

SKRIPSI

MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH MENGUNAKA ANALISIS REGRESI (Studi Kasus Di Wilayah Kota Pangkalan bun)



Disusun Oleh :

ACHMAD RIFANDY (08.21.055)

**PROGRAM STUDI TENIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2014**

3014

ASSOCIATED LITHOGRAPHIC MANUFACTURING COMPANY
LITHOGRAPHIC PLANT 2171 W. 12TH AVENUE
DENVER, COLORADO

WORKING DRAWING (CONTINUED)

SEE DRAWING 3014-1

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ASSOCIATED LITHOGRAPHIC MANUFACTURING COMPANY
AND IS LOANED TO YOU FOR YOUR INFORMATION ONLY. IT IS NOT TO BE REPRODUCED
OR COPIED IN ANY MANNER WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF ASSOCIATED LITHOGRAPHIC MANUFACTURING COMPANY.

3014-2

LEMBAR PERSETUJUAN
SKRIPSI

MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH
MENGUNAKAN ANALISI REGRESI
(STUDI KASUS DI KOTA PANGKALAN BUN)

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

Disusun Oleh :

ACHMAD RIFANDY


08.21.055

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II


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


(Lila Ayu Ratna Winanda, ST, MT)

Mengetahui,
Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1
Institut Teknologi Nasional Malang


(Ir. Adrianus Agus Santosa, MT)

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

2014

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI

**MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH
MENGUNAKAN ANALISI REGRESI
(STUDI KASUS DI KOTA PANGKALAN BUN)**

Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi

Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Selasa

Tanggal : 19 Agustus 2014

*Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Sipil*

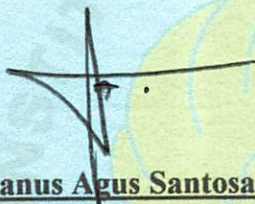
Disusun Oleh :

ACHMAD RIFANDY

08.21.055

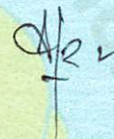
Disahkan oleh :

Ketua



(Ir. Adrianus Agus Santosa, MT)

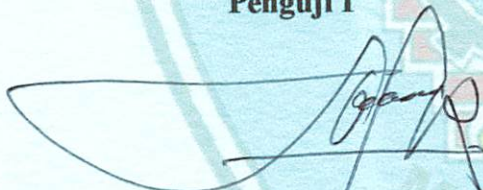
Sekretaris



(Lila Ayu Ratna Winanda, ST, MT)

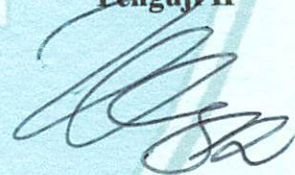
Anggota Penguji :

Penguji I



(Ir. Tiong Iskandar, MT)

Penguji II



(Ir. H. Hirijanto, MT)

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

2014

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Achmad Rifandy

NIM : 08.21.055

Program Studi : Teknik Sipil S-1

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul :

**“MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH
MENGUNAKAN ANALISIS REGRESI”**

(STUDI KASUS DI KOTA PANGKALAN BUN)

Adalah asli karya saya sendiri dan bukan merupakan duplikat serta tidak mengutip atau menyadur hasil karya orang lain, kecuali yang disebut dari sumber asli dan tercantum dalam daftar pustaka.

Malang, Agustus 2014

Yang Membuat Pernyataan



Achmad Rifandy

“MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH KELAS MENENGAH MENGGUNAKAN ANALISIS REGRESI (STUDI KASUS DI WILAYAH KOTA PANGKALAN BUN)”

Oleh : Achmad Rifandy, (08.21.055)

Pembimbing I : Ir.H. Edi Hargono D.P. ,MS., Pembimbing II : Lila Ayu Ratna W.,ST,MT

ABSTRAKSI

Pertumbuhan ekonomi dan properti yang tinggi di Kota Pangkalan Bun menyebabkan meningkatnya daya beli akan properti. Daya beli yang tinggi tentunya membutuhkan pertimbangan pemilihan properti, penilaian properti dengan menggunakan analisis regresi dapat digunakan sebagai pertimbangan pengambilan keputusan pembelian properti yang lebih baik atau untuk keperluan investasi, asuransi, dan perbankan. Tujuan penelitian ini Menganalisis variabel yang paling berpengaruh secara signifikan dan faktor dominan terhadap harga jual rumah di Pangkalan Bun, untuk menentukan tipe rumah yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, dan untuk menentukan harga yang sesuai untuk sebuah hunian di perumahan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuisioner dan rekapitulasi data kemudian di uji validitas dan uji reliabilitas. Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan uji F, uji t, dan analisa regresi berganda.

Dari uji F didapat F_{hitung} lebih besar daripada F_{tabel} ($4.930 > 3.41$) sehingga secara simultan ada pengaruh yang signifikan antara variabel bebas terhadap harga jual perumahan. Hasil analisis regresi data dari developer untuk rumah tipe menengah di wilayah Kota Pangkalan Bun didapat model regresi $Y = -4,265 + 0,193X_1 + 0,557X_2 + 0,290X_3 + 0,151X_4 + 0,368X_5 + 0,210X_6 + 0,182X_7$, dengan koefisien determinasi model regresi (R^2) sebesar 59 % ini berarti bahwa harga bangunan sebagian besar telah dijelaskan oleh variabel – variabel independent. Selanjutnya model tersebut diterapkan pada salah satu sampel rumah akan didapatkan nilai sebesar Rp 198.900.000, sedangkan dengan perbandingan penyesuaian model regresi didapatkan nilai sebesar Rp 195.450.000,00. Kedua nilai tersebut masih dalam kisaran harga penawaran untuk rumah tipe menengah yaitu Rp 90.000.000–Rp 275.000.000.

Kata Kunci : *Penilaian, Harga Rumah*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT dan junjungan Nabi Besar Muhammad SAW yang senantiasa memberikan Rahmat dan Ridho sehingga Skripsi ini dengan judul **“MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH MENGGUNAKAN ANALISIS REGRESI (STUDI KASUS DI WILAYAH KOTA PANGKALAN BUN) “** dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.

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

- Ir.Soeparno, MT. selaku Rektor ITN Malang.
- Ir.DR. Ir. Kustamar, MT. selaku Dekan FTSP ITN Malang.
- Ir.A. Agus Santoso, MT. selaku Kaprodi Teknik Sipil S – 1 ITN Malang.
- Ir.H. Edi Hargono D.P. ,MS. selaku Dosen Pembimbing I .
- Lila Ayu Ratna Winanda ST, MT. Dosen Pembimbing II .
- Kedua Orang tua Tercinta beserta keluarga yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan doa, materi maupun moril.
- Rekan-rekan lainnya yang memberi dorongan dan kerja sama.

Penyusun menyadari bahwa dalam penulisan 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 skripsi ini ataupun skripsi selanjutnya.

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

Malang, Agustus 2014

Penyusun

Achmad Rifandy

DAFTAR ISI

COVER

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

ABSTRAKSI

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

BAB I. PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah	3
I.3 Tujuan Penelitian	3
I.4 Manfaat Penelitian	3
I.5 Batasan Masalah	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Penelitian Sebelumnya	5
2.2 Tinjauan Properti	6
2.2.1 Pengertian Nilai dan Penilaian Properti	6
2.2.2 Tujuan dan Maksud Penggunaan Penilaian	7
2.2.3 Proses Penilaian dengan Metode Perbandingan Penjualan	10

2.3 Tinjauan Statistika	12
2.3.1 Pengantar Mengenai Analisis Data	12
2.3.1.1 Data Penelitian.....	12
2.3.1.2 Variabel Penelitian.....	15
2.3.1.3 Populasi dan Sampel Penelitian.....	16
2.3.1.4 Uji dalam Pengolahan Data Penelitian.....	16
2.3.2 Pengantar Mengenai Analisis Regresi.....	18
2.3.3 Regresi Linier Sederhana.....	19
2.3.4 Regresi Linier Berganda.....	21
2.3.5 Pengujian Model	22
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN.....	24
3.1 Tempat Penelitian.....	24
3.2 Waktu Penelitian	24
3.3 Pengumpulan Data	24
3.4 Variabel Penelitian.....	25
3.4.1 Defenisi Operasional Variabel Penelitian	25
3.4.2 Variabel dan Indikator Penelitian.....	26
3.5 Pengolahan Data	27
3.6 Analisis Data	27
3.6.1 Scoring Data	27
3.6.2 Analisa Regresi.....	27
3.6.3 Pengujian Model Regresi.....	28
3.6.3.1 Uji Asumsi Klasik.....	29
3.6.3.2 Uji Koefisien determinasi (R^2).....	30

3.6.3.3 Uji Hipotesis	31
3.6.4 Analisa Nilai Penyesuaian Rumah	32
3.7 Bagan Alir Penelitian	33
BAB IV. ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN	34
4.1 Gambaran Lokasi Penelitian	34
4.2 Uji Pengolahan Data Penelitian	35
4.2.1 Hasil Uji Validitas	35
4.2.2 Hasil Uji Reliabilitas	36
4.3 Analisa Regresi	38
4.3.1 Rekapitulasi Data	38
4.3.2 Analisis Regresi Data	38
4.3.2.1 Pengujian variabel yang Berpengaruh Signifikan	39
4.3.2.1.1 Uji Asumsi Klasik	39
4.3.2.1.2 Uji Koefisien determinasi (R^2)	43
4.3.2.1.3 Uji Hipotesis	44
4.3.3 Evaluasi Model Penilaian	49
4.3.4 Analisis Regresi Penyesuaian Harga terhadap Hasil Regresi	52
4.3.5 Pembahasan Hasil Analisis Penyesuaian	59
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	62
5.1 Kesimpulan	62
5.2 Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN	65

DAFTAR TABEL

2.1	Tabel Pemberian skor jawaban.....	14
2.2	Tabel Interpretasi nilai r_{xy}	17
3.1	Tabel Defenisi Variabel Penelitian.....	25
3.2	Tabel Indikator Variabel Penelitian.....	26
4.1	Tabel Uji Validitas Kuisoner 1.....	35
4.2	Tabel Uji Validitas Kuisoner 2.....	36
4.3	Tabel Uji Reliabilitas Kuisoner 1.....	37
4.4	Tabel Uji Reliabilitas Kuisoner 2.....	38
4.5	Tabel Uji Kolinearitas Kuisoner 1.....	41
4.6	Tabel Uji Kolinearitas Kuisoner 2.....	41
4.7	Tabel Korelasi Kuisoner 1.....	43
4.8	Tabel Korelasi Kuisoner 1.....	44
4.9	Tabel Uji F (ANOVA) Kuisoner 1.....	45
4.10	Tabel Uji F (ANOVA) Kuisoner 2.....	45
4.11	Tabel Uji Parsial (Uji t) Kuisoner 1.....	46
4.12	Tabel Uji Parsial (Uji t) Kuisoner 2.....	47
4.13	Tabel Residual Harga Bangunan.....	51
4.14	Tabel Klasifikasi Bangunan Rumah Tipe Menengah.....	53
4.15	Tabel Data Pembanding.....	55
4.16	Tabel perhitungan penyesuaian Pembanding 1 dengan subyek.....	55
4.17	Tabel perhitungan penyesuaian Pembanding 2 dengan subyek.....	56
4.18	Tabel Rekonsiliasi.....	59
4.18	Tabel Rata-rata Penyesuaian Harga Rumah.....	61

DAFTAR GAMBAR

4.1	Gambar Grafik Normal P-P Plot Kuisioner 1	39
4.2	Gambar Grafik Normal P-P Plot Kuisioner 2	40
4.3	Gambar Grafik Scatter Plot Heterokedestisitas Kuisioner 1	42
4.4	Gambar Grafik Scatter Plot Heterokedestisitas Kuisioner 2	43

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pangkalan Bun adalah ibukota dari Kabupaten Kotawaringin Barat, provinsi Kalimantan Tengah, Indonesia. Pangkalan Bun sebagai ibukota Kotawaringin Barat memiliki jumlah penduduk kurang lebih 273.761 jiwa dengan luas kota kurang lebih 10.759 Km².

Kota Pangkalan bun sebagai salah satu kabupaten yang perkembangannya mulai pesat dalam beberapa tahun terakhir akibat peningkatan pembangunan dan pendapatan masyarakat. Seiring dengan peningkatan pembangunan dan pendapatan masyarakat, maka meningkat pula permintaan akan hunian yang layak.

Kebutuhan hunian sudah sejak lama menjadi kebutuhan yang sangat pokok dan tidak dapat diabaikan sehingga menjadi salah satu prioritas kebutuhan manusia. Hunian merupakan wadah untuk membangun sebuah kegiatan keluarga sehingga perannya selalu diikuti fasilitas yang selalu mendukung keperluan suatu hunian.

Melihat antusias masyarakat yang tinggi akan permintaan hunian yang layak, banyak penyedia properti (*Developer*) membidik segmen menengah ke bawah dengan harga rumah yang sederhana, hal ini disebabkan karena rumah menengah kebawah merupakan tempat tinggal yang sesuai bagi masyarakat. Oleh karena itu diperlukan penelitian yang meninjau variabel-variabel yang mendukung

dan faktor-faktor yang dibutuhkan. Dalam penelitian ini akan menganalisa mengenai harga properti di kota Pangkalan Bun.

Dengan berkembangnya Real Estate maka semakin banyak pilihan rumah tinggal, dengan banyaknya pilihan rumah tinggal dan kebutuhan akan rumah tinggal yang semakin meningkat menuntut seseorang untuk menentukan harga rumah tinggal yang sesuai dengan mempertimbangkan beberapa hal pokok seperti lokasi, letak bangunan, ukuran, desain, lingkungan sekitar serta penyediaan air bersih, Sehingga seorang pembeli ataupun penjual tidak mengalami kerugian yang besar.

Penilaian properti dengan menggunakan analisis regresi dapat menyediakan dasar pengambilan keputusan bagi pemilihan pembelian rumah, keperluan investasi, asuransi, ataupun untuk perbankan. Penilaian properti dengan analisis regresi diterapkan pada real estate dengan kriteria yang sama yakni menengah kebawah khususnya dengan tipe yang sama.

Pada umumnya penilaian properti dilakukan dengan metode perbandingan penjualan, karena metode ini paling bisa mempresentasikan kondisi pasar yang terjadi pada waktu itu. Selain itu para penilai juga jarang menggunakan penyesuaian umur, penyesuaian lokasi, atau penyesuaian kondisi, penyesuaian status renovasi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penilai dengan pengalaman lebih banyak akan mendapatkan hasil penilaian yang jauh lebih baik.

1.2 Rumusan Masalah

Dari Latar Belakang diatas, Peneliti dapat merumuskan masalah yang timbul yaitu:

1. Apakah variabel bebas dan faktor dominan yang diteliti berpengaruh pada harga jual rumah?
2. Bagaimana model regresi untuk memprediksi harga rumah tipe menengah di wilayah Pangkalan Bun?
3. Berapa penyesuaian nilai properti rumah tipe menengah di wilayah Pangkalan Bun dengan menggunakan model regresi ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis variabel yang paling berpengaruh secara signifikan dan faktor dominan terhadap harga jual rumah di Pangkalan Bun.
2. Untuk menentukan tipe rumah yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat
3. Untuk menentukan harga yang sesuai untuk sebuah hunian di perumahan

1.4 Manfaat Penelitian

1. Penentuan terhadap harga yang layak sesuai kawasan
2. Pertimbangan terhadap letak perumahan dan fasilitas pendukungnya
3. Pertimbangan terhadap pemaksimalan lahan yang dapat digunakan
4. Wacana penilaian properti atau investasi

1.5 Batasan Masalah

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

1. Daerah yang ditinjau adalah wilayah Pangkalan Bun
2. Responden pada penelitian ini adalah penghuni dan pembeli rumah .
3. Jenis Properti yang diteliti adalah properti rumah tinggal kelas menengah tipe 36-45 dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - ✓ Satu lantai
 - ✓ Rangka atap galvalum
 - ✓ Atap genting
 - ✓ Dinding batu bata
 - ✓ Lantai keramik
4. Melakukan survey kuisioner dengan para penghuni dan pembeli rumah di perumahan Griya Safa Permai, Griya Nusa Dua, Pondok Tembalu Permai, Citra Royal Village, Iskandar Estate Residence, Pondok Permai Samari Residence, Pondok Pasir Panjang Permai II, Sunrise Garden, Nhavakinzo Green City, dan Grand Lifi M.J.A.
5. Untuk mengolah data digunakan program bantu statistik

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 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 : 1*)

Di tanah air juga telah dilakukan penelitian mengenai penggunaan analisis regresi dalam penentuan nilai properti. Salah satunya adalah seperti di Kota Malang juga telah penelitian mengenai penggunaan analisis regresi dalam penentuan nilai properti, (*Sucandra, 2011*) menulis mengenai penilaian properti dengan metode regresi untuk menentukan harga jual rumah. 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 independen

Dilanjutkan dengan penelitian mengenai model penilaian harga jual rumah kelas menengah yang dilakukan di kabupaten sidoarjo menambahkan variable lain seperti desain, drainase, dan air bersih. Dari basis data harga rumah diwilayah Kabupaten Sidoarjo didapat model regresi untuk rumah tipe 36 – 45, $Y = 0,338 +$

$0,206 X_1 - 0,237 X_2 + 0,192 X_4 + 0,369 X_5 + 0,487 X_8$, dengan Y adalah harga jual rumah, X_1 luas tanah dan bangunan, X_2 letak bangunan dari pusat kota (Alun-alun Sidoarjo), X_3 lokasi bangunan, X_4 sistem keamanan, X_5 Sistem drainase. Dengan koefisien determinasi (R^2) sebesar 96,1 % ini berarti bahwa nilai bangunan sebagian besar telah dijelaskan oleh variabel – variabel independent. (Yoachim, 2012)

Penelitian ini mengenai penggunaan analisis regresi dalam penentuan nilai properti. Relevansi dengan penelitian sebelumnya adalah hubungan antara variabel bebas dan variabel terikat pada harga jual rumah menengah. Dengan mengambil beberapa variabel bebas yang berbeda untuk menentukan variabel yang lebih signifikan pada perumahan yang ditinjau karena setiap daerah di Indonesia memiliki variabel-variabel yang berbeda.

2.2 Tinjauan Properti

2.2.1 Pengertian Nilai dan Penilaian Properti

Menurut *Hidayati (2003: 12)*, 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 berkecukupan membeli dari penjual yang bersedia, berkecukupan 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 masyarakat
 - 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 investor 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. Menentukan feasibility program konstruksi dan renovasi
 - c. Membantu perusahaan dan pihak ketiga dalam pembelian rumah untuk keperluan pegawainya.
 - d. Memenuhi keperluan perusahaan asuransi, adjustes serta pemegang polis memfasilitasi merger, penerbit saham serta revisi nilai buku
 - e. Memberikan estimasi nilai likuidasi untuk penjualan dan pelelangan

- f. Menentukan kecenderungan atas penawaran dan permintaan di pasar
- g. 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: 32*),

Peneliti tersebut berpendapat bahwa untuk menerapkan pendekatan perbandingan penjualan, seorang penilai biasanya mengikuti sistematika atau prosedur sebagai berikut :

1. Meneliti pasar untuk mendapatkan informasi transaksi penjualan dan mendapatkan daftar properti-properti sejenis dengan properti subyek yang sedang ditawarkan atau ditransaksikan
2. Melakukan verifikasi informasi dengan mengkonfirmasi data, apakah memenuhi keakuratan dan sesuai dengan kenyataan serta memastikan apakah data transaksi yang diperoleh mencerminkan keadaan sebagaimana diisyaratkan oleh kriteria pasar wajar.

3. Memilih unit pembanding yang sesuai dan mengembangkan analisis perbandingan untuk tiap unit.
4. Membandingkan properti subyek dan properti pembanding dengan menggunakan elemen-elemen pembanding yang sesuai dan mengadakan penyesuaian terhadap harga penjualan dari properti pembanding.
5. Melakukan rekonsiliasi berbagai indikasi nilai yang dihasilkan dari analisis perbandingan ke dalam indikasi nilai tunggal (*single value indication*) atau dalam range nilai (untuk kondisi pasar yang kurang pasti). Dalam membandingkan properti subyek dengan properti pembanding, perlu memperhatikan elemen-elemen perbandingan, yaitu karakteristik dari properti dan transaksi yang menyebabkan harga yang dibayar untuk suatu properti tersebut bervariasi. Penilai perlu mempertimbangkan dan membandingkan semua elemen perbedaan antara properti pembanding dengan properti subyek.

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

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

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

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

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

Perhitungan secara kuantitatif membantu penilai untuk menganalisis data-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 membot indikator indikator nilai yang didasarkan pada data-data pasar.

2.3 Tinjauan Statistika

2.3.1 Pengantar Mengenai Analisis data

2.3.1.1 Data penelitian

Data merupakan bentuk jamak dari datum, yang mempunyai arti pemberian atau penyajian. Secara definitif dapat diartikan sebagai kumpulan angka, fakta, fenomena atau keadaan yang merupakan hasil pengamatan, pengukuran, atau pencacahan terhadap karakteristik atau sifat dari obyek yang

dapat berfungsi untuk membedakan obyek yang satu dengan lainnya pada sifat yang sama.

Berdasarkan sifat, data terbagi atas dua golongan, yaitu :

- a. Data Kualitatif; adalah data yang sifatnya hanya menggolongkan saja. Termasuk dalam klasifikasi data tipe ini adalah data yang berskala ukur nominal dan ordinal. Sebagai contoh adalah data kepuasan pelanggan (tinggi, sedang, rendah).
- b. Data Kuantitatif; adalah data yang berbentuk angka. Termasuk dalam klasifikasi data tipe ini adalah data yang berskala ukur interval dan rasio. Sebagai contoh data kuantitatif adalah data tinggi badan siswa, misalnya :

Di dalam suatu penelitian diperlukan teknik-teknik untuk pengumpulan data. Menurut *Hasan (2002, hal :38)* teknik pengumpulan data terbagi atas:

- a. Kuesioner; adalah teknik pengumpulan data dengan menyerahkan atau mengirimkan daftar pertanyaan untuk diisi oleh responden.

Alat ukur yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian untuk menentukan variabel yang paling berpengaruh terhadap harga jual rumah adalah :

- a) Skala Rikert, Menurut *Silalahi (2009:229)* skala rikert sebagai teknik penskalaan banyak digunakan terutama untuk mengukur sikap, pendapat atau persepsi seseorang tentang dirinya atau sekelompok orang yang berhubungan dengan suatu hal .dalam skala Likert, jawaban yang dikumpulkan dari pernyataan positif

ataupun pernyataan negatif. Untuk setiap item pertanyaan positif akan diberi bobot sebagai berikut :

Tabel 2.1 Pemberian skor jawaban

Pilihan jawaban	Skor
Setuju/selalu/sangat positif	5
Setuju/sering/positif	4
Ragu-ragu/kadang-kadang/netral	3
Tidak setuju/hampir tidak pernah/negatif	2
Sangat tidak setuju/tidak pernah	1

Sumber : Sugiyono(2011)

b) **Skala Guttman**

Skala pengukuran dengan tipe ini, akan didapat jawaban yang tegas yaitu “ya-tidak”; “benar-salah” dan lain-lain. Data yang diperoleh dapat berupa data interval atau rasio dikotonomi (dua alternatif)

c) **Rating scale**

Rating scale merupakan data mentah yang diperoleh berupa angka kemudian di tafsirkan dalam pengertian kualitas

d) **Sematic Defferensial**

- e) Skala pengukuran yang berbentuk Sematic Defferensial dikembangkan oleh Osgood. Skala ini juga digunakan untuk mengukur sikap hanya bentuknya tidak pilihan ganda maupun checklist, tetapi tersusun dalam satu garis kontinum yang jawaban sangat positifnya terletak di bagian akanan garis dan sebaliknya jawaban yang sangat negatif terletak dibagian kirinya. Data yang diperoleh adalah data interval, dan biasanya skala ini digunakan untuk mengukur sikap/ karakteristik tertentu yang dimiliki seseorang.

- b. Wawancara; adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara kepada responden dan jawaban responden dicatat atau direkam dengan alat perekam.
- c. Observasi; adalah setiap kegiatan untuk melakukan pengukuran. Akan tetapi observasi atau pengamatan disini diartikan lebih sempit, yaitu pengamatan dengan menggunakan indera pengeliatan yang berarti tidak mengajukan pertanyaan-pertanyaan.

2.3.1.2 Variabel Penelitian

Menurut *sugiyono (2011, Hal 38)* variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek, atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.

Menurut hubungan antara satu variabel dengan variabel yang lain maka macam-macam variabel dalam penelitian dapat dibedakan menjadi :

- a. Variabel *independen* : variabel ini sering disebut stimulus, prediktor, antecedent. Dalam bahasa indonesia sering disebut sebagai variabel bebas. Variabel bebas adalah merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel *dependen* (terikat).
- b. Variabel *Dependen* sering disebut sebagai variabel output, kriteria, konsekuen. Dalam bahasa Indonesia sering disebut sebagai variabel terikat. Variabel terikat merupakan variabel

yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas.

2.3.1.3 Populasi dan Sampel penelitian

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. *Sugiyono (2011; Hal 8z)*

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki populasi tersebut. *Sugiyono (2011; Hal 80)*

2.3.1.4 Uji dalam Pengolahan Data penelitian

a. Uji Validitas

Validitas menunjukkan sejauh seberapa jauh suatu tes atau set dari operasi – operasi mengukur apa yang seharusnya diukur.

Pengujian validitas tiap butir pernyataan kuisioner menggunakan validitas konstruksi, karen instrumen kuisioner yang digunakan adalah untuk mengukur sikap (*nontest*). Pengujian dilakukan dengan cara mengkorelasikan antara skor item dengan skor total, selanjutnya interpretasi dari koefisien korelasi yang dihasilkan, bila korelasi tiap faktor tersebut positif dan besarnya lebih dari atau sama dengan 0,3

maka dapat disimpulkan bahwa instrument tersebut memiliki validitas konstruksi yang baik.

$$r_{xy} = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{(n \sum x^2 - (\sum x)^2)(n \sum y^2 - (\sum y)^2)}}$$

(2.2)

Dimana :

r_{xy} = koefisien korelasi antara variabel X dan variabel , dua variabel yang dikorelasikan

x = Skor tiap item pertanyaan

y = Skor total seluruh pertanyaan

n = Jumlah responden uji coba

Tabel 2.2 Interpretasi nilai r_{xy}

Interval koefisien	Tingkat hubungan
0.800 – 1.00	Sangat tinggi
0.600 – 0.800	Tinggi
0.400 – 0.600	Cukup
0.200 – 0.400	Rendah
0,00 – 0.200	Sangat rendah

Sumber : Sugiyono(2011)

b. Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah indeks yang menunjukkan sejauh mana suatu alat pengukur dapat dipercaya atau diandalkan. Bila suatu alat pengukur dipakai dua kali untuk mengukur gejala yang sama dan hasil pengukuran diperoleh relatif koefisien, maka alat pengukur tersebut reliabel.

Pengujian realibilitas dapat dilakukan dengan teknik belah dua dari *Brown (Split half) dan Hoyt*. Berikut rumus nya :

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

(2.3)

Dimana:

r_{11} = koefisien reliabilitas yang sudah disesuaikan

$r_{1/2, 1/2}$ = korelasi antara skor-skor setiap belahan tes

2.3.2 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 peting 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 prumusan model matematis yang menggambarkan hubungan antar variabel, dan penggunaan model hubungan tersebut untuk tujuan prediksi . Istilah “ regresi” diperkenalkan oleh Galton (1822–1911) yang menganalisa tinggi badan anak laki-laki dengna 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.

2.3.3 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 dilibatkan 1 variabel bebas.

Rumus dasar untuk regresi adalah sebagai berikut :

$$Y = a + bX$$

(2.4)

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 didunia 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

$Y = a + bX + e$. Notasi e atau *error* digambarkan sebagai residual antara nilai pengamatan Y dengan nilai prediksi 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 akan 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 :

$$a = y + bX$$

(2.5)

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

(2.6)

2.3.4 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 :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_nX_n$$

(2.7)

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 :

$$Nb_0 + b_1\sum X_1 + b_2\sum X_2 + \dots + b_n\sum X_n = \sum Y$$

(2.8)

$$b_0\sum X_1 + b_1\sum X_1^2 + b_2\sum X_1X_2 + \dots + b_n\sum X_1X_n$$

(2.9)

$$b_0\sum X_2 + b_1\sum X_1X_2 + b_2\sum X_1^2 + \dots + b_n\sum X_2X_n$$

(2.10)

$$a = Y - b_1X_1 - b_2X_2 - b_nX_n$$

(2.11)

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

karen itu harus dilakukan pengujian untuk menentukan sebaik apa pencocokan yang dapat diberikan oleh persamaan tersebut. Rangkaian pengujian itu adalah sebagai berikut :

1 Uji t

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

$$H_0 : b_1 = b$$

$$H_1 : b_1 \neq b$$

dimana:

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 $t_{hitung} \geq t_{tabel}$ 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:

$$t_{hitung} = (b_1 - b) / S_{b_1} \quad (2.11)$$

dimana :

b_1 = koefisien variabel bebas ke-i

b = nilai hipotesis nol

S_{b_1} = simpangan baku (standar deviasi) dari variabel bebas k

2 Uji F

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

$$H_0 : b_1 = b_2$$

$$b_k = 0 \text{ (tidak ada pengaruh)}$$

$$H_1 : b_1 \neq 0 \text{ (ada pengaruh)}$$

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

Nilai F_{hitung} diperoleh dengan rumus :

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

(2.12)

di mana:

$$R^2 = \text{koefisien determinasi}$$

$$k = \text{jumlah variabel bebas}$$

$$n = \text{jumlah sampel}$$

3. Uji koefisien determinasi (R^2)

Koefisien determinasi menunjukkan seberapa besar persentase variasi dalam variabel bebas dapat menjelaskan variasi dalam variabel tak bebasnya.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di Kota Pangkalan Bun

3.2 Waktu penelitian

Data harga rumah yang diambil adalah data harga rumah brosur yang keluar pada tahun 2013-2014 dan data kuisioner.

3.3 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan metode penelitian dan observasi dengan penilaian yang dilakukan oleh peneliti sendiri terhadap perumahan yang tersebar di Pangkalan Bun dengan mengambil sample secara merata sebanyak 10 perumahan yang mewakili dengan rumah tipe menengah.

Bangunan yang dijadikan sample penelitian berupa bangunan rumah tipe menengah dengan spesifikasi :

1. Satu lantai
2. Atap genteng
3. Dinding batu bata
4. Lantai keramik
5. 2 kamar

Data dikumpulkan dari brosur harga rumah tipe menengah yang didapat langsung dari developer dan peta Kota Pangkalan Bun.

3.4 Variabel penelitian

3.4.1 Definisi operasional variable penelitian

Beberapa definisi variable dalam penelitian, akan dijelaskan pada tabel 3.1

Definisi variabel penelitian.

Tabel 3.1 Definisi Variable Penelitian

No	Variabel	Keterangan
1.	Harga	Adalah harga bangunan rumah yang telah ditetapkan oleh developer
2	Luas Tanah dan Bangunan	Adalah luas tanah dan bangunan rumah tipe 36-45
3.	Letak	Adalah letak perumahan di wilayah kota (pusat Kota Pangkalan Bun)
4.	Transportasi	Adalah ketersediaan angkutan umum di sekitar perumahan
5.	Desain	Adalah desain tambahan atau fasilitas tambahan yang ditawarkan developer
6.	Sarana	Adalah fasilitas yang disediakan developer seperti tempat ibadah, pelayanan kesehatan, tempat bermain anak, dan sarana olahraga
7.	Jalan perumahan	Adalah Adalah jenis jalan yang disediakan developer (paving atau aspal)
8.	Lingkungan	Adalah kondisi saluran drainase sistem keamanan dan yang ada di perumahan tersebut

Sumber : data diolah (2014)

3.4.2 Variabel dan Indikator penelitian

Beberapa variabel dan indikator permasalahan akan dijelaskan pada tabel

3.2 Indikator variabel penelitian.

Tabel 3.2 Indikator variable penelitian

No	Variabel	Indikator
1..	Harga (Y)	➤ Harga bangunan rumah yang telah ditetapkan oleh masing-masing developer.

2.	Luas Tanah dan Bangunan(X_1)	➤ Luas tanah dan bangunan rumah tipe 36-45 dalam m^2
3.	Letak (X_2)	➤ Letak perumahan di wilayah kota (pusat Kota Pangkalan Bun) ➤ Letak perumahan terhadap pelayanan kesehatan ➤ Letak perumahan terhadap sarana pendidikan ➤ Letak perumahan terhadap pariwisata ➤ Letak perumahan terhadap pusat perbelanjaan
4.	Transportasi (X_3)	➤ Ketersediaan angkutan umum di sekitar perumahan
5.	Desain (X_4)	➤ Spesifikasi ➤ Tampak ➤ Tata Ruang
6.	Sarana (X_5)	➤ Tempat ibadah ➤ Pelayanan kesehatan ➤ Tempat bermain anak ➤ Sarana olahraga
7.	Jalan perumahan (X_6)	➤ Jenis jalan yang disediakan developer (paving atau aspal)
8.	Lingkungan (X_7)	➤ Kondisi saluran drainase ➤ Sistem keamanan

Sumber : data diolah (2014)

3.5. Pengolahan Data

Pengolahan data yang telah dikumpulkan dari brosur harga rumah dengan melakukan rekapitulasi data supaya lebih mudah untuk diolah. Adapun alat untuk menganalisisnya adalah Microsoft Exel dan SPSS 17.

3.6. Analisis Data

3.6.1 Scoring data

Data variabel akan dilakukan scoring untuk dimasukkan kedalam program Statistik, Scoring data disesuaikan dengan gradasi penilaian instrumen, adapun gradasi penilaian instrumen yang akan di buat di asumsikan score 1 untuk data dengan derajat terendah hingga score 4 untuk data dengan derajat tertinggi. Scoring data disesuaikan dengan gradasi setiap jenis variabel bebasnya.



3.6.2 Analisa Regresi

Dalam pemodelan regresi ini, model analisa yang digunakan adalah seperti pada persamaan 3.1 sebagai berikut :

$$Y = y + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + b_5 X_5 + b_6 X_6 + b_7 X_7 + b_8 X_8 \quad (3.1)$$

dimana :

Y = Harga bangunan rumah

y = Konstanta, atau titik potong garis regresi di sumbu Y

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

X_1 = Luas tanah dan bangunan (m^2)

X_2 = Letak bangunan dari Pusat kota (Km)

X_3 = Jarak (Km)

X_4 = Transportasi (skala interval)

X_5 = Desain Bangunan (skala interval)

X_6 = Sarana (skala interval)

X_7 = Jalan Perumahan (skala interval)

X_8 = Lingkungan (skala interval)

Data diolah dengan aplikasi komputer, menggunakan Microsoft Excel , dengan rangkaian perhitungan seperti yang dijelaskan pada tinjauan pustaka, tinjauan statistik mengenai analisa regresi.

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

3.6.3 Pengujian Model Regresi

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

3.6.3.1 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 .

3.6.3.2. Uji Koefisien Determinasi (R²)

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

3.6.3.3 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 :

H₀ : b₁ = b₂ = 0 (tidak ada pengaruh)

H₁ : b₁ ≠ 0 (ada pengaruh)

Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan nilai F_{hitung} dengan F_{tabel}. Jika F_{hitung} > F_{tabel} maka H₀ ditolak, yang berarti bahwa variabel bebas secara bersama-sama mempengaruhi variabel tak bebas. Nilai F_{hitung} diperoleh dengan rumus :

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

(3.2)

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 :

$H_0 : b_1 = 0$ (tidak ada pengaruh)

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

dimana :

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 :

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

(3.3)

dimana :

b_1 = koefisien variabel bebas ke-i

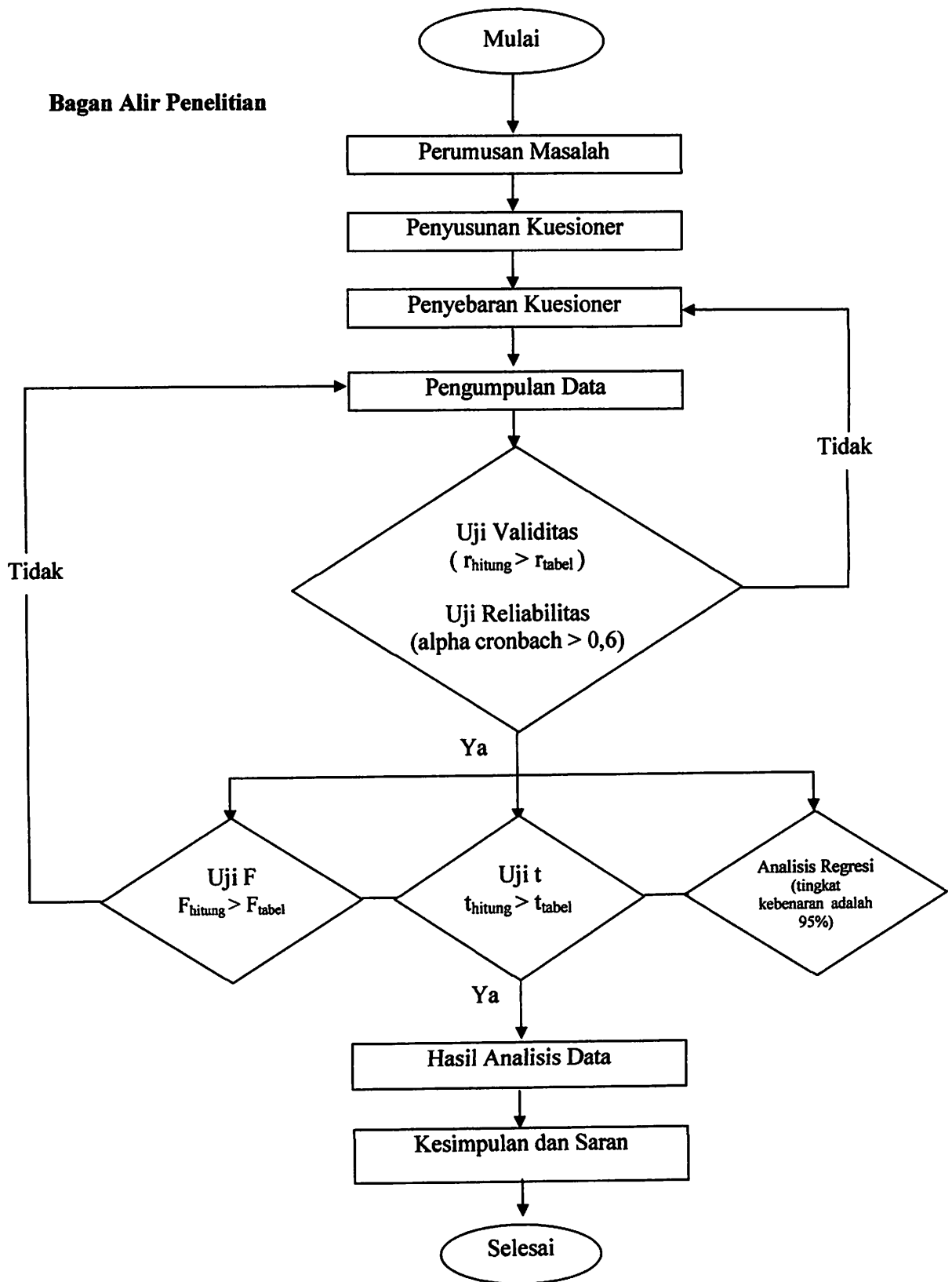
b = nilai hipotesis nol

Sb_1 = simpangan baku (standar deviasi) dari variabel bebas k

3.6.4 Analisa Nilai Penyesuaian Rumah

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 yaitu basis data bangunan berdasarkan luas tanah dan bangunan, letak bangunan, lokasi bangunan dan Lingkungan.

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 Pangkalan Bun. Sampel dihimpun dari sejumlah *developer* menengah yang terletak di wilayah Kota Pangkalan Bun, yaitu :

1. Perumahan Griya Safa Permai
2. Perumahan Griya Nusa Raya
3. Perumahan Pondok Tembalu Permai
4. Perumahan Citra Royal Village
5. Perumahan Iskandar Estate Residence
6. Perumahan Pondok Permai Samari Residence
7. Perumahan Pondok Pasir Panjang Permai II
8. Perumahan Sunrise Garden
9. Perumahan Nhavokinzo Green City
10. Perumahan Grand Lifi M.J.A

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

4.2 Uji Pengolahan Data Penelitian

4.2.1. Hasil Uji Validitas

Uji validitas dilakukan untuk instrument data kualitatif yang berhubungan dengan penilaian harga jual rumah menengah.

Setelah melakukan survey dengan menyebarkan kuesioner kepada para responden di perumahan di wilayah Pangkalan Bun.

Dengan menggunakan program SPSS di dapat hasil uji validitas untuk kuisoner 1 dan kuisoner 2 dapat dilihat pada Tabel 4.1 dan Tabel 4.2 :

Tabel 4.1 Uji Validitas Kuisoner 1

VARIABEL	r Hitung	r Tabel	Keterangan
X1	0,404	0,30	Valid
X2	0,644	0,30	Valid
X3	0,470	0,30	Valid
X4	0,574	0,30	Valid
X5	0,644	0,30	Valid
X6	0,599	0,30	Valid
X7	0,449	0,30	Valid
Xtotal	0,975	0,30	Valid

Sumber : data diolah (2014)

Dengan mengambil dari jumlah responden sebanyak 32 maka nilai r tabel dapat diperoleh melalui table r *product moment pearson* dengan df (degree of freedom) = $n - 2$, jadi $df = 32 - 2 = 30$, maka r tabel adalah 0,300. Butir pertanyaan dikatakan valid jika nilai r hitung > r tabel.

Tabel 4.2 Uji Validitas Kuisoner 2

VARIABEL	r Hitung	r Tabel	Keterangan
X2.1	0,611	0,30	Valid
X2.2	0,703	0,30	Valid
X2.3	0,648	0,30	Valid
X2.4	0,461	0,30	Valid
X2.5	0,486	0,30	Valid
X3	0,727	0,30	Valid
X4.1	0,397	0,30	Valid
X4.2	0,397	0,30	Valid
X4.3	0,510	0,30	Valid
X5	0,389	0,30	Valid
X6	0,387	0,30	Valid
X7.1	0,387	0,30	Valid
X7.2	0,644	0,30	Valid

Dari Tabel 4.1 dan Tabel 4.2 dapat disimpulkan bahwa item pertanyaan pada kuisoner mengenai variabel bebas yang digunakan untuk penelitian ini valid atau dapat diterima. Dengan data dari kuisoner tersebut dapat digunakan untuk mengolah data menggunakan analisa regresi.

4.2.2. Uji Reliabilitas

Dengan menggunakan program SPSS di dapat hasil uji reliabilitas dapat dilihat pada Tabel 4.3 dan Tabel 4.4 :

Tabel 4.3 Uji Reliabilitas Kuisoner 1

VARIABEL	Nilai cronbach's Alpha	r Tabel	Keterangan
X1	0,754	0,6	Reliebel
X2	0,723	0,6	Reliebel
X3	0,739	0,6	Reliebel
X4	0,723	0,6	Reliebel
X5	0,723	0,6	Reliebel
X6	0,727	0,6	Reliebel
X7	0,749	0,6	Reliebel
Xtotal	0,739	0,6	Reliebel

Sumber : data diolah (2014)

Uji reliabilitas dapat dilihat pada nilai Cronbach's Alpha, jika nilai Alpha > 0,6 maka dimensi variabel adalah reliebel atau dapat dipercaya dan variabel bebas ini dapat digunakan untuk analisa regresi.

Tabel 4.4 Uji Reliabilitas Kuisoner 2

VARIABEL	Nilai cronbach's Alpha	r Tabel	Keterangan
X2.1	0,843	0,6	Reliebel
X2.2	0,836	0,6	Reliebel
X2.3	0,840	0,6	Reliebel
X2.4	0,854	0,6	Reliebel
X2.5	0,851	0,6	Reliebel
X3	0,834	0,6	Reliebel
X4.1	0,856	0,6	Reliebel
X4.2	0,856	0,6	Reliebel
X4.3	0,850	0,6	Reliebel
X5	0,857	0,6	Reliebel
X6	0,857	0,6	Reliebel
X7.1	0,857	0,6	Reliebel
X7.2	0,841	0,6	Reliebel

Sumber : data diolah (2014)

4.3 Analisa Regresi

4.3.1 Rekapitulasi Data

Data mentah dari responden terlebih dahulu dilakukan penyekalaan dan di rekapitulasi untuk mempermudah input data pada Microsoft Excel dan program statistik.

4.3.2 Analisis Regresi Data

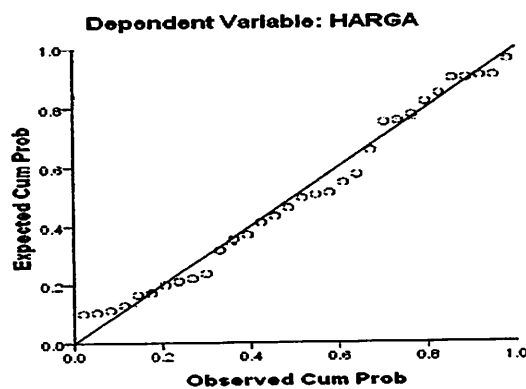
Setelah proses skala data , proses selanjutnya adalah analisis regresi data dengan menggunakan program statistik untuk mengetahui variabel bebas yang berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat (Harga jual rumah) berikut *output* dari hasil analisis regresi.

4.3.2.1 Pengujian Variabel yang berpengaruh signifikan.

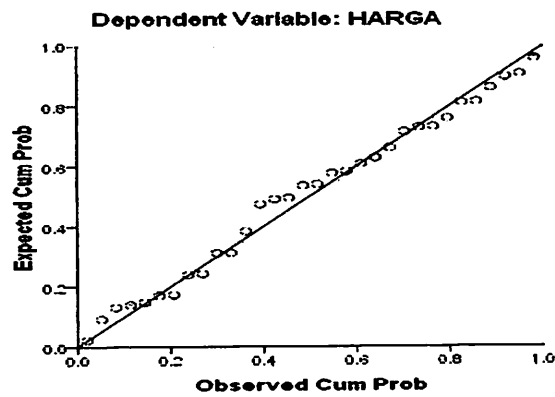
4.3.2.1.1 Uji Asumsi Klasik

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 dan gambar 4.2.



Gambar 4.1 Grafik Normal P-P plot (Kuisoner 1)



Gambar 4.2 Grafik Normal P-P plot (Kuisoner 2)

Dari Gambar 4.1 dan gambar 4.2 dapat terlihat pola penyebaran data dimana data yang berbentuk titik atau lingkaran kecil menyebar mengikuti garis lurus diagonal di sekitar diagram. Dengan berlandaskan pedoman penilaian normalitas data maka disimpulkan bahwa data residu dari variabel bebas yang diteliti adalah data yang berdistribusi normal. dengan demikian uji normalitas ini menunjukkan terpenuhi asumsi normalitas.

2. Uji Multikolinieritas

Penyimpangan asumsi klasik yaitu adanya multikolinieritas dalam model yang dihasilkan artinya antara variabel independen yang terdapat dalam model regresi memiliki hubungan yang sempurna karena model yang baik adalah model yang hubungan antar variabel dependennya lemah. Salah satu cara untuk mengetahui ada tidaknya multikolinieritas pada suatu model regresi adalah dengan melihat nilai *tolerance* dan VIF (*variance inflation factor*). Jika nilai *tolerance* > 0,10 dan VIF < 10, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat multikolinieritas. Hasil uji multikolinieritas dapat dilihat pada tabel 4.5 dan tabel 4.6 :

Tabel 4.5 Uji kolinearitas (Kuisoner 1)

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
X1	.774	1.293
X2	.787	1.271
X3	.647	1.545
X4	.749	1.336
X5	.799	1.251
X6	.851	1.175
X7	.639	1.565

Tabel 4.6 Uji kolinearitas (Kuisoner 2)

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
X1	.870	1.149
X2	.774	1.291
X3	.877	1.140
X4	.912	1.097
X5	.921	1.085
X6	.758	1.319
X7	.861	1.161

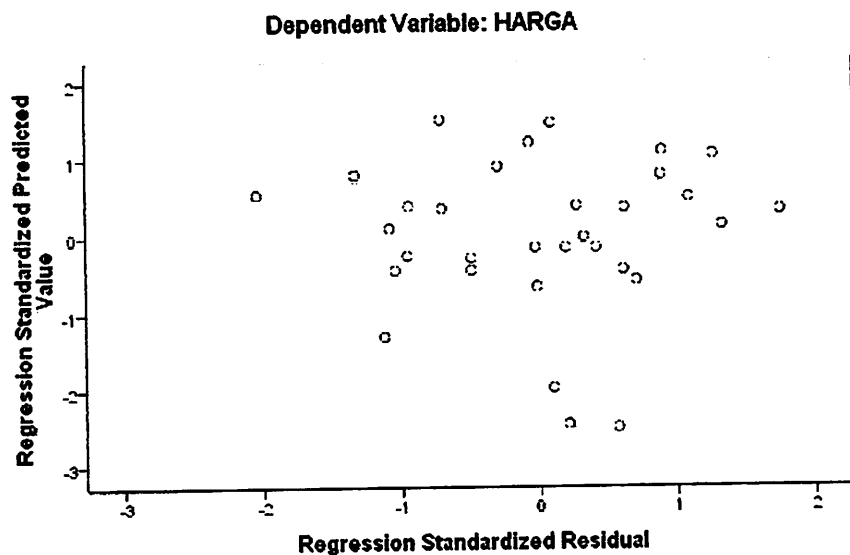
Sumber : data diolah (2014)

Dari Tabel 4.5 dan Tabel 4.6 dapat diketahui bahwa dari 7 variabel memiliki nilai tolerance lebih dari 0,1 dan 7 variabel memiliki nilai VIF (Variance Infiltration factor) kurang dari 10, sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinearitas.

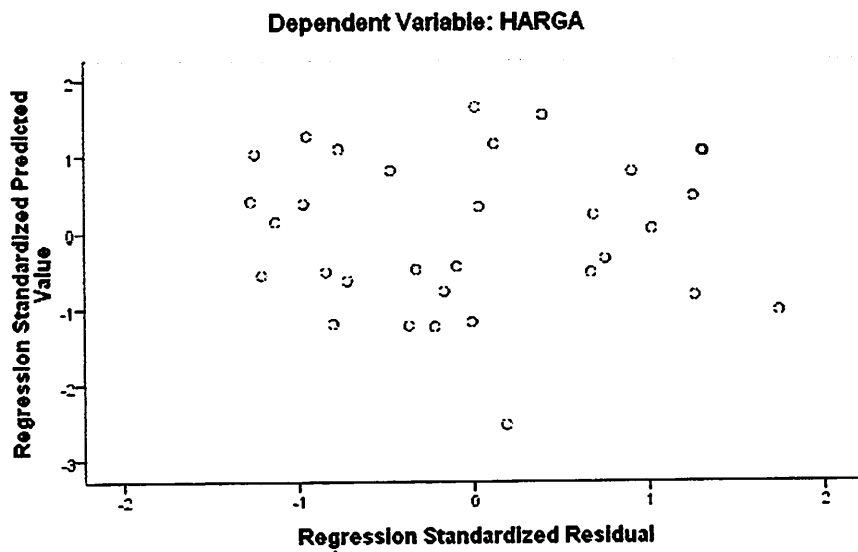
3. Uji Heteroskedestisitas

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 4.3 dan gambar 4.4 dapat dilihat pola penyebaran yang ada. Pola penyebaran data yang berupa titik-titik pada gambar menyebar di atas dan dibawah, dan penyebarannya tidak membentuk pola tertentu, sehingga dari pola penyebaran ini dapat disimpulkan tidak terjadi heteroskedastisitas.



Gambar 4.3 Grafik Scatter Plot Heteroskedestisitas (Kuisoner 1)



Gambar 4.4 Grafik Scatter Plot Heteroskedestisitas (Kuisoner 2)

4.3.2.1.2 Uji koefisien determinasi (R^2)

Dalam Uji regresi linear berganda ini dianalisis pula besarnya koefisien determinasi (R^2) secara keseluruhan. Koefisien determinasi menunjukkan seberapa besar prosentase variabel independen (luas tanah dan bangunan, letak bangunan, transportasi, desain bangunan, sarana, jalan perumahan dan lingkungan) secara bersama-sama menerangkan variasi variabel dependen (harga rumah), pada tabel 4.7 dan tabel 4.8 adalah hasil uji korelasi.

Tabel 4.7 Uji Korelasi (Kuisoner 1)

Mode	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.609	.371	.187	.45362

Sumber : data diolah (2014)

Nilai R^2 yang diperoleh yaitu sebesar 0.371, artinya keragaman variabel prediktor/ bebas dapat menjelaskan 37,1% keragaman total variabel terikat Y, sedangkan sisanya (100%-37,1%) sekitar sebesar 66,9% dijelaskan oleh variabel bebas lain yang tidak disertakan dalam penelitian ini dan faktor error.

Tabel 4.8 Uji Korelasi (Kuisoner 2)

Mode	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.768	.590	.470	.36622

Sumber : data diolah (2014)

Nilai R^2 yang diperoleh yaitu sebesar 0.590, artinya keragaman variabel bebas dapat menjelaskan 59% keragaman total variabel terikat Y, sedangkan sisanya (100%-59%) sekitar sebesar 51% dijelaskan oleh variabel bebas lain yang tidak disertakan dalam penelitian ini dan faktor error.

4.3.2.1.3 Uji hipotesis

1. Uji F (ANOVA)

Uji F-statistik digunakan untuk membuktikan hipotesis yang menyatakan ada pengaruh antara luas tanah dan bangunan, letak bangunan, transportasi, desain bangunan, sarana, jalan perumahan dan lingkungan perumahan terhadap harga rumah. Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan F_{hitung} dengan F_{tabel} . Hasil uji F dapat dilihat pada Tabel 4.9.dan Tabel 4.10.

Tabel 4.9 Uji F (ANOVA) pada Kuisoner 1

Model	Sum of Squares	Df	Mean square	F	Sig.
1 Regresiion	2.909	7	.416	2.019	.094
Residual	4.938	24	.206		
Total	7.847	31			

Sumber : data diolah (2014)

Tabel 4.10 Uji F (ANOVA) pada Kuisoner 2

Model	Sum of Squares	Df	Mean square	F	Sig.
1 Regresiion	4.628	7	.661	4.930	.001
Residual	3.219	24	.134		
Total	7.847	31			

Sumber : data diolah (2014)

Berdasarkan Tabel 4.9 dan tabel 4.10, pengujian hipotesis model regresi secara simultan atau secara serentak menggunakan uji F.

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

Dimana :

K = Jumlah variabel

Dk = derajat kebebasan

N = Jumlah sampel

Dalam tabel distribusi F, didapatkan nilai F_{tabel} dengan degrees of freedom (df) $n_1 = 7$ dan $n_2 = 24$ adalah sebesar 3.41. Jika nilai F_{hitung} dibandingkan dengan F_{tabel} , maka

F_{hitung} lebih besar daripada F_{tabel} ($2,019 < 3.41$) untuk kuisioner 1 dan F_{hitung} lebih besar daripada F_{tabel} ($4.930 > 3.41$) untuk kuisioner 2 sehingga secara simultan ada pengaruh yang signifikan antara variabel bebas terhadap harga jual perumahan.

2. Uji t (uji parsial)

Uji t-statistik dilakukan untuk menyelidiki lebih lanjut mana diantara 7 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 $df = 30$ adalah $t_{tabel} 2,024..$

Tabel 4.11 Uji Regresi (Uji t) untuk Kuisioner 1

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-1.352	1.170		-3.544	.259
Luas (X_1)	.075	.156	.088	.476	.638
Letak (X_2)	.136	.148	.168	.919	.367
Transportasi (X_3)	.210	.157	.270	1.339	.193
Desain (X_4)	.090	.124	.135	.772	.477
Sarana (X_5)	.041	.129	.057	.314	.756
Jalan (X_6)	.172	.137	.220	1.255	.222
Lingkungan (X_7)	.332	.154	.435	2.150	.042

Sumber : data diolah (2014)

Pada Tabel 4.11 pengujian model regresi secara parsial digunakan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel bebas pembentuk model regresi secara individu memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Y atau tidak.

Tabel 4.12 Uji Regresi (Uji t) untuk Kuisioner 2

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-4.265	1.203		-3.544	.002
Luas (X ₁)	.193	.129	.209	1.491	.149
Letak (X ₂)	.557	.202	.410	2.758	.011
Transportasi (X ₃)	.290	.092	.439	3.142	.004
Desain (X ₄)	.151	.151	.137	1.000	.327
Sarana (X ₅)	.368	.150	.334	2.455	.022
Jalan (X ₆)	.210	.160	.196	1.306	.204
Lingkungan (X ₇)	.182	.133	.192	1.366	.185

Sumber : data diolah (2014)

Pada Tabel 4.12 pengujian model regresi secara parsial digunakan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel 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 $p-value \leq \alpha$.

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

dimana :

dk = derajat kebebasan

n = jumlah sampel

$t_{tabel} = 32 - 2 = 30$, dari t_{tabel} 30 dengan taraf kesalahan 5 % didapatkan hasil = 2,024 dari t variabel diatas yang memenuhi syarat secara signifikan terhadap variabel terikat pada kuisioner 1 adalah variabel lingkungan (X₇) dan pada kuisioner 2 adalah variabel letak (X₂), transportasi (X₃), dan sarana (X₅).

Persamaan Regresi yang diperoleh dari tabel diatas adalah :

$$Y = -4,265 + 0,193X_1 + 0,557 X_2 + 0,290 X_3 + 0,151 X_4 + 0,368 X_5 + 0,210 X_6 + 0,182 X_7$$

Dimana :

- Y = Harga bangunan rumah
- X₁ = Luas tanah dan bangunan (m²)
- X₂ = Letak bangunan dari Pusat kota (Km)
- X₃ = Jarak (Km)
- X₄ = Transportasi (skala interval)
- X₅ = Desain Bangunan (skala interval)
- X₆ = Sarana (skala interval)
- X₇ = Jalan Perumahan (skala interval)
- X₈ = Lingkungan (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 sebesar 7.5 m² rata-rata akan menaikkan nilai bangunan sebesar Rp 19.300.000,00 . Yaitu koefisien X₁ (luas tanah dan bangunan) 0,193 x 100.000.000,00.

Pada penambahan letak bangunan terhadap Pusat kota (Bundaran Pancasila), sarana pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata dan pusat perbelanjaan atau pada penyesuaian letak bangunan maka dapat dikatakan bahwa akan menaikkan nilai bangunan sebesar Rp. 55.700.000,00. Yaitu koefisien X₂ (letak bangunan) 0,557 x 100.000.000,00.

Pada ketersediaan angkutan umum atau pada penyesuaian transportasi dapat dikatakan bahwa mendapatkan transportasi atau angkutan umum di daerah perumahan dengan lebih mudah maka akan mengalami kenaikan nilai bangunan sebesar Rp. 29.000.000,00. Yaitu koefisien X_3 (transportasi) $0,290 \times 100.000.000,00$.

Pada penambahan desain berupa spesifikasi, tampak dan tata ruang atau pada penyesuaian desain perumahan akan mengalami kenaikan nilai bangunan sebesar Rp. 15.100.000,00. Yaitu koefisien X_4 (desain) $0,151 \times 100.000.000,00$.

Pada penambahan tempat ibadah, pelayanan kesehatan, tempat bermain anak dan sarana olahraga atau pada penyesuaian sarana akan mengalami kenaikan nilai bangunan sebesar Rp. 36.800.000,00. Yaitu koefisien X_5 (sarana) $0,368 \times 100.000.000,00$

Pada perubahan jalan perumahan seperti paving dan aspal atau pada penyesuaian jalan perumahan akan mengalami kenaikan nilai bangunan sebesar Rp. 21.000.000,00. Yaitu koefisien X_6 (jalan) $0,210 \times 100.000.000,00$.

Pada penambahan saluran drainase dan sistem keamanan yang baik atau pada penyesuaian lingkungan akan mengalami kenaikan nilai bangunan sebesar Rp. 18.200.000,00. Yaitu koefisien X_7 (lingkungan) $0,182 \times 100.000.000,00$

4.3.3 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	: 7
Harga jual bangunan	: Rp. 150.000.000,00
Luas tanah dan bangunan (X_1)	: 3 (140 – 175 m ²)
Rata-rata letak bangunan (X_2)	: 3 (Dekat)
Transportasi (X_3)	: 2 (Sulit)
Rata-rata desain (X_4)	: 3 (Bagus)
Sarana (X_5)	: 4 (Sangat Dekat)
Jalan perumahan (X_6)	: 4 (Sangat Baik)
Rata-rata lingkungan (X_7)	: 3 (Baik)

Jika dimasukkan dalam model pada tabel 4.9, maka diperoleh nilai bangunan sesuai perhitungan sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \hat{Y} &= -4,265 + 0,193X_1 + 0,557X_2 + 0,290X_3 + 0,151X_4 + 0,368X_5 + 0,210X_6 + \\
 &\quad 0,182X_7 \\
 &= -4,265 + 0,193(3) + 0,557(3) + 0,290(2) + 0,151(3) + 0,368(4) + 0,210(4) + \\
 &\quad 0,182(3) \\
 &= \text{Rp}1,562 \times 100.000.000,00 \\
 &= \text{Rp} 156.200.000,00
 \end{aligned}$$

Jadi dari model regresi tersebut dihasilkan nilai bangunan sebesar Rp. 156.200.000,00 dibandingkan dengan harga jual bangunan sebesar Rp. 150.000.000,00 maka didapatkan selisih atau residu sebesar Rp. 6.200.000,00. Hasil perhitungan selanjutnya dituangkan pada Tabel 4.13.

Dari tabel 4.13 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 59%. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa variasi residu yang ditimbulkan tidak mempengaruhi ketepatan dan keandalan model.

Tabel 4.13 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	2.000	2.348	-0.348
2	2.200	1.949	0.251
3	1.500	1.914	-0.414
4	1.250	1.386	-0.136
5	0.950	0.882	0.068
6	2.000	1.726	0.274
7	1.500	1.562	-0.062
8	1.350	1.616	-0.266
9	1.800	2.259	-0.459
10	1.300	1.382	-0.082
11	2.750	2.273	0.477
12	2.600	2.456	0.144
13	2.250	1.878	0.372
14	1.650	2.006	-0.356
15	1.550	2.017	-0.467
16	2.500	2.497	0.003
17	2.350	2.307	0.043
18	2.500	2.041	0.459
19	2.000	2.283	-0.283
20	2.500	2.168	0.332
21	2.000	1.538	0.462
22	1.650	1.687	-0.037
23	1.350	1.660	-0.310
24	1.900	1.655	0.245
25	1.200	1.644	-0.444
26	2.750	2.270	0.480
27	2.000	1.989	0.011
28	2.000	2.174	-0.174
29	1.400	1.405	-0.005
30	1.100	1.395	-0.295
31	2.100	1.462	0.638
32	1.550	2.672	-1.122

Sumber : Data diolah (2014)



4.3.4 Analisis Penyesuaian Harga Terhadap Hasil Regresi

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

Proses penyesuaian dilakukan terhadap bangunan subyek yang nilainya diestimasi dengan model regresi yang dihasilkan dari penelitian ini. Bangunan dengan karakteristik tersebut dapat dibandingkan dengan bangunan sejenis yang ada pada basis data penelitian ini . Bangunan pembanding tersebut dapat dilihat pada Tabel 4.14 berikut yaitu tabel yang mengklasifikasikan basis data bangunan berdasarkan luas tanah dan bangunan , letak bangunan, transportasi, desain, sarana, jalan perumahan, dan lingkungan

Tabel 4.14 Klasifikasi Bangunan Tipe Menengah

No Perumahan	Nama Developer	Score						
		X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7
1	Griya Safa Permai	3	3	3	3	4	4	4
	Pondok Tembalu	2	3	3	4		3	3
	Citra Royal Village	3	3	2	3		4	3
	Pondok Permai Samari	3	2	4	4		4	3
	Pondok Pasir Panjang	3	3	4	3		4	3
	Nhavokinzo Green City	3	3	4	3		4	2
	Grand Lifi M.J.A	2	4	3	3		4	3
	Griya Safa Permai	2	4	2	4		4	3
	Griya Safa Permai	3	3	4	4		3	3
2	Griya Nusa Raya	3	3	3	4	3	4	3
	Pondok Tembalu	2	3	2	3		4	4
	Pondok Tembalu	2	3	2	3		3	3
	Citra Royal Village	3	3	3	4		4	3
	Citra Royal Village	3	3	3	3		4	2
	Iskandar Estate	3	3	4	4		4	3
	Iskandar Estate	2	3	3	3		4	3

Sunrise Garden	3	3	4	3	3	3
Sunrise Garden	2	3	4	3	4	3
Sunrise Garden	3	3	4	3	4	2
Griya Safa Permai	3	4	3	3	4	3
Nhavokinzo Green City	3	4	3	4	4	3
Griya Nusa Raya	2	3	2	3	4	3
Pondok Pasir Panjang	3	3	3	3	4	3
Sunrise Garden	4	3	2	3	4	4
Sunrise Garden	3	3	4	3	3	3
Sunrise Garden	2	3	4	3	3	4
Nhavokinzo Green City	3	3	4	3	4	4
Griya Nusa Raya	3	3	4	3	3	3
Nhavokinzo Green City	3	2	3	4	3	3
Griya Safa Permai	2	3	3	3	3	3
Griya Nusa Raya	2	3	4	3	3	3
Pondok Tembalu	2	3	4	3	4	3

Sumber : data diolah (2014)

Dari Tabel 14 tersebut terdapat jumlah masing klasifikasi bangunan. Klasifikasi bangunan yang terdiri dari 32 bangunan rumah tipe menengah yang diklasifikasikan menurut variabel lingkungan. 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	: 26
Harga jual bangunan	: Rp. 275.000.000,00
Luas tanah dan bangunan (X_1)	: 3 (140 – 175 m ²)
Rata-rata letak bangunan (X_2)	: 3 (Dekat)
Transportasi (X_3)	: 4 (Mudah)
Rata-rata desain (X_4)	: 3 (Bagus)
Sarana (X_5)	: 3 (Dekat)
Jalan perumahan (X_6)	: 4 (Sangat Baik)
Rata-rata lingkungan (X_7)	: 4 (Sangat Baik)

Jika dimasukkan dalam model pada tabel.4.14, maka diperoleh nilai bangunan sesuai perhitungan berikut:

$$\begin{aligned}
 Y &= -4,265 + 0,193X_1 + 0,557X_2 + 0,290X_3 + 0,151X_4 + 0,368X_5 + 0,210X_6 + \\
 &\quad 0,182X_7 \\
 &= -4,265 + 0,193(3) + 0,557(4) + 0,290(4) + 0,151(3) + 0,368(3) + 0,210(4) + \\
 &\quad 0,182(4) \\
 &= \text{Rp } 2,270 \times 100.000.000,00 \\
 &= \text{Rp } 227.000.000,00
 \end{aligned}$$

Sedangkan bangunan rumah tinggal yang dapat digunakan sebagai pembanding adalah bangunan dengan data pada Tabel 4.15 :

Tabel 4.15 Tabel Data Pembanding

Pembanding	Pembanding 1	Pembanding 2
No urut rumah	6	31
Nama perumahan	Citra Royal Village	Griya Nusa Raya
Alamat perumahan	JL. Padat Karya	JL. Cilik Riwut II
Harga jual bangunan	Rp. 200,000,000	Rp. 210,000,000
Luas tanah dan bangunan (X_1)	3	2
Letak bangunan (X_2)	3	3
Transportasi (X_3)	3	4
Desain (X_4)	4	3
Sarana (X_5)	3	3
Jalan perumahan (X_6)	4	3
Lingkungan (X_7)	3	3

Sumber : data diolah (2014)

Berikut adalah langkah penyesuaian nilai bangunan yang dikombinasikan dengan analisis regresi dapat dilihat pada tabel 4.16 dan tabel 4.17 :

Tabel 4.16 Tabel Perhitungan Penyesuaian Pemanding 1 Dengan Subyek

Pemanding 1	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇
Subjek	3	3	3	4	3	4	3
Pemanding	3	3	2	3	4	4	3
Koefisien Regresi (X 10 ⁸)	0	0	1	1	-1	0	0
	0.193	0.557	0.290	0.151	0.368	0.210	0.182
Penyesuaian Elemen Pemanding (Rp) (X 10 ⁶)	0	0	29	15.1	-(36.8)	0	0
Harga Subyek (Rp)							200Jt
Indikasi Nilai (Rp)							207,3Jt

Tabel 4.17 Tabel Perhitungan Penyesuaian Pemanding 2 Dengan Subyek

Pemanding 2	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇
Subjek	2	3	4	3	3	3	3
Pemanding	3	3	3	4	3	4	3
Koefisien Regresi (X 10 ⁸)	-1	0	1	-1	0	-1	0
	0.193	0.557	0.290	0.151	0.368	0.210	0.182
Penyesuaian Elemen Pemanding (Rp) (X 10 ⁶)	19.3	0	29	-(15.1)	0	-(21)	0
Harga Subyek (Rp)							210 Jt
Indikasi Nilai (Rp)							183,6 Jt

Sumber : data diolah (2014)

$$\begin{aligned} \text{Rekonsiliasi Nilai} &= (\text{Rp } 207,300,000.00 + \text{Rp } 183,600,000.00) / 2 \\ &= \text{Rp } 195,450,000.00 \end{aligned}$$

Tampak pada Tabel 4.16 dan Tabel 4.17, bahwa subyek yakni bangunan yang kan dinilai dibandingkan dengan ketujuh pembanding. Unit pembanding yang digunakan adalah luas tanah dan bangunan, letak, transportasi, desain, sarana, jalan, dan lingkungan, pada bangunan dengan variabel sistem sarana yang sama yaitu dengan score 3.

Pertama, proses penyesuaian luas tanah dan bangunan dengan pembanding 1 pada Tabel 4.16 luas subyek dengan score 3 dikurangi luas pembanding dengan score 3 dihasilkan perbedaan sebesar 0 selanjutnya perbedaan tersebut dikalikan dengan koefisien luas tanah dan bangunan sesuai dengan persamaan regresi yaitu, $Y = -4,265 + 0,193X_1 + 0,557X_2 + 0,290X_3 + 0,151X_4 + 0,368X_5 + 0,210X_6 + 0,182X_7$ sebesar 0,193 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai Rp 0,00.

Kedua, proses penyesuaian letak yaitu letak subyek dari pusat kota dengan score 3 dikurangi dengan letak pembanding dari pusat kota dengan score 3 dihasilkan perbedaan sebesar 0 yang akan dikalikan dengan koefisien letak bangunan dari pusat kota sebesar 0,557 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar Rp 0,00.

Ketiga, proses penyesuaian transportasi yaitu ketersediaan transportasi terhadap perumahan dengan score 3 dikurangi dengan ketersediaan transportasi pembanding dengan score 2 dihasilkan perbedaan sebesar 1 yang akan dikalikan dengan koefisien letak bangunan dari pusat kota sebesar 0,290 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar Rp 29.000.000,00.

Keempat, penyesuaian desain yaitu tingkat desain yang ditinjau dari spesifikasi, tampak dan tata ruang perumahan score 4 dikurangi dengan tingkat desain pembanding dengan score 3 dihasilkan perbedaan sebesar 1 yang akan dikalikan dengan koefisien letak bangunan dari pusat kota sebesar 0,151 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar Rp 15.100.000,00.

Kelima, penyesuaian sarana yaitu tingkat sarana yang ditinjau dari fasilitas umum yang ada di sekitar perumahan score 3 dikurangi dengan tingkat sarana pembanding dengan score 4 dihasilkan perbedaan sebesar -1 yang akan dikalikan dengan koefisien letak bangunan dari pusat kota sebesar 0,368 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar -Rp 36.800.000,00.

Keenam, penyesuaian jalan yaitu tingkat jalan perumahan dari paving atau aspal dengan score 4 dikurangi dengan tingkat jalan perumahan pembanding dengan score 4 dihasilkan perbedaan sebesar 0 yang akan dikalikan dengan koefisien letak bangunan dari pusat kota sebesar 0,210 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar Rp 0,00.

Dan selanjutnya, penyesuaian lingkungan yaitu tingkat lingkungan yang ditinjau dari kondisi drainase dan sistem keamanan perumahan score 3 dikurangi dengan tingkat kondusif pembanding dengan score 3 dihasilkan perbedaan sebesar 0 yang akan dikalikan dengan koefisien letak bangunan dari pusat kota sebesar 0,182 dalam ratusan juta rupiah, akan mendapatkan nilai sebesar Rp 0,00.

Dengan menambahkan ketujuh nilai penyesuaian luas tanah dan bangunan, letak, transportasi, desain, sarana, jalan, dan lingkungan pada harga pembanding akan menghasilkan nilai penyesuaian untuk subyek sebesar Rp 207.300.000,00

Proses perhitungan tersebut diulang untuk pembanding 2 pada Tabel 4.17 akan mendapatkan nilai penyesuaian subyek terhadap pembanding 2 sebesar Rp 183.600.000,00

Indikasi nilai diperoleh dari kedua bangunan pembanding tersebut selanjutnya dihitung rata-ratanya, dan dihasilkan rekonsiliasi nilai yang merupakan estimasi nilai bangunan subyek, sebesar Rp 195.450.000,00.

Tabel 4.18 Tabel Rekonsiliasi

Bangunan	Harga Jual	Nilai Penyesuain							Indikasi Nilai (Rp)
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	
1	200 Jt	3	3	3	4	3	4	3	207,3 Jt
2	210 Jt	2	3	4	3	3	3	3	183,6 Jt
Rekonsiliasi Nilai									195,5 Jt

Sumber : data diolah (2014)

Dengan demikian penyesuaian untuk menilai bangunan rumah tipe menengah yang memiliki luas tanah dan bangunan, letak , transportasi, desain, sarana, jalan, dan lingkungan yang sama adalah seperti pada Tabel 4.18, yang perlu diketengahkan lagi adalah bahwa penilaian bangunan dengan menggunakan model regresi langsung menghasilkan nilai sebesar Rp 198.900.000,00 sedangkan dengan cara penyesuaian sebesar Rp 195.450.000,00 sedangkan harga yang ditawarkan developer sebesar Rp.200.000.000,00 ,meski terdapat selisih pada model regresi langsung dan penyesuaian dengan model regresi, keduanya masih dalam kisaran harga penawaran Rp 95.000.000,00 – Rp 275.000.000,00.

4.3.5 Pembahasan Hasil Analisis Penyesuaian

Dari basis data harga rumah diwilayah Kotamadaya Malang didapat model regresi untuk rumah tipe menengah, $Y = -4,265 + 0,193X_1 + 0,557X_2 + 0,290X_3 + 0,151X_4 + 0,368X_5 + 0,210X_6 + 0,182X_7$ dengan Y adalah harga jual rumah, X_1 luas tanah dan bangunan, X_2 letak bangunan, X_3 transportasi, X_4 desain, X_5 sarana, X_6 jalan perumahan, dan X_7 lingkungan perumahan dengan koefisien determinasi (R^2) sebesar 59% ini berarti bahwa nilai bangunan sebagian besar telah dijelaskan oleh variabel-variabel independent.

Dengan tingkat penyesuaian untuk setiap penambahan $7,5 \text{ m}^2$ luas tanah dan bangunan sebesar Rp 19.300.000,00 yaitu koefisien X_1 dikali Rp 100.000.000,00 , untuk penyesuaian letak sebesar Rp 57.500.000,00 yaitu koefisien X_2 dikali dengan Rp 100.000.000,00 , untuk penyesuaian transportasi setiap ketersediaan angkutan umum akan menambah nilai bangunan sebesar Rp 29.000.000,00 yaitu koefisien X_3 dikali Rp 100.000.000,00 , untuk penyesuaian desain setiap penambahan desain berupa spesifikasi, tampak dan tata ruang akan menambah nilai bangunan sebesar Rp 15.100.000,00 yaitu koefisien X_4 dikali Rp 100.000.000,00 , untuk penyesuaian setiap penambahan tempat ibadah, pelayanan kesehatan, tempat bermain anak dan sarana olahraga akan menambah nilai bangunan sebesar Rp 36.800.000,00 yaitu koefisien X_5 dikali Rp 100.000.000,00., untuk penyesuaian jalan perumahan setiap perubahan seperti paving atau aspal akan menambah nilai bangunan sebesar Rp 21.000.000,00 yaitu koefisien X_6 dikali Rp 100.000.000,00 , untuk penyesuaian lingkungan setiap penambahan saluran drainase akan mendan system keamanan akan menambah nilai bangunan sebesar Rp 18.200.000,00 yaitu koefisien X_7 dikali Rp 100.000.000,00

Jika model diterapkan pada salah satu sampel yaitu rumah no 6 akan didapatkan nilai sebesar Rp 198.900.000,00 sedangkan dengan perbandingan penyesuaian model regresi didapatkan nilai sebesar Rp 195.450.000,00. Kedua nilai tersebut masih dalam kisaran harga penawaran yaitu Rp 95.000.000,00 – Rp 275.000.000,00.

Sedangkan untuk harga tanah per m² dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Harga tanah} = \text{Harga tanah dan bangunan} - \text{Harga bangunan}$$

$$\text{Harga tanah per m}^2 = \text{Harga tanah} / \text{luas tanah}$$

Disini harga bangunan untuk rumah tipe menengah diasumsikan konstan sebesar Rp Rp 19.300.000,00 untuk interval skala 7,5 m² (score 4) dengan luas bangunan 45 m², sehingga di dapat harga bangunan sebesar Rp 115.800.000,00 . Untuk harga tanah dan bangunan diperoleh dari (Koefisien X₁ (luas tanah dan bangunan)) x luas tanah) contoh sampel pada rumah no 23. Yaitu Sunrise Garden dengan alamat Jl. Hasanudin :

$$\text{Harga tanah dan bangunan} = \text{Koefisien } X_1 \text{ (luas tanah dan bangunan)} \times \text{luas tanah}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga tanah dan bangunan} &= 0,193 \text{ (ratusan juta rupiah)} \\ &= \text{untuk skala } 7,5 \text{ m}^2 = 0.027466667 \end{aligned}$$

$$\text{Harga tanah dan bangunan} = 0.025733333 \times 204$$

$$\text{Harga tanah dan bangunan} = 5.2496000 \text{ (ratusan juta rupiah)}$$

$$\text{Harga tanah dan bangunan} = \text{Rp } 524.960.000,00$$

Sedangkan untuk harga bangunan Rp 115.800.000,00 maka harga tanah ,

$$\text{Harga tanah} = \text{Harga tanah dan bangunan} - \text{Harga bangunan}$$

$$\text{Harga tanah} = \text{Rp } 524.960.000,00 - \text{Rp } 115.800.000,00 = \text{Rp } 409.160.000,00$$

$$\text{Harga tanah per m}^2 = \text{Harga tanah} / \text{luas tanah}$$

Harga tanah per m² = Rp 409.160.000,00 / 204 m² = Rp 2.005.686,27

Jadi untuk harga tanah pada rumah no.23 harga tanah per m² sekitar Rp 2.005.686,27, sedangkan harga tanah di masing-masing tempat bervariasi dimana disajikan pada Lampiran untuk tabel harga tanah per m² tiap rumah. Untuk seluruh perhitungan rata-rata nilai penyesuaian harga rumah dapat dilihat Tabel 4.19 :

Tabel 4.19 Tabel Rata-rata Penyesuaian Harga Rumah

No	Nama Developer	Luas bangunan m ²	Harga		Nilai Rata-rata
			100.000.000	100.000.000	
4	Pondok Tembalu Permai	36	1.25	1.39	1.77
5	Pondok Tembalu Permai	36	0.95	0.88	
7	Citra Royal Village	36	1.5	1.56	
8	Citra Royal Village	36	1.35	1.62	
10	Iskandar Estate Residence	36	1.3	1.38	
14	Sunrise Garden	36	1.65	2.01	
15	Sunrise Garden	36	1.55	2.02	
17	Grand Lifi M.J.A	36	2.35	2.31	
24	Sunrise Garden	36	1.9	1.66	
25	Sunrise Garden	36	1.2	1.64	
27	Griya Nusa Raya	36	2	1.99	
28	Griya Safa Permai	36	2	2.17	
31	Griya Nusa Raya	36	2.1	1.46	
32	Pondok Tembalu Permai	36	1.55	2.67	
1	Griya Safa Permai	45	2	2.35	
2	Griya Nusa Raya	45	2.2	1.95	
3	Pondok Tembalu Permai	45	1.5	1.91	
6	Citra Royal Village	45	2	1.73	
9	Iskandar Estate Residence	45	1.8	2.26	
11	Pondok Permai Samari	45	2.75	2.27	
12	Pondok Pasir Panjang	45	2.6	2.46	
13	Sunrise Garden	45	2.25	1.88	
16	Nhavokinzo Green City	45	2.5	2.50	
18	Griya Safa Permai	45	2.5	2.04	
19	Nhavokinzo Green City	45	2	2.28	
20	Griya Safa Permai	45	2.5	2.17	
21	Griya Nusa Raya	45	2	1.54	
22	Pondok Pasir Panjang	45	61.65	1.69	
23	Sunrise Garden	45	1.35	1.66	
26	Nhavokinzo Green City	45	2.75	2.27	
29	Nhavokinzo Green City	45	1.4	1.40	
30	Griya Safa Permai	45	1.1	1.40	

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Dari hasil uji F(ANOVA) didapat dan F_{hitung} lebih besar daripada F_{tabel} ($4.930 > 3.41$) sehingga secara simultan ada pengaruh yang signifikan antara variabel bebas terhadap harga jual perumahan. Dari hasil uji regresi di dapat t_{hitung} lebih besar daripada t_{tabel} ($3.142 > 2.024$) sehingga transportasi(X_3) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel harga jual rumah (Y). Dari koefisien beta pada hasil uji t didapatkan faktor dominan yang berpengaruh terhadap harga jual rumah adalah transportasi(X_3) dengan nilai beta sebesar 0.439.
2. Dari analisa regresi berganda maka basis data harga rumah di wilayah Kota Pangkalan Bun didapat model regresi untuk rumah tipe menengah, $Y = -4,265 + 0,193X_1 + 0,557X_2 + 0,290X_3 + 0,151X_4 + 0,368X_5 + 0,210X_6 + 0,182X_7$.
3. Jika model regresi yang didapat diterapkan maka untuk rata-rata penilaian harga rumah tipe 36 dengan nilai rata-rata Rp. 177.000.000,00 dan untuk tipe 45 dengan nilai rata-rata Rp.199.000.000,00.

5.2 Saran

- 1. Sumber data ditambah selain dengan kuisioner dan data brosur dapat ditambahkan dari kantor perpajakan ataupun perbankan.**
- 2. Penambahan variabel pada model regresi dapat menambah kevalidan dari model regresi.**
- 3. Jenis rumah yang dijadikan basis data sebaiknya lebih spesifik (rumah tipe tertentu) agar mendapatkan hasil yang lebih baik.**
- 4. Dilakukan perbandingan analisa regresi untuk penilaian harga rumah di kabupaten atau kota lain.**
- 5. Melakukan penelitian terhadap rumah tipe menengah ke atas.**

DAFTAR PUSTAKA

- Hidayati dan Harjanto, 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE-Yogyakarta.
- Iqbal, Hasan, 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ramsland and Markham, 1998. "Market-Supported Adjustments Using Multiple Regression Analysis". *The Appraisal Journal*.
- Silalahi, Ulber, 2009. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung. P.T. Refika Aditama.
- Stanislaus. 2009, *Pedoman Analisis Data dengan SPSS*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Sucandra, David Agung, 2011, *Penelitian Terhadap Model Penilaian Harga Jual Rumah*. Institut Teknologi Nasional Malang. Malang.
- Sugiyono. 2011. "Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D". Alfabeta-Bandung.
- Yuven, Yoachim Guisepp, 2012. *Model Penilaian Harga Jual Rumah Kelas Menengah yang dilakukan di Kabupaten Sidoarjo*. Institut Teknologi Nasional Malang. 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**

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-1006.10/21/B/TA/I/gnp 13-14 10 Juni 2014

Lampiran : -

Perihal : **Bimbingan Skripsi**

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 : **Achinad Rifandy**

Nim : **0821055**

Prodi : **Teknik Sipil (S-1)**

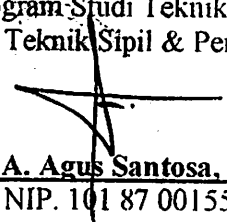
Untuk dapat Membimbing Skripsi dan Mendampingi Seminar Skripsi dengan judul :
"Model Penilaian Harga Jual Rumah Menengah Menggunakan Analisis Regresi (Studi Kasus Di Wilayah Kota Pangkalan Bun)".

Maka dengan ini kami menugaskan Saudara sebagai dosen pembimbing Skripsi.

Waktu penyelesaian Skripsi tersebut selama 6 (Enam) bulan terhitung mulai tanggal :
10 Juni 2014 2013 s/d 09 Desember 2014. 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. A. Agus Santosa, MT
NIP. 101 87 00155

Tembusan Kepada Yth :

1. Arsip.



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-1006.09/21/B/TA/I/gnp 13-14 10 Juni 2014
Lampiran : -
Perihal : **Bimbingan Skripsi**
Kepada Yth : **Bpk./ Ibu Ir. H. Edi Hargono D. P., MS**

Dosen Institut Teknologi Nasional Malang

Di -

MALANG

Dengan Hormat,

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

Nama : **Achmad Rifandy**
Nim : **0821055**
Prodi : **Teknik Sipil (S-1)**

Untuk dapat Membimbing Skripsi dan Mendampingi Seminar Skripsi dengan judul :
“Model Penilaian Harga Jual Rumah Menengah Menggunakan Analisis Regresi (Studi Kasus Di Wilayah Kota Pangkalan Bun)”.

Maka dengan ini kami menugaskan Saudara sebagai dosen pembimbing Skripsi.

Waktu penyelesaian Skripsi tersebut selama 6 (Enam) bulan terhitung mulai tanggal :
10 Juni 2014 2013 s/d 09 Desember 2014. 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. A. Agus Santosa, MT
NIP. 101 87 00155

Tembusan Kepada Yth :
1. Arsip.





FORM REVISI / PERBAIKAN

BIDANG MANAJEMEN KONSTRUKSI

Nama : ACHMAD REFANDY

NIM : 08.21.055

Hari / tanggal : SEMIN / 21 JULI 2014

Perbaiki materi Seminar Hasil Tugas Akhir meliputi :

Abstrak sampul

Uji Reliabilitas Nilai Cronbach's Alpha > 0,6.

Bagian ACir sampul

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, 22 - 07 - 2014

Dosen Pembahas

Malang, _____ 20

Dosen Pembahas



**FORM REVISI / PERBAIKAN
 BIDANG MANAJEMEN KONSTRUKSI**

Nama : ACHMAD REFANDY
 NIM : 08.21.055
 Hari / tanggal : SENIN / 21 JULI 2014

Perbaiki materi Seminar Hasil Tugas Akhir meliputi :

- lihat cover an yg. dr. -
- foto pustaka
- Flow Chart. ✓
- Cara Spasi foto. ✓

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, 20
 Dosen Pembahas

Malang, 21-07-2014
 Dosen Pembahas



FORM REVISI / PERBAIKAN
BIDANG MANAJEMEN KONSTRUKSI

Nama : ACHMAD RIFANDY
 NIM : 08.21.055
 Hari / tanggal : SELASA / 19 AGUSTUS 2014

Perbaikan materi Skripsi meliputi :

- Kata pengantar
- Prntasan rumah tipe
- Daftar pustaka
- Rensa rumah jak

Perbaikan Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Ujian dilaksanakan. Bila melebihi masa 14 hari, maka tidak dapat diikuti Yudisium.

Tugas Akhir telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, 19/08/14
 Dosen Penguji

Malang, 19/08/14
 Dosen Penguji



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

UJIAN SKRIPSI PRODI TEKNIK SIPIL S-1

FORM REVISI / PERBAIKAN BIDANG MANAJEMEN KONSTRUKSI

Nama : ACHMAD RIFAUDY
NIM : 08.21.055
Hari / tanggal : SELASA / 19 AGUSTUS 2014.

Perbaiki materi Skripsi meliputi :

Keortopulan point 1 dan 2 sepenuhnya

Perbaikan Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Ujian dilaksanakan. Bila melebihi masa 14 hari, maka tidak dapat diikuti Yudisium.

Tugas Akhir telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, 21 - 8 - 2014
Dosen Penguji

Malang, 19 - 8 - 2014
Dosen Penguji



JURUSAN TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH MENGGUNAKAN ANALISIS REGRESI
(STUDI KASUS DI WILAYAH PANGKALAN BUN)

LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

NAMA : Achmad Rifandy
NIM : 08.21.055
JURUSAN : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING : Ir. H. Edi Hargono D.P., MS

No	Tanggal	Keterangan	Paraf
25/6/14	25/6/14	- Bekerja ke rumah perubahan tertentu Rencana awal adalah 3 - Perbaikan ke rumah	
28/6/14	28/6/14	Agar bisa pengumpulan data	
5/7/14	5/7/14	Agar bisa analisis regresi	
8/7/14	8/7/14	- Perbaikan uji Validity data masalah (Kuantitatif) - Uji Reliability data yang variabel $x_2 - x_7$ - Cek input regresi - Beres	
10/7/14	10/7/14	Cek data dan regresi	



JURUSAN TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH MENGGUNAKAN ANALISIS REGRESI
(STUDI KASUS DI WILAYAH KOTA PANGKALAN BUN)

LEMBAR ASISTENSI SKRIPSI

NAMA : Achmad Rifandy
NIM : 08.21.055
JURUSAN : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING : Ir. H. Edi Hargono D.P.,MS

No	Tanggal	Keterangan	Paraf
	12 7 14	Agenda	
	14 7 14	- klasifikasi jenis referensi - digitasi komp. dan - update	
	15 7 14	MR. Laminus Haid	



JURUSAN TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

MODEL PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH MENGGUNAKAN ANALISIS REGRESI
(STUDI KASUS DI WILAYAH PANGKALAN BUN)

LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

NAMA : Achmad Rifandy
NIM : 08.21.055
JURUSAN : TEKNIK SIPIL S-1
DOSEN PEMBIMBING : Lila Ayu Ratna W.,ST,MT

No	Tanggal	Keterangan	Paraf
	07/14/17	cek kembali & juga foto apakah ya? syukur saja.	
	16/11/17	- of balu byl sthiki → - - diproses serasi buku syal. - tabel? dia di foto - bb bb anka pabalusa. - konyak dipelisi. - hua	
		cek pada 2 bb II. cek bb II & wada bbw	
		Absah dia. high jeroi hsi.	

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1

DATA REKAPAN KUISONER DAN HASIL OBSERVASI LAPANGAN

**KISI – KISI INSTRUMEN UNTUK MENGUKUR VARIABEL YANG BERPENGARUH
SECARA SIGNIFIKAN TERHADAP PENILAIAN HARGA JUAL RUMAH MENENGAH
DI WILAYAH KOTA PANGKALAN BUN**

No	Variabel	Indikator
1.	Luas Tanah dan Bangunan(X_1)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Luas tanah dan bangunan rumah tipe 36-45 dalam m^2
2.	Letak (X_2)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Letak perumahan di wilayah kota (pusat Kota Pangkalan Bun) ➤ Letak perumahan terhadap perkantoran ➤ Letak perumahan terhadap sarana pendidikan ➤ Letak perumahan terhadap pelayanan kesehatan ➤ Letak perumahan terhadap pariwisata ➤ Letak perumahan terhadap pusat perbelanjaan
3.	Transportasi (X_3)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ketersediaan angkutan umum di sekitar perumahan
4.	Desain (X_4)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Spesifikasi ➤ Tampak ➤ Tata ruang
5.	Sarana (X_5)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tempat ibadah ➤ Pelayanan kesehatan ➤ Tempat bermain anak ➤ Sarana olahraga
6.	Jalan perumahan (X_6)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jenis jalan yang disediakan developer (paving atau aspal)
7.	Lingkungan (X_7)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kondisi saluran drainase ➤ Sistem keamanan

FORM KUISONER

Jenis kelamin : Pria
 wanita

Alamat :

Mohon dijawab pertanyaan – pertanyaan berikut sesuai dengan hasil pengamatan Bapak/Ibu/Sdr.
Beri tanda (x) untuk pilihan yang di anggap paling benar.

1. Apakah luas tanah dan bangunan berpengaruh pada harga jual rumah ?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Cukup berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

2. Apakah akses yang menuju ke tempat kerja, pusat perbelanjaan dan fasilitas umum berpengaruh pada harga jual rumah ?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Cukup berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

3. Apakah ketersediaan angkutan umum berpengaruh pada harga jual rumah ?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Cukup berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

4. Apakah desain rumah yang berbeda berpengaruh pada harga jual rumah ?
 - a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Cukup berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

5. Apakah akses jalan masuk yang mudah di jangkau ke dalam perumahan berpengaruh pada harga jual rumah ?
- a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Cukup berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh
6. Apakah dengan ketersediaan air tanah yang bersih dan memadai berpengaruh pada harga jual rumah ?
- a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Cukup berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh
7. Apakah lingkungan yang Kondusif (Aman)berpengaruh pada harga jual rumah ?
- a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Cukup berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh
8. Apakah kondisi saluran pembuangan dan drainase yang baik disekitar lokasi perumahan berpengaruh pada harga jual rumah ?
- a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Cukup berpengaruh
 - d. Tidak berpengaruh

KUISONER

Jenis kelamin : Pria
 wanita

Alamat :

Mohon dijawab pertanyaan – pertanyaan berikut sesuai dengan hasil pengamatan Bapak/Ibu/Sdr.
Beri tanda (x) untuk pilihan yang di anggap paling benar.

Catatan kategori jarak

- Sangat dekat : $\leq 5\text{km}$
- Dekat : $\geq 5\text{km} - 10\text{km}$
- Jauh : $\geq 10\text{km} - 20\text{km}$
- Sangat Jauh : $\geq 20\text{km}$

1. Berapa harga rumah tipe menengah di perumahan anda?
 - a. ≤ 100 juta
 - b. $100 - 150$ juta
 - c. $150 - 200$ juta
 - d. ≥ 200 juta
2. Berapa luas tanah perumahan anda ?
3. Berapa luas bangunan perumahan anda ?
4. Apakah perumahan anda dekat dengan pusat kota Pangkalan Bun?
 - a. Sangat dekat
 - b. Dekat
 - c. Jauh
 - d. Sangat jauh
5. Apakah perumahan anda dekat dengan pelayanan kesehatan?
 - a. Sangat dekat
 - b. Dekat
 - c. Jauh
 - d. Sangat jauh
6. Apakah perumahan anda dekat dengan sarana pendidikan?
 - a. Sangat dekat
 - b. Dekat
 - c. Jauh
 - d. Sangat jauh

7. Apakah perumahan anda dekat dengan tempat wisata?
- a. Sangat dekat
 - b. Dekat
 - c. Jauh
 - d. Sangat jauh
8. Apakah perumahan anda dekat dengan pusat perbelanjaan?
- a. Sangat dekat
 - b. Dekat
 - c. Jauh
 - d. Sangat jauh
9. Apakah mudah menemukan angkutan umum disekitar perumahan?
- a. Sangat mudah
 - b. Mudah
 - c. Sulit
 - d. Sangat sulit
10. Bagaimana spesifikasi rumah yang ditawarkan developer?
- a. Sangat bagus
 - b. Bagus
 - c. Jelek
 - d. Sangat jelek
11. Bagaimana tampak dan layout yang ditawarkan developer?
- a. Sangat bagus
 - b. Bagus
 - c. Jelek
 - d. Sangat jelek
12. Bagaimana tata ruang yang ditawarkan developer?
- a. Sangat bagus
 - b. Bagus
 - c. Jelek
 - d. Sangat jelek
13. Apakah perumahan anda dekat dengan sarana/fasilitas umum?
- a. Sangat dekat
 - b. Dekat
 - c. Jauh
 - d. Sangat Jauh
14. Bagaimana keadaan jalan di perumahan anda?
- a. Sangat baik
 - b. Baik
 - c. Jelek
 - d. Sangat jelek

15. Bagaimana keadaan saluran drainase di perumahan anda?

- a. Sangat baik
- b. Baik
- c. Jelek
- d. Sangat jelek

16. Bagaimana keadaan sistem keamanan di perumahan anda?

- a. Sangat baik
- b. Baik
- c. Jelek
- d. Sangat jelek

CATATAN : Skoring Kuisioner

- Kategori Letak Perumahan terhadap Indikator Variabel Letak dan Sarana

KATEGORI	SKOR
Sangat Dekat	4
Dekat	3
Jauh	2
Sangat Jauh	1

- Kategori Transportasi

KATEGORI	SKOR
Sangat Mudah	4
Mudah	3
Sulit	2
Sangat Sulit	1

- Kategori Desain

KATEGORI	SKOR
Sangat Bagus	4
Bagus	3
Jelek	2
Sangat Jelek	1

- **Kategori Jalan Perumahan, dan Lingkungan**

KATEGORI	SKOR
Sangat Baik	4
Baik	3
Jelek	2
Sangat Jelek	1

RESPONDEN	SCORE							HARGA
	LUAS	LETAK	TRANSPORTASI	DESAIN	SARANA	JALAN	LINGKUNGAN	
1	2	4	3	4	3	4	3	200,000,000.00
2	2	3	4	2	4	3	4	220,000,000.00
3	3	3	3	2	3	3	3	150,000,000.00
4	3	3	3	2	3	3	3	125,000,000.00
5	3	2	2	1	3	4	3	95,000,000.00
6	4	4	4	4	3	3	3	200,000,000.00
7	3	3	3	3	2	3	4	150,000,000.00
8	3	2	2	4	4	2	2	135,000,000.00
9	3	3	3	3	3	3	3	180,000,000.00
10	4	3	2	2	3	3	2	130,000,000.00
11	3	4	4	3	2	4	2	275,000,000.00
12	3	3	4	3	3	4	3	260,000,000.00
13	4	3	3	2	3	4	3	225,000,000.00
14	3	4	3	3	4	3	2	165,000,000.00
15	4	3	4	3	4	4	2	155,000,000.00
16	3	4	3	2	4	3	3	250,000,000.00
17	4	3	4	3	4	4	3	235,000,000.00
18	3	2	3	3	3	3	4	250,000,000.00
19	4	3	4	4	4	2	2	200,000,000.00
20	4	3	3	3	4	4	3	250,000,000.00
21	3	3	3	3	4	3	3	200,000,000.00
22	3	2	3	3	2	3	4	165,000,000.00
23	3	3	3	4	4	4	2	135,000,000.00
24	3	3	3	3	3	3	3	190,000,000.00
25	2	3	2	2	3	3	2	120,000,000.00
26	3	2	4	3	2	3	4	275,000,000.00
27	3	3	3	3	4	2	3	200,000,000.00
28	3	3	3	3	3	3	3	200,000,000.00
29	4	2	4	4	3	4	2	140,000,000.00
30	3	4	4	3	4	2	3	110,000,000.00
31	4	3	3	4	3	3	3	210,000,000.00
32	3	3	3	3	2	3	3	155,000,000.00

	LETAK					DAKANA	JALAN		LINGKUNGAN			
	A	B	C	D	E		A	B	A	B		
1	3	2	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4.0
2	3	2	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3.0
3	2	2	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3.0
4	2	2	3	3	2	3	3	4	3	4	4	4.0
5	2	2	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3.0
6	3	2	3	3	2	3	3	4	4	3	3	3.0
7	3	2	3	2	2	3	3	4	4	2	3	2.5
8	3	3	3	3	3	3	3	3	4	2	2	2.0
9	3	2	4	2	4	3	3	4	4	3	3	2.5
10	2	2	3	3	2	3	3	3	4	3	3	3.0
11	3	2	2	3	1	4	4	4	4	3	3	3.0
12	3	3	3	3	3	3	3	4	4	3	3	3.0
13	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3.0
14	2	3	3	4	2	4	4	3	4	3	3	3.0
15	3	2	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3.0
16	3	3	4	3	4	3	3	4	4	2	2	2.0
17	2	3	4	4	3	4	4	4	4	2	2	2.0
18	3	3	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3.0
19	3	3	4	4	3	4	4	4	4	2	3	2.5
20	2	3	4	4	3	4	3	4	4	2	4	3.0
21	2	3	3	4	3	4	3	3	4	4	2	3.0
22	3	2	3	3	2	4	4	3	4	3	3	3.0
23	4	2	3	3	2	3	3	3	4	4	4	4.0
24	3	2	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3.0
25	2	2	3	2	2	4	4	3	3	3	3	3.0
26	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4.0
27	3	2	4	4	2	4	4	3	3	3	3	3.0
28	3	2	3	3	2	3	3	4	3	3	3	3.0
29	3	2	2	3	1	4	3	3	3	2	4	3.0
30	2	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3.0
31	2	2	3	3	2	3	3	4	3	3	3	3.0
32	2	2	3	2	4	2.6	4	3	4	4	2	3.0

No	Nama Developer	Alamat	Score					
			Luas	Letak	Transportasi	Desain	Sarana	Jalan
1	Griya Safa Permai	JL. A.YANI KM.01	3	3	3	3	4	4
2	Griya Nusa Raya	JL. A.YANI KM.8	3	3	3	4	3	4
3	Pondok Tembalu Permai	JL. CILIK RIWUT II	2	3	3	4	4	3
4	Pondok Tembalu Permai	JL. CILIK RIWUT II	2	3	2	3	3	4
5	Pondok Tembalu Permai	JL. CILIK RIWUT II	2	3	2	3	3	3
6	Citra Royal Village	JL. PADAT KARYA	3	3	3	4	3	4
7	Citra Royal Village	JL. PADAT KARYA	3	3	2	3	4	4
8	Citra Royal Village	JL. PADAT KARYA	3	3	3	3	3	4
9	Iskandar Estate Residence	JL. ISKANDAR KEL. BATU BELAMAN	3	3	4	4	3	4
10	Iskandar Estate Residence	JL. ISKANDAR KEL. BATU BELAMAN	2	3	3	3	3	4
11	Pondok Permai Samari Residence	JL. SAMARI MADUREJO	3	2	4	4	4	4
12	Pondok Pasir Panjang Permai II	JL. PASIR PANJANG KM.3	3	3	4	3	4	4
13	Sunrise Garden	JL. HASANUDIN	3	3	4	3	3	3
14	Sunrise Garden	JL. HASANUDIN	2	3	4	3	3	4
15	Sunrise Garden	JL. HASANUDIN	3	3	4	3	3	4
16	Nhavokinzo Green City	JL. RATU MANGKU SIDOREJO	3	3	4	3	4	4
17	Grand Lifi M.J.A	JL. CILIK RIWUT II	2	4	3	3	4	4
18	Griya Safa Permai	JL. A.YANI KM.01	3	4	3	3	3	4
19	Nhavokinzo Green City	JL. RATU MANGKU SIDOREJO	3	4	3	4	3	4
20	Griya Safa Permai	JL. A.YANI KM.01	2	4	2	4	4	4

	Harga	Lingkungan
Harga		
	/ 100000000	
	200,000,000.00	4
	220,000,000.00	3
	150,000,000.00	3
	125,000,000.00	4
	95,000,000.00	3
	200,000,000.00	3
	150,000,000.00	3
	135,000,000.00	2
	180,000,000.00	3
	130,000,000.00	3
	275,000,000.00	3
	260,000,000.00	3
	225,000,000.00	3
	165,000,000.00	3
	155,000,000.00	2
	250,000,000.00	2
	235,000,000.00	3
	250,000,000.00	3
	200,000,000.00	3
	250,000,000.00	3

200,000,000.00	150	3
220,000,000.00	150	3
150,000,000.00	125	2
125,000,000.00	120	2
95,000,000.00	114	2
200,000,000.00	140	3
150,000,000.00	140	3
135,000,000.00	140	3
180,000,000.00	150	3
130,000,000.00	150	2
275,000,000.00	155	3
260,000,000.00	150	3
225,000,000.00	150	3
165,000,000.00	119	2
155,000,000.00	119	3
250,000,000.00	160	3
235,000,000.00	120	2
250,000,000.00	180	3
200,000,000.00	160	3
250,000,000.00	180	3
200,000,000.00	126	2
165,000,000.00	150	3
135,000,000.00	204	4
190,000,000.00	150	3
120,000,000.00	110	2
275,000,000.00	160	3
200,000,000.00	148	3
200,000,000.00	150	3
140,000,000.00	170	3
110,000,000.00	120	2
210,000,000.00	125	2
155,000,000.00	115	2

Luas Bangunan (m ²)	Score
90	1
115	2
140	3
175	4
Total	
175	4

LAMPIRAN 2
HASIL SKORING VARIABEL

No	Nama Developer	Score						Harga	
		Luas	Letak	Transportasi	Desain	Sarana	Jalan		Lingkungan
1	Griya Safa Permai	3	3	3	3	4	4	4	200,000,000.00
2	Griya Nusa Raya	3	3	3	4	3	4	3	220,000,000.00
3	Pondok Tembalu Permai	2	3	3	4	4	3	3	150,000,000.00
4	Pondok Tembalu Permai	2	3	2	3	3	4	4	125,000,000.00
5	Pondok Tembalu Permai	2	3	2	3	3	3	3	95,000,000.00
6	Citra Royal Village	3	3	3	4	3	4	3	200,000,000.00
7	Citra Royal Village	3	3	2	3	4	4	3	150,000,000.00
8	Citra Royal Village	3	3	3	3	3	4	2	135,000,000.00
9	Iskandar Estate Residence	3	3	4	4	3	4	3	180,000,000.00
10	Iskandar Estate Residence	2	3	3	3	3	4	3	130,000,000.00
11	Pondok Permai Samari Residence	3	2	4	4	4	4	3	275,000,000.00
12	Pondok Pasir Panjang Permai II	3	3	4	3	4	4	3	260,000,000.00
13	Sunrise Garden	3	3	4	3	3	3	3	225,000,000.00
14	Sunrise Garden	2	3	4	3	3	4	3	165,000,000.00
15	Sunrise Garden	3	3	4	3	3	4	2	155,000,000.00
16	Nhavokinzo Green City	3	3	4	3	4	4	2	250,000,000.00
17	Grand Lifi M.J.A	2	4	3	3	4	4	3	235,000,000.00
18	Griya Safa Permai	3	4	3	3	3	4	3	250,000,000.00
19	Nhavokinzo Green City	3	4	3	4	3	4	3	200,000,000.00
20	Griya Safa Permai	2	4	2	4	4	4	3	250,000,000.00

LAMPIRAN 3
HASIL PERHITUNGAN SPSS

VALIDITAS N RELIABILITAS KUISONER 1.sav

	X1	X2	X3	X4	X5	X6
1	4.00	3.00	3.00	4.00	3.00	4.00
2	4.00	4.00	3.00	2.00	4.00	3.00
3	4.00	3.00	1.00	2.00	3.00	3.00
4	3.00	3.00	3.00	2.00	3.00	2.00
5	3.00	3.00	2.00	1.00	3.00	3.00
6	4.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00
7	4.00	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00
8	4.00	4.00	3.00	4.00	4.00	4.00
9	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
10	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
11	2.00	2.00	3.00	1.00	3.00	3.00
12	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00
13	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	2.00
14	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00	4.00
15	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
16	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	3.00
17	4.00	4.00	4.00	3.00	4.00	4.00
18	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00
19	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
20	4.00	3.00	3.00	3.00	4.00	2.00
21	3.00	4.00	3.00	4.00	4.00	3.00
22	4.00	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00
23	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
24	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
25	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
26	3.00	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00
27	4.00	4.00	3.00	4.00	4.00	4.00
28	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00
29	4.00	4.00	4.00	3.00	4.00	4.00
30	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00	2.00
31	3.00	3.00	4.00	4.00	3.00	3.00
32	3.00	2.00	3.00	4.00	2.00	3.00

VALIDITAS N RELIABILITAS KUISONER 1.sav

X7

1	4.00
2	4.00
3	4.00
4	3.00
5	4.00
6	3.00
7	3.00
8	4.00
9	3.00
10	3.00
11	3.00
12	3.00
13	3.00
14	4.00
15	4.00
16	3.00
17	3.00
18	4.00
19	4.00
20	3.00
21	3.00
22	3.00
23	3.00
24	3.00
25	4.00
26	3.00
27	4.00
28	3.00
29	4.00
30	3.00
31	4.00
32	3.00

VALIDITAS N RELIABILITAS KUISONER 2.sav

	X2.1	X2.2	X2.3	X2.4	X2.5	X3
1	2.00	4.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	2.00	3.00	3.00	2.00	4.00	2.00
5	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00	2.00
6	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00	3.00
7	2.00	3.00	2.00	2.00	4.00	2.00
8	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9	2.00	4.00	4.00	2.00	4.00	4.00
10	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00	3.00
11	2.00	2.00	3.00	1.00	4.00	4.00
12	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
13	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
14	3.00	3.00	4.00	2.00	4.00	4.00
15	2.00	4.00	3.00	3.00	4.00	4.00
16	3.00	4.00	3.00	3.00	4.00	4.00
17	3.00	4.00	4.00	3.00	4.00	3.00
18	3.00	4.00	4.00	3.00	4.00	3.00
19	3.00	4.00	4.00	3.00	4.00	3.00
20	3.00	4.00	4.00	3.00	4.00	2.00
21	3.00	3.00	4.00	3.00	4.00	2.00
22	2.00	3.00	3.00	2.00	4.00	3.00
23	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00	2.00
24	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00	4.00
25	2.00	3.00	2.00	2.00	4.00	4.00
26	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
27	2.00	4.00	4.00	2.00	4.00	4.00
28	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00	4.00
29	2.00	2.00	3.00	1.00	4.00	3.00
30	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00	4.00
32	2.00	3.00	2.00	2.00	4.00	4.00

VALIDITAS N RELIABILITAS KUISONER 2.sav

	X4.1	X4.2	X4.3	X5	X6	X7.1
1	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00
2	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00
3	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00
4	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00
5	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
6	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00	3.00
7	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	2.00
8	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	2.00
9	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00
10	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00
11	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	3.00
12	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	3.00
13	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
14	3.00	3.00	4.00	3.00	4.00	3.00
15	3.00	3.00	4.00	3.00	4.00	2.00
16	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	2.00
17	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	3.00
18	4.00	4.00	4.00	3.00	4.00	2.00
19	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	2.00
20	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00
21	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00
22	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00	3.00
23	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00
24	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
25	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
26	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00
27	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
28	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00
29	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2.00
30	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	3.00
31	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	3.00
32	3.00	4.00	3.00	3.00	4.00	4.00

VALIDITAS N RELIABILITAS KUISONER 2.sav

X7.2

1	4.00
2	3.00
3	3.00
4	4.00
5	3.00
6	3.00
7	3.00
8	2.00
9	2.00
10	3.00
11	3.00
12	3.00
13	3.00
14	3.00
15	2.00
16	2.00
17	3.00
18	3.00
19	4.00
20	2.00
21	3.00
22	3.00
23	4.00
24	3.00
25	4.00
26	4.00
27	3.00
28	3.00
29	4.00
30	3.00
31	3.00
32	2.00

REGRESI KUISONER 1.sav

	X1	X2	X3	X4	X5	X6
1	2.00	4.00	3.00	4.00	3.000	4.00
2	2.00	3.00	4.00	2.00	4.000	3.00
3	3.00	3.00	3.00	2.00	3.000	3.00
4	3.00	3.00	3.00	2.00	3.000	3.00
5	3.00	2.00	2.00	1.00	3.000	4.00
6	4.00	4.00	4.00	4.00	3.000	3.00
7	3.00	3.00	3.00	3.00	2.000	3.00
8	3.00	2.00	2.00	4.00	4.000	2.00
9	3.00	3.00	3.00	3.00	3.000	3.00
10	4.00	3.00	2.00	2.00	3.000	3.00
11	3.00	4.00	4.00	3.00	2.000	4.00
12	3.00	3.00	4.00	3.00	3.000	4.00
13	4.00	3.00	3.00	2.00	3.000	4.00
14	3.00	4.00	3.00	3.00	4.000	3.00
15	4.00	3.00	4.00	3.00	4.000	4.00
16	3.00	4.00	3.00	2.00	4.000	3.00
17	4.00	3.00	4.00	3.00	4.000	4.00
18	3.00	2.00	3.00	3.00	3.000	3.00
19	4.00	3.00	4.00	4.00	4.000	2.00
20	4.00	3.00	3.00	3.00	4.000	4.00
21	3.00	3.00	3.00	3.00	4.000	3.00
22	3.00	2.00	3.00	3.00	2.000	3.00
23	3.00	3.00	3.00	4.00	4.000	4.00
24	3.00	3.00	3.00	3.00	3.000	3.00
25	2.00	3.00	2.00	2.00	3.000	3.00
26	3.00	2.00	4.00	3.00	2.000	3.00
27	3.00	3.00	3.00	3.00	4.000	2.00
28	3.00	3.00	3.00	3.00	3.000	3.00
29	4.00	2.00	4.00	4.00	3.000	4.00
30	3.00	4.00	4.00	3.00	4.000	2.00
31	4.00	3.00	3.00	4.00	3.000	3.00
32	3.00	3.00	3.00	3.00	2.000	3.00
33

REGRESI KUISONER 1.sav

	X ²	Y
1	3.00	2.00
2	4.00	2.20
3	3.00	1.50
4	3.00	1.25
5	3.00	0.95
6	3.00	2.00
7	4.00	1.50
8	2.00	1.35
9	3.00	1.80
10	2.00	1.30
11	2.00	2.75
12	3.00	2.60
13	3.00	2.25
14	2.00	1.65
15	2.00	1.55
16	3.00	2.50
17	3.00	2.35
18	4.00	2.50
19	2.00	2.00
20	3.00	2.50
21	3.00	2.00
22	4.00	1.65
23	2.00	1.35
24	3.00	1.90
25	2.00	1.20
26	4.00	2.75
27	3.00	2.00
28	3.00	2.00
29	2.00	1.40
30	3.00	1.10
31	3.00	2.10
32	3.00	1.55
33	.	.

trial period for SPSS for Windows will expire in 14 days.

:=D:\Tugas Kuliah n_dee\Skripsi AR\SPSS\REGRESI KUISONER 1.sav.

SET NAME DataSet0 WINDOW=FRONT.

RESSION

ISING LISTWISE

STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA COLLIN TOL

TERIA=PIN(.05) POUT(.10)

ORIGIN

PDEPENDENT Y

THOD=ENTER X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7

ATTERPLOT=(*ZPRED,*ZRESID)

SIDUALS NORM(ZRESID).

gression

DataSet1] D:\Tugas Kuliah n_dee\Skripsi AR\SPSS\REGRESI KUISONER 1.sav

Variables Entered/Removed

de	Variables Entered	Variables Removed	Method
	LINGKUNGAN, JALAN, TRANSPORTASI, LETAK, SARANA, LUAS, DESAIN _a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: HARGA

Model Summary

de	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
	.609 _a	.371	.187	.45362

a. Predictors: (Constant), LINGKUNGAN, JALAN, TRANSPORTASI, LETAK, SARANA, LUAS, DESAIN

b. Dependent Variable: HARGA

ANOVA

del	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	2.909	7	.416	2.019	.094 _a
Residual	4.938	24	.206		
Total	7.847	31			

a. Predictors: (Constant), LINGKUNGAN, JALAN, TRANSPORTASI, LETAK, SARANA, LUAS, DESAIN

b. Dependent Variable: HARGA

Coefficients

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	-1.352	1.170		-1.156	.259		
LUAS	.075	.156	.088	.476	.638	.774	1.293
LETAK	.136	.148	.168	.919	.367	.787	1.271
TRANSPORTASI	.210	.157	.270	1.339	.193	.647	1.545
DESAIN	.090	.124	.135	.722	.477	.749	1.336
SARANA	.041	.129	.057	.314	.756	.799	1.251
JALAN	.172	.137	.220	1.255	.222	.851	1.175
LINGKUNGAN	.332	.154	.435	2.150	.042	.639	1.565

a. Dependent Variable: HARGA

Collinearity Diagnostica

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions					
				(Constant)	LUAS	LETAK	TRANSPORTASI	DESAIN	SARANA
1		7.740	1.000	.00	.00	.00	.00	.00	.00
2		.075	10.153	.00	.01	.01	.00	.11	.07
3		.055	11.831	.00	.00	.08	.02	.41	.14
4		.046	13.007	.00	.09	.06	.00	.01	.08
5		.037	14.464	.00	.10	.38	.05	.01	.24
6		.024	18.143	.01	.20	.00	.50	.31	.01
7		.020	19.759	.01	.41	.24	.33	.00	.24
8		.004	45.273	.99	.20	.23	.11	.14	.22

a. Dependent Variable: HARGA

Collinearity Diagnostica

Model	Dimension	Variance Proportions	
		JALAN	LINGKUNGAN
1		.00	.00
2		.02	.24
3		.03	.02
4		.36	.10
5		.03	.03
6		.17	.02
7		.15	.01
8		.24	.59

a. Dependent Variable: HARGA

Residuals Statistics

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	1.0919	2.3221	1.8594	.30632	32
Residual	-.92669	.79255	.00000	.39913	32

a. Dependent Variable: HARGA

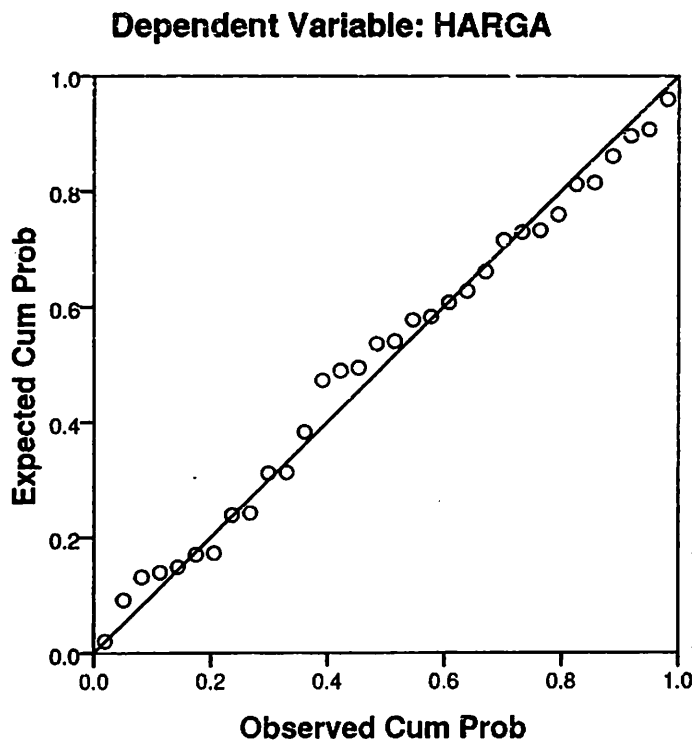
Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
j. Predicted Value	-2.505	1.511	.000	1.000	32
k. Residual	-2.043	1.747	.000	.880	32

a. Dependent Variable: HARGA

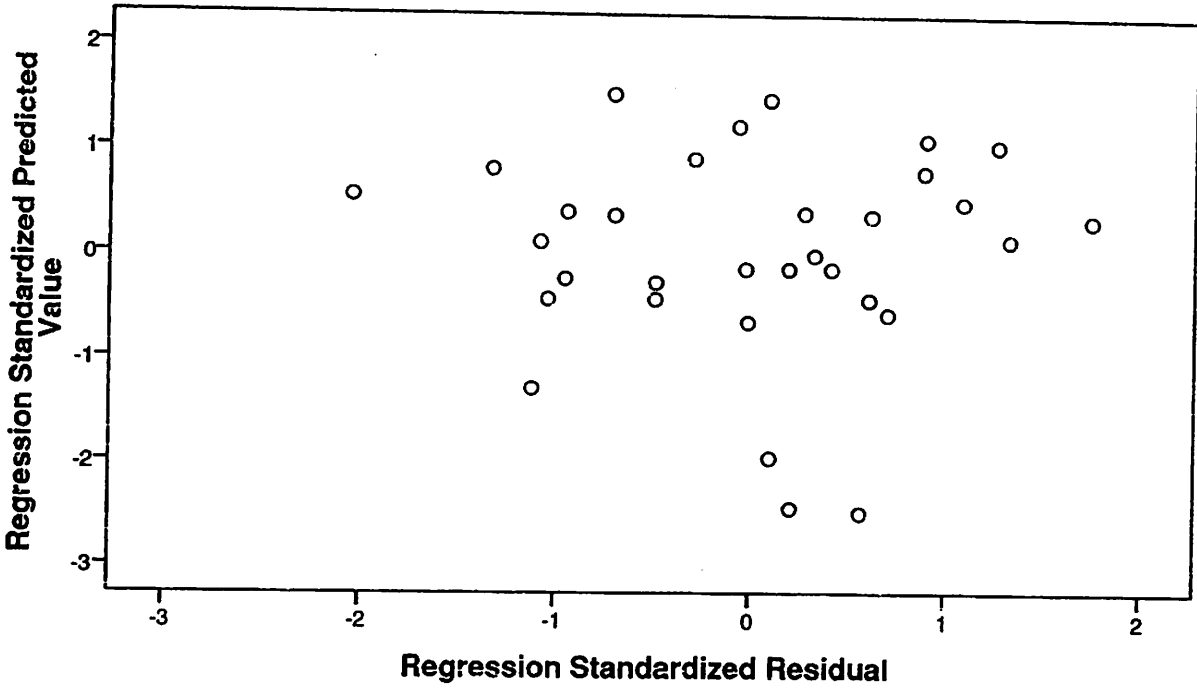
parts

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Scatterplot

Dependent Variable: HARGA



REGRESI KUISONER 2.sav

	X1	X2	X3	X4	X5	X6
1	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00
2	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00	4.00
3	2.00	3.00	3.00	4.00	4.00	3.00
4	2.00	2.80	2.00	3.00	3.00	4.00
5	2.00	2.60	2.00	3.00	3.00	3.00
6	3.00	2.60	3.00	4.00	3.00	4.00
7	3.00	2.60	2.00	3.00	4.00	4.00
8	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
9	3.00	3.20	4.00	4.00	3.00	4.00
10	2.00	2.60	3.00	3.00	3.00	4.00
11	3.00	2.40	4.00	4.00	4.00	4.00
12	3.00	3.00	4.00	3.00	4.00	4.00
13	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	3.00
14	2.00	3.20	4.00	3.00	3.00	4.00
15	3.00	3.20	4.00	3.00	3.00	4.00
16	3.00	3.40	4.00	3.00	4.00	4.00
17	2.00	3.60	3.00	3.00	4.00	4.00
18	3.00	3.60	3.00	3.00	3.00	4.00
19	3.00	3.60	3.00	4.00	3.00	4.00
20	2.00	3.60	2.00	4.00	4.00	4.00
21	2.00	3.40	2.00	3.00	3.00	4.00
22	3.00	2.80	3.00	3.00	3.00	4.00
23	4.00	2.60	2.00	3.00	3.00	4.00
24	3.00	2.60	4.00	3.00	3.00	3.00
25	2.00	2.60	4.00	3.00	3.00	3.00
26	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	4.00
27	3.00	3.20	4.00	3.00	3.00	3.00
28	3.00	2.60	4.00	4.00	4.00	3.00
29	3.00	2.40	3.00	4.00	3.00	3.00
30	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31	2.00	2.60	4.00	3.00	3.00	3.00
32	2.00	2.60	4.00	3.00	3.00	4.00

REGRESI KUISONER 2.sav

	X7	Y
1	4.00	2.00
2	3.00	2.20
3	3.00	1.50
4	4.00	1.25
5	3.00	0.95
6	3.00	2.00
7	2.50	1.50
8	2.00	1.35
9	2.50	1.80
10	3.00	1.30
11	3.00	2.75
12	3.00	2.60
13	3.00	2.25
14	3.00	1.65
15	2.00	1.55
16	2.00	2.50
17	3.00	2.35
18	2.50	2.50
19	3.00	2.00
20	3.00	2.50
21	3.00	2.00
22	3.00	1.65
23	4.00	1.35
24	3.00	1.90
25	4.00	1.20
26	4.00	2.75
27	3.00	2.00
28	3.00	2.00
29	3.00	1.40
30	3.00	1.10
31	3.00	2.10
32	3.00	1.55

```

REGRESSION
MISSING LISTWISE
STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA COLLIN TOL
CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)
/NOORIGIN
/DEPENDENT Y
/METHOD=ENTER X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7
/SCATTERPLOT=(*ZPRED , *ZRESID)
/RESIDUALS NORM(ZRESID) .

```

Regression

DataSet0] D:\Tugas Kuliah n_dee\Skripsi AR\SPSS\REGRESI KUISONER 2.sav

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LINGKUNGAN, SARANA, LUAS, TRANSPORTASI, DESAIN, LETAK, JALAN		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: HARGA

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.768 ^a	.590	.470	.36622

a. Predictors: (Constant), LINGKUNGAN, SARANA, LUAS, TRANSPORTASI, DESAIN, LETAK, JALAN

b. Dependent Variable: HARGA

ANOVA

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	4.628	7	.661	4.930	.001 ^a
Residual	3.219	24	.134		
Total	7.847	31			

a. Predictors: (Constant), LINGKUNGAN, SARANA, LUAS, TRANSPORTASI, DESAIN, LETAK, JALAN

b. Dependent Variable: HARGA

Coefficients_a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	-4.265	1.203		-3.544	.002		
LUAS	.193	.129	.209	1.491	.149	.870	1.149
LETAK	.557	.202	.410	2.758	.011	.774	1.291
TRANSPORTASI	.290	.092	.439	3.142	.004	.877	1.140
DESAIN	.151	.151	.137	1.000	.327	.912	1.097
SARANA	.368	.150	.334	2.455	.022	.921	1.085
JALAN	.210	.160	.196	1.306	.204	.758	1.319
LINGKUNGAN	.182	.133	.192	1.366	.185	.861	1.161

a. Dependent Variable: HARGA

Collinearity Diagnostics

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions					
				(Constant)	LUAS	LETAK	TRANSPORTASI	DESAIN	SARANA
1		7.835	1.000	.00	.00	.00	.00	.00	.00
2		.052	12.250	.00	.01	.00	.65	.00	.01
3		.036	14.667	.00	.55	.00	.10	.00	.00
4		.032	15.736	.00	.24	.08	.00	.01	.05
5		.020	19.743	.00	.00	.09	.01	.42	.11
6		.013	24.116	.00	.03	.05	.00	.39	.78
7		.008	30.551	.00	.15	.54	.06	.03	.00
8		.002	56.325	1.00	.02	.25	.17	.15	.05

a. Dependent Variable: HARGA

Collinearity Diagnostics

Model	Dimension	Variance Proportions	
		JALAN	LINGKUNGAN
1		.00	.00
2		.01	.05
3		.01	.20
4		.02	.33
5		.11	.01
6		.00	.00
7		.76	.02
8		.09	.38

a. Dependent Variable: HARGA

Residuals Statistics_a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	.8828	2.4963	1.8594	.38639	32
Residual	-.46645	.63793	.00000	.32223	32

a. Dependent Variable: HARGA

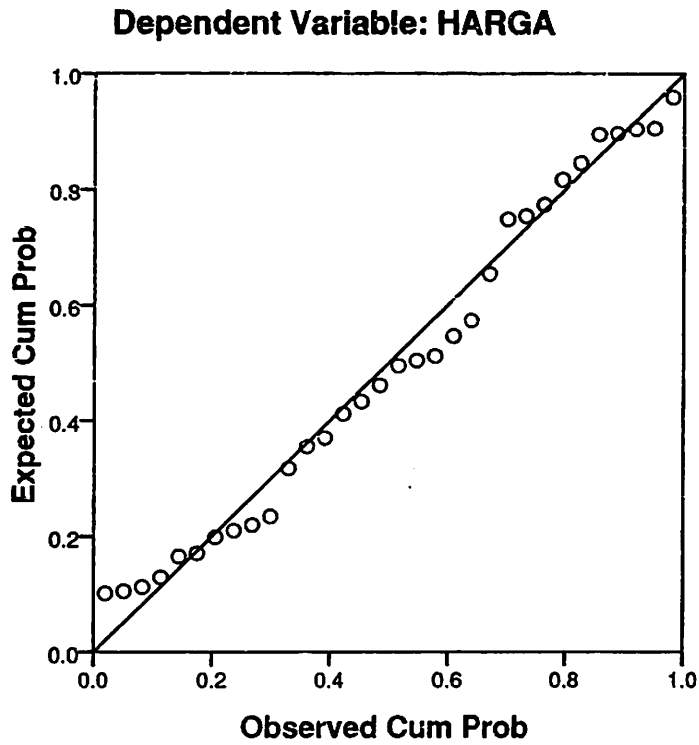
Residuals Statistics

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
1. Predicted Value	-2.527	1.648	.000	1.000	32
2. Residual	-1.274	1.742	.000	.880	32

a. Dependent Variable: HARGA

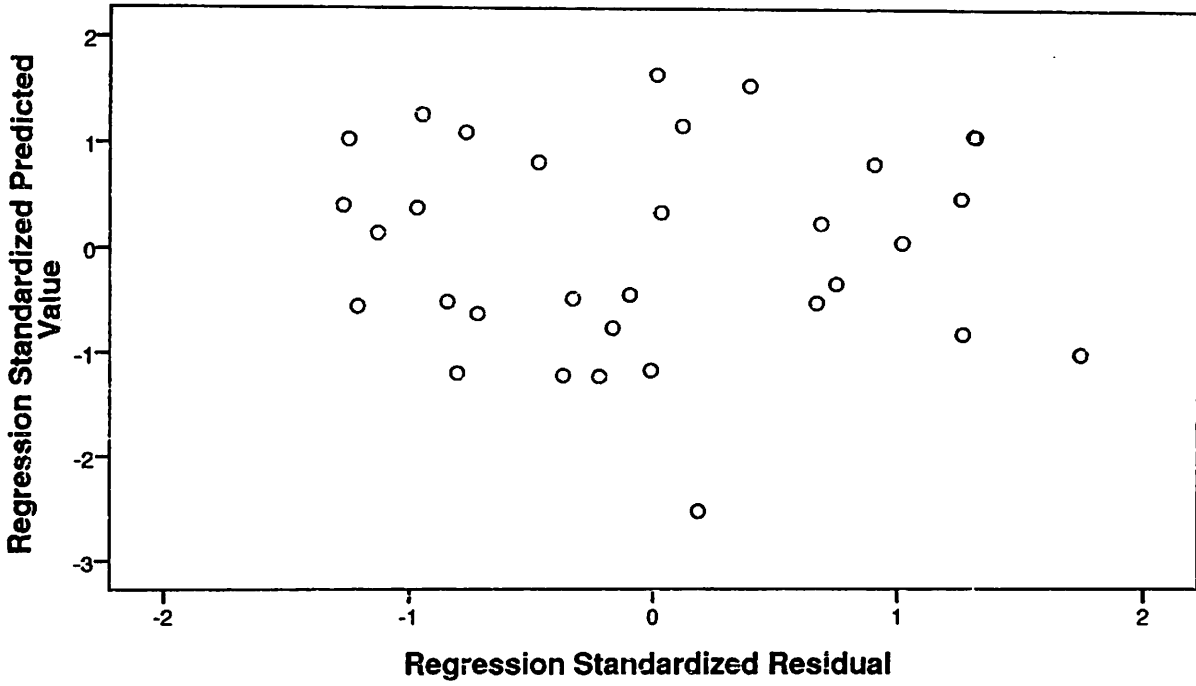
parts

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Scatterplot

Dependent Variable: HARGA



LAMPIRAN 4

F-TABEL

Table of F-statistics $\alpha = 0.05$

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	8.66	8.65	8.64	8.63	8.62	8.62	8.61	8.60	8.59	8.59	8.57	8.57	8.56	8.55	8.54	8.53	8.53
4	2.71	6.94	6.59	6.39	6.28	6.18	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	5.65
5	6.01	5.79	5.61	5.51	5.45	5.40	5.35	5.32	5.29	5.28	5.27	5.26	5.25	5.24	5.24	5.23	5.23	5.22	5.22	5.21	5.21	5.20	5.20	5.19	5.19	5.18	5.18	5.17	5.17	5.16	5.15	5.15	5.14	5.14	5.13
6	5.99	5.74	5.56	5.43	5.37	5.32	5.28	5.25	5.23	5.22	5.21	5.20	5.20	5.19	5.19	5.18	5.18	5.17	5.17	5.16	5.16	5.15	5.15	5.14	5.14	5.13	5.13	5.12	5.12	5.11	5.11	5.10	5.10	5.09	5.09
7	5.59	4.74	4.55	4.32	4.27	4.23	4.19	4.16	4.14	4.14	4.13	4.12	4.11	4.11	4.10	4.10	4.09	4.09	4.08	4.08	4.07	4.07	4.06	4.06	4.05	4.05	4.04	4.04	4.03	4.03	4.02	4.02	4.01	4.01	3.99
8	5.32	4.46	4.27	4.04	3.99	3.94	3.90	3.88	3.85	3.84	3.83	3.82	3.81	3.80	3.80	3.79	3.79	3.78	3.78	3.77	3.77	3.76	3.76	3.75	3.75	3.74	3.74	3.73	3.73	3.72	3.71	3.71	3.70	3.69	3.69
9	5.12	4.26	4.06	3.83	3.78	3.73	3.69	3.67	3.64	3.63	3.62	3.61	3.60	3.60	3.59	3.59	3.58	3.58	3.57	3.57	3.56	3.56	3.55	3.55	3.54	3.54	3.53	3.53	3.52	3.52	3.51	3.51	3.50	3.49	3.49
10	4.96	4.10	3.91	3.68	3.63	3.58	3.54	3.52	3.49	3.48	3.47	3.46	3.45	3.45	3.44	3.44	3.43	3.43	3.42	3.42	3.41	3.41	3.40	3.40	3.39	3.39	3.38	3.38	3.37	3.37	3.36	3.36	3.35	3.34	3.34
11	4.84	3.98	3.79	3.56	3.51	3.46	3.42	3.40	3.37	3.36	3.35	3.34	3.33	3.33	3.32	3.32	3.31	3.31	3.30	3.30	3.29	3.29	3.28	3.28	3.27	3.27	3.26	3.26	3.25	3.25	3.24	3.24	3.23	3.22	3.22
12	4.75	3.89	3.70	3.47	3.42	3.37	3.33	3.31	3.28	3.27	3.26	3.25	3.24	3.24	3.23	3.23	3.22	3.22	3.21	3.21	3.20	3.20	3.19	3.19	3.18	3.18	3.17	3.17	3.16	3.16	3.15	3.15	3.14	3.14	3.13
13	4.67	3.81	3.62	3.39	3.34	3.29	3.25	3.23	3.20	3.19	3.18	3.17	3.16	3.16	3.15	3.15	3.14	3.14	3.13	3.13	3.12	3.12	3.11	3.11	3.10	3.10	3.09	3.09	3.08	3.08	3.07	3.07	3.06	3.06	3.05
14	4.60	3.74	3.54	3.31	3.26	3.21	3.17	3.15	3.12	3.11	3.10	3.09	3.08	3.08	3.07	3.07	3.06	3.06	3.05	3.05	3.04	3.04	3.03	3.03	3.02	3.02	3.01	3.01	2.99	2.99	2.98	2.98	2.97	2.97	2.96
15	4.54	3.68	3.48	3.25	3.20	3.15	3.11	3.09	3.06	3.05	3.04	3.03	3.02	3.02	3.01	3.01	3.00	3.00	2.99	2.99	2.98	2.98	2.97	2.97	2.96	2.96	2.95	2.95	2.94	2.94	2.93	2.93	2.92	2.92	2.91
16	4.47	3.61	3.41	3.18	3.13	3.08	3.04	3.02	2.99	2.98	2.97	2.96	2.95	2.95	2.94	2.94	2.93	2.93	2.92	2.92	2.91	2.91	2.90	2.90	2.89	2.89	2.88	2.88	2.87	2.87	2.86	2.86	2.85	2.85	2.84
17	4.41	3.55	3.35	3.12	3.07	3.02	2.98	2.96	2.93	2.92	2.91	2.90	2.89	2.89	2.88	2.88	2.87	2.87	2.86	2.86	2.85	2.85	2.84	2.84	2.83	2.83	2.82	2.82	2.81	2.81	2.80	2.80	2.79	2.79	2.78
18	4.35	3.49	3.29	3.06	3.01	2.96	2.92	2.90	2.87	2.86	2.85	2.84	2.83	2.83	2.82	2.82	2.81	2.81	2.80	2.80	2.79	2.79	2.78	2.78	2.77	2.77	2.76	2.76	2.75	2.75	2.74	2.74	2.73	2.73	2.72
19	4.29	3.43	3.23	3.00	2.95	2.90	2.86	2.84	2.81	2.80	2.79	2.78	2.77	2.77	2.76	2.76	2.75	2.75	2.74	2.74	2.73	2.73	2.72	2.72	2.71	2.71	2.70	2.70	2.69	2.69	2.68	2.68	2.67	2.67	2.66
20	4.23	3.37	3.17	2.94	2.89	2.84	2.80	2.78	2.75	2.74	2.73	2.72	2.71	2.71	2.70	2.70	2.69	2.69	2.68	2.68	2.67	2.67	2.66	2.66	2.65	2.65	2.64	2.64	2.63	2.63	2.62	2.62	2.61	2.61	2.60
22	4.16	3.30	3.10	2.87	2.82	2.77	2.73	2.71	2.68	2.67	2.66	2.65	2.64	2.64	2.63	2.63	2.62	2.62	2.61	2.61	2.60	2.60	2.59	2.59	2.58	2.58	2.57	2.57	2.56	2.56	2.55	2.55	2.54	2.54	2.53
24	4.09	3.23	3.03	2.80	2.75	2.70	2.66	2.64	2.61	2.60	2.59	2.58	2.57	2.57	2.56	2.56	2.55	2.55	2.54	2.54	2.53	2.53	2.52	2.52	2.51	2.51	2.50	2.50	2.49	2.49	2.48	2.48	2.47	2.47	2.46
26	4.02	3.16	2.96	2.73	2.68	2.63	2.59	2.57	2.54	2.53	2.52	2.51	2.50	2.50	2.49	2.49	2.48	2.48	2.47	2.47	2.46	2.46	2.45	2.45	2.44	2.44	2.43	2.43	2.42	2.42	2.41	2.41	2.40	2.40	2.39
28	3.95	3.10	2.90	2.67	2.62	2.57	2.53	2.51	2.48	2.47	2.46	2.45	2.44	2.44	2.43	2.43	2.42	2.42	2.41	2.41	2.40	2.40	2.39	2.39	2.38	2.38	2.37	2.37	2.36	2.36	2.35	2.35	2.34	2.34	2.33
30	3.88	3.03	2.83	2.60	2.55	2.50	2.46	2.44	2.41	2.40	2.39	2.38	2.37	2.37	2.36	2.36	2.35	2.35	2.34	2.34	2.33	2.33	2.32	2.32	2.31	2.31	2.30	2.30	2.29	2.29	2.28	2.28	2.27	2.27	2.26
35	3.72	2.87	2.67	2.44	2.39	2.34	2.30	2.28	2.25	2.24	2.23	2.22	2.21	2.21	2.20	2.20	2.19	2.19	2.18	2.18	2.17	2.17	2.16	2.16	2.15	2.15	2.14	2.14	2.13	2.13	2.12	2.12	2.11	2.11	2.10
40	3.56	2.71	2.51	2.28	2.23	2.18	2.14	2.12	2.09	2.08	2.07	2.06	2.05	2.05	2.04	2.04	2.03	2.03	2.02	2.02	2.01	2.01	2.00	2.00	1.99	1.99	1.98	1.98	1.97	1.97	1.96	1.96	1.95	1.95	1.94
45	3.40	2.55	2.35	2.12	2.07	2.02	1.98	1.96	1.93	1.92	1.91	1.90	1.89	1.89	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86	1.86	1.85	1.85	1.84	1.84	1.83	1.83	1.82	1.82	1.81	1.81	1.80	1.80	1.79	1.79	1.78
50	3.24	2.39	2.19	1.96	1.91	1.86	1.82	1.80	1.77	1.76	1.75	1.74	1.73	1.73	1.72	1.72	1.71	1.71	1.70	1.70	1.69	1.69	1.68	1.68	1.67	1.67	1.66	1.66	1.65	1.65	1.64	1.64	1.63	1.63	1.62
60	3.08	2.23	2.03	1.80	1.75	1.70	1.66	1.64	1.61	1.60	1.59	1.58	1.57	1.57	1.56	1.56	1.55	1.55	1.54	1.54	1.53	1.53	1.52	1.52	1.51	1.51	1.50	1.50	1.49	1.49	1.48	1.48	1.47	1.47	1.46
70	2.92	2.07	1.87	1.64	1.59	1.54	1.50	1.48	1.45	1.44	1.43	1.42	1.41	1.41	1.40	1.40	1.39	1.39	1.38	1.38	1.37	1.37	1.36	1.36	1.35	1.35	1.34	1.34	1.33	1.33	1.32	1.32	1.31	1.31	1.30
80	2.76	1.91	1.71	1.48	1.43	1.38	1.34	1.32	1.29	1.28	1.27	1.26	1.25	1.25	1.24	1.24	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21	1.21	1.20	1.20	1.19	1.19	1.18	1.18	1.17	1.17	1.16	1.16	1.15	1.15	1.14
90	2.60	1.75	1.55	1.32	1.27	1.22	1.18	1.16	1.13	1.12	1.11	1.10	1.09	1.09	1.08	1.08	1.07	1.07	1.06	1.06	1.05	1.05	1.04	1.04	1.03	1.03	1.02	1.02	1.01	1.01	1.00	1.00	0.99	0.99	0.98
100	2.44	1.59	1.39	1.16	1.11	1.06	1.02	1.00	0.97	0.96	0.95	0.94	0.93	0.93	0.92	0.92	0.91	0.91	0.90	0.90	0.89	0.89	0.88	0.88	0.87	0.87	0.86	0.86	0.85	0.85	0.84	0.84	0.83	0.83	0.82

LAMPIRAN 5

T-TABEL

t Table

cum. prob	$t_{.50}$	$t_{.75}$	$t_{.90}$	$t_{.95}$	$t_{.99}$	$t_{.995}$	$t_{.975}$	$t_{.99}$	$t_{.995}$	$t_{.999}$	$t_{.9995}$
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	1.378	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	0.898	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	2.898	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	2.503	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	2.059	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	2.328	2.576	3.090	3.291
	0%	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99.8%	99.9%
	Confidence Level										

NILAI-NILAI r PRODUCT MOMENT

N	Tarf Signif		N	Tarf Signif		N	Tarf Signif	
	5%	1%		5%	1%		5%	1%
3	0,997	0,999	27	0,381	0,487	55	0,266	0,345
4	0,950	0,990	28	0,374	0,478	60	0,254	0,330
5	0,878	0,959	29	0,367	0,470	65	0,244	0,317
6	0,811	0,917	30	0,361	0,463	70	0,235	0,306
7	0,754	0,874	31	0,355	0,456	75	0,227	0,296
8	0,707	0,834	32	0,349	0,449	80	0,220	0,286
9	0,666	0,798	33	0,344	0,442	85	0,213	0,278
10	0,632	0,765	34	0,339	0,436	90	0,207	0,270
11	0,602	0,735	35	0,334	0,430	95	0,202	0,262
12	0,576	0,708	36	0,329	0,424	100	0,195	0,256
13	0,553	0,684	37	0,325	0,418	125	0,176	0,230
14	0,532	0,661	38	0,320	0,413	150	0,159	0,210
15	0,514	0,641	39	0,316	0,408	175	0,148	0,194
16	0,497	0,623	40	0,312	0,403	200	0,138	0,181
17	0,482	0,606	41	0,308	0,398	300	0,113	0,148
18	0,468	0,590	42	0,304	0,393	400	0,098	0,128
19	0,456	0,575	43	0,301	0,389	500	0,088	0,115
20	0,444	0,561	44	0,297	0,384	600	0,080	0,105
21	0,433	0,549	45	0,294	0,380	700	0,074	0,097
22	0,423	0,537	46	0,291	0,376	800	0,070	0,091
23	0,413	0,526	47	0,288	0,372	900	0,065	0,086
24	0,404	0,515	48	0,284	0,368	1000	0,062	0,081
25	0,396	0,505	49	0,281	0,364			
26	0,388	0,496	50	0,279	0,361			

LAMPIRAN 6
TABEL HARGA TANAH PER M²

No	Koefisien Luas Tanah dan bangunan x 10 ⁸	Luas Tanah (m ²)	Harga tanah dan bangunan	harga bangunan	harga tanah	harga tanah per m ² untuk tiap lokasi
1	0.025733333	150	386,000,000.00	Rp115,800,000.00	Rp270,200,000.00	Rp1,801,333.33
2	0.025733333	150	386,000,000.00	Rp115,800,000.00	Rp270,200,000.00	Rp1,801,333.33
3	0.025733333	125	321,666,666.67	Rp115,800,000.00	Rp205,866,666.67	Rp1,646,933.33
4	0.025733333	120	308,800,000.00	Rp115,800,000.00	Rp193,000,000.00	Rp1,608,333.33
5	0.025733333	114	293,360,000.00	Rp115,800,000.00	Rp177,560,000.00	Rp1,557,543.86
6	0.025733333	140	360,266,666.67	Rp115,800,000.00	Rp244,466,666.67	Rp1,746,190.48
7	0.025733333	140	360,266,666.67	Rp115,800,000.00	Rp244,466,666.67	Rp1,746,190.48
8	0.025733333	140	360,266,666.67	Rp115,800,000.00	Rp244,466,666.67	Rp1,746,190.48
9	0.025733333	150	386,000,000.00	Rp115,800,000.00	Rp270,200,000.00	Rp1,801,333.33
10	0.025733333	150	386,000,000.00	Rp115,800,000.00	Rp270,200,000.00	Rp1,801,333.33
11	0.025733333	155	398,866,666.67	Rp115,800,000.00	Rp283,066,666.67	Rp1,826,236.56
12	0.025733333	150	386,000,000.00	Rp115,800,000.00	Rp270,200,000.00	Rp1,801,333.33
13	0.025733333	150	386,000,000.00	Rp115,800,000.00	Rp270,200,000.00	Rp1,801,333.33
14	0.025733333	119	306,226,666.67	Rp115,800,000.00	Rp190,426,666.67	Rp1,600,224.09
15	0.025733333	119	306,226,666.67	Rp115,800,000.00	Rp190,426,666.67	Rp1,600,224.09
16	0.025733333	160	411,733,333.33	Rp115,800,000.00	Rp295,933,333.33	Rp1,849,583.33
17	0.025733333	120	308,800,000.00	Rp115,800,000.00	Rp193,000,000.00	Rp1,608,333.33
18	0.025733333	180	463,200,000.00	Rp115,800,000.00	Rp347,400,000.00	Rp1,930,000.00
19	0.025733333	160	411,733,333.33	Rp115,800,000.00	Rp295,933,333.33	Rp1,849,583.33
20	0.025733333	180	463,200,000.00	Rp115,800,000.00	Rp347,400,000.00	Rp1,930,000.00
21	0.025733333	126	324,240,000.00	Rp115,800,000.00	Rp208,440,000.00	Rp1,654,285.71

PETA KALIMANTAN TENGAH

