



Analisis Kenaikan Harga Properti Residensial Sederhana Untuk Wilayah Kelurahan Belian

Usmanul Hayadi Umar^{1*}, Rizki Dwi Putra²

^{1,2}Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Program Studi Teknik Sipil, Universitas Internasional Batam

rizkidwiputra34@gmail.com

Abstract

In the House Price Index (HPI), the Riau Islands Province (Riau Islands) is the province with the highest property price growth in Indonesia as of June 2018, the property price index in Riau Islands reaches 215.43 or up 20.09 percent compared to 2017. The increase was due to the development of the property industry in Batam. HPI in Riau Islands has an average growth of 20.09 percent driven by property developments in Batam which continue to increase. The method used is observation and survey. The method used uses multiple linear regression.

The results of multiple linear regression testing using SPSS 21.0 Software. Test results obtained on the t test and from the interpretation of the model obtained $Y = 30,758,000 + 479,000 (\text{Area_Tanah}) + 3,048,000 (\text{Luas_Bangunan})$. Where, independent variables namely Land Area and Building Area are included in the regression model if the land area increases by 1 square meter, then the selling price of the house will increase by Rp 479,000.00 and if the building area increases by 1 square meter, the selling price of the house will increase by Rp. 3,048,000.00. Prediction of house selling price for land area of 72 m² and building area of 36 m² are: $Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2$, $Y = \beta_0 + \beta_1 \text{Luas_Tanah} + \beta_2 \text{Luas_Bangunan}$, $Y = \text{Rp. } 30,758,000 + \text{Rp. } 479,000 \times 72 + \text{Rp } 3,048,000 \times 36$, $Y = \text{Rp. } 174,974,000$. Description: $Y =$ The Selling Price of the House to Be Marketed.

Keywords: testing, large, land, build, price

Abstrak

Dalam House Price Index (HPI) atau Indeks Harga Properti mencatatkan Provinsi Kepulauan Riau (Kepri) menjadi provinsi dengan pertumbuhan harga properti tertinggi di Indonesia per Juni 2018, indeks harga properti di Kepri mencapai 215,43 atau naik 20,09 persen dibandingkan tahun 2017. Kenaikan tersebut karena berkembangnya industri properti di Batam. HPI di Kepulauan Riau rata-rata pertumbuhannya sebesar 20,09 persen yang didorong perkembangan properti di Batam yang terus meningkat. Metode yang digunakan ialah observasi dan survei. Metode yang digunakan menggunakan regresi linear berganda.

Hasil pengujian regresi linear berganda dengan menggunakan Software SPSS 21.0. Didapatkan hasil pengujian pada uji t dan dari interpretasi model yang didapatkan $Y = 30.758.000 + 479.000 (\text{Luas_Tanah}) + 3.048.000 (\text{Luas_Bangunan})$. Dimana, variabel independen yaitu Luas Tanah dan Luas Bangunan dimasukkan ke dalam model regresi jika luas tanah meningkat 1 meter persegi, maka harga jual rumah akan meningkat sebesar Rp 479.000,00 dan jika luas bangunan meningkat 1 meter persegi, maka harga jual rumah akan meningkat sebesar Rp 3.048.000,00. Prediksi harga jual rumah untuk luas tanah 72 m² dan luas bangunan 36 m² adalah: $Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2$, $Y = \beta_0 + \beta_1 \text{Luas_Tanah} + \beta_2 \text{Luas_Bangunan}$, $Y = \text{Rp } 30.758.000 + \text{Rp } 479.000 \times 72 + \text{Rp } 3.048.000 \times 36$, $Y = \text{Rp } 174.974.000$. Keterangan : $Y =$ Harga Jual Rumah Yang Akan Dipasarkan.

Kata Kunci: pengujian, luas, tanah, bangunan, harga

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Investasi sebuah properti di Kota Batam merupakan suatu bisnis yang mengalami perkembangan secara signifikan. Terlihat dengan banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru dengan harga yang bersaing. Selain itu komponen penunjang kepemilikan rumah juga semakin mudah serta menjangkau beragam lapisan masyarakat. Hampir seluruh bank di Indonesia terutama di Kota Batam memiliki produk kredit kepemilikan rumah dengan beragam variasi pembiayaan. Tingkat persaingan di dunia bisnis saat ini khususnya di

Indonesia terutama di Kota Batam sangat ketat, tidak terkecuali sektor properti yang mengalami perkembangan dan pertumbuhan dinamis yang seperti sektor rumah tinggal (rumah hunian) serta pusat pertokoan seperti kios dan ruko (rumah toko).

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam *House Price Index* (HPI) atau Indeks Harga Properti mencatatkan Provinsi Kepulauan Riau (Kepri) menjadi provinsi dengan pertumbuhan harga properti tertinggi di Indonesia per Juni 2018, indeks harga properti di Kepri mencapai 215,43 atau naik 20,09 persen dibandingkan tahun 2017. Kenaikan tersebut karena berkembangnya industri properti di Batam. HPI di Kepulauan Riau rata-rata pertumbuhannya sebesar 20,09 persen yang didorong perkembangan properti di Batam yang terus meningkat. Hal ini sejalan dengan kenaikan harga rumah di daerah Batam sendiri. Tak heran Batam jadi wilayah yang mencatatkan HPI sebesar 223,76 tertinggi kedua setelah kabupaten Jember di Jawa Timur yang mencapai 229,4.

Adapun, rerata HPI nasional yakni 155.26 (7,23 persen). Data index harga properti nasional per Juni 2018 tercatat sebesar 155,26. Kondisi ini tumbuh 7,23 persen dari periode sama tahun sebelumnya yang tercatat 145,15 (posisi Juni 2017). Tercatat indeks harga rumah tipe kecil, yakni tipe 21-36, sejak Januari 2014 mencapai indeks 167,74. Tertinggi bila dibandingkan tipe 45 dan 70 yang masing-masing mencatatkan HPI sebesar 143,97 dan 141,20 (BTN, 2018).

2. Metoda Penelitian

2.1. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Wilayah Kelurahan Belian tepatnya berada di Perumahan Cendana, Perumahan Taman Raya, Perumahan Botania, dan Perumahan Buana Vista, selama 1 (satu) bulan, dimulai pada 23 Desember 2018 - 23 Januari 2019.



Gambar 1. Lokasi Penelitian

2.2. Data

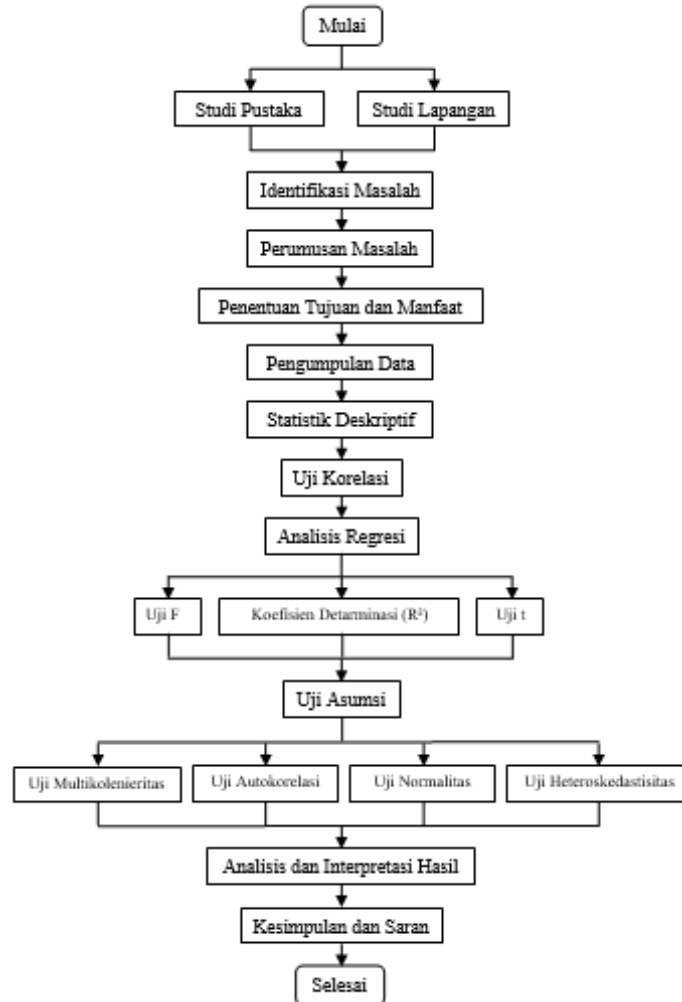
Terbagi atas 2 (dua) data yang digunakan pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Data Primer

Merupakan data yang telah diperoleh dari penelitian atau observasi (pengamatan) maupun survei yang dilakukan di lapangan sesuai dengan kondisi yang sesungguhnya. Data yang digunakan dalam sebuah penelitian ini ialah data penawaran langsung saat survei di lokasi tempat penulis melakukan penelitian.

2. Data Sekunder

Merupakan data sekunder yang merupakan data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama. Dapat juga dikatakan data yang telah tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen. Data yang digunakan dipenelitian ini diperoleh dari pihak perusahaan Penilaian Properti KJPP MBPRU cabang Batam. Adapun data digunakan ialah Historis data penawaran untuk lokasi tempat penulis melakukan penelitian.



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

3. Hasil Penelitian

3.1. Data Lapangan

Tabel 1. Statistik Deskriptif Variabel

Model	N	Min	Max	Mean	Std. Dev
Harga (Y)	89	120	310	217,35	46,308
Luas_Tanah (X1)	89	60	78	67,64	8,439
Luas Bangunan (X2)	89	27	63	48,96	8,625

Sumber : Data Hasil Penelitian

3.2. Hasil Analisis

1. Uji Korelasi

Nilai signifikasi korelasi sebesar $<0,05$ dan nilai *Pearson Correlation* 0,41 s/d 0,60 yaitu dapat dinyatakan korelasi sedang.

Tabel 2. Hasil Uji Korelasi

Model		Luas_ Tanah (X1)	Luas_ Bangunan (X2)	Harga (Y)
Luas_ Tanah (X1)	Pearson Correlation	1	0,317	0,473
	Sig. (2-tailed)	78	0,002	0,010
	N	89	89	89
Luas_ Bangunan (X2)	Pearson Correlation	0,317	1	0,614
	Sig. (2-tailed)	0,002		0,000
	N	89	89	89

Sumber : Data Olahan SPSS 21.0

2. Analisa Regresi

A. Uji F

Tabel 3. Hasil Uji F

Model	df	F	Sig
Regression	2	26,799	0,000
Residual	86		
Total	88		

Sumber : Data Olahan SPSS 21.0

Hasil Uji F pada tabel 3 menunjukkan bahwa didapatkan F hitung sebesar 26,799 dengan tingkat signifikansi 0,000. Karena probabilitas 0,000 lebih kecil dari 0,050. Maka secara bebas kedua variabel memiliki hubungan dan mempengaruhi secara signifikan terhadap harga jual rumah

B. Uji t

Tabel 4. Hasil Uji t

Model	B	Sig.
(Constant)	30,758	0,371
1 Luas_Tanah (X1)	0,479	0,030
Luas_Bangunan (X2)	30,048	0,000

Sumber : Data Olahan SPSS 21.0

Pada tabel 4. menunjukkan variabel luas tanah dan variabel luas bangunan memiliki nilai probabilitas hitung lebih kecil dari tingkat signifikansi 0,05 maka variabel tersebut memberikan pengaruh terhadap harga jual rumah.

C. Koefisien Determinasi (R^2)

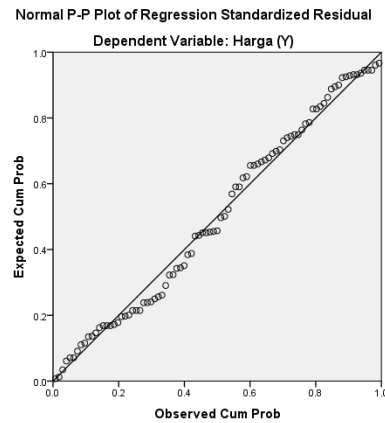
Tabel 5. Hasil Koefisien Determinasi (R^2)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,620 ^a	0,584	0,570	36,767

Sumber : Data Olahan SPSS 21.0

Pada tabel 5. diketahui bahwa nilai *Adjusted R Square* sebesar 57 %, hal ini memberikan bahwa harga jual rumah dapat dijelaskan oleh variabel luas tanah dan luas bangunan, sedangkan 43 % dapat dijelaskan terhadap variabel lainnya.

3. Uji Asumsi
A. Uji Normalitas



Gambar 3. Hasil Uji Normalitas

Berdasarkan gambar diatas bahwa sebaran data mendekati garis lurus sehingga dapat disimpulkan bahwa data residual terdistribusi normal.

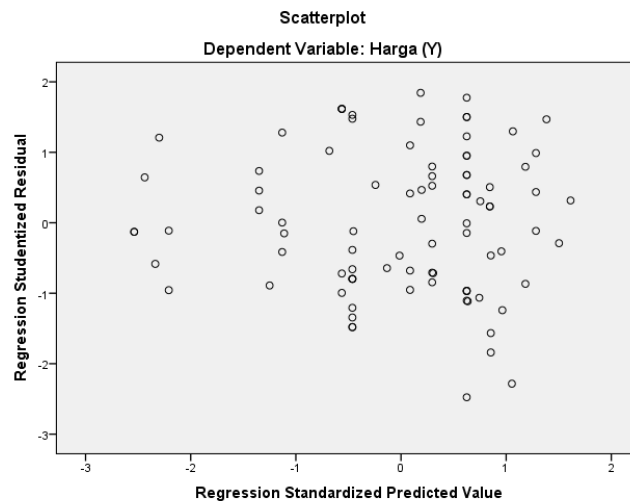
Tabel 6. Hasil *Kolmogorov Smirnov*

Model		Unstandardized Residual
N		89
Normal Parameters	Mean	0,000
	Std. Dev	36,347
	Absolute	0,078
Most Extreme Differences	Positive	0,078
	Negative	-0,062
Kolmogorov-Smirnov Z		0,739
Asymp. Sig. (2-tailed)		0,646

Sumber : Data Olahan SPSS 21.0

Dapat dilihat dari tabel 6. nilai signifikan sebesar 0,646 yang dimana dapat disimpulkan bahwa nilai signifikan $> 0,050$ maka nilai residual berdistribusi normal.

B. Uji Heteroskedastisitas



Gambar 4. Hasil Uji Heteroskedastisitas

Berdasarkan gambar diatas dapat diketahui bahwa sebaran titik tidak membentuk suatu pola.alur tertentu, sehingga dapat tidak terjadi masalah Heteroskedastisitas pada model regresi.

C. Uji Autokorelasi

Tabel 7. Hasil Autokorelasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,620 ^a	0,584	0,570	36,767	1,697

Sumber : Data Olahan SPSS 21.0

Dari hasil Uji Auto Korelasi telah didapatkan nilai *Durbin Watson* sebesar 1,697. Kemudian membandingkan dengan 2 nilai *Durbin Watson*, dengan cara melihat tabel *Durbin Watson* koefisien 5 %. Telah didapatkan 2 nilai $d_l = 1,6095$, nilai $d_u = 1,7013$, dan $4-d_u = 2,2987$. Dari semua kesimpulan diatas nilai $d_u < d < 4-d_u$ maka dapat dinyatakan tidak terdapat auto korelasi

D. Uji Multikolinearitas

Tabel 8. Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Collinearity Statistic	
	Tolerance	VIF
Luas_Tanah	0,900	1,111
Luas_Bangunan	0,900	1,111

Sumber : Data Olahan SPSS 21.0

Pada tabel 8. ditunjukkan nilai VIF kedua variabel indenpenden < 10 , sehingga asumsi non multikolinieritas terpenuhi.

4. Interpretasi Model

Berdasarkan pengolahan data yang dilakukan diperoleh hasil bahwa dengan 2 variabel bebas didapatkan model harga untuk penentuan harga jual adalah sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$$

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{Luas_Tanah} + \beta_2 \text{Luas_Bangunan}$$

$$Y = 30,758 + 0,479 \text{Luas_Tanah} + 3,048 \text{Luas_Bangunan}$$

Keterangan:

Y = Variabel Dependen ; Harga Jual Rumah Yang Akan Dipasarkan

$\beta_0 = 30,758$ (Konstanta) ; Penentuan Harga

Jual Rumah Sebelum Dipasarkan

$\beta_1 = 0,479$ (Koefisien Regresi 1) ; Harga Luas Tanah per m^2

$\beta_2 = 3,048$ (Koefisien Regresi 2) ; Harga Luas Bangunan per m^2

X_1 = Variabel Independen 1; Luas Tanah

X_2 = Variabel Independen 2; Luas Bangunan

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, didapatkan kesimpulan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Dari interpretasi model yang didapatkan

$$Y = 30.758.000 + 479.000 (\text{Luas_Tanah}) + 3.048.000 (\text{Luas_Bangunan})$$

Dimana, variabel indepeden yaitu Luas Tanah dan Luas Bangunan dimasukkan ke dalam model regresi jika luas tanah meningkat 1 meter persegi, maka harga jual rumah akan



meningkat sebesar Rp 479.000,00 dan jika luas bangunan meningkat 1 meter persegi, maka harga jual rumah akan meningkat sebesar Rp 3.048.000,00.

2. Prediksi harga jual rumah untuk luas tanah 72 m² dan luas bangunan 36 m² adalah:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2$$

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{Luas_Tanah} + \beta_2 \text{Luas_Bangunan}$$

$$Y = \text{Rp } 30.758.000 + \text{Rp } 479.000 \times 72 + \text{Rp } 3.048.000 \times 36$$

$$Y = \text{Rp } 174.974.000$$

Keterangan :

Y = Harga Jual Rumah Yang Akan Dipasarkan

5. Saran

Untuk melengkapi hasil penelitian ini, ada beberapa saran sebagai berikut:

1. Melakukan penelitian tentang penentuan harga jual rumah pada segmen pasar yang lain serta ditambahkan variabel yang lebih kompleks agar didapatkan model harga yang bisa mewakili yang sebenarnya dan hasilnya mendekati harga aktual.
2. Perlu dilakukan pada penelitian selanjutnya menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap harga jual rumah.
3. Perlu dilakukan pada penelitian selanjutnya untuk mengetahui siklus harga tertinggi dan harga terendah untuk harga properti residensial di Wilayah Kelurahan Belian.

6. Daftar Pustaka

- [1] Anandista, T. 2016. *Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah Dengan Metode OLS (Ordinary Least Square) Di Kabupaten Karanganyar Dan Kabupaten Sukunarjo*. Skripsi. Universitas Sebelas Maret: Surakarta.
- [2] Fahirah. 2011. *Identifikasi Variabel Penilaian Properti Perumahan Berdasarkan Persepsi Penghuni Perumahan*. Jurnal SMARTek. 9(4): 257-270.
- [3] I Nyoman Yudha Astana. 2017. *Estimasi Biaya Konstruksi Gedung Dengan Cos Significant Model*. Jurnal Riset Rekayasa Sipil. 1(1): 7-15.
- [4] JKT PROPERTY. 2018. *BTN House Price Index Layak Menjadi Benchmark Harga Properti*. di <http://jktproperty.com/btn-house-price-index-layak-menjadi-benchmark-harga-properti/> (di akses 13 September).
- [5] Keputusan Menteri Dalam Negero, Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 684-384 Tahun 1992 No. 739/KPTS/1992, *Pedoman Pembangunan Perumahan Dan Perumahan Dengan Lingkungan Hunian Yang Berkembang*.
- [6] Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia No. 403/KPTS/M/2002, *Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sehat*.
- [7] KEPI & SPI Edisi VII. 2015. *PPI-08 Pendekatan Biaya Untuk Aset Berwujud*. Jakarta: Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI), Pusat Pembinaan Profesi Keuangan (PPPK), dan Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan RI.
- [8] MAPPI. 2018. *Spesifikasi Umum Bangunan* di https://mappi.or.id/files/1520135706-SpesifikasiUmumBangunan_Rev022018.pdf (di akses 31 Oktober 2018).