

SKRIPSI

MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH MENGUNAKAN ANALISIS REGRESI (Studi Kasus Di Wilayah Kota Malang)



Disusun oleh :

**DAVID AGUNG SUCANDRA
07.21.010**

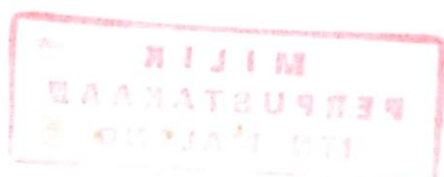
**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2011**

10713142

RESEARCH REPORT ON THE EFFECTS OF THE 1965-66 DROUGHT

IN THE RURAL AREA OF THE DISTRICT OF ...

(The report is based on data collected during the period ...)



10713142

RESEARCH REPORT ON THE EFFECTS OF THE 1965-66 DROUGHT

IN THE RURAL AREA OF THE DISTRICT OF ...

RESEARCH REPORT ON THE EFFECTS OF THE 1965-66 DROUGHT
IN THE RURAL AREA OF THE DISTRICT OF ...

10713142

10713142

LEMBAR PERSETUJUAN

SKRIPSI

MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH MENGUNAKAN ANALISIS REGRESI (STUDI KASUS DI WILAYAH KOTA MALANG)

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Teknik Sipil

Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun Oleh :

DAVID AGUNG SUCANDRA

0721010

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



Dr. Ir. Tjaturono, MMT



Lila Ayu Ratna W., ST, MT

Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1,



Ir. H. Hirijanto, MT

LEMBAR PENGESAHAN
MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH
MENGGUNAKAN ANALISIS REGRESI

(Studi Kasus Di Wilayah Kota Malang)

SKRIPSI

Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi

Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Selasa

Tanggal : 23 Agustus 2011

Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik

Disusun Oleh :

DAVID AGUNG SUCANDRA

0721010

Disahkan Oleh :

Ketua



Ir. H. Hirijanto ,MT

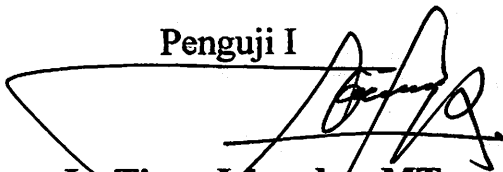
Sekertaris



Lila Ayu Ratna W.,ST,MT

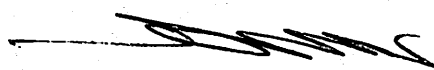
Anggota Penguji :

Penguji I



Ir. Tiong Iskandar ,MT

Penguji II



Ir.H. Edi Hargono D.P. ,MS

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

2011

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : David Agung Sucandra
Nim : 0721010
Program Studi : Teknik Sipil S - 1
Fakultas : Teknik Sipil Dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi saya dengan judul :

MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH MENGUNAKAN ANALISIS REGRESI

(Studi Kasus Di Wilayah Kota Malang)

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan merupakan duplikat serta tidak mengutip atau menyadur dari hasil karya orang lain kecuali disebutkan sumbernya

Malang, 15 - 09 - 2011
Yang Membuat Pernyataan



(David Agung Sucandra)

ABSTRAKSI

David Agung Sucandra, 2011” : Model Penilaian Harga Jual Rumah Mengengah Dengan Menggunakan Analisis Regresi (Studi Kasus Di Wilayah Kota Malang), Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Malang. Dosen Pembimbing I : Dr.Ir. Tjaturono ,MMT ,Dosen Pembimbing II: Lila Ayu Ratna W.,ST,MT

Pertumbuhan ekonomi dan properti yang tinggi di kota Malang ditandai dengan peningkatan jumlah developer dari 38 developer pada tahun 2008 menjadi 80 developer pada tahun 2010 (REI,2010) disebabkan peningkatan daya beli properti yang tinggi. Daya beli properti yang tinggi tentunya membutuhkan pertimbangan pemilihan properti yang tepat.

Penilaian properti dengan menggunakan analisis regresi dapat digunakan sebagai pertimbangan pembelian properti yang lebih baik disamping itu penilaian properti juga digunakan untuk keperluan investasi, asuransi, dan perbankan. Penilaian dengan analisis regresi ini diterapkan pada real estate dengan kriteria yang sama yakni rumah menengah khususnya dengan tipe 39–40 di wilayah kota Malang, untuk mendapatkan model regresi dengan penyesuaian berupa luas tanah, letak bangunan dan lokasi bangunan.

Hasil analisis regresi data dari developer untuk harga rumah tipe 39–40 di wilayah Kota Malang didapat model regresi $Y = 1,114 + 0,020 (X1) - 0,131 (X2) + 0,136 (X3)$ dengan koefisien determinasi model regresi (R^2) sebesar 80,9 % ini berarti bahwa harga bangunan sebagian besar telah dijelaskan oleh variabel – variabel independent dimana variabel lokasi yang paling dominan. Besar penyesuaian untuk penambahan 1 m² tanah adalah sebesar Rp 2.000.000 ,sedangkan untuk penambahan 1 Km akan mengurangi nilai sebesar Rp 13.100.000, dan untuk peningkatan lokasi bangunan akan menambah nilai sebesar Rp 13.600.000

Kata Kunci : Penilaian Properti,Harga Rumah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah S.W.T, berkat rahmat dan ridhoNya, penulisan Proposal Skripsi terselesaikan dengan baik, sebagai syarat kelulusan yang terdapat didalam Institut Teknologi Nasional.

Berkat adanya dorongan kemudahan yang diberikan kepada kami, alhamdulillah kami dapat menyelesaikan laporan ini, untuk itu rasa terima kasih kami sampaikan kepada :

- Ir.Soeparno, MT. selaku Rektor ITN Malang.
- Ir.Agus Santoso, MT. selaku Dekan FTSP ITN Malang.
- Ir. Hirijanto, MT. selaku Kaprodi Teknik Sipil S – 1 ITN Malang.
- Dr. Tjaturono, MMT selaku Dosen Pembimbing I
- Lila Ayu Ratna Winanda ST, MT. selaku Sekertaris Prodi Teknik Sipil S-1 ITN Malang dan Dosen Pembimbing II .
- Kedua Orang tua
- Rekan-rekan lainnya yang memberi dorongan dan kerja sama.

Penyusun menyadari bahwa dalam penulisan Proposal Skripsi ini dimungkinkan terdapat kesalahan dan kekurangan. Oleh karena itu kami mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dan mendidik sehingga dapat kami jadikan sebagai bahan perbaikan laporan ini ataupun laporan selanjutnya.

Demikain laporan ini kami susun dengan sebaik-baiknya, semoga bermanfaat bagi kita semua.Amin.

Malang, 2011

Penyusun

David Agung Sucandra

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
ABSTRAKSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Batasan Masalah.....	4
2. TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Penelitian Sebelumnya.....	5
2.2 Tinjauan Properti.....	5

2.2.1	Pengertian Nilai dan Penilaian Properti	5
2.2.2	Tujuan dan Maksud Penggunaan Penilaian	6
2.2.3	Proses Penilaian dengan Metode Perbandingan Penjualan	9
2.3	Tinjauan Statistika	11
2.3.1	Pengantar Mengenai Analisis Regresi	12
2.3.2	Regresi Linier Sederhana	13
2.3.3	Regresi Linier Berganda	15
2.3.4	Transformasi Skala Ordinal Menjadi Skala Interval	17
2.2.5	Pengujian Model	17
2.2.5.1	Uji Asumsi Klasik	17
1.	Uji Normalitas	17
2.	Uji Multikolinearitas	17
3.	Uji Heteroskedestisitas	18
4.	Uji Autokorelasi	18
2.2.5.2	Uji Koefisien Determinasi	19
2.2.5.3	Uji Hipotesis	19
1.	Uji F (ANOVA)	19
2.	Uji t (Parsial)	20
3.	METODOLOGI PENELITIAN	21
3.1	Tempat Penelitian	21
3.2	Waktu Penelitian	21
3.3	Pengumpulan Data	21
3.4	Variabel Penelitian	22
3.5	Pengolahan Data	23

3.6 Analisis Data	24
3.6 Penyajian Data	25
3.7 Pengambilan Kesimpulan.....	25
3.8 Bagan Alir	26
 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	 28
4.1 Gambaran Lokasi	28
4.2 Deskripsi Data	28
4.2.1 Luas Tanah.....	29
4.2.2 Letak Bangunan Dari Pusat Kota	31
4.2.3 Lokasi bangunan	32
4.3 Pemodelan Analisis Regresi.....	33
4.3.1 Rekapitulasi Data.....	33
4.3.2 Transformasi Skala Ordinal Menjadi Skala Interval.....	33
4.3.3 Analisis Regresi Data.....	34
4.3.3.1 Uji Asumsi Klasik.....	34
1. Uji Normalitas	34
2. Uji Multikolinearitas.....	35
3. Uji Heteroskedestisitas.....	36
4.3.3.2 Uji Koefisien Determinasi	37
4.3.3.3 Uji Hipotesis.....	38
1. Uji F (ANOVA).....	38
2. Uji t (Parsial).....	39
4.3.4 Evaluasi Model Penilaian	41

4.3.5	Proses Penyesuaian Dengan Analisis Regresi	44
4.3.6	Analisa Perhitungan	50
5.	KESIMPULAN DAN SARAN	51
5.1	Kesimpulan	51
5.2	Saran	52
	DAFTAR PUSTAKA	53
	LAMPIRAN	54

DAFTAR TABEL

3.1	Tabel Pengolahan Skala Ordinal ke Skala Interval	16
4.1	Tabel Deskripsi Luas Tanah	30
4.2	Tabel Klasifikasi Luas Tanah	30
4.3	Tabel Deskripsi Letak Bangunan	31
4.4	Tabel Klasifikasi Letak Bangunan	31
4.5	Tabel Klasifikasi Lokasi Bangunan	32
4.6	Tabel Skala Ordinal	33
4.7	Tabel Pengolahan Skala Ordinal ke Skala Interval	34
4.8	Tabel Hasil Uji kolinearitas	36
4.9	Tabel Uji Korelasi	38
4.10	Tabel Uji F (ANNOVA)	38
4.11	Tabel Uji t	39
4.12	Tabel Residual Harga Bangunan	43
4.13	Tabel Klasifikasi Bangunan Rumah Tipe 39-40	45
4.14	Tabel Data Pembandingan	46
4.15	Tabel Perhitungan Penyesuaian Pembandingan 1 Dengan Subyek	47
4.16	Tabel Perhitungan Penyesuaian Pembandingan 2 Dengan Subyek	48
4.17	Tabel Rekonsiliasi Nilai	49

DAFTAR GAMBAR

4.1	Gambar Grafik Normal P-P Plot	35
4.2	Gambar Grafik Scatter Plot Heteroskedestisitas	37

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran no.1	Brosur Harga Rumah
Lampiran no.2	Rekapitulasi Data
Lampiran no.3	Tabel F
Lampiran no.4	Tabel t
Lampiran no.5	Output SPSS dan MS Exel

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 indonesi meningkat dengan baik hingga saat ini,hal ini terlihat pada pertumbuhan ekonomi yang baik di berbagai daerah di Indonesia, salah satunya adalah kota Malang dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat pada tahun 2010 yaitu 6,68 % (Peni, www.pdiperjuangan.com 2011) merupakan pertumbuhan ekonomi tertinggi di Jawa Timur dibandingkan dengan kota-kota yang lain.

Pertumbuhan Ekonomi yang tinggi di kota Malang, juga diikuti dengan pertumbuhan-pertumbuhan disektor lain, yang terlihat secara jelas adalah pertumbuhan di sektor properti, ditandai dengan banyaknya jumlah developer di kota Malang dari 34 developer pada tahun 2008 menjadi 80 developer pada tahun 2010 (REI,2010).

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, dan lokasi bangunan dengan menjadikan variabel tersebut pada model regresi.

Tentunya tidak berlebihan jika kota Malang dijadikan tempat penelitian dengan tingkat pertumbuhan ekonomi dan properti yang tinggi, 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 harga rumah tipe 39 - 40 di wilayah Kota Malang ?
2. Variabel apakah yang paling dominan diantara variabel bebas ?
3. Berapa penyesuaian nilai properti rumah tipe 39 - 40 di wilayah Kota 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 39 - 40, khususnya di wilayah Kota Malang.
2. Untuk mengetahui variabel yang paling dominan diantara variabel bebas.
3. Untuk mendapatkan estimasi penyesuaian harga rumah tipe 39 - 40, khususnya di wilayah Kota 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 wacana dalam bidang penilaian properti
5. Dapat digunakan untuk referensi bagi peneliti berikutnya, khususnya yang berkaitan dengan penilaian properti.

I.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 39 - 40.
3. Daerah yang ditinjau pada wilayah kota Malang.
4. Penelitian dibatasi oleh kerangka waktu pada saat penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

3.1 Penelitian Sebelumnya

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).

2.2 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.

2.2.1 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 berkelayakan membeli dari penjual yang bersedia, berkelayakan 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.

2.2.2 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 partnership 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 status dari real estate, dan sebagainya

2.2.3 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 pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai dengan properti pembanding yang diketahui karakteristik dan nilainya. Selanjutnya analisis dilakukan dengan mengukur tingkat kesamaan dan perbedaannya 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 sistematisa 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 analis menyarankan bahwa suatu pendekatan perbandingan penjualan “gabungan” yang mengkombinasikan pencocokan secara tradisional dan analisa regresi akan menghasilkan hasil yang lebih baik daripada regresi langsung, khususnya untuk properti-properti yang cukup beragam.

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 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 membobot indikator indikator nilai yang didasarkan pada data-data pasar.

2.3 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.

2.3.1 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.

2.3.2 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 :

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

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,

$$a = \bar{Y} - b\bar{X} \quad \dots(2.2)$$

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

2.3.3 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 :

$$\hat{Y} = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n \quad \dots(2.4)$$

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 :

$$Nb_0 + b_1\sum X_1 + b_2\sum X_2 + \dots + b_n\sum X_n = \sum Y \quad \dots(2.5)$$

$$b_0\sum X_1 + b_1\sum X_1^2 + b_2\sum X_1X_2 + \dots + b_n\sum X_1X_n \quad \dots(2.6)$$

$$b_0\sum X_2 + b_1\sum X_1X_2 + b_2\sum X_2^2 + \dots + b_n\sum X_2X_n \quad \dots(2.7)$$

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

2.3.4 Transformasi Skala Ordinal menjadi Skala Interval

Pada analisis regresi parametrik data yang diregresi harus dalam bentuk skala interval dan skala rasio, dalam penelitian ini terdapat variabel kualitatif yang akan dijadikan skala ordinal untuk selanjutnya di transformasikan menjadi skala interval.

Tabel 3.1 Tabel pengolahan skala ordinal ke skala interval

Score	Frekuensi	Score x frekuensi	Proportion	kumulative proportion	Z value	Z limit	sV	interval

Keterangan :

Proportion = proporsi tiap frekuensi terhadap jumlah data

Kumulative Proportion = akumulasi proporsi

Z Value = nilai distribusi normal (NORMSINV)

Z limit = nilai batas Z (nilai fungsi padat probabilitas pada absis Z) untuk setiap kategori.

$$\delta(Z) = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{Z^2}{2}}, \text{ dimana } -\infty < Z < +\infty$$

sV = interval rata - rata setiap kaegori

Scale = (kepadatan atas – kepadatan bawah) / (daerah dibatas bawah – daerah dibatas atas)

Interval = nilai hasil Transformasi

Score = Scale Value + |Scale value_{min} | + 1

Dari tabel diatas dapat kita lihat hasil dari transformasi skala ordinal menjadi skala Interval terdapat pada kolom terakhir (Junaidi, 2008) .

2.3.5 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.

2.3.5.1 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 $D-W \propto$ 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.

2.2.5.2. 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.

2.2.5.3 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_1 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_{b_1} = simpangan baku (standar deviasi) dari variabel bebas k



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di kota Malang yakni dengan batas barat Tlogomas, batas utara Pabrik Bentoel, batas timur Asrikaton, dan batas selatan Gadang, dan jarak maksimum data diambil 12 Km dari pusat kota (alun-alun kota Malang)

3.2. Waktu Penelitian

Data harga rumah yang diambil adalah data harga rumah brosur yang keluar pada tahun 2010 – 2011, sehingga harga pasar antara satu data dengan data yang lainnya sama.

3.3 Pengumpulan Data

Bangunan yang dijadikan sampel penelitian berupa bangunan rumah tipe 39 - 40 dengan ciri - ciri :

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

Data dikumpulkan dari brosur harga rumah tipe 39 - 40 yang didapat langsung dari developer dan peta kota Malang (Lampiran 1). Data tersebut berupa :

1. *Nilai properti* adalah nilai bangunan properti dalam rupiah.
2. *Ukuran luas tanah* adalah luas tanah rumah tipe 39 - 40 dalam m².
3. *Letak bangunan dari pusat kota*, adalah jarak rumah dari pusat kota Malang / alun-alun kota Malang dalam km² diukur secara relatif.
4. *Lokasi bangunan rumah*, 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.

3.4. Variabel Penelitian

Varibel 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.

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 dari pusat kota dengan satuan Km, letak bangunan diukur secara relatif dari pusat kota (alun-alun kota malang) terhadap masing-masing perumahan sehingga mendapatkan jarak dalam satuan Km, untuk tingkat penyesuaian letak bangunan adalah koefisien X2 yang merupakan hasil dari regresi.

3. Lokasi Bangunan(X3)

Lokasi bangunan merupakan satu-satunya variabel kualitatif dimana 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

Dari keempat kriteria tersebut terlebih dahulu dilakukan scoring dengan skor untuk lokasi 1 = 4, untuk lokasi 2 = 3, untuk lokasi 3 = 2, dan lokasi 4 = 1, kemudian dilakukan transformasi dari skala ordinal menjadi skala interval. Tingkat penyesuaian setiap peningkatan status lokasi adalah koefisien X_3 hasil dari analisis regresi

4. Harga Properti (X_4)

Harga properti disini merupakan harga dari properti dalam satuan rupiah

3.5. Pengolahan Data

Pengolahan data yang telah dikumpulkan dari brosur harga rumah dan peta kota Malang (lampiran 1) dengan melakukan rekapitulasi data supaya lebih mudah untuk diolah. Adapun alat untuk menganalisisnya adalah Microsoft Excel dan SPSS 17.

3.6. Analisis Data

Dalam pemodelan regresi ini, model analisa yang digunakan adalah modifikasi dari model analisa yang digunakan Hidayati (2003), pada persamaan 3.1 sebagai berikut :

$$\hat{Y} = a + b_1L + b_2L_2 + b_3L_3 \quad \dots\dots(3.1)$$

yang dalam hal ini,

$\hat{Y}$ = Nilai bangunan rumah.

a = Konstanta, atau titik potong garis regresi di sumbu Y .

$b_1, \dots, b_n$ = Koefisien Variabel bebas $X_1 - X_n$.

L_1 = Luas Tanah dan Bangunan (m^2).

L_2 = Letak Bangunan Rumah dari Pusat Kota (dalam km^2).

L_3 = Lokasi Relatif Bangunan (skala interval).

Data diolah dengan aplikasi komputer, menggunakan Microsoft Exel dan SPSS 17, dengan rangkaian perhitungan seperti yang dijelaskan pada tinjauan pustaka, tinjauan statistik mengenai analisis regresi.

Model yang dihasilkan adalah model yang telah melalui pengolahan dan pengujian, sehingga dapat digunakan untuk memprediksi nilai properti.

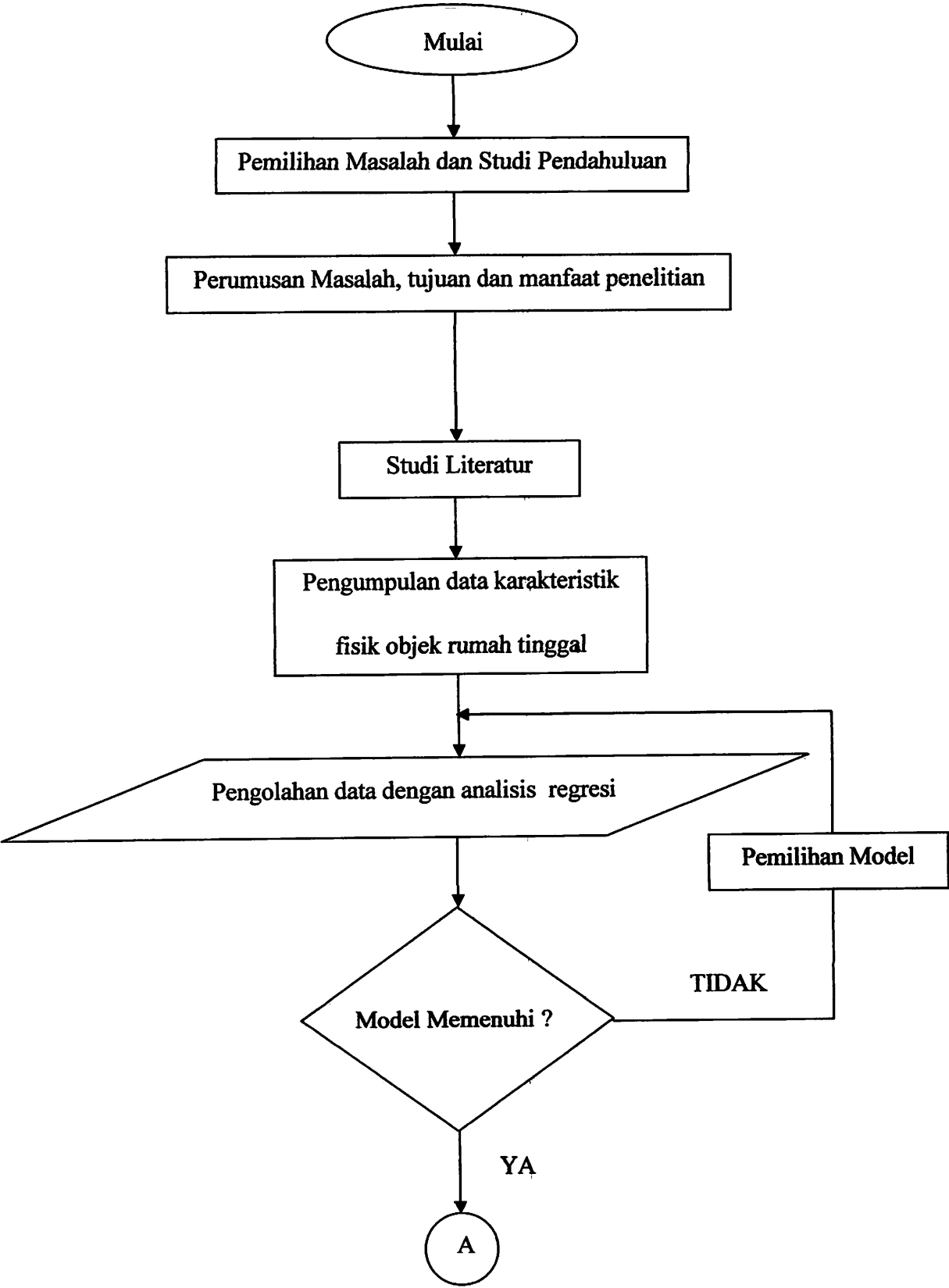
3.7. Penyajian Data

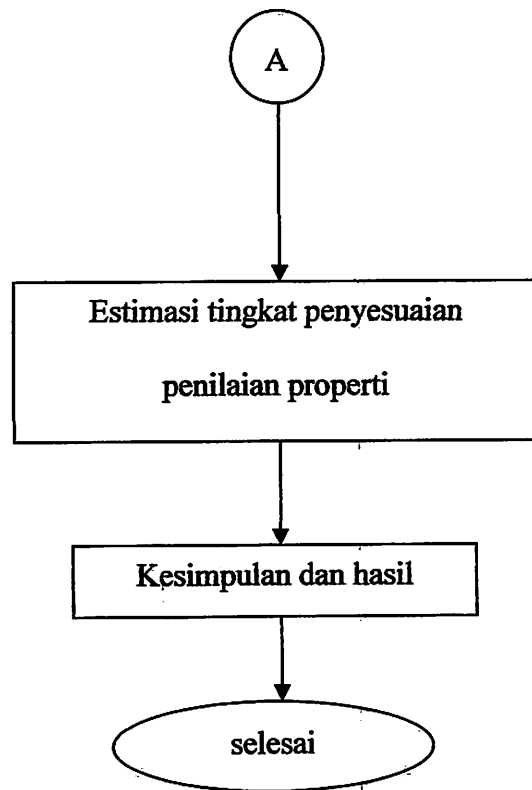
Dari hasil penelitian dan data yang telah diolah akan disajikan dalam bentuk table atau gambar dan akan diberikan penjelasan rinci dalam bentuk narasi.

3.8. Pengambilan Kesimpulan

Dari analisis yang dilakukan dapat diperoleh kesimpulan yang merupakan interpretasi hasil penelitian yang menyatakan apakah model regresi dapat digunakan untuk memprediksi nilai properti dan mengestimasi tingkat penyesuaian.

3.8. 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 Kota Malang. Sampel dihimpun berasal dari sejumlah developer menengah yang terletak di wilayah yang sama, yaitu :

1. Perumahan Puri Kartika Asri
2. Perumahan Puri Cempaka Putih
3. Perumahan Graha Pelita Asrikaton
4. Perumahan Green View Regency
5. Perumahan Tasik Madu regency
6. Perumahan De Cassablanca
7. Perumahan Graha Cendana
8. Perumahan De Ikan Layur Park
9. Perumahan Gajayana Inside
10. Perumahan Nirwana Sulfat
11. Perumahan Sigura Hill
12. Perumahan Tirtasani Royal Resort
13. Perumahan Sigura Land
14. Perumahan Royal Kampus

Dari 80 developer diketahui 20 developer kelas menengah dan hanya 14 developer yang membangun rumah dengan tipe 39-40.

4.2 Deskripsi Data

Data yang digunakan untuk mencari hubungan antara nilai bangunan dengan variabel yang mempengaruhi dapat dilihat pada lampiran no 1.

Yang perlu diperhatikan bahwa variabel – variabel bebas yang terdapat disini terdiri dari dua jenis variabel yaitu variabel bersifat numerik yaitu luas tanah dan bangunan serta letak bangunan dari pusat kota dan variabel bersifat kategorik yaitu lokasi bangunan terhadap angkutan umum dan klasifikasi jalan. 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

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 Regency dan luas maksimum 159 m² yaitu Royal Kampus .

Tabel 4.1 Deskripsi luas tanah

	Jumlah (unit)	Luas Minimum (m ²)	Luas Maximum (m ²)
luas tanah dan bangunan (m ²)	25	61	159

Sumber : data diolah (2011)

Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 25 rumah tipe 39 - 40, yang tersebar di wilayah Kota Malang, dengan klasifikasi luas tanah dan bangunan sebagai berikut :

Tabel. 4.2 Klasifikasi luas tanah

Klasifikasi luas tanah dan bangunan (m ²)	Frekuensi (unit)	Persentase (%)	Kumulatif persen (%)
Hingga 70	1	4	4
70 – 86	11	44	48
86 – 102	6	24	72
102 – 118	3	12	84
118 – 134	2	8	92
Lebih dari 134	2	8	100
Total	25	100	

Sumber : data diolah (2011)

Dari tabel 4.2 dapat diketahui bahwa rumah dengan luas tanah antara 70 m² – 86 m² menempati urutan teratas yakni sejumlah 11 rumah atau 44 %, diikuti rumah dengan luas tanah 86 m² – 102 m² yakni sejumlah 6 rumah atau 24 %, dan rumah dengan luas tanah kurang dari 70 m² menempati urutan terbawah yaitu 1 rumah atau 4 %

4.2.2 Letak Bangunan

Sedangkan untuk data letak bangunan dari pusat kota pada tabel 4.1 dimana data rumah memiliki lokasi paling jauh 12 Km yaitu Tirtasani royal dan lokasi paling dekat 5 Km yaitu Sigura Land .

Tabel. 4.3 Deskripsi letak bangunan

	Jumlah (unit)	Letak Minimum	Letak Maximum
Letak Bangunan (Km)	25	5	12

Sumber : data diolah (2011)

Harga bangunan rumah tinggal yang dapat dihimpun sebanyak 25 rumah tipe 39-40, yang tersebar di wilayah Kotamadya Malang, letak bangunan yang diklasifikasikan adalah sebagai berikut :

Tabel. 4.4 Klasifikasi letak bangunan

Klasifikasi Letak bangunan (Km)	Frekuensi (unit)	Persentase (%)	Kumulatif persen (%)
Hingga 5	4	16	16
5 – 6,2	6	24	40
6,2 – 7,3	4	16	56
7,3 – 8,5	3	12	68
8,5 – 9,7	1	4	72
Lebih dari 9,7	7	28	100
Total	25	100	

Sumber : data diolah (2011)

Dari tabel 4.4 dapat diketahui bahwa rumah dengan letak bangunan lebih dari 9,7 Km menempati urutan teratas yakni sejumlah 7 rumah atau 28 %,

, rumah dengan letak bangunan antara 8,5 Km – 9,7 Km menempati urutan terbawah yaitu 1 rumah atau 4 % .

4.2.3 Lokasi Bangunan

Variabel lokasi bangunan adalah satu - satunya merupakan variabel kategorik , dimana lokasi bangunan adalah lokasi relatif bagunan ditinjau dari tipe atau jenis jalan dimana perumahan tersebut berada, yang selanjutnya akan dinilai dengan skala ordinal.

Tabel. 4.5 Klasifikasi lokasi bangunan

Klasifikasi Lokasi Bangunan (Km)	Frekuensi (unit)	Persentase (%)	Kumulatif persen (%)
Pinggir jalan arteri	1	4	4
Pinggir jalan kolektor	10	40	44
Pinggir jalan lokal dilalui angkot	12	48	92
Pinggir jalan lokal tidak dilalui angkot	2	8	100
Total	25	100	

Sumber : data diolah (2011)

Dari tabel 4.5 dapat diketahui bahwa rumah dengan lokasi bangunan pinggir jalan lokal dilalui angkot menempati urutan teratas yakni sejumlah 12 rumah atau 48 %, diikuti rumah dengan lokasi bangunan pinggir jalan kolektor yakni sejumlah 9 rumah atau 36 %, rumah dengan lokasi bangunan pinggir jalan arteri menempati urutan terbawah yaitu 1 rumah atau 4 %

4.3 Pemodelan Analisis Regresi

4.3.1 Rekapitulasi Data

Data mentah dari developer terlebih dahulu dilakukan rekapitulasi untuk mempermudah input data pada Microsoft Excel dan SPSS 17 yang dilampirkan pada lampiran no. 2

4.3.2 Transformasi Skala Ordinal menjadi Skala Interval

Pemodelan berikut ini mengikutsertakan seluruh variabel lokasi bangunan atau seluruh variabel dalam model regresi dimana variabel lokasi bangunan terlebih dahulu di transformasikan menjadi skala ordinal untuk selanjutnya akan ditransformasikan menjadi skala interval, dengan kategori dasar dipilih adalah lokasi perumahan terhadap jenis atau tipe jalan. Penetapan kategori lokasi perumahan sebagai kategori dasar, karena mayoritas bangunan yang diteliti berada pada lokasi ini. Pada tabel 4.6 adalah perumusan skala ordinal berasal dari 4 kategori lokasi.

Tabel. 4.6 Skala Ordinal

Kategori	Skala ordinal
Pinggir arteri	4
Pinggir jalan kolektor	3
Pinggir jalan lokal dilalui angkot	2
Pinggir jalan lokal tidak dilalui angkota	1

Sumber : data diolah (2011)

Pada analisis regresi parametrik diperlukan transformasi Skala Ordinal menjadi Skala interval agar variabel lokasi bangunan dapat dianalisis bersama – sama dengan variabel lain, berikut output transformasi menggunakan Microsoft Excel.

Tabel 4.7 Tabel pengolahan skala ordinal ke skala interval

Score	Frekuensi	Score x frekuensi	Proportion	Z value	Z limit	sV	interval
1	3	3	0,12	-1,175	0,2	-1,6667	1
2	11	22	0,44	0,15097	0,39434	-0,4417	2,22498
3	9	27	0,36	1,40507	0,14864	0,68252	3,34919
4	2	8	0,08			1,85795	4,52462
	25						

Sumber : data diolah (2011)

Dari tabel 4.7 dapat kita lihat hasil dari transformasi skala ordinal menjadi skala Interval terdapat pada kolom terakhir .untuk skala ordinal 1 menjadi skala interval 1, untuk skala ordinal 2 menjadi skala interval 2,22498, untuk skala ordinal 3 menjadi skala interval 3,34919, dan untuk skala ordinal 4 menjadi skala interval 4,52462. Nilai dari skala interval tergantung dari banyaknya data yang ada.

4.3.3 Analisis Regresi Data

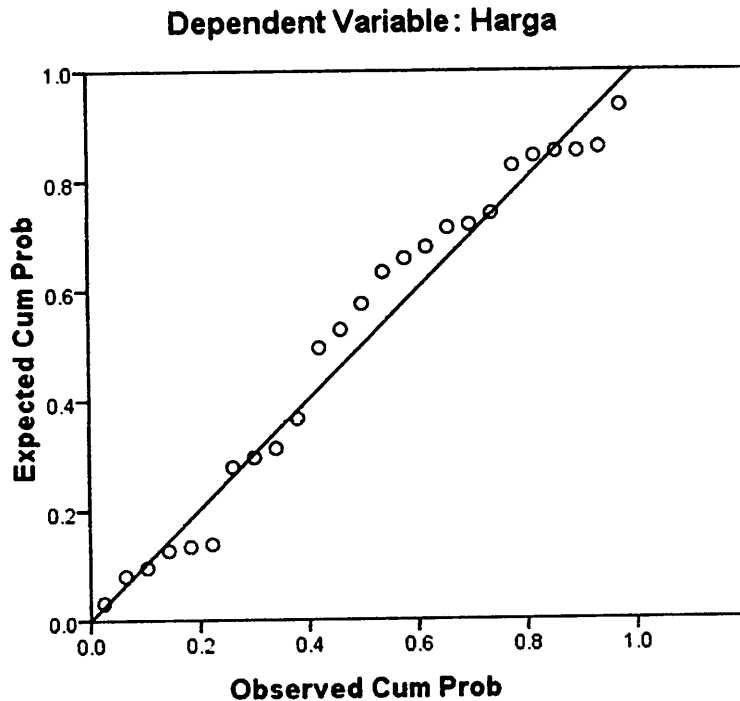
Setelah proses transformasi skala ordinal menjadi skala interval , proses selanjutnya adalah analisis regresi data dengan menggunakan Microsoft excel dan SPSS 17, berikut output dari hasil analisis regresi.

4.3.3.1 Uji Asumsi Klasik

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 4.1

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Gambar 4.1 Grafik Normal P-P plot

Dari Grafik 4.1 dapat di simpulkan bahwa titik – titik tersebar mengikuti garis diagonal sehingga uji normalitas terpenuhi.

2. Uji Multikolinieritas

Penyimpangan asumsi klasik yaitu adanya multikolinearitas 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 dependentnya lemah. Salah satu cara untuk mengetahui ada tidaknya multikolinearitas 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 multikolinearitas. Hasil uji multikolinearitas dapat dilihat pada tabel 4.8 :

Tabel 4.8 Uji kolinearitas

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	Luas	.946	1.057
	Letak	.979	1.022
	transform	.944	1.059

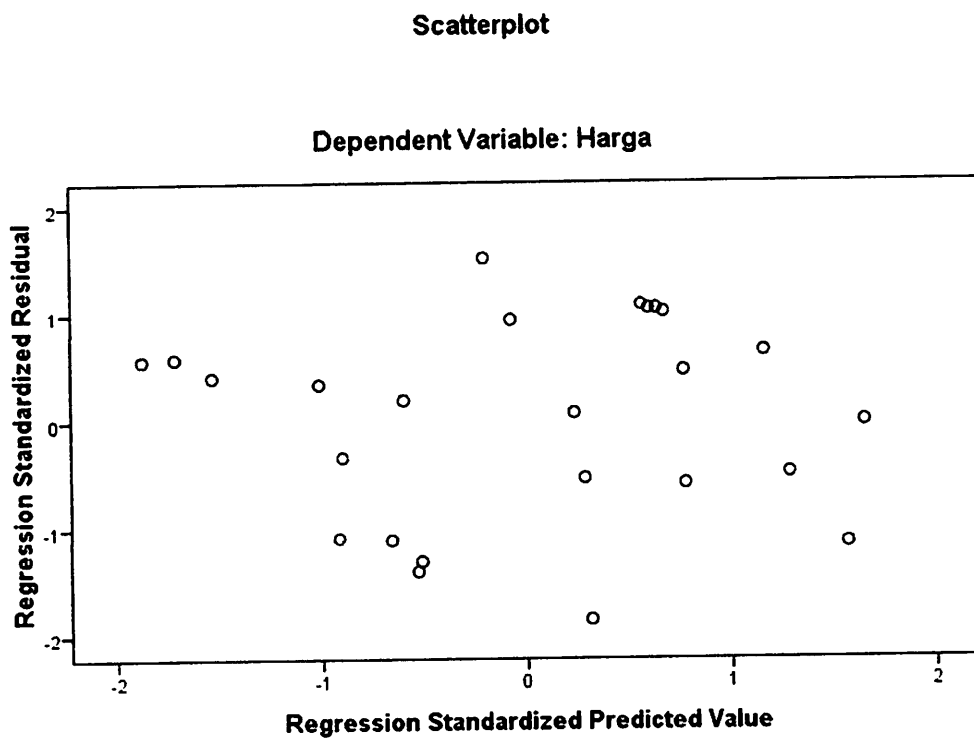
Sumber : data diolah (2011)

Dari tabel 4.8 dapat diketahui bahwa semua nilai tolerance lebih dari 0,1 dan nilai VIF (Variance Infiltration factor) kurang dari 10, sehingga dapat disimpulkan tidak 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 di lakukan dengan uji scatterplot.

Dari gambar 4.2 dapat disimpulkan bahwa titik-titik tersebar tidak membentuk pola khusus sehingga uji asumsi heteroskedestisitas terpenuhi



Gambar 4.2 Grafik Scatter plot heteroskedestisitas

4.3.3.3 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, dan lokasi bangunan) secara bersama-sama menerangkan variasi variabel dependen (harga rumah), pada tabel 4.9 adalah hasil uji korelasi.

Tabel 4.9 Uji Korelasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.899 ^a	.809	.781	.27873

Sumber : data diolah (2011)

Nilai R^2 yang diperoleh yaitu sebesar 0.809, artinya keragaman variabel prediktor/bebas dapat menjelaskan 80,9% keragaman total variabel terikat Y, sedangkan sisanya (100%-80,9%) sekitar sebesar 19,1% dijelaskan oleh variabel prediktor lain yang tidak disertakan dalam penelitian ini dan faktor error.

4.3.3.3 Uji hipotesis

1. Uji F (ANOVA)

Uji F-statistik digunakan untuk membuktikan Hipotesis yang menyatakan ada pengaruh antara luas tanah dan bangunan, letak dari pusat kota, serta lokasi bangunan secara bersama-sama terhadap harga rumah. Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan F hitung dengan F tabel . Hasil uji f dapat dilihat pada tabel 4.10.

Tabel 4.10 Uji F (ANOVA)

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	6.901	3	2.300	29.608	.000 ^a
Residual	1.632	21	.078		
Total	8.532	24			

Sumber : data diolah (2011)

Berdasarkan tabel 4.10, pengujian hipotesis model regresi secara simultan atau secara serentak menggunakan uji F. Dalam tabel distribusi F, didapatkan nilai F_{tabel} dengan degrees of freedom (df) $n_1 = 3$ dan $n_2 = 21$ adalah sebesar 3,072 (lampiran no.3). Jika nilai F_{hitung} dibandingkan dengan F_{tabel} , maka F_{hitung} lebih besar daripada F_{tabel} ($29.608 > 3,072$). Selain itu, juga didapatkan nilai p-value sebesar 0.000. 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 3 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 4.

Tabel 4.11 Uji Parsial (Uji t)

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1 (Constant)	1.114	.390		2.857	.009
Luas	.020	.003	.738	7.519	.000
Letak	-.131	.026	-.484	-5.013	.000
transform	.136	.062	.214	2.178	.041

Sumber : data diolah (2011)

Pada tabel 4.11 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 $p-value \leq \alpha$. t_{tabel} : 2.080 (lampiran no.4) dari t variabel diatas semua memenuhi syarat yang berarti tiap variabel bebas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat.

Persamaan Regresi yang diperoleh dari tabel diatas adalah :

$$Y = 1,114 + 0,020 (X1) - 0,131 (X2) + 0,136 (X3) \dots\dots\dots(4.1)$$

Dimana :

Y = nilai bangunan rumah (dalam ratusan juta rupiah)

X1 = luas tanah (m^2)

X2 = letak bangunan (Km)

X3 = lokasi bangunan (skala interval)

Interprestasi dari persamaan regresi adalah pada tiap penambahan luas tanah dan bangunan atau pada penyesuaian luas tanah dan bangunan , tampak bahwa penambahan luas tanah sebesar 1 m^2 rata-rata akan menaikkan nilai bangunan sebesar Rp 2.000.000,00 . Yaitu koefisien X1 (luas tanah) $0,20 \times 100.000.000,00$.

Pada penambahan letak bangunan atau pada penyesuaian letak bangunan maka dapat dikatakan bahwa bertambahnya letak bangunan sebesar 1 Km rata – rata akan menurunkan nilai bangunan sebesar Rp. 13.100.000,00. Yaitu koefisien X_2 (letak bangunan) $0,131 \times 100.000.000,00$

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. 13.600.000,00. Yaitu koefisien X_3 (lokasi bangunan) $0,136 \times 100.000.000,00$ disini dapat diketahui bahwa variabel yang memiliki pengaruh paling dominan adalah variabel lokasi bangunan yaitu sebesar Rp 13.600.000,00.

4.3.4 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 : 8

Alamat rumah : Jl.Akordion (Green View Regency)

Harga jual bangunan : Rp. 159.000.000,00

Luas tanah dan bangunan (X_1) : 72 m^2

Letak bangunan (X_2) : 10,7 Km

Lokasi : Jalan lokal berangkot (2,225)

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

$$Y = 1,114 + 0,020 (X1) - 0,131 (X2) + 0,136 (X3)$$

$$Y = 1,114 + 0,020 (72) - 0,131 (10,7) + 0,136 (2,225)$$

$$Y = \text{Rp } 1,455 \times 100.000.000,00$$

$$Y = \text{Rp } 145.500.000$$

Jadi dari model regresi tersebut dihasilkan nilai bangunan sebesar Rp 145.500.000 dibandingkan dengan harga jual bangunan sebesar Rp. 159.000.000,00 maka terdapat selisih atau residu sebesar Rp 13.500.000 hasil perhitungan selanjutnya dituangkan pada tabel 4.12.

Dari tabel 4.12 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 80,9 % oleh karena itu dapat dikatakan bahwa variasi residu yang ditimbulkan tidak mempengaruhi ketepatan dan kehandalan model.

Tabel. 4.12 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	2,6	2,798	-0,198
2	1,553	1,882	-0,33
3	1,685	2,022	-0,337
4	1,708	2,102	-0,394
5	1,999	2,554	-0,555
6	1,771	1,894	-0,123
7	1,672	2,094	-0,422
8	1,59	1,455	0,135
9	1,64	1,555	0,085
10	1,5	1,366	0,134
11	2,08	2,059	0,021
12	2,99	2,742	0,248
13	2,98	2,722	0,258
14	2,96	2,702	0,258
15	2,95	2,682	0,268
16	2,9	3,075	-0,175
17	2,66	2,265	0,395
18	2,493	2,504	-0,011
19	2,35	2,529	-0,179
20	2,87	3,229	-0,359
21	1,9	1,837	0,063
22	3,15	3,011	0,139
23	2,57	2,347	0,223
24	2,89	2,807	0,083
25	3,23	3,287	-0,057

Sumber : data diolah (2011)

4.3.5 Proses Penyesuaian dengan Analisis 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 4.13 berikut yaitu tabel yang mengklasifikasikan basis data bangunan berdasarkan luas tanah, letak bangunan, dan lokasi bangunan.

Dari tabel tersebut terdapat jumlah masing klasifikasi bangunan. Klasifikasi bangunan yang terdiri dari 25 bangunan rumah tipe 39 – 40 yang diklasifikasikan menurut lokasi (tipe jalan).

Tabel 4.13 Klasifikasi Bangunan Rumah Tipe 39 - 40

No	Alamat	Luas Tanah (m ²)	Lokasi	Letak (Km)
1	Jl.Panji Suroso	96	Lokasi 1	5,2
2	Jl.Raya Karang Ploso	84	Lokasi 2	10
	Jl.Mayjend Sungkono	70		7,2
	Jl.Mayjend Sungkono	77		7,2
	Jl.Mayjend Sungkono	81		7,2
	Jl.Cemorokandang	90		5,6
	Jl.Ikan Layur	117		4
	Jl.Joyo Suko Timur	78		5,8
	Jl.Simpang L.A Sucipto	88		5,8
	Jl.Joyo Suko	84		5,4
	Jl.Joyo Suko	119		5,4
3	Jl.Akordion	72	Lokasi 3	8,7
	Jl.Akordion	77		8,7
	Jl.Atletik	61		8,9
	Jl.Simpang Sunan Kali Jaga	99		5,6
	Jl.Simpang Sunan Kali Jaga	98		5,6
	Jl.Simpang Sunan Kali Jaga	97		5,6
	Jl.Simpang Sunan Kali Jaga	96		5,6
	Jl.Sunan Muri	119		5,6
	Jl.Raya Perusahaan	112		9,4
	Jl.Raya Perusahaan	135		9,4
	Jl.Raya Perusahaan	159		9,4
4	Jl.Raya Bamban	113	Lokasi 4	8,7
	Jl.Raya Bamban	80		8,7
	Jl.Raya Bamban	82		8,9

Sumber : data diolah (2011)

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 : 24

Alamat rumah : Jl.Raya Perusahaan (Royal Kampus)

Harga jual bangunan : Rp.289.000.000,00

Luas tanah (X1): 135 m²

Letak bangunan (X2) : 10 Km

Lokasi : Jalan lokal berangkot (2,225)

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

$$Y = 1,114 + 0,020 (X1) - 0,131 (X2) + 0,136 (X3)$$

$$Y = 1,114 + 0,020 (135) - 0,131 (10) + 0,136 (2,225)$$

$$Y = \text{Rp } 2,807 \times 100.000.000,00$$

$$Y = \text{Rp } 280.700.000,00$$

Sedangkan bangunan rumah tinggal yang dapat digunakan sebagai pembanding adalah bangunan dengan data pada tabel 4.14 :

Tabel 4.14 Tabel Data Pembanding

	Pembanding 1	Pembanding 2
No urut rumah	10	8
Alamat rumah	Jl.Atletik (Tasik Madu Regency)	Jl.Akordion (Greenview Regency)
Harga jual bangunan	Rp. 150.000.000,00	Rp.159.000.000,00
Luas Tanah (X1)	61 m ²	72 m ²
Letak Bangunan	9,7 Km	10,7 Km
Lokasi	Jalan lokal berangkot	Jalan lokal berangkot

Sumber : data diolah (2011)

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

Tabel 4.15 Tabel Perhitungan Penyesuaian Pembanding 1 Dengan Subyek

pembanding 1	Luas tanah	Letak
Subyek	135 m ²	10 Km
Pembanding	61 m ²	10,7 Km
	<u>74 m²</u>	<u>- 0,7 Km</u>
Koefisien Regresi	<u>0,02 x 10⁸</u>	<u>- 0,131 x 10⁸ x</u>
Penyesuaian elemen pembanding (Rp)	148.000.000,00	9.170.000,00
Harga pembanding (Rp)		<u>150.000.000,00 +</u>
Indikasi Nilai (Rp)		307.170.000,00

Sumber : data diolah (2011)

Tabel 4.16 Perhitungan Penyesuaian Pembanding 2 Dengan Subyek

pembanding 2	Luas tanah	Letak
Subyek	135 m ²	10 Km
Pembanding	72 m ²	10,7 Km
	36 m ²	- 0,7 Km
Koefisien Regresi	0,02 x 10 ⁸	- 0,131 x 10 ⁸ x
Penyesuaian elemen pembanding (Rp)	72.000.000,00	9.170.000,00
Harga Pembanding (Rp)		159.000.000,00 +
Indikasi Nilai (Rp)		240.170.000,00

Sumber : data diolah (2011)

Rekonsiliasi Nilai = (Rp 307.170.000,00 + Rp 240.170.000,00) / 2 = Rp

273.670.000,00

Tampak pada tabel 4.15 dan tabel 4.16, bahwa subyek yakni bangunan yang kan dinilai dibandingkan dengan kedua pembanding. Unit pembanding yang digunakan adalah luas tanah dan bangunan serta letak bangunan , pada bangunan dengan lokasi sama yaitu lokasi 3.

Pada proses penyesuaian luas tanah dengan pembanding 1 (tabel 4.14) luas subyek 135 m² dikurangi luas pembanding 61 m² dihasilkan perbedaan sebesar 74 m² selanjutnya perbedaan tersebut dikalikan dengan koefisien luas tanah dan bangunan sesuai dengan persamaan regresi $Y = 1,114 + 0,020 (X1) - 0,131 (X2) + 0,136 (X3)$ sebesar 0,02 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai Rp 148.000.000,00 Selanjutnya proses penyesuaian letak yaitu letak subyek dari pusat kota 10 Km

dikurangi dengan letak pembanding dari pusat kota 10,7 dihasilkan perbedaan sebesar -0,7 Km yang akan dikalikan dengan koefisien letak bangunan dari pusat kota sebesar -0,131 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar -Rp 9.170.000,00. Dengan menambahkan kedua nilai penyesuaian luas tanah dan letak bangunan dari pusat kota pada harga pembanding akan menghasilkan nilai penyesuaian untuk subyek sebesar Rp 307.170.000,00

Proses perhitungan tersebut diulang untuk pembanding 2 (tabel 4.16) akan mendapatkan nilai penyesuaian subyek terhadap pembanding 2 sebesar Rp 240.170.000,00.

Indikasi nilai diperoleh dari kedua bangunan pembanding tersebut selanjutnya dihitung rata – ratanya , dan dihasilkan rekonsiliasi nilai yang merupakan estimasi nilai bangunan subyek, sebesar Rp 273.670.000,00

Pada tabel 4.16 adalah penyesuaian dari perhitungan tersebut yang didasarkan pasar dengan menggunakan analisis regresi.

Tabel 4.17 Tabel Rekonsiliasi

Bangunan	Harga Jual (Rp)	Nilai Penyesuaian		Indikasi Nilai (Rp)
		Luas tanah dan bangunan (m ²)	Letak (Km)	
1	150.000.000	61	10,7	307.170.000,00
2	159.000.000	72	10,7	240.170.000,00
Rekonsiliasi nilai				273.670.000,00

Sumber : data diolah (2011)

Dengan demikian penyesuaian untuk menilai bangunan rumah tipe 39 - 40 yang memiliki lokasi dan letak yang sama adalah seperti pada tabel 4.17, yang perlu

diketengahkan lagi adalah bahwa penilaian bangunan dengan menggunakan model regresi langsung menghasilkan nilai sebesar Rp 280.700.000,00 ,sedangkan dengan cara penyesuaian sebesar Rp 273.670.000,00 sedangkan harga yang ditawarkan developer sebesar Rp.289.000.000,00 ,meski terdapat selisih pada model regresi langsung dan penyesuaian dengan model regresi.

4.3.6 Analisa Perhitungan

Dari basis data harga rumah diwilayah Kotamadaya Malang didapat model regresi untuk rumah tipe 39 – 40, $Y = 1,114 + 0,020 (X1) - 0,131 (X2) + 0,136 (X3)$ dengan Y adalah harga jual rumah, X1 luas tanah dan bangunan, X2 letak bangunan dari pusat kota, X3 lokasi bangunan ,dengan koefisien determinasi (R^2) sebesar 80,9 % ini berarti bahwa nilai bangunan sebagian besar telah dijelaskan oleh variabel – variabel independent.

Dengan tingkat penyesuaian untuk setiap penambahan 1 m² luas tanah sebesar Rp 2.000.000,00 yaitu koefisien X1 sebesar 0,02 dikali Rp 100.000.000,00 disini perlu ditegaskan bahwa nilai sebesar Rp 2.000.000,00 adalah nilai tanah beserta biaya fasilitas umum dalam perumahan , sedangkan untuk penyesuaian letak setiap penambahan 1 Km sebesar –Rp 13.100.000,00 yaitu koefisien X2 sebesar - 0,131 dikali dengan Rp 100.000.000,00 ,dan untuk penyesuaian lokasi setiap penambahan status jalan akan menambah nilai bangunan sebesar Rp 13.600.000,00 yaitu koefisien X3 sebesar 0,136 dikali Rp 100.000.000,00

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Dari basis data harga rumah diwilayah Kota Malang didapat model regresi untuk rumah tipe 39 – 40, $Y = 1,114 + 0,020 (X1) - 0,131 (X2) + 0,136 (X3)$ dengan Y adalah harga jual rumah, X1 luas tanah dan bangunan, X2 letak bangunan dari pusat kota, X3 lokasi bangunan ,dengan koefisien determinasi (R^2) sebesar 80,9 % ini berarti bahwa nilai bangunan sebagian besar telah dijelaskan oleh variabel – variabel independent.
2. Dari model regresi dapat diketahui bahwa variabel yang paling dominan adalah variabel Lokasi bangunan yaitu sebesar 0,136
3. Besar penyesuaian untuk penambahan 1 m² tanah adalah sebesar Rp 2.000.000 ,sedangkan untuk penambahan 1 Km akan mengurangi nilai sebesar Rp 13.100.000, dan untuk peningkatan lokasi bangunan akan menambah nilai sebesar Rp 13.600.000

5.2 Saran

1. Untuk penelitian selanjutnya bisa menambahkan variabel luas bangunan dan fasilitas umum
2. Model penilaian dengan menggunakan perbandingan penyesuaian model regresi memberikan hasil lebih baik dari hasil regresi murni.

DAFTAR PUSTAKA

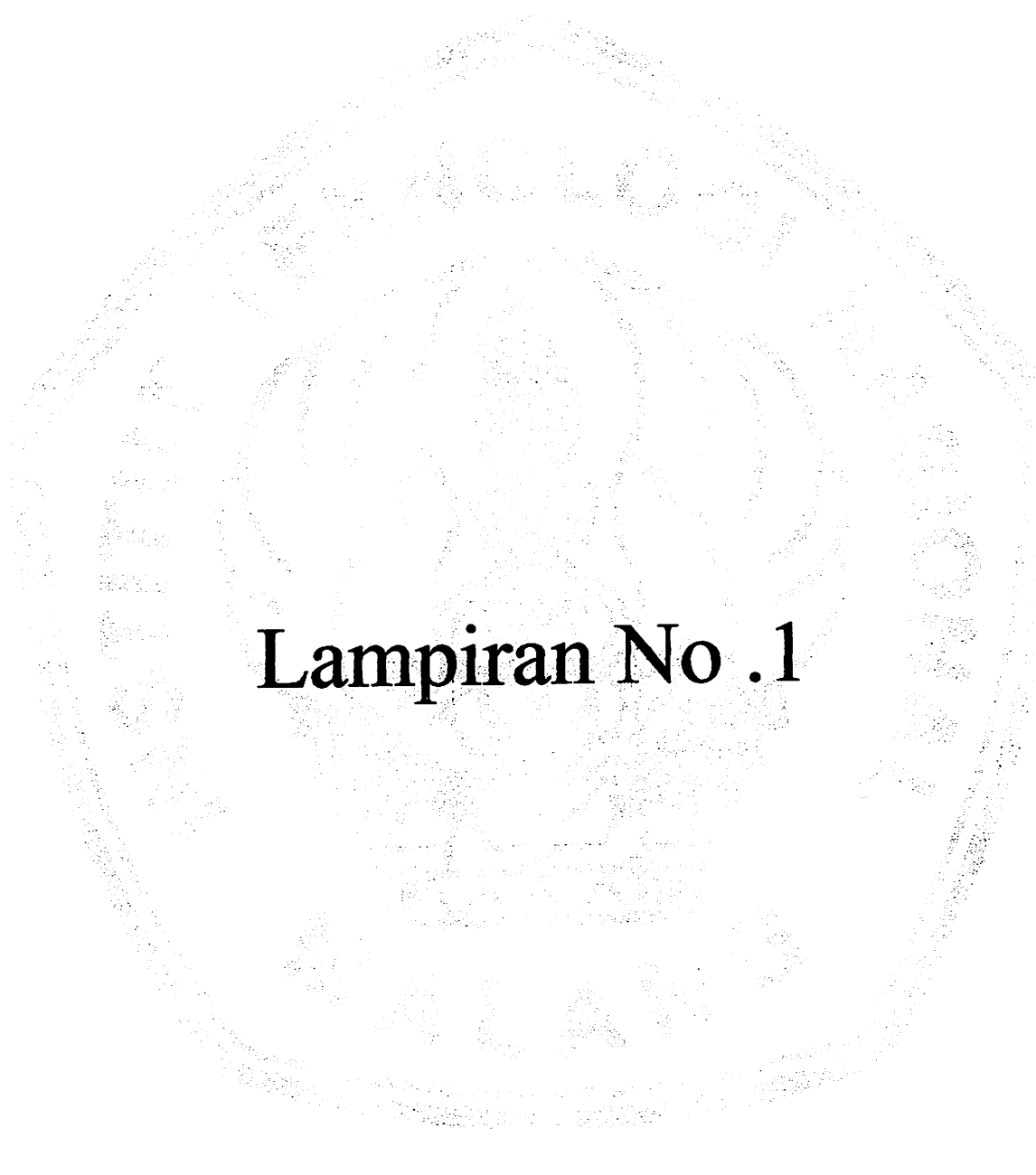
Hidayati, W. Budi Harjanto. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE-Yogyakarta.

Junaidi. 2011. Transformasi Data Ordinal Ke Interval Dengan Exel . *Wikipedia* . (Online), ([http:// www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com), diakses 20 Juli 2011).

Peni. 2011. Pertumbuhan Ekonomi Kota Malang Tertinggi di Jawa Timur . *Wikipedia* . (Online), ([http:// , www.pdiperjuangan](http://www.pdiperjuangan) 2011, diakses 20 Juli 2011).

Ramsland, M.O.Jr. and Markham, D.E.1998. "*Market-Supported Adjustments Using Multiple Regression Analysis*". The Appraisal Journal,USA

Wijayati, B. 2004. *Model Penilaian Properti Rumah Tinggal Menggunakan Analisis Regresi*. Surabaya: ITS SURABAYA.



Lampiran No .1

Email : permatalandgroup@yahoo.co.id ** blog : permatalandgroup.blogspot.com

PERMATA LAND TONGGULWULUNG-CLUSTER 2 (Jl. Aqordion Utara)

KAV.	TYPE/LT	LBR MUKA	HARGA	UANG MUKA	MAX KREDIT	Estimasi Angsuran KPR		
						5 Th	10 Th	15 Th
1 - 2	57/170	10	320,000,000	96,000,000	224,000,000	4,815,000	3,023,000	2,477,000
3 - 8	54/136	8	275,000,000	82,500,000	192,500,000	4,138,000	2,597,500	2,128,000
9 - 14	42/119	7	227,000,000	68,100,000	158,900,000	3,415,000	2,144,000	1,756,500
15 - 32	38/102	6	192,000,000	57,600,000	134,400,000	2,889,000	1,813,500	1,486,000

SIGURA LAND (Jl. Sunan Muria)

1	50/170	7.4	423,000,000	120,000,000	303,000,000	6,513,000	4,088,500	3,350,000
3	45/102	6	295,000,000	85,500,000	209,500,000	4,503,000	2,827,000	2,316,000
4	45/102	6	295,000,000	85,500,000	209,500,000	4,503,000	2,827,000	2,316,000
7	40/119	6	315,000,000	94,500,000	220,500,000	4,740,000	2,975,000	2,438,000

RUKO PERMATA (LA Suelpto)

C	120/77	4	500,000,000	150,000,000	350,000,000	7,523,000	4,723,000	3,869,000
D	120/74	4	485,000,000	145,500,000	339,500,000	7,298,000	4,581,000	3,753,000
E	120/70	3,90	465,000,000	139,500,000	325,500,000	6,997,000	4,392,000	3,699,000

KALPATARU LAND (Jl. Widara)

4	54/87	9	297,000,000	89,100,000	207,900,000	4,469,000	2,806,000	2,289,000
9	68/137	11	440,000,000	132,000,000	308,000,000	8,050,000	5,054,000	4,140,000

MAWAR PERMATA LAND (Jl. Mawar)

1	68/200	8	480,000,000	144,000,000	336,000,000	6,621,000	4,156,000	3,405,000
2	75/200	8	510,000,000	153,000,000	357,000,000	8,276,000	5,195,000	4,256,000
3	75/148	8	440,000,000	132,000,000	308,000,000	6,922,000	4,345,000	3,560,000
4	75/229	14	620,000,000	186,000,000	434,000,000	9,329,000	5,856,000	4,798,000
6	75/211	8	585,000,000	175,500,000	409,500,000	8,802,000	5,526,000	4,527,000

DIENG PERMATA LAND (Jl. Simpang Mega Mendung)

1 - 15	65/102	6	225,000,000	67,500,000	157,500,000	3,386,000	2,126,000	1,742,000
--------	--------	---	-------------	------------	-------------	-----------	-----------	-----------

PERMATA LAND KARANGLO (Utara Depo Bangunan)

1 & 3	54/116	8	246,000,000	73,800,000	172,200,000	3,702,000	2,324,000	1,904,000
2	54/98	8	230,000,000	69,000,000	161,000,000	3,461,000	2,173,000	1,780,000
4	54/104	8	235,000,000	70,500,000	164,500,000	3,536,000	2,220,000	1,819,000
5,7,9,11,	42/101	7	202,000,000	60,600,000	141,400,000	3,040,000	1,908,000	1,564,000
15,17,19,21	42/101	7	202,000,000	60,600,000	141,400,000	3,040,000	1,908,000	1,564,000
6	42/96	7	197,000,000	59,100,000	137,900,000	2,965,000	1,861,000	1,525,000
8	42/100	7	201,000,000	60,300,000	140,700,000	3,025,000	1,899,000	1,558,000
10	36/90	6	176,000,000	52,800,000	123,200,000	2,649,000	1,663,000	1,362,000
12	36/93	6	180,000,000	54,000,000	126,000,000	2,709,000	1,700,000	1,393,000
14	36/102	6	187,000,000	56,100,000	130,900,000	2,814,000	1,767,000	1,447,000
16	36/112	6	197,000,000	59,100,000	137,900,000	2,965,000	1,861,000	1,525,000
18	36/123	6	207,000,000	62,100,000	144,900,000	3,115,000	1,956,000	1,602,000
20	36/134	6	217,000,000	65,100,000	151,900,000	3,265,000	2,050,000	1,680,000
22	36/131	6	215,000,000	64,500,000	150,500,000	3,235,000	2,031,000	1,664,000
23 & 25	36/87	6	174,000,000	52,200,000	121,800,000	2,618,000	1,644,000	1,347,000
24 & 26	36/120	6	205,000,000	61,500,000	143,500,000	3,085,000	1,937,000	1,587,000

Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu

Harga Sudah Termasuk:

- * SHM (Sertifikat Hak Milik)
- * PLN 1300 VA, PDAM
- * IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)

Harga Tidak Termasuk:

- * Akta Jual Beli dan Balik Nama
 - * BPHTB
 - * Biaya Pajak Yang Dibebankan Pembeli
- Sesuai dengan Ketentuan yang Berlaku

Contact Person :

Wanto

0341-8622042

0856 497 86 030



RUMAHKU..., ISTANAKU..., INVESTASIKU...

**PROMO
BULAN INI**

DAPATKAN HADIAH SPESIAL AWAL TAHUN, UNIT TERBATAS...!!

Royal Kampus (Lokasi Area Kampus ITN)

TYPE (M2)	LT (M2)	HARGA	UANG MUKA	KPR Max.	Perkiraan Angs. Bunga 8,8%		
					15 TH	10 TH	5 TH
40	112	257.000.000	52.000.000	205.000.000	2.054.920	2.574.718	4.235.587
47	112	267.000.000	57.000.000	210.000.000	2.105.040	2.637.516	4.338.894
40	135	289.000.000	56.000.000	233.000.000	2.335.592	2.926.387	4.814.106
40	159	323.000.000	62.000.000	261.000.000	2.616.264	3.278.056	5.392.625

Lokasi daerah Soekarno Hatta

TYPE (M2)	LT (M2)	HARGA	UM	KPR Max.	Perkiraan Angs. Bunga 8,8%		
					15 TH	10 TH	5 TH
146	216	777.500.000	177.500.000	600.000.000	6.014.400	7.535.760	12.396.840
275	246	882.500.000	202.500.000	680.000.000	6.816.320	8.540.528	14.049.752
150	305	552.500.000	112.500.000	440.000.000	4.410.560	5.526.224	9.091.016

Angsuran bank berdasarkan suku bunga Bank mandiri pada saat brosur dicetak & suku bunga yang berlaku ditentukan pd saat realisasi sesuai bank pemberi KPR.

Bank Pendukung KPR : BTN , BTN Syariah .BNI . Bank Mandiri . BRI . BRI Syariah dll

KETERANGAN :

1. Tanda jadi Rp. 5.500.000,- , Ruko 10.500.000,- (mengurangi uang muka)
2. Uang muka bisa diangsur 5 x (5 bulan)
3. Besarnya KPR , Suku bunga KPR sesuai ketentuan Bankpemberi KPR
4. Suku bunga yang berlaku ditentukan oleh bank pada saat realisasi kredit
5. Apabila KPR tidak Maks.maka wajib menambah uang muka pada kantor perumahan
6. Jadwal Pemasangan PLN, PDAM/Air bersih tergantung instansi terkait
7. Harga sewaktu waktu bisa berubah tanpa pemberitahuan sebelum ada ikatan tanda jadi

PERSYARATAN KPR :

1. Foto copy KTP & KK (5 lembar)
2. Foto copy surat nikah / Surat Keterangan belum nikah (5 lembar)
3. Surat Keterangan kerja dan slip gaji
4. NPWP pribadi untuk KPR diatas 50 jt
5. Foto copy rekening tabungan 3 bulan terakhir
6. Pas Photo berwarna suami & Istri uk. 3 x 4 (2 lembar)
7. Materai

UM
diangsur
5X

HARGA SUDAH TERMASUK :

1. AIR BERSIH
2. PLN Daya 900 Watt
3. IMB
4. Serifikat Hak Milik (SHM)
5. Pagar & Cart Port

HARGA BELUM TERMASUK:

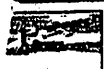
1. Biaya KPR & BKR (Pajak)

Hub.

BUDI

0341 - 8601188

082 142 801 927



Graha Cendana

LOKASI
STRATEGIS

Jl. Simpang Sunan Kali Jaga
(Belakang Kampus UIN)

HARGA

/	TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL	UANG MUKA (30%)	MAX KPR	ANGSURAN		
						5 TAHUN	10 TAHUN	15 TAHUN
1	46	174	TERJUAL		-	-	-	-
2	39	121	TERJUAL		-	-	-	-
3	39	121	TERJUAL		-	-	-	-
5	39	120,4	TERJUAL		-	-	-	-
6	39	120	TERJUAL		-	-	-	-
7	39	118,3	TERJUAL		-	-	-	-
8	39	117,08	TERJUAL		-	-	-	-
9	36	100	TERJUAL		-	-	-	-
10	36	99	TERJUAL		-	-	-	-
11	40	99	299.000.000	89.700.000	209.300.000	4.789.046	3.249.731	2.929.340
12	40	98,25	298.000.000	89.400.000	208.600.000	4.773.029	3.238.863	2.919.542
14	40	97,35	296.000.000	88.800.000	207.200.000	4.740.995	3.217.125	2.899.948
15	40	97	296.000.000	88.800.000	207.200.000	4.740.995	3.217.125	2.899.948
16	40	97,2	296.000.000	88.800.000	207.200.000	4.740.995	3.217.125	2.899.948
17	40	98	298.000.000	89.400.000	208.600.000	4.773.029	3.238.863	2.919.542
18	40	98	298.000.000	89.400.000	208.600.000	4.773.029	3.238.863	2.919.542
19	40	98	298.000.000	89.400.000	208.600.000	4.773.029	3.238.863	2.919.542
20	40	98	298.000.000	89.400.000	208.600.000	4.773.029	3.238.863	2.919.542
21	40	97	296.000.000	88.800.000	207.200.000	4.740.995	3.217.125	2.899.948
22	40	97	296.000.000	88.800.000	207.200.000	4.740.995	3.217.125	2.899.948
23	40	96,45	295.000.000	88.500.000	206.500.000	4.724.978	3.206.257	2.890.151
24	40	96,15	295.000.000	88.500.000	206.500.000	4.724.978	3.206.257	2.890.151
25	40	96	295.000.000	88.500.000	206.500.000	4.724.978	3.206.257	2.890.151
26	40	96,08	TERJUAL		-	-	-	-

SA JUAL SUDAH TERMASUK :

iflik Hak Milik (SHM)
Mendirikan Bangunan (IMB)
ak Pertambahan Nilai (PPN)
rik (PLN) 1300 Watt
Bersih PDAM

SA JUAL BELUM TERMASUK :

ak Pengalihan Hak Tanah & Bangunan (BPHTB)
ya Balik Nama (BN), Akte Jual Beli (AJB)
ses Persetujuan KPR dan Suku Bunga KPR yang berlaku sepenuhnya wewenang dari
IAK BANK, Developer hanya sebatas membantu proses kelengkapan data
ya biaya yang menyangkut proses realisasi KPR dengan BANK
nambahan/ peningkatan Mutu Bangunan

an :

jual sewaktu waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
dimiliki secara Tunai atau KPR

BONUS :
-PAGAR DEPAN
-TAMAN

KETERANGAN :

- Gambar Denah tidak mengikat
- Tanda jadi Rp 3.000.000,-
- Uang Muka dapat diangsur 4 kali, dalam waktu 4 bulan
- Uang Muka I (Pertama) dibayarkan max. 1 minggu setelah tanda jadi

KELENGKAPAN KPR :

Copy KTP (suami istri), Copy Kartu Keluarga, Copy Surat Nikah
Copy Buku Tabungan 3 Bulan Terakhir, Pas Photo, Slip Gaji, NPWP,
Surat Keterangan Kerja, Akta Perusahaan, Ijin Usaha, SIUP, TDP,
Lap. Keuangan Min.3 Bulan Terakhir, Ijin Praktek Untuk Dokter/Lainnya.

A215
0341 - 8118815
081 835 759 958

*UM 10%, Bebas Bea Provisi KPR,+DISKON

(LOKASI Dekat KAMPUS & HOT SPOT AREA : Jl. Joyo Agung, MALANG)

No	Type LB/LT	Harga Standart	Uang Muka Bisa Diangsur	Max Kredit	Estimasi Angsuran KPR		
					5 Th	10 Th	15 Th
Cluster de Ubud (One Gate System, Pagar samping+belakang & Taman depan)							
1	36 / 77	147.800.000	45.000.000	102.800.000	2.273.763	1.291.126	1.030.471
2	45 / 88	177.500.000	55.000.000	122.500.000	2.709.494	1.538.550	1.227.944
Graha Dewata Estate							
3	45/150	232.000.000	70.000.000	162.000.000	3.583.168	2.034.654	1.623.894
	**PROMO	199.000.000	70.000.000	129.000.000	2.853.263	1.620.187	1.293.101
4	60/150	286.500.000	86.000.000	200.500.000	4.434.723	2.518.198	2.009.819
5	80/250	463.000.000	135.000.000	328.000.000	7.254.809	4.119.546	3.287.884
6	125/250	566.500.000	170.000.000	396.500.000	8.769.914	4.979.878	3.974.530

Harga Sudah Termasuk

1. Sertifikat Hak Milik
2. Ijin Mendirikan Bangunan
3. Carport
4. Pondasi pagar depan
5. Penyambungan PLN & air bersih

Harga Belum Termasuk

1. BPHTB
2. Biaya administrasi Kredit
3. Penambahan tanah & mutu Bangunan

Nirvana Sulfat Residence (LOKASI : Jl. Simp. SULFAT Utara, MALANG)

No	Type LB / LT	Harga Standart	Uang Muka Bisa Diangsur	Max Kredit	Estimasi Angsuran KPR		
					5 Th	10 Th	15 Th
1	30/77	199.000.000	60.000.000	139.000.000	3.074.447	1.745.783	1.393.341
	*PROMO	175.000.000	60.000.000	115.000.000	2.543.607	1.444.353	1.152.764
2	36/88	235.900.000	71.000.000	164.900.000	3.647.311	2.071.077	1.652.963
3	40/88	249.300.000	75.000.000	174.300.000	3.855.223	2.189.137	1.747.189
4	45/93,5	291.700.000	82.000.000	209.700.000	4.638.212	2.633.746	2.102.040

Harga Sudah Termasuk

1. Sertifikat Hak Milik
2. Ijin Mendirikan Bangunan
3. PLN 1300
4. PDAM / Sumur bor
5. Pagar Keliling (samping, belakang)
6. Carport, Taman depan

Harga Belum Termasuk

1. BPHTB
2. Biaya administrasi Kredit
3. Penambahan tanah & mutu Bangunan

Cluster KUTA (LOKASI : Jl. Joyo Agung, MALANG)

No	Type LB / LT	Harga Standart	Uang Muka Bisa Diangsur	Max Kredit	Estimasi Angsuran KPR		
					5 Th	10 Th	15 Th
1	60/150	369.000.000	111.000.000	258.000.000	5.706.527	3.240.375	2.586.201
2	80/150	427.000.000	129.000.000	298.000.000	6.591.260	3.742.758	2.987.163
3	80/186	483.000.000	145.000.000	338.000.000	7.475.992	4.245.142	3.388.124
4	100/200	555.000.000	166.500.000	388.500.000	8.592.968	4.879.401	3.894.338
5	170/400	997.000.000	300.000.000	697.000.000	15.416.470	8.754.035	6.986.753

Harga Sudah Termasuk

1. Sertifikat Hak Milik
 2. Ijin Mendirikan Bangunan
 3. Penyambungan PLN 1300, Air Bersih
 4. Pagar Keliling
 5. Carport, Taman depan
- Nb: 1. Tanda jadi Rp. 2.000.000.- (Kecuali Cluster KUTA, Rp.5 Jt)
apabila terjadi pembatalan, maka tanda jadi dianggap hangus/hilang
2. Suku Bunga KPR yang berlaku adalah suku bunga saat realisasi KPR
3. Estimasi angsuran KPR saat ini : 11,75% < 8th, 8,8% > 8th

Harga Belum Termasuk

1. Biaya administrasi Kredit
2. Penambahan tanah & mutu Bangunan

*** Syarat, Ketentuan berlaku & PROMO Pameran.
Hubungi Segera !!!**

HUB :

PUJI AGUSTINA
0341 - 747 55 98
081 555 770 450
puji.agustina57@yahoo.com

Fasilitas:
LAP. FUTSAL
INDOOR

DAFTAR HARGA JUAL
de CASSABLANCA
.....RESIDENCE

BONUS
TAMAN

TYPE	LB/LT	BLOK	KAV.	HARGA JUAL	DISCOUNT	HARGA NETTO	UANG MUKA	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN		
									15 TAHUN	10 TAHUN	5 TAHUN
sea	38/90	C7	5,6,7	188,000,000	18,800,000	169,200,000	33,840,000	135,360,000	1,453,766	1,788,106	2,875,317
ton	38/90	C6	14 sd 22	195,000,000	19,500,000	175,500,000	35,100,000	140,400,000	1,507,896	1,854,684	2,982,377
ensia	38/90	C5	22 sd 30	200,000,000	20,000,000	180,000,000	36,000,000	144,000,000	1,546,560	1,902,240	3,058,848
o	40/90	C5	10 sd 19	208,000,000	20,800,000	187,200,000	37,440,000	149,760,000	1,608,422	1,978,330	3,181,202
nyak	42/90	C4	17 sd 24	218,000,000	21,800,000	196,200,000	39,240,000	156,960,000	1,685,750	2,073,442	3,334,144
mal	48/105	C2	31 sd 42	240,000,000	24,000,000	216,000,000	43,200,000	172,800,000	1,855,872	2,282,688	3,670,618
onan	48/105	B3	20 sd 33	255,000,000	25,500,000	229,500,000	45,900,000	183,600,000	1,971,864	2,425,356	3,900,031
ood	92/180	B1	12	425,000,000	42,500,000	382,500,000	76,500,000	306,000,000	3,286,440	4,042,260	6,500,052
ata	92/180	B1	7 sd 11	440,000,000	44,000,000	396,000,000	79,200,000	316,800,000	3,402,432	4,184,928	6,729,466
chester	105/220	A4	8 sd 14	520,000,000	52,000,000	468,000,000	93,600,000	374,400,000	4,021,056	4,945,824	7,953,005
let	105/220	A3	15 sd 21	540,000,000	54,000,000	486,000,000	97,200,000	388,800,000	4,175,712	5,136,048	8,258,890
nda	75/105	C2	25,26,27	415,000,000	41,500,000	373,500,000	74,700,000	298,800,000	3,209,112	3,947,148	6,347,110
oma	100/180	B1	2 sd 5	635,000,000	63,500,000	571,500,000	114,300,000	457,200,000	4,910,328	6,039,612	9,711,842
mania	135/220	A3	7 sd 14	850,000,000	85,000,000	765,000,000	153,000,000	612,000,000	6,572,880	8,084,520	13,000,104

01 Februari 201

urangan :
ang tanda jadi/booking fee Rp.750.000,- dan tidak termasuk dalam perhitungan Harga Jual, jika batal tidak dapat diambil kembali
ang muka pertama minimal Rp. 15.000.000,- dan dibayarkan maksimal 3 (tiga) hari setelah tanggal booking fee dan sisa uang muka
pat diangsur selama 4 bulan, untuk rumah ready stock sisa uang muka diangsur 2 bulan
embayaran TUNAI KERAS 1X bayar mendapat discount 4% dari harga netto, tidak berlaku untuk rumah ready stock
embayaran TUNAI BERTAHAP 6 bulan tanpa bunga
embayaran harus melalui rekening BCA cab.Borobudur Malang a/c 816 055 7002 a.n CHALIDANA INTI PERMATA,PT
in dianggap sah apabila sudah tercatat di rekening tersebut
eveloper tidak bertanggungjawab jika pembayaran dititipkan kepada marketing
arga sudah termasuk PLN, penyambungan air bersih pegunungan, IMB, Sertifikat, PPN dan Akta Jual Beli
arga belum termasuk biaya KPR, BPHTB, BBN, dan pajak lain sesuai ketentuan pemerintah (jika ada)
erkas-berkas aplikasi KPR harus diserahkan secara lengkap ke Developer paling lambat 3 minggu
etelah Uang Muka pertama
ersetujuan KPR dan nilai kredit sepenuhnya wewenang Bank, bila plafond kredit disetujui lebih kecil dari yang diajukan
naka konsumen wajib melunasi selisihnya sebagai tambahan uang muka sebelum akad kredit

Developer:
CHALIDANA

Marketing Officer :
RURI
0341 – 2800675
081 233439448

DAFTAR HARGA TASIKMADU REGENCY

LB / LT	HARGA	UANG MUKA	KPR	5 TAHUN	10 TAHUN	15 TAHUN
40 / 61	150,000,000	30,000,000	120,000,000	2,479,368	1,507,152	1,202,880
45 / 61	180,000,000	36,000,000	144,000,000	2,975,242	1,808,582	1,443,456
54 / 61	197,000,000	39,400,000	157,600,000	3,256,237	1,979,393	1,579,782
54/108	252,000,000	50,400,000	201,600,000	4,165,338	2,532,015	2,020,838

Keterangan :

1. Tanda jadi Rp. 5.000.000,-
2. Uang muka dibayar setelah 1 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 pemberitahuan terlebih dahulu.
7. Besarnya uang muka tunduk pada bank pemberi kredit.

HUB: SUTIM
(0341) 7386828

FTAR HARGA

HAP 1

Sigura Hill

HAP 1		PERKIRAAN ANGSURAN KPR					
Blok	TYPE	HARGA JUAL Rp.	K P R Bank		Bunga 9%/pa *		
			UM 30%	KPR 70%	5 TH	10 TH	20 TH
JMAH Ready Stok							
B-12	39 / 84	235.000.000	70.500.000	164.500.000	3.414.749	2.083.816	1.480.049
C-12	39/119	287.000.000	86.100.000	200.900.000	4.170.354	2.544.916	1.807.549
AHAP 2							
E-1	30 / 87	209.900.000	62.970.000	146.930.000	3.050.025	1.861.247	1.321.967
E-2 - E-6	36 / 84	223.000.000	66.900.000	156.100.000	3.240.379	1.977.409	1.404.472
E-7	36 / 87	229.000.000	68.700.000	160.300.000	3.327.564	2.030.613	1.442.261
E-8	36 / 115	269.000.000	80.700.000	188.300.000	3.908.798	2.385.305	1.694.184
E-9	36 / 112	265.000.000	79.500.000	185.500.000	3.850.675	2.349.836	1.668.992
E-10&11	36 / 114	270.000.000	81.000.000	189.000.000	3.923.329	2.394.172	1.700.482

Okt-10

HARGA DAPAT BERUBAH SEWAKTU-WAKTU TANPA PEMBERITAHUAN TERLEBIH DAHULU
Tanda Jadi Rp. 5.000.000,- (berlaku 1 minggu, termasuk uang muka)

HARGA SUDAH TERMASUK :

- Sertifikat HGB
- IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
- Instalasi Air Bersih
- PLN 1300 watt
- ppn (Pajak Pertambahan Nilai)

PILIHAN CARA PEMBAYARAN :

- TUNAI KERAS
- KPR Bank

HARGA BELUM TERMASUK :

- BPHTB (Biaya Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan)
- Biaya Administrasi Kredit (KPR)
- Biaya Notaris (PPAT) & balik nama
- Penambahan luas bangunan & kelebihan tanah (jika ada)

- Lunas dalam 1 minggu setelah Tanda Jadi
- Cicilan 1 dibayar dalam 1 minggu setelah Tanda Jadi
- Realisasi paling lambat 2 bulan setelah Uang Muka lunas (suku bunga yang berlaku adalah saat realisasi)

INFORMASI LEBIH LANJUT HUBUNGI:

ANA

0341-8618617/081 233165167/ 081 70531218

PT. LITHOS BERKAT ABADI

Marketing office: Raya Candi VI no 2

ist Gajayana Inside

Kantor Pemasaran : Jl. Joyosuko Timur No.9 (Belakang Kampus UIN) 0341 - 771 77 78

	Tipe	Luas Tanah	Harga Jual	Uang Muka	KPR	Perkiraan Angsuran Asumsi Bunga KPR		
						8,80%		9,25%
						5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
	38	91	304.300.000,00	76.075.000,00	228.225.000,00	Rp 4.715.000,00	Rp 2.866.400,00	Rp 2.349.000,00
	38	91	304.300.000,00	76.075.000,00	228.225.000,00	Rp 4.715.000,00	Rp 2.866.400,00	Rp 2.349.000,00
9	50	104	353.800.000,00	88.450.000,00	265.350.000,00	Rp 5.483.000,00	Rp 3.332.700,00	Rp 2.731.000,00
2	45	101	344.700.000,00	86.175.000,00	258.525.000,00	Rp 5.341.000,00	Rp 3.247.000,00	Rp 2.661.000,00
3	45	101	344.700.000,00	86.175.000,00	258.525.000,00	Rp 5.341.000,00	Rp 3.247.000,00	Rp 2.661.000,00
4	45	101	344.700.000,00	86.175.000,00	258.525.000,00	Rp 5.341.000,00	Rp 3.247.000,00	Rp 2.661.000,00
5	45	101	344.700.000,00	86.175.000,00	258.525.000,00	Rp 5.341.000,00	Rp 3.247.000,00	Rp 2.661.000,00
1	45	98	318.500.000,00	79.625.000,00	238.875.000,00	Rp 4.935.000,00	Rp 3.000.200,00	Rp 2.458.000,00
3	40	78	266.000.000,00	79.800.000,00	186.200.000,00	Rp 3.847.000,00	Rp 2.338.600,00	Rp 1.916.000,00
4	45	104	340.500.000,00	85.125.000,00	255.375.000,00	Rp 5.276.000,00	Rp 3.207.400,00	Rp 2.628.000,00

arga sudah Termasuk

IMB
Sertifikat Hak Milik (SHM)
Air Bersih, PLN 1300 watt
Pagar Belakang keliling

Bonus

- Taman Depan
- Pagar Besi Depan

Harga Belum Termasuk

- Kelebihan Tanah
- Penambahan Bangunan
- Biaya KPR
- BBN, BPHTB dan PPN
- Pajak-pajak yang timbul dikemudian hari

ara Pembayaran

anda jadi Rp. 5.000.000,00
Jang Muka dapat diangsur 6 kali

Harga sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
Besarnya KPR dapat berubah tergantung dari Bank Pemberi Kredit
Pembeli bersedia menambah Uang Muka jika Permohonan KPR diturunkan

Green View

R E G E N C Y

a truly Living ...
Hunian minimalis modern berpadu
dengan keindahan alam sekitarnya

Kavling	LB / LT	Harga Jual	Uang Muka 30%	KREDIT / KPR	ANGSURAN 8,8 %		
					5 THN	10 THN	15 THN
1	102 / 52	385.000.000	115.500.000	269.500.000	7.991.967	4.877.017	3.904.926
4,5,6,7,8,9	130 / 65	385.000.000	115.500.000	268.500.000	7.991.967	4.877.017	3.904.926

Kavling	LB / LT	Harga Jual	Uang Muka 20%	KREDIT / KPR	ANGSURAN 8,8%		
					5 THN	10 THN	15 THN
MILAN	40 / 33	159.000.000	31.800.000	127.200.000	2.628.135	1.597.590	1.275.000
MILAN	40 / 77	164.000.000	32.800.000	131.200.000	2.710.780	1.647.800	1.315.150
MADRID	50 / 105	222.500.000	44.500.000	178.000.000	3.677.733	2.235.607	1.784.278
MUNCHEN	60 / 120	246.900.000	49.380.000	197.520.000	4.081.044	2.480.770	1.979.947
MONACO	75 / 136	312.250.000	62.450.000	249.800.000	5.161.223	3.137.386	2.504.004
MANCHESTER	80 / 168	356.000.000	71.200.000	284.800.000	5.884.973	3.576.971	2.854.845
MANCHESTER	133 / 153	528.750.000	105.750.000	423.000.000	8.799.782	5.312.707	4.240.167

ice : Ruko Green View Kav 3, Jl. Atletik 120 Tasikmadu Malang, J. Tlp.0341-6655550/Fax.0341-400555
PROPERTY Malang Kota - Ruko Sukarno Hatta 2-3 Malang (Terminal Tiket Building) Tlp.0341-412999

CARA PEMBAYARAN

- *Administrasi Pilih Kavling : Rp. 500.000
- *Tanda Jadi : Rp. 2.500.000 (Mengurangi Uang Muka)
- *Uang Muka / DP : 20% (Dapat diangsur 3x / 3 bulan)
- *Sisa Pembayaran : 80 % dapat dibayarkan secara Tunai Keras / Bertahap / atau KPR
- *Kelebihan tanah : Milan, Madrid, Munchen Rp. 1 jt/m2
Monaco, Manchester Rp. 1,25 jt/m2

HARGA JUAL SUDAH TERMASUK

- *Sertifikat Hak Milik (SHM)
- *Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- *PLN 1300 Watt, 2200 Untuk Ruko
- *PDAM / Sumur Bor

HARGA JUAL BELUM TERMASUK

- *Kelebihan tanah standart dari brosur
- *Tambahan volume bangunan
- *AIB (Akta Jual Beli) dan Balik Nama
- *Biaya KPR
- *Biaya Notaris

**DP & Angsuran
BISA DIATUR**

**FREE
Fasilitas CCTV, WI FI,
TV Cable**

**Bunga 0%
Selama Masa
Promo**

Daftar Harga Perumahan de' IKAN LAYUR Park						
Jl. Ikan layur, borobudur - MALANG						
Type	Harga Jual	U M 20%	KPR	Angsuran (1 = 8,8 %/th)		
				5th	10th	15th
40 / 117	290,000,000	58,000,000	232,000,000	4,793,445	2,913,827	2,325,568
54 / 144	325,000,000	65,000,000	260,000,000	5,371,964	3,265,496	2,606,240

Keterangan:

1. Booking fee Rp 5.000.000,- (berlaku 1minggu),
2. Sisa UM 2minggu setelah Booking Fee
3. Harga termasuk SHM, IMB, PLN, PDAM/Sumur Bor
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

767 2060

Contact Person : YOSSI (0341) ~~7787 906~~ / 081 233 065 295

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

Pembeli wajib menambah UM apabila terjadi penurunan Plafon Kredit KPR

UM mulai **3 juta-an**

Puri Cempaka Putih
JL. Mayjend. Sungkono Malang
Telp. 0341-751542 / 754055

TYPE	HARGA JUAL	UANG MUKA JamSosTek	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN		
				5 TH	10 TH	15 TH
25 / 60	99.500.000	500.000	79.000.000	1.848.929	1.189.082	992.503
30 / 66	115.000.000	3.000.000	92.000.000	2.126.810	1.356.847	1.125.620

HARGA JUAL SUDAH TERMASUK : IMB, Listrik, Air Bersih

HARGA JUAL BELUM TERMASUK : Balik Nama Sertifikat

Per 01 November 2010

TYPE	HARGA JUAL	UANG MUKA JamSosTek	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN		
				5 TH	10 TH	15 TH
40/70	155.263.500	11.263.500	124.000.000	2.866.570	1.828.793	1.517.140
40/75	168.489.250	13.489.250	135.000.000	3.120.863	1.991.025	1.651.725
40/81	170.849.250	14.849.250	136.000.000	3.143.980	2.005.773	1.663.960
40/87.5	173.460.000	14.460.000	139.000.000	3.213.333	2.050.018	1.700.665
70/133	330.149.250	46.149.250	264.000.000	5.989.940	3.774.980	3.101.780

HARGA JUAL SUDAH TERMASUK : IMB, Listrik, Air Bersih + Sertifikat, Pagar Keliling

HARGA JUAL BELUM TERMASUK :

- * Biaya Administrasi Rp. 500.000
- * Biaya Proses KPR
- * BPHTB
- * Biaya Pengembangan & Kelebihan Tanah

PEMBAYARAN UANG MUKA :

- * Angsuran Uang Muka 1 dibayar paling lambat satu minggu setelah tanda jadi.
- * Tanda jadi hilang bila pembayaran uang muka tidak terlaksana dalam jangka waktu 1 minggu setelah tanda jadi

CATATAN :

- * Harga Jual sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan
- * Besar KPR dan Perhitungan Angsuran ditentukan oleh Bank Pemberi Kredit
- * Booking Fee sebesar Rp 1.000.000 atau Rp 5.000.000
- * Uang Muka diangsur 4 bulan
- * Pencairan PUM JAMSOSTEK adalah wewenang instansi terkait. Developer hanya membantu proses pencairan.

DAFTAR HARGA Tirtasani Royal Resort

CLUSTER	Type/LT	Harga Jual	Uang Muka	Discount Uang Muka	Uang Muka Netto	KPR	Angsuran KPR		
							5 tahun	10 tahun	15 tahun
PARK ROYAL	39/84	190.000.000	19.000.000	7.000.000	12.000.000	171.000.000	3.570.483	2.189.384	1.759.915
RIVER PLACE	48/120	298.000.000	35.000.000	15.000.000	20.000.000	283.000.000	5.491.414	3.387.288	2.708.770
Rumah 1 Lantai Tengah	58/144	358.000.000	40.000.000	15.000.000	25.000.000	318.000.000	8.639.808	4.071.449	3.272.824
	83/200	508.000.000	50.000.000	20.000.000	30.000.000	458.000.000	9.521.234	5.838.305	4.893.108
RIVER PLACE Rumah 1 lantai pojok	90/190	540.000.000	55.000.000	15.000.000	40.000.000	485.000.000	10.128.752	6.209.801	4.991.572
	120/221	680.000.000	70.000.000	20.000.000	50.000.000	610.000.000	12.736.739	7.810.013	6.278.059
	140/252	788.000.000	80.000.000	25.000.000	55.000.000	706.000.000	14.741.209	9.039.130	7.268.081
	140/324	877.000.000	80.000.000	25.000.000	65.000.000	787.000.000	16.432.481	10.076.197	8.099.725
	140/437	1.020.000.000	100.000.000	30.000.000	70.000.000	920.000.000	19.209.508	11.779.038	9.488.548
HILTON HEAD	85/153	392.000.000	40.000.000	15.000.000	25.000.000	352.000.000	7.349.725	4.508.762	3.622.749
Rumah 1 Lantai tengah	75/180	458.000.000	50.000.000	20.000.000	30.000.000	408.000.000	8.477.239	5.198.140	4.178.511
	100/200	558.000.000	55.000.000	20.000.000	35.000.000	503.000.000	10.502.590	6.440.060	5.178.828
HILTON HEAD	120/220	679.000.000	70.000.000	20.000.000	50.000.000	609.000.000	12.715.859	7.797.210	6.287.767
Rumah 1 Lantai PojoK	120/270	742.000.000	70.000.000	20.000.000	50.000.000	672.000.000	14.031.293	8.603.818	6.918.157
	250/837	1.640.000.000	165.000.000	50.000.000	115.000.000	1.475.000.000	30.797.853	18.884.888	15.180.553
HILTON HEAD	180/200	787.000.000	80.000.000	30.000.000	50.000.000	707.000.000	14.762.089	9.051.933	7.276.373
Rumah 2 Lantai	220/375	1.380.000.000	140.000.000	50.000.000	90.000.000	1.240.000.000	25.891.076	15.878.092	12.781.958
RUKO	120/80	570.000.000	110.000.000	20.000.000	90.000.000	480.000.000	9.604.754	5.889.518	-

feb'11

KHARGA Sudah Termasuk :
 - Sertifikat Atas Nama pembeli (HGB)
 - IMB
 - Notaris, AJS, BBN
 - PPN Tanah & Bangunan
 - BPHTB
 - Air Bersih
 - PLN 1300 Watt (Park Royal)
 - PLN 2200 Watt (Hilton & River)
 - Pagar keliling
 - Telepon (Hilton & River)
 - Taman depan
 Harga Belum Termasuk:
 - Biaya Administrasi KPR

Catatan:

- Tanda Jadi Pilih Kavling Rp.5.000.000,- (Hilton Head & River Place) -
- Tanda jadi Pilih Kavling Rp.2.000.000,- (Park Royal)
- Harga jual sewaktu-waktu berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Dapat dimiliki secara KPR dan Tunai Bertahap
- Pembelian secara KPR uang muka dapat diangsur
- Pembelian secara Tunai Bertahap dapat diangsur 12x tanpa bunga
- Besarnya bunga atau kredit sesuai dengan ketentuan bank saat realisasi

Contact Person : **WIWIK**
081 252 634 599
081 555 834 599

Pembayaran TRANSFER melalui :
 • BRI Cabang Malang : 0081-01-001284.30.1
 • Bank MANDIRI : 1440010116807
 • Bank BTN : 00012.01.30.000132.1
 • Bank Nlaga : 035 010 25 00000
 Atas Nama :
PT. CITRA GADING ASRITAMA

Informasi Kantor Pemesanan
TIRTASANI ROYAL RESORT
 Alamat :
 Ruko Tirtasani Royal Resort Blok H No.20-21
 Karangploso- Malang
 Fax. (0341) 400636

PERUMAHAN PURI KARTIKA ASRI
KASIH EMAS DI JALAN KELAS SATU
PANJI SUROSO MALANG

Dapatkan
DISKON s/d 30 Juta

TYPE	DISKON	UANG MUKA	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN		
				5 Th	10 Th	15 Th
0 / 96	Rp 10.000.000	Rp 65.000.000	Rp 195.000.000	Rp 4.029.000	Rp 2.449.000	Rp 1.955.000
15 / 96	Rp 15.000.000	Rp 68.000.000	Rp 204.000.000	Rp 4.215.000	Rp 2.562.000	Rp 2.045.000
4 / 111	Rp 20.000.000	Rp 80.000.000	Rp 240.000.000	Rp 4.959.000	Rp 3.014.000	Rp 2.406.000
0 / 128	Rp 25.000.000	Rp 92.000.000	Rp 273.000.000	Rp 5.641.000	Rp 3.429.000	Rp 2.737.000
0 / 152	Rp 30.000.000	Rp 105.000.000	Rp 315.000.000	Rp 6.508.000	Rp 3.956.000	Rp 3.158.000

HARGA JUAL SUDAH TERMASUK :
 Booking Fee Rp 5.000.000,- (sudah mengurangi Uang Muka)
 Sertifikat Hak Milik

MB
 Akta Jual Beli & Biaya Balik Nama
 PLN 1300 Watt
 Air PDAM

**Uang Muka
 Bisa Diangsur
 4x**

TERANGAN :
 Suku Bunga menyesuaikan dengan Bank Pemberi Kredit saat Realisasi KPR
 Harga sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
 Apabila terjadi pembatalan, uang yang sudah masuk hangus
 Apabila luas tanah lebih dengan yang tercantum di brosur akan diperhitungkan kemudian
 Harga per 21 Maret 2011

HARGA JUAL BELUM TERMASUK :

1. Biaya Pajak BPHTB, dll
2. Biaya Proses KPR

CONTACT PERSON

ANTOK ☎ 0341-771 3209
 DWI SUSILO ☎ 0341-539 4899
 INIS ☎ 081 796 216 61
 SILVI ☎ 085 736 031 933
 BAMBANG ☎ 0341-447 9069
 WITO ☎ 0341-990 2644

Marketing Office : Ruko A1 Perum. Puri Kartika Asri ☎ (0341) 487940

PERUMAHAN GRAHA PELITA ASRIKATON

Email : gp_asrikaton@yahoo.com

Daftar Harga per 1 Juli 2010

* Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan*

Tahap I

Tipe	L.Tnh	Total Harga	Uang Muka	KPR	Angsuran KPR BTN		Ket
					10 Th	15 Th	
36	80	169,290,000	51,290,000	118,000,000	1,740,303	1,443,730	D1 (hook)
36	91	169,290,000	51,290,000	118,000,000	1,740,303	1,443,730	C12b
38	82	164,780,000	49,780,000	115,000,000	1,696,058	1,407,025	C38
40	113	199,870,000	60,870,000	139,000,000	2,050,018	1,700,665	D15
45	105	214,500,000	64,500,000	150,000,000	2,212,250	1,835,250	B11
54	112	242,000,000	73,000,000	169,000,000	2,492,468	2,067,715	A5

KIOS

45	40	163,625,000	49,625,000	114,000,000	1,785,905		K2-K12
----	----	-------------	------------	-------------	-----------	--	--------

TAHAP II

Blok I

36	84	171,600,000	51,600,000	120,000,000	1,769,800	1,468,200	D29-D34
40	81	177,100,000	54,100,000	123,000,000	1,814,045	1,504,905	D26
45	98	206,800,000	62,800,000	144,000,000	2,123,760	1,761,840	A38,A39
54	112	278,520,000	84,520,000	194,000,000	2,861,177	2,373,590	A7 -A19

Blok II

27	72	130,680,000	39,680,000	91,000,000	1,342,098	1,113,385	E2-E8
36	78	156,420,000	47,420,000	109,000,000	1,507,568	1,333,615	D41-D47
45	98	196,020,000	59,020,000	137,000,000	2,020,522	1,676,195	A42

Blok III

27	72	122,760,000	37,760,000	85,000,000	1,253,608	1,039,975	E9-E17
36	75	145,200,000	44,200,000	101,000,000	1,489,582	1,235,735	E31,F8
40	90	167,200,000	50,200,000	117,000,000	1,725,555	1,431,495	A45,A43

Angsuran dan bunga tidak mengikat, tergantung bank pemberi kredit. Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan.

Harga Sudah Termasuk :

1. SHM, IMB
2. Listrik 1300 Watt
3. Taman dan
4. Tembok belakang

Harga Belum Termasuk :

1. Notaris untuk AJB, BN
2. BPHTB
3. Biaya KPR

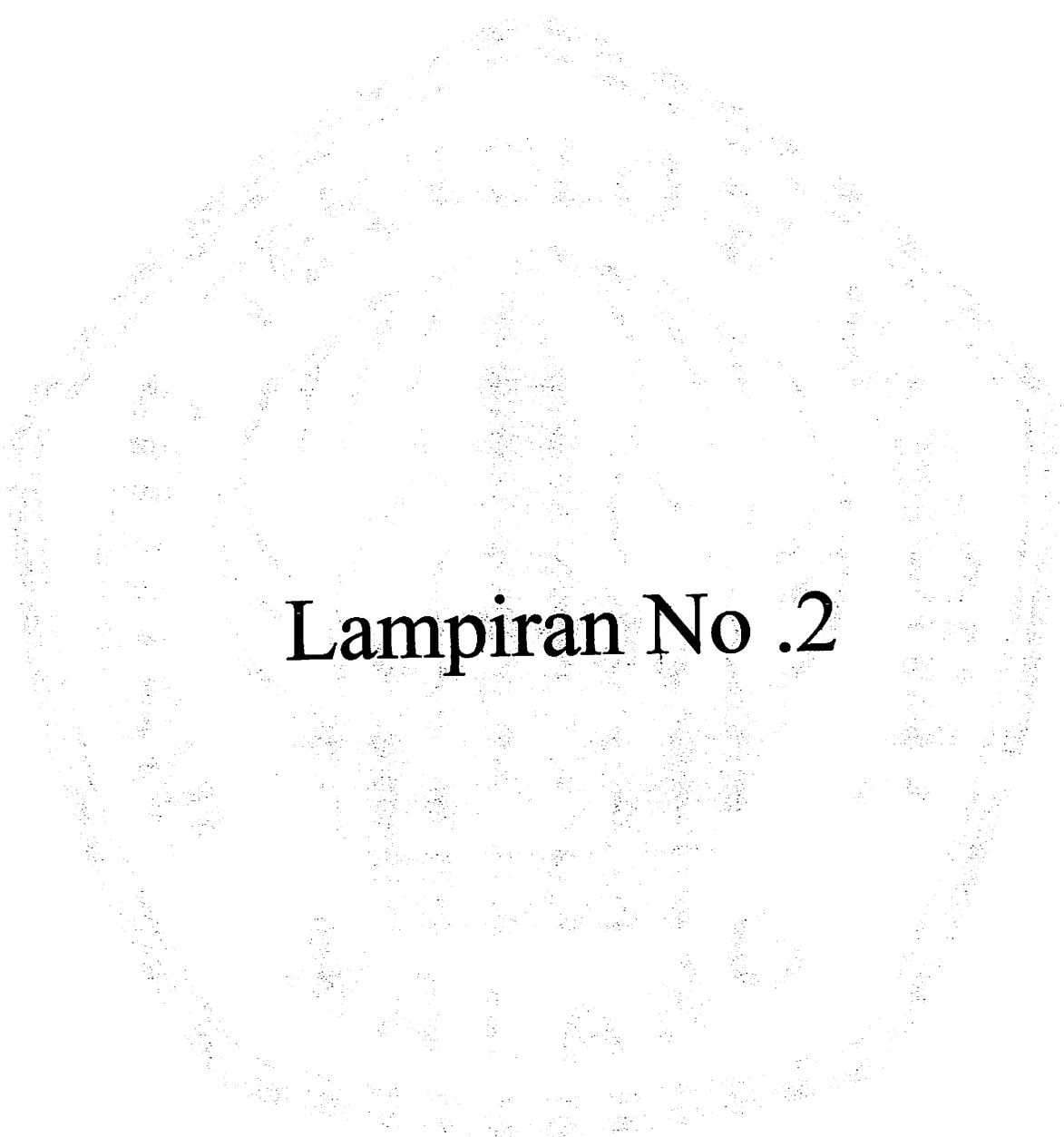
Persyaratan KPR

1. FC KTP Suami-istri & KK(3 lbr)
2. FC Surat Nikah (3 lbr), NPWP
3. FC Rekening tabungan 3 bln terakhir
4. Foto suami istri (1 lbr)

KETERANGAN :

- * Tanda jadi untuk pilih kavling Rp.1.000.000,- (Termasuk Uang Muka, hangus bila batal)
- * Bersedia menambah uang muka bila kredit yang disetujui Bank tidak sesuai dengan permohonan
- * Uang muka bisa diangsur 6X selama 6 bulan

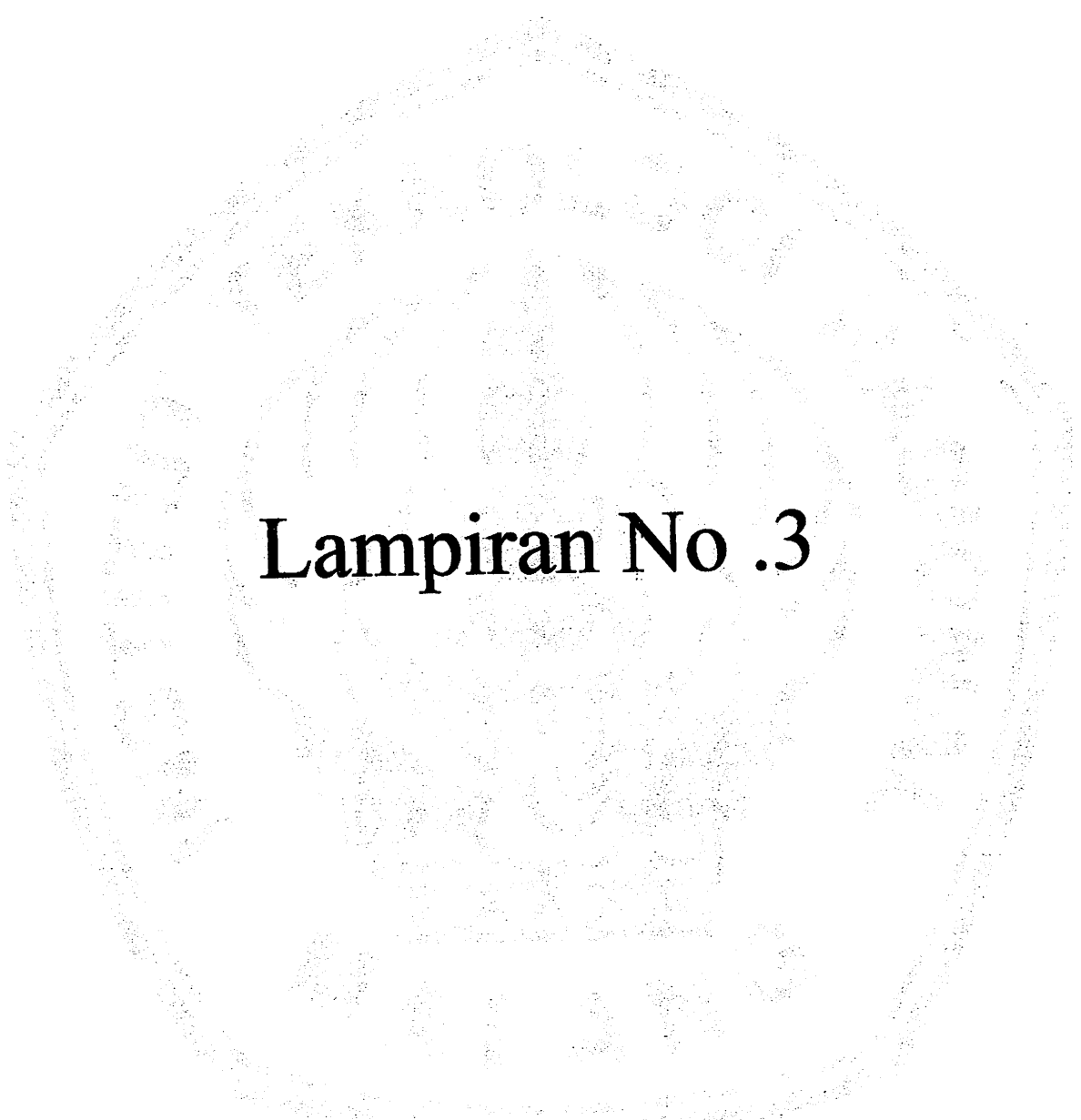
Office 6000187 Dewi 6372411 Rlan 9443932
Muhammad 6100188, Fax (0341) 719380



Lampiran No .2

Tabel Rekapitulasi

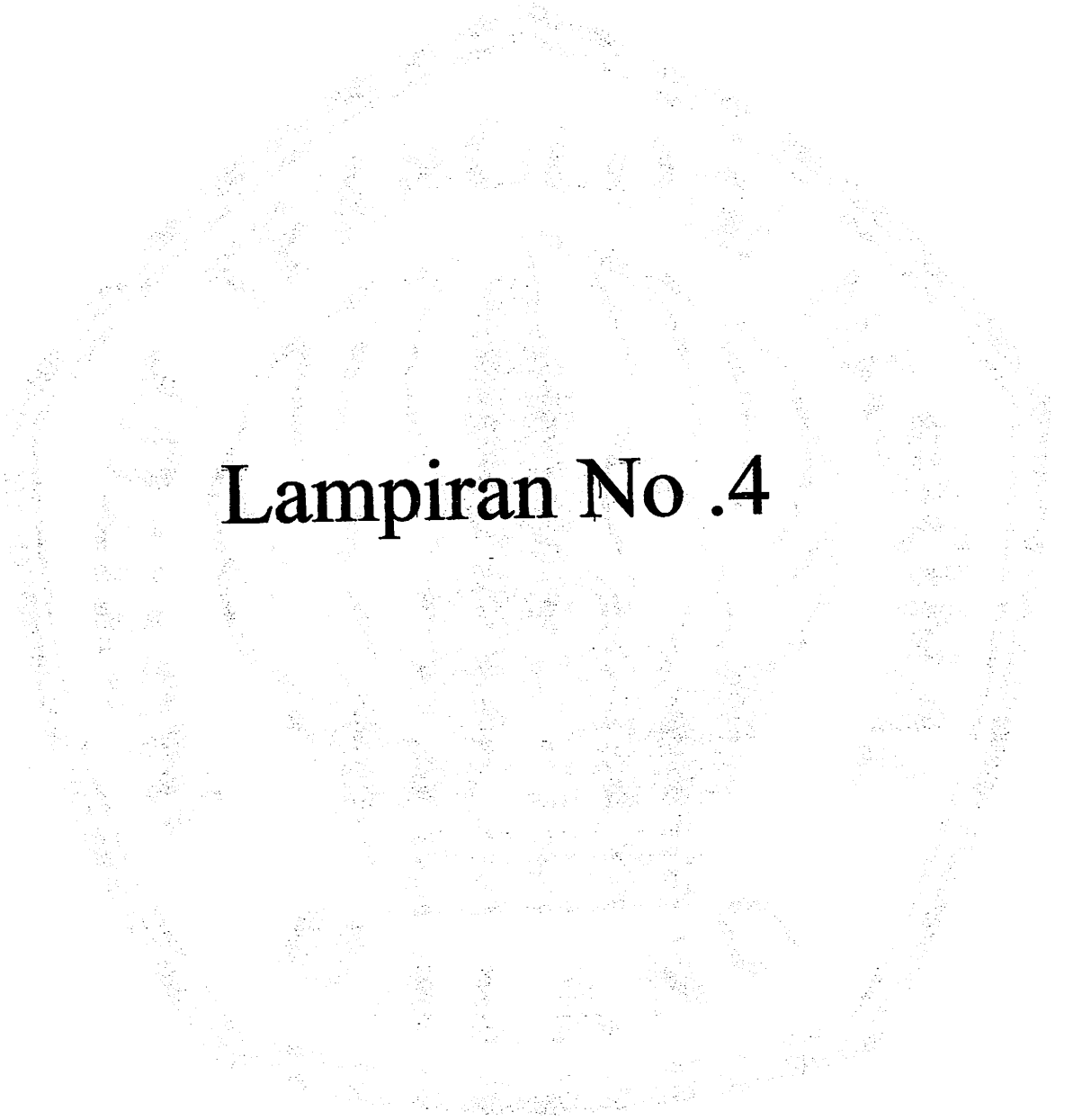
No	Developer	Alamat	Lokasi	tipe bangunan	Luas Tanah	Letak	Lokasi	Harga (Rp) x 10 ⁸
					(m ²)	(Km)	Transformasi	
				m ²	X1	X2	X3	Y
1	Puri Kartika Asri	Jl.Panji Suroso	Lokasi 1	40	96	6.5	4.524622414	2.6
2	Puri Cempaka Putih	Jl.Mayjend Sungkono	Lokasi 2	40	70	8.3	3.349185629	1.552635
3	Puri Cempaka Putih	Jl.Mayjend Sungkono	Lokasi 2	40	77	8.3	3.349185629	1.6848925
4	Puri Cempaka Putih	Jl.Mayjend Sungkono	Lokasi 2	40	81	8.3	3.349185629	1.7084925
5	Graha Pelita Asrikaton	Jl.Raya Bamban	Lokasi 4	40	113	7.3	1	1.9987
6	Graha Pelita Asrikaton	Jl.Raya Bamban	Lokasi 4	40	80	7.3	1	1.771
7	Graha Pelita Asrikaton	Jl.Raya Bamban	Lokasi 4	40	90	7.3	1	1.672
8	Green View Regency	Jl.Akordion	Lokasi 3	40	72	10.7	2.22498172	1.59
9	Green View Regency	Jl.Akordion	Lokasi 3	40	77	10.7	2.22498172	1.64
10	Tasikmadu Regency	Jl.Atletik	Lokasi 3	40	61	9.7	2.22498172	1.5
11	De Cassablanca	Jl.Cemorokandang	Lokasi 2	40	90	10	3.349185629	2.08
12	Graha Cendana	Jl.Simpang Sunan Kali Jaga	Lokasi 3	40	99	5	2.22498172	2.99
13	Graha Cendana	Jl.Simpang Sunan Kali Jaga	Lokasi 3	40	98	5	2.22498172	2.98
14	Graha Cendana	Jl.Simpang Sunan Kali Jaga	Lokasi 3	40	97	5	2.22498172	2.96
15	Graha Cendana	Jl.Simpang Sunan Kali Jaga	Lokasi 3	40	96	5	2.22498172	2.95
16	De Ikan Layur Park	Jl.Ikan Layur	Lokasi 2	40	117	5.2	2.22498172	2.9
17	Gajayana Inside	Jl.Joyo Suko Timur	Lokasi 2	40	78	6.6	3.349185629	2.66
18	Nirwana Sulfat	Jl.Simpang L.A Sucipto	Lokasi 2	40	88	6.3	3.349185629	2.493
19	Sigura Hill	Jl.Joyo Suko	Lokasi 2	39	84	5.5	3.349185629	2.35
20	Sigura Hill	Jl.Joyo Suko	Lokasi 2	39	119	5.5	3.349185629	2.87
21	Tirtasani Royal Resort	Jl.Raya Karang Ploso	Lokasi 1	40	84	12	4.524622414	1.9
22	Sigura Land	Jl.Sunan Muria	Lokasi 3	40	119	6	2.22498172	3.15
23	Royal Kampus	Jl.Raya Perusahaan	Lokasi 3	40	112	10	2.22498172	2.57
24	Royal Kampus	Jl.Raya Perusahaan	Lokasi 3	40	135	10	2.22498172	2.89
25	Royal Kampus	Jl.Raya Perusahaan	Lokasi 3	40	159	10	2.22498172	3.23



Lampiran No .3

Table of F-statistics $\alpha = 0.05$

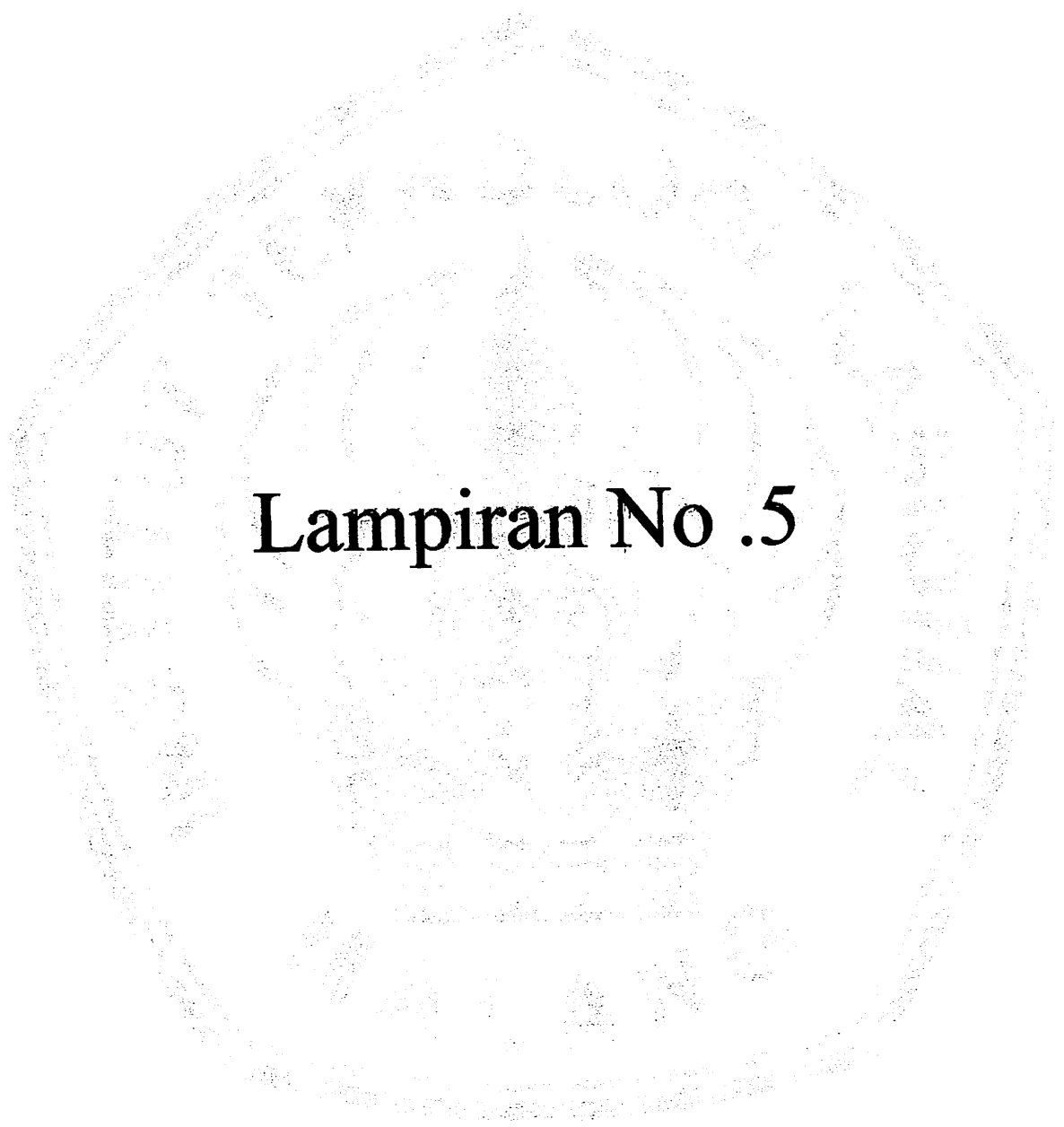
d.f.1 \ d.f.2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	24	26	28	30	35	40	45	50	60	70	80	100	200	500	1000
3	10.13	9.55	9.28	9.12	9.01	8.94	8.89	8.85	8.81	8.79	8.76	8.74	8.73	8.71	8.70	8.69	8.68	8.67	8.67	8.66	8.65	8.64	8.63	8.62	8.62	8.60	8.59	8.59	8.58	8.57	8.57	8.56	8.55	8.54	8.53	8.53
4	7.71	6.94	6.59	6.39	6.26	6.16	6.09	6.04	6.00	5.96	5.94	5.91	5.89	5.87	5.86	5.84	5.83	5.82	5.81	5.80	5.79	5.77	5.76	5.75	5.75	5.73	5.72	5.71	5.70	5.69	5.68	5.67	5.66	5.65	5.64	5.63
5	6.61	5.79	5.41	5.19	5.05	4.95	4.88	4.82	4.77	4.74	4.70	4.68	4.66	4.64	4.62	4.60	4.59	4.58	4.57	4.56	4.54	4.53	4.52	4.50	4.50	4.48	4.46	4.45	4.44	4.43	4.42	4.41	4.39	4.37	4.37	
6	5.99	5.14	4.76	4.53	4.39	4.28	4.21	4.15	4.10	4.06	4.03	4.00	3.98	3.96	3.94	3.92	3.91	3.90	3.88	3.87	3.86	3.84	3.83	3.82	3.81	3.79	3.77	3.76	3.75	3.74	3.73	3.72	3.71	3.69	3.68	3.67
7	5.59	4.74	4.35	4.12	3.97	3.87	3.79	3.73	3.68	3.64	3.60	3.57	3.55	3.53	3.51	3.49	3.48	3.47	3.46	3.44	3.43	3.41	3.40	3.39	3.38	3.36	3.34	3.33	3.32	3.30	3.29	3.28	3.27	3.25	3.24	3.23
8	5.32	4.46	4.07	3.84	3.69	3.58	3.50	3.44	3.39	3.35	3.31	3.28	3.26	3.24	3.22	3.20	3.19	3.17	3.16	3.15	3.13	3.12	3.10	3.09	3.08	3.06	3.04	3.03	3.02	3.01	2.99	2.99	2.97	2.95	2.94	2.93
9	5.12	4.26	3.86	3.63	3.48	3.37	3.29	3.23	3.18	3.14	3.10	3.07	3.05	3.03	3.01	2.99	2.97	2.96	2.95	2.94	2.92	2.90	2.89	2.87	2.86	2.84	2.83	2.81	2.80	2.79	2.78	2.77	2.76	2.75	2.73	2.72
10	4.96	4.10	3.71	3.48	3.33	3.22	3.14	3.07	3.02	2.98	2.94	2.91	2.89	2.86	2.85	2.83	2.81	2.80	2.79	2.77	2.75	2.74	2.72	2.71	2.70	2.68	2.66	2.65	2.64	2.62	2.61	2.60	2.59	2.58	2.55	2.54
11	4.84	3.98	3.59	3.36	3.20	3.09	3.01	2.95	2.90	2.85	2.82	2.79	2.76	2.74	2.72	2.70	2.69	2.67	2.66	2.65	2.63	2.61	2.59	2.58	2.57	2.55	2.53	2.52	2.51	2.49	2.48	2.47	2.46	2.45	2.42	2.41
12	4.75	3.89	3.49	3.26	3.11	3.00	2.91	2.85	2.80	2.75	2.72	2.69	2.66	2.64	2.62	2.60	2.58	2.57	2.56	2.54	2.52	2.51	2.49	2.48	2.47	2.44	2.43	2.41	2.40	2.39	2.37	2.36	2.35	2.32	2.31	2.30
13	4.67	3.81	3.41	3.18	3.03	2.92	2.83	2.77	2.71	2.67	2.63	2.60	2.58	2.55	2.53	2.51	2.50	2.48	2.47	2.46	2.44	2.42	2.41	2.39	2.38	2.36	2.34	2.33	2.31	2.30	2.28	2.27	2.26	2.25	2.22	2.21
14	4.60	3.74	3.34	3.11	2.96	2.85	2.76	2.70	2.65	2.60	2.57	2.53	2.51	2.48	2.46	2.44	2.43	2.41	2.40	2.39	2.37	2.35	2.33	2.32	2.31	2.28	2.27	2.25	2.24	2.22	2.21	2.20	2.19	2.18	2.16	2.14
15	4.54	3.68	3.27	3.04	2.89	2.79	2.71	2.64	2.59	2.54	2.51	2.48	2.45	2.42	2.40	2.38	2.37	2.35	2.34	2.33	2.31	2.29	2.27	2.26	2.25	2.22	2.20	2.19	2.18	2.16	2.15	2.14	2.12	2.10	2.08	2.07
16	4.49	3.63	3.24	3.01	2.85	2.74	2.66	2.59	2.54	2.49	2.46	2.42	2.40	2.37	2.35	2.33	2.31	2.30	2.28	2.27	2.25	2.23	2.21	2.19	2.17	2.16	2.15	2.14	2.12	2.11	2.09	2.08	2.07	2.04	2.02	2.02
17	4.45	3.59	3.20	2.96	2.81	2.70	2.61	2.55	2.49	2.45	2.41	2.38	2.35	2.33	2.31	2.29	2.27	2.26	2.24	2.23	2.21	2.19	2.17	2.16	2.15	2.13	2.12	2.10	2.09	2.08	2.06	2.05	2.03	2.02	1.99	1.97
18	4.41	3.55	3.16	2.93	2.77	2.66	2.58	2.51	2.46	2.41	2.37	2.34	2.31	2.28	2.26	2.24	2.23	2.21	2.20	2.19	2.17	2.15	2.13	2.12	2.11	2.09	2.08	2.06	2.05	2.04	2.02	2.00	1.99	1.98	1.95	1.92
19	4.39	3.52	3.13	2.90	2.74	2.63	2.54	2.48	2.42	2.38	2.34	2.31	2.28	2.25	2.23	2.21	2.20	2.18	2.17	2.16	2.13	2.11	2.10	2.08	2.07	2.05	2.04	2.01	2.00	1.98	1.97	1.96	1.94	1.91	1.89	1.88
20	4.35	3.49	3.10	2.87	2.71	2.60	2.51	2.45	2.39	2.35	2.31	2.28	2.25	2.23	2.21	2.19	2.18	2.16	2.15	2.14	2.12	2.10	2.08	2.07	2.05	2.04	2.01	2.00	1.98	1.97	1.95	1.93	1.92	1.91	1.88	1.85
22	4.30	3.44	3.05	2.82	2.66	2.55	2.46	2.40	2.34	2.30	2.26	2.23	2.20	2.17	2.15	2.13	2.11	2.10	2.08	2.07	2.05	2.03	2.01	2.00	1.98	1.97	1.94	1.92	1.91	1.89	1.88	1.86	1.85	1.82	1.80	1.79
24	4.26	3.40	3.01	2.78	2.62	2.51	2.42	2.36	2.30	2.25	2.22	2.18	2.15	2.13	2.11	2.09	2.07	2.06	2.04	2.03	2.00	1.98	1.97	1.95	1.94	1.91	1.89	1.88	1.86	1.84	1.83	1.82	1.80	1.78	1.77	1.75
26	4.23	3.37	2.98	2.74	2.59	2.47	2.39	2.32	2.27	2.22	2.18	2.15	2.12	2.09	2.06	2.04	2.02	2.00	1.99	1.97	1.95	1.93	1.91	1.90	1.88	1.87	1.84	1.82	1.80	1.79	1.77	1.75	1.74	1.73	1.69	1.67
28	4.20	3.34	2.95	2.71	2.56	2.45	2.36	2.29	2.24	2.19	2.15	2.12	2.09	2.06	2.04	2.01	1.99	1.98	1.96	1.95	1.93	1.91	1.89	1.87	1.85	1.84	1.81	1.79	1.77	1.76	1.74	1.73	1.69	1.67	1.66	1.63
30	4.17	3.32	2.92	2.69	2.53	2.42	2.33	2.26	2.21	2.16	2.13	2.09	2.06	2.04	2.01	1.99	1.98	1.96	1.95	1.93	1.91	1.89	1.87	1.85	1.84	1.81	1.79	1.77	1.76	1.74	1.72	1.71	1.70	1.66	1.64	1.63
35	4.12	3.27	2.87	2.64	2.49	2.37	2.29	2.22	2.16	2.11	2.08	2.04	2.01	1.99	1.96	1.94	1.92	1.91	1.89	1.88	1.85	1.83	1.82	1.80	1.79	1.76	1.74	1.72	1.70	1.68	1.66	1.65	1.63	1.60	1.57	1.57
40	4.08	3.23	2.84	2.61	2.45	2.34	2.25	2.18	2.12	2.08	2.04	2.00	1.97	1.95	1.92	1.90	1.89	1.87	1.85	1.84	1.81	1.79	1.77	1.76	1.74	1.72	1.70	1.68	1.67	1.64	1.62	1.61	1.59	1.55	1.53	1.52
45	4.06	3.20	2.81	2.58	2.42	2.31	2.22	2.15	2.10	2.05	2.01	1.97	1.94	1.92	1.89	1.87	1.86	1.84	1.83	1.80	1.78	1.76	1.74	1.73	1.71	1.69	1.68	1.66	1.64	1.63	1.60	1.59	1.57	1.55	1.51	1.49
50	4.03	3.18	2.79	2.56	2.40	2.29	2.20	2.13	2.07	2.03	1.99	1.95	1.92	1.89	1.86	1.84	1.83	1.81	1.80	1.78	1.76	1.74	1.72	1.70	1.68	1.66	1.65	1.62	1.60	1.59	1.57	1.55	1.53	1.50	1.48	1.46
60	4.00	3.15	2.76	2.53	2.37	2.25	2.17	2.10	2.04	1.99	1.95	1.92	1.89	1.86	1.84	1.81	1.79	1.77	1.75	1.74	1.72	1.70	1.67	1.65	1.64	1.62	1.59	1.57	1.55	1.53	1.50	1.49	1.47	1.45	1.43	1.40
70	3.98	3.13	2.74	2.50	2.35	2.23	2.14	2.07	2.02	1.97	1.93	1.89	1.86	1.84	1.81	1.79	1.77	1.75	1.73	1.72	1.70	1.68	1.65	1.63	1.62	1.60	1.57	1.55	1.53	1.50	1.49	1.47	1.45	1.43	1.39	1.36
80	3.96	3.11	2.72	2.48	2.33	2.21	2.12	2.05	2.00	1.95	1.91	1.88	1.84	1.82	1.79	1.77	1.75	1.73	1.71	1.69	1.68	1.65	1.63	1.61	1.59	1.57	1.54	1.52	1.51	1.48	1.46	1.45	1.43	1.39	1.35	1.34
100	3.94	3.09	2.70	2.46	2.31	2.19	2.10	2.03																												



Lampiran No .4

t Table

cum. prob	t _{.50}	t _{.75}	t _{.80}	t _{.85}	t _{.90}	t _{.95}	t _{.975}	t _{.99}	t _{.995}	t _{.999}	t _{.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										



Lampiran No .5

```
FILE='C:\Users\ACER\Desktop\vid fix\spss\input - Copy.sav'. DATASET ACTIVATE
DataSet2. DATASET CLOSE DataSet1. REGRESSION /MISSING LISTWISE
/STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN
/DEPENDENT Harga /METHOD=ENTER Luas Letak transform /SCATTERPLOT=(*ZRESID
,*ZPRED) /RESIDUALS NORM(ZRESID).
```

Regression

Notes		
Input	Output Created	12-Aug-2011 16:35:57
	Comments	
	Data	C:\Users\ACER\Desktop\vid fix\spss\input - Copy.sav
	Active Dataset	DataSet2
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data	25
Missing Value Handling	File	
	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.
	Syntax	REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Harga /METHOD=ENTER Luas Letak transform /SCATTERPLOT=(*ZRESID ,*ZPRED) /RESIDUALS NORM(ZRESID).
Resources	Processor Time	0:00:01.498
	Elapsed Time	0:00:07.866
	Memory Required	1980 bytes
	Additional Memory Required	552 bytes
	for Residual Plots	

[DataSet2] C:\Users\ACER\Desktop\vid fix\spss\input - Copy.sav

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	transform, Letak, Luas ^a		Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.899 ^a	.809	.781	.27873

a. Predictors: (Constant), transform, Letak, Luas

b. Dependent Variable: Harga

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6.901	3	2.300	29.608	.000 ^a
	Residual	1.632	21	.078		
	Total	8.532	24			

a. Predictors: (Constant), transform, Letak, Luas

b. Dependent Variable: Harga

coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1	(Constant)	1.114	.390		2.857	.009
	Luas	.020	.003	.738	7.519	.000
	Letak	-.131	.026	-.484	-5.013	.000
	transform	.136	.062	.214	2.178	.041

a. Dependent Variable: Harga

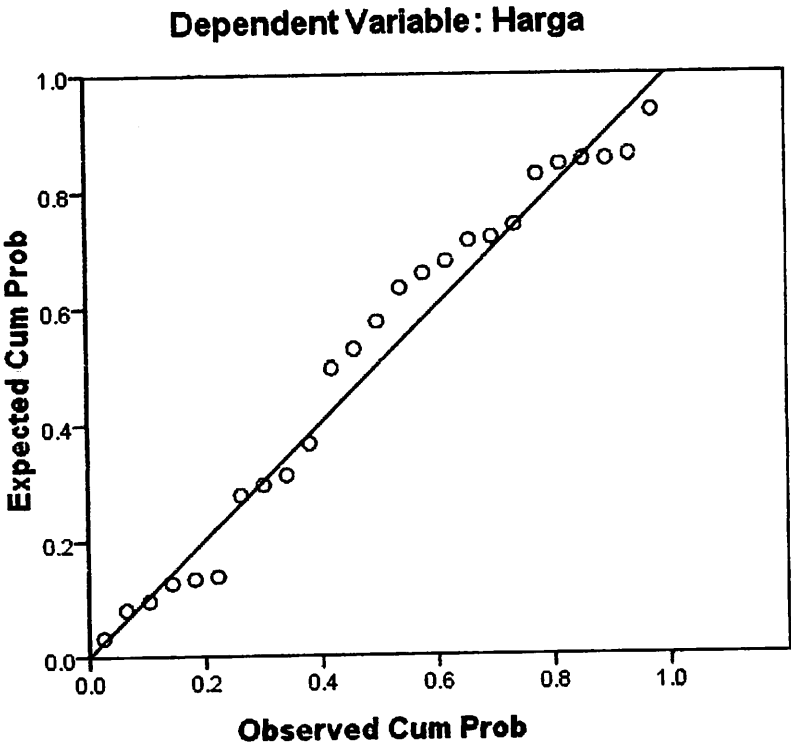
Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	1.3431	3.2337	2.3476	.53623	25
Residual	-.51753	.42282	.00000	.26073	25
Std. Predicted Value	-1.873	1.652	.000	1.000	25
Std. Residual	-1.857	1.517	.000	.935	25

a. Dependent Variable: Harga

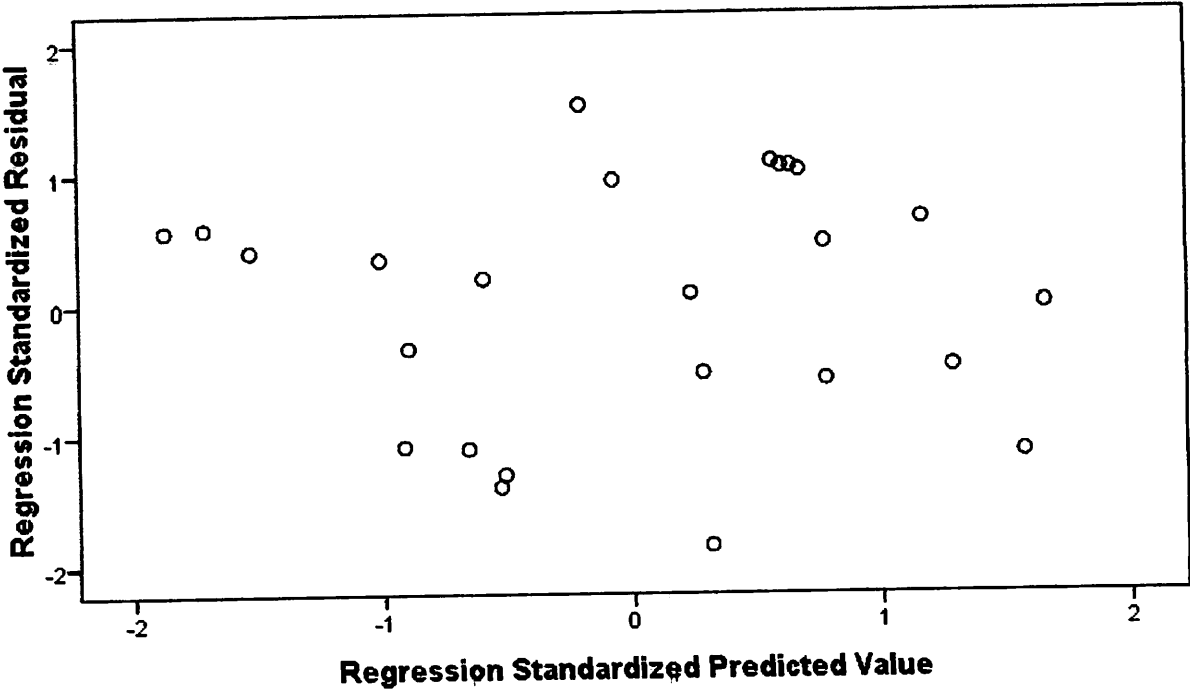
Charts

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Scatterplot

Dependent Variable: Harga



REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COLLIN TOL /CRITERIA=PIN(.05)
POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Harga /METHOD=ENTER Luas Letak
transform.

Regression

Notes		
Input	Output Created	12-Aug-2011 16:58:04
	Comments	
	Data	C:\Users\ACER\Desktop\vid fix\spss\input - Copy.sav
	Active Dataset	DataSet2
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data	25
Missing Value Handling	File	
	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.
Resources	Syntax	REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COLLIN TOL /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Harga /METHOD=ENTER Luas Letak transform.
	Processor Time	0:00:00.078
	Elapsed Time	0:00:00.072
	Memory Required	1972 bytes
	Additional Memory Required for Residual Plots	0 bytes

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	transform, Letak, Luas ^a		Enter

a. All requested variables entered.

Coefficients^a

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	Luas	.946	1.057
	Letak	.979	1.022
	transform	.944	1.059

a. Dependent Variable: Harga

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimensi on			Variance Proportions			
		Eigenvalue	Condition Index	(Constant)	Luas	Letak	transform
1	1	3.818	1.000	.00	.00	.00	.01
	2	.101	6.146	.00	.14	.01	.69
	3	.066	7.590	.00	.17	.74	.09
	4	.015	16.172	.99	.69	.24	.22

a. Dependent Variable: Harga



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

Nomor : ITN- 2305.02/21/B/TA/V/Gnp 2011
Lampiran : -
Perihal : **Bimbingan Skripsi**

23 Mei 2011

Kepada Yth : **Bpk./ Ibu Dr. Ir. Tjaturono, MMT**
Dosen Institut Teknologi Nasional Malang
Di -

MALANG

Dengan Hormat,

Bersama ini kami beritahukan, bahwa sesuai dengan kesediaan saudara/i. atas permohonan dari Mahasiswa :

Nama : **David Agung Sucandra**
Nim : **07.21.010**
Prodi : **Teknik Sipil (S-1)**

Untuk dapat Membimbing Skripsi dan Mendampingi Seminar Skripsi dengan judul :
"Model Penilaian Harga Jual Rumah Menengah Dengan Menggunakan Analisis Menengah".

Maka dengan ini kami menugaskan Saudara sebagai dosen pembimbing Skripsi. Waktu penyelesaian Skripsi tersebut selama 6 (Enam) bulan terhitung mulai tanggal :
22 Mei 2011 s.d 21 Nopember 2011. Apabila melebihi batas waktu yang telah di tentukan tetapi belum selesai, maka mahasiswa yang bersangkutan wajib memperpanjang masa bimbingannya.

Demikian atas perhatiannya kami di sampaikan banyak terima kasih.

Ketua Program Studi Teknik Sipil (S-1)
Fakultas Teknik Sipil & Perencanaan



Tembusan Kepada Yth :
1. Wakil Dekan I FTSP.
2. Arsip.



PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

**FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK**

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

Nomor : ITN- 2305.02/21/B/TA/V/Gnp 2011
Lampiran : -
Perihal : **Bimbingan Skripsi**

23 Mei 2011

Kepada Yth : **Bpk./ Ibu Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT**
Dosen Institut Teknologi Nasional Malang
Di -

MALANG

Dengan Hormat,

Bersama ini kami beritahukan, bahwa sesuai dengan kesediaan saudara/i. atas permohonan dari Mahasiswa :

Nama : **David Agung Sucandra**
Nim : **07.21.010**
Prodi : **Teknik Sipil (S-1)**

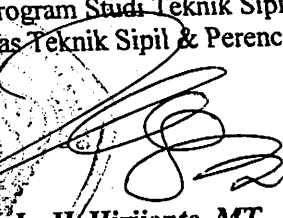
Untuk dapat Membimbing Skripsi dan Mendampingi Seminar Skripsi dengan judul :
"Model Penilaian Harga Jual Rumah Menengah Dengan Menggunakan Analisis Menengah".

Maka dengan ini kami menugaskan Saudara sebagai dosen pembimbing Skripsi.

Waktu penyelesaian Skripsi tersebut selama 6 (Enam) bulan terhitung mulai tanggal :
22 Mei 2011 s.d 21 Nopember 2011. Apabila melebihi batas waktu yang telah di
tentukan tetapi belum selesai, maka mahasiswa yang bersangkutan wajib
memperpanjang masa bimbingannya.

Demikian atas perhatiannya kami di sampaikan banyak terima kasih.

Ketua Program Studi Teknik Sipil (S-1)
Fakultas Teknik Sipil & Perencanaan


Ir. H. Hirijanto, MT
MP. 101 88 00182

Tembusan Kepada Yth :

1. Wakil Dekan I FTSP.
2. Arsip.



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG

Jl. Bend. Sigura-gura no. 2

LEMBAR ASISTENSI
LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)

NAMA : DAVID AGUNG SUCANDRA
NIM : 0721010
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING I : Dr. Ir Tjaturono ,MMT

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG

Jl. Bend. Sigura-gura no. 2

LEMBAR ASISTENSI
LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)

NAMA : DAVID AGUNG SUCANDRA
NIM : 0721010
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING 1 : Dr. Ir Tjaturono ,MMT

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

Jl. Bend. Sigura-gura no. 2

LEMBAR ASISTENSI LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)

NAMA : DAVID AGUNG SUCANDRA
NIM : 0721010
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING-2 : Lila Ayu Ratna Winanda,ST,MT

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
1		- Perbaiki Latar Belakang - Perbaiki spasi - Latar belakang disertai justifikasi	
2		- Perbaiki tabel - keterangan tabel lengkap - Metodologi Penelitian Sempurnakan - Transformasi Skala ordinal ke skala interval	
3		- Sertakan hitungan skala ordinal ke skala interval - Interpretasi Hasil - Spasi pada tabel	
4		- Print output SPSS - Print output excel - Lanjutkan ke analisa Hasil - Beri tabel pada perhitungan pengujian perbandingan	

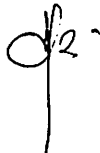


INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

Jl. Bend. Sigura-gura no. 2

LEMBAR ASISTENSI LAPORAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)

NAMA : DAVID AGUNG SUCANDRA
NIM : 0721010
PROGRAM STUDI : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING 2 : Lila Ayu Ratna Winanda,ST,MT

NO	TANGGAL	KETERANGAN	TANDA TANGAN
5		- Buat kesimpulan dan saran - tambah uji Statistik - sertakan tabel F, T, Durbin-watson pada lampiran	
6		- Perbaiki kesimpulan - Ben tabel Rekonsiliasi nilai - Perbaiki lembar Persetujuan.	
7		- Perbaiki abstrak - lengkapi Draft	
8		Ace semisinal	



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. Bendungan Sigura-gura 2
Jl. Raya Karanglo Km. 2
Malang

SEMINAR HASIL SKRIPSI PRODI TEKNIK SIPIL S-1

FORM REVISI / PERBAIKAN

BIDANG _____

Nama : David Agung S

NIM : _____

Hari / tanggal : _____ / _____

Perbaikan materi Seminar Hasil Tugas Akhir meliputi :

- Abstrak disempurnakan ✓
- Daftar pustaka penulisan disempurnakan ✓
- Perlu di revisi harga tanah dan bangunan Rp 2000.000? dasarnya apa

Perbaikan Seminar Hasil Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Seminar. Bila melebihi 14 hari, maka tidak dapat diikuti Ujian Skripsi.

Pengumpulan berkas untuk Ujian Skripsi dengan menyertakan lembar pengesahan dari Dosen Pembahas dan Kaprodi

Skripsi telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, _____ 2011

Dosen Pembahas

Malang, _____ 2011

Dosen Pembahas