

INFRASTRUKTUR

VARIABEL-VARIABEL PENILAIAN PROPERTI PADA PERUMAHAN DI PALU BARAT

Variables of Property Assessment on Housing in West Palu

Fahirah F.

Jurusan Teknik Sipil Universitas Tadulako-Jalan Soekarno Hatta Km. 8 Palu 94118, Email : fahirah_fz@yahoo.com

ABSTRACT

The need for housing and settlements continue to grow and this is because the phenomenon of very rapid population growth rate is accompanied by significant economic growth. Housing in the form of land (soil) and the building is the most dominating asset valuation of a property. In assessing a property there are several factors or variables to consider. This study aims to determine the variables that affect the valuation of residential property. The data was collected by distributing questionnaires to a random sampling of residents housing descriptively and then processed using a Likert scale of attitude scales, to determine the percentage of residents perceptions of variable assessment of residential property. The results showed that the variables that most influence on property valuation (land and buildings) for housing in West Palu perceived housing residents (consumers) are variable accessibility, social factors and availability of facilities.

Keywords : assessment variables, property land and buildings, housing

ABSTRAK

Kebutuhan akan perumahan dan permukiman terus bertambah hal ini disebabkan karena adanya fenomena pertumbuhan penduduk yang sangat pesat yang disertai laju pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan. Perumahan berupa lahan (tanah) dan bangunan merupakan aset yang paling mendominasi penilaian suatu properti. Dalam menilai suatu properti ada beberapa faktor atau variabel yang perlu dipertimbangkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui variabel-variabel yang berpengaruh terhadap penilaian properti perumahan. Pengumpulan data dilakukan dengan penyebaran kuesioner ke penghuni perumahan secara random sampling kemudian diolah secara deskriptif dan menggunakan skala sikap yaitu skala likert, untuk mengetahui prosentase persepsi penghuni perumahan terhadap variabel penilaian properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel yang paling berpengaruh terhadap penilaian properti (lahan dan bangunan) perumahan di Palu Barat berdasarkan persepsi penghuni perumahan (konsumen) adalah variabel aksesibilitas, faktor sosial dan ketersediaan fasilitas

Kata Kunci : variabel-variabel penilaian, properti lahan dan bangunan, perumahan

PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

Pembangunan yang berhubungan dengan tempat tinggal beserta sarana dan prasarana mendapatkan prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar (basic need) disamping kebutuhan pangan dan sandang. Tempat tinggal sebagai wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupan karena tempat tinggal bukan hanya untuk bernaung tetapi juga untuk melindungi diri dari kondisi alam berupa kondisi fisik alami seperti panas matahari, hujan, hawa dingin, panas dan kondisi biologis seperti gangguan hewan.

Sudah selayaknya pembangunan perumahan mendapat perhatian dari pemerintah sebagai salah satu landasan untuk meningkatkan peran kelembagaan dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Secara umum perumahan mencakup lahan (tanah) dan bangunan yang merupakan aset yang paling mendominasi penilaian suatu properti. Dalam menilai suatu properti ada beberapa faktor atau variabel yang perlu dipertimbangkan sehingga perlu dikaji lebih jauh tentang variabel-variabel apa saja yang mempengaruhi penilaian properti berupa lahan (tanah) dan bangunan pada perumahan. Dalam penelitian difokuskan pada identifikasi variabel yang paling berpengaruh terhadap penilaian properti berupa lahan (tanah) dan bangunan untuk perumahan khususnya perumahan di Palu Barat berdasarkan persepsi dari penghuni perumahan (konsumen).

b. Tinjauan Pustaka

Lahan (tanah) dan bangunan sebagai benda yang dapat memenuhi kebutuhan hidup manusia memiliki nilai yang membuatnya menjadi berarti bagi manusia. Nilai tanah dan bangunan bagi

manusia dapat ditandai adanya 5 ciri tanah dan bangunan, yang dapat disingkat sebagai DUST + V (Marihot P. Siahaan 2003). Ciri ini meliputi adanya permintaan akan tanah dan bangunan (*demand*), kegunaan tanah dan bangunan bagi pemiliknya (*utility*), tanah dan bangunan memiliki kelangkaan (*scarcity*), tanah dan bangunan dapat dipindahtangankan atau dialihkan (*transferability*), serta tanah dan bangunan dapat dinilai dengan uang (*valuable*).

Nilai (*value*) adalah konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial antara barang dan jasa yang tersedia untuk dibeli dan mereka yang membeli dan menjualnya. Nilai bukan merupakan fakta tapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu dalam hubungannya dengan definisi nilai tertentu. Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atas manfaat ekonomi yang akan diperoleh orang yang memiliki barang atau jasa pada tanggal penilaian. (Standar Penilaian Indonesia, 2002)

Adapun prinsip-prinsip penilaian yaitu 1). Prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi (*Principle of Highest and Best Use*) adalah penggunaan paling layak dan optimal dari aset, yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diijinkan serta layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset yang dinilai. 2). Prinsip Persediaan dan Permintaan (*Principle of Supply and Demand*): Properti mempunyai nilai bila properti dapat digunakan. Nilai akan naik bila persediaan berkurang. 3). Prinsip pengganti (*Principle of Substitution*): Pembeli tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibanding dengan biaya pembelian properti lain yang sama. 4). Prinsip Keuntungan yang diharapkan (*Principle of Anticipation*): Nilai suatu properti adalah harapan akan keuntungan di masa datang atas penggunaan properti. Properti akan mempunyai nilai secara proportional sesuai dengan harapan keuntungan dari properti. 5). Prinsip adanya Perubahan-perubahan (*Principle of Change*) : Properti selalu berubah-ubah. Nilai dipengaruhi oleh variabel antara lain jumlah penduduk, perubahan kondisi ekonomi, kontrol pemerintah, perubahan arus transportasi, adanya pusat perbelanjaan baru dan perubahan politik negara. 6). Prinsip kesesuaian (*Principle of Conformity*) : Properti yang terletak pada lingkungan yang cocok, baik sosial maupun ekonomi, akan mempunyai nilai maksimum. Properti yang terletak di daerah yang kurang cocok, nilainya akan minimal. 7). Prinsip persaingan (*Principle of Competition*): Semua bentuk usaha bertujuan mendapatkan keuntungan, termasuk

properti. Bila permintaan besar, keuntungan akan besar. Besarnya keuntungan menarik minat developer lain untuk membangun properti sama, sehingga terjadi persaingan. 8). Prinsip penambahan dan Pengurangan (*Principle of Increasing and Decreasing Return*): Pertambahan biaya pada suatu usaha belum tentu memberikan penambahan dalam pendapatan. 9). Prinsip penggunaan yang tepat (*Principle of Consistent Use*) : Tanah dan bangunan harus dinilai sesuai dengan penggunaan awal. Properti harus dinilai berdasarkan penggunaan tetap.

Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai adalah: 1). **Politik dan Peraturan Pemerintah** yaitu perubahan peruntukan atau *zoning*, pembatasan luas tanah yang boleh dibangun, pembatasan jumlah lantai bangunan, rencana tata kota. 2). **Ekonomi dan Perubahan-perubahan** yaitu sumber daya alam, perkembangan daerah komersial dan industri, perkembangan pekerja dan tingkat pendapatan, kemantapan dalam bidang ekonomi (daya beli dan suku bunga), perubahan dalam jenis masyarakat. 3). **Standar Kehidupan Sosial** berupa pertumbuhan penduduk, kepadatan penduduk, perkembangan pendidikan dan aktifitas lain. 4). **Pengaruh dan Kemampuan Alam** terdiri dari iklim dan topografi, kesuburan tanah, sumber mineral.

Penilaian properti adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) dalam mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran. Penentuan nilai suatu properti menurut *American Institute of Real Estate Appraiser* (Wolcott, 1987) dan Eckert (1990) dapat dilakukan melalui tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*market data comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*).

1). Pendekatan perbandingan data pasar (*market data comparison approach*)

Penilaian berdasarkan pendekatan perbandingan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain yang nilainya sudah diketahui. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli. Dalam hal objek pajak yang serupa tidak diketahui nilai jualnya, maka harga jual dari objek lain yang sejenis biasanya dapat dipertimbangkan sebagai bukti dari nilai pasar. Untuk itu diperlukan

data karakteristik kuantitatif dan kualitatif objek yang diketahui nilai pasarnya dengan objek yang akan dinilai. Karakteristik ini menyangkut berbagai atribut properti yang akan mempengaruhi nilai ekonomisnya, terutama atribut fisik, jenis hak tanah, dan atribut dinamis dan atribut lingkungan disekitarnya. Atribut fisik terutama meliputi luas, bentuk, jenis tanah, geologi, kemiringan, tersedianya air tanah dan sebagainya.

Atribut hak atas kepemilikan tanah terdiri dari hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan tanah yang belum bersertifikat. Atribut akses terhadap sarana dan prasarana umum meliputi keterkaitan dengan prasarana saluran buang air kotor, saluran buang air hujan, jalan lokal, jalan utama, sekolah, pusat pembelanjaan, akses terhadap tempat kerja dan sebagainya. Atribut dinamis meliputi keterkaitan properti dengan bagaimana masyarakat menilai properti tersebut dengan kenyamanan lingkungan pemukiman yang berhubungan dengan status sosial penghuninya, keindahan lingkungan dan sebagainya. Atribut lingkungan sekelilingnya menyangkut pengaruh alam sekitarnya terhadap lingkungan pemukiman tersebut seperti sering terjadinya hujan, tanah longsor, banjir dan sebagainya. Pendekatan perbandingan harga pasar ditetapkan untuk menentukan nilai tanah, tetapi tidak tertutup kemungkinan dapat pula dipergunakan untuk penentuan nilai bangunan. Pendekatan nilai dengan perbandingan harga pasar mengandung beberapa kelemahan terutama menyangkut sulitnya memperoleh data transaksi jual beli di pasar dan sering kali objek yang dinilai tidak identik dengan properti yang diketahui harganya. Oleh sebab itu dalam pendekatan ini sering dilakukan penyesuaian untuk mengidentikkan antara properti pembanding dengan properti subjek yang akan dinilai, yang mana dibutuhkan pengalaman dan kecermatan oleh seorang penilai.

2). Pendekatan biaya (*cost approach*)

Bangunan biasanya memiliki bentuk dan karakteristik tertentu yang sangat berbeda dengan bangunan lainnya. Bangunan yang terdapat pada suatu lokasi perumahan tertentu pada awalnya memang dibangun dengan bentuk dan konstruksi yang seragam, tetapi apabila telah dipasarkan biasanya setiap konsumen akan membangun kembali sehingga akan mengubah bangunan dari bentuk aslinya. Kecenderungan ini akan membuat sangat sulit diperoleh data pembanding bangunan yang memiliki kesamaan dan kemiripan yang tinggi. Hal ini membuat pendekatan data pasar kurang

cocok apabila digunakan untuk menentukan nilai suatu bangunan.

Pendekatan yang lebih tepat untuk menilai bangunan adalah pendekatan biaya (*cost approach*), yaitu suatu pendekatan penilaian properti yang dilakukan dengan cara memperkirakan biaya pembangunan baru kemudian dikurangi dengan penyusutannya dan ditambah dengan nilai tanahnya. Secara sederhana, dengan pendekatan biaya nilai bangunan ditentukan dengan menghitung berapa besar biaya yang harus dikeluarkan untuk membangun bangunan tersebut saat ini (saat dilakukan penilaian) baru kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan dikaitkan dengan umur bangunan. Dengan demikian setiap bangunan dianggap dibangun saat penilaian dilakukan dengan bentuk, keluasan, konstruksi, dan lahan yang sama, dimana biaya pembangunan dihitung berdasarkan harga bahan dan upah yang berlaku saat penilaian dilakukan.

Besarnya penyusutan bangunan yang dinilai dihitung berdasarkan lamanya bangunan berdiri, meliputi penyusutan fisik (berkaitan dengan kondisi fisik dan perawatan yang dilakukan terhadap bangunan), penyusutan fungsi (berkaitan dengan model dan selera desain bangunan), serta penyusutan ekonomis (berkaitan dengan kondisi ekonomi secara makro, misalnya pengaruh inflasi). Apabila biaya pembuatan baru dikurangi dengan penyusutan maka akan diperoleh nilai bangunan tersebut, dan apabila ditambahkan dengan nilai tanah (yang diperoleh dengan metode perbandingan) maka akan diperoleh nilai pasar wajar properti (tanah dan bangunan) yang dinilai. Didalam melakukan penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya ini terdapat kebaikan dan kelemahannya.

Kebaikan dalam pendekatan ini yaitu mudah dan praktis, dapat digunakan untuk menilai properti jenis apa saja, walaupun dengan tingkat yang berbeda, dan sangat efektif untuk menilai bangunan-bangunan yang masih baru, dimana data-data biaya pembangunannya dapat diketahui secara akurat. Adapun kelemahan dari pendekatan biaya ini yaitu : (1) metode ini biasanya kurang tepat untuk menentukan properti-properti komersial, (2) perkiraan penentuan biaya reproduksi baru bangunan membutuhkan keahlian tersendiri dibidang ilmu teknik bangunan, (3) penentuan tingkat penyusutan memerlukan keahlian yang tinggi, dan (4) terdapat beberapa bangunan yang mempunyai komponen bangunan yang sudah tidak ada lagi di pasaran sekarang, sementara itu untuk mencari komponen pengganti yang sebanding tidak ditemukan.

3). Pendekatan Pendapatan (*income approach*)

Pendekatan pendapatan adalah suatu metode penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih pertahun (yang diterima dari perusahaan properti tersebut), yang kemudian dikapitalisasikan dalam suatu tingkat faktor kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar wajar propeti tersebut. Pendekatan ini biasanya digunakan untuk menilai properti-properti komersial atau properti yang mampu menghasilkan pendapatan (*income properties producing*), seperti pertokaan, perkantoran, apartemen yang disewakan, gedung bioskop, restoran, dan bangunan lain yang sejenis. Properti tersebut biasanya tidak sesuai jika dinilai dengan pendekatan biaya, karena beberapa properti kadang-kadang mempunyai nilai ekonomis (dikaitkan dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan) yang lebih tinggi dari pada biaya pembuatannya.

Pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara menghitung berapa pendapatan kotor selama setahun yang diperoleh atas perusahaan properti tersebut kemudian dikurangkan dengan semua biaya yang dikeluarkan dalam rangka operasional usaha maka akan diperoleh pendapatan bersih selama setahun. Pendapatan bersih ini kemudian dikalikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar wajar properti.

Dalam pendekatan ini nilai tanah dan bangunan dihitung secara bersama-sama dan tidak ditentukan berapa nilai bangunan dan berapa nilai tanah, karena keduanya dianggap sebagai satu kesatuan usaha. Untuk menerapkan pendekatan ini penilai harus memiliki catatan operasional baik menyangkut penerimaan atau pengeluaran, minimal 3 tahun terakhir (biasanya diperoleh dengan melihat laporan keuangan perusahaan) untuk menentukan tingkat kapitalisasi maka penilai harus menghitung berapa tingkat suku bunga (*cost of capital*) maupun inflasi. Hal ini tidak mudah karena itu kembali dibutuhkan kemampuan dan pengetahuan yang cukup dari seorang penilai untuk dapat menerapkan pendekatan penilaian ini.

METODE PENELITIAN

Pengumpulan data dilakukan dengan penyebaran kuesioner untuk mengetahui persepsi responden tentang variabel-variabel yang paling berpengaruh pada penilaian properti perumahan di Palu Barat. Populasi sasaran adalah penghuni Perumahan Griya Manonda: tipe 36, tipe 45 dan tipe 70, Perumahan Bumi Anggur: tipe 36, dan Perumahan Boyaoge Indah: tipe 36 dan 45. Perincian jumlah populasi dan sampel dipaparkan pada Tabel 1. Hasil pengumpulan data kemudian

diolah dengan statistik deskriptif dan menggunakan skala likert untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi responden. Kemudian dilakukan pembobotan jawaban responden dengan kriteria sangat tidak berpengaruh (0% – 20%), Tidak berpengaruh (.21% - 40%), Cukup Berpengaruh (41%- 60%), berpengaruh (61% - 80%) dan sangat berpengaruh (81% - 100%).(Riduwan,2003).

Tabel 1. Perincian Sampel Yang Digunakan Dalam Penelitian

Klasifikasi Perumahan	Populasi	Sampel
Perumahan Griya Manonda	20	19
Perumahan Bumi Anggur	25	23
Perumahan Boyaoge Indah	30	27
Jumlah	75	69

Sumber : Data Primer, 2011

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Pengujian keandalan Jawaban (*Reliability Analysis*)

Reliabilitas mengandung pengertian bahwa sebuah instrumen dapat mengukur sesuatu yang diukur secara konsisten dari waktu ke waktu. Jadi, kata kunci untuk syarat kualifikasi suatu instrumen pengukuran adalah konsistensi, atau tidak berubah-ubah (Sugiyono, 2006). Untuk melakukan pengujian tersebut maka peneliti menggunakan bantuan program statistik SPSS. Suatu konstruk atau variabel dikatakan reliabel jika memberikan nilai cronbach Alpha > 0,60 (Imam Ghozali, 2007)

Tabel 2. Hasil Uji Reliabilitas Statistik Setiap variabel Penilaian Properti

Cronbach's Alpha	N of Items
.768	

Dari **Tabel 2** menunjukkan bahwa variabel mempunyai koefisien Alpha yang cukup tinggi yaitu 0,768 atau dapat dikatakan semua indikator variabel dari kuesioner adalah reliabel. dimana nilai tersebut berada diatas indeks minimum (0,60) sebagaimana dalam tabel kriteria indeks reliabilitas.

b. Analisis Variabel Penilaian Properti (Lahan dan Bangunan) pada Perumahan di Palu Barat.

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

$$\% = \frac{\text{skor item} \times \text{jumlah responden}}{\text{skor tertinggi} \times \text{jumlah responden}} \times 100\% \quad (1)$$

Sumber: Riduwan, 2003.

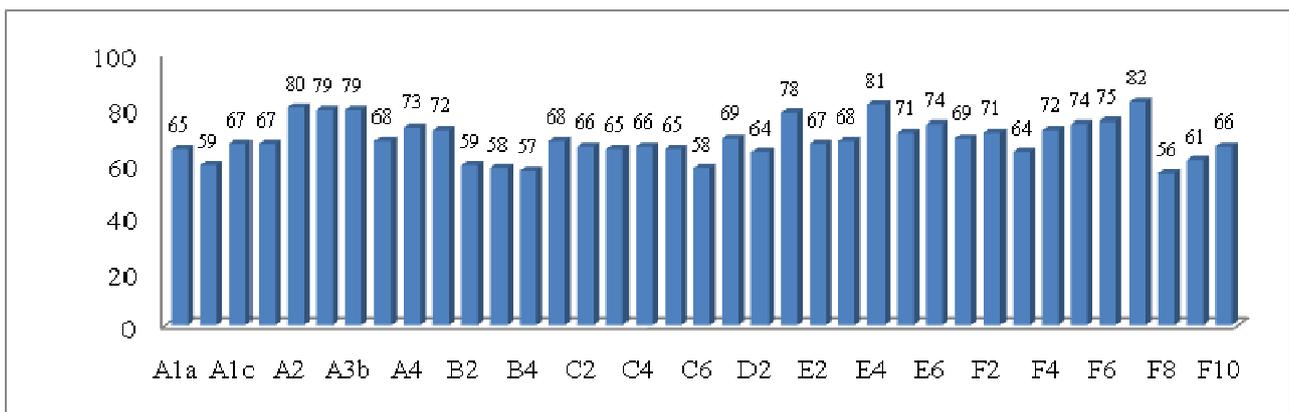
Tabel 3. Prosentase Persepsi Penghuni Perumahan Griya Manonda

No.	Variabel-variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan	%
A FAKTOR FISIK		
1	Kondisi Alam	
	a. Jenis Lahan	65
	b. Topografi/Kemiringan	59
	c. Bebas banjir	67
	d. Bebas Longsor	67
2	Luas Lahan dan Bangunan	80
3	Keandalan Bangunan (*)	
	a. Keselamatan	79
	b. Kesehatan	79
	c. Kenyamanan	68
4	Posisi/Letak bangunan (tengah/sudut)	73
B FAKTOR EKONOMI		
1	Tingkat Pendapatan masyarakat	72
2	Daya beli masyarakat	59
3	Tingkat Suku Bunga	58
4	Jumlah Lahan yang tersedia	57
C FAKTOR SOSIAL		
1	Jumlah penduduk	68
2	Kepadatan penduduk	66
3	Tingkat pendidikan	65
4	Tingkat kesejahteraan/keamanan	66

Sambungan Tabel 3.

5	Pola hidup masyarakat	65
6	Peraturan pada kawasan tersebut	58
D FAKTOR PEMERINTAHAN (REGULASI)		
1	Proses perizinan	69
2	Perpajakan	64
E AKSESIBILITAS		
1	Ketersedian transportasi (angkutan umum)	78
2	Kondisi jalan (aspal atau belum)	67
3	Lebar Jalan	68
4	Jarak ke Pusat Kota	81
5	Jarak ke tempat Kerja	71
6	Jarak ke sarana pendidikan	74
F KETERSEDIAN FASILITAS		
1	Jaringan air bersih	69
2	Jaringan listrik	71
3	Jaringan telepon	64
4	Sarana Pendidikan	72
5	Tempat Ibadah	74
6	Pelayanan kesehatan	75
7	Pusat perbelanjaan	82
8	Tempat bermain anak	56
9	Sarana olah raga	61
10	Sarana kebersihan dan persampahan	66

Sumber: Olah Data Primer, 2011



Gambar 1. Diagram Prosentase Variabel Penilaian Properti Persepsi penghuni Perumahan Griya Manonda

Dari hasil pembobotan diperoleh Variabel yang paling berpengaruh pada penilaian properti (lahan dan bangunan) pada perumahan Griya Manonda berdasarkan persepsi penghuni perumahan tersebut adalah variabel aksesibilitas berupa jarak perumahan ke pusat kota sebesar 81% memberikan

indikasi bahwa aksesibilitas umum ditandai dengan jarak dari lokasi lahan menuju pusat kota. Pola pemanfaatan lahan di kota diantaranya ditentukan oleh skala ekonomi dan aglomerasi sehingga pusat kota lebih padat dibandingkan dengan pinggiran kota, dan ditentukan oleh sifat manusia yang pada umumnya lebih suka pada tempat yang dekat

dengan pusat kegiatan. Selain itu lokasi dengan akses yang lebih baik yaitu lokasi di daerah pusat kota mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi dibanding lokasi yang terletak lebih ke pinggir kota.

Variabel lain yang juga paling mempengaruhi penilaian properti perumahan adalah variabel ketersediaan fasilitas berupa pusat perbelanjaan sebesar 82% , yang berarti bahwa fasilitas pusat perbelanjaan pada perumahan menjadi faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penilaian properti karena fasilitas perbelanjaan akan mempermudah aktivitas ekonomi masyarakat

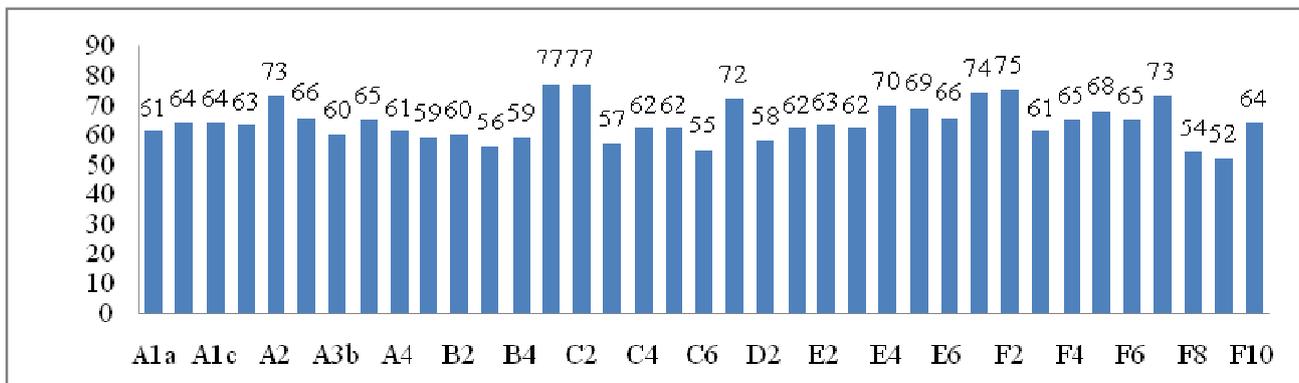
Tabel 4. Prosentase Persepsi Penghuni Perumahan Bayaoge Indah

No.	Variabel-variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan	%
A FAKTOR FISIK		
1	Kondisi Alam	
	a. Jenis Lahan	61
	b. Topografi/Kemiringan	59
	c. Bebas banjir	64
	d. Bebas Longsor	63
2	Luas Lahan dan Bangunan	73
3	Keandalan Bangunan (*)	
	a. Keselamatan	66
	b. Kesehatan	60
	c. Kenyamanan	65
4	Posisi/Letak bangunan (tengah/sudut)	61
B FAKTOR EKONOMI		
1	Tingkat Pendapatan masyarakat	59
2	Daya beli masyarakat	60
3	Tingkat Suku Bunga	56

Sambungan Tabel 4.

4	Jumlah Lahan yang tersedia	59
C FAKTOR SOSIAL		
1	Jumlah penduduk	77
2	Kepadatan penduduk	77
3	Tingkat pendidikan	57
4	Tingkat kesejahteraan/keamanan	62
5	Pola hidup masyarakat	62
6	Peraturan pada kawasan tersebut	55
D FAKTOR PEMERINTAHAN (REGULASI)		
1	Proses perizinan	72
2	Perpajakan	58
E AKSESIBILITAS		
1	Ketersediaan transportasi (angkutan umum)	62
2	Kondisi jalan (aspal atau belum)	63
3	Lebar Jalan	62
4	Jarak ke Pusat Kota	70
5	Jarak ke tempat Kerja	69
6	Jarak ke sarana pendidikan	66
F KETERSEDIAN FASILITAS		
1	Jaringan air bersih	74
2	Jaringan listrik	75
3	Jaringan telepon	61
4	Sarana Pendidikan	65
5	Tempat Ibadah	68
6	Pelayanan kesehatan	65
7	Pusat perbelanjaan	73
8	Tempat bermain anak	54
9	Sarana olah raga	52
10	Sarana kebersihan dan persampahan	64

Sumber: Olah Data Primer, 2011



Gambar 2. Diagram Prosentase Variabel Penilaian Properti Persepsi penghuni Perumahan Bayaoge Indah (Sumber: Olah Data Primer, 2011)

Dari **Tabel 4** dan **Gambar 2** diperoleh variabel yang paling berpengaruh terhadap nilai lahan dan bangunan persepsi responden (penghuni perumahan) yaitu variabel faktor sosial berupa jumlah penduduk sebesar 77% dan kepadatan penduduk sebesar 77% yang memberikan indikasi bahwa variabel faktor sosial berupa jumlah penduduk dan kepadatan penduduk sangat mempengaruhi penilaian properti, lahan dan bangunan, karena jumlah penduduk yang relatif banyak berdampak terhadap banyaknya permintaan akan suatu lahan pada perumahan sehingga menimbulkan kepadatan penduduk, sebaliknya jika jumlah penduduk berkurang maka kepadatan pendudukpun tidak akan terjadi. Menurut persepsi responden (penghuni perumahan Boyaoge Indah), perumahan yang jumlah penduduknya tidak terlalu banyak akan memberikan kenyamanan dan ketentraman hidup serta mengurangi tingkat kebisingan yang timbul dari lingkungan perumahan.

Tabel 5. Prosentase Persepsi Penghuni Perumahan Bumi Anggur

No.	Variabel-variabel Penilaian Properti berupa Lahan dan Bangunan pada Perumahan	%
A FAKTOR FISIK		
1	Kondisi Alam	
	a. Jenis Lahan	61
	b. Topografi/Kemiringan	59
	c. Bebas banjir	64
	d. Bebas Longsor	63
2	Luas Lahan dan Bangunan	73
3	Keandalan Bangunan (*)	
	a. Keselamatan	66
	b. Kesehatan	60
	c. Kenyamanan	65
4	Posisi/Letak bangunan (tengah/sudut)	61
B FAKTOR EKONOMI		
1	Tingkat Pendapatan masyarakat	59
2	Daya beli masyarakat	60
3	Tingkat Suku Bunga	56
4	Jumlah Lahan yang tersedia	59
C FAKTOR SOSIAL		
1	Jumlah penduduk	77
2	Kepadatan penduduk	77
3	Tingkat pendidikan	57
4	Tingkat kesejahteraan/keamanan	62
5	Pola hidup masyarakat	62

Sambungan Tabel 5.

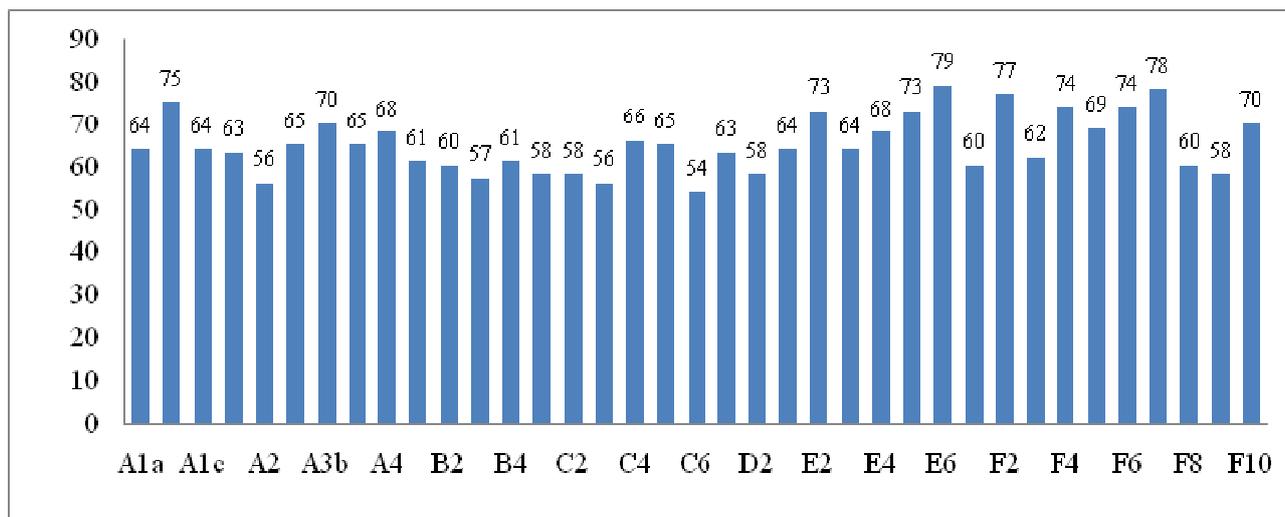
6	Peraturan pada kawasan tersebut	55
D FAKTOR PEMERINTAHAN (REGULASI)		
1	Proses perizinan	72
2	Perpajakan	58
E AKSESIBILITAS		
1	Ketersedian transportasi (angkutan umum)	62
2	Kondisi jalan (aspal atau belum)	63
3	Lebar Jalan	62
4	Jarak ke Pusat Kota	70
5	Jarak ke tempat Kerja	69
6	Jarak ke sarana pendidikan	66
F KETERSEDIAN FASILITAS		
1	Jaringan air bersih	74
2	Jaringan listrik	75
3	Jaringan telepon	61
4	Sarana Pendidikan	65
5	Tempat Ibadah	68
6	Pelayanan kesehatan	65
7	Pusat perbelanjaan	73
8	Tempat bermain anak	54
9	Sarana olah raga	52
10	Sarana kebersihan dan persampahan	64

Sumber: Olah Data Primer, 2011

Berdasarkan persepsi penghuni perumahan Bumi Anggur yang ditunjukkan pada tabel 5 dan gambar 3, variabel yang paling berpengaruh pada penilaian lahan dan bangunan adalah variabel aksesibilitas berupa jarak ke sarana pendidikan sebesar 79% karena penghuni perumahan Bumi Anggur menganggap sarana pendidikan merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan dan merupakan hal yang menjadi prioritas untuk masa depan anak-anak mereka sehingga keberadaan sarana pendidikan diharapkan tidak terlalu jauh dari lokasi hunian dan mudah untuk dijangkau. Selain itu pendidikan merupakan sarana untuk membangun individu dan merupakan faktor penting bagi peningkatan derajat sosial seseorang. Selanjutnya variabel yang penting dalam menilai properti, lahan dan bangunan adalah variabel ketersediaan fasilitas berupa ketersediaan pusat perbelanjaan sebesar 78% karena responden memiliki persepsi bahwa untuk menilai properti berupa lahan dan bangunan perumahan ketersediaan fasilitas pusat perbelanjaan seperti pasar, swalayan ataupun supermaret, toko, mall yang menjual semua kebutuhan penghuni

sehari-hari seperti keperluan pakaian dan makanan. adalah merupakan kebutuhan yang vital yang tidak

bisa terpisahkan dalam kehidupan sehari-hari.



Gambar 3. Diagram Prosentase Variabel Penilaian Properti Persepsi penghuni Perumahan Bumi Anggur (Sumber: Olah Data Primer, 2011)

Secara umum variabel yang paling berpengaruh dalam penilaian properti berupa lahan dan bangunan pada perumahan Palu Barat berdasarkan persepsi penghuni perumahan adalah variabel aksesibilitas berupa jarak ke pusat kota dan sarana pendidikan, variabel faktor sosial berupa jumlah dan kepadatan penduduk serta variabel ketersediaan fasilitas berupa pusat perbelanjaan. Ketiga variabel tersebut sangat berpengaruh dibanding variabel-variabel yang lain karena responden menganggap bahwa variabel aksesibilitas, faktor sosial dan ketersediaan fasilitas merupakan hal yang sangat penting dalam sebuah permukiman berupa perumahan dan akan memberikan pengaruh terhadap permintaan (demand) terhadap perumahan dimana penghuni akan memperhatikan aksesibilitas, fasilitas serta faktor sosial dalam memenuhi kebutuhannya akan perumahan sehingga menjadi variabel yang paling berpengaruh terhadap penilaian properti

KESIMPULAN DAN SARAN

Variabel yang paling berpengaruh dalam penilaian properti berupa lahan dan bangunan pada perumahan Palu Barat berdasarkan persepsi penghuni perumahan (konsumen) adalah untuk perumahan Griya Manonda: variabel aksesibilitas berupa jarak ke pusat kota sebesar 81% dan variabel ketersediaan fasilitas berupa pusat perbelanjaan sebesar 82%. Untuk perumahan Bayaoge Indah: variabel faktor sosial berupa jumlah penduduk sebesar 77% dan kepadatan penduduk sebesar 77%. Untuk perumahan Bumi Anggur variabel aksesibilitas berupa jarak ke sarana pendidikan

sebesar 79% dan ketersediaan fasilitas berupa pusat perbelanjaan sebesar 78%.

Dalam penelitian ini disarankan agar penilaian properti perumahan bukan hanya ditinjau dari persepsi penghuni perumahan (konsumen), tapi juga persepsi dari para pengembang (Depelover), dan Konsultan Penilai

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

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.

Hidayati, Wahyu & Budi Harjanto, 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Edisi Pertama, BPFE, Yogyakarta.

- Johara, jayanata, 1992, *Tata Guna Tanah Daalam Perencanaan Pedesaan Dan Wilayah*, ITB, Bandung
- Lusht, Kenneth M, 1997. *Reasl 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.
- Riduwan. 2003. "*Skala pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*".Alfabeta. Bandung
- Sastra, Suparno; Endy Marlina, 2006, "*Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*", Penerbit Andi Yogyakarta, Yogyakarta