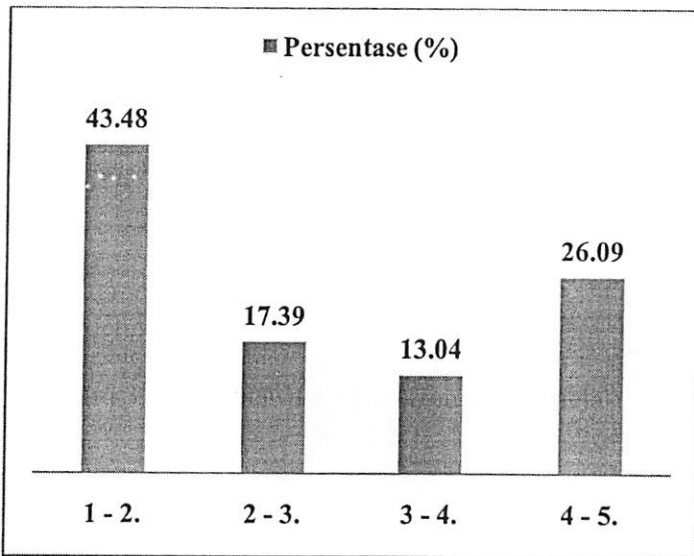
Tabel. 4.4 Klasifikasi letak bangunan terhadap pusat perbelanjaan

Pusat Perbelanjaan (Km)	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)
1 - 2.	4	10	43.48
2 - 3.	3	4	17.39
3 - 4.	2	3	13.04
4 - 5.	1	6	26.09
Total		23	100

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.4 dapat diketahui bahwa rumah dengan letak bangunan 1 Km - 2 Km menempati urutan teratas yakni sejumlah 10 rumah atau 43,48 %, 1 Km - 2 Km menempati urutan teratas yakni sejumlah 10 rumah atau 43,48 %,

dan rumah dengan letak bangunan antara 3 Km - 4 Km menempati urutan terbawah yaitu 3 rumah atau 13,04 %. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada grafik berikut :



Gambar 4.2 Grafik prosentase letak bangunan terhadap pusat perbelanjaan

4.2.2.2 Letak Bangunan Terhadap Fasilitas Kesehatan

Untuk data letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan yang memiliki letak paling jauh 7,6 Km yaitu Dau Residence dan letak paling dekat 0,15 Km yaitu Tasikmadu 2 Regency.

Tabel. 4.5 Dekripsi letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan

	Jumlah (unit)	Letak Minimum (Km)	Letak Maximum (Km)
Letak Bangunan 1 (Km)	23	1	5

Sumber : data diolah (2012)

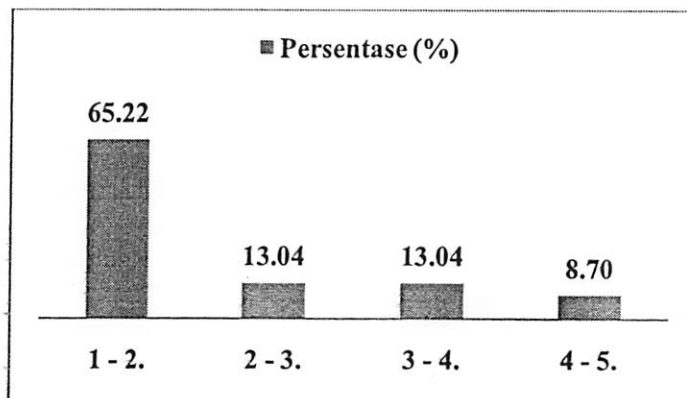
Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, letak bangunan yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

Tabel. 4.6 Klasifikasi letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan

Fasilitas Kesehatan (Km)	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)
1 - 2.	4	15	65.22
2 - 3.	3	3	13.04
3 - 4.	2	3	13.04
4 - 5.	1	2	8.70
Total		23	100

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.6 dapat diketahui bahwa rumah dengan letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan 1 Km – 2 Km menempati urutan teratas yakni sejumlah 15 rumah atau 65,22 %, dan rumah dengan letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan antara 4 Km – 5 Km menempati urutan terbawah yaitu 2 rumah atau 8,70%. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada grafik berikut :



Gambar 4.3 Grafik prosentase letak bangunan terhadap fasilitas kesehatan

4.2.2.3 Letak Bangunan Terhadap Fasilitas Pendidikan

Untuk data letak bangunan terhadap fasilitas pendidikan yang memiliki letak paling jauh 8,6 Km yaitu Taman Bandara Regency dan letak paling dekat 1,1 Km yaitu The Parradizzo Cluster & Bussines.

Tabel. 4.7 Dekripsi letak bangunan terhadap fasilitas pendidikan

	Jumlah (unit)	Letak Minimum (Km)	Letak Maximum (Km)
Letak Bangunan 1 (Km)	23	1	12

Sumber : data diolah (2012)

Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, letak bangunan yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

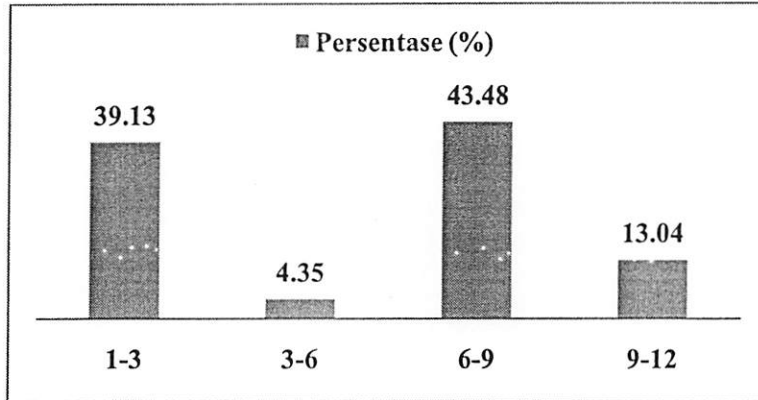
Tabel. 4.8 Klasifikasi letak bangunan terhadap fasilitas pendidikan

Fasilitas Pendidikan (Km)	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)
1-3	4	9	39.13
3-6	3	1	4.35
6-9	2	10	43.48
9-12	1	3	13.04
Total		23	100

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.8 dapat diketahui bahwa rumah dengan letak bangunan terhadap fasilitas pendidikan 6 Km – 9 Km menempati urutan teratas yakni sejumlah 10 rumah atau 43,48%, dan rumah dengan letak bangunan terhadap

fasilitas pendidikan antara 3 Km – 6 Km menempati urutan terbawah yaitu 1 rumah atau 4.35%. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada grafik berikut :



Gambar 4.4 Grafik prosentase letak bangunan terhadap fasilitas pendidikan

4.2.2.4 Letak Bangunan Terhadap Pusat Kota

Untuk data letak bangunan terhadap pusat kota yang memiliki letak paling jauh 19 Km yaitu Dau Residence dan letak paling dekat 4 Km yaitu Griyo Muslim.

Tabel. 4.9 Dekripsi letak bangunan terhadap pusat kota

	Jumlah (unit)	Letak Minimum (Km)	Letak Maximum (Km)
Letak Bangunan 1 (Km)	23	3	15

Sumber : data diolah (2012)

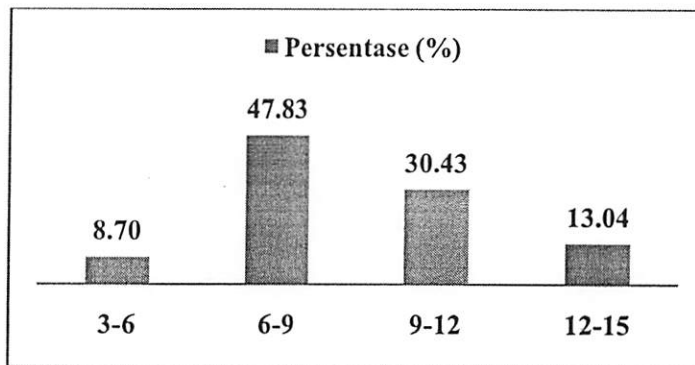
Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, letak bangunan yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

Tabel. 4.10 Klasifikasi letak bangunan terhadap pusat kota

Pusat Kota (Km)	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)
3 - 6	4	2	8.70
6 - 9	3	11	47.83
9 - 12	2	7	30.43
12 - 15	1	3	13.04
Total		23	100

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.10 dapat diketahui bahwa rumah dengan letak bangunan terhadap pusat kota 6 Km – 9 Km menempati urutan teratas yakni sejumlah 11 rumah atau 47,83 %, dan rumah dengan letak bangunan terhadap pusat kota antara 3 Km – 6 Km menempati urutan terbawah yaitu 2 rumah atau 8,70%. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada grafik berikut :



Gambar 4.5 Grafik prosentase letak bangunan terhadap pusat kota

4.2.3 Fasilitas Umum (X3)

4.2.3.1 Fasilitas Umum Ketersediaan Air Bersih

Variabel Ketersediaan Air bersih merupakan variabel kategorik, dimana pada variabel ini nilai harga jual bangunan ditinjau berdasarkan jenis sumber air bersih yang ditawarkan pihak developer kepada konsumen.

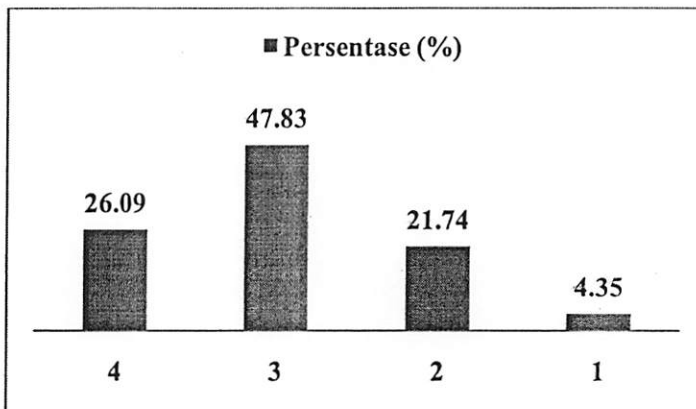
Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, ketersediaan sumber air bersih yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

Tabel. 4.11 Klasifikasi Ketersediaan Air bersih

No	Klasifikasi Sumber Air Bersih	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)	Kumulatif Persen (%)
1	Sangat Baik	4	6	26.09	26.09
2	Baik	3	11	47.83	73.91
3	Kurang Baik	2	5	21.74	95.65
4	Sangat Kurang Baik	1	1	4.35	100
Total			23	100	

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.11 dapat diketahui bahwa rumah dengan ketersediaan air bersih Baik menempati urutan teratas yakni sejumlah 11 rumah atau 47,83 %, dan rumah dengan ketersediaan air bersih Sangat Kurang Baik menempati urutan terbawah yaitu sejumlah 1 rumah atau 4,35 %. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada Grafik berikut.



Gambar 4.6 Grafik Prosentase Sumber Air bersih

4.2.3.2 Fasilitas Umum Taman Hijau/Taman

Variabel Taman Hijau/Taman merupakan variabel kategorik, dimana pada variabel ini nilai harga jual bangunan ditinjau berdasarkan ketersediaan taman hijau yang ditawarkan pihak developer kepada konsumen.

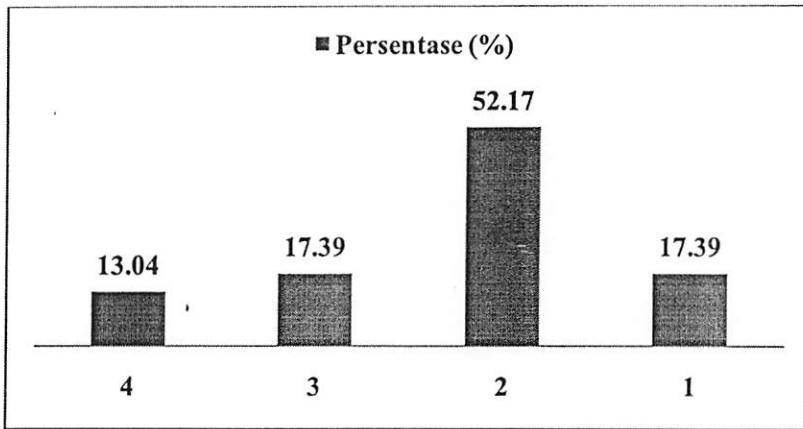
Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, ketersediaan taman hijau yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

Tabel. 4.12a Klasifikasi Taman Hijau/Taman Berdasar Kualitas

No	Klasifikasi Taman Hijau	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)	Kumulatif Persen (%)
1	Ada dan Hijau	4	3	13.04	13.04
2	Ada dan Kurang Hijau	3	4	17.39	30.43
3	Ada dan Tidak Hijau	2	12	52.17	82.61
4	Ada dan Sangat Tidak Hijau	1	4	17.39	100
Total			23	100	

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.12a dapat diketahui bahwa rumah dengan ketersediaan taman dan hijau menempati urutan teratas yakni sejumlah 12 rumah atau 52,17 %, dan rumah dengan ketersediaan taman dan sangat tidak hijau menempati urutan terbawah yaitu sejumlah 3 rumah atau 13,04%. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada Grafik berikut.



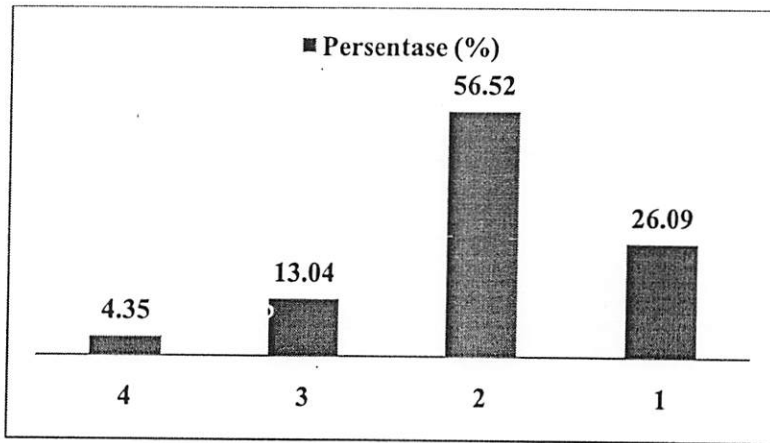
Gambar 4.7a Grafik Prosentase Taman Hijau Berdasarkan Kualitas

Tabel. 4.12.b Klasifikasi Taman Hijau/Taman Berdasar Kuantitas

No	Klasifikasi Taman Hijau	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)	Kumulatif Persen (%)
1	≥ 30% Dari Luas Perumahan	4	1	4.35	4.35
2	20% - 30% Dari Luas Perumahan	3	3	13.04	17.39
3	10% - 20% Dari Luas Perumahan	2	13	56.52	73.91
4	0% - 10% Dari Luas Perumahan	1	6	26.09	100
Total			23	100	

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.12b dapat diketahui bahwa rumah dengan luas taman 10% - 20% menempati urutan teratas yakni sejumlah 13 rumah atau 56,52%, dan rumah dengan luas taman $\geq 30\%$ menempati urutan terbawah yaitu sejumlah 1 rumah atau 4,35 %. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada Grafik berikut.



Gambar 4.7b Grafik Prosentase Taman Hijau Berdasarkan Kuantitas

4.2.3.3 Fasilitas Umum Berdasarkan Lebar Jalan

Variabel Lebar Jalan merupakan variabel kategorik, dimana pada variabel ini nilai harga jual bangunan ditinjau berdasarkan lebar jalan yang ditawarkan pihak developer kepada konsumen.

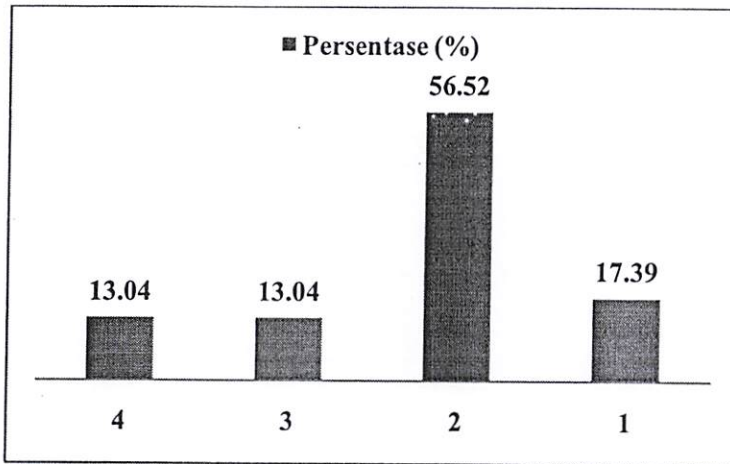
Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, lebar jalan yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

Tabel. 4.13 Klasifikasi Lebar Jalan

No	Klasifikasi Lebar Jalan	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)	Kumulatif Persen (%)
1	2 meter	4	3	13.04	13.04
2	3 meter	3	3	13.04	26.09
3	4 meter	2	13	56.52	82.61
4	6 meter	1	4	17.39	100
Total			23	100	

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.13 dapat diketahui bahwa rumah dengan lebar jalan 4 meter menempati urutan teratas yakni sejumlah 13 rumah atau 56,52%, dan rumah dengan lebar jalan 3 meter menempati urutan terbawah yaitu sejumlah 3 rumah atau 13,04 %. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada Grafik berikut.



Gambar 4.8 Grafik Prosentase Kondisi Jalan

4.2.3.4 Fasilitas Umum Berdasarkan Keamanan Lingkungan

Variabel Keamanan Lingkungan merupakan variabel kategorik, dimana pada variabel ini nilai harga jual bangunan ditinjau berdasarkan keamanan lingkungan yang ditawarkan pihak developer kepada konsumen.

Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, kondisi jalan yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

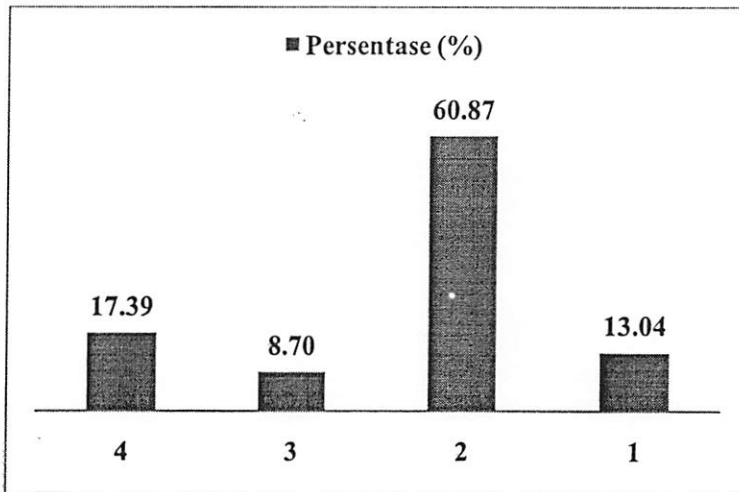


Tabel. 4.14 Klasifikasi Keamanan Lingkungan

No	Klasifikasi Keamanan Lingkungan	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)	Kumulatif Persen (%)
1	Sistem Satu Pintu Dengan Pos Keamanan 24 Jam	4	4	17.39	17.39
2	Sistem Satu Pintu Dengan Pos Keamanan Tidak 24 Jam	3	2	8.70	26.09
3	Pos Keamanan 24 Jam	2	14	60.87	86.96
4	Pos Keamanan Tidak 24 Jam	1	3	13.04	100
Total			23	100	

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.14 dapat diketahui bahwa rumah dengan keamanan lingkungan dengan pos keamanan 24 jam menempati urutan teratas yakni sejumlah 14 rumah atau 60,87%, dan rumah dengan pos keamanan tidak 24 jam menempati urutan terbawah yaitu sejumlah 1 rumah atau 13,04%. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada Grafik berikut.



Gambar 4.9 Grafik Prosentase Keamanan Lingkungan

4.2.4 Lokasi Bangunan (X4)

Variabel lokasi bangunan merupakan variabel kategorik , dimana lokasi bangunan adalah lokasi relatif bangunan ditinjau dari tipe atau jenis jalan dimana perumahan tersebut berada.

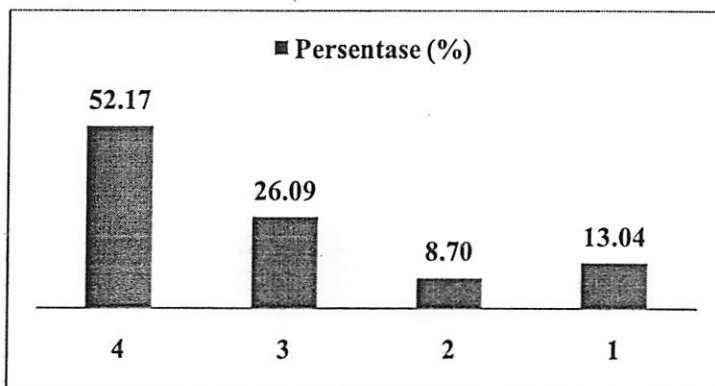
Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 23 rumah tipe 45, yang tersebar di wilayah Kabupaten Malang, lokasi bangunan yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

Tabel. 4.15 Klasifikasi lokasi bangunan

No	Klasifikasi Lokasi Perumahan	Score	Frekuensi (Unit)	Persentase (%)	Kumulatif Persen (%)
1	Lokasi 1 (jalan arteri)	4	12	52.17	52.17
2	Lokasi 2 (jalan kolektor)	3	6	26.09	78.26
3	Lokasi 3 (jalan lokal berangkot)	2	2	8.70	86.96
4	Lokasi 4 (jalan lokal tidak berangkot)	1	3	13.04	100
Total			23	100	

Sumber : data diolah (2012)

Dari Tabel 4.15 dapat diketahui bahwa rumah dengan lokasi bangunan pinggir jalan arteri menempati urutan teratas yakni sejumlah 12 rumah atau 52,17 %, dan rumah dengan lokasi pinggir jalan lokal berangkot menempati urutan terbawah yaitu sejumlah 2 rumah atau 8,70%. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada grafik berikut:



Gambar 4.10 Grafik Prosentase lokasi perumahan

4.3 Pemodelan Analisis Regresi

4.3.1 Rekapitulasi Data

Data mentah dari developer terlebih dahulu dilakukan penyekalaan dan di rekapitulasi untuk mempermudah input data pada Microsoft Excel dan program statistik yang dilampirkan pada Lampiran no. 3.

4.3.2. Analisis Regresi Data

Setelah proses skala data , proses selanjutnya adalah analisis regresi data dengan menggunakan program statistik untuk mengetahui variabel bebas yang berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat (Harga jual rumah) berikut *output* dari hasil analisis regresi.

4.3.3. Model Regresi

Analisis regresi merupakan analisis untuk mendapatkan hubungan dan model matematis antara variabel respon (y) dan satu atau lebih variabel prediktor (x). Persamaan Regresi yang diperoleh adalah :

$$Y = 0,655 + 0,170 X_1 + 0,166 X_2 + 0,125 X_3 + 0,176 X_4 \dots \dots (4.1)$$

Dimana :

Y= nilai bangunan rumah

X₁ = luas tanah (m²)

X₂ = letak bangunan (Km)

X₃ = fasilitas umum

X₄ = lokasi perumahan

Interprestasi dari persamaan regresi adalah pada tiap penambahan luas tanah dan bangunan atau pada penyesuaian luas tanah dan bangunan, tampak

bahwa penambahan luas sebesar 21 m² rata-rata akan menaikkan nilai bangunan sebesar Rp 17.000.000,00 . Yaitu koefisien X₁ (luas tanah dan bangunan) 0,170 x 100.000.000,00.

Pada penambahan letak bangunan maka dapat dikatakan bahwa bertambahnya letak bangunan sebesar 2,12 Km rata-rata akan menaikkan nilai bangunan sebesar Rp. 16.600.000,00. Yaitu koefisien X₂ (letak bangunan) 0,166 x 100.000.000,00

Pada penambahan fasilitas umum maka dapat dikatakan bahwa bertambahnya fasilitas umum berupa fasilitas air bersih, taman hijau, kondisi jalan dan keamanan lingkungan akan menaikkan nilai bangunan sebesar Rp. 12.500.000,00. Yaitu koefisien X₃ (fasilitas umum) 0,125 x 100.000.000,00.

Pada perubahan status lokasi bangunan atau pada penyesuaian lokasi bangunan maka dapat dikatakan bahwa perubahan dari jalan lokal tak berangkot menjadi jalan lokal berangkot atau perubahan dari jalan yang lebih rendah menjadi jalan yang lebih tinggi akan mengalami kenaikan nilai bangunan sebesar Rp. 17.600.000,00. Yaitu koefisien X₄ (lokasi bangunan) 0,176 x 100.000.000,00

4.3.4. Pengujian Variabel Yang Berpengaruh Signifikan

4.3.4.1 Uji Asumsi Klasik (Uji Model Regresi)

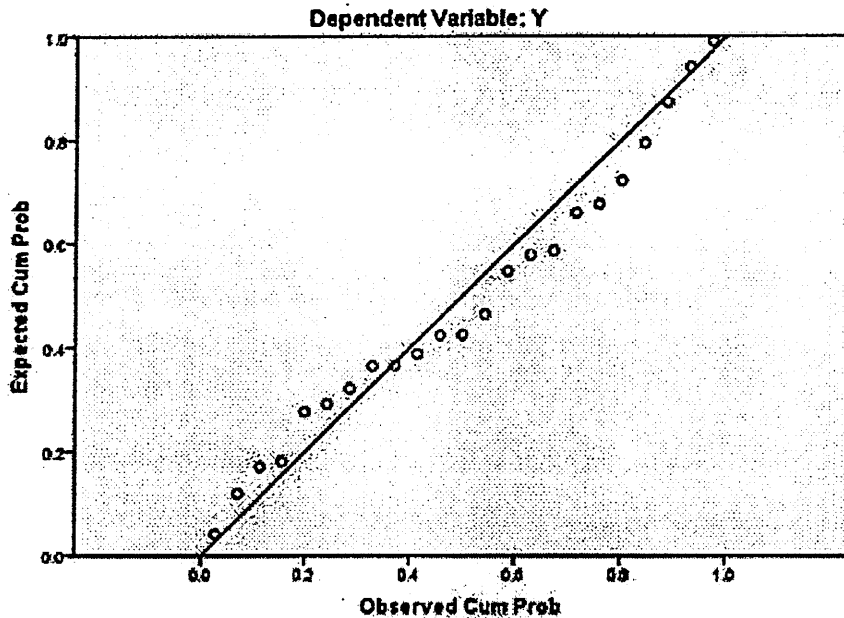
Asumsi bahwa model regresi memenuhi regresi linier perlu diuji dengan menggunakan:

1. Uji Normalitas.

Uji normalitas disini untuk mengetahui apakah variabel dependent dan variabel independet tersebar normal, dengan melihat grafik Normal P – P

plot pada Gambar 4.11.

Dari Grafik 4.11 dapat di simpulkan bahwa titik–titik tersebar mengikuti garis diagonal sehingga uji normalitas terpenuhi.



Gambar 4.11 Grafik Normal P-P plot

2. Uji Multikolinieritas

Penyimpangan asumsi klasik yaitu adanya multikolinieritas dalam model yang dihasilkan artinya antara variabel independen yang terdapat dalam model regresi memiliki hubungan yang sempurna karena model yang baik adalah model yang hubungan antar variabel dependennya lemah. Salah satu cara untuk mengetahui ada tidaknya multikolinieritas pada suatu model regresi adalah dengan melihat nilai tolerance dan VIF (*variance inflation factor*). Jika nilai tolerance $> 0,10$ dan VIF < 10 , maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat multikolinieritas. Hasil uji multikolinieritas dapat dilihat pada tabel 4.16 :

Tabel 4.16 Uji kolinearitas

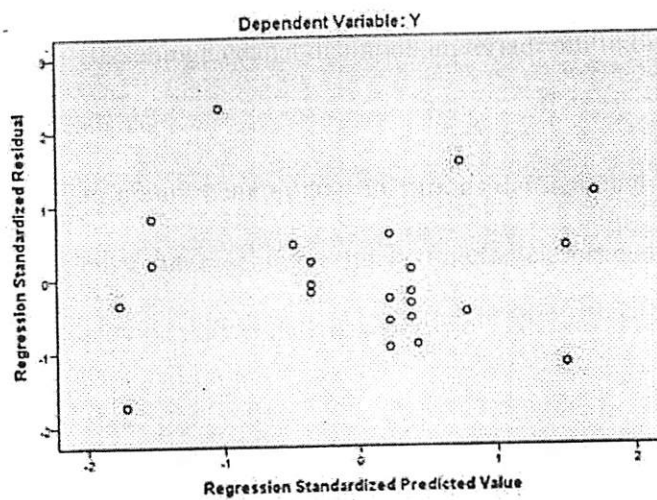
Collinearity Statistics	
Tolerance	VIF
.565	1.769
.469	2.134
.885	1.129
.360	2.781

Dari Tabel 4.16 dapat diketahui bahwa 4 variabel memiliki nilai tolerance lebih dari 0,1 dan 4 variabel memiliki nilai VIF (Variance Infiltration factor) kurang dari 10, sehingga dapat disimpulkan terjadi multikolinearitas.

3. Uji Heteroskedestisitas

Bertujuan untuk menguji apakah varians dan residual konstant pada setiap perbedaan pengamatan sehingga tidak terjadi heteroskedestisitas, untuk mendeteksi ada atau tidaknya heteroskedestisitas dilakukan dengan uji *scatterplot*.

Dari Gambar 4.12 dapat disimpulkan bahwa titik-titik tersebar tidak membentuk pola khusus sehingga uji asumsi heteroskedestisitas terpenuhi.



Gambar 4.12 Grafik Scatter plot heteroskedestisitas

4.3.4.2. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Dalam Uji regresi linear berganda ini dianalisis pula besarnya koefisien determinasi (R^2) secara keseluruhan. Koefisien determinasi menunjukkan seberapa besar prosentase variabel independen (luas tanah, letak bangunan, fasilitas umum dan lokasi bangunan) secara bersama-sama menerangkan variasi variabel dependen (harga rumah), pada tabel 4.17 adalah hasil uji korelasi.

Tabel 4.17 Uji korelasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.793	.630	.547	.19514

Sumber : data diolah (2012)

Nilai R^2 yang diperoleh yaitu sebesar 0.630, artinya keragaman variabel prediktor/ bebas dapat menjelaskan 63% keragaman total variabel terikat Y, sedangkan sisanya (100% - 63%) sekitar sebesar 37% dijelaskan oleh variabel prediktor lain yang tidak disertakan dalam penelitian ini dan faktor error.

4.3.4.3 Uji Hipotesis

1. Uji F (ANOVA)

Uji F-statistik digunakan untuk membuktikan Hipotesis yang menyatakan ada pengaruh antara luas tanah, letak bangunan, fasilitas umum, dan lokasi bangunan. Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan F_{hitung} dengan F_{tabel} . Hasil uji F dapat dilihat pada Tabel 4.18.

Tabel 4.18 Uji F (ANOVA)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.165	4	.291	7.646	.001
	Residual	.685	18	.038		
	Total	1.850	22			

Sumber : data diolah (2012)

Berdasarkan Tabel 4.14, pengujian hipotesis model regresi secara simultan atau secara serentak menggunakan uji F. Dalam tabel distribusi F,

$$F_{tabel} = ((1 - \alpha) (dk = k), (dk = n - k - 1))$$

Dimana :

K = Jumlah variabel

Dk = derajat kebebasan

N = Jumlah sampel

Didapatkan nilai F_{tabel} dengan degrees of freedom (df) $n_1 = 4$ dan $n_2 = 18$ adalah sebesar 2,93 (lampiran no.4). Jika nilai F_{hitung} dibandingkan dengan F_{tabel} , maka F_{hitung} lebih besar daripada F_{tabel} ($7,646 > 2,93$). Selain itu, juga didapatkan nilai p-value sebesar 0.001. Jika p-value dibandingkan dengan $\alpha = 0.05$ maka p-value kurang dari $\alpha = 0.05$. Dari kedua perbandingan tersebut dapat diambil keputusan H_0 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh simultan yang signifikan antara semua variabel bebas terhadap variabel terikat.

2. Uji t (uji parsial)

Uji t-statistik dilakukan untuk menyelidiki lebih lanjut mana diantara 10 variabel bebas yang berpengaruh signifikan terhadap harga jual rumah.

Uji t-statistik dilakukan dengan membandingkan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel} . Taraf signifikansi 5%, harga t_{tabel} dengan $df = 21$ adalah $t_{tabel} 2,080$ pada Lampiran 5.

Tabel 4.19 Uji Parsial (Uji t)

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics		
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF	
1	(Constant)	.655	.216		7.202	.000		
	X1	.170	.059	.552	2.895	.010	.565	1.769
	X2	.166	.053	.652	3.111	.006	.469	2.134
	X3	.125	.049	.388	2.548	.020	.885	1.129
	X4	.176	.096	.439	2.833	.083	.360	2.781

Sumber : data diolah (2012)

Pada Tabel 4.19 pengujian model regresi secara parsial digunakan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel prediktor/bebas pembentuk model regresi secara individu memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Y atau tidak. Untuk menguji hubungan tersebut digunakan uji t, yakni dengan membandingkan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel} . Variabel independen pembentuk model regresi

dikatakan berpengaruh signifikan jika $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq +t_{tabel}$ atau $p\text{-value} \leq \alpha$.

$t_{tabel} : dk = n - 2$

dimana :

dk = derajat kebebasan

n = jumlah sampel

$t_{tabel} = 23 - 2 = 21$, dari t_{tabel} 21 dengan taraf kesalahan 5 %

didapatkan hasil = 2,080 (Lampiran no.5) dari t variabel diatas yang memenuhi syarat secara signifikan terhadap variabel terikat adalah variabel Luas tanah (X_1), Letak bangunan (X_2), Fasilitas umum (X_3) dan Lokasi perumahan (X_4).

4.3.5 Evaluasi Model Penilaian

Model penilaian bangunan yang dihasilkan dari analisis regresi selanjutnya dievaluasi kembali untuk memperjelas kevalidan model, dibawah ini adalah contoh perhitungan untuk menilai salah satu bangunan, yaitu :

No urut rumah	: 11
Alamat rumah	: Jl. Raya Ketangi 17 - (Griya Pinayungan Asri)
Harga jual bangunan	: Rp. 227.250.000,00
Luas tanah (X_1)	: 2 (84 m ²)
Letak bangunan (X_2)	: 3 (km)
Fasilitas umum (X_3)	: 4
Lokasi perumahan (X_4)	: 2

Jika dimasukkan dalam model 4.1, maka diperoleh nilai bangunan sesuai perhitungan berikut:

$$Y = 0,655 + 0,170 X_1 + 0,166 X_2 + 0,125 X_3 + 0,176 X_4$$

$$Y = 0,655 + 0,170 \times 2 + 0,166 \times 3 + 0,125 \times 4 + 0,176 \times 2$$

$$Y = 2,521 \times \text{Rp. } 100.000.000,00$$

$$Y = \text{Rp } 252.100.000,00$$

Jadi dari model regresi tersebut dihasilkan nilai bangunan sebesar Rp 252.100.000,00 dibandingkan dengan harga jual bangunan sebesar Rp. 227.250.000,00 maka terdapat selisih atau residu sebesar Rp 24.850.000,00 hasil perhitungan selanjutnya dituangkan pada Tabel 4.20.

Dari Tabel 4.20 tampak variasi residu masing-masing bangunan rumah. Meskipun demikian, variasi yang ditimbulkan itu tidak signifikan karena dari hasil uji koefisien determinasi, menyatakan ketetapan dan kehandalan model regresi mencapai 96,1% oleh karena itu dapat dikatakan bahwa variasi residu yang ditimbulkan tidak mempengaruhi ketepatan dan keandalan model.

Tabel. 4.20 Tabel Residual Harga Bangunan

No urut rumah	Harga jual x Rp 100.000.000	Nilai Estimasi x Rp 100.000.000	Residual x Rp 100.000.000
1	1.992	1.638	0.3540
2	2.162	2.230	-0.0680
3	1.710	1.935	-0.2250
4	2.400	2.105	0.2950
5	2.300	2.335	-0.0350
6	2.050	2.746	-0.6960
7	2.120	2.746	-0.6260
8	2.180	2.746	-0.5660
9	2.350	2.746	-0.3960
10	2.658	2.863	-0.2055
11	2.273	2.521	-0.2485
12	2.065	2.613	-0.5480
13	2.085	2.613	-0.5280
14	2.145	2.613	-0.4680
15	2.165	2.783	-0.6180

No urut rumah	Harga jual x Rp 100.000.000	Nilai Estimasi x Rp 100.000.000	Residual x Rp 100.000.000
16	2.205	2.783	-0.5780
17	2.235	2.783	-0.5480
18	2.295	2.783	-0.4880
19	1.450	1.593	-0.1430
20	2.610	2.687	-0.0770
21	2.800	2.736	0.0640
22	1.870	1.462	0.4080
23	2.105	2.089	0.0160

Sumber : data diolah (2012)

4.3.6 Analisis penyesuaian harga terhadap hasil regresi

Diakhir analisis dan pembahasan ini akan diberikan uraian mengenai proses penyesuaian nilai bangunan dengan menggunakan analisis regresi. Uraian ini merujuk pada latar belakang penelitian ini , bahwa pendekatan perbandingan penjualan yang mengkombinasikan penyesuaian perbandingan dengan analisis regresi dapat menghasilkan hasil yang lebih baik dari analisis regresi secara langsung

Proses penyesuaian dilakukan terhadap bangunan subyek yang nilainya diestimasi dengan model regresi yang dihasilkan dari penelitian ini . bangunan itu memiliki karakter fisik sebagai bangunan yang memiliki letak bangunan dan lokasi bangunan yang mendekati sama. Bangunan dengan karakteristik tersebut dapat dibandingkan dengan bangunan sejenis yang ada pada basis data penelitian ini . bangunan pembanding tersebut dapat dilihat pada Tabel 4.21 berikut yaitu tabel yang mengklasifikasikan basis data bangunan berdasarkan luas tanah, letak bangunan, dan fasilitas umum. Dari Tabel tersebut terdapat jumlah masing klasifikasi bangunan. Klasifikasi bangunan yang terdiri dari 23 bangunan rumah tipe 45 yang diklasifikasikan menurut Lokasi perumahan.

Tabel 4.21 Klasifikasi Bangunan Rumah Tipe 45

No Perumahan	No	Nama Developer	Score			Lokasi
			X1	X2	X3	
6	1	Griyo Muslim	4	2	3	Lokasi 1
7		Griyo Muslim	4	2	3	
8		Griyo Muslim	4	2	3	
9		Griyo Muslim	4	2	3	
10		The Green Living Residence	2	4	4	
12		Palmira Graha	2	4	2	
13		Palmira Graha	2	4	2	
14		Palmira Graha	2	4	2	
15		Palmira Graha	3	4	2	
16		Palmira Graha	3	4	2	
17		Palmira Graha	3	4	2	
18		Palmira Graha	3	4	2	
2		2	Taman Bandara Regency	2	2	
3	Griya Malang Satelit		1	2	2	
4	Griya Malang Satelit		2	2	2	
11	Griya Pinayungan Asri		2	3	4	
20	Patra Land Place		2	4	4	
21	The Parradizzo Cluster & Bussines		4	3	3	
1	3	The Paronama Residence	2	1	1	Lokasi 3
19		Tasikmadu 2 Regency	1	1	2	
5	4	Kubu Permata Regency	2	4	4	Lokasi 4
22		Dau Residence	2	1	1	
23		Chandra Kirana Regency	3	3	2	

Sumber : data diolah (2012)

Bangunan subyek yang nilainya akan disesuaikan dengan menggunakan analisis regresi adalah bangunan yang sama dengan bangunan yang sudah dinilai menggunakan analisis regresi langsung, yang data - datanya sebagai berikut:

No urut rumah : 21

Alamat rumah : Jl. Raya Joyo Agung - The Parradizzo Cluster & Bussines

Harga jual bangunan : Rp. 280.000.000,00

Luas tanah (X_1) : 4 (128 m²)

Letak bangunan (X_2) : 3
 Fasilitas umum (X_3) : 3
 Lokasi perumahan (X_4) : jalan kolektor (3)

Jika dimasukkan dalam model no.4.1, maka diperoleh nilai bangunan sesuai perhitungan berikut:

$$Y = 0,655 + 0,170 X_1 + 0,166 X_2 + 0,125 X_3 + 0,176 X_4$$

$$Y = 0,655 + 0,170 \times 4 + 0,166 \times 3 + 0,125 \times 3 + 0,176 \times 3$$

$$Y = 2,736 \times \text{Rp } 100.000.000,00$$

$$Y = \text{Rp } 273.600.000,00$$

Sedangkan bangunan rumah tinggal yang dapat digunakan sebagai pembanding adalah bangunan dengan data pada Tabel 4.22 :

Tabel 4.22 Tabel Data Pembanding

	Pembanding 1	Pembanding 2
No urut rumah	4	11
Alamat rumah	Jl. D. Melintang - Griya Malang Satelit	Jl. Raya Ketangi - Griya Pinayungan Asri
Harga jual bangunan	Rp. 240.000.000,00	Rp. 227.250.000
Luas Tanah (X_1)	2	2
Letak Bangunan (X_2)	2	3
Fasilitas Umum (X_3)	2	4
Lokasi Perumahan (X_4)	3	3

Sumber : data diolah (2012)

Berikut adalah langkah penyesuaian nilai bangunan yang dikombinasikan dengan analisis regresi :

Tabel 4.23 Tabel Perhitungan Penyesuaian Pembanding 1 Dengan Subyek

	(X ₁)	(X ₂)	(X ₃)	
Subyek	4	3	3	
Pembanding	2	2	2	-
	2	1	1	
Koefisien Regresi	0,170x10 ⁸	0,166x10 ⁸	0,125x10 ⁸	x
Penyesuaian elemen pembanding (Rp)	34,000,000.00	16,600,000	12,500,000	
Harga Subyek (Rp)			240,000,000.00	+
Indikasi Nilai (Rp)			303,100,000.00	

Sumber : data diolah (2012)

Tabel 4.24 Tabel Perhitungan Penyesuaian Pembanding 2 Dengan Subyek

Pembanding 2	(X ₁)	(X ₂)	(X ₃)	
Subyek	4	3	3	
Pembanding	2	3	4	-
	2	0	-1	
Koefisien Regresi	0,170x10 ⁸	0,166x10 ⁸	0,125x10 ⁸	x
Penyesuaian elemen pembanding (Rp)	34,000,000.00	0	(12,500,000)	
Harga Subyek (Rp)			227,250,000.00	+
Indikasi Nilai (Rp)			248,750,000.00	

Sumber : data diolah (2012)

$$\begin{aligned} \text{Rekonsiliasi Nilai} &= (\text{Rp } 303,100,000.00 + \text{Rp } 248,750,000.00) / 2 \\ &= \text{Rp } 275,925,000.00 \end{aligned}$$

Tampak pada Tabel 4.23 dan Tabel 4.24, bahwa subyek yakni bangunan yang akan dinilai dibandingkan dengan ketiga pembanding. Unit pembanding yang digunakan adalah luas tanah, letak bangunan dan fasilitas umum, pada bangunan dengan variabel lokasi perumahan yang sama yaitu jalan kolektor dengan score 3.

Proses penyesuaian luas tanah dengan pembanding 1 pada Tabel 4.23 luas subyek dengan score 4 dikurangi luas pembanding dengan score 2 dihasilkan perbedaan score sebesar 2 selanjutnya perbedaan tersebut dikalikan dengan koefisien luas tanah sesuai dengan persamaan regresi $Y = 0,655 + 0,170 X_1 + 0,166 X_2 + 0,125 X_3 + 0,176 X_4$ sebesar 0,170 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai Rp 34,000,000.00.

Selanjutnya proses penyesuaian letak bangunan yaitu letak subyek terhadap pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan dan pusat kota dengan score rata – rata 3 dikurangi dengan letak pembanding 1 dengan score rata – rata 2 dihasilkan perbedaan sebesar 1 yang akan dikalikan dengan koefisien letak perumahan 0,166 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar Rp 16,600,000.00.

Proses selanjutnya penyesuaian fasilitas umum yaitu fasilitas umum subyek terhadap air bersih, taman hijau, kondisi jalan dan keamanan lingkungan dengan score rata – rata 3 dikurangi dengan fasilitas umum pembanding dengan score rata – rata 2 dihasilkan perbedaan sebesar -1 yang akan dikalikan dengan koefisien fasilitas umum sebesar 0,125 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar - Rp 12,500,000.00.

Dengan menambahkan ketiga nilai penyesuaian luas tanah, letak bangunan serta fasilitas umum pada harga pembanding akan menghasilkan nilai penyesuaian untuk subyek sebesar Rp 303,100,000.00

Proses perhitungan tersebut diulang untuk pembanding 2 pada Tabel 4.24 akan mendapatkan nilai penyesuaian subyek terhadap pembanding 2 sebesar Rp 248,750,000.00

Indikasi nilai diperoleh dari kedua bangunan pembanding tersebut selanjutnya dihitung rata-ratanya, dan dihasilkan rekonsiliasi nilai yang merupakan estimasi nilai bangunan subyek, sebesar Rp 275,925,000.00.

Tabel 4.25 Tabel Rekonsiliasi

Bgn	Harga Jual	Nilai penyesuaian			Indikasi nilai (Rp)
		X ₁	X ₂	X ₃	
1	Rp. 240.000.000,00	2	2	2	303,100,000.00
2	Rp. 227.250.000,00	2	3	4	248,750,000.00
Rekonsiliasi nilai					275,925,000.00

Sumber : data diolah (2012)

Dengan demikian penyesuaian untuk menilai bangunan rumah tipe 45 yang memiliki letak bangunan, lokasi perumahan serta fasilitas umum yang sama adalah seperti pada Tabel 4.25, yang perlu diketengahkan lagi adalah bahwa penilaian bangunan dengan menggunakan model regresi langsung menghasilkan nilai sebesar Rp 273.600.000,00 sedangkan dengan cara penyesuaian sebesar Rp 275,925,000.00 sedangkan harga yang ditawarkan developer sebesar Rp. 280.000.000,00 ,meski terdapat selisih pada model regresi langsung dan penyesuaian dengan model regresi, keduanya masih dalam kisaran harga penawaran Rp 145.000.000 – Rp 280.000.000.

4.3.7 Pembahasan hasil analisis penyesuaian

Dari basis data harga rumah diwilayah Kabupaten Malang didapat model regresi untuk rumah tipe 45, $Y = 0,655 + 0,170 X_1 + 0,166 X_2 + 0,125 X_3 + 0,176 X_4$ dengan Y adalah harga jual rumah, X_1 luas tanah, X_2 letak bangunan, X_3 fasilitas umum, X_4 lokasi perumahan, dengan koefisien determinasi (R^2) sebesar 63% ini berarti bahwa nilai bangunan sebagian besar telah dijelaskan oleh variabel-variabel independent.

Dengan tingkat penyesuaian untuk setiap penambahan 21 m² luas tanah sebesar Rp. 17.000.000,00 yaitu koefisien X_1 dikali Rp 100.000.000,00 luas tanah, untuk penyesuaian letak bangunan setiap penambahan 2,12 Km sebesar Rp. 16.600.000,00 yaitu koefisien X_2 dikali dengan Rp 100.000.000,00, untuk penyesuaian fasilitas umum setiap penambahan air bersih, taman hijau, kondisi jalan, serta keamanan lingkungan akan menambah nilai bangunan sebesar Rp. 12.500.000,00 yaitu koefisien X_3 dikali Rp 100.000.000,00., untuk penyesuaian lokasi perumahan setiap penambahan status jalan akan menambah nilai bangunan sebesar Rp. 17.600.000,00 yaitu koefisien X_4 dikali Rp 100.000.000,00.

Jika model diterapkan pada salah satu sampel yaitu rumah no 21 akan didapatkan nilai sebesar Rp 273.600.000 sedangkan dengan perbandingan penyesuaian model regresi didapatkan nilai sebesar Rp 275,925,000.00. Kedua nilai tersebut masih dalam kisaran harga penawaran yaitu Rp 145.000.000 – Rp 280.000.000.

Sedangkan untuk harga tanah per m² dapat dihitung dengan rumus :

Harga tanah = Harga tanah dan bangunan – Harga bangunan

Harga tanah per m² = Harga tanah / luas tanah

Disini harga tanah untuk rumah tipe 45 diasumsikan konstan sebesar Rp 17.000.000,00 untuk interfal skala 21 m² dengan luas bangunan 45 m², sehingga di

dapat harga tanah sebesar Rp 36.428.500,00 . Untuk harga tanah diperoleh dari ((Koefisien X_1 (luas tanah)) x luas tanah) contoh sampel pada rumah no 21. Yaitu The Parradizzo Cluster & Bussines dengan alamat Jl. Raya Areng-Areng :

Harga tanah = Koefisien X_1 (luas tanah) x luas tanah

Koefisien X_1 harga tanah = 0,170 (ratusan juta rupiah)
= untuk skala 21 m² = 0.008095

Harga tanah = 0.008095 x 128
= 1,0362 (ratusan juta rupiah)

Harga tanah = Rp 103,620,000.00

Harga tanah per m² = Harga penyesaian tanah / luas tanah

Harga penyesaian tanah = Harga tanah – asumsi harga tanah
= Rp 103,620,000.00 - Rp 36.428.500,00
= Rp 67,191,500.00

Harga tanah per m² = Rp 67,191,500.00 / 218
= Rp 524,926.00

Jadi untuk harga tanah pada rumah no.21 harga tanah per m² sekitar Rp. 524,926.00, sedangkan untuk harga tanah di masing-masing tempat bervariasi dimana disajikan pada Lampiran no.6 untuk tabel harga tanah per m² tiap rumah.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Dari basis data harga rumah diwilayah Kabupaten Malang didapat model regresi untuk rumah tipe 45, $\text{Harga Jual} = (0,655 + (0,170 \times \text{luas tanah})) + (0,166 \times \text{letak bangunan}) + (0,125 \times \text{fasilitas umum}) + (0,176 \times \text{lokasi bangunan})$.
2. Dari hasil uji F diperoleh $F_{hitung} 7,646 > F_{tabel} 2,93$ dan $p\text{-value } 0,001 < \alpha 0,05$. sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh simultan yang signifikan antara semua variabel bebas terhadap variabel terikat. Dan dengan Uji t Secara individual (parsial) didapat $t_{tabel} \leq t_{hitung}$ sehingga memenuhi syarat secara signifikan terhadap variabel terikat.
3. Dalam analisis ini faktor lokasi perumahan berpengaruh paling besar terhadap keputusan pembelian konsumen yang membeli dan tinggal di perumahan Kabupaten Malang. Hal ini dapat dilihat dari Tabel 4.19 Uji Parsial (Uji t) variabel X4 atau lokasi perumahan mempunyai nilai koefisien B terbesar yaitu 0,176.
4. Jika model diterapkan pada salah satu sampel akan didapatkan nilai sebesar Rp 273.600.000 sedangkan dengan perbandingan penyesuaian model regresi didapatkan nilai sebesar Rp 275,925,000.00. Sedangkan harga yang ditawarkan *developer* sebesar Rp 280.000.000,00 dapat disimpulkan harga yang ditawarkan *developer* lebih tinggi dari penilaian menggunakan analisis regresi murni maupun perbandingan penyesuaian dengan analisis regresi. Namun

kedua nilai tersebut masih dalam kisaran harga penawaran yaitu Rp 145.000.000 – Rp 280.000.000.

5.2 Saran

1. Penambahan variabel pada model regresi dapat menambah kevalidan dari model regresi.
3. Untuk penelitian selanjutnya disarankan menambahkan variabel saluran irigasi dan desain bangunan.
2. Model penilaian dengan menggunakan perbandingan penyesuaian model regresi memberikan hasil lebih baik dari hasil regresi murni.



DAFTAR PUSTAKA

- Hidayati dan Harjanto. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE-Yogyakarta.
- Ramsland and Markham. (1998). "Market-Supported Adjustments Using Multiple Regression Analysis". *The Appraisal Journal*.
- Riduan dan Akdon. "Rumus dan Data dalam Analisis Statistika". Alfabeta - Bandung
- Stanislaus. (2009). "Pedoman Analisis Data dengan SPSS" Graha Ilmu Yogyakarta
- Sugiyono. (2011). "Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D". Alfabeta-Bandung
- Wijayati. 2004. *Model Penilaian Properti Rumah Tinggal Menggunakan Analisis Regresi*. PROSEDING SIDANG. Surabaya: ITS SURABAYA.

LAMPIRAN



LEMBAR ASISTENSI LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)
ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 40 - 45 PADA
PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN
MENGGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI

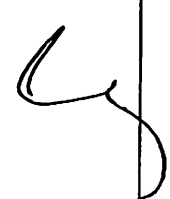


NAMA : DIAN BAGUS YULIANTO
NIM : 0621035
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING 1 : Ir. H. Ibnu Hidayat P. J., MT

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
		1 wawancara ditambah 1 sintesis	
		1 bab 1 landasan teori ditambah	
		1 kuisioner diperbaiki	
		1 bab II	
		1 kuisioner pulu ditambah	
		2 bab diperbaiki	



LEMBAR ASISTENSI LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)
ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 40 – 45 PADA
PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN
MENGGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI

NAMA : DIAN BAGUS YULIANTO
NIM : 0621035
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING 1 : Ir. H. Ibnu Hidayat P. J., MT

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
		Y Kemugula pukul	
		guru depu buku	
		doc	



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
Jl. Bend. Sigura-gura no. 2

LEMBAR ASISTENSI LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)
ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 40 – 45 PADA
PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN
MENGGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI

NAMA : DIAN BAGUS YULIANTO
NIM : 0621035
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING 1 : Ir. H. Ibnu Hidayat P. J., MT

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
Jl. Bend. Sigura-gura no. 2

LEMBAR ASISTENSI LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)
ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 40 – 45 PADA
PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN
MENGGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI

NAMA : DIAN BAGUS YULIANTO
NIM : 0621035
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING 1 : Ir. H. Edi Hargono. D. P., MS

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
	15 5/12	- Perbaiki Bab III	
	19 5/12	- Bantuan pembuatan questioner	
	22 5/12	- Bantuan pengumpulan data	
	24 1/13	- masalah kategori Teras dan luas - lanjutkan menulis data.	
	28 1/13	- Perbaiki Analisis Regresi - lanjutkan pengumpulan data.	
	31 1/13	OK, selesai hasil	



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
Jl. Bend. Sigura-gura no. 2

LEMBAR ASISTENSI LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)
ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 40 – 45 PADA
PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN
MENGGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI

NAMA : DIAN BAGUS YULIANTO
NIM : 0621035
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING 1 : Ir. H. Edi Hargono. D. P., MS

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
Jl. Bend. Sigura-gura no. 2

LEMBAR ASISTENSI LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)
ANALISIS PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH TYPE 40 – 45 PADA
PERUMAHAN DI WILAYAH KABUPATEN MALANG DENGAN
MENGGUNAKAN METODE ANALISIS REGRESI

NAMA : DIAN BAGUS YULIANTO
NIM : 0621035
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING 1 : Ir. H. Edi Hargono. D. P., MS

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN

Hasil Scoring Variabel

No	Nama Developer	Luas Tanah (X1)	Letak Bangunan (X2)					Fasilitas Umum (X3)					Lokasi Bangunan (X4)	Harga (Y)	Harga / 10000000
			Pusat Perbelanjaan	Fasilitas Kesehatan	Fasilitas Pendidikan	Pusat Kota	Rata-Rata	Air Bersih	Taman Hijau	Lebar Jalan	Keamanan Lingkungan	Rata-Rata			
1	The Paronama Residence	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	Rp 199,200,000.00	1.992
2	Taman Bandara Regency	2	2	3	2	2	2	4	3	3	4	3	3	Rp 216,200,000.00	2.162
3	Griya Malang Satelit	1	3	2	2	2	2	2	1	1	2	2	3	Rp 171,000,000.00	1.710
4	Griya Malang Satelit	2	3	2	2	2	2	2	1	1	2	2	3	Rp 240,000,000.00	2.400
5	Kubu Permata Regency	2	3	4	4	3	4	3	4	4	3	3	1	Rp 230,000,000.00	2.300
6	Griyo Muslim	4	1	4	2	2	2	4	2	2	2	3	4	Rp 205,000,000.00	2.050
7	Griyo Muslim	4	1	4	2	2	2	4	2	2	2	3	4	Rp 212,000,000.00	2.120
8	Griyo Muslim	4	1	4	2	2	2	4	2	2	2	3	4	Rp 218,000,000.00	2.180
9	Griyo Muslim	4	1	4	2	2	2	4	2	2	2	3	4	Rp 235,000,000.00	2.350
10	The Green Living Residence	2	3	3	4	4	4	3	4	4	3	3	4	Rp 265,750,000.00	2.658
11	Griya Pinayungan Asri	2	2	4	1	3	3	3	4	3	4	3	3	Rp 227,250,000.00	2.273
12	Palmira Graha	2	4	4	4	3	4	3	2	2	2	2	4	Rp 206,500,000.00	2.065
13	Palmira Graha	2	4	4	4	3	4	3	2	2	2	2	4	Rp 208,500,000.00	2.085
14	Palmira Graha	2	4	4	4	3	4	3	2	2	2	2	4	Rp 214,500,000.00	2.145
15	Palmira Graha	3	4	4	4	3	4	3	2	2	2	2	4	Rp 216,500,000.00	2.165
16	Palmira Graha	3	4	4	4	3	4	3	2	2	2	2	4	Rp 220,500,000.00	2.205
17	Palmira Graha	2	4	4	4	3	4	3	2	2	2	2	4	Rp 223,500,000.00	2.235
18	Palmira Graha	3	4	4	4	3	4	3	2	2	2	2	4	Rp 229,500,000.00	2.295
19	Tasikmadu 2 Regency	1	1	2	1	1	1	3	3	2	1	2	2	Rp 145,000,000.00	1.450
20	Patra Land Place	2	2	4	2	4	3	4	3	3	4	4	3	Rp 261,000,000.00	2.610
21	The Parradizzo Cluster & Bussines	4	4	3	3	3	3	2	3	4	4	3	3	Rp 280,000,000.00	2.800
22	Dau Residence	2	3	1	2	1	2	2	1	1	1	1	1	Rp 187,000,000.00	1.870
23	Chandra Kirana Regency	3	4	4	2	3	3	1	2	2	2	2	1	Rp 210,500,000.00	2.105



Lampiran 3

Rekapitulasin Data Dari Brosur

No	Nama Developer	Alamat	Luas bangunan	Luas Tanah	Harga
1	The Paronama Residence	Jl. Joyo Agung	45	102	Rp 199,200,000.00
2	Taman Bandara Regency	Jl. Raya Abd. Rahman Saleh	45	91	Rp 216,200,000.00
3	Griya Malang Satelit	Jl. D. Melintang	45	72	Rp 171,000,000.00
4	Griya Malang Satelit	Jl. D. Melintang	45	101	Rp 240,000,000.00
5	Kubu Permata Regency	Jl. Balai Desa	45	98	Rp 230,000,000.00
6	Griyo Muslim	Jl. Tebo selatan	45	126	Rp 205,000,000.00
7	Griyo Muslim	Jl. Tebo selatan	45	135	Rp 212,000,000.00
8	Griyo Muslim	Jl. Tebo selatan	45	140	Rp 218,000,000.00
9	Griyo Muslim	Jl. Tebo selatan	45	145	Rp 235,000,000.00
10	The Green Living Residence	Jl. Satsuit Tubun	45	100	Rp 265,750,000.00
11	Griya Pinayungan Asri	Jl. Raya Ketangi	45	84	Rp 227,250,000.00
12	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung	45	94	Rp 206,500,000.00
13	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung	45	96	Rp 208,500,000.00
14	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung	45	102	Rp 214,500,000.00
15	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung	45	104	Rp 216,500,000.00
16	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung	45	108	Rp 220,500,000.00
17	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung	45	111	Rp 223,500,000.00
18	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung	45	117	Rp 229,500,000.00
19	Tasikmadu 2 Regency	Jl. Tatletik	45	61	Rp 145,000,000.00
20	Patra Land Place	Jl. Renang	45	98	Rp 261,000,000.00
21	The Parradizzo Cluster & Bussine	Jl. Raya Areng-Areng	45	128	Rp 280,000,000.00
22	Dau Residence	Jl. Locaro	45	84	Rp 187,000,000.00
23	Chandra Kirana Regency	Jl. Watu Gede	45	105	Rp 210,500,000.00

t Table

cum. prob	<i>t</i> _{.50}	<i>t</i> _{.75}	<i>t</i> _{.80}	<i>t</i> _{.85}	<i>t</i> _{.90}	<i>t</i> _{.95}	<i>t</i> _{.975}	<i>t</i> _{.99}	<i>t</i> _{.995}	<i>t</i> _{.999}	<i>t</i> _{.9995}
one-tail	0.50	0.25	0.20	0.15	0.10	0.05	0.025	0.01	0.005	0.001	0.0005
two-tails	1.00	0.50	0.40	0.30	0.20	0.10	0.05	0.02	0.01	0.002	0.001
df											
1	0.000	1.000	1.376	1.963	3.078	6.314	12.71	31.82	63.66	318.31	636.62
2	0.000	0.816	1.061	1.386	1.886	2.920	4.303	6.965	9.925	22.327	31.599
3	0.000	0.765	0.978	1.250	1.638	2.353	3.182	4.541	5.841	10.215	12.924
4	0.000	0.741	0.941	1.190	1.533	2.132	2.776	3.747	4.604	7.173	8.610
5	0.000	0.727	0.920	1.156	1.476	2.015	2.571	3.365	4.032	5.893	6.869
6	0.000	0.718	0.906	1.134	1.440	1.943	2.447	3.143	3.707	5.208	5.959
7	0.000	0.711	0.896	1.119	1.415	1.895	2.365	2.998	3.499	4.785	5.408
8	0.000	0.706	0.889	1.108	1.397	1.860	2.306	2.896	3.355	4.501	5.041
9	0.000	0.703	0.883	1.100	1.383	1.833	2.262	2.821	3.250	4.297	4.781
10	0.000	0.700	0.879	1.093	1.372	1.812	2.228	2.764	3.169	4.144	4.587
11	0.000	0.697	0.876	1.088	1.363	1.796	2.201	2.718	3.106	4.025	4.437
12	0.000	0.695	0.873	1.083	1.356	1.782	2.179	2.681	3.055	3.930	4.318
13	0.000	0.694	0.870	1.079	1.350	1.771	2.160	2.650	3.012	3.852	4.221
14	0.000	0.692	0.868	1.076	1.345	1.761	2.145	2.624	2.977	3.787	4.140
15	0.000	0.691	0.866	1.074	1.341	1.753	2.131	2.602	2.947	3.733	4.073
16	0.000	0.690	0.865	1.071	1.337	1.746	2.120	2.583	2.921	3.686	4.015
17	0.000	0.689	0.863	1.069	1.333	1.740	2.110	2.567	2.898	3.646	3.965
18	0.000	0.688	0.862	1.067	1.330	1.734	2.101	2.552	2.878	3.610	3.922
19	0.000	0.688	0.861	1.066	1.328	1.729	2.093	2.539	2.861	3.579	3.883
20	0.000	0.687	0.860	1.064	1.325	1.725	2.086	2.528	2.845	3.552	3.850
21	0.000	0.686	0.859	1.063	1.323	1.721	2.080	2.518	2.831	3.527	3.819
22	0.000	0.686	0.858	1.061	1.321	1.717	2.074	2.508	2.819	3.505	3.792
23	0.000	0.685	0.858	1.060	1.319	1.714	2.069	2.500	2.807	3.485	3.768
24	0.000	0.685	0.857	1.059	1.318	1.711	2.064	2.492	2.797	3.467	3.745
25	0.000	0.684	0.856	1.058	1.316	1.708	2.060	2.485	2.787	3.450	3.725
26	0.000	0.684	0.856	1.058	1.315	1.706	2.056	2.479	2.779	3.435	3.707
27	0.000	0.684	0.855	1.057	1.314	1.703	2.052	2.473	2.771	3.421	3.690
28	0.000	0.683	0.855	1.056	1.313	1.701	2.048	2.467	2.763	3.408	3.674
29	0.000	0.683	0.854	1.055	1.311	1.699	2.045	2.462	2.756	3.396	3.659
30	0.000	0.683	0.854	1.055	1.310	1.697	2.042	2.457	2.750	3.385	3.646
40	0.000	0.681	0.851	1.050	1.303	1.684	2.021	2.423	2.704	3.307	3.551
60	0.000	0.679	0.848	1.045	1.296	1.671	2.000	2.390	2.660	3.232	3.460
80	0.000	0.678	0.846	1.043	1.292	1.664	1.990	2.374	2.639	3.195	3.416
100	0.000	0.677	0.845	1.042	1.290	1.660	1.984	2.364	2.626	3.174	3.390
1000	0.000	0.675	0.842	1.037	1.282	1.646	1.962	2.330	2.581	3.098	3.300
Z	0.000	0.674	0.842	1.036	1.282	1.645	1.960	2.326	2.576	3.090	3.291
	0%	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99.8%	99.9%
	Confidence Level										

TABEL HARGA TANAH PER m²

No	Koefisien Luas Tanah dan bangunan x 10 ⁸	Luas Tanah (m2)	Harga tanah dan bangunan	Asumsi harga tanah	harga tanah	Harga Penyesuaian	harga tanah per m ² untuk tiap lokasi	Alamat
1	0.008095	84	Rp199,200,000.00	Rp36,428,500.00	Rp67,998,000.00	Rp31,569,500.00	Rp375,827.38	Jl. Joyo Agung
2	0.008095	91	Rp216,200,000.00	Rp36,428,500.00	Rp73,664,500.00	Rp37,236,000.00	Rp409,186.81	Jl. Raya Abd. Rahman Saleh
3	0.008095	72	Rp171,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp58,284,000.00	Rp21,855,500.00	Rp303,548.61	Jl. D. Melintang
4	0.008095	101	Rp240,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp81,759,500.00	Rp45,331,000.00	Rp448,821.78	Jl. D. Melintang
5	0.008095	98	Rp230,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp79,331,000.00	Rp42,902,500.00	Rp437,780.61	Jl. Balai Desa
6	0.008095	126	Rp205,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp101,997,000.00	Rp65,568,500.00	Rp520,384.92	Jl. Tebo selatan
7	0.008095	135	Rp212,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp109,282,500.00	Rp72,854,000.00	Rp539,659.26	Jl. Tebo selatan
8	0.008095	140	Rp218,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp113,330,000.00	Rp76,901,500.00	Rp549,296.43	Jl. Tebo selatan
9	0.008095	145	Rp235,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp117,377,500.00	Rp80,949,000.00	Rp558,268.97	Jl. Tebo selatan
10	0.008095	100	Rp265,750,000.00	Rp36,428,500.00	Rp80,950,000.00	Rp44,521,500.00	Rp445,215.00	Jl. Satsuit Tubun
11	0.008095	84	Rp227,250,000.00	Rp36,428,500.00	Rp67,998,000.00	Rp31,569,500.00	Rp375,827.38	Jl. Raya Ketangi
12	0.008095	94	Rp206,500,000.00	Rp36,428,500.00	Rp76,093,000.00	Rp39,664,500.00	Rp421,962.77	Jl. Raya Joyo Agung
13	0.008095	96	Rp208,500,000.00	Rp36,428,500.00	Rp77,712,000.00	Rp41,283,500.00	Rp430,036.46	Jl. Raya Joyo Agung
14	0.008095	102	Rp214,500,000.00	Rp36,428,500.00	Rp82,569,000.00	Rp46,140,500.00	Rp452,357.84	Jl. Raya Joyo Agung
15	0.008095	104	Rp216,500,000.00	Rp36,428,500.00	Rp84,188,000.00	Rp47,759,500.00	Rp459,225.96	Jl. Raya Joyo Agung
16	0.008095	108	Rp220,500,000.00	Rp36,428,500.00	Rp87,426,000.00	Rp50,997,500.00	Rp472,199.07	Jl. Raya Joyo Agung
17	0.008095	111	Rp223,500,000.00	Rp36,428,500.00	Rp89,854,500.00	Rp53,426,000.00	Rp481,315.32	Jl. Raya Joyo Agung
18	0.008095	117	Rp229,500,000.00	Rp36,428,500.00	Rp94,711,500.00	Rp58,283,000.00	Rp498,145.30	Jl. Raya Joyo Agung
19	0.008095	61	Rp145,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp49,379,500.00	Rp12,951,000.00	Rp212,311.48	Jl. Tatletik
20	0.008095	98	Rp261,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp79,331,000.00	Rp42,902,500.00	Rp437,780.61	Jl. Renang
21	0.008095	128	Rp280,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp103,616,000.00	Rp67,187,500.00	Rp524,902.34	Jl. Raya Areng-Areng
22	0.008095	84	Rp187,000,000.00	Rp36,428,500.00	Rp67,998,000.00	Rp31,569,500.00	Rp375,827.38	Jl. Locaro
23	0.008095	105	Rp210,500,000.00	Rp36,428,500.00	Rp84,997,500.00	Rp48,569,000.00	Rp462,561.90	Jl. Watu Gede

Lampiran 7

Data Brosur

No	Nama Developer	Alamat
1	The Paronama Residence	Jl. Joyo Agung
2	Taman Bandara Regency	Jl. Raya Abd. Rahman Saleh
3	Griya Malang Satelit	Jl. D. Melintang
4	Griya Malang Satelit	Jl. D. Melintang
5	Kubu Permata Regency	Jl. Balai Desa
6	Griyo Muslim	Jl. Tebo selatan
7	Griyo Muslim	Jl. Tebo selatan
8	Griyo Muslim	Jl. Tebo selatan
9	Griyo Muslim	Jl. Tebo selatan
10	The Green Living Residence	Jl. Satsuit Tubun
11	Griya Pinayungan Asri	Jl. Raya Ketangi
12	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung
13	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung
14	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung
15	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung
16	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung
17	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung
18	Palmira Graha	Jl. Raya Joyo Agung
19	Tasikmadu 2 Regency	Jl. Tatletik
20	Patra Land Place	Jl. Renang
21	The Parradizzo Cluster & Bussines	Jl. Raya Areng-Areng
22	Dau Residence	Jl. Locaro
23	Chandra Kirana Regency	Jl. Watu Gede

Daftar Harga

" the panorama residence "

Type	Harga Jual (Rp)	UM (Rp)	KPR (Rp)	Angsuran/bln (Rp)		
				5 thn	10 thn	15 thn
41/84	189,450,000	37,890,000	151,560,000	3,503,688	2,235,257	1,854,337
45/84✓	199,200,000	39,840,000	159,360,000	3,684,005	2,350,294	1,949,770
54/91	249,750,000	49,950,000	199,800,000	4,618,877	2,946,717	2,444,553
60/104	299,900,000	59,980,000	239,920,000	5,546,351	3,538,420	2,935,421
80/104	345,200,000	69,040,000	276,160,000	6,384,129	4,072,900	3,378,818
RUKO	415,300,000	83,060,000	332,240,000	7,680,558	4,899,986	4,064,956

asumsi bunga 12%

KETERANGAN :

Tanda jadi Rp 1.000.000,- merupakan bagian dari Uang Muka (Berlaku 1 Minggu)
Besaran Uang muka dapat diatur dan dapat dicicil sebanyak 5 (lima) kali
Suku bunga yang berlaku adalah suku bunga saat realisasi

Harga Jual Sudah Termasuk :
Sertifikat Hak Milik (SHM)
Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
PDAM / Setara
Listrik 1300 Watt

Harga Jual Belum Termasuk :
PPN & BPHTB
Biaya Notaris
Biaya Proses Akad Kredit
Kelebihan Tanah

Persyaratan :

FC ktp, KK, Surat nikah/surat keterangan belum menikah, Pas Foto 4x6
Rekening tabungan 3 bln terakhir, Materai

harga mulai

180

jutaan

*Pembayaran dianggap sah apabila dilakukan
melalui kasir Developer atau Transfer ke Rekening:

1. BTN: 00012-01-50-059667-1 A.N. ANDI SYAYUTI
2. BCA: 011 084 7955 A.N. ANDI SYAYUTI

dapatkan

DISCOUNT & BONUS

Contact Person :

777 50 30

Info Pemasaran & Lokasi Proyek :
Jl. Joyo Agung (Samping Futsal Soccer Zone)

**DAFTAR HARGA
PERUM. TAMAN BANDARA REGENCY**

BLOK	TYPE	LUAS TANAH	Ukuran Tanah	HARGA	Angsuran Uang Muka 3x	ANGSURAN		
						5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
C7-C9, D2-D4, D7-D9, F2-F3	38	84	7 x 12	172.000.000	34.500.000	3.119.760	1.966.135	1.615.510
C2 - C4	45√	91	7 x 13	216.200.000	43.500.000	3.918.419	2.469.466	2.029.081
	51	96	8 x 12	240.000.000	48.000.000	4.356.320	2.745.440	2.255.840
R4 - R10			4 x 11	436.000.000	87.500.000	7.907.175	4.983.260	4.094.585

HARGA JUAL TERMASUK :

- AJB, SHM, IMB, Air Bersih, PLN

HARGA JUAL BELUM TERMASUK :

- BPHTB dan PPN

- Biaya KPR Bank

- Nilai Strategis dan Kelebihan Tanah

Catatan :

- * Booking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (termasuk harga jual)
- * Uang muka pertama maksimal 7 hari setelah booking fee
- * Uang muka diangsur selama 3 bulan (3 kali)
- * Apabila terjadi pembatalan maka biaya booking fee dinyatakan hangus
- * Berkas pengajuan KPR wajib diserahkan paling lambat 1 (satu) minggu dari pemesanan kavling
- * Suku bunga Bank mengikuti ketentuan yang berlaku
- * Nilai KPR ditentukan oleh Bank, apabila terjadi penurunan KPR diwajibkan menambah uang muka
- * Pembayaran yang sah, apabila dilakukan di kantor pemasaran Taman Bandara Regency Blok : A - 2
Jl. Abdurahman Saleh Malang atau melalui Rek BCA No. 0620222283 a/n BAGUS WICAKSONO

Harga sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan

contact person

ZACARIA

081 803 857 389

BIROSUR INI HARAP DIBAWA APABILA BERNUNJUNG KE LOKASI ATAU KANTOR KAMI!

Jl. Sasuit Tubun, Gadang (per 19 September 2011)						
Type	Harga Jual	U M 20%	KPR	Angsuran (1 = 9,9 %/th)		
				5th	10th	15th
36 / 77	217,000,000	43,400,000	173,600,000	3,679,950	2,284,534	1,854,909
45 / 100 ✓	265,750,000	53,150,000	212,600,000	4,506,667	2,797,765	2,271,622
54 / 128*	321,500,000	64,300,000	257,200,000	5,452,092	3,384,690	2,748,172
54 / 169*	402,250,000	80,450,000	321,800,000	6,821,475	4,234,811	3,438,420
75 / 110	347,500,000	69,500,000	278,000,000	5,893,008	3,658,413	2,970,419

Keterangan:

1. Booking fee Rp 5.000.000,- (berlaku 1minggu).
2. Sisa UM 2minggu setelah Booking Fee
3. Harga termasuk Sertifikat, IMB, PLN, PDAM
4. Harga belum termasuk PPAT, BPHTB, PPN, dan Biaya KPR
5. Harga jual dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
6. Angsuran & Suku Bunga tidak mengikat

Persyaratan KPR:

1. KTP & KK
2. Surat Nikah / Surat Keterangan Belum Menikah
3. Surat Keterangan dari Perusahaan / Instansi
4. Slip Gaji & Rek. Tabungan 3 bln terakhir
5. NPWP Pribadi

Contact Person: TEDY (0341) 98.66.945 / 085.649.827.836

CATATAN : Untuk KPR, data KPR masuk max 1 minggu setelah tanda jadi

Pembei wajib menambah UM apabila terjadi penurunan Plafon Kredit KPR



GRIYA MALANG SATELIT

TYPE/LUAS	UANG MUKA	PERKIRAAN ANGSURAN	
		BANK BTN	
		15 TAHUN	10 TAHUN
36/72	50.000.000	2.311.494	2.810.321
40/72	50.000.000	2.400.398	2.960.951
45/72 ✓	50.000.000	2.511.527	3.098.033
45/101 ✓	65.000.000	4.057.600	3.289.434
54/120	76.000.000	3.867.308	4.770.422

UANG MUKA BISA DIANGSUR

HARGA JUAL DIATAS BELUM TERMASUK BIAYA KPR

SHM DAN IMB PER KAVLING

BEBAS SEMUA PAJAK, BIAYA AJB & BALIK NAMA

BERLAKU U/RMH READY STOCK & YG SEDANG DIBANGUN

HENDRO : 081 366 555534, 7386059

SUGIARTO : 087 859 750778, 4474411



KUBU PRATAMA REGENCY

DAFTAR HARGA

Jl. Balal Desa Kepuharjo

Telp 0341-488212 / 0341 - 9880069

BLOK / LOKASI	NO	LUAS KAV.	LUAS BGN	HARGA RUBAH				
				KPR				
				HARGA	UM 6 X	NILAI KPR	10 TH	15 TH
TYPE MAWAR LB 36 / LT 98	20	98	36	210,000,000	42,000,000	168,000,000	2,105,000	1,680,000
	21	98	36	210,000,000	42,000,000	168,000,000	2,105,000	1,680,000
	22	98	36	210,000,000	42,000,000	168,000,000	2,105,000	1,680,000
	23	98	36	210,000,000	42,000,000	168,000,000	2,105,000	1,680,000
	46	98	36	210,000,000	42,000,000	168,000,000	2,105,000	1,680,000
	48	98	36	210,000,000	42,000,000	168,000,000	2,105,000	1,680,000
TYPE MELATI LB 45 / LT 98	16	98	45	230,000,000	43,000,000	187,000,000	2,360,000	1,870,000
	18	98	45	230,000,000	43,000,000	187,000,000	2,360,000	1,870,000
	17	98	45	230,000,000	43,000,000	187,000,000	2,360,000	1,870,000
	18	98	45	230,000,000	43,000,000	187,000,000	2,360,000	1,870,000
	34	98	45	230,000,000	43,000,000	187,000,000	2,360,000	1,870,000
	37	98	45	230,000,000	43,000,000	187,000,000	2,360,000	1,870,000
	40	98	45	230,000,000	43,000,000	187,000,000	2,360,000	1,870,000
	41	98	45	230,000,000	43,000,000	187,000,000	2,360,000	1,870,000
TYPE FLAMBOYAN LB 54 / LT 98	1	98	54	250,000,000	47,000,000	203,000,000	2,545,000	2,030,000
	2	98	54	250,000,000	47,000,000	203,000,000	2,545,000	2,030,000
	3	98	54	250,000,000	47,000,000	203,000,000	2,545,000	2,030,000
	24	98	54	250,000,000	47,000,000	203,000,000	2,545,000	2,030,000
	28	98	54	250,000,000	47,000,000	203,000,000	2,545,000	2,030,000
RUKO LB 80 / LT 48	A	48	80	385,000,000	70,000,000	295,000,000	3,700,000	2,980,000
	B	48	80	385,000,000	70,000,000	295,000,000	3,700,000	2,980,000
	C	48	80	385,000,000	70,000,000	295,000,000	3,700,000	2,980,000
	D	48	80	385,000,000	70,000,000	295,000,000	3,700,000	2,980,000
	E	48	80	385,000,000	70,000,000	295,000,000	3,700,000	2,980,000
	F	48	80	385,000,000	70,000,000	295,000,000	3,700,000	2,980,000

Harga dan angsuran uang muka bisa berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu

Asumsi bunga 0.70 % / th

HARGA BUDAH TERMASUK :

- * PBB dan SHM
- * Penyambungan PLN, Pompa air bersih, Meja Dapur & Kitchen Sink

HARGA TIDAK TERMASUK :

- * Biaya akte jual beli dan balik nama
- * BPHTB (Biaya Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan)

CARA PEMBAYARAN :

- * Booking Fee sebesar Rp 5.000.000,- dan 1 minggu setelah memilih kavling harus melunasi angsuran uang muka pertama



**GRIYO MUSLIM
MULYOREJO**

**NARKOBA NO II
NGAJI YES !!**

**ANDA BERUNTUNG DAPAT HADIAH
UMROH**

BONUS PPN & KERANGKA ATAP GALVALUM

Type	Harga Jual	BPHTB & Balik Nama	Uang Muka	Cara Pembayaran U.M.		KPR	Perkiraan Angsuran Perbulan		
				I*	II		5	10	15
				Tunai	Diangsur 6 X		Tahun	Tahun	Tahun
36/72	140.000.000	5.000.000	45 Juta	25 Juta	20 Juta	100 Juta	2.398.000	1.566.000	1.323.000
36/108	165.000.000		60 Juta	30 Juta	30 Juta	110 Juta	3.114.000	1.723.000	1.455.000
45/126	205.000.000		60 Juta	30 Juta	30 Juta	150 Juta	3.597.000	2.350.000	1.984.000
45/135	212.000.000		67 Juta	37 Juta	30 Juta				
45/144	218.000.000		73 Juta	39 Juta	34 Juta				
45/162	235.000.000		80 Juta	40 Juta	40 Juta	160 Juta	3.382.000	2.506.000	2.117.000

HARGA JUAL TERMASUK

- Sertifikat Hak Milik (SHM)
- Ijin Mendirikan Bangunan
- PLN 1300 Watt
- Sumur Bor

HARGA JUAL BELUM TERMASUK

- Biaya Administrasi KPR
- Harga Kelebihan tanah (Bila ada)
- Penambahan /peningkatan mutu bangunan

KETENTUAN UMUM

- Harga jual, spesifikasi teknik serta syarat administrasi tidak mengikat dan dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.
- Besarnya perolehan KPR, bunga KPR dan angsuran sesuai ketentuan Bank pada saat Realisasi Akad Kredit
- Apabila terjadi penurunan nilai KPR sanggup menambah uang muka sebelum realisasi akad kredit
- Kelebihan tanah dibayar mengikuti uang muka
- Rumah tanpa pagar

**BERLAKU MULAI
1 FEBRUARI 2012**

**MINGGU TETAP BUKA
DAN SIAP MELAYANI ANDA**

Pilih Kavling Rp 1.000.000,- max 7 hari (Tidak Termasuk Uang Muka)

* **UANG MUKA I PALING LAMBAT 1 MINGGU SETELAH PILIH KAVLING**

Kantor : Pondok Indah Mulyorejo Mandiri Kav B-1 Malang 0341 - 55 79 33

TUNJUKKAN BROSUR INI DAPATKAN POTONGAN RP. 500.000,-

CONTACT PERSON

Saikhu

0341- 941 98 39

H. Santoso

0341- 446 35 34

GRIYA PINAYUNGAN ASRI
Jl. Raya Ketangi Tegagondo - Malang

TYPE	HARGA JUAL	UANG MUKA	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN/BLN		
				5 Thn	10 Thn	15 Thn
36 / 72	Rp 189,900,000	Rp 37,980,000	Rp 151,920,000	Rp 3,446,938	Rp 2,172,329	Rp 1,784,933
40 / 84	Rp 216,000,000	Rp 43,200,000	Rp 172,800,000	Rp 3,920,688	Rp 2,470,896	Rp 2,030,256
45 / 84	Rp 227,250,000	Rp 45,450,000	Rp 181,800,000	Rp 4,124,891	Rp 2,599,589	Rp 2,135,999
54 / 104	Rp 297,000,000	Rp 59,400,000	Rp 237,600,000	Rp 5,390,946	Rp 3,397,482	Rp 2,791,602
RUKO	Rp 359,900,000	Rp 107,970,000	Rp 251,930,000	Rp 5,716,082	Rp 3,602,389	Rp 2,959,968

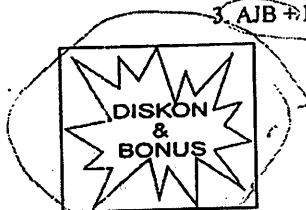
HARGA JUAL SUDAH TERMASUK:

1. SHM + IMB
2. PLN 1300 Watt (Ready)
3. PDAM (Ready)

HARGA JUAL BELUM TERMASUK:

1. Biaya Proses KPR
2. Biaya PPN & BPHTB

AJB + BN



KETERANGAN:

1. Uang Muka Dapat Diangsur 5 (Lima) Kali
2. Tanda Jadi Rp 2.500.000,-
3. Harga Kelebihan Tanah Mulai Rp 1.000.000,-
4. Suku Bunga yang Berlaku adalah Suku Bunga pada saat Realisasi
5. Apabila ada Penurunan Nilai KPR Sanggup Menambah Uang Muka

Untuk mendapatkan DISKON & BONUS yg menarik, bawalah Brosur ini jika berkunjung ke Kantor kami

HUB. LINDA
081233097601
087859738605

" PERUMAHAN PALMIRA GRAHA JL. RAYA JOYO AGUNG MALANG "

No.	Type Rumah	Luas Tanah	Nama Kavling	Harga Rumah (Rp)	Uang Muka 30% (Rp)	KPR (Rp)	Angsuran Kredit Bank Per Bulan		
							5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
1.	54	95	A.1-A.5, A.8-A.12	230.000.000	69.000.000	161.000.000	3.721.918	2.374.482	1.969.835
2.	54	117	A.6, A.7, B.1, B.12	252.000.000	75.600.000	176.400.000	4.077.927	2.601.606	2.158.254
3.	54	98	B.2-B.11	233.000.000	69.900.000	163.100.000	3.770.464	2.405.453	1.995.529
4.	45	94	C.1-C.5, C.8-C.12	206.500.000	61.950.000	144.550.000	3.341.635	2.131.872	1.768.569
5.	45	117	C.6	229.500.000	68.850.000	160.650.000	3.713.826	2.369.320	1.965.553
6.	45	108	C.7	220.500.000	66.150.000	154.350.000	3.568.186	2.276.405	1.888.472
7.	45	111	D.1, D.5	223.500.000	67.050.000	156.450.000	3.616.733	2.307.377	1.914.166
8.	45	104	D.2-D.4	216.500.000	64.950.000	151.550.000	3.503.457	2.235.110	1.854.214
9.	45	102	D.6, D.10	214.500.000	64.350.000	150.150.000	3.471.093	2.214.462	1.837.085
10.	45	96	D.7-D.9	208.500.000	62.550.000	145.950.000	3.373.999	2.152.519	1.785.698
11.	36	79	E.1	169.000.000	50.700.000	118.300.000	2.734.800	1.744.728	1.447.401
12.	36	80	E.2	170.000.000	51.000.000	119.000.000	2.750.983	1.755.052	1.455.965
13.	36	81	E.3, E.4	171.000.000	51.300.000	119.700.000	2.767.165	1.765.376	1.464.530
14.	36	82	E.5	172.000.000	51.600.000	120.400.000	2.783.347	1.775.699	1.473.094
15.	36	83	E.6	173.000.000	51.900.000	121.100.000	2.799.529	1.786.023	1.481.659
16.	36	84	E.7	174.000.000	52.200.000	121.800.000	2.815.712	1.796.347	1.490.223
17.	36	85	E.8	175.000.000	52.500.000	122.500.000	2.831.894	1.806.671	1.498.788
18.	36	86	E.9	176.000.000	52.800.000	123.200.000	2.848.076	1.816.995	1.507.352
19.	36	87	E.10	177.000.000	53.100.000	123.900.000	2.864.258	1.827.319	1.515.917
20.	36	88	E.11	178.000.000	53.400.000	124.600.000	2.880.441	1.837.642	1.524.481
21.	36	89	E.12	179.000.000	53.700.000	125.300.000	2.896.623	1.847.966	1.533.046
22.	36	90	E.13	180.000.000	54.000.000	126.000.000	2.912.805	1.858.290	1.541.610
23.	36	91	E.14	181.000.000	54.300.000	126.700.000	2.928.987	1.868.614	1.550.175

HARGA SUDAH TERMASUK :

- ♣ Tanda jadi Rp.7.500.000,00
- ♣ SHM
- ♣ IMB
- ♣ Air bersih PDAM
- ♣ Listrik 1.300 Watt

HARGA BELUM TERMASUK :

- ♣ Pajak pembeli / BPHTB + PPN
- ♣ Biaya notaris

CATATAN :

- ♣ Perhitungan di atas hanya merupakan ilustrasi.
- ♣ Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

A R I E F

0341 - 7555639
081 233 771 639

DAFTAR HARGA RUMAH *Patra Land* Malang

Cluster	Type/L.tnh	Harga Jual	Uang Muka	KPR	Perkiraan Angsuran (bunga 10%)		
					5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
Blue Beauty	36 / 72	201,000,000	40,200,000	160,800,000	3,399,680	2,114,560	1,719,520
Magnolia	45 / 98 ✓	261,000,000	52,200,000	208,800,000	4,436,582	2,759,500	2,243,973
	48 / 112	288,000,000	57,600,000	230,400,000	4,895,539	3,044,966	2,476,108
Bougenville	54 / 112	310,000,000	62,000,000	248,000,000	5,269,504	3,277,568	2,665,256
Chrysant	65 / 135	368,000,000	73,600,000	294,400,000	6,255,411	3,890,790	3,163,916

*harga Per Tanggal 01 Januari 2012

Harga sudah termasuk :

- Sertifikat Atas Nama Pembeli
- IMB
- Notaris, AJB, BBN
- PPN Tanah dan Bangunan
- BPHTB
- Air Bersih
- PLN
- Taman Depan

Harga belum termasuk :

- Biaya Administrasi KPR

Catatan :

- Tanda jadi pilih kavling Rp 2.000.000,- untuk tipe 36 berlaku 1 minggu
- Tanda jadi pilih kavling Rp 5.000.000,- untuk tipe 45,48,54 dan 65 berlaku 1 minggu
- Harga jual sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Dapat dimiliki secara tunai bertahap & KPR
- Pembelian secara KPR, uang muka dapat diangsur.
- Pembelian secara tunai bertahap dapat diangsur selama 12 kali tanpa bunga
- Besarnya bunga / kredit sesuai dengan ketentuan bank saat realisasi
- Apabila terjadi penurunan KPR, pembeli sanggup menambah uang muka

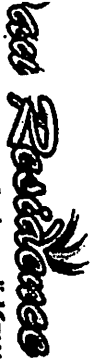
Contact Person :

Informasi Kantor Pemasaran:

PT. PatraLand Griya Madani Development
 Jalan Candi Panggung No. 61C Malang
 Telp. (0341) 488489

www.patraland.blogspot.com

JULIA
0341 - 9438866
0821 3926 8668



Perumahan Minimalis Modern di Kawasan Dau

PRICE LIST

pe	lt.	Harga Jual (Rp.)	Uang Muka	KPR	Angsuran 5 Tahun	Angsuran 10 Tahun	Angsuran 15 Tahun
16	84	170.000.000	34.000.000	136.000.000	2.970.635	1.824.685	1.468.836
15 ✓	84	187.000.000	37.400.000	149.600.000	3.267.698	2.007.154	1.615.719
60	101	235.000.000	47.000.000	188.000.000	4.106.466	2.522.359	2.030.449

DAFTAR HARGA BERLAKU MULAI APRIL 2012. Angsuran sesuai bunga pada saat akad kredit.

SYARATAN KPR

- as Foto 3 x 4 = 2 lembar
- okopi KTP dan KK
- okopi Surat Nikah
- okopi Rek. Tabungan 3 bn terakhir
- ip Gaji & Surat Keterangan dari Perusahaan
- okopi NPWP

HARGA BELUM TERMASUK

1. BPHTB
2. Biaya AJB dan BBN
3. Biaya Administrasi
4. Biaya Proses KPR
5. Kelebihan Tanah
6. Tambahan dan Kualitas Bangunan

HARGA SUDAH TERMASUK

1. Sertifikat Hak Milik, IMB
2. Water Plan dan Listrik 1.300 watt
3. Pagar Keliling (Samping, Belakang)
4. Taman dan Carpet Standard (rampung)

Contact Person :

JOHAR : 0341 - 5357159 / 0822 64131 968
ICHA : 0341 - 7039 038 / 085 8151 87706
ARIN : 0341 - 9188 232
ANDIK : 0341 - 21900 27

DAFTAR HARGA TASIKMADU REGENCY

NO. KAV	LB / LT	UANG MUKA	5 TAHUN	10 TAHUN	15 TAHUN
7 sd 12	45 / 61 ✓	39,400,000	3,256,237	1,979,393	1,579,782
5 & 14	54 / 61	43,000,000	3,553,761	2,160,251	1,724,128
26	54 / 80	49,000,000	4,049,634	2,461,682	1,964,704
27	54 / 85	50,000,000	4,132,280	2,511,920	2,004,800
28	54 / 89	52,000,000	4,297,571	2,612,397	2,084,992
29	54 / 96	54,000,000	4,462,862	2,712,874	2,165,184
30 & 31	54 / 108	57,600,000	4,760,387	2,893,732	2,309,530

Keterangan :

1. Tanda jadi Rp. 5.000.000,-
2. Uang Muka dibayar 1 (satu) minggu setelah tanda jadi.
3. Harga termasuk sertifikat, IMB, PLN dan air bersih + pompa.
4. Angsuran dan suku bunga tidak mengikat.
5. Harga Jual belum termasuk biaya PPAT, BPHTB, PPN, dan biaya KPR.
6. Harga Jual sewaktu-waktu dapat berubah tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu.
7. Besarnya Uang Muka tunduk pada bank pemberi kredit.
8. Apabila ada penurunan plafon kredit maka user wajib menambah uang sebelum realisasi KPR.

CONTACT PERSON

RISSA

0341-4446799

UANG MUKA BISA DIANGSUR SAMPAI 4 X

ANDA JADI PILIH KAWLING : Rp. 5.000.000,-
terlaku selama 1 minggu, apabila terjadi pembatalan dianggap hangus)

DAFTAR HARGA ARENG ARENG

KAV	LB/LT	UANG MUKA	5 TAHUN	10 TAHUN	15 TAHUN
RUKO	2 Lantai	120,000,000	8,816,697	5,222,878	4,410,560
POJOK	3 Lantai	130,000,000	8,816,697	5,222,878	4,410,560
1	45 / 128 ✓	65,000,000	8,816,697	5,222,878	4,410,560
2	45 / 128 ✓	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
3	45 / 128 ✓	90,000,000	8,816,697	5,222,878	4,410,560
3A	45 / 128 ✓	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
5	45 / 128 ✓	65,000,000	8,816,697	5,222,878	4,410,560
6	45 / 128 ✓	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
7	45 / 128 ✓	65,000,000	8,816,697	5,222,878	4,410,560
8	45 / 128 ✓	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
9	36 / 96	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
10	36 / 96	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
11	36 / 96	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
11A	36 / 96	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
12	36 / 96	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
14	36 / 96	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
15	36 / 202	78,600,000	5,367,832	3,262,984	2,604,235
16	36 / 96	45,000,000	3,173,591	1,929,155	1,539,686
17	36 / 165	65,000,000	4,599,228	2,795,767	2,231,342
18	36 / 96	45,000,000	3,173,591	1,929,155	1,539,686
19	36 / 147	62,000,000	4,227,322	2,569,694	2,050,910
20	36 / 94,5	44,400,000	3,142,599	1,910,315	1,524,650
21	36 / 129	55,000,000	3,855,417	2,343,621	1,870,478
22	36 / 91,5	43,500,000	3,080,615	1,872,636	1,494,578
23	36 / 111	50,000,000	3,483,512	2,117,549	1,690,046
24	36 / 88,5	43,000,000	3,018,631	1,834,958	1,464,506
25	36 / 93	44,200,000	3,111,607	1,891,476	1,509,614
26	36 / 84	42,000,000	2,925,654	1,778,439	1,419,398
27	36 / 106	48,600,000	3,380,205	2,054,751	1,639,926
28	36 / 75	39,000,000	2,739,702	1,665,403	1,329,182
29	36 / 92,5	44,000,000	3,101,276	1,885,196	1,504,602
30	36 / 64,5	30,525,000	2,522,757	1,533,527	1,223,930
31	36 / 67,5	34,000,000	2,584,741	1,571,206	1,254,002
32	36 / 108	49,000,000	3,421,528	2,079,870	1,659,974
33	36 / 64,5	30,525,000	2,522,757	1,533,527	1,223,930
34	36 / 156	64,000,000	4,413,275	2,682,731	2,141,126
35	36 / 79,5	42,000,000	2,832,678	1,721,921	1,374,290
36	36 / 80	43,000,000	2,843,009	1,728,201	1,379,302
37	36 / 93	44,200,000	3,111,607	1,891,476	1,509,614
38	36 / 99	46,000,000	3,111,607	1,891,476	1,509,614
39	36 / 115,5	51,600,000	3,576,488	2,174,067	1,735,154

Keterangan :

1. Tanda jadi Rumah Rp. 5.000.000,- & RUKO Rp. 25.000.000,-
2. Uang Muka dibayar 1 (satu) minggu setelah tanda jadi.
3. Harga termasuk sertifikat, IMB, PLN dan air bersih + pompa.
4. Angsuran dan suku bunga tidak mengikat.
5. Harga Jual belum termasuk biaya PPAT, BPHTB, PPN, dan biaya KPR.
6. Harga Jual sewaktu-waktu dapat berubah tanpa ada Pemberitahuan terlebih dahulu.
7. Besarnya Uang Muka tunduk pada bank pemberi kredit.
8. Apabila ada penurunan plafon kredit maka user wajib menambah uang muka sebelum realisasi KPR.

CONTACT PERSON
RISSA
0341-4446799

DAFTAR HARGA & ANGSURAN

Tipe	Ukuran Tanah	Harga Jual	Uang Muka Minimal (20%)	Kredit Maksima (80%)	Angsuran KPR BTN		
					5%	10%	15%
36/72	6 x 12	143.000.000	28.600.000	114.400.000	2.579.437	1.618.774	1.325.755
45/105	7 x 15	210.500.000	42.100.000	168.400.000	3.725.631	2.308.445	1.871.421
54/120	8 x 15	245.000.000	49.000.000	196.000.000	4.336.245	2.686.789	2.178.139
70/135	9 x 15	291.500.000	58.300.000	233.200.000	5.159.246	3.196.731	2.591.541
ruko	5 x 10	440.000.000	88.000.000	352.000.000	7.743.294	4.797.838	3.889.534

Harga Jual dan suku bunga Bank di atas dapat berubah-ubah sewaktu-waktu.

04 April 2012

Keterangan pemilikan kavling/ rumah

- 1 Pembayaran tanda jadi Rp. 5.000.000,- (mengurangi harga jual)
- 2 Uang muka dapat diangsur selama pembangunan rumah (5 kali)
- 3 Dapat dimiliki secara tunai keras atau tunai lunak
- 4 Cicilan Uang Muka rumah dibayarkan paling lambat dua minggu setelah tanggal ikatan tanda jadi rumah
- 5 Jika terjadi pembatalan pengambilan rumah/kavling, maka uang ikatan/tanda jadi tidak dapat ditarik kembali
- 6 Besarnya Nilai Kredit yang akan diajukan ditentukan oleh pihak Bank
- 7 Besarnya perolehan KPR, Bunga KPR, dan Angsuran Kredit Sesuai ketentuan Bank pada saat akad kredit
- 8 Apabila terjadi penurunan nilai kredit konsumen bersedia menambah uang muka

Harga sudah termasuk :

- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Air Bersih
- Sertifikat HGB
- PLN 1300 Watt

Harga belum termasuk :

- Biaya KPR
- Pajak (BPHTB & Ppn)
- Biaya Balik Nama
- Kelebihan Tanah

KANTOR PEMABARAN

PERUM CHANDRA KIRANA REGENCY Kav. 01 WATUGEDE SINGOSARI MALANG

☎ 0341 450966

INFORMASI (call/sms) :

PAJAR 081 235 501 971
UDIKs 085 236 770 122
AMMA' 081 233 456 955
P. JOE 085 230 940 171
PAK ARI 081 252 360 888
DEWI ? 085 646 435 704
HERI... 085 23456 6812

Lampiran 8

FORM WAWANCARA

Nama Responden :
 Alamat :
 Nama Perumahan :

1 Berapa tipe rumah dan luas tanah rumah yang Bapak / Ibu tinggali sekarang ?

Jawab :

2 Berapa harga beli rumah yang Bapak / Ibu tinggali sekarang ?

Jawab :

3 Beri tanda (X) pada jawaban yang anda pilih.

No	Pertanyaan	0 - 2	2 - 4	4 - 6	≥ 6	Nama Tempat
		(Km)	(Km)	(Km)	(Km)	
1	Berapa jarak perumahan ini terhadap pusat perbelanjaan atau pasar ?					
2	Berapa jarak perumahan ini terhadap fasilitas pendidikan (Universitas) ?					
3	Berapa jarak perumahan ini terhadap Pusat Kota Malang (alun – alun Kota Malang)?					
4	Berapa jarak perumahan ini terhadap fasilitas kesehatan (Rumah Sakit atau Puskesmas) ?					

4 Beri tanda (X) pada jawaban yang anda pilih.

No	Pertanyaan	Sangat Baik	Baik	Kurang	Sangat Kurang
1	Bagaimana ketersediaan air bersih di rumah anda?				
2	Bagaimana kondisi/kualitas taman hijau di lingkungan perumahan anda?				
3	Dari sektor luas/kuantitas bagaimana kondisi taman tersebut?				

5 Berapa lebar jalan yang berada di depan rumah anda ?

- a. 2 Meter
- b. 3 Meter
- c. 4 Meter
- d. 6 Meter

6 Perumahan anda terletak pada status pinggir jalan apa ?

- a. Jalan Arteri
- b. Jalan Kolektor
- c. Jalan Lokal Berangkot
- d. Jalan Lokal Tidak Berangkot

7 Bagaimana sistem keamanan yang diterapkan di perumahan anda ?

- a. Satu Pintu Dengan Pos Keamanan 24 Jam
- b. Satu Pintu Dengan Pos Keamanan Tidak 24 Jam
- c. Pos Keamanan 24 Jam
- d. Pos Keamanan Tidak 24 Jam

Malang, Juli 2012
 Responden

Lampiran 9

1 Variabel Letak Bangunan (X2)

Resp	X2.1	X2.2	X2.3	X2.4	X2	(X2.1) ²	(X2) ²	(X2.1)x(X2)
1	2	1	1	1	5	4	25	10
2	2	3	2	2	9	4	81	18
3	3	2	2	2	9	9	81	27
4	3	2	2	2	9	9	81	27
5	3	4	4	3	14	9	196	42
6	1	4	2	2	9	1	81	9
7	1	4	2	2	9	1	81	9
8	1	4	2	2	9	1	81	9
9	1	4	2	2	9	1	81	9
10	3	3	4	4	14	9	196	42
11	2	4	1	3	10	4	100	20
12	4	4	4	3	15	16	225	60
13	4	4	4	3	15	16	225	60
14	4	4	4	3	15	16	225	60
15	4	4	4	3	15	16	225	60
16	4	4	4	3	15	16	225	60
17	4	4	4	3	15	16	225	60
18	4	4	4	3	15	16	225	60
19	1	2	1	1	5	1	25	5
20	2	4	2	4	12	4	144	24
21	4	3	3	3	13	16	169	52
22	3	1	2	1	7	9	49	21
23	4	4	2	3	13	16	169	52
Jumlah	64	77	62	58	261	210	3215	796
stdev	1,204	1,027	1,146	0,846	3,393			
r	1,451	1,055	1,312	0,715				
σ ²					11,510			

Uji Validitas (X2.1)

Diketahui :

$n = 23$ $\Sigma X^2 = 210$
 $\Sigma XY = 796$ $\Sigma Y^2 = 3215$
 $\Sigma X = 64$ $(\Sigma X)^2 = 4096$
 $\Sigma Y = 261$ $(\Sigma Y)^2 = 68121$

$$R_{xy} = \frac{n \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{(n \sum X^2 - (\sum X)^2)(n \sum Y^2 - (\sum Y)^2)}}$$

$$R_{xy} = \frac{(23 \times 796) - (64 \times 261)}{\sqrt{(23 \times 210 - 4096) \times (23 \times 3215 - 68121)}}$$

$$R_{xy} = \frac{1604}{2067.563}$$

$R_{xy} = 0.776$

Uji Reliabilitas (X2.1)

Diketahui :

$k = 4$ $\sigma_i^2 = 11.510$
 $\Sigma \sigma_i^2 = 4.534$

$$R_{11} = \left(\frac{k}{k-1} \right) \left(1 - \frac{\Sigma \sigma_i^2}{\sigma^2} \right)$$

$$R_{11} = \left(\frac{4}{4-1} \right) \left(1 - \frac{4.534}{11.510} \right)$$

$R_{11} = 0.808$

2 Variabel Fasilitas Umum (X3)

Resp	X3.1	X3.2	X3.3	X3.4	X3	(X3.1) ²	(X3) ²	(X3.1)x(X3)
1	2	1	1	1	5	4	25	10
2	4	3	3	4	14	16	182	54
3	2	1	1	2	6	4	36	12
4	2	1	1	2	6	4	36	12
5	3	4	4	3	14	9	182	40.5
6	4	2	2	2	10	16	100	40
7	4	2	2	2	10	16	100	40
8	4	2	2	2	10	16	100	40
9	4	2	2	2	10	16	100	40
10	3	4	4	3	14	9	182	40.5
11	3	4	3	4	14	9	182	40.5
12	3	2	2	2	9	9	81	27
13	3	2	2	2	9	9	81	27
14	3	2	2	2	9	9	81	27
15	3	2	2	2	9	9	81	27
16	3	2	2	2	9	9	81	27
17	3	2	2	2	9	9	81	27
18	3	2	2	2	9	9	81	27
19	3	3	2	1	9	9	72	25.5
20	4	3	3	4	14	16	196	56
21	2	3	4	4	13	4	156	25
22	2	1	1	1	5	4	25	10
23	1	2	2	2	7	1	42	6.5
Jumlah	68	49	51	53	221	216	2285	682
stdev	0.825	0.753	0.902	0.926	2.787			
σ_x²	0.680	0.567	0.814	0.858				
σ_y²					7.765			

Uji Validitas (X3.1)

Diketahui :

$n = 23$ $\Sigma X^2 = 216$
 $\Sigma XY = 682$ $\Sigma Y^2 = 2285$
 $\Sigma X = 68$ $(\Sigma X)^2 = 4624$
 $\Sigma Y = 221$ $(\Sigma Y)^2 = 48620$

$$R_{xy} = \frac{n \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{(n \sum X^2 - (\sum X)^2)(n \sum Y^2 - (\sum Y)^2)}}$$

$$R_{xy} = \frac{(23 \times 682) - (68 \times 221)}{\sqrt{(23 \times 216 - 4624) \times (23 \times 2285 - 48620)}}$$

$$R_{xy} = \frac{680.5}{1162.573}$$

$$R_{xy} = 0.585$$

Uji Reliabilitas (X3.1)

Diketahui :

$k = 4$ $\sigma_i^2 = 7.765$
 $\Sigma \sigma_b^2 = 2.919$

$$R_{11} = \left(\frac{k}{k-1} \right) \left(1 - \frac{\Sigma \sigma_b^2}{\sigma_i^2} \right)$$

$$R_{11} = \left(\frac{4}{4-1} \right) \left(1 - \frac{2.919}{7.765} \right)$$

$$R_{11} = 0.832$$

Tabel Perbandingan Perhitungan Uji Validitas Secara Manual dan Menggunakan Program SPSS

Variabel	Item Pertanyaan	Pengujian		Keterangan
		SPSS	Manual	
Variabel Letak Bangunan (X2)	pusat perbelanjaan	0,776	0,776	Valid
	fasilitas kesehatan	0,695	0,695	Valid
	fasilitas pendidikan	0,887	0,887	Valid
	pusat kota	1,085	1,085	Valid

Tabel Perbandingan Perhitungan Uji Validitas Secara Manual dan Menggunakan Program SPSS

Variabel	Item Pertanyaan	Pengujian		Keterangan
		SPSS	Manual	
Variabel Fasilitas Umum (X3)	air bersih	0,585	0,585	Valid
	taman hijau	1,554	1,554	Valid
	lebar jalan	1,452	1,452	Valid
	keamanan lingkungan	1,369	1,369	Valid

Tabel Perbandingan Perhitungan Uji Reliabilitas Secara Manual dan Menggunakan Program SPSS

Variabel	Pengujian		Keterangan
	SPSS	Manual	
Variabel Letak Bangunan (X2)	0,808	0,808	Reliabel
Variabel Fasilitas Umum (X3)	0,832	0,832	Reliabel

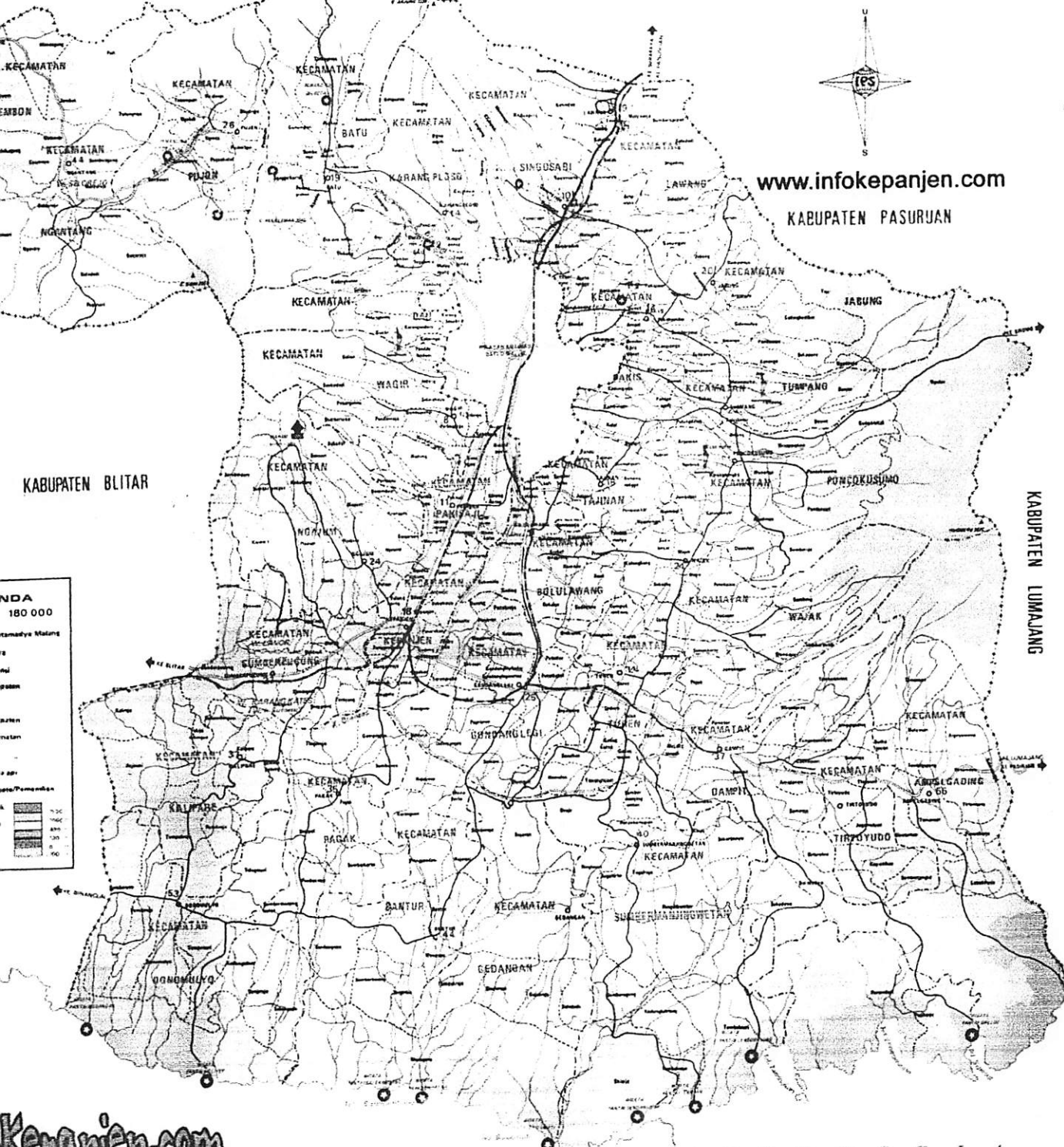
KABUPATEN MOJOKERTO

PETA KABUPATEN MALANG



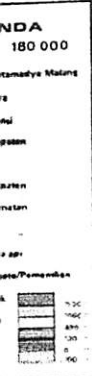
www.infokepanjen.com

KABUPATEN PASURUAN



KABUPATEN BLITAR

KABUPATEN LUMAJANG



KePanjen.com
Informasi tapi berart!

SAMUDERA INDONESIA