

**ANALISIS TINGKAT KAPITALISASI
NILAI PROPERTI PERUMAHAN DI KABUPATEN KLATEN**

TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai derajat Magister
Program Studi Magister Ekonomi dan Studi Pembangunan
Konsentrasi: Sumber Daya Manusia dan Pembangunan



Oleh:

MUHAMMAD YANI ARIFIN

S 4210087

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS SEBELAS MARET
PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER EKONOMI DAN STUDI PEMBANGUNAN
SURAKARTA**

2011

commit to user

**ANALISIS TINGKAT KAPITALISASI
NILAI PROPERTI DI KABUPATEN KLATEN**

Dissusun oleh:

MUHAMMAD YANI ARIFIN
S 4210087

Telah disetujui oleh Pembimbing

Pembimbing I,



Dr. Evi Gravitiani, M.Si.
NIP. 19730605 200912 2 001

Pembimbing II,



Dr. Wahyu Agung Setyo, M.Si.
NIP. 19650522 199203 1 002

Ketua Program Studi
Magister Ekonomi dan Studi Pembangunan,



Dr. J.J. Sarungu, M.S.
NIP. 19510701 198010 1 001

HALAMAN PENGESAHAN**ANALISIS TINGKAT KAPTALISASI
NILAI PROPERTI DI KABUPATEN KLATEN**

Disusun oleh:

MUHAMMAD YANI ARIFIN**S 4210087**

Telah disetujui oleh Tim Penguji:

Pada tanggal: _____

Jabatan**Nama****Tanda tangan****Ketua Tim Penguji****Dr. Ir. Kurnandar, M.Si.****Pembimbing Utama****Dr. Evi Gravitiani, M.Si.****Pembimbing Pendamping****Des. Wahyu Agung Setyo, M.Si.****Mengetahui:**
Direktur PPs UNS,**Ketua Program Studi**
Magister Ekonomi dan Studi Pembangunan,**Prof. Drs. Suranto, M.Sc., Ph.D.**
NIP. 19570820 198503 1 004**Dr. J.J. Sarungu, M.S.**
NIP. 19510701 198010 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MUHAMMAD YANI ARIFIN

NIM : 5 4210087

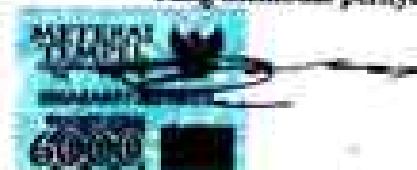
Judul Tesis : ANALISIS TINGKAT KAPITALISASI NILAI PROPERTI
DI KABUPATEN KLATEN

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan jiplakan dari hasil karya orang lain, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya.

Surakarta, Juli 2011

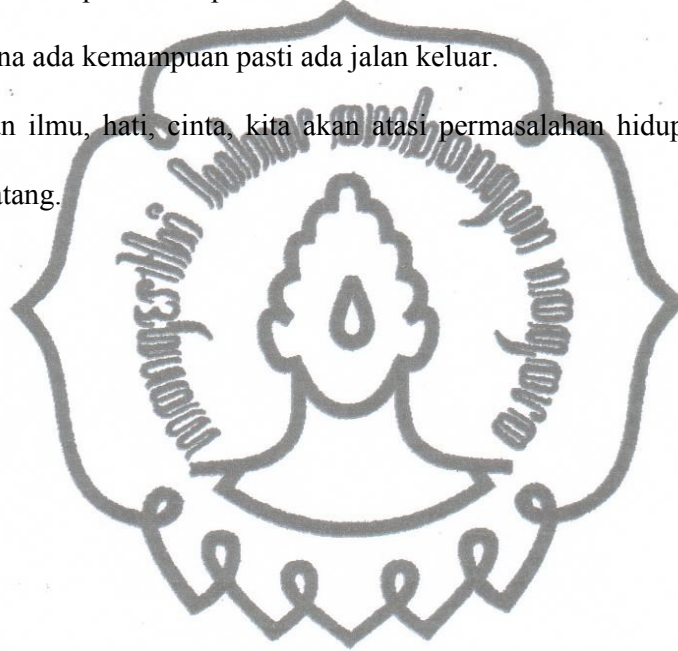
Yang membuat pernyataan,



MUHAMMAD YANI ARIFIN

MOTTO

- Perjalanan ribuan mil jauhnya berawal dari satu langkah.
- Sebuah pencapaian besar tidak mungkin terwujud hanya dalam satu hari.
- Di balik setiap masalah pasti ada hikmah.
- Di mana ada kemampuan pasti ada jalan keluar.
- Dengan ilmu, hati, cinta, kita akan atasi permasalahan hidup masa kini dan mendatang.



PERSEMBAHAN



Tesis ini kupersembahkan kepada:

1. Ibuku, Hj. Basirotun
2. Isteriku tercinta, Anik Rahayu, S.E.
3. Kedua anakku tersayang, Hanif dan Rafid

INTISARI

Muhammad Yani Arifin. S4210087. 2011. **ANALISIS TINGKAT KAPITALISASI NILAI PROPERTI PERUMAHAN DI KABUPATEN KLATEN**. Tesis: Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kapitalisasi nilai rumah dan faktor-faktor yang mempengaruhinya di Kabupaten Klaten. Faktor-faktor yang diduga berpengaruh terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah adalah lokasi, luas bangunan, tempo sewa, fasilitas bangunan rumah, dan motivasi pemilik.

Penelitian ini menggunakan data kerat lintang yang dilaksanakan tahun 2011 dengan jumlah sampel yang digunakan sebanyak 60 data. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua bagian yaitu analisis statistik yang dipakai untuk mengukur tendensi sentral dan kenormalan distribusi, tingkat kapitalisasi serta analisis regresi berganda untuk mengetahui pengaruh faktor-faktor tersebut di atas.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata hitung tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten adalah 2,288% dengan standar deviasi 0,36% serta terdistribusi secara normal. Melalui analisis regresi diperoleh hasil bahwa lokasi, luas bangunan, tempo sewa, fasilitas bangunan dan motivasi pemilik mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap tingkat kapitalisasinya dengan daya jelas sebesar 50,99%.

ABSTRACT

Muhammad Yani Arifin. S4210087. 2011. **AN ANALYSIS OF THE CAPITALIZATION RATE OF HOUSE IN DISTRICT OF KLATEN.** Thesis. The Study Program of Economy, Postgraduate Program Sebelas Maret University, Surakarta 2011.

This research aims to analyze the capitalization rate of house value and the factors influence it, in District of Klaten. The factors are location, building square, lease time, building facility, and the owner motivation.

The analyzed data in this research are cross section datas in 2011 as amount 60 datas. The analysis method used in this research is divided in two sections. The first is statistical analysis that used to measure central tendency, and normality of distribution capitalization rate. The second section of this analysis is multiple regression analysis to measure influences of factor above.

The result of this analysis show that mean value of capitalization rate of house value in district of Klaten is 2,36% with standard deviation is 0,26% and normally distributed. Through this regression analysis can be know that the factors have significantly influences to the capitalization rates with the explanation power (R^2) is 50,99%

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan usulan penelitian tesis dengan judul “ANALISIS TINGKAT KAPITALISASI NILAI PROPERTI DI KABUPATEN KLATEN” dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan penyelesaian derajat Sarjana S-2 Program Studi Magister Ekonomi dan Studi Pembangunan Universitas Sebelas Maret Surakarta tahun 2011.

Dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Dr. J.J. Sarungu, M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Ekonomi dan Studi Pembangunan Universitas Sebelas Maret.
2. Dr. Evi Gravitiani, M.Si., selaku pembimbing pertama dalam penyusunan tesis yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, arahan, dorongan dan berbagai ide selama penelitian ini.
3. Drs. Wahyu Agung Setyo, M.Si., selaku pembimbing kedua dalam penyusunan tesis yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, arahan, dorongan dan berbagai ide selama penelitian ini.
4. Segenap Staf UNS.
5. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Ekonomi dan Studi Pembangunan Universitas Sebelas Maret di Surakarta dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan masukan kepada penulis selama menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu sumbang dan saran sangat penulis harapkan demi penyempurnaan penelitian ini.

Surakarta, Juli 2011



Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN/PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian	6
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 7
A. Landasan Teori.....	7
1. Nilai Pasar Properti	7

2. Investasi pada Properti Perumahan	9
3. Nilai Properti Investasi.....	11
4. Tingkat Kapitalisasi (<i>Capitalization Rate</i>)	13
B. Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti	18
C. Penelitian Terdahulu	21
D. Kerangka Pemikiran.....	24
E. Hipotesis.....	27
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	29
A. Jenis dan Sumber Data	29
1. Data Primer	29
2. Data Sekunder	29
3. Ukuran Sampel Populasi	30
4. Teknik Pengambilan Sampel.....	31
B. Definisi Operasional Variabel.....	31
C. Metode Analisis Data	34
1. Pemilihan Model	34
2. Formulasi Model	34
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Dekripsi Daerah Kabupaten Klaten	42
1. Aspek Geografi	42
2. Aspek Demografi	44
3. Aspek Ekonomi	46
B. Kondisi Properti Perumahan di Kabupaten Klaten	46

C. Analisis Data dan Pembahasan	48
1. Penentuan Model yang Akan Digunakan.....	50
2. Hasil Estimasi Model, Uji Statistika, dan Uji Ekonometrika	53
3. Pembahasan Hasil Penelitian	65
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN.....	76



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1. Tabel Penelitian Terdahulu dan Perbedaan dengan Penelitian yang Dilaksanakan	21
Tabel 3.1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel Penelitian	33
Tabel 4.1. Distribusi Kecamatan Berdasarkan Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk Kabupaten Klaten Tahun 2009	43
Tabel 4.2. Jumlah Penduduk di Kabupaten Klaten Tahun 2006-2009	44
Tabel 4.3. Distribusi Desa/Kelurahan di Kabupaten Klaten	45
Tabel 4.4. Data Perumahan di setiap Kecamatan	47
Tabel 4.5. Uji Linieritas dengan Ramsey Reset Test	50
Tabel 4.6. Hasil Regresi Tingkat Kapitalisasi	52
Tabel 4.7. Ringkasan Hasil Uji MWD	52
Tabel 4.8. Tampilan Hasil Estimasi Model Akhir	53
Tabel 4.9. Uji White Heteroskedastisitas	62
Tabel 4.10. Uji Autokorelasi dengan Langrange Multiplier	63
Tabel 4.11. Uji Multikolinearitas dengan Metode Korelasi Parsial	65

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Kuisioner	76
Lampiran 2. Data Rekapitulasi Jumlah Sampel (Rumah yang Disewa) di setiap Perumahan Kabupaten Klaten.....	77
Lampiran 3. Data Hasil Penelitian	78
Lampiran 4. Persamaan Model Linier.....	80
Lampiran 5. Menentukan Fungsi Model Double Log.....	81
Lampiran 6. Menentukan Fungsi Model dengan MWD Test.....	82
Lampiran 7. Uji Normalitas dengan Jarque Bera Test.....	84
Lampiran 8. Uji Linieritas dengan Ramsey Reset Test	85
Lampiran 9. Uji Multikolinieritas dengan Korelasi Parsial	86
Lampiran 10. Uji Heteroskedastisitas dengan White Heteroscedasticity Test No Cross Term.....	89
Lampiran 11. Uji Autokorelasi dengan Lagrange Multiplier Test.....	91
Lampiran 12. Scatter Plot.....	92
Lampiran 13. Peta Kabupaten Klaten	93
Lampiran 14. Peta Kecamatan Klaten Utara.....	94
Lampiran 15. Peta Kecamatan Klaten Tengah.....	95
Lampiran 16. Peta Kecamatan Klaten Selatan.....	96

BAB I

PENDAHULUAN

F. Latar Belakang

Tingkat kapitalisasi adalah suatu besaran (*rate*) yang digunakan untuk mengkonversi pendapatan yang dihasilkan suatu properti menjadi nilai properti tersebut (*Appraisal Institute*, 1993:48). Tingkat kapitalisasi merupakan rasio antara pendapatan bersih yang dihasilkan dari suatu properti dengan nilai propertinya. Dengan demikian apabila nilai pasar properti dan tingkat kapitalisasinya diketahui, nilai sewa properti yang wajar dapat ditentukan. Pengetahuan mengenai tingkat kapitalisasi properti akan sangat membantu dalam pengambilan keputusan investasi properti khususnya di sektor perumahan, karena perumahan merupakan jenis properti yang paling dominan dan paling sering ditransaksikan.

Pertumbuhan penduduk yang pesat ditambah masuknya para pendatang yang terlibat dalam aktivitas ekonomi dan bisnis di Kabupaten Klaten merupakan penyebab peningkatan permintaan tersebut. Nilai ekonomis tanah yang tinggi di kawasan kota menimbulkan kesadaran masyarakat akan investasi di sektor properti, terutama jenis properti perumahan, yang sangat menguntungkan.

Peluang investasi dalam bentuk properti perumahan tetap memiliki tingkat pengembalian yang menguntungkan. Keuntungan tersebut dapat berupa penghasilan sewa dan apresiasi nilai rumah (*capital gain*).

commit to user

Pengambilan keputusan investasi perlu memperhatikan dua hal penting yaitu perolehan (*return*) dan resiko yang terdapat pada investasi tersebut, di mana kedua faktor tersebut tercermin dalam tingkat kapitalisasinya. Masalah yang dirasakan cukup pelik oleh para pihak yang berkepentingan dalam pasar properti perumahan di kota Klaten adalah masalah penentuan harga (*pricing*), karena minimnya informasi pasar yang tersedia. Salah satu pendekatan yang dapat digunakan dalam penentuan nilai properti perumahan, dalam hal ini perumahan, adalah melalui penentuan tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*).

Tingkat kapitalisasi properti perumahan sangat diperlukan sebagai ekspektasi investor, sehingga besar tingkat kapitalisasi akan berbanding terbalik dengan hasil yang diharapkan. Pada tingkat resiko yang sama pada dua properti, seorang investor akan bersedia membayar lebih per rupiah dari pendapatan tahun pertama pada properti yang memberikan ekspektasi prospek pendapatan di masa yang akan datang daripada properti yang satunya (Martini dan Sussman, 1997).

Secara keseluruhan tingkat kapitalisasi langsung perlu dipertimbangkan oleh seorang investor yang akan membeli properti dengan melihat harga sewa per tahun dari properti dan juga harus melihat harga pasar properti dimaksud. Martini dan Sussman menyatakan bahwa harapan dari investor adalah memperoleh suatu rumah yang mempunyai harga sewa tinggi tetapi nilai atau harga rumah murah.

Harga rumah di Kabupaten Klaten bervariasi, tergantung antara lain luasan bangunan, jarak rumah ke pusat pemerintahan, keberadaan garasi, dan

motivasi dari pemilik. Peminjaman pada aspek pendapatan dari suatu rumah adalah harga sewa yang tinggi, sehingga investor yang akan mengembangkan properti perumahan di Kabupaten Klaten harus mengetahui tingkat kapitalisasi perumahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi. Tingkat kapitalisasi berbanding terbalik dengan harga rumah. Harga rumah itu sendiri menurut Eldred (1987) antara lain dipengaruhi oleh *demand* (permintaan), kegunaan, kelangkaan, dan *transferability*. Faktor seperti luas bangunan, umur bangunan, lokasi atau jarak ke pusat pemerintahan, tempo sewa menurut B.S. Wijimulawiani (2003) sangat berpengaruh terhadap nilai harga rumah dan selanjutnya juga akan mempengaruhi tingkat kapitalisasi rumah.

Dari uraian di atas, maka permasalahan yang mendasari penelitian ini adalah belum adanya informasi tentang tingkat kapitalisasi properti perumahan di Kabupaten Klaten yang meliputi:

1. Belum adanya informasi tentang pengaruh jarak ke pusat pemerintahan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.
2. Belum adanya informasi tentang pengaruh luas bangunan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.
3. Belum adanya informasi tentang pengaruh tempo sewa terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.
4. Belum adanya informasi tentang pengaruh fasilitas bangunan rumah terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.
5. Belum adanya informasi tentang pengaruh motivasi pemilik rumah terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

G. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan penelitian ini adalah berapakah tingkat kapitalisasi nilai properti perumahan di Kabupaten Klaten dan faktor-faktor yang mempengaruhi, yaitu:

1. Bagaimanakah pengaruh jarak ke pusat pemerintahan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah?
2. Bagaimanakah pengaruh luas bangunan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah?
3. Bagaimanakah pengaruh tempo sewa terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah?
4. Bagaimanakah pengaruh fasilitas bangunan rumah terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah?
5. Bagaimanakah pengaruh motivasi pemilik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah?

H. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini tujuan yang ingin dicapai adalah mengetahui tingkat kapitalisasi nilai properti perumahan di Kabupaten Klaten dan faktor-faktor yang mempengaruhi, yaitu:

1. Mengetahui pengaruh jarak ke pusat pemerintahan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.
2. Mengetahui pengaruh luas bangunan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

3. Mengetahui pengaruh tempo sewa terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.
4. Mengetahui pengaruh fasilitas bangunan rumah terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.
5. Mengetahui pengaruh motivasi pemilik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

I. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi mengenai tingkat kapitalisasi nilai properti perumahan di Kabupaten Klaten dan faktor-faktor yang mempengaruhi, yaitu:

1. Informasi mengenai hubungan dan pengaruh jarak lokasi rumah dengan pusat pemerintahan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten;
2. Informasi mengenai hubungan dan pengaruh luas bangunan rumah terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten;
3. Informasi mengenai hubungan dan pengaruh tempo sewa terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten;
4. Informasi mengenai hubungan dan pengaruh keberadaan fasilitas rumah (garasi) terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten;
5. Informasi mengenai hubungan dan pengaruh motivasi pemilik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten.

J. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian

Penelitian tentang tingkat kapitalisasi properti perumahan di Kabupaten Klaten dan faktor-faktor yang mempengaruhi mempunyai cakupan yang sangat luas dan kompleks, baik jumlah rumah pada properti dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai kapitalisasinya. Batasan penelitian ini adalah properti perumahan di Kota Klaten dengan enam variabel, yaitu:

1. Satu variabel terikat yaitu tingkat kapitalisasi properti.
2. Lima variabel bebas meliputi:
 - a. Jarak ke pusat pemerintahan.
 - b. Luas bangunan rumah.
 - c. Tempo sewa.
 - d. Fasilitas (keberadaan garasi).
 - e. Motivasi pemilik (untuk investasi ataukah rumah tinggal).

Lokasi penelitian ini dilakukan terhadap perumahan di Kota Klaten. Kota Klaten terdiri dari tiga Kecamatan yaitu Kecamatan Klaten Utara, Kecamatan Klaten Tengah, dan Kecamatan Klaten Selatan. Kecamatan Klaten Utara meliputi Kelurahan Barenglor, Desa Belangwetan, Kelurahan Gergunung, Desa Jebugan, Desa Jonggrangan, Desa Karanganom, Desa Ketandan, dan Desa Sekarsuli. Kecamatan Klaten Tengah meliputi Kelurahan Bareng, Kelurahan Buntalan, Desa Gumulan, Desa Jomboran, Kelurahan Kabupaten, Kelurahan Klaten, Kelurahan Mojayan, Desa Semangkak, dan Kelurahan Tonggalan. Kecamatan Klaten Selatan meliputi Desa Danguran, Kelurahan Gayampurit, Desa Glodogan, Desa Jetis, Desa Kajoran, Desa Karanglo, Desa Merbung, Desa Ng alas, Desa Nglinggi, Desa Sumberrejo, Desa Tegalyoso, Desa Trunuh.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

F. Landasan Teori

5. Nilai Pasar Properti

Dalam bidang bisnis properti dan penilaian (*appraisal*), istilah yang paling sering digunakan adalah nilai pasar (*market value*). Secara umum, nilai pasar adalah harga dari suatu transaksi yang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi;
- b. Dalam keadaan pasar terbuka;
- c. Penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman dan informasi yang mencukupi;
- d. Ada jangka waktu penawaran yang mencukupi;
- e. Pembelian/penjualan istimewa diabaikan.

Secara umum nilai suatu properti adalah hasil guna dari suatu properti baik yang berwujud maupun tidak berwujud yang dinyatakan dalam suatu mata uang yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu. Beberapa ciri tertentu haruslah dimiliki oleh suatu barang agar barang tersebut mempunyai *nilai*.

Eldred (1987:20-24), mengemukakan ciri-ciri yang membentuk nilai tersebut sebagai berikut.

a. *Demand* (permintaan)

Analisis permintaan merupakan analisis orang/pembeli terhadap properti yang diinginkan/dibutuhkan, kemampuan keuangan dan keinginan untuk membayar.

b. *Utility* (kegunaan)

Kegunaan merujuk pada keuntungan (*benefits*) dari sebuah properti. Sejauh manakah sebuah properti dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan dari pembeli potensial. Tidak ada satu properti-pun yang dapat memenuhi kebutuhan semua pembeli.

c. *Scarcity* (Kelangkaan)

Konsep ini merujuk pada relativitas tingkat pemasokan properti (*supply*) yang dapat memenuhi kebutuhan pembeli potensial. Jika pembeli potensial memiliki banyak pilihan, maka nilai properti cenderung relatif rendah. Sebaliknya, semakin besar tingkat kelangkaan dengan asumsi memiliki derajat kesamaan dengan properti lain, semakin besar nilai properti. Analisis kelangkaan berarti analisis kompetitor yaitu menghitung jumlah atau besarnya substitusi properti. Tanpa kelangkaan, banyak dari supplier/developer/investor akan menderita kerugian.

d. *Transferability* (Pemindahtanganan)

Merujuk pada proses transfer hak properti dari satu pihak ke pihak lain, proses ini terdiri dari *marketing, negotiating, and closing transaction* properti. Salah satu alasan mengapa proses transfer

dianggap penting karena antara pembeli dan penjual memiliki kesulitan dalam menemukan kesepakatan. Hal ini terjadi di mana pihak pembeli sulit untuk mengidentifikasi nilai properti yang sesungguhnya dari pihak penjual. Sebaliknya pihak penjual sulit untuk menentukan nilai jual yang sesungguhnya.

6. Investasi pada Properti Perumahan

Membaiknya kondisi dan prospek perekonomian Indonesia sekarang ini menyebabkan peluang investasi dalam bentuk properti tetap memiliki tingkat pengembalian yang menguntungkan. Keuntungan tersebut dapat berupa penghasilan sewa dan apresiasi nilai rumah (*capital gain*). Investasi dapat didefinisikan sebagai sebuah tindakan untuk membelanjakan uang pada masa sekarang dengan tujuan untuk mendapatkan suatu bentuk imbalan (uang atau barang) pada masa yang akan datang.

Harjanto (1999:19-21) menyebutkan prinsip-prinsip yang perlu dipegang oleh seseorang yang akan menginvestasikan uangnya adalah:

- a. Jaminan keselamatan modal, artinya setiap orang yang menginvestasikan uangnya selalu berharap bahwa dia akan mendapat kembali uangnya sekiranya diperlukan;
- b. Jaminan pendapatan, artinya selain uang yang diinvestasikan dijamin selamat, investor tersebut juga mengharapkan satu aliran pendapatan akan didapat dan aliran pendapatan tersebut hendaknya terjamin;

- c. Mudah dibeli dan dijual, artinya mudah atau sulitnya investasi itu dibeli atau dijual adalah ditinjau dari segi biaya, waktu dan prosedurnya. Keadaan tersebut mempengaruhi seseorang investor dalam memilih bidang investasi yang diinginkan;
- d. Dapat dipecah/dibagi, artinya investasi yang baik seharusnya dapat dipecah atau dibagi dengan mudah dalam unit-unit yang lebih kecil. Biasanya investasi yang memerlukan modal yang relatif sedikit adalah lebih mudah dipecah ke dalam bagian atau unit yang lebih kecil.

Investasi pada properti perumahan, setiap investor haruslah mempunyai kiat-kiat khusus sehingga investasi mendapat tingkat pengembalian yang diinginkan sebelumnya. Beberapa kiat yang dianjurkan oleh para praktisi bisnis properti dalam melakukan investasi properti perumahan dapat dikemukakan sebagai berikut.

- a. Jangan mudah tergoda dengan tawaran harga murah. Periksa dengan cermat aspek legalitas dari properti yang ditawarkan dan rencana tata ruang kota di lokasi properti yang dimaksud.
- b. Pilih lokasi yang harganya relatif masih rendah di sekitar lokasi yang banyak diincar orang.
- c. Menjalin hubungan baik dengan pialang atau agen properti yang mempunyai kredibilitas tinggi. Hal ini dikaitkan dengan sumber informasi penting dalam bisnis properti.
- d. Jangan membeli rumah atau tanah di lokasi-lokasi yang jumlah pasokannya masih sangat banyak karena dalam jangka pendek harga

jual sewanya sulit diharapkan berkembang. Pilihlah rumah di lokasi yang populasi penduduknya sudah tinggi dan fasilitasnya memadai.

7. Nilai Properti Investasi

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. Penilaian suatu properti menurut *American Institute of Real Estate Appraiser* (1987:63) dan Eckert et al. (1990:151) dapat dilakukan melalui tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan (*sales comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), dan pendekatan pendapatan (*income capitalization approach*).

Pendekatan pendapatan, nilai properti adalah fungsi pendapatan, di mana semakin tinggi pendapatan yang dapat dihasilkan oleh suatu properti maka semakin tinggi pula nilai properti tersebut. Untuk properti perumahan, pendapatan diperoleh dari sewa bersihnya, yaitu pemasukan sewa properti tersebut dikurangi biaya operasionalnya melalui pendekatan pendapatan. Nilai suatu properti diperoleh dari pengkapitalisasian pendapatan bersihnya (*net operating income*) dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan pendapatan ini sesuai digunakan untuk menilai properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*).

IAAO (1996:204) menyatakan bahwa dalam aplikasi pendekatan pendapatan ini, terdapat beberapa langkah-langkah dasar sebagai berikut.

commit to user

- a. Mengestimasi pendapatan kotor potensial (*potential gross income*).
- b. Melakukan pengurangan pendapatan kotor potensial dengan tingkat kekosongannya (*vacancy and collection loss*).
- c. Melakukan penjumlahan antara pendapatan lain-lain dan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi dengan tingkat kekosongannya untuk mendapatkan perkiraan pendapatan kotor efektif (*effective gross income*).
- d. Menentukan biaya-biaya operasi (*operating expenses*).
- e. Mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak.
- f. Menentukan tingkat kapitalisasi yang sesuai.
- g. Menentukan prosedur pengkapitalisasian yang sesuai untuk diterapkan.
- h. Melakukan pengkapitalisasian pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mengestimasi nilai properti dengan formulasi umum sebagai berikut:

$$MV = I : R$$

di mana:

MV = estimasi nilai properti

I = pendapatan bersih operasi (sewa) selama satu tahun

R = tingkat kapitalisasi.

8. Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)

Tingkat kapitalisasi adalah rasio antara pendapatan bersih yang dihasilkan dari suatu properti dengan nilai propertinya. Dalam praktek penilaian properti dengan pendekatan pendapatan (*income approach*), tingkat kapitalisasi digunakan untuk mengkonversi pendapatan yang dihasilkan suatu properti menjadi nilai properti. Ada dua metode yang lazim dipakai untuk menentukan tingkat kapitalisasi, yaitu *direct capitalization* dan *yield capitalization*. Perbedaan di antara keduanya adalah terletak pada asumsi yang dipakai. *Direct capitalization* mengasumsikan bahwa pendapatan yang diterima pada tahun-tahun yang akan datang adalah sama atau seperti dicerminkan oleh pendapatan pada tahun penilaian, sedangkan *yield capitalization* memasukkan asumsi-asumsi berkenaan dengan faktor-faktor seperti tingkat pengembalian (*rate of return*) yang diharapkan oleh investor, sisa umur ekonomis, jangka waktu kepemilikan dan antisipasi terjadinya depresiasi/apresiasi.

Martin dan Sussman (1997:149-155) telah mengembangkan dan memperkenalkan 12 cara untuk menurunkan dan membuktikan tingkat kapitalisasi keseluruhan (*overall capitalization rate*) melalui kapitalisasi langsung, yaitu:

$$R_{0_i} = \frac{NOI}{MV} \quad (2.1)$$

Persamaan di atas adalah rumus umum dan digunakan apabila penilai mengetahui atau mempunyai informasi tentang pendapatan

operasi bersih atau *net operating income* (NOI) dan nilai atau harga pasarnya (MV).

$$R_o = SR + LR + MR + RR \quad (2.2)$$

Dalam hal ini tingkat kapitalisasi keseluruhan (R_o) diperoleh melalui kombinasi dari tingkat bunga bebas resiko (SR), tingkat bunga likuiditas (LR), tingkat bunga manajemen (MR), dan tingkat resiko (RR).

$$R_o = \frac{NIR}{GIM} \quad (2.3)$$

Tingkat kapitalisasi keseluruhan dapat juga diturunkan dari rasio antara pendapatan bersih (NIR) dengan pengganda pendapatan kotor (GIM).

$$R_o = DCR \times M \times R_m \quad (2.4)$$

Pengembangan rumus ini seringkali digunakan oleh pihak pemberi pinjaman, dan tingkat kapitalisasi keseluruhan diperoleh melalui proses perkalian antara rasio pelunasan hutang (DCR), rasio pinjaman atau hipotek terhadap nilai (M) dan hipotek tetap (R_m). AIREA (1987:521-533) menyatakan jika asumsi faktor-faktor ini lebih ditentukan oleh subyektivitas pemberi pinjaman daripada data perbandingan pasar, maka tingkat kapitalisasi ditentukan melalui metode investasi Ellwood, yaitu:

$$R_o = M \times R_m + (1 - M)R_E \quad (2.5)$$

di mana R_E adalah *equity capitalization rate*

$$R_o = L \times R_L + B \times R_B \quad (2.6)$$

Persamaan tersebut adalah sebuah teknik investasi lain yang diturunkan melalui pengidentifikasian komponen fisik properti, di mana tingkat kapitalisasi keseluruhan ditentukan melalui penjumlahan hasil perkalian antara tingkat kapitalisasi masing-masing komponen fisik dengan nilai fisiknya. Namun bila pendapatan dan nilai dianggap tidak berubah selama jangka waktu tertentu, maka properti umumnya dinilai dengan tingkat kapitalisasi keabadi (*capitalization in perpetuity*) di mana tingkat kapitalisasi keseluruhan dianggap sama dengan kadar *yield*-nya.

$$R_o = Y_o \quad (2.7)$$

Tetapi sebaliknya bila terdapat perubahan pendapatan dan/atau nilai pada periode pemilikan, maka formulasinya akan dilakukan penyesuaian dengan faktor perubahan nilai properti (Δ_o) dan faktor konversi (a) sebagai berikut:

$$R_o = Y_o - \Delta_o \cdot a \quad (2.8)$$

Jika diramalkan bahwa pendapatan akan tetap pada suatu tingkat tertentu dan nilai akan berubah selama jangka waktu pemilikan yang diproyeksikan, maka faktor perubahan nilai (Δ_o) akan dikalikan dengan faktor *sinking fund* untuk menurunkan tingkat kapitalisasi yang sesuai, yaitu:

$$R_o = Y_o - \Delta_o \cdot 1/S_n \quad (2.9)$$

Namun bila pendapatan dan nilai diasumsikan berubah secara garis lurus (*straight line basis*) selama jangka waktu pemilikan, maka faktor perubahan nilai (Δ_o) akan dikalikan dengan satu per proyeksi

jumlah tahun pemilikan ($1/n$) sehingga diperoleh formulasi sebagai berikut:

$$R_o = Y_o - \Delta_o \cdot 1/n \quad (2.10)$$

Jika pendapatan dan nilai diramalkan berubah pada rasio yang konstan (*compound rate*) selama jangka waktu pemilikan maka tingkat kapitalisasi keseluruhan adalah sebesar kadar *yield* yang diharapkan (Y_o) dengan penyesuaian sebesar kadar perubahannya (CR), yang dapat diformulasikan sebagai berikut:

$$R_o = Y_o - CR \quad (2.11)$$

Turunan terakhir yang lebih dikenal dengan formulasi Ellwood adalah sebuah turunan tingkat kapitalisasi keseluruhan yang berkaitan dengan persyaratan *equity yield* dan batas waktu pendanaan pinjaman adalah sebagai berikut:

$$R_o = \frac{Y_E - M(Y_E + P \cdot 1/S_n - R_m) - \Delta_o 1/S_n}{(1 + \Delta_i J) \text{ atau } (K)} \quad (2.12)$$

Formulasi ini selanjutnya didefinisikan ulang oleh Charles B. Akerson yang secara aljabar ekuivalen dengan analisa aliran tunai terdiskon (*discounted cash flow analysis*) sebagai berikut:

$$R_o = (M \times R_m) + (1 - M)Y_E - M \times P \cdot 1/S_n - \Delta_o \cdot 1/S_n \quad (2.13)$$

Berdasarkan berbagai rumusan penentuan tingkat kapitalisasi sebagaimana diuraikan Martin dan Sussman (1997) maka untuk menentukan tingkat kapitalisasi keseluruhan properti perumahan dapat dipergunakan metode yang paling sederhana, yaitu rasio antara

pendapatan operasi bersih (NOI) yang tercermin dalam pendapatan sewa bersih dengan nilai pasarnya (MV), sebagaimana dirumuskan berikut ini:

$$R_{0_i} = \frac{NOI_i}{MV_i} \quad (2.14)$$

di mana:

R_{0_i} = tingkat kapitalisasi keseluruhan dari unit rumah ke-i di kota Klaten.

NOI_i = pendapatan sewa bersih per tahun unit rumah ke-i di kota Klaten.

MV_i = nilai pasar atau harga jual pasar wajar unit rumah ke-i di kota Klaten.

Selanjutnya berdasarkan hasil analisis tingkat kapitalisasi keseluruhan dari beberapa properti yang menjadi sampel penelitian, dilakukan analisis statistik untuk mengetahui rata-rata dan deviasi standarnya. Selain uji-uji statistik yang dilakukan untuk mengetahui tingkat kapitalisasi rata-rata nilai rumah, dilakukan pula analisis hubungan antara tingkat kapitalisasi dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Berdasarkan penelitian-penelitian yang pernah dilakukan dan landasan teori, faktor-faktor yang akan diteliti pengaruhnya terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah dalam penelitian ini adalah: lokasi, luas bangunan, tempo sewa, fasilitas bangunan rumah dan motivasi pemilik, sehingga nyatakan dalam bentuk fungsi sebagai berikut:

$$Y = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5)$$

di mana;

Y = tingkat kapitalisasi nilai rumah di kota Klaten (R_o)

X_1 = jarak ke pusat pemerintahan (LO)

X_2 = luas bangunan (LB)

X_3 = tempo tahun sewa (TS)

X_4 = fasilitas bangunan rumah (FAS)
(1 = ada garasi, 0 = tidak ada garasi)

X_5 = Motivasi pemilik (MO)
(1 = investasi, 0 = tempat tinggal)

G. Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti

Harjanto (1999:23-28), secara garis besar membedakan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti dalam 4 (empat) faktor.

2. Faktor Permintaan dan Penawaran

Beberapa faktor yang dapat mengubah permintaan dan penawaran properti di pasaran, yaitu:

- a. Faktor-faktor kependudukan, bertambahnya jumlah penduduk merupakan faktor utama yang menyebabkan bertambahnya permintaan properti dengan bertambahnya jumlah penduduk suatu kota atau wilayah secara otomatis akan menyebabkan lebih banyak rumah kediaman, ruang kantor, industri dan lain-lain sarana yang diperlukan. Sekiranya penawaran properti yang dipasaran tidak bertambah seiring

dengan penambahan jumlah penduduk, maka akan menyebabkan kenaikan nilai properti di berbagai sektor;

- b. Perubahan citarasa, perubahan citarasa penyewa, pembeli atau para investor juga memberi dampak yang kelihatan terhadap permintaan jenis-jenis properti yang berbeda;
- c. Perubahan teknologi pembangunan, dengan munculnya teknologi-teknologi baru dalam pembangunan properti maka penawaran properti di pasaran ditambah dengan kadar yang lebih cepat.

3. Faktor-faktor Fisik Properti

Faktor-faktor fisik yang mempengaruhi nilai properti di antaranya yang paling utama adalah:

- a. Jenis dan kegunaan properti, yang menentukan lingkup pasaran bagi properti yang bersangkutan;
- b. Ukuran dan bentuk, yaitu sesuatu tanah yang lebih luas maka lebih mudah dan ekonomis suatu aktivitas dapat dijalankan di atasnya dan oleh sebab itu properti tersebut akan menjadi lebih menarik. Tetapi walau bagaimanapun, jika terlalu luas (misalnya tanah-tanah pertanian), nilai permeter persegininya akan turun, hal ini disebabkan jika terlalu luas maka semakin banyak masalah dalam pengurusannya. Bentuk fisik properti juga tidak kurang peranannya dalam menentukan nilai sebuah properti, terutama sekali untuk tanah-tanah kosong dan tanah-tanah yang berpotensi untuk dibangun. Tanah yang berbentuk segi empat sudah barang tentu lebih mudah dibangun daripada tanah

yang mempunyai bentuk segi lima atau yang berbentuk tidak teratur.

Tanah yang mempunyai luas yang sama mungkin akan mempunyai nilai yang berbeda jika bentuk tanahnya berlainan;

- c. Desain dan konstruksi bangunan merupakan faktor penting dalam mempengaruhi nilai sebuah bangunan. Desain bangunan lebih ditentukan oleh jenis kegunaan bangunan dan selera dari masyarakat yang menggunakan. Ketidaksesuaian dengan kegunaan dan selera ini akan menyebabkan nilai sebuah bangunan akan menjadi turun, demikian juga sebaliknya apabila sebuah bangunan mempunyai desain yang baik sesuai dengan kegunaan dan mengikuti “trend” pada masa itu maka nilainya akan naik.

4. Faktor Perletakan dan Lokasi Properti

Faktor-faktor perletakan dan lokasi properti ini juga sangat mempengaruhi nilai suatu properti, yaitu:

- a. Perletakan, adalah meliputi apakah properti tersebut terletak di tempat yang tinggi atau rendah, di lereng bukit atau di tepi sungai, di tengah atau di pojok blok perumahan dan sebagainya;
- b. Lokasi, dapat dianggap sebagai faktor “terkuat” pengaruhnya terhadap nilai suatu properti. Dua buah properti yang mempunyai bentuk fisik sama tetapi bila lokasinya berbeda, maka nilainya tentu akan berbeda.

5. Faktor Politik/Kenegaraan

Faktor kenegaraan yang dimaksud di sini adalah faktor ekonomi, sosial dan politik negara, di mana secara tidak langsung akan

mempengaruhi nilai properti. *Zoning* dan faktor perencanaan kota merupakan faktor yang kerap kali muncul yang mana mempunyai dampak yang cukup besar terhadap nilai properti.

H. Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai tingkat kapitalisasi dan faktor-faktor yang mempengaruhinya telah banyak dilakukan. Hal ini membuktikan bahwa telah banyak pihak yang menaruh perhatian dan menganggap pentingnya masalah mengenai tingkat kapitalisasi. Secara umum telah banyak penelitian empirik tentang tingkat kapitalisasi pada properti komersial dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Tabel 2.1. Tabel Penelitian Terdahulu dan Perbedaan dengan Penelitian yang Dilaksanakan

No	Peneliti	Variabel Terkait	Variabel Bebas	Metode	Hasil	Perbedaan dengan Penelitian yang Dilaksanakan
1	B.S Wijimulawani, 2003	Tingkat Kapitalisasi Properti Pertokoan di Daerah Kota Mataram	1. Luas Bangunan (LB) (m ²) 2. Umur Bangunan (UB) (th) 3. Lokasi 4. Tempo Sewa (TS) (th)	OLS (<i>Ordinary Least Square</i>)	1. LB berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap tingkat kapitalisasi properti pertokoan di kota Mataram. 2. UB berpengaruh signifikan dengan arah negatif	1. Tempat (di Kabupaten Klaten) 2. Variabel bebas berjumlah 5 3. Variabel terikat satu, yaitu tingkat kapitalisasi properti perumahan 4. variabel bebas yang membedahkan dalam penelitian

No	Peneliti	Variabel Terkait	Variabel Bebas	Metode	Hasil	Perbedaan dengan Penelitian yang Dilaksanakan
					<p>terhadap tingkat kapitalisasi properti pertokoan di kota Mataram.</p> <p>3. Lokasi pertokoan di daerah sepanjang Jl. Pejanggik dan AA. Gede Ngurah kota Mataram mempunyai nilai tingkat kapitalisasi lebih besar dibanding diluar lokasi kedua jalan tersebut.</p> <p>4. TS berpengaruh signifikan dengan arah negatif terhadap tingkat kapitalisasi properti pertokoan di daerah kota Mataram.</p>	ini adalah motivasi pemilik dan fasilitas (keberadaan garasi)
2.	T. Handayani, 2003	Tingkat Kapitalisasi Nilai Rumah di Kabupaten	1. Jarak ke Pusat kota (JP). 2. Luas Bangunan	OLS (<i>Ordinary Least Square</i>)	1. JP berpengaruh signifikan dan dengan arah negatif	1. Tempat (Kab. Klaten) 2. Variabel bebas

No	Peneliti	Variabel Terkait	Variabel Bebas	Metode	Hasil	Perbedaan dengan Penelitian yang Dilaksanakan
		Lombok Timur	(LB) (m ²) 3. Tempo Sewa (TS) (th) 4. Dummy Fasilitas Bangunan rumah (FB) (1 = ada telp, 0 = tidak ada telp) 5. Dummy untuk motivasi pemilik (MO) (1 = untuk investasi, 0 = bukan untuk investasi)		terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di kabupaten Lombok Timur. 2. LB berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di kabupaten Lombok Timur. 3. TS berpengaruh signifikan dengan arah negatif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di kabupaten Lombok Timur. 4. FB berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di kabupaten Lombok	dummy fasilitas bangunan (keberadaan garasi)

No	Peneliti	Variabel Terkait	Variabel Bebas	Metode	Hasil	Perbedaan dengan Penelitian yang Dilaksanakan
					Timur. 5. MO berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di kabupaten Lombok Timur.	

I. Kerangka Pemikiran

Pada dasarnya penelitian ini akan melihat tingkat kapitalisasi nilai properti perumahan di kota Klaten dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah tingkat nilai kapitalisasi properti perumahan di Klaten, sedangkan variabel bebasnya meliputi: jarak lokasi dengan pusat kota, luas bangunan propertei rumah, tempo sewa, fasilitas garasi dan motivasi pemilik untuk memiliki dan atau menyewakan rumahnya.

1. Jarak Lokasi dengan Pusat Pemerintahan

Jarak lokasi dengan pusat Pemerintahan akan mempengaruhi nilai perumahan, semakin dekat suatu perumahan dengan pusat kota maka akan semakin diincar sebagian besar orang karena kota adalah sebagai pusat pemerintahan, sebagai pusat perdagangan, di samping itu kota mempunyai fasilitas yang lebih lengkap dibandingkan pedesaan antara lain garasi,

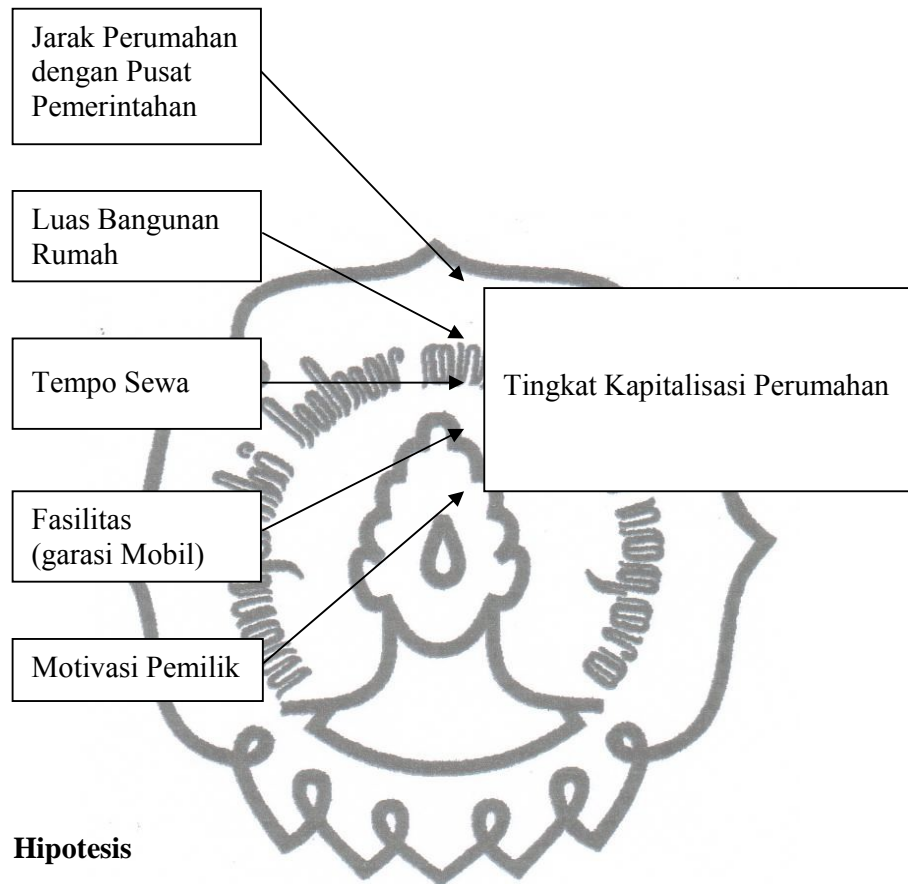
listrik, jalan, Perusahaan Air Minum. Menurut Lusht (1997: 26), konsep yang mendasari biaya aksesibilitas adalah jarak dengan pusat Pemerintahan (kota) yang merupakan pusat perdagangan, pusat pendidikan, perbankan, jasa profesional, semakin dekat dengan pusat kegiatan maka biaya yang dikeluarkan juga semakin sedikit atau lebih efisien. Dengan kenyataan itu maka masyarakat yang membutuhkan properti yang dekat dengan pusat kota akan tinggi. Sesuai Hukum penawaran dan permintaan, maka harga dan tingkat kapitalisasi rumah di pusat Pemerintahan (kota) akan lebih tinggi dibandingkan dengan yang jauh dari pusat kota.

2. Luas bangunan rumah merupakan merupakan salah satu pertimbangan bagi penyewa untuk memperoleh kenyamanan dalam menunggalinya. Di samping itu pemilik rumah juga telah menginvestasikan dana yang lebih besar untuk membangun rumah yang lebih luas, sehingga harga sewa yang ditawarkanpun juga semakin tinggi.
3. Tempo sewa merupakan faktor penting dalam menentukan tingkat kapitalisasi properti perumahan. Penelitian Mooney, dkk. (1998) mengenai properti komersial yang disewakan menggunakan analisis regresi berganda menunjukkan bahwa 90% (persen) variabilitas nilai tingkat kapitalisasi keseluruhan dijelaskan 3 variabel, yaitu tempo dan pilihan sewa, koefisien beta dari saham penyewa dan tahap pembayaran sewa yang terdapat dalam penyewaan. Tempo sewa menunjukkan pengaruh yang signifikan dengan arah hubungan negatif terhadap tingkat kapitalisasi. Artinya semakin

pendek tempo sewa akan meningkatkan tingkat kapitalisasi dengan asumsi faktor-faktor yang lain tidak berubah (*Ceteris Paribus*).

4. Fasilitas rumah (garasi) akan menentukan tingkat kapitalisasi, karena alat transportasi (mobil) pada saat ini sudah merupakan kebutuhan penting dalam melakukan aktivitas kehidupan. Dengan adanya garasi akan meningkatkan nilai sewa dan tingkat kapitalisasi perumahan.
5. Motivasi pemilik yang meliputi motif investasi dan motif tempat tinggal akan mempengaruhi harga sewa dan tingkat kapitalisasi properti perumahan. Kepemilikan yang pada awalnya untuk investasi akan memaksimalkan pendapatan dari rumahnya dengan cara disewakan, sedangkan bagi pemilik yang mempunyai motivasi untuk tempat tinggal cenderung kurang berminat untuk menyewakan rumahnya. Hasil penelitian T. Handayani (2003), menunjukkan bahwa motivasi pemilik berpengaruh nyata dan positif terhadap tingkat kapitalisasi rumah. Artinya jika rumah semata-mata hanya untuk tujuan investasi akan menaikkan tingkat kapitalisasi rumah.

Skema Kerangka Pemikiran Studi



J. Hipotesis

Berdasarkan teori dan permasalahan yang ada, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Diduga jarak lokasi rumah dengan pusat pemerintahan berpengaruh negatif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah;
2. Diduga luas bangunan rumah berpengaruh positif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah;
3. Diduga tempo sewa berpengaruh negatif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah;

4. Diduga keberadaan fasilitas rumah (garasi) berpengaruh positif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah;
5. Diduga motivasi pemilik berpengaruh positif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Sumber data primer adalah hasil observasi yakni pengamatan secara langsung terhadap obyek perumahan yang berada di kota Klaten di tahun 2011, meliputi: jarak perumahan dengan pusat pemerintahan (m), luas bangunan rumah (m^2), tempo sewa (th), fasilitas /garasi mobil (ada garasi dan tidak ada garasi), dan motivasi pemilik (investasi dan non investasi). Untuk data jarak perumahan dengan pusat pemerintahan dilakukan pengukuran jarak, sedangkan untuk data luas bangunan, tempo sewa, fasilitas garasi, dan motivasi, harga jual tanah serta harga sewa dengan wawancara dan kuesioner.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Kabupaten Klaten, kantor Statistik Kabupaten Klaten dan instansi terkait di Kabupaten Klaten, meliputi: Nilai Jual Obyek Pajak tanah dan bangunan yang berisi data luas bangunan dan tanah, harga tanah dan bangunan, dan besarnya pajak, data perumahan di kota Klaten (Kecamatan Klaten Utara, Kecamatan Klaten Tengah dan Kecamatan Klaten Selatan), data properti perumahan.

3. Ukuran Sampel Populasi

Untuk menentukan ukuran sampel dari populasi, penelitian ini menggunakan rumus Slovin (1960) dalam Sevilla C.G, et all (1993) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

e = nilai kritis (batas ketelitian) yang diinginkan (persen kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel).

Jumlah perumahan yang ada sebanyak 39 perumahan, jumlah total rumah 1.468 buah dan rumah yang disewa 220 buah. Ukuran populasi sampel dalam penelitian ini adalah 220 rumah (rumah yang disewa). Menurut Pagoso, Garcia dan Guerrero de Len (1978) dalam Sevilla C.G., et all (1993), jumlah populasi sampel 220 rumah tidak boleh dihitung dengan rumus Solvin, karena tidak memenuhi ukuran sampel untuk batas-batas kesalahan yang ditetapkan, di mana batas minimal populasi sampel yang diperkenankan adalah sebanyak 500 buah pada batas kesalahan 5% maupun 10%.

Ukuran sampel dalam penelitian ini adalah 60 subyek. Menurut Gay (1976) dalam Sevilla C.G., et all (1993), jumlah 60 subyek/sampel sudah memenuhi ukuran minimum yang dapat diterima untuk penelitian korelasi yaitu sebanyak 30 buah.

4. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan pengambilan sampel *purposive*. Dalam strategi ini, semua anggota atau *commit to user*

subyek penelitian tidak memiliki peluang yang sama untuk dipilih sebagai sampel. Beberapa bagian tertentu dalam semua kelompok secara sengaja tidak dimasukkan dalam pemilihan untuk mewakili subkelompok. Strategi ini, biasa juga disebut pengambilan sampel non probabilitas atau pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan karena dalam pelaksanaannya digunakan pertimbangan hal-hal tertentu yang dikenakan ke dalam subkelompok (Sevilla C.G., et all, 1993).

Pengukuran tingkat kapitalisasi rumah di Kabupaten Klaten dilaksanakan dengan membandingkan besarnya harga sewa rumah dengan harga rumah.

B. Definisi Operasional Variabel

Dalam penelitian ini pengambilan sampel hanya dibatasi pada desa/kelurahan yang mempunyai obyek perumahan yang berada di Kota Klaten (Kecamatan Klaten Utara, Tengah dan Selatan). Batasan dan definisi operasional yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Tingkat kapitalisasi adalah merupakan persentase tertentu yang digunakan untuk mengkonversi perkiraan pendapatan pada masa yang akan datang menjadi perkiraan nilai pasarnya, atau merupakan rasio antara pendapatan bersih operasi terhadap nilai pasarnya.
2. Harga sewa adalah harga yang diterima oleh pemilik rumah sebagai suatu kompensasi atas penggunaan rumahnya oleh pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu satu tahun atau lebih.

3. Nilai pasar (*market value*) adalah nilai transaksi yang terjadi secara wajar, pada kondisi di mana penjual dan pembeli melakukan transaksi tanpa ada suatu tekanan ataupun paksaan, tersedia waktu yang cukup untuk melakukan transaksi, tersedia informasi pasar yang jelas dan lengkap dari properti yang ditransaksikan dan tidak mempertimbangkan tawaran-tawaran istimewa karena suatu kondisi tertentu. Dalam hal ini nilai pasar diwakili oleh harga jual dari properti perumahan tersebut.
4. Lokasi adalah jarak terdekat dari lokasi objek menuju pusat kota (pemerintahan) yang diukur dalam satuan meter (m). Pusat kota yang dipilih dalam penelitian ini adalah pusat Pemerintahan Kabupaten Klaten (Gedung Pemda Kabupaten Klaten).
5. Luas bangunan adalah jumlah luas bangunan rumah yang diukur dalam satuan meter persegi (m^2).
6. Tempo sewa adalah jangka waktu sewa yang diberikan oleh pemilik rumah yang dihitung dalam satuan tahun.
7. Variabel *dummy* untuk fasilitas bangunan rumah, ditentukan dengan nilai 1 untuk rumah yang dilengkapi dengan fasilitas garasi dan nilai 0 untuk rumah yang tidak dilengkapi dengan fasilitas garasi.
8. Variabel *dummy* untuk motivasi pemilik, ditentukan dengan nilai 1 untuk rumah yang ditujukan semata-mata untuk investasi dan nilai 0 untuk rumah yang ditujukan untuk tempat tinggal.

Definisi operasional dan pengukuran variabel penelitian dapat terlihat pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel Penelitian

No	Variabel Penelitian	Notasi	Status Variabel	Definisi Operasional	Pengukuran	Skala Data
1	Tingkat Kapitalisasi	R_{0i}	Terikat	Rasio antara pendapatan bersih yang dihasilkan dari suatu properti rumah (sewa rumah pertahun) dengan nilai properti rumah (nilai pasar atau harga jual pasar wajar rumah).	$R_{0i} = \frac{NOI_i}{MV_i}$	Interval
2	Jarak ke Pusat pemerintahan	LO	Bebas	Jarak terdekat dari lokasi objek menuju pusat kota (pemerintahan) yang diukur dalam satuan meter (m)	Dengan pengukuran langsung	Interval
3	Luas Bangunan	LB	Bebas	Jumlah luas bangunan rumah yang diukur dalam satuan meter persegi (m^2)	Dengan pengukuran langsung	Interval
4	Tempo Sewa	TS	Bebas	Jangka waktu sewa yang diberikan oleh pemilik rumah yang dihitung dalam satuan tahun.	Pengamatan langsung	Tahun
5	Fasilitas Bangunan	FAS	Bebas	Ditentukan dengan nilai 1 untuk rumah yang dilengkapi dengan fasilitas garasi dan nilai 0 untuk rumah yang tidak dilengkapi dengan fasilitas garasi.	Pengamatan langsung	Ada / tidak ada
6	Motivasi Pemilik	MO	Bebas	Ditentukan dengan nilai 1 untuk rumah yang ditujukan semata-mata untuk investasi dan nilai 0 untuk rumah yang ditujukan untuk tempat tinggal.	Pengamatan langsung	Ada / tidak ada

C. Metode Analisis Data

1. Pemilihan Model

Dalam analisis ekonometrika, pemilihan model merupakan salah satu langkah yang penting di samping pembentukan model teoritis dan model yang ditaksir, estimasi, pengujian hipotesis, peramalan (*forecasting*) dan analisis mengenai implikasi kebijakan dari model tersebut. Tentu saja agar suatu model estimasi dapat dipilih sebagai model empirik yang baik dan mempunyai daya prediksi serta peramalan dalam sampel, perlu dipenuhi syarat-syarat dasar antara lain: model itu dibuat sebagai suatu persepsi mengenai fenomena ekonomi aktual yang dihadapi dan didasarkan pada teori ekonomika yang sesuai, lolos uji baku dan berbagai uji diagnosis asumsi klasik (Insukindro, 2001: 98-99).

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis regresi linier atau dobel log dengan metode kuadrat terkecil biasa (*Ordinary Least Square/OLS*) yang bertujuan untuk mengetahui apakah model yang digunakan dapat menjelaskan ketergantungan variabel terikat (*dependent*) terhadap variabel-variabel bebasnya (*independent*). Penentuan model regresi linier atau dobel log dilaksanakan dengan:

- a. Uji keserasian (*goodness of fit*) membandingkan koefisien determinasi (R^2) model dobel log dengan model linier. Ketentuan uji keserasian ini adalah nilai koefisien determinasi (R^2) yang lebih tinggi yang dipilih sebagai model (linear ataukah dobel log).

- b. Uji MWD Test yang membandingkan nilai t statistik model linier dan model statistik dengan t tabel dengan ketentuan:

Bila nilai Z_1 signifikan secara statistik, maka hipotesis nol (H_0) yang menyatakan bahwa model yang benar adalah bentuk linier ditolak dan sebaliknya bila nilai Z_2 signifikan secara statistik, maka hipotesis alternatif (H_1) yang menyatakan bahwa model yang benar adalah bentuk dobel log ditolak.

- c. Uji linearitas menggunakan Ramsey Reset Test, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 yang menyatakan bahwa spesifikasi model digunakan dalam bentuk fungsi linier adalah benar ditolak.
- 2) $F_{hitung} < F_{tabel}$ maka H_0 yang menyatakan bahwa spesifikasi model digunakan dalam bentuk fungsi linier adalah benar diterima.

2. Formulasi Model

Hubungan antara tingkat kapitalisasi sebagai variabel terikat (*dependent*) dengan lima variabel bebas (*independent*) tersebut dirumuskan dalam model regresi sebagai berikut:

$$Y = a - b_1X_1 + b_2X_2 - b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + e$$

di mana;

Y = variabel terikat tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten (RO).

X_1 = jarak ke pusat kota (pemerintahan) (LO).

X_2 = luas bangunan (LB).

commit to user

X_3 = tempo sewa (tahun) (TS).

X_4 = fasilitas bangunan rumah (FAS).

(1 = ada garasi, 0 = tidak ada garasi)

X_5 = Motivasi pemilik (MO)

(1 = investasi, 0 = tempat tinggal)

$b_1 \dots b_5$ = koefisien variabel bebas

a = konstanta

e = faktor pengganggu (residual)

Kriteria ekonomika, yaitu pengujian dilakukan dengan memperhatikan tanda pada parameter hasil estimasi dan kemudian dicocokkan dengan teori ekonomi yang ada;

Untuk mengukur tingkat kapitalisasi rumah atau properti perumahan berdasarkan rumusan Martin dan Sussman (1997: 149 -1555) sebagai berikut:

$$R_{0_i} = \frac{NOI_i}{MV_i} \quad (2.14)$$

di mana:

R_{0_i} = tingkat kapitalisasi keseluruhan dari unit rumah ke-i di kota Klaten.

NOI_i = pendapatan sewa bersih per tahun unit rumah ke-i di kota Klaten.

MV_i = nilai pasar atau harga jual pasar wajar unit rumah ke-i di kota Klaten.

a. Kriteria statistika, yaitu pengujian yang dilakukan dengan uji t

(Uji Parameter Individual), *uji F* (uji parameter secara keseluruhan),

commit to user

dan *uji Koefisien Determinasi* (R^2) yaitu uji kebaikan-suaian (*goodness of fit*) yang menguji kemampuan variasi variabel bebas (*independent*) menjelaskan variabel bebasnya (*dependent*). Dalam uji ini semakin besar nilai koefisien determinasi (R^2) berarti semakin besar variasi variabel terikat (*dependent*) yang dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya (*independent*);

1) Uji t (Uji Parameter Individual)

Uji t adalah uji secara individual semua koefisien regresi yang bertujuan untuk mengetahui besarnya pengaruh dari masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Hasil pengujian terhadap koefisien regresi masing-masing variabel bebas dengan $\alpha = 5\%$ akan diperoleh sebagai berikut:

- a) Jika $t_{\text{hitung}} < t_{\text{tabel}}$ pada tingkat signifikansi 5%, maka H_0 diterima dan H_a ditolak, artinya variabel independen tidak mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.
- b) Jika $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ pada tingkat signifikansi 5%, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya variabel independen mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

2) Uji F

Persamaannya menurut Sugiyono (2010: 229) adalah:

$$F_{\text{hitung}} = \frac{\frac{SS_{\text{regresi}}}{df_{\text{regresi}}}}{\frac{SS_{\text{residual}}}{df_{\text{residual}}}}$$

Di mana,

F = tes signifikan

r^2 = koefisien kolerasi

n = jumlah sampel

Uji F adalah uji untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama-sama, dengan kriteria pengujian sebagai berikut:

- a) Jika nilai F hitung $< F$ tabel (pada $\alpha = 5\%$), maka H_0 diterima dan H_a ditolak, yang berarti bahwa variabel independen secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel dependen secara signifikan.
- b) Jika nilai F hitung $> F$ tabel (pada $\alpha = 5\%$), maka H_0 ditolak dan H_a diterima, yang berarti bahwa variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen secara signifikan.

3) Uji-Koefisien Determenasi (R^2)

$$r^2 = 1 - \frac{\sum(Y - \hat{Y})^2}{\sum(Y - \bar{Y})^2}$$

Di mana,

r^2 = koefisien determinasi

Y = nilai properti rumah

\hat{Y} = rata-rata nilai properti rumah

\sum = jumlah

b. Uji Ekonometrika

Kriteria ekonometrika, yaitu untuk menguji asumsi klasik yang harus dilakukan dalam menggunakan model regresi linier dengan menggunakan metode kuadrat terkecil biasa (OLS). Asumsi ini menyatakan bahwa faktor pengganggu haruslah bersifat homoskedastisitas, non otokorelasi, dan non multikolinearitas. Untuk mengujinya maka dilakukan uji heteroskedastisitas, uji otokorelasi, dan uji multikolinearitas.

1) Uji Normalitas Data dengan Jarque Bera Test

- a) bila nilai JB hitung $>$ nilai X^2_{tabel} , maka hipotesis yang menyatakan bahwa tingkat kapitalisasi terdistribusi secara normal ditolak;
- b) bila nilai JB hitung $<$ nilai X^2_{tabel} , maka hipotesis yang menyatakan bahwa tingkat kapitalisasi terdistribusi secara normal tidak dapat ditolak.

2) Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas terjadi apabila kesalahan atau residual dari model yang diamati tidak memiliki varians yang konstan dari observasi ke observasi lainnya (Kuncoro, 2004: 94). Artinya bahwa jika variasi variabel bebas makin besar maka sebaran variabel terikat makin lebar atau sempit. Konsekuensi adanya heteroskedastisitas adalah penaksir (estimator) yang diperoleh tidak efisien, dengan demikian penaksir yang diperoleh

menggambarkan populasi yang biasa. Adapun uji yang digunakan adalah dengan uji Gjelser dengan persamaan sebagai berikut:

$$|u| = \alpha + \beta X_t + v_i \quad (\text{Ghozali, 2001: 81})$$

Jika β ternyata signifikan secara statistik, ini menyatakan bahwa dalam data terdapat heteroskedastisitas. Apabila tidak signifikan, kita dapat menerima asumsi heteroskedastisitas (Gujarati, 2004: 186).

3) Uji Autokorelasi

Pengujian ini bertujuan untuk mendeteksi suatu keadaan apakah terdapat autokorelasi antarvariabel gangguan. Untuk mendeteksi adanya gejala autokorelasi, salah satunya bisa dilakukan dengan uji *Langrange Multiplier (uji LM)* dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a) Lakukan regresi atau estimasi dengan menggunakan model empiris yang sedang diestimasi (persamaan 3.1), untuk mendapatkan nilai residual (μ);
- b) Lakukan regresi dengan residual (μ) sebagai variabel tak bebas dan dengan memasukkan μ sebagai variabel bebas yaitu:

$$\mu_t = \alpha_0 + \alpha_1 X_{1t} + \alpha_2 X_{2t} + \alpha_3 \mu_{t-1} + e_t \dots\dots\dots (3.3)$$

- c) Hitunglah nilai $(n-1) \cdot R^2 = \chi^2_{\text{-hitung}}$ dari hasil regresi persamaan (3.3). $n-1$ digunakan karena jumlah efektif dari observasi adalah $n-1$, di mana n adalah jumlah data atau observasi;

d) Lakukan uji hipotesis nol (H_0) yang mengatakan bahwa tidak ada otokorelasi, dengan pedoman: bila nilai $\chi^2_{\text{-hitung}} > \chi^2_{\text{-tabel}}$, maka H_0 ditolak dan sebaliknya bila $\chi^2_{\text{-hitung}} < \chi^2_{\text{-tabel}}$, maka H_0 tidak dapat ditolak yang berarti tidak ada otokorelasi.

4) Uji Multikolinearitas

Multikolinearitas berarti adanya hubungan linear yang (sempurna) atau pasti, diantara beberapa atau semua variabel yang menjelaskan dari model regresi (Gujarati, 2004: 157). Salah satu cara untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinearitas adalah dengan melihat (1) nilai *tolerance* dan lawannya, (2) *variance inflation factor* (VIF).

Kedua ukuran tersebut menunjukkan setiap variabel bebas manakah yang dijelaskan oleh variabel bebas lainnya. Nilai cutoff yang umum dipakai adalah nilai *tolerance* 0,10 atau sama dengan nilai VIF di atas 10 (Ghozali, 2001: 63-63). Apabila nilai *tolerance* variabel bebas lebih dari 0,10 dan nilai VIF kurang dari 10, dapat dikatakan tidak terjadi multikolinearitas. Jika terjadi multikolinearitas berarti tidak lolos uji tersebut.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Dekripsi Daerah Kabupaten Klaten

1. Aspek Geografi

Kabupaten Klaten terletak secara geografis antara $7^{\circ}32'19''$ sampai $7^{\circ}48'33''$ Lintang Selatan dan antara $110^{\circ}26'14''$ sampai $110^{\circ}47'51''$ Bujur Timur. Letak Kabupaten Klaten cukup strategis karena berbatasan langsung dengan Kota Surakarta, yang merupakan salah satu pusat perdagangan dan Daerah Istimewa Yogyakarta yang dikenal sebagai kota pelajar dan kota wisata.

Wilayah Kabupaten Klaten berbatasan dengan beberapa kabupaten yaitu:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Gunung Kidul (Daerah Istimewa Yogyakarta).
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Sleman (Daerah Istimewa Yogyakarta).
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo.

Wilayah Kabupaten Klaten terbagi menjadi tiga dataran:

- Dataran Lereng Gunung Merapi membentang di sebelah Utara meliputi sebagian kecil sebelah Utara wilayah Kecamatan Kemalang, Karangnongko, Jatinom, dan Tulung.

- Dataran Rendah membujur di tengah meliputi seluruh wilayah kecamatan di Kabupaten Klaten, kecuali sebagian kecil wilayah merupakan dataran lereng Gunung Merapi dan Gunung Kapur.
- Dataran Gunung Kapur yang membujur di sebelah selatan meliputi sebagian meliputi sebagian kecil sebelah selatan Kecamatan Bayat dan Cawas.

Keadaan alam yang sebagian besar adalah dataran rendah dan didukung dengan banyaknya sumber air maka daerah Kabupaten Klaten merupakan daerah pertanian yang potensial di samping penghasil kapur, batu kali dan pasir yang berasal dari Gunung Merapi.

Kabupaten Klaten mempunyai luas wilayah sebesar 65.556 ha, terbagi dalam 26 kecamatan, 401 desa/kelurahan. Tahun 2009 jumlah penduduk Klaten sebesar 1.303.910 jiwa, sedangkan penyebaran penduduk dapat dilihat pada tabel 4.1.

Tabel 4.1. Distribusi Kecamatan Berdasarkan Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk Kabupaten Klaten Tahun 2009

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Ha)	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	Prambanan	2.443	49.538
2	Gantiwarno	2.564	41.102
3	Wedi	2.438	55.983
4	Bayat	3.943	64.027
5	Cawas	3.447	66.093
6	Trucuk	3.381	82.558
7	Kalikotes	1.300	37.597
8	Kebonarum	966	21.429
9	Jogonalan	2.670	58.115
10	Manisrenggo	2.696	41.962
11	Karangnongko	2.674	37.995
12	Ngawen	1.697	44.560

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Ha)	Jumlah Penduduk (Jiwa)
13	Ceper	2.445	63.830
14	Pedan	1.917	48.802
15	Karangdowo	2.923	51.018
16	Juwiring	2.979	61.300
17	Wonosari	3.114	62.801
18	Delanggu	1.878	44.760
19	Polanharjo	2.384	46.087
20	Karanganom	2.406	49.152
21	Tulung	3.200	54.551
22	Jatinom	3.553	57.438
23	Kemalang	5.166	34.940
24	Klaten Selatan	1.444	41.880
25	Klaten Tengah	890	43.877
26	Klaten Utara	1.038	42.515
	Jumlah	65.556	1.303.910

Sumber Data : BPS Kabupaten Klaten, 2010

2. Aspek Demografi

Pembangunan pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Salah satu indikator keberhasilan pembangunan adalah terpenuhinya kebutuhan berbagai aspek kehidupan sosial masyarakat secara memadai. Karena itu, data demografi penduduk mutlak diperlukan demi keberhasilan program pembangunan yang dijalankan.

Tabel 4.2. Jumlah Penduduk di Kabupaten Klaten Tahun 2006-2009

Jenis Kelamin	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%
1	3		4		5	6	7	8
Laki-laki	627.743	48,8	631.229	48,8	635.526	48,8	637.938	48,9
Perempuan	658.291	51,2	661.994	51,2	664.950	51,2	665.966	51,1
Total	1.286.034		1.293.223		1.300.476		1.303.904	
Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²)	1.962		1.973		1.984		1.989	

Sumber Data: BPS Kabupaten Klaten, 2010

commit to user

Perkembangan kondisi demografis di Kabupaten Klaten menunjukkan jumlah penduduk tahun 2009 sebanyak 1.303.904 jiwa meningkat 0,26% dibandingkan tahun 2008. Kenaikan tersebut sedikit lebih kecil dibandingkan kenaikan pada tahun 2008 yang hanya naik 0,56%. Sejak tahun 2006 jumlah penduduk selalu meningkat tetapi besaran kenaikannya masih di bawah 1%. Jumlah penduduk tersebut berakibat pada meningkatnya kepadatan penduduk. Tahun 2006, kepadatan sebesar 1.962 jiwa/Km² dan pada tahun 2009 meningkat menjadi 1.989 jiwa/Km².

Pembagian wilayah administrasi Kabupaten Klaten pada tahun 2009 terbagi menjadi 26 Kecamatan, 401 Desa/Kelurahan. Distribusi desa/kelurahan dapat dilihat pada tabel 4.3. berikut ini:

Tabel 4.3. Distribusi Desa/Kelurahan di Kabupaten Klaten

No	Kecamatan	Jumlah Desa/ Kelurahan	Rata-Rata Penduduk per Desa
1	Prambanan	16	3.096
2	Gantiwarno	16	2.569
3	Wedi	19	2.946
4	Bayat	18	3.557
5	Cawas	20	3.305
6	Trucuk	18	4.587
7	Kalikotes	7	5.371
8	Kebonarum	7	3.061
9	Jogonalan	18	3.229
10	Manisrenggo	16	2.623
11	Karangnongko	14	2.714
12	Ngawen	13	3.428
13	Ceper	18	3.546
14	Pedan	14	3.486
15	Karangdowo	19	2.685
16	Juwiring	19	3.226
17	Wonosari	18	3.489
18	Delanggu	16	2.798
19	Polanharjo	18	2.560

No	Kecamatan	Jumlah Desa/ Kelurahan	Rata-Rata Penduduk per Desa
20	Karanganom	19	2.587
21	Tulung	18	3.031
22	Jatinom	18	3.191
23	Kemalang	13	2.688
24	Klaten Selatan	12	3.490
25	Klaten Tengah	9	4.875
26	Klaten Utara	78	1485.314

Sumber Data: BPS Kabupaten Klaten, 2010

3. Aspek Ekonomi

Keadaan penduduk dan antisipasi perkembangannya di masa mendatang sangat mempengaruhi setiap usaha yang akan dilakukan untuk pengembangan ekonomi dan perkembangan properti di daerah. Demikian pula untuk pengembangan sektor perdagangan dalam rangka memajukan ekonomi daerah, ciri pertumbuhan dan dampak kependudukan dalam berbagai bidang harus pandai mengamati strateginya. Tanpa mempertimbangkan faktor-faktor tersebut tidak bisa dicapai hasil optimal.

B. Kondisi Properti Perumahan di Kabupaten Klaten

Perkembangan properti perumahan di Kabupaten Klaten berkembang relatif pesat seiring dengan penambahan jumlah penduduk dan pertumbuhan ekonomi. Properti perumahan berkembang di beberapa wilayah Kabupaten Klaten, namun yang paling menonjol perkembangannya adalah di kota Klaten. Dari data Kantor Pelayanan Terpadu diperoleh data perumahan di kota Klaten sebagai berikut.

Tabel 4.4. Data Perumahan di setiap Kecamatan

No	Kecamatan	Lokasi	Jumlah Rumah (Unit)	Pengembang
1	2	3	4	5
1	KLATEN SELATAN	1. Kel. Gayamprit	39	PT. ANUGRAH BUMI CEMERLANG
		2. Desa Merbung	52	PT.SAPUTRA ANDALAS GRIDA
		3. Desa Glodogan	57	PT.ADIYASA DWI PANTARA
		4. Desa Trunuh	172	PT.SAPUTRA ANDALAS GRIDA
		5. Desa Trunuh	54	PT.SAPUTRA ANDALAS GRIDA
		6. Desa Trunuh	64	PT.SAPUTRA ANDALAS GRIDA
		7. Kel. Gayamprit	24	PT. WAHANA BUMI LESTARI
		8. Desa Merbung	70	PT. SAPUTRA ANDALAS GRIDA
		9. Desa Merbung	84	PT. SAPUTRA ANDALAS GRIDA
		10. Desa Tegalyoso	84	PT. BARATA PUTA SEJAHTERA
		11. Desa Danguran	45	CV. INTAN PUTRA ABADI
		12. Desa Sumberejo	30	CV. INTAN PUTRA ABADI
		13. Desa Sumberejo	45	AGUNG SULISTONO
		14. Desa Sumberejo	37	PARLAN CS
		15. Desa Sumberejo	31	PT. WAHANA BUMI LESTARI
		16. Desa Tegalyoso	32	CV. INTAN PUTRA ABADI
		17. Desa Merbung	27	PT.SAPUTRA ANDALAS GRIDA
		18. Desa Gayamprit	42	PT. WAHANA BUMI LESTARI

No	Kecamatan	Lokasi	Jumlah Rumah (Unit)	Pengembang
1	2	3	4	5
2	KLATEN UTARA	19. Desa Ketandan	36	PT. WAHANA BUMI LESTARI
		20. Desa Jebugan	36	PT. WAHANA BUMI LESTARI
		21. Kel. Barenglor	17	PT. ANKHIN JAYA PROPERTI
		22. Desa Karanganom	22	PT. BARATA PUTRA SEJAHTERA
		23. Desa Belangwetan	14	PT. RESTU GRAHA ADETAMA
		24. Desa Karanganom	64	PT. BARATA PUTRA SEJAHTERA
		25. Desa Ketandan	40	PT. BAHTERA SUKSES BERSAMA dilimpahkan ke PT. JASMIN EKA KARYA
		26. Desa Jebugan	46	PT. INDAH PRATAMA GRIDA
		27. Desa Jebugan	28	PT. INDAH PRATAMA GRIDA
3	KLATEN TENGAH	28. Kel. Mojayan	52	PT. BUMI MANDIRI PERMAI
		29. Desa Gumulan	85	PT. SAPUTRA ANDALAS GRIDA
		30. Desa Gumulan	39	PT. PUTRA ADHITAMA

C. Analisis Data dan Pembahasan

Guna menganalisis pengaruh variabel jarak ke pusat pemerintahan, luas bangunan rumah, tempo sewa, fasilitas (keberadaan garasi), motivasi pemilik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten digunakan analisis regresi berganda (*multiple regression*) guna dapat mengukur arah dan besaran pengaruh beberapa variabel bebas (*independent* *commit to user*)

variables) terhadap tingkat nilai kapitalisasi nilai rumah sebagai variabel terikat (*dependent variable*).

Dalam penelitian ini persamaan model regresi (*Estimation Equation*) adalah sebagai berikut:

$$Y = a - b_1X_1 + b_2X_2 - b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + e$$

di mana;

Y = variabel terikat tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten (RO).

X₁ = jarak ke pusat pemerintahan (LO).

X₂ = luas bangunan (LB).

X₃ = tempo sewa (tahun) (TS).

X₄ = fasilitas bangunan rumah (FAS).

(1 = ada garasi, 0 = tidak ada garasi)

X₅ = Motivasi pemilik (MO)

(1 = investasi, 0 = tempat tinggal)

b₁... b₅ = koefisien variabel bebas

a = konstanta

e = faktor pengganggu (residual)

Model pengolahan data dilakukan dengan Program *Econometric Views* (*E-Views*) versi 3.1. Adapun tahapan dalam menentukan metode analisis data adalah sebagai berikut:

1. Penentuan Model yang Akan Digunakan

Dari hasil uji dengan menggunakan program olah data Eviews, maka diperoleh ringkasan hasil regresi dan nilai koefisien seperti pada tabel 4.5. di bawah ini.

Tabel 4.5. Hasil Regresi Tingkat Kapitalisasi

Variabel	Model Dobel Log		Model Linier	
	Coefficient	Std. Error	Coefficient	Std. Error
C	0.475822	0.290226	2.238132	0.173291
LLO	-0.033976	0.017796	-3.89E-05	1.66E-05
LLB	0.137902	0.049032	0.003158	0.001121
LTS	-0.088283	0.029859	-0.076534	0.028086
FAS	0.098506	0.035669	0.233313	0.078479
MO	0.078240	0.034013	0.140486	0.078020
R ²	0.508758		0.509884	
D-W	1.830303		1.716306	
F-stat	11.18508		11.23561	

Sumber: E-Views, Lampiran 5, data diolah

Berdasarkan tabel 4.6 di atas terlihat bahwa kedua bentuk fungsi model menghasilkan tanda koefisien yang sesuai dengan hipotesis yang telah ditentukan. Kriteria di dalam memilih model yang baik adalah model yang mampu menjelaskan data yang ada. Biasanya kriteria ini dikaji melalui uji keserasian (*goodness of fit*). Salah satu ukuran yang sering digunakan untuk mendukung kriteria ini adalah koefisien determinasi (R^2), khususnya bila menggunakan analisis regresi linier, di mana model yang lebih baik adalah yang memiliki nilai R^2 lebih tinggi, sehingga model di atas dapat disimpulkan bahwa bentuk fungsi linier adalah yang lebih baik dengan R^2 sebesar 0,509884 (Insukindro, 2001:100). Akan tetapi dalam kasus ini, kesalahan spesifikasi yang sering muncul adalah apabila

commit to user

peneliti terserang sindrom R^2 yang menganggap bahwa R^2 merupakan besaran statistik penting dan harus memiliki nilai yang tinggi yaitu mendekati satu (Insukindro, 2001: 103).

Untuk menghindarkan kasus ini, maka perlu dilakukan pemilihan model terbaik. Untuk menentukan hasil regresi dari model yang terbaik salah satunya dilakukan dengan uji *MacKinnon, White dan Davidson* (*MWD Test*) (Gujarati, 1998: 265-267). Uji *MWD Test* terlihat pada lampiran 6, pengujian ini dilakukan dengan membandingkan model linier dan model log-log (*dobel-log*). Model ini menyatakan bahwa bila nilai Z_1 signifikan secara statistik, maka hipotesis nol (H_0) yang menyatakan bahwa model yang benar adalah bentuk linier ditolak dan sebaliknya bila nilai Z_2 signifikan secara statistik, maka hipotesis alternatif (H_1) yang menyatakan bahwa model yang benar adalah bentuk *dobel log* ditolak.

Berdasarkan uji satu arah dengan tingkat kepercayaan (*degree of freedom*) sebesar 95%, maka diperoleh hasil Z_1 maupun Z_2 tidak signifikan karena nilai t statistik Z_1 sebesar 0,357996 dan tidak lebih besar dari t tabel 2,00, maka tidak signifikan, begitu juga nilai t statistik Z_2 sebesar -1,244068 adalah tidak lebih besar dari t tabel 2,000 maka tidak signifikan. Penentuan fungsi model dengan MWD test terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4.6. Ringkasan Hasil Uji MWD

Nilai $t_{\text{statistik}}$	Keterangan
$Z_1 = 0,357996 < t_{\text{tabel}} = 2,00$	Tidak signifikan/Bentuk linier diterima
$Z_2 = -1,244068 < t_{\text{tabel}} = 2,00$	Tidak signifikan/Bentuk dobel log diterima

Sumber: *E-Views*, Lampiran 6, data diolah

Berdasarkan tabel di atas, kedua model sama baiknya. Akan tetapi bentuk model linier adalah lebih baik dibanding model dobel log karena mempunyai nilai Z (Z_2) yang lebih kecil dibanding Z_1 , yang selanjutnya persamaan linear dipakai dalam analisis pada penelitian ini.

Uji Ramsey Reset Test dilakukan untuk menguji linieritas, dilakukan dengan membandingkan nilai F statistik dari hasil Ramsey Reset Test dengan nilai F table, dengan ketentuan sebagai berikut:

- F hitung $> F$ tabel maka H_0 yang menyatakan bahwa spesifikasi model digunakan dalam bentuk fungsi linier adalah benar ditolak.
- F hitung $< F$ tabel maka H_0 yang menyatakan bahwa spesifikasi model digunakan dalam bentuk fungsi linier adalah benar diterima.

Berdasarkan hasil Ramsey Reset Test yang terlihat pada tabel di bawah, diketahui bahwa F hitung sebesar $2,040662 < F$ tabel (2,18). Jadi dalam penelitian ini yang digunakan fungsi linier.

Tabel 4.7. Uji Linieritas dengan Ramsey Reset Test

Ramsey RESET Test:			
F-statistic	2.040662	Prob. F(1,53)	0.159010
Log likelihood ratio	2.266819	Prob. Chi-Square(1)	0.132171

Sumber: *E-Views*, Lampiran 8, data diolah

2. Hasil Estimasi Model, Uji Statistika dan Uji Ekonometrika

a. Hasil Estimasi Model

Tabel 4.8. Tampilan Hasil Estimasi Model Akhir

Dependent Variable: RO				
Method: Least Squares				
Date: 07/15/11 Time: 13:21				
Sample: 1 60				
Included observations: 60				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.238132	0.173291	12.91542	0.0000
LO	-3.89E-05	1.66E-05	-2.344861	0.0227
LB	0.003158	0.001121	2.817953	0.0067
TS	-0.076534	0.028086	-2.725018	0.0086
FAS	0.233313	0.078479	2.972928	0.0044
MO	0.140486	0.078020	1.800643	0.0773
R-squared	0.509884	Mean dependent var		2.324333
Adjusted R-squared	0.464503	S.D. dependent var		0.373487
S.E. of regression	0.273309	Akaike info criterion		0.338214
Sum squared resid	4.033689	Schwarz criterion		0.547648
Log likelihood	-4.146413	F-statistic		11.23561
Durbin-Watson stat	1.716306	Prob(F-statistic)		0.000000

Sumber: *E-Views*, Lampiran 4, data diolah

Berdasarkan tabel 4.8 tersebut, hasil estimasi dengan menggunakan regresi linear berganda dapat dituliskan persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = 2,238132 - 3,89E-05X_1 + 0,003158X_2 - 0,076534X_3 + 0,233313X_4 + 0,140486X_5$$

di mana;

Y = variabel terikat tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten (RO).

X₁ = jarak ke pusat pemerintahan (LO).

X₂ = luas bangunan (LB).

commit to user

- X_3 = tempo sewa (tahun) (TS).
 X_4 = fasilitas bangunan rumah (FAS).
(1 = ada garasi, 0 = tidak ada garasi)
 X_5 = Motivasi pemilik (MO)

b. Uji Statistik

1) Uji t (Uji Parameter Individual)

Uji t adalah uji secara individual semua koefisien regresi yang bertujuan untuk mengetahui besarnya pengaruh dari masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Hasil pengujian terhadap koefisien regresi masing-masing variabel bebas dengan $\alpha = 5\%$ akan diperoleh sebagai berikut:

- Jika $t_{\text{hitung}} < t_{\text{tabel}}$ pada tingkat signifikansi 5%, maka H_0 diterima dan H_a ditolak, artinya variabel independen tidak mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.
- Jika $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ pada tingkat signifikansi 5%, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya variabel independen mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

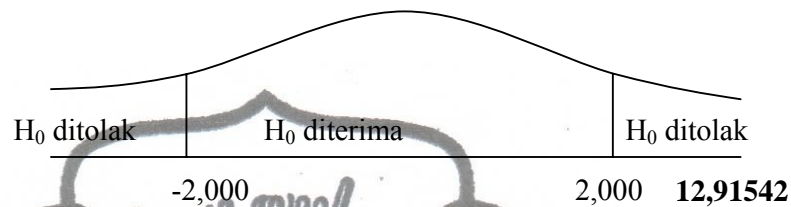
Berikut ini adalah hasil pengujian parameter individual dengan tingkat signifikansi ($\alpha = 0,05$):

- Koefisien regresi dari konstanta mempunyai t_{hitung} sebesar 12,91542 dan t_{tabel} sebesar 2,000 sehingga $12,91542 > 2,000$, di mana nilai probabilitasnya $0,0000 < 0,05$, maka konstanta tersebut signifikan pada tingkat signifikansi 5%. Dengan kata

commit to user

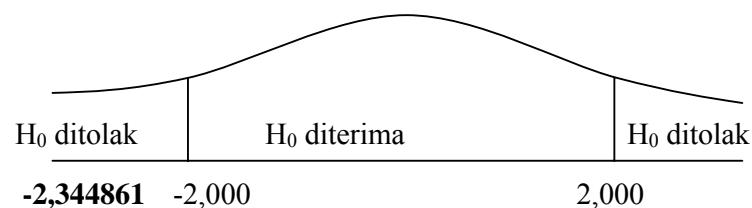
lain, konstanta berpengaruh secara statistik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

Kriteria Pengujian:



- c) Koefisien regresi dari jarak ke pusat pemerintahan mempunyai t hitung sebesar -2,344861 dan t tabel sebesar 2,000 sehingga -2,344861 < -2,000, di mana nilai probabilitasnya 0,0227 < 0,05, maka H₀ ditolak dan H_a diterima, artinya variabel independen mempengaruhi variabel dependen secara signifikan pada tingkat signifikansi ($\alpha = 0,05$). Dengan menganggap variabel independen lainnya konstan, maka secara individu variabel jarak ke pusat pemerintahan berpengaruh secara statistik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

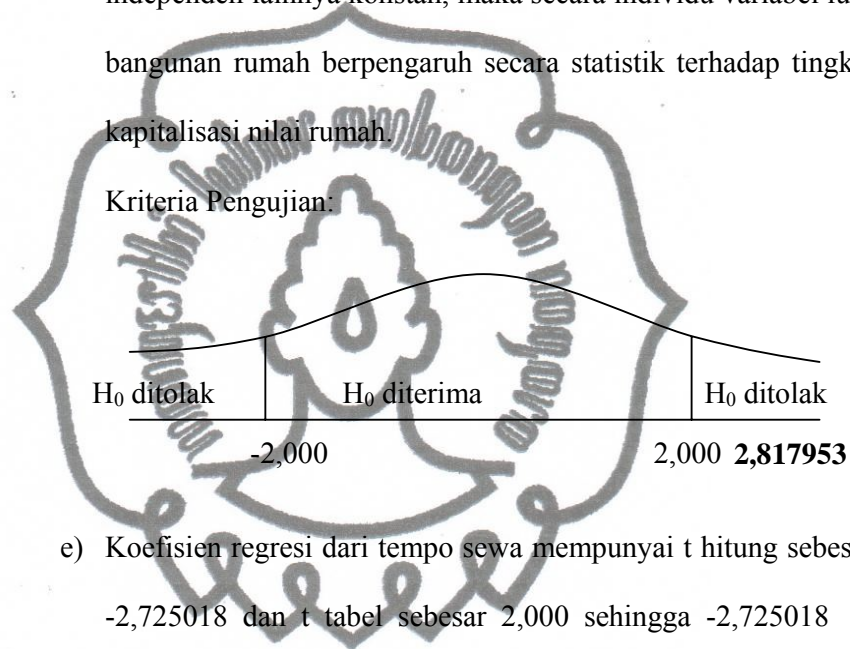
Kriteria Pengujian:



- d) Koefisien regresi dari luas bangunan rumah mempunyai t hitung sebesar 2,817953 dan t tabel sebesar 2,000 sehingga

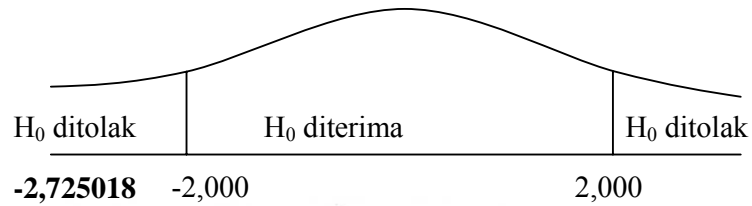
$2,817953 > 2,000$, di mana nilai probabilitasnya $0,0067 < 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya variabel independen mempengaruhi variabel dependen secara signifikan pada tingkat signifikansi ($\alpha = 0,05$). Dengan menganggap variabel independen lainnya konstan, maka secara individu variabel luas bangunan rumah berpengaruh secara statistik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

Kriteria Pengujian:



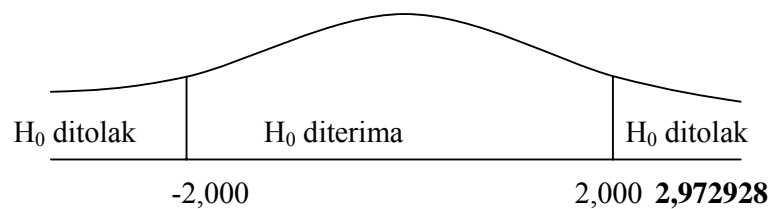
- e) Koefisien regresi dari tempo sewa mempunyai t hitung sebesar $-2,725018$ dan t tabel sebesar $2,000$ sehingga $-2,725018 < 2,000$, di mana nilai probabilitasnya $0,0086 < 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya variabel independen mempengaruhi variabel dependen secara signifikan pada tingkat signifikansi ($\alpha = 0,05$). Dengan menganggap variabel independen lainnya konstan, maka secara individu variabel tempo sewa berpengaruh secara statistik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

Kriteria Pengujian:



- f) Koefisien regresi dari fasilitas bangunan (keberadaan garasi) mempunyai t hitung sebesar 2,972928 dan t tabel sebesar 2,000 sehingga $2,972928 > 2,000$, di mana nilai probabilitasnya $0,0044 < 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya variabel independen mempengaruhi variabel dependen secara signifikan pada tingkat signifikansi ($\alpha = 0,05$). Dengan menganggap variabel independen lainnya konstan, maka secara individu variabel fasilitas bangunan (keberadaan garasi) berpengaruh secara statistik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

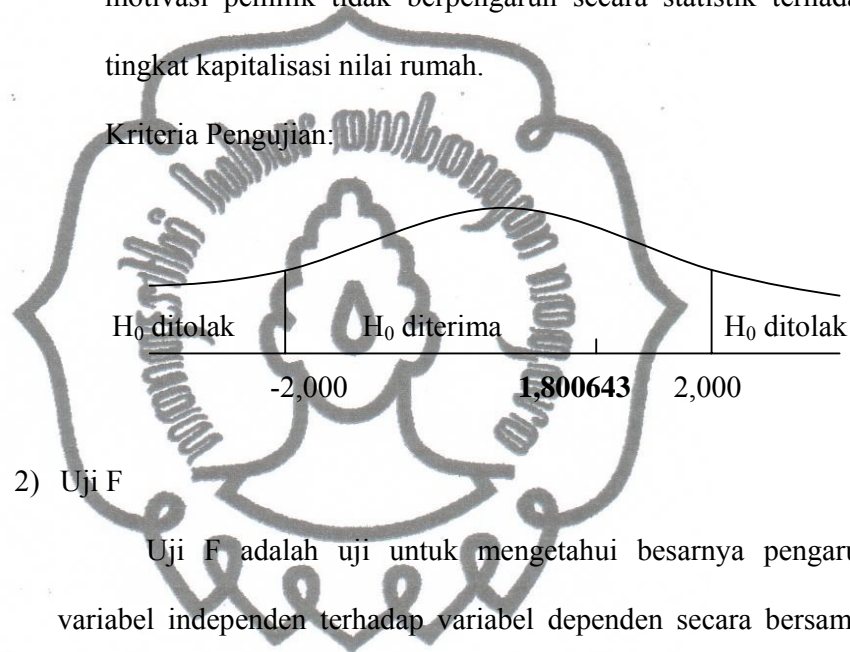
Kriteria Pengujian:



- g) Koefisien regresi dari motivasi pemilik mempunyai t hitung sebesar 1,800643 dan t tabel sebesar 2,000 sehingga $1,800643 < 2,000$, di mana nilai probabilitasnya $0,0773 > 0,05$, maka H_0

diterima dan H_a ditolak, artinya variabel independen tidak mempengaruhi variabel dependen secara signifikan pada tingkat signifikansi ($\alpha = 0,05$). Dengan menganggap variabel independen lainnya konstan, maka secara individu variabel motivasi pemilik tidak berpengaruh secara statistik terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

Kriteria Pengujian:

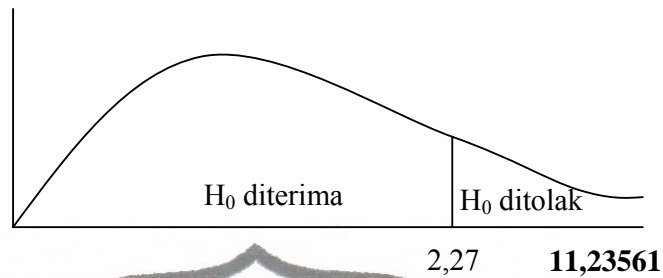


2) Uji F

Uji F adalah uji untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama-sama, dengan kriteria pengujian sebagai berikut:

- a) Jika nilai F hitung $< F$ tabel (pada $\alpha = 5\%$), maka H_0 diterima dan H_a ditolak, yang berarti bahwa variabel independen secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel dependen secara signifikan.
- b) Jika nilai F hitung $> F$ tabel (pada $\alpha = 5\%$), maka H_0 ditolak dan H_a diterima, yang berarti bahwa variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen secara signifikan.

Kriteria pengujian:



Berdasar hasil pengolahan diketahui bahwa nilai F hitung adalah 11,23561 lebih besar dari F tabel 2,27, dengan probabilitas sebesar 0,000000 yang berarti signifikan pada $\alpha = 5\%$. Hal ini berarti bahwa variabel jarak ke pusat pemerintahan, luas bangunan, tempo sewa, fasilitas (keberadaan garasi), motivasi pemilik secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah.

3) Koefisien Determinasi (R^2) atau *Goodness of Fit*

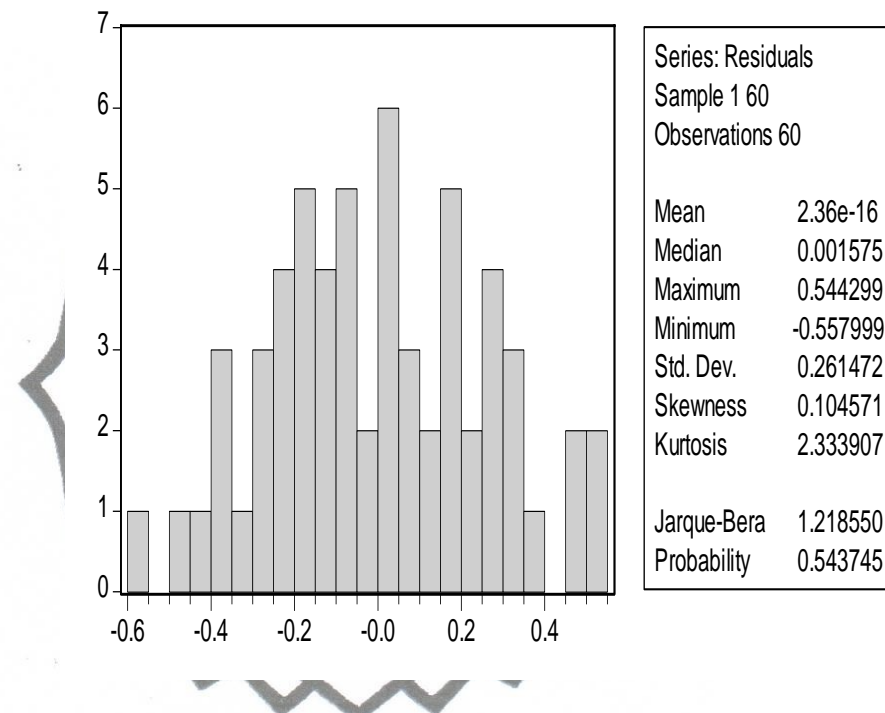
Koefisien determinasi digunakan untuk mengetahui berapa persen perubahan variasi variabel independen dapat menjelaskan perubahan variabel dependennya. Hasil estimasi koefisien determinasi sebesar 0,509884 yang berarti 50,99% variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen yang dimasukkan dalam model. Sedang sisanya sebesar 49,01% dipengaruhi oleh faktor lain di luar model.

c. Uji Kriteria Ekonometrika/Asumsi Klasik

Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui apakah model estimasi yang diperoleh telah memenuhi kriteria asumsi klasik. Uji

asumsi klasik yang dilakukan mencakup uji normalitas data, uji heteroskedastisitas, uji autokorelasi, dan uji multikolinearitas.

1) Uji Normalitas dengan Jarque Bera Test



Sumber: *E-Views*, Lampiran 7, data diolah

- a) bila nilai JB hitung $>$ nilai $X^2_{\text{-tabel}}$, maka hipotesis yang menyatakan bahwa tingkat kapitalisasi terdistribusi secara normal ditolak;
- b) bila nilai JB hitung $<$ nilai $X^2_{\text{-tabel}}$, maka hipotesis yang menyatakan bahwa tingkat kapitalisasi terdistribusi secara normal tidak dapat ditolak.

Berdasarkan lampiran 7 diketahui bahwa nilai *Jarque-Bera Test* Statistic adalah 1,218550. Jika dibandingkan dengan nilai $X^2_{\text{-tabel}}$ pada tingkat kepercayaan (*degree of freedom*) 95% sebesar

commit to user

11,0705, maka dapat disimpulkan bahwa rata-rata tingkat kapitalisasi nilai rumah di wilayah kota Klaten terdistribusi secara normal.

- 2) Uji heteroskedastisitas. Pengujian ini dilakukan untuk mendeteksi adanya varians yang tidak konstan dari variabel pengganggu (*disturbance variable*). Gejala heteroskedastisitas dapat dideteksi dengan melihat tingkat signifikansi variabel pengganggu. Untuk mendeteksi adanya gejala heteroskedastisitas dapat dilakukan salah satunya adalah dengan uji White (*White Test*) yang terlihat pada lampiran 10.

Uji White dapat dilakukan dengan melihat hipotesis yang dikembangkan dalam uji White yang terlihat pada lampiran 10, yaitu:

H_0 = tidak ada gejala heteroskedastisitas (homoskedastisitas);

H_1 = ada gejala heteroskedastisitas

Hipotesis H_0 ditolak dan H_1 diterima apabila nilai t-statistik (*p-value*) secara statistik signifikan ($p\text{-value} < \alpha = 0,05$), yang berarti model tersebut mengandung gejala heteroskedastisitas. Sebaliknya apabila nilai $t_{\text{statistik}}$ (*p-value*) secara statistik tidak signifikan ($p\text{-value} > \alpha = 0,05$) maka hipotesis H_0 diterima dan H_1 ditolak yang berarti model tersebut tidak terdapat gejala heteroskedastisitas.

Tabel 4.9. Uji White Heteroskedastisitas

F-statistik	0,465111	Probability	0,874859
Obs*R-squared	0,067998	Probability	0,849848

Sumber: *E-Views*, Lampiran 10, data diolah

Hasil uji White dari model persamaan seperti pada tabel di atas menunjukkan nilai probabilitas (*p-value*) sebesar 0,849848 pada tingkat kepercayaan 95% ($\alpha = 0,05$) lebih besar dari 5%, yang berarti menunjukkan tidak terdapat gejala heteroskedastisitas.

3) Uji autokorelasi. Pengujian ini bertujuan untuk mendeteksi suatu keadaan apakah terdapat autokorelasi antarvariabel gangguan. Untuk mendeteksi adanya gejala autokorelasi, salah satunya bisa dilakukan dengan uji *Langrange Multiplier* (uji *LM*) dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a) lakukan regresi atau estimasi dengan menggunakan model empiris yang sedang diestimasi (persamaan 3.1), untuk mendapatkan nilai residual (μ);
- b) lakukan regresi dengan residual (μ) sebagai variabel tak bebas dan dengan memasukkan μ sebagai variabel bebas yaitu:

$$\mu_t = \alpha_0 + \alpha_1 X_{1t} + \alpha_2 X_{2t} + \alpha_3 \mu_{t-1} + e_t \dots\dots\dots (3.3)$$

- c) hitunglah nilai $(n-1) \cdot R^2 = \chi^2_{\text{-hitung}}$ dari hasil regresi persamaan (3.3). $n-1$ digunakan karena jumlah efektif dari observasi adalah $n-1$, di mana n adalah jumlah data atau observasi;
- d) lakukan uji hipotesis nol (H_0) yang mengatakan bahwa tidak ada otokorelasi, dengan pedoman: bila nilai $\chi^2_{\text{-hitung}} > \chi^2_{\text{-tabel}}$,

commit to user

maka H_0 ditolak dan sebaliknya bila $\chi^2_{\text{hitung}} < \chi^2_{\text{tabel}}$, maka H_0 tidak dapat ditolak yang berarti tidak ada otokorelasi.

Hasil ringkasan regresi uji otokorelasi dengan metode uji *Langrange Multiplier* (uji *LM*) adalah sebagai mana tabel berikut ini:

Tabel 4.10. Uji Autokorelasi dengan Langrange Multiplier

F-statistik	0,621154	Probability	0,541263
Obs*R-squared	1,399987	Probability	0,496589

Sumber: *E-Views*, Lampiran 11, data diolah

Berdasarkan uji LM tersebut diketahui nilai probabilitas (*p-value*) adalah 0,496589 lebih besar dari $\alpha = 5\%$, yang berarti tidak ada gejala autokorelasi.

- 4) Uji multikolinearitas. Multikolinearitas adalah merupakan hubungan linier yang terjadi antara variabel-variabel bebas dalam model regresi. Suatu model regresi dikatakan terkena multikolinearitas bila terjadi hubungan linear yang sempurna (*perfect*) atau mendekati sempurna di antara beberapa atau semua variabel bebas dari suatu model regresi, akibatnya akan kesulitan untuk dapat melihat pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikatnya (Maddala, 2001:269-270).

Beberapa kaidah selang pandang (*rule of thumb*) yang bisa digunakan untuk mendeteksi ada tidaknya multikolinearitas dalam suatu model empiris, yaitu sebagai berikut.

a) Nilai R^2 yang dihasilkan dari hasil estimasi model empiris sangat tinggi, tetapi tingkat signifikan variabel bebas berdasarkan uji t-statistik sangat kecil atau bahkan tidak ada variabel bebas yang signifikan (*high R^2 but few significant t-ratios*). Nilai koefisien determinasi R^2 yaitu 0,509884 dan diikuti dengan semua variabel bebas yang signifikan secara statistik (terkecuali variabel motivasi), yang berarti dapat dikatakan tidak terkena multikolinearitas.

b) Menggunakan korelasi parsial (*examination of partial correlations*) yang disarankan oleh Farrar dan Gruber (1967), dengan langkah langkah sebagai berikut.

(1) Lakukan estimasi atau regresi model persamaan (3.1) dan tentukan R^2 -nya. Kemudian lakukan regresi berturut-turut secara parsial dengan variabel bebas secara bergantian menjadi variabel terikat dan masing-masing tentukan R^2 -nya.

(2) *Rule of thumb* yang digunakan sebagai pedoman adalah bila nilai R^2_1 lebih tinggi dibandingkan dengan R^2_2 dan R^2_3 dan seterusnya, maka dalam model empiris tidak ditemukan adanya multikolinearitas.

Nilai R^2 hasil regresi untuk uji multikolinearitas dengan metode korelasi parsial adalah seperti tabel di bawah ini:

Tabel 4.11. Uji Multikolinearitas dengan Metode Korelasi Parsial

Regresi	R^2
Ro, LO, LB, TS, FAS, MO	0,509884
LO, LB, TS, FAS, MO	0,124485
LB, TS, FAS, MO, LO	0,091076
TS, FAS, MO, LO, LB	0,056787
FAS, MO, LO, LB, TS	0,129551
MO, LO, LB, TS, FAS	0,178251

Sumber: *E-Views*, Lampiran 9, data diolah

Tabel di atas menunjukkan bahwa nilai R^2 untuk hasil regresi yang pertama adalah lebih tinggi dibandingkan hasil regresi berikutnya. Berdasarkan *rule of thumb*, maka model empiris tersebut tidak terkena multikolinearitas.

3. Pembahasan Hasil Penelitian

a. Pengaruh Jarak ke Pusat Kota terhadap Tingkat Kapitalisasi Nilai Rumah di Kabupaten Klaten

Jarak ke pusat Pemerintahan berpengaruh negatif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah. Interpretasinya adalah semakin jauh rumah dari pusat pemerintahan maka semakin menurunkan tingkat kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien tingkat kapitalisasi nilai rumah sebesar -3,890005 dengan probabilitas 0,227 pada tingkat signifikansi 5%, yang dapat diartikan bahwa setiap peningkatan 1 meter jarak rumah menjauh dari pusat pemerintahan, akan menurunkan tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten sebesar 3,890005% dan sebaliknya.

Hasil temuan empiris ini sesuai dengan landasan teori tentang aksesibilitas, yaitu kemudahan yang dapat dicapai dari berbagai pusat kegiatan (pusat Pemerintahan), di mana pada pusat Pemerintahan (kota) akan bermunculan berbagai kegiatan yang disebut dengan CBD (*Central Bussines District*). Hal-hal yang menentukan aksesibilitas adalah jarak rumah ke CBD, tersedianya transportasi umum menuju CBD, lebar jalan, kondisi jalan. Di samping itu, didukung oleh hasil penelitian Harjanto (1999), yang menyimpulkan bahwa konsep yang mendasari aksesibilitas sebagai hal yang menentukan nilai suatu lahan properti adalah biaya aksesibilitas. Biaya aksesibilitas adalah biaya yang dikeluarkan seseorang menuju suatu tempat kegiatan, di mana apabila semakin kecil biaya aksesibilitas makin meningkat keuntungan. Properti yang terletak semakin dekat pada daerah CBD, umumnya bernilai (mempunyai tingkat kapitalisasi) lebih tinggi dibandingkan dengan yang jauh dari CBD.

Penelitian lain (Lusht, 1997: 26) menyebutkan bahwa manusia dalam rangka memenuhi kebutuhannya selalu bertindak seefisien mungkin, yang memunculkan konsep aglomerasi (pemusatan kegiatan). Aglomerasi selain berfungsi mengurangi jarak total yang semestinya ditempuh juga menguntungkan secara ekonomis. Dengan sekali perjalanan orang dapat memenuhi tujuan utamanya dan sekaligus memperoleh kesempatan untuk memenuhi kebutuhan lain.

b. Pengaruh Luas Bangunan terhadap Tingkat Kapitalisasi Nilai Rumah di Kabupaten Klaten

Luas bangunan rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten. Interpretasinya adalah semakin luas bangunan suatu rumah maka semakin meningkatkan tingkat kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien luas bangunan rumah sebesar 0,003158 dengan probabilitas 0,0067 pada tingkat signifikansi 5%, yang dapat diartikan bahwa setiap peningkatan 1 (satu) meter persegi, akan meningkatkan tingkat kapitalisasi rumah sebesar 0,003158%.

Hasil penelitian ini, menunjukkan bahwa luas bangunan rumah akan mendorong peningkatan tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten. Beberapa produk properti perumahan saat ini dengan semakin menurunnya luas lahan juga mempunyai luas bangunan yang semakin sempit.

Berdasarkan data properti di kota Klaten tahun 2011, rumah yang mempunyai luas bangunan relatif luas sudah jarang diproduksi oleh para pengembang, karena harga tanah sudah tinggi, sehingga konsumen tidak mampu membeli, di samping lebih menguntungkan membuat rumah yang bertipe 21 sampai dengan 60 m².

c. Pengaruh Tempo Sewa terhadap Tingkat Kapitalisasi Nilai Rumah di Kabupaten Klaten

Tempo sewa yang semakin lama berpengaruh negatif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah. Interpretasinya adalah semakin lama tempo sewa maka akan menurunkan tingkat kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien tempo sewa sebesar $-0,076534$ dengan probabilitas $0,086$ pada tingkat signifikansi 5% , yang dapat diartikan bahwa semakin lama waktu sewa 1 tahun akan menurunkan tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten sebesar $0,077\%$.

Hasil penelitian ini dapat dimengerti dan sesuai dengan penelitian Mooney, dkk. (1998) bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi tingkat kapitalisasi adalah tempo sewa. Penjelasanannya adalah faktor dan cara pembangunan. Orang yang menyewa suatu rumah semakin panjang dengan pembayaran di muka, maka akan memungkinkan mendapatkan harga sewa relatif lebih murah, karena si pemilik rumah akan menerima uang *cash* lebih besar yang dapat diinvestasikan pada kegiatan ekonomi lain.

d. Pengaruh Fasilitas (Keberadaan Garasi) terhadap Tingkat Kapitalisasi Nilai Rumah di Kabupaten Klaten

Fasilitas (keberadaan garasi) berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah. Interpretasinya adalah rumah yang mempunyai fasilitas garasi akan meningkatkan tingkat

kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien fasilitas keberadaan garasi sebesar 0,233313 dengan probabilitas 0,0044 pada tingkat signifikasi 5%, yang dapat diartikan bahwa dengan keberadaan garasi pada rumah akan mengakibatkan peningkatan tingkat kapitalisasi sebesar 0,2333%. Bagi para pengembang perlu menambahkan fasilitas garasi bila menginginkan peningkatan harga rumah. Keberadaan garasi pada saat ini sangat vital, karena para pembeli sering menggunakan garasi untuk parkir mobil.

e. Pengaruh Motivasi Pemilik terhadap Tingkat Kapitalisasi Nilai Rumah di Kabupaten Klaten

Motivasi pemilik tidak berpengaruh terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien motivasi pemilik sebesar 0,140486 dengan probabilitas 0,0773 pada tingkat signifikasi 5%, yang dapat diartikan bahwa rumah yang semata-mata hanya untuk motivasi investasi maupun tidak untuk investasi, maka koefisien 0,140486 tidak berpengaruh terhadap penaikan dan penurunan tingkat kapitalisasi nilai rumah.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang meliputi jarak ke pusat pemerintahan, luas bangunan rumah, tempo sewa, fasilitas (keberadaan garasi), dan motivasi pemilik rumah berpengaruh secara signifikan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten.

2. Jarak ke Pusat Pemerintahan

Jarak ke pusat pemerintahan berpengaruh negatif terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah. Interpretasinya adalah semakin jauh rumah dari pusat pemerintahan maka semakin menurunkan tingkat kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien tingkat kapitalisasi nilai rumah sebesar -3,89 dengan probabilitas 0,227 pada tingkat signifikansi 5%, yang dapat diartikan bahwa setiap peningkatan 1 meter jarak rumah menjauh dari pusat pemerintahan, akan menurunkan tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten sebesar 3,89 % dan sebaliknya..

3. Luas Bangunan

Luas bangunan rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten. Interpretasinya adalah semakin luas bangunan suatu rumah maka semakin meningkatkan tingkat

commit to user

kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien luas bangunan rumah sebesar 0,003158 dengan probabilitas 0,0067 pada tingkat signifikansi 5%, yang dapat diartikan bahwa setiap peningkatan 1 (satu) meter persegi, akan meningkatkan tingkat kapitalisasi rumah sebesar 0,003158% dan sebaliknya.

4. Tempo Sewa

Tempo sewa rumah yang semakin lama berpengaruh negatif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah. Interpretasinya adalah semakin lama tempo sewa maka akan menurunkan tingkat kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien tempo sewa sebesar -0,076534 dengan probabilitas 0,086 pada tingkat signifikansi 5 %, yang dapat diartikan bahwa semakin lama waktu sewa 1 tahun akan menurunkan tingkat kapitalisasi nilai rumah di Kabupaten Klaten sebesar 0,076534 % dan sebaliknya.

5. Fasilitas Bangunan Rumah (Keberadaan Garasi)

Fasilitas (keberadaan garasi) berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah. Interpretasinya adalah rumah yang mempunyai fasilitas garasi akan meningkatkan tingkat kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien fasilitas keberadaan garasi sebesar 0,233313 dengan probabilitas 0,0044 pada tingkat signifikansi 5 %, yang dapat diartikan bahwa dengan keberadaan garasi pada rumah akan meningkatkan tingkat kapitalisasi nilai rumah sebesar 0,233313 % dan sebaliknya.

6. Motivasi Pemilik

Motivasi pemilik tidak berpengaruh terhadap tingkat kapitalisasi nilai rumah. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai koefisien motivasi pemilik sebesar 0,140486 dengan probabilitas 0,0773 pada tingkat signifikansi 5 %, yang dapat diartikan bahwa rumah yang semata-mata hanya untuk motivasi investasi maupun tidak untuk investasi (sebagai rumah tinggal), maka koefisien 0,140486 tidak berpengaruh terhadap kenaikan dan penurunan tingkat kapitalisasi nilai rumah.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan dan keterbatasan yang ada dalam penelitian ini, dapat disarankan sebagai berikut:

1. Informasi tingkat kapitalisasi nilai rumah agar dapat dimanfaatkan oleh calon penyewa untuk penentuan harga sewa rumah yang sesuai dengan kondisi-kondisi yang mencerminkan nilai pasar wajar.
2. Bagi para penyewa, untuk memperoleh harga rumah perlu memilih:
 - a. Rumah yang tidak dekat sekali dengan pusat pemerintahan, tetapi aksesibilitas mudah dijangkau.
 - b. Tempo sewa yang lama.
 - c. Rumah dengan luas bangunan yang ideal dan secukupnya sesuai kebutuhan.
 - d. Rumah yang tidak bergarasi, terkecuali memang mempunyai mobil.

3. Bagi para calon pembeli rumah/tanah dan yang akan berinvestasi, pengembang (developer) perlu mempertimbangkan aspek kedekatan lahan perumahan yang akan dibangun, di samping mempertimbangkan harga wajar tanah yang akan dibeli.
4. Penelitian agar dilakukan dengan jumlah sampel yang lebih banyak dengan menggunakan metode pengambilan sampel lain yang lebih akurat untuk memperoleh hasil yang lebih baik.
5. Agar dilakukan penyempurnaan model pada penelitian selanjutnya dengan memperbanyak variabel untuk memperoleh model yang mempunyai daya penjas dan daya ramal yang lebih baik.
6. Dengan rata-rata tingkat kapitalisasi rumah di Kabupaten Klaten sebesar 2,29%, maka bagi investor yang akan membeli rumah dengan tujuan untuk disewakan perlu dipertimbangkan dengan daerah lain yang lebih potensial yaitu Yogyakarta dan Surakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- Accetta, G.J., 1998, Supporting Capitalization Rates, *The Appraisal Journal*, October, 371-374.
- American Institute of Real Estate Appraisers, 1987, *The Appraisal of Real Estate*, 5th Edition, American Institute of Real Estate Appraiser, Chicago, Illinois.
- Appraisal Institute, 1993, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. 2nd Edition. Appraisal Institute. Chicago, Illinois.
- Arikunto, Suharsimi, 2002, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*, Edisi Revisi V, Cetakan Kedua Belas, Rineka Cipta, Jakarta.
- Eldred., Gary, 1987, *The Real Estate: Analysis and Strategy*, Harper and Row Publishers, New York.
- Eckert, J.K., Gloudemans and Almy Richard R, 1990, *Property Appraisal and Assessment Administration*, IAAO, Chicago, Illinois.
- Ghozali, I. 2001. *Aplikasi Analisis Multivariale dengan Program SPSS*. Bagian Penerbit UNDIP. Semarang.
- Gujarati, Damodar, N., 2004, *Basic Econometrics*, Third Edition, McGraw-Hill International Edition, New York.
- Handayani, Tuti., 2003, *Analisis Tingkat Kapitalisasi Nilai Rumah dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya di Kabupaten Lombok Timur*, Tesis, Program Pascasarjana, Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (Tidak Dipublikasikan).
- Harjanto, Budi, 1999, *Analisis Tingkat Kapitalisasi Sektor Perumahan dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya*, *Jurnal Survei dan Penilaian Properti*, Juli , 21-35.
- _____, 2000, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Bahan Kuliah MEP, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Insukindro, 2001, *Modul Pelatihan Ekonometrika Dasar*, Program Magister Sains, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- IAAO, 1996, *Property Assessment Appraisal*, International Association of Assessment Officer, Chicago, Illinois.

commit to user

- Kelsall, D.D, 1997, "*Loading Capitalization Rates and Discount Rates for Property Taxes and Other Expenses Items*", *The Appraisal Journal*, April, 171-178.
- Kuncoro, Mudrajad, 2001, *Metode Kuantitatif -Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Lusht, Kenneth M., 1997, *Real Estate Valuation*, Tmes Mirror Higher Education Group, Inc. USA.
- Martin, J.H., and Sussman, M.W, 1997, "The Twelve Rs: An Overview of Capitalization Rate Derivation", *The Appraisal Journal*, April, 149-155.
- Mooney, S.P., Vergin, T.L., and Mortrude, S.J., 1998, "Why Capitalization Rate of Single-Tenant Property Vary", *The Appraisal Journal*, October, 366-370.
- Maddala, G.S., 2001, *Introduction to Econometrics*, Third Edition, John Wiley & Sons Ltd., England.
- Saptoto, N.H., 2002, *Analisis Tingkat Kapitalisasi Properti Apartemen Strata Title dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya di Daerah Kota Jakarta Selatan*, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (Tidak Dipublikasikan).
- Sevilla, C.G. 1993. *Pengantar Metode Penelitian*. Universitas Indonesia. Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. 1994. *Metode Peenelitian Survai*. LP3SE. Jakarta.
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Bisnis*. Penerbit Alfabeta. Bandung.