

## FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN NILAI TANAH DAN BANGUNAN PADA SUATU PROPERTI

**N. Dita P. Putra**

Program Studi Teknik Sipil

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

e-mail: ditaputra@yahoo.com; ditaputra1@gmail.com

### ABSTRAK

Banyak hal yang terus berkembang dalam suatu properti, salah satunya adalah tanah dan bangunan. Semakin berkembangnya tingkat kehidupan masyarakat dan juga karena didukung oleh semakin berkembangnya pembangunan serta kebutuhan masyarakat akan lahan baru mengakibatkan adanya perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti. Untuk itu perlu diidentifikasi faktor-faktor yang dapat mempengaruhi perubahan-perubahan tersebut. Pada studi ini dilakukan wawancara kepada para ahli dibidangnya, seperti konsultan penilai, pihak perbankan, dinas perpajakan, dan lembaga lain yang memiliki kompetensi tentang penilaian, kemudian dibuat kuisisioner yang nantinya diajukan kepada para responden sehingga dapat dianalisa dengan menggunakan skala pengukuran untuk didapatkan tingkat korelasi dan signifikansinya dimana sebelumnya dilakukan uji validitas dan reliabilitas. Hasil dari penelitian ini adalah dapat ditetapkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti, yang nantinya dapat memberikan manfaat kepada seluruh kalangan masyarakat baik itu masyarakat umum, pemerintah, pendidikan, dan dunia usaha dalam mengambil kebijakan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan segala kegiatan tentang properti tanah dan bangunan, baik itu investasi, jual beli, dan lain sebagainya. Berdasarkan hasil uji signifikansi dan korelasi, dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti yaitu ekonomi, lokasi, kondisi alam, kebijakan/regulasi, topografi, demografi, fasilitas, aksesibilitas, lingkungan sosial dan real properti.

**Kata kunci:** faktor, perubahan nilai tanah, bangunan.

### PENDAHULUAN

Seiring dengan pertumbuhan kota-kota besar di Indonesia yang semakin meningkat, maka akan mengakibatkan berkembangnya pula tingkat kehidupan masyarakatnya yang membawa dampak peningkatan mutu kualitas hidup pada penduduk kota tersebut. Bertolak dari semua itu, berbagai pihak yang terkait dalam usaha pengembangan suatu properti seperti halnya pemerintah maupun pihak swasta berlomba-lomba untuk memajukan kualitas pembangunan yang ada saat ini maupun yang terencana dimasa datang, sehingga mengakibatkan terjadinya perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti.

Tanah dan bangunan merupakan aset yang paling mendominasi penilaian pada suatu properti. Tanah dan penggunaannya merupakan aspek yang penting dan

mempengaruhi kemampuan membangun suatu bangsa, tidak hanya secara ekonomi namun juga secara sosial dan budaya, karena perubahan nilai aset (tanah dan bangunan) itu sendiri dipengaruhi oleh faktor fisik, ekonomi, sosial, dan budaya. Hal ini terbukti ketika kondisi perekonomian bangsa ini terpuruk ternyata membawa dampak pada merosotnya industri real estat. Oleh karena itu, wajib memperhatikan konsep hukum mengenai benda yang berwujud (*tangible*) dan tidak berwujud (*intangible*) yang mempunyai nilai disebut properti, yang bisa juga disebut sebagai aset, yang berlaku di Indonesia sebagai dasar penilaian properti (Standart Penilaian Indonesia, 2002). Dalam perkembangannya, perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti saat ini memberikan sorotan yang tidak bisa dipandang dengan sebelah mata, karena

begitu banyak faktor yang dapat mempengaruhinya. Untuk itu perlu diberikan suatu perhatian khusus. Dalam menyikapi hal tersebut perlu untuk ditinjau faktor-faktor yang dapat mempengaruhinya, sehingga dapat diketahui dan dipahami guna kepentingan dimasa datang.

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti.
2. Untuk mengetahui tingkat signifikansi dan korelasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Definisi

Terdapat beberapa definisi penilaian (*appraisal*) menurut Betts, Ely (2001) dan Standart Penilaian Indonesia (2002), antara lain:

1. Penilaian (*Appraisal*) adalah suatu proses pekerjaan penilai berdasar opini, ketrampilan, pelatihan, data, dedikasi, dan obyektifitas dalam memberikan suatu estimasi atas nilai ekonomis suatu properti baik berwujud maupun tidak berwujud.
2. Penilai (*Appraiser*) adalah seseorang yang melakukan kegiatan penilaian berdasarkan pada kode etik Penilai Indonesia.
3. Laporan Penilaian (*Appraisal Report*) adalah suatu dokumen yang berisikan estimasi nilai suatu properti yang cukup jelas datanya dengan berpedoman pada suatu tanggal tertentu yang mengandung hasil analisa perhitungan dan opini dari sejumlah data yang relevan sebagai bahan penunjang yang dibutuhkan dalam suatu penilaian.

Dalam Standart Penilaian Indonesia 2002 dikenal istilah harga, nilai dan biaya yang mempunyai pengertian berbeda yaitu:

1. Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk sesuatu barang dan jasa.
2. Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial antara barang dan jasa yang tersedia untuk dibeli dan mereka yang membeli dan

menjualnya. Nilai bukan merupakan fakta tapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu dalam hubungannya dengan definisi nilai tertentu.

3. Biaya adalah suatu jumlah uang yang dikeluarkan dalam melakukan suatu pengadaan atau pembuatan suatu properti.

### Konsep-konsep Real Estat, Properti dan Aset

1. Real estat adalah tanah dan semua kepunyaannya atau hak yang terkandung dan apapun yang terbentuk atau diletakkan di atasnya oleh kejadian alam atau buatan manusia. *Real estate* dirumuskan sebagai tanah secara fisik dan benda yang dibangun oleh manusia yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya. Hal ini adalah penguasaan fisik yang berwujud yaitu yang dapat dilihat dan dijamah (dipegang), bersama-sama dengan segala sesuatu yang didirikan pada tanah yang bersangkutan, di atas atau di bawah tanah.
2. Properti adalah sesuatu yang dapat dimiliki.
3. Aset adalah sumber daya yang dimiliki dan dikuasai dimana daripadanya dapat diharapkan manfaat ekonomi. Kepemilikan atas aset itu sendiri sebenarnya bersifat tidak berwujud. Namun, aset yang dimiliki dapat bersifat berwujud atau tidak berwujud.

### Prinsip Dasar Penilaian

Dalam melakukan penilaian properti diperlakukan beberapa prinsip dasar penilaian menurut Ventolo, Williams 1990 antara lain: *Principle of Highest and Best Use* (Prinsip Penggunaan yang Terbaik dan Setinggi Mungkin) yaitu dalam mengestimasi nilai suatu properti harus diperhitungkan keuntungan yang utama dan tingkat pengembalian yang semaksimal mungkin dari properti, prinsip dasar yang kedua yaitu *Principle of Supply and Demand* (Prinsip Persediaan dan Permintaan) dimana suatu properti akan mempunyai nilai bila properti tersebut dapat digunakan. Nilai

properti akan naik bila persediaan kurang, dan akan turun bila persediaan banyak, prinsip ketiga adalah *Principle of Substitution* (Prinsip Pengganti) dimana pembeli suatu properti tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibandingkan dengan biaya pembelian properti lain yang sama atau sejenis, *Principle of Anticipation* (Prinsip Keuntungan yang Diharapkan Properti) adalah nilai suatu properti yang diharapkan akan memberikan keuntungan di masa yang akan datang atau penggunaan properti tersebut, *Principle of Conformity* (Prinsip Kesesuaian) yaitu properti yang terletak pada lingkungan yang cocok baik sosial maupun ekonominya akan mempunyai nilai maksimum, *Principle of Competition* (Prinsip Persaingan) yang berarti nilai properti akan dipengaruhi oleh tingkat persaingan pada jenis properti yang sama, *Principle of Consistent Use* (Prinsip Penggunaan yang Tetap) yaitu properti harus dinilai berdasarkan penggunaan yang tetap, *Principle of Change*, *Principle of Progression and Regression*, *Principle of Contribution*, dan *Principle of Externalities*.

### **Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai**

Faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti menurut Betts, Ely (2001) antara lain:

#### 1. Faktor Fisik.

Nilai pada suatu properti tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh faktor fisik, karena bentuk atau rupa dari bangunan maupun tanah itu memberikan nilai secara langsung pada suatu properti. Faktor tersebut dibentuk secara alami (*natural*) maupun oleh tangan manusia. Contoh terbentuk oleh alam yaitu lahan itu sendiri, seperti *topography*, tanah dan geologi, minyak, iklim, udara, air, jangkauan dan lokasi, tumbuhan dan hewan, dan yang lainnya. Sedangkan contoh terbentuk oleh tangan manusia seperti ukuran dan luas yang ditentukan, bentuk bangunan, industri, fasilitas kesehatan dan keamanan, transportasi umum, keadaan lingkungan, bandar udara, jalan raya, komunikasi, taman bermain dan olah raga, fasilitas pendidikan.

#### 2. Faktor Sosial

Faktor ini juga sangat berkompeten dalam mempengaruhi suatu nilai properti tanah dan bangunan, sebab dengan komunitas yang dibentuk oleh manusia, dapat menciptakan perubahan lingkungan khususnya dalam kehidupan bermasyarakat sehingga memberikan nilai tersendiri pada daerah tersebut, misalnya ukuran keluarga, umur komunitas masyarakat, stabilitas kehidupan masyarakat, pertumbuhan populasi, gaya hidup, standart tempat tinggal, peraturan lingkungan, peraturan yang dibuat oleh pemerintah, tanggung jawab individu, dan lain-lainnya.

#### 3. Faktor Ekonomi

Seperti kita ketahui, ekonomi sangat erat kaitannya dengan nilai. Oleh karena itu, faktor ekonomi berperan aktif dalam mempengaruhi perubahan nilai yang ada pada suatu properti, misalnya tingkat pendapatan masyarakat, perubahan nilai mata uang dan tingkat suku bunga, pengembalian investasi, penawaran dan permintaan dan lain sebagainya.

#### 4. Faktor Politik

Berikut hal-hal yang berkaitan dengan politik yang ikut mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti adanya pemilu, pergantian presiden yang dapat mempengaruhi nilai mata uang, tingkat pelayanan polisi, tingkat pelayanan kesehatan, dan lainnya.

### **Data Menurut Statistik**

#### **Pengertian Data**

Tahapan yang sangat penting dalam proses penelitian ilmiah adalah menyusun alat ukur (*instrument*) penelitian sebagai pedoman untuk mengukur variabel-variabel penelitian. Alat ukur tersebut harus valid dan reliabel. Yang dikatakan valid adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat keandalan atau keahlian suatu alat ukur, sedangkan reliabel adalah keajekan atau konsistensi alat pengumpul data penelitian. Jenis alat ukur dapat berupa wawancara dan angket. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara ialah suatu cara pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya, sedangkan teknik pengumpulan data menggunakan angket (*questionnaire*) adalah

daftar pertanyaan yang diberikan kepada orang lain yang bersedia memberikan respons sesuai dengan permintaan pengguna dan lain-lainnya. Alat ukur yang baik sudah menetapkan tingkat pengukuran tertentu, yaitu dapat berupa *Nominal*, *Ordinal*, *Interval* and *Ratio* (NOIR).

Pada umumnya semua jenis angket paling sedikit mempunyai dua fungsi, yaitu deskripsi dan pengukuran. Fungsi angket pertama ialah informasi yang diperoleh melalui angket dapat memberikan gambaran atau deskripsi tentang karakteristik dari individu atau sekelompok responden, sedangkan fungsi angket kedua ialah untuk melakukan pengukuran variabel-variabel individual atau kelompok tertentu. Menurut Riduwan (2002), penyusunan angket yang baik, perlu memperhatikan beberapa faktor berikut:

- a. Populasi dan sampel.
- b. Tingkat sosial dan ekonomi, latar belakang pendidikan dan lain-lain individu dan kelompok sasaran yang hendak diteliti.
- c. Kejelasan fakta apa saja yang akan diperlukan untuk mempelajari masalah yang akan diteliti.
- d. Tingkat jangkauan untuk memperoleh fakta dan data.
- e. Bagaimana caranya angket diadministrasikan.
- f. Macam-macam alternatif atau model jawaban responden yang akan digunakan dalam penelitian.
- g. Berapa lama waktu pembuatan angket.
- h. Bagaimana kontrol atau kendali yang bisa dilakukan oleh peneliti agar responden dapat memberikan jawaban terhadap angket yang dibuat.
- i. Dalam menyusun pernyataan atau pertanyaan peneliti menggunakan pernyataan atau pertanyaan yang mudah dipahami responden, singkat, padat, dan sederhana. Hal ini harus diperhatikan, antara lain panjang pendeknya angket, isi angket, kerahasiaan jawaban, dan faktor lain yang terkait.

Selain itu, alat ukur penelitian harus valid dan reliabel melalui analisa validitas dan reliabilitas atau menggunakan alat ukur baku yang digunakan untuk mengukur berbagai variabel-variabel sosial dan

psikologi, baik sebagai tesis, disertasi maupun dibuat sengaja untuk mengukur variabel tertentu atau untuk penelitian tertentu.

### **Jenis Data**

Data menurut jenisnya ada dua yaitu data kualitatif dan data kuantitatif. Data kualitatif yaitu data yang berhubungan dengan kategorisasi, karakteristik berwujud pertanyaan atau berupa kata-kata. Data ini biasanya didapat dari wawancara dan bersifat subyektif sebab data tersebut ditafsirkan lain oleh orang yang berbeda. Data kualitatif dapat diangkakan dalam bentuk ordinal atau rangking. Data kuantitatif yaitu data yang berwujud angka-angka. Data ini diperoleh dari pengukuran langsung maupun dari angka-angka yang diperoleh dengan mengubah data kualitatif menjadi data kuantitatif.

### **Jenis Skala Pengukuran**

Maksud dari skala pengukuran ini untuk mengklasifikasikan variabel yang akan diukur supaya tidak terjadi kesalahan dalam menentukan analisa data dan langkah penelitian selanjutnya. Jenis skala pengukuran ada empat, yaitu skala nominal, skala ordinal, skala interval, dan skala rasio menurut Riduwan (2002) dan Singarimbun, Effendi (1989).

### **Skala Nominal**

Skala nominal yaitu skala yang paling sederhana disusun menurut jenisnya atau fungsi bilangan hanya sebagai simbol untuk membedakan sebuah karakteristik dengan karakteristik lainnya. Adapun ciri-ciri skala nominal antara lain hasil perhitungan dan tidak dijumpai bilangan pecahan, angka yang tertera hanya label saja, tidak mempunyai urutan atau rangking, tidak mempunyai ukuran baru, dan tidak mempunyai nol mutlak.

### **Skala Ordinal**

Skala ordinal ialah skala yang didasarkan pada rangking, diurutkan dari jenjang yang lebih tinggi sampai jenjang yang terendah atau sebaliknya. Analisa statistik yang digunakan ialah statistik non parametrik. Tingkat skala ordinal banyak

digunakan dalam penelitian sosial terutama untuk untuk mengukur kepentingan, sikap atau persepsi. Melalui pengukuran ini, peneliti dapat membagi respondennya ke dalam urutan rangking atas dasar sikapnya pada obyek atau tindakan tertentu.

**Skala Interval**

Skala interval adalah skala yang menunjukkan jarak antara satu data dengan data yang lain dan mempunyai bobot yang sama. Seperti halnya skala ordinal, skala interval mengurutkan orang atau obyek berdasarkan suatu atribut. Interval atau jarak yang sama pada skala interval dipandang mewakili interval atau jarak yang sama pula pada obyek yang diukur.

**Skala Rasio**

Skala rasio adalah skala pengukuran yang mempunyai nilai nol mutlak dan mempunyai jarak yang sama. Skala rasio diperoleh apabila selain informasi tentang urutan dan interval antar responden, mempunyai informasi tambahan tentang jumlah absolut atribut yang dimiliki oleh salah satu dari responden tadi. Karena ada titik nol, maka perbandingan rasio dapat ditentukan. Tes statistik yang digunakan ialah tes statistik parametrik.

**Tipe Skala Pengukuran**

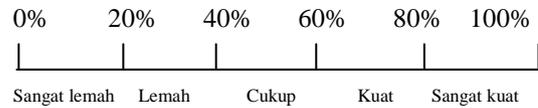
Berbagai skala sikap yang sering digunakan ada 5 macam, antara lain:

1. Skala *Likert*

Skala *likert* digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok tentang kejadian gejala sosial. Dalam penelitian gejala sosial ini telah ditetapkan secara spesifik oleh peneliti, yang selanjutnya disebut sebagai variabel penelitian.

Dengan menggunakan skala *likert*, maka variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi dimensi, dimensi dijabarkan menjadi sub variabel kemudian sub variabel dijabarkan lagi menjadi indikator-indikator yang dapat diukur. Akhirnya indikator-indikator yang terukur ini dapat dijadikan titik tolak untuk membuat item instrumen yang berupa pertanyaan atau pernyataan yang perlu dijawab oleh responden dimana setiap jawaban dengan bentuk pernyataan

atau dukungan sikap yang diberi nilai dengan kriteria interpretasi skor sebagai berikut:



Keterangan :

- Angka 0% - 20% = sangat lemah
- Angka 21% - 40% = lemah
- Angka 41% - 60% = cukup
- Angka 61% - 80% = kuat
- Angka 81% - 100% = sangat kuat

Populasi yang diambil sebagai sampel untuk uji korelasi dengan menggunakan skala *likert* adalah jumlah responden yang sebanding dengan nilai untuk pernyataan yang dijawab.

Tabel 1. Jumlah Responden

Responden	Jumlah Responden
- Pihak pengembang	3
- Pihak perpajakan	3
- Pihak perbankan bagian penilaian	3
Jumlah Total	9

2. Skala Guttman

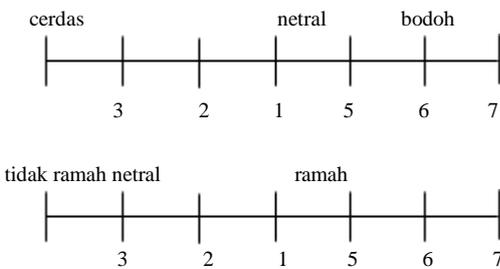
Skala Guttman merupakan skala kumulatif. Jika seseorang menyisakan pertanyaan yang berbobot lebih berat, maka seseorang itu akan mengiyakan pertanyaan yang kurang berbobot lainnya. Skala Guttman mengukur suatu dimensi saja dari suatu variabel yang multi dimensi. Skala ini disebut juga skala Scalogram yang sangat baik untuk meyakinkan peneliti tentang kesatuan dimensi dari sikap yang diteliti, yang sering disebut dengan atribut universal. Pada skala ini terdapat beberapa pertanyaan yang diurutkan secara hirarki untuk melihat sikap tertentu seseorang. Skala Guttman ialah skala yang digunakan untuk jawaban yang bersifat jelas, tegas, dan konsisten. Misalnya yakin-tidak yakin, ya-tidak, benar-salah, positif-negatif, pernah-belum pernah setuju-tidak setuju, dan lain sebagainya.

### 3. Skala Differensial Semantik (*Semantic Defferensial scale*)

Skala differensial semantik atau skala perbedaan semantik berisikan serangkaian karakteristik bipolar (dua kutub), seperti: panas–dingin, populer–tidak populer, baik–tidak baik, dan lain sebagainya. Karakteristik bipolar tersebut mempunyai tiga dimensi dasar sikap seseorang terhadap obyek, yaitu:

- a. Potensi, yaitu kekuatan atau atraksi fisik atau obyek.
- b. Evaluasi, yaitu hal-hal yang menguntungkan atau tidak menguntungkan suatu obyek.
- c. Aktivitas, yaitu tingkat gerakan suatu obyek

Contoh :



Dari contoh diatas, responden memberikan tanda (x) terhadap nilai yang sesuai dengan persepsinya. Para peneliti dapat menggunakan skala perbedaan simantik dalam berbagai cara.

### 4. Rating Scale

Berdasarkan ketiga skala pengukuran, yaitu skala likert, skala Guttman, skala perbedaan semantik, data yang diperoleh adalah data kualitatif yang dikuantitatifkan. Sedangkan *rating scale* yaitu data mentah yang didapat berupa angka kemudian ditafsirkan dalam pengertian kualitatif. Dalam *rating scale* responden tidak menjawab dari data kualitatif yang sudah tersedia tersebut, tetapi menjawab salah satu dari jawaban kuantitatif yang telah disediakan. Dengan demikian, bentuk *rating scale* lebih fleksibel, tidak terbatas untuk pengukuran sikap saja, tetapi untuk mengukur persepsi responden terhadap gejala atau fenomena lainnya.

### 5. Skala *Thurstone*

Skala *thurstone* meminta responden untuk memilih pertanyaan yang disetujui dari beberapa pernyataan yang menyajikan pandangan yang berbeda-beda. Pada umumnya setiap item mempunyai asosiasi nilai antara 1 sampai dengan 10, tetapi nilai-nilainya tidak diketahui oleh responden. Pemberian nilai ini berdasarkan jumlah tertentu pernyataan yang dipilih oleh responden mengenai angket tersebut.

Perbedaan antara skala *thurstone* dan skala *likert* ialah pada skala *thurstone* interval yang panjangnya sama memiliki intensitas kekuatan yang sama, sedangkan pada skala *likert* tidak perlu sama.

### Uji Validitas dan Reliabilitas Terhadap Suatu Konstruk dan Konsep

Pada penelitian manajemen umumnya variabel-variabel penelitiannya dirumuskan sebagai sebuah variabel laten (sering juga disebut faktor atau konstruk) yaitu variabel yang tidak diukur secara langsung, tetapi dibentuk melalui dimensi-dimensi yang diamati atau indikator-indikator yang diamati. Biasanya dimensi atau indikator itu diamati dengan menggunakan kuesioner atau angket yang bertujuan untuk mengetahui pendapat responden tentang suatu hal.

Sedangkan dalam penelitian ini hal yang ingin diketahui adalah apakah faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti dan bagaimana tingkat korelasi dan signifikansinya.

Dari hasil pengumpulan data para responden perlu dilakukan pengujian tentang validitas dan reliabilitas, untuk mengetahui apakah data tersebut layak untuk digunakan analisa lebih lanjut atau tidak. Kedua pengujian tersebut dilakukan dengan tujuan untuk meminimalisir adanya bias yang terjadi, sehingga kesalahan pengambilan kesimpulan hasil penelitian dapat diminimalisir sekecil mungkin.

### Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu

untuk mengungkapkan sesuatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut. Jadi validitas ingin mengukur apakah pertanyaan dalam kuesioner yang sudah dibuat betul-betul dapat mengukur apa yang hendak diukur. Mengukur tingkat validitas dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

- a. Melakukan korelasi antara skor butir pertanyaan dengan total skor konstruk atau variabel. Dengan menggunakan hipotesa sebagai berikut:

$H_0$  = Skor butir pernyataan berkorelasi positif dengan total skor konstruk

$H_A$  = Skor butir pernyataan tidak berkorelasi positif dengan total skor konstruk

Uji signifikansi dilakukan dengan membandingkan nilai  $r$  hitung dengan nilai  $r$  tabel untuk *degree of freedom* ( $df$ ) =  $n-k$ , dalam hal ini  $n$  adalah jumlah sampel dan  $k$  adalah jumlah konstruk. Jika  $r$  hitung (untuk  $r$  tiap butir dapat dilihat pada kolom *Corrected Item-Total Correlation*) lebih besar dari  $r$  tabel dan  $r$  nilai positif, maka butir atau pertanyaan tersebut dikatakan valid. (Ghozali, 2001).

- b. Dengan cara manual yaitu dengan menggunakan rumus teknik korelasi *product moment* untuk menghitung korelasi antar masing-masing. Secara statistik, angka korelasi yang diperoleh harus dibandingkan dengan angka kritik tabel korelasi nilai  $r$ . Tabel ini dapat dilihat pada lampiran. Cara melihat angka kritik adalah dengan melihat baris  $N-2$ . Untuk taraf signifikansinya dapat dibandingkan dengan taraf signifikansi 5% atau dengan taraf signifikansi 1%. Dengan syarat bahwa nilai  $r$  dari hitungan secara manual harus lebih besar dari nilai  $r$  pada tabel. (Singarimbun dan Effendi, 1989).
- c. Uji validitas dapat juga dilakukan dengan menghitung korelasi antara skor masing-masing butir pertanyaan dengan total skor. Untuk uji validitas ini menggunakan program SPSS (*Statistical Package for Social Science*). Dari tampilan *output* SPSS akan terlihat korelasi antara masing-masing skor butir pertanyaan terhadap total skor

butir-butir pertanyaan dengan melihat pada total skornya, dengan taraf signifikan maksimum 0,05 ( $p < 0,05$ ).

### Reliabilitas

Reliabilitas sebenarnya adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliabel atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Sebagai misal variabel atau konstruk motivasi diukur dengan 9 (sembilan) indikator dan masing-masing indikator berupa pertanyaan yang mengukur tingkat motivasi seseorang. Jawaban responden terhadap pertanyaan ini dikatakan reliabel jika masing-masing pertanyaan dijawab secara konsisten atau jawaban tidak boleh acak oleh karena masing-masing pertanyaan hendak mengukur hal yang sama yaitu motivasi. Pengukuran reliabilitas dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara:

- a. *Repeated Measure* atau pengukuran ulang. Disini seseorang akan disodori pertanyaan yang sama pada waktu yang berbeda, dan kemudian dilihat apakah seseorang itu tetap konsisten dengan jawabannya atau tidak.
- b. *One Shot* atau pengukuran sekali saja. Disini pengukuran hanya sekali dan kemudian hasilnya dibandingkan dengan pertanyaan lain atau mengukur korelasi antar jawaban pertanyaan. SPSS memberikan fasilitas untuk mengukur reliabilitas dengan uji *Statistik Cronbach Alpha* ( $\alpha$ ). Suatu konstruk atau variabel dikatakan reliabel jika memberikan nilai *Cronbach Alpha*  $> 0,06$ .

### METODE

#### Metode Penilaian

Pada penyusunan penelitian ini perlu adanya metodologi yang praktis dan sistematis agar mempermudah dan memperjelas topik yang dibahas, sehingga akan memberikan gambaran yang jelas tentang langkah-langkah yang akan dikerjakan sesuai dengan tujuan. Adapun langkah-langkah yang akan dilakukan pada penelitian ini adalah:

1. Identifikasi variabel-variabel yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti.
3. Pengumpulan data teoritis yang akan diperlukan sebagai data, baik berupa wawancara maupun mengajukan kuesioner kepada para ahli seperti konsultan penilai, pihak perbankan, dinas perpajakan dan para ahli yang lain (*expert judgment*).
4. Metodologi data untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam tujuan penelitian dengan menguji validitas dan reliabilitas serta melakukan pengukuran untuk mengetahui tingkat korelasi dan signifikansi dari faktor-faktor yang telah diidentifikasi..

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Variabel-variabel dari faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti diatas juga dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Faktor, Variabel-Variabel yang Mempengaruhi Nilai Tanah dan Bangunan

<p>1. Real properti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Tanah dan bangunan berperan penting bagi kehidupan manusia.</li> <li>b. Tanah dan bangunan merupakan properti primer.</li> <li>c. Terdapat benda lain selain tanah dan bangunan yang merupakan properti.</li> </ol>
<p>2. Kebijakan/regulasi</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pemerintah, politisi, dan badan legalitas lainnya memiliki pengaruh besar terhadap nilai properti tanah dan bangunan.</li> <li>b. Adanya pemilu, pergantian presiden berpengaruh pada nilai properti tanah dan bangunan.</li> <li>c. Hutang piutang negara terhadap pihak asing memiliki potensi dalam mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.</li> <li>d. Peraturan pemerintah dapat berpengaruh terhadap nilai tanah dan bangunan.</li> </ol>
<p>3. Demografi</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Tingkat kepadatan penduduk pada suatu daerah berperan dalam merubah nilai tanah dan bangunan.</li> <li>b. Pertumbuhan populasi pada kawasan tersebut dapat merubah nilai tanah dan bangunan.</li> <li>c. Umur komunitas masyarakat berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.</li> <li>d. Nilai properti tidak hanya dipengaruhi oleh karakteristik dan perubahan populasi tetapi dipengaruhi juga oleh spektrum aktivitas manusia.</li> </ol>
<p>4. Lingkungan sosial</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Peraturan yang ada pada kawasan tertentu memberikan sumbangsih nilai tersendiri pada kawasan tersebut.</li> <li>b. Gaya hidup dalam masyarakat pada kawasan tertentu seperti perumahan mempengaruhi nilai perumahan tersebut khususnya untuk tanah dan bangunan.</li> <li>c. Nilai tanah dan bangunan pada suatu daerah dipengaruhi oleh standar tempat tinggal yang ada pada daerah tersebut.</li> </ol>
<p>5. Aksesibilitas</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Tersedianya transportasi umum memberi peran dalam perubahan nilai tanah dan bangunan.</li> <li>b. Jangkauan kawasan perumahan terhadap pusat kota berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan.</li> <li>c. Adanya jalan yang layak pakai mengubah nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.</li> <li>d. Kemudahan informasi dalam menunjukkan suatu kawasan terhadap masyarakat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.</li> </ol>

Lanjutan Tabel 2.

6. Kondisi alam
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Iklim yang stabil berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.</li> <li>b. Udara yang sejuk memberi nilai tersendiri sehingga mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.</li> <li>c. Persediaan air yang memadai memberi nilai tersendiri sehingga memberi perubahan nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.</li> <li>d. Banyaknya tumbuhan dan hewan pada suatu lingkungan meubah nilai tanah dan bangunan.</li> </ul>
7. Topografi
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Keadaan kontur tanah yang kurang rata memberi nilai tersendiri terhadap tanah tersebut.</li> <li>b. Nilai tanah dan bangunan juga dipengaruhi oleh luas wilayahnya.</li> </ul>
8. Lokasi
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Letak wilayah berada dalam pusat keramaian memberi nilai pada tanah dan bangunan.</li> <li>b. Tanah dan bangunan pada suatu dataran tinggi memberi perubahan nilai tersendiri.</li> <li>c. Tanah dan bangunan dekat pantai memiliki nilai tersendiri sehingga merubah nilainya.</li> </ul>
9. Fasilitas
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Suatu daerah dekat tempat pendidikan mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.</li> <li>b. Suatu daerah dekat pelayanan kesehatan mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.</li> <li>c. Adanya taman bermain mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.</li> <li>d. Adanya pusat perbelanjaan pada kawasan tersebut mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.</li> </ul>
10. Ekonomi
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tingkat pendapatan masyarakat berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan.</li> <li>b. Perubahan nilai mata uang negara mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.</li> <li>c. Perubahan tingkat suku bunga yang ada juga berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan.</li> <li>d. Besar kecilnya permintaan dan penawaran terhadap tanah dan bangunan mempengaruhi nilai dari pada tanah dan bangunan itu sendiri.</li> <li>e. Terjadinya inflasi mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.</li> </ul>

**Uji Validitas (Kesahihan)**

Uji validitas dapat dilakukan dengan beberapa cara, salah satunya adalah dengan cara manual yaitu dengan menggunakan rumus Teknik Korelasi *Product Moment*. Dalam perhitungan, penelitian ini dapat dikategorikan sebagai validitas konstruk dimana langkah-langkah yang ditempuh melalui proses pembuatan kerangka dari suatu konsep yaitu dengan studi literatur dan mendiskusikan konsep tersebut dengan ahli-ahli yang berkompeten dalam penilaian, kemudian pendapat para ahli dan hasil dari studi literatur tadi dicari kesamaannya. Berdasarkan kesamaan pendapat itu, kemudian disusun kerangka konsep yang dapat diwujudkan berupa pertanyaan yang akan dimasukkan kedalam alat pengukur. Dimana alat ukur yang sesuai dengan validitas diatas adalah dengan menggunakan Teknik Korelasi *Product Moment*.

$$r = \frac{N(\sum XY) - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{(N\sum X^2 - (\sum X)^2) - (N\sum Y^2 - (\sum Y)^2)}} \dots\dots(1)$$

Berikut perhitungan validitas dengan metode *product moment*:

Tabel 3. Hasil Kuesioner Indikator 1 (Real Properti)

Responden	No Pernyataan			Total
	A	B	C	
1	3	4	5	13
2	4	4	4	13
3	5	4	4	13
4	3	2	3	13
5	4	4	4	12
6	4	3	4	14
7	3	2	1	10
8	5	4	4	13
9	4	5	4	14

Keterangan:

- A. Tanah dan bangunan berperan penting bagi kehidupan manusia.
- B. Tanah dan bangunan merupakan properti primer.
- C. Terdapat benda lain selain tanah dan bangunan yang merupakan properti.

Tabel 4. Perhitungan Korelasi Teknik *Product Moment*

RESPONDEN	X1	X2	X3	Y	X1 <sup>2</sup>	X2 <sup>2</sup>	X3 <sup>2</sup>	Y <sup>2</sup>	XY1	XY2	XY3
1	3	4	5	12	9	16	25	144	36	48	60
2	4	4	4	12	16	16	16	144	48	48	48
3	5	4	4	13	25	16	16	169	65	52	52
4	3	2	3	8	9	4	9	64	24	16	24
5	4	4	4	12	16	16	16	144	48	48	48
6	4	3	4	11	16	9	16	121	44	33	44
7	3	2	1	6	9	4	1	36	18	12	6
8	5	4	4	13	25	16	16	169	65	52	52
9	4	5	4	13	16	25	16	169	52	65	52
N	35	32	33	100	141	122	131	1160	400	374	386

Sumber : Hasil Perhitungan

X adalah skor pernyataan nomor 1.

Y adalah skor total.

XY adalah skor pernyataan nomor 1 dikalikan skor total.

Masukkan semua angka-angka diatas kedalam rumus korelasi *product moment*, dan menjadi:

- Untuk variabel X1:

$$r_{xy} = \frac{(9 \times 400)(35 \times 100)}{\sqrt{[(9 \times 141)(35 \times 35)][(9 \times 160)(100 \times 100)]}}$$

$$r_{xy} = 0,719$$

- Untuk variabel X2:

$$r_{xy} = \frac{(9 \times 374)(32 \times 100)}{\sqrt{[(9 \times 122)(32 \times 32)][(9 \times 160)(100 \times 100)]}}$$

$$r_{xy} = 0,920$$

- Untuk variabel X3:

$$r_{xy} = \frac{(9 \times 3856)(33 \times 100)}{\sqrt{[(9 \times 131)(33 \times 33)][(9 \times 160)(100 \times 100)]}}$$

$$r_{xy} = 0,874$$

Jadi bila jumlah responden ada 9 orang maka jalur yang dilihat adalah baris 9-2 = 7. Untuk taraf signifikansi 5%, angka kritik adalah 0,622. Karena angka korelasi yang diperoleh pada pernyataan nomor 1, 2 dan 3 diatas angka kritik taraf 5% maka seluruh pernyataan di atas adalah signifikan. (Singarimbun dan Effendi, 1989).

#### Uji Reliabilitas (Keandalan)

Seperti yang telah diatas bahwa uji reliabilitas (keandalan) dapat diuji dengan menggunakan program SPSS dengan uji statistik *Cronbach Alpha* ( $\alpha$ ) sebesar 0.60. Jadi suatu variabel dikatakan reliabel jika nilai alpha ( $\alpha$ ) pada hasil *output* SPSS  $\alpha$  0,60. Berdasarkan hasil perhitungan yang terlihat pada Tabel 5 dapat diketahui bahwa seluruh indikator dalam variabel dinyatakan andal. Hal ini dapat dilihat pada kolom koefisien alpha, dimana memiliki nilai ( $\alpha$ ) 0,60.

Tabel 5. Rekapitulasi Hasil Uji Reliabilitas Faktor Peubah Nilai Tanah dan Bangunan

No	Variabel Faktor-Faktor Nilai	Koefisien Alpha	<i>Cronbach Alpha</i>	Status
1	Real Properti	0,7909	0,6000	Andal
2	Kebijakan / regulasi	0,9261	0,6000	Andal
3	Demografi	0,8467	0,6000	Andal
4	Lingkungan Sosial	0,8883	0,6000	Andal
5	Aksesibilitas	0,7955	0,6000	Andal
6	Kondisi Alam	0,9165	0,6000	Andal
7	Topographi	0,6446	0,6000	Andal
8	Lokasi	0,9397	0,6000	Andal
9	Fasilitas	0,7737	0,6000	Andal
10	Ekonomi	0,9155	0,6000	Andal

Sumber: Hasil Perhitungan

Dari Tabel 5 dapat dilihat bahwa seluruh pernyataan (indikator) dalam tiap elemen (variabel) dapat dikatakan andal dengan

angka koefisien alpha lebih besar dari angka *Cronbach Alpha* ( $\alpha$ ) sebesar 0,6. Setelah dilakukan perhitungan manual, maka

selanjutnya dilakukan perhitungan dengan menggunakan program SPSS. Dari perhitungan dengan menggunakan program tersebut, maka didapatkan faktor-faktor yang

dapat mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti berdasarkan urutan tingkat korelasi dan signifikansinya, dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan Menurut Urutan Tingkat Korelasi dan Signifikansi

No	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Dan Bangunan	Nilai Korelasi	Nilai Signifikansi
1	Variabel 10. Ekonomi	1,000	0,000
2	Variabel 08. Lokasi	0,944	0,000
3	Variabel 06. Kondisi Alam	0,914	0,001
4	Variabel 02. Kebijakan/Regulasi	0,824	0,006
5	Variabel 07. Topografi	0,783	0,013
6	Variabel 03. Demografi	0,682	0,043
7	Variabel 09. Fasilitas	0,654	0,056
8	Variabel 05. Aksesibilitas	0,558	0,118
9	Variabel 04. Lingkungan Sosial	0,482	0,189
10	Variabel 01. Real Properti	-0,374	0,321

Sumber : Hasil Perhitungan

### KESIMPULAN

Dari analisa dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti adalah sebagai berikut:
  - a. Variabel 1 Real Properti
    - (a. Tanah dan bangunan berperan penting bagi kehidupan manusia;
    - b. Tanah dan bangunan merupakan properti primer;
    - c. Terdapat benda lain selain tanah dan bangunan yang merupakan properti).
  - b. Variabel 2 Kebijakan/Regulasi
    - (a. Pemerintah, politisi, dan badan legalitas lainnya;
    - b. Pemilu, pergantian presiden;
    - c. Hutang piutang negara terhadap pihak asing;
    - d. Peraturan pemerintah).
  - c. Variabel 3 Demografi
    - (a. Tingkat kepadatan penduduk pada suatu daerah;
    - b. Pertumbuhan populasi pada kawasan tersebut;
    - c. Umur komunitas masyarakat;
    - d. Spektrum aktivitas manusia).
  - d. Variabel 4 Lingkungan sosial
    - (a. Peraturan yang ada pada kawasan tertentu;
    - b. Gaya hidup dalam masyarakat;
    - c. Standar tempat tinggal).
  - e. Variabel 5 Aksesibilitas
    - (a. Tersedianya transportasi umum;
    - b. Jangkauan kawasan perumahan terhadap pusat kota;
    - c. Jalan yang layak pakai;
    - d. Kemudahan informasi dalam menunjukkan suatu kawasan terhadap masyarakat).
  - f. Variabel 6 Kondisi Alam
    - (a. Iklim yang stabil;
    - b. Udara yang sejuk;
    - c. Persediaan air yang memadai;
    - d. Banyaknya tumbuh-tumbuhan dan hewan pada suatu lingkungan).
  - g. Variabel 7 Topografi
    - (a. Keadaan kontur tanah;
    - b. Luas wilayah).
  - h. Variabel 8 Lokasi
    - (a. Letak wilayah berada dalam pusat keramaian;
    - b. Tanah dan bangunan yang berada pada suatu dataran tinggi;
    - c. Tanah dan bangunan dekat pantai).
  - i. Variabel 9 Fasilitas
    - (a. Tempat pendidikan;
    - b. Pelayanan kesehatan;
    - c. Taman bermain;
    - d. Pusat perbelanjaan pada kawasan tersebut)
  - j. Variabel 10 Ekonomi
    - (a. Tingkat pendapatan masyarakat;
    - b. Perubahan nilai mata uang

- negara; c. Perubahan tingkat suku bunga; d. Besar kecilnya permintaan dan penawaran; e. Terjadinya inflasi).
2. Untuk faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti berdasarkan urutan signifikansi dan korelasi adalah sebagai berikut:
- a. Variabel 10 Ekonomi
    - (a. Tingkat pendapatan masyarakat;
    - b. Perubahan nilai mata uang negara;
    - c. Perubahan tingkat suku bunga;
    - d. Besar kecilnya permintaan dan penawaran;
    - e. Terjadinya inflasi).
  - b. Variabel 8. Lokasi
    - (a. Letak wilayah berada dalam pusat keramaian;
    - b. Tanah dan bangunan yang berada pada suatu dataran tinggi;
    - c. Tanah dan bangunan dekat pantai).
  - c. Variabel 6 Kondisi Alam
    - (a. Iklim yang stabil;
    - b. Udara yang sejuk;
    - c. Persediaan air yang memadai;
    - d. Banyaknya tumbuh-tumbuhan dan hewan pada suatu lingkungan).
  - d. Variabel 2 Kebijakan/Regulasi
    - (a. Pemerintah, politisi, dan badan legalitas lainnya;
    - b. Pemilu, pergantian presiden;
    - c. Hutang piutang negara terhadap pihak asing;
    - d. Peraturan pemerintah).
  - e. Variabel 7 Topografi
    - (a. Keadaan kontur tanah;
    - b. Luas wilayah).
  - f. Variabel 3 Demografi
    - (a. Tingkat kepadatan penduduk pada suatu daerah;
    - b. Pertumbuhan populasi pada kawasan tersebut;
    - c. Umur komunitas masyarakat;
    - d. Spektrum aktivitas manusia).
  - g. Variabel 9 Fasilitas
    - (a. Tempat pendidikan;
    - b. Pelayanan kesehatan;
    - c. Taman bermain;
    - d. Pusat perbelanjaan pada kawasan tersebut).
  - h. Variabel 5 Aksesibilitas
    - (a. Tersedianya transportasi umum;
    - b. Jangkauan kawasan perumahan terhadap pusat kota;
    - c. Jalan yang layak pakai;
    - d. Kemudahan informasi dalam menunjukkan suatu kawasan terhadap masyarakat).
  - i. Variabel 4 Lingkungan Sosial
    - (a. Peraturan yang ada pada kawasan tertentu;
    - b. Gaya hidup dalam masyarakat;
    - c. Standar tempat tinggal).
  - j. Variabel 1 Real Properti
    - (a. Tanah dan bangunan berperan penting bagi kehidupan manusia;
    - b. Tanah dan bangunan merupakan properti primer;
    - c. Terdapat benda lain selain tanah dan bangunan yang merupakan properti).

#### DAFTAR PUSTAKA

- Betts, R.M., Ely, S.J., 2001, *Basic Real Estate Appraisal*, Fifth Edition. Dennis Mckenzie, Amerika Serikat.
- Komite Penyusun SPI, 2002, *Standart Penilaian Indonesia*, Jakarta.
- Riduwan, 2002, *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Alfabeta, Bandung.
- Singarimbun, M., Effendi, S., 1989, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Ventolo, W.L., dan Williams, M.R., 1990, *Fundamental of Real Estate Appraisal*, 5<sup>th</sup> Edition, Terry V.Gr.