

IDENTIFIKASI VARIABEL PENILAIAN PROPERTI PERUMAHAN BERDASARKAN PERSEPSI PENGHUNI PERUMAHAN

Fahirah F.*

Abstract

Housing as one of the needs of the community continues to grow along with the economic improvement of society. Completeness of facilities and infrastructure to support housing operations and can be used as parameters for the realization of a standard residential and habitable. So that the identification of variables related to the assessment of residential property needs to be done to determine the variables that need to be considered by the parties involved in property valuation. This study aims to identify the variables that greatly affect the valuation of residential property based on the perceptions of residents of residential (consumer). Sources of primary data through questionnaires, interviews and surveys, and secondary data from the literature associated with research. The sampling system with random sampling of the population with housing target is resident in South Palu. Data processed by descriptive statistics and using the Likert scale for the percentage of residents perceptions of housing. The results showed that the variables that greatly affect the valuation of residential property in South Palu: Pengawu, Bumi Anggur and Palupi Permai housing residents is based on the perception of physical variables and availability of housing facilities.

Key words : *variable valuation, residential property, housing residents (consumers)*

Abstrak

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan masyarakat terus berkembang seiring dengan semakin membaiknya ekonomi masyarakat. Kelengkapan sarana dan prasarana dapat menunjang operasional perumahan dan dapat dijadikan sebagai parameter untuk merealisasikan hunian yang standar dan layak huni. Sehingga identifikasi variabel yang berhubungan dengan penilaian terhadap properti perumahan perlu dilakukan untuk mengetahui variabel yang perlu dipertimbangkan oleh pihak-pihak yang terkait dalam penilaian properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi variabel yang sangat berpengaruh terhadap penilaian properti perumahan berdasarkan persepsi penghuni perumahan (konsumen). Sumber data primer melalui kuesioner, wawancara dan survey, dan data sekunder dari literatur yang terkait dengan penelitian. Pengambilan sampel dengan sistem *random sampling* dari populasi yang ada dengan sasaran adalah penghuni perumahan di Palu Selatan. Data diolah dengan statistik deskriptif dan menggunakan skala likert untuk prosentase persepsi penghuni perumahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel-variabel yang sangat berpengaruh terhadap penilaian properti perumahan di Palu Selatan: perumahan Pengawu, Bumi Anggur dan Palupi Permai berdasarkan persepsi penghuni perumahan adalah variabel fisik perumahan dan ketersediaan fasilitas.

Kata Kunci : variabel penilaian, properti perumahan, penghuni perumahan(konsumen)

1. Pendahuluan

Pertumbuhan penduduk setiap tahun mengalami peningkatan yang berarti kebutuhan akan perumahan atau tempat tinggal juga

harus mengalami peningkatan. Hal ini disebabkan tingkat pertumbuhan ekonomi masyarakat yang kian membaik. Untuk memperoleh rumah tinggal khususnya perumahan yang

* Staf Pengajar Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Tadulako, Palu

layak maka pemerintah mengeluarkan kebijakan tentang perumahan dan permukiman Indonesia. Salah satu isi kebijakan tersebut adalah mengenai lokasi perumahan. Lokasi perumahan yang dikembangkan harus memperhatikan jumlah penduduk dan penyebarannya, tata guna tanah, kesehatan lingkungan, tersedianya fasilitas sosial, serta keserasian dengan lingkungan.

Perumahan adalah salah satu properti yang memiliki nilai investasi yang tinggi terutama pada daerah perkotaan sehingga pelaku bisnis properti perlu memperhatikan kebutuhan dan keinginan dari masyarakat sebagai konsumen dari perumahan tersebut. Lahan atau tanah merupakan media bagi berdirinya properti, selain dijual terpisah dengan bangunan dapat pula lahan dijual bersamaan dengan bangunan. Dalam memilih properti perumahan (lahan dan bangunan) sebagai investasi ada beberapa variabel penilaian yang perlu dipertimbangkan, seperti faktor sosial, aksesibilitas, ketersediaan fasilitas, faktor regulasi pemerintah, dan lain-lain. Untuk itu penelitian ini akan mengidentifikasi variabel yang mempengaruhi penilaian properti berupa lahan dan bangunan pada perumahan berdasarkan persepsi penghuni perumahan (konsumen).

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian adalah untuk mengidentifikasi variabel yang sangat berpengaruh terhadap penilaian properti perumahan di Palu Selatan berdasarkan persepsi konsumen. Sedangkan hasil yang diharapkan dalam penelitian adalah agar variabel-variabel yang diidentifikasi dapat dijadikan sebagai informasi bagi pihak pengembang maupun pihak-pihak yang terkait tentang

penilaian suatu properti khususnya lahan dan bangunan pada perumahan.

2. Tinjauan Pustaka

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri bangsa. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak huni. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca, rumah juga memiliki peran sosial budaya, sehingga perumahan dapat didefinisikan suatu kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Sastra, 2005).

Properti seperti tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi motivasi suatu kegiatan manusia. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah: 1). Faktor Sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan, dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. 2). Faktor ekonomi ditunjukkan dalam hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan. Variasi permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat

upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya overhead lainnya. 3). Faktor-faktor pemerintah, kebijakan pemerintah, baik di bidang politik maupun hukum akan mempengaruhi nilai tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan, dan lain-lain. 4). Faktor lingkungan mempengaruhi nilai tanah, meliputi kondisi internal, yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dimensi. Kondisi eksternal meliputi keadaan lingkungan sekitar lokasi seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung, dan jaringan transportasi yang mempengaruhi kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah. (Wolcott, 1987).

Nilai tanah dan bangunan bagi manusia dapat ditandai adanya 5 ciri tanah dan bangunan, yaitu: (Marhot P. Siahaan 2003).

a. Permintaan akan tanah dan bangunan (*demand*)

Permintaan terhadap suatu lahan menunjukkan bahwa lahan tersebut bernilai atau harapan pembeli terhadap suatu komoditas untuk dapat memuaskan kebutuhan hidupnya atau keinginan individunya.

b. Kegunaan tanah bagi pemiliknya (*utility*)

Selain air dan udara, tanah merupakan faktor penting penunjang kehidupan manusia. Tanah memiliki kegunaan bagi setiap pemiliknya karena setiap pemilik dapat memanfaatkan tanah untuk mendirikan rumah tempat berteduh, dan bangunan lain yang penting bagi kehidupan pemilik dan orang disekitarnya.

Pemilik tanah juga dapat memanfaatkan tanah sebagai faktor produksi, simbol status, dan berbagai kegunaan lainnya. Selain tanah maka bangunan merupakan benda yang sangat berguna bagi manusia karena berbagai aktivitas manusia dilakukan di dalam bangunan.

c. Kelangkaan tanah dan bangunan (*scarcity*)

Penyediaan tanah merupakan salah satu masalah penting yang dihadapi oleh manusia dewasa ini. Jumlah tanah yang relatif tetap sementara permintaan akan tanah yang semakin meningkat membuat tanah menjadi benda yang langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya di kota besar yang terus mengalami pertumbuhan penduduk. Konsekuensi kelangkaan tanah ini, sesuai dengan hukum ekonomi adalah pengorbanan yang paling besar (mahalnya harga tanah yang harus dibayar oleh pihak yang menginginkan tanah) yang harus dikeluarkan oleh orang yang menginginkan tanah tersebut. Mahalnya harga tanah telah memaksa manusia untuk memanfaatkan tanah miliknya semaksimal mungkin. Selain tanah, bangunan sebagai benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia juga cukup langka. Walaupun tidak selangka tanah, biaya pembuatan suatu bangunan umumnya tidak kecil sehingga seseorang yang membutuhkan suatu bangunan seperti rumah, tidak dapat dengan cepat dan mudah menciptakannya. Hal ini membuat manusia perlu mengeluarkan

pengorbanan yang cukup besar untuk memperoleh bangunan.

d. Tanah dan bangunan dapat dialihkan (*transferability*)

Sebagai suatu properti yang penting bagi manusia, tanah dan bangunan dapat dialihkan oleh pihak yang memiliki atau menguasai tanah dan bangunan kepada pihak lain yang menginginkannya. Suatu benda menjadi bernilai apabila ia bisa dialihkan kepada pihak lain, karena bila tidak ia hanya berarti bagi pemilikinya dan tidak berarti bagi orang lain. Banyak cara dan motivasi orang mengalihkan tanah dan bangunan, misalnya melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Untuk memberikan kapasitas hak atas pemilik tanah maka sesuai aturan yang berlaku kepada pemilik tanah diberikan hak yang sesuai, yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan dan sebagainya. Pengalihan hak pemilikan atas tanah dan bangunan perlu diatur dan diberi kepastian hukum sehingga kepemilikan orang yang memperoleh suatu tanah diakui dan dapat diperhatikan. Untuk itu setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan hendaknya dilakukan melalui perbuatan hukum maupun peristiwa hukum dengan membuat bukti peralihan hak yang sah, yaitu adanya akta peralihan hak dan pendaftaran hak atas tanah ke instansi yang berwenang.

e. Dapat dinyatakan dalam bentuk sejumlah uang (*valuable*)

Suatu hal yang penting berkaitan dengan nilai suatu benda adalah benda tersebut harus dapat dinyatakan dalam bentuk

sejumlah uang, agar dapat diketahui berapa besar nilai benda tersebut. Tanah dan bangunan sebagai benda yang sangat diperlukan dan dapat beralih/dialihkan memang menghendaki persyaratan itu. Untuk mengetahui nilai tanah dan bangunan maka dilakukanlah penilaian atas tanah dan bangunan tersebut. Penentuan harga atas nilai tanah dan bangunan merupakan suatu hal yang umum dilakukan dimasyarakat, baik penilain secara sederhana melalui penaksiran langsung maupun penilaian dengan teknik dan metode penilaian secara ilmiah. Apapun teknik yang digunakan maksudnya adalah untuk menentukan nilai suatu tanah dan bangunan sehingga dapat diketahui berapa besar harta yang dimiliki seseorang dalam bentuk tanah dan bangunan tersebut, berapa uang yang layak diterima pemilik tanah dan bangunan sekiranya tanah dan bangunan tersebut dijual, maupun berapa jumlah uang yang dapat diterima pemilik tanah dan bangunan dari Bank atau kreditur seandainya ia meminjamkan uang/mengajukan kredit dengan tanah dan bangunan sebagai jaminan utangnya.

Penilaian properti merupakan suatu proses penentuan nilai, baik nilai pasar, nilai investasi, nilai asuransi atau jenis nilai lainnya, dari suatu properti pada suatu tanggal penilaian tertentu. Penentuan nilai suatu properti menurut *American Institute of Real Estate Appraiser* (Wolcott,1987) dan Eckert *et.al* (1991) dapat dilakukan melalui tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*market*

data comparison approach), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*). Sedangkan penilaian properti dipengaruhi oleh aspek fisik seperti luas dan bentuk, aksesibilitas, prasarana lingkungan, ketersediaan air bersih, iklim, dan bebas banjir; kondisi perekonomian seperti kesempatan kerja dan ketersediaan fasilitas kredit perumahan; kondisi politik meliputi kebijakan pemerintah, peruntukan lahan, keamanan lingkungan dan pajak; kondisi sosial seperti sikap dan tingkah laku masyarakat; dan aspek legal berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai.

Adapun penelitian tentang penilaian properti lahan dan bangunan pada perumahan yang telah dilakukan sebelumnya yaitu Fahirah, dkk (2010) mengenai identifikasi faktor yang sangat mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan di Palu Timur adalah 1) Ketersediaan Transportasi, akan memudahkan masyarakat dalam melakukan aktivitas dan rutinitas sehari-hari; 2) Jaringan air bersih, memudahkan penghuni perumahan dalam memenuhi kebutuhan akan air bersih; 3) Jaringan listrik, ketergantungan akan para penghuni akan listrik dilihat dari digunakannya alat elektronik; 4) Kondisi jalan, memudahkan para penghuni perumahan untuk melintasi perumahan tersebut; dan 5) Luas lahan dan bangunan, memudahkan penghuni untuk melakukan renovasi.

Selanjutnya variabel yang sangat berpengaruh dalam penilaian properti berupa lahan dan bangunan pada perumahan di Palu Barat berdasarkan persepsi penghuni perumahan (konsumen) adalah untuk perumahan Griya Manonda: variabel

aksesibilitas berupa jarak ke pusat kota dan variabel ketersediaan fasilitas berupa pusat perbelanjaan. Untuk perumahan Bayaoge Indah: variabel faktor sosial berupa jumlah penduduk dan kepadatan penduduk. Untuk perumahan Bumi Anggur variabel aksesibilitas berupa jarak ke sarana pendidikan dan ketersediaan fasilitas berupa pusat perbelanjaan. (Fahirah, 2011).

3. Metode Penelitian

Sumber data primer diperoleh melalui survey, wawancara (*Interview*) dan pengisian kuesioner dari penghuni perumahan di Palu Selatan yaitu : 1) Perumahan Pengawu (type 36), 2) perumahan Palupi Permai (type 36 dan type 45), dan 3) Perumahan Bumi Anggur (type 36 dan type 45). Data sekunder diperoleh dari literatur yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Populasi untuk perumahan Pengawu 75 unit, perumahan Palupi Permai 150 unit, dan perumahan Bumi Anggur 150 unit. Pengambilan sampel dilakukan secara *random sampling*, masing-masing sebesar: perumahan Pengawu 59, perumahan Palupi Permai 97, dan perumahan Bumi Anggur 97.

Pengolahan data dengan statistik deskriptif dan menggunakan skala likert 1 s/d 5 untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi responden. Kemudian dilakukan pembobotan jawaban responden dengan kriteria sangat tidak berpengaruh = 1 (0% - 20%), Tidak berpengaruh = 2 (21% - 40%), Cukup Berpengaruh = 3 (41% - 60%), berpengaruh = 4 (61% - 80%) dan sangat berpengaruh = 5 (81% - 100%). (Riduwan, 2003). Untuk pengujian keandalan jawaban responden (*reliability analysis*)

menggunakan statistic program SPSS (*Statistical Product and Service Solution*) metode *Alpha Cronbach* dengan skala 0 sampai 1. Jika nilai *alpha Cronbach* 0,00 s.d. 0,20, berarti kurang reliabel; nilai 0,21 s.d. 0,40, berarti agak reliabel; nilai 0,42 s.d. 0,60, berarti cukup reliabel; nilai 0,61 s.d. 0,80, berarti reliabel dan nilai *alpha Cronbach* 0,81 s.d. 1,00, berarti sangat reliabel. (Triton, 2005).

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Hasil Pengujian Keandalan Jawaban Responden dengan Analisis *Reability Cronbach's Alpha*

Berdasarkan analisis *Reability Cronbach's Alpha* dengan program SPSS versi 16.0 untuk menguji reabilitas/keandalan kuesioner yaitu nilai 0,879 berarti sangat reliabel (nilai *alpha Cronbach* 0,81 s/d 1,00).

Tabel 1. *Reability Statistics* Untuk Pengujian Keandalan Kuesioner

<i>CRONBACH'S ALPHA</i>	N OF ITEMS
0.879	38

Sumber: Olah Data Primer, 2011

4.2 Identifikasi Variabel Penilaian Properti (Lahan dan Bangunan) pada Perumahan di Palu Selatan Berdasarkan Persepsi Penghuni Perumahan.

Pengolahan data primer menggunakan Skala Likert berdasarkan prosentase dengan rumus perhitungan sebagai berikut:

$$\text{... \%} = \frac{\text{skor item} \times \text{jumlah responden}}{\text{skor tertinggi} \times \text{jumlah responden}} \times 100\%$$

Sumber: Riduwan, 2003

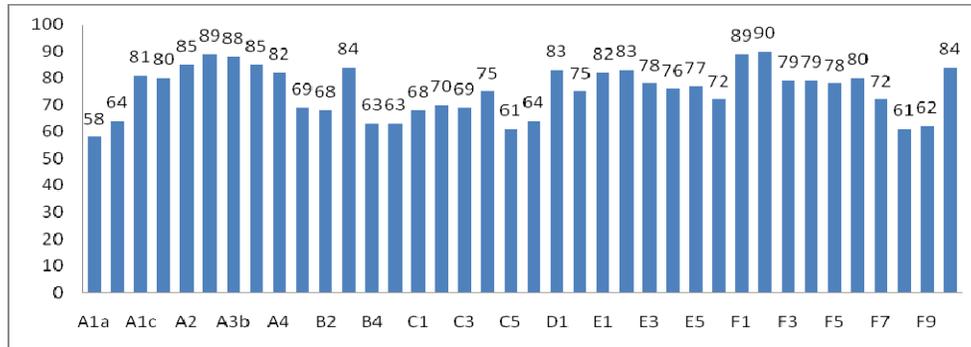
Tabel 2. Prosentase Persepsi Penghuni Perumahan Pengawu, Palu Selatan

Identifikasi Variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan		%
A	FAKTOR FISIK	
1	Kondisi Alam	
	a. Jenis Lahan	58
	b. Topografi/Kemiringan	64
	c. Bebas banjir	81
	d. Bebas Longsor	80
2	Luas Lahan dan Bangunan	85
3	Keandalan Bangunan (*)	
	a. Keselamatan	89
	b. Kesehatan	88
	c. Kenyamanan	85
4	Posisi/Letak bangunan (tengah/sudut)	82

Tabel 2. (lanjutan)

Identifikasi Variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan		%
B	FAKTOR EKONOMI	
1	Tingkat Pendapatan masyarakat	69
2	Daya beli masyarakat	68
3	Tingkat Suku Bunga	84
4	Jumlah Lahan yang tersedia	63
5	Manfaat Lahan	63
C	FAKTOR SOSIAL	
1	Jumlah penduduk	68
2	Kepadatan penduduk	70
3	Tingkat pendidikan	69
4	Tingkat kesejahteraan/keamanan	75
5	Pola hidup masyarakat	61
6	Peraturan pada kawasan tersebut	64
D	FAKTOR PEMERINTAHAN (REGULASI)	
1	Proses perizinan	83
2	Perpajakan	75
E	AKSESIBILITAS	
1	Ketersedian transportasi (angkutan umum)	82
2	Kondisi jalan (aspal atau belum)	83
3	Lebar Jalan	78
4	Jarak ke Pusat Kota	76
5	Jarak ke tempat Kerja	77
6	Jarak ke sarana pendidikan	72
F	KETERSEDIAN FASILITAS	
1	Jaringan air bersih	89
2	Jaringan listrik	90
3	Jaringan telepon	79
4	Sarana Pendidikan	79
5	Tempat Ibadah	78
6	Pelayanan kesehatan	80
7	Pusat perbelanjaan	72
8	Tempat bermain anak	61
9	Sarana olah raga	62
10	Sarana kebersihan dan persampahan	84

Sumber: Olah Data Primer, 2011



Gambar 1. Diagram Prosentase Variabel Penilaian Properti Persepsi penghuni Perumahan Pengawu Palu Selatan
 Sumber: Olah Data Primer, 2011

Berdasarkan tabel 2 dan gambar 1 dapat dijelaskan bahwa variabel yang sangat mempengaruhi penilaian properti lahan dan bangunan pada perumahan Pengawu Palu Selatan berdasarkan persepsi dari penghuni perumahan adalah variabel fisik bangunan berupa keandalan bangunan yaitu keselamatan bangunan sebesar 89%. Bangunan merupakan wadah tempat penggunaannya melakukan aktivitas. Agar bangunan dapat digunakan sesuai dengan fungsinya maka bangunan tersebut harus kokoh, kuat dan mampu mengampu beban-beban yang diterimanya. Sehingga para konsumen menganggap bahwa untuk menilai properti dari segi fisik adalah keselamatan (keamanan) bangunan. Variabel ketersediaan fasilitas berupa jaringan air bersih dan jaringan listrik juga merupakan variabel yang sangat berpengaruh dalam penilaian properti perumahan masing-masing sebesar 89% dan 90%. Karena jaringan air bersih dan jaringan listrik merupakan fasilitas yang sangat vital dan merupakan tuntutan kebutuhan

bagi penghuni perumahan yang harus dipenuhi.

Untuk perumahan Bumi Anggur Palu Selatan pada tabel 3 dan gambar 2, para penghuni perumahan (konsumen) memiliki persepsi bahwa variabel yang sangat berpengaruh pada penilaian properti adalah variabel fisik keandalan bangunan yaitu keselamatan sebesar 88%, yang berarti bahwa faktor keamanan bagi bangunan merupakan hal yang sangat penting untuk dipertimbangkan dalam menilai properti bangunan perumahan karena bangunan yang kokoh, kuat, akan mampu untuk mengampu aktivitas penghuni yang ada didalamnya. Kemudian variabel lain yang sangat berpengaruh adalah ketersediaan fasilitas yaitu jaringan air bersih sebesar 88% dan jaringan listrik sebesar 89%. Ketersediaan fasilitas pada perumahan harus ada untuk memberikan kemudahan bagi penghuni terutama jaringan air bersih dan listrik yang merupakan fasilitas yang paling utama untuk kebutuhan sehari-hari.

Tabel 3. Prosentase Persepsi Penghuni Perumahan Bumi Anggur, Palu Selatan

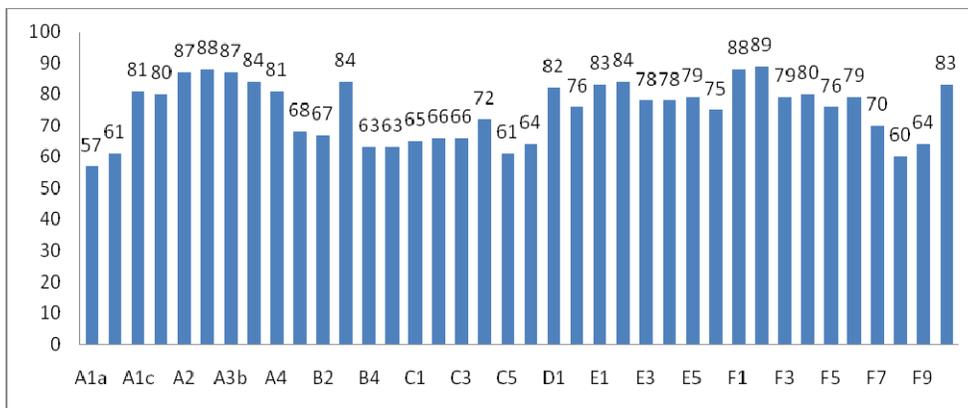
Identifikasi Variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan		%
A	FAKTOR FISIK	
1	Kondisi Alam	
	a. Jenis Lahan	57
	b. Topografi/Kemiringan	61
	c. Bebas banjir	81
	d. Bebas Longsor	80
2	Luas Lahan dan Bangunan	87
3	Keandalan Bangunan (*)	
	a. Keselamatan	88
	b. Kesehatan	87
	c. Kenyamanan	84
4	Posisi/Letak bangunan (tengah/sudut)	81
B	FAKTOR EKONOMI	
1	Tingkat Pendapatan masyarakat	68
2	Daya beli masyarakat	67
3	Tingkat Suku Bunga	84
4	Jumlah Lahan yang tersedia	63
5	Manfaat Lahan	63
C	FAKTOR SOSIAL	
1	Jumlah penduduk	65
2	Kepadatan penduduk	66
3	Tingkat pendidikan	66
4	Tingkat kesejahteraan/keamanan	72
5	Pola hidup masyarakat	61
6	Peraturan pada kawasan tersebut	64
D	FAKTOR PEMERINTAHAN (REGULASI)	
1	Proses perizinan	82
2	Perpajakan	76
E	AKSESIBILITAS	
1	Ketersediaan transportasi (angkutan umum)	83
2	Kondisi jalan (aspal atau belum)	84

Sumber: Olah Data Primer, 2011

Tabel 3. (lanjutan)

Identifikasi Variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan		%
3	Lebar Jalan	78
4	Jarak ke Pusat Kota	78
5	Jarak ke tempat Kerja	79
6	Jarak ke sarana pendidikan	75
F KETERSEDIAAN FASILITAS		
1	Jaringan air bersih	88
2	Jaringan listrik	89
3	Jaringan telepon	79
4	Sarana Pendidikan	80
5	Tempat Ibadah	76
6	Pelayanan kesehatan	79
7	Pusat perbelanjaan	70
8	Tempat bermain anak	60
9	Sarana olah raga	64
10	Sarana kebersihan dan persampahan	83

Sumber: Olah Data Primer, 2011



Gambar 2. Diagram Prosentase Variabel Penilaian Properti Persepsi penghuni Perumahan Bumi Anggur Palu Selatan
Sumber: Olah Data Primer, 2011

Tabel 4. Prosentase Persepsi Penghuni Perumahan Palupi Permai, Palu Selatan

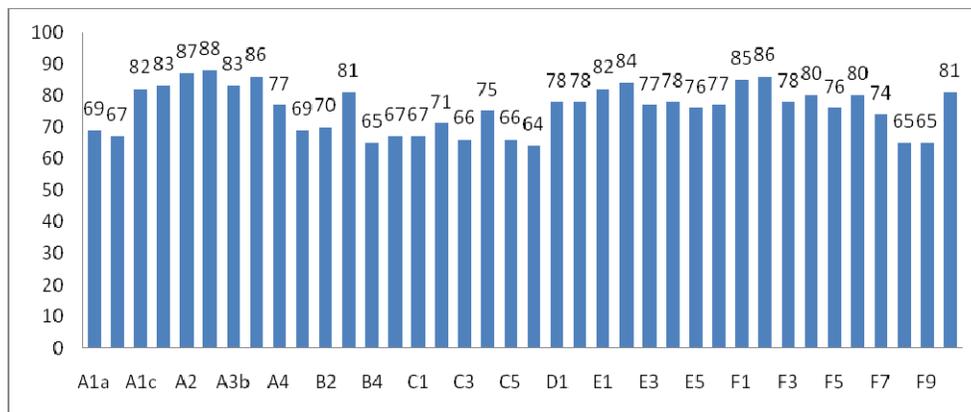
Identifikasi Variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan		%
A	FAKTOR FISIK	
1	Kondisi Alam	
	a. Jenis Lahan	69
	b. Topografi/Kemiringan	67
	c. Bebas banjir	82
	d. Bebas Longsor	83
2	Luas Lahan dan Bangunan	87
3	Keandalan Bangunan (*)	
	a. Keselamatan	88
	b. Kesehatan	83
	c. Kenyamanan	86
4	Posisi/Letak bangunan (tengah/sudut)	77
B	FAKTOR EKONOMI	
1	Tingkat Pendapatan masyarakat	69
2	Daya beli masyarakat	70
3	Tingkat Suku Bunga	81
4	Jumlah Lahan yang tersedia	65
5	Manfaat Lahan	67
C	FAKTOR SOSIAL	
1	Jumlah penduduk	67
2	Kepadatan penduduk	71
3	Tingkat pendidikan	66
4	Tingkat kesejahteraan/keamanan	75
5	Pola hidup masyarakat	66
6	Peraturan pada kawasan tersebut	64
D	FAKTOR PEMERINTAHAN (REGULASI)	
1	Proses perizinan	78
2	Perpajakan	78
E	AKSESIBILITAS	
1	Ketersedian transportasi (angkutan umum)	82
2	Kondisi jalan (aspal atau belum)	84

Sumber: Olah Data Primer, 2011

Tabel 4. (lanjutan)

Identifikasi Variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan		%
3	Lebar Jalan	77
4	Jarak ke Pusat Kota	78
5	Jarak ke tempat Kerja	76
6	Jarak ke sarana pendidikan	77
F KETERSEDIAAN FASILITAS		
1	Jaringan air bersih	85
2	Jaringan listrik	86
3	Jaringan telepon	78
4	Sarana Pendidikan	80
5	Tempat Ibadah	76
6	Pelayanan kesehatan	80
7	Pusat perbelanjaan	74
8	Tempat bermain anak	65
9	Sarana olah raga	65
10	Sarana kebersihan dan persampahan	81

Sumber: Olah Data Primer, 2011



Gambar 3. Diagram Prosentase Variabel Penilaian Properti Persepsi penghuni Perumahan Palupi Permai Palu Selatan
Sumber: Olah Data Primer, 2011

Persepsi penghuni perumahan Palupi Permai Palu Selatan berdasarkan tabel 4 dan gambar 3 bahwa variabel yang sangat berpengaruh dalam penilaian properti perumahan adalah variabel fisik yaitu keandalan bangunan berupa keselamatan sebesar 88% dan kenyamanan sebesar 86% dan luas lahan dan bangunan sebesar 87%. Variabel fisik merupakan variabel yang bisa mempengaruhi penilaian properti perumahan karena rumah tinggal selain harus kokoh, kuat dan aman, rumah tinggal juga harus nyaman baik dari kenyamanan yang terkait dengan suhu udara, kenyamanan dari tingkat kebisingan maupun kenyamanan *visual* yang dapat diwujudkan dari pemilihan warna-warna dinding dan elemen rumah seperti *furniture*, ornamen, tanaman, air, dan lain-lain. Sedangkan luas lahan dan bangunan juga sangat berpengaruh terhadap penilaian properti perumahan, lahan dan bangunan yang luas nilainya akan berbeda dengan lahan dan bangunan yang sempit. Untuk variabel ketersediaan fasilitas yaitu jaringan listrik sebesar 86%.

5. Kesimpulan dan Saran

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan persepsi penghuni perumahan di Palu Selatan, variabel-variabel yang sangat berpengaruh terhadap penilaian properti untuk perumahan Pengawu dan perumahan Bumi Anggur: variabel fisik bangunan yaitu keandalan bangunan berupa keselamatan, dan variabel ketersediaan fasilitas yaitu jaringan air bersih dan jaringan listrik. Untuk perumahan Palupi Permai: variabel fisik perumahan yaitu luas dan lahan bangunan dan keandalan bangunan

berupa keselamatan dan kenyamanan dan variabel ketersediaan fasilitas yaitu jaringan listrik.

5.2 Saran

Sebaiknya dalam mengidentifikasi variabel penilaian properti perumahan dilakukan juga berdasarkan persepsi pihak pengembang (*developer*) dan pihak-pihak yang terkait dengan penilaian properti seperti pihak Perpajakan dan pihak Perbankan.

6. Daftar Pustaka

- Appraisal Institute, 2001, *The Appraisal of Real Estate, 12th Edition*, Appraisal Institute, Chicago, Illinois.
- Balaang, Jemabut C, 1986. *Perumahan dan pemukiman sebagai kebutuhan pokok* Yayasan obor Indonesia. Jakarta.
- Dian Febriany. 2011. "*Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan dan bangunan pada perumahan di Palu Selatan*". Tugas Akhir. Fakultas Teknik. Universitas Tadulako. Palu.
- Eckert, J.K. 1990. "*Property Appraisal and Assessment Administration*." IAAO, Chicago Illinois
- Eldred, Gray, 1987, *Real Estate Analysis and Strategy*, Harper & Row, Publisher New York.
- Fahirah; Armin Basong; Hermansyah, 2010, "*Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan Tipe Sederhana*", Jurnal Smartek, Fakultas Teknik Universitas

- Tadulako, Volume 8 Nomor 4
Nopember 2010, Halaman
251-269, ISSN 1693-0460.
- Fahirah; 2011, "*Variabel-variabel
Penilaian Properti pada
Perumahan di Palu Barat*" ,
Jurnal Infrastruktur, Jurusan
Teknik sipil, Fakultas teknik
Universitas Tadulako
- Hidayati, Wahyu & Budi Harjanto,
2003, *Konsep Dasar Penilaian
Properti*, Edisi Pertama, BPFE,
Yogyakarta.
- Johara, jayanata, 1992, *Tata Guna
Tanah Dalam Perencanaan
Pedesaan Dan Wilayah*, ITB,
Bandung
- Lusht, Kenneth M, 1997. *Real Estate
Valuation Principals and
Applications*, Irwin, Chicago.
- Levy, J.M, 1985, *Urban and
Metropolitan Economics*,
McGraw-Hill Inc
- Marihot Puhala Siahaan, SE. 2003. *Bea
Perolehan Hak Tas Tanah dan
Bangunan*. Teori dan Praktek,
PT Raja Grasindo Pusaka,
Jakarta.
- Nurgiyantoro, Burhan; Gunawan;
Marzuki, 2002, "*Statistik
terapan Untuk Penelitian Ilmu-
Ilmu Sosial*". Gadjah Mada
University Press. Yogyakarta.
- Primasari. 2011. "*Identifikasi Faktor-
Faktor Yang Mempengaruhi
Nilai Lahan Dan Bangunan
pada Perumahan di Palu
Barat*". Tugas Akhir. Fakultas
Teknik. Universitas
Tadulako. Palu.
- Riduwan. 2003. "*Skala pengukuran
Variabel-Variabel
Penelitian*". Alfabeta.
Bandung
- Sastra, Suparno; Endy Marlina, 2006,
"*Perencanaan dan
Pengembangan
Perumahan*", Penerbit Andi
Yogyakarta, Yogyakarta.