

## **Analisa Variabel Intrinsik, Lingkungan, dan Jarak dalam Penilaian Rumah Peristirahatan di Graha Puncak Trawas**

Njo Anastasia

Staf Pengajar, Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen, Universitas Kristen Petra Surabaya

Shierly Ivonne

Melani Setiawan

Alumni, Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen, Universitas Kristen Petra Surabaya

### **ABSTRAK**

Penilaian menggunakan metode data pasar adalah membandingkan properti yang dinilai dengan properti lain yang sejenis dan baru saja terjual. Jika terjadi perbedaan maka dilakukan penyesuaian pada variabel-variabel yang membedakan.

Tujuan dari penelitian ini adalah melihat apakah ada perbedaan preferensi antara penilai dan pembeli dalam penggunaan variabel intrinsik, lingkungan, dan jarak dalam menentukan nilai pasar rumah peristirahatan di Graha Puncak Trawas. Penelitian ini menggunakan kuesioner untuk disebarakan pada penilai dan pembeli. Kemudian masing-masing pihak menentukan ranking terhadap ketiga variabel di atas. Data yang diperoleh kemudian diolah menggunakan Uji Konkordasi Kendall.

Hasil penelitian menunjukkan terdapat perbedaan preferensi antara penilai dan pembeli. Penilai lebih mempertimbangkan variabel lingkungan kemudian variabel intrinsik, sedangkan pembeli lebih mempertimbangkan variabel intrinsik kemudian variabel lingkungan. Sedangkan variabel jarak dianggap tidak terlalu penting.

**Kata kunci:** penyesuaian, intrinsik, lingkungan, jarak.

### **ABSTRACT**

*The market comparison method of valuation compares the value of property with a group of properties that have similar characteristics and which have recently sold. If there is a difference, then adjustments are made for the variables that are different.*

*The purpose of this research is to determine if there is a difference between appraisers and buyers using intrinsic, environmental, and distance variables to set market value for villas in the Graha Puncak Trawas development. This research uses a questionnaire for both appraisers and buyers. Each is asked to determine their ranking for the three above variables. The data obtained is analysed using Kendall Concordance method.*

*The result of this study shows that there is a difference in preference between appraisers and buyers. Appraisers first consider environmental variables then intrinsic variables, but the buyers first consider intrinsic variables then environmental variables. Distance variables are not found to be too important.*

**Key words:** *adjustment, intrinsic, environment, distance.*

## LATAR BELAKANG DAN RUMUSAN MASALAH

Perkembangan kota membawa dampak positif dan negatif. Salah satu dampak negatifnya adalah polusi. Untuk menghindari dampak tersebut, sewaktu-waktu masyarakat mencari ketenangan di luar kota. Salah satunya mencari rumah peristirahatan di Graha Puncak Trawas, di desa Trawas dan desa Ketapan Rame, kecamatan Trawas, kabupaten Mojokerto.

Rumah peristirahatan tersebut ditawarkan pada konsumen dengan cara jual beli, sehingga timbul persepsi yang berbeda antara pembeli dengan penilai dalam menentukan nilai pasar properti tersebut.

Menurut Millington (1988), harga berhubungan dengan penawaran dan permintaan yang ditentukan pembeli dan penjual di pasar terbuka. Penilai tidak dapat menentukan secara mutlak harga, tetapi penilai harus mampu menginterpretasikan pasar untuk mencari opini nilai. Teknik ini bergantung pada beberapa data properti pembanding yang sejenis dan yang baru saja terjual dengan properti yang dinilai berdasarkan variabel lokasi, kondisi fisik, dan lingkungan (Adair, et al., 1996).

Sedangkan Grissom (1991) berpendapat keahlian penilai ditekankan pada penyeleksian data-data pembanding dan dapat menentukan variabel-variabel yang akan dikomparasikan dengan properti yang dinilai (Adair, et al., 1996). Jadi analisa variabel-variabel dan penyesuaian harga jual properti pembanding didasarkan pada penilaian penilai dan keahliannya dalam menginterpretasikan perilaku pembeli.

Perbedaan persepsi antara pembeli dengan penilai menimbulkan perbedaan nilai pasar, sehingga penelitian ini ingin merumuskan:

1. Bagaimana preferensi penilai dan pembeli terhadap variabel intrinsik, lingkungan, dan jarak pada proses penilaian?
2. Bagaimana preferensi penilai dan pembeli terhadap variabel yang dominan pada variabel intrinsik, lingkungan, dan jarak pada proses penilaian?

## KAJIAN TEORI DAN LITERATUR

Penilaian adalah proses mengestimasi nilai (Wurtzebach dan Miles, 1991). Penilaian meliputi deskripsi atas properti yang dinilai, opini penilai tentang kondisi properti dan bertujuan untuk mendapatkan nilai finansial properti berdasar data pasar pada tahun yang relatif baru. Sekalipun penilaian didasarkan data lapangan, penilaian tetap merupakan opini. Salah satu indikator ketepatan hasil penilaian adalah seberapa jauh penilaian berbeda dengan data pasar (Ventolo dan Williams, 1990).

Menurut Wurtzebach dan Miles (1991), nilai dipengaruhi oleh *physical-environmental forces*, *economic forces*, *social forces*, dan *governmental forces*. Jadi sebagai penilai juga harus memperhatikan kondisi makro suatu negara, lingkungan dimana properti itu berada, dan berbagai perubahan kebijakan pemerintah.

Tujuan dari penilaian properti di Graha Puncak Trawas adalah menentukan *Market Value* atau Nilai Pasar, yaitu prakiraan harga tertinggi dari suatu properti dalam penjualannya di pasar terbuka, dan cukup waktu mendapatkan pembeli yang benar-benar mengerti utilitas dari properti tersebut (Shenkel, 1978).

Untuk memperoleh nilai pasar diperlukan salah satu metode penilaian, yaitu metode *sales comparison*. Metode ini membandingkan properti yang dinilai dengan properti

pembandingan yang sejenis untuk dilakukan penyesuaian (adjustment) terhadap variabel-variabel yang ada (Ventolo dan Williams, 1990) seperti rumus [1] di bawah:

$$\boxed{\text{Sales Price of Comparable Property} \pm \text{Adjustments} = \text{Indicated Value of Subject Property}} \quad (1)$$

Penilai yang konvensional membagi variabel yang diteliti menjadi dua kelompok yaitu variabel ekstrinsik dan intrinsik (Mackmin, 1985). Variabel eksternal meliputi kondisi ekonomi, populasi, tenaga kerja, perpindahan penduduk, keuangan, lokasi, transportasi dan lingkungan. Pada umumnya, variabel eksternal dipengaruhi oleh kondisi makro sehingga dalam penilaian variabel ini sulit diukur. Sedangkan variabel intrinsik terdiri dari luas, akomodasi, kondisi, desain, tata letak (layout), umur, dan tipe, lebih spesifik sehingga lebih mudah dilakukan pengukuran.

## HIPOTESIS

1. Diduga antara penilai dan pembeli terdapat perbedaan preferensi terhadap variabel intrinsik, lingkungan, dan jarak sebagai variabel adjustment pada metode data pasar.
2. Diduga antara penilai dan pembeli terdapat perbedaan dominasi variabel pada penggunaan variabel intrinsik, lingkungan, dan jarak sebagai variabel adjustment pada metode data pasar.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan adalah observasi, yaitu meninjau langsung lokasi properti yang akan dinilai bersama penilai dan pembeli. Kemudian masing-masing penilai dan pembeli mengisi kuesioner yang disediakan.

Teknik penarikan sampelnya adalah dipilih 5 orang penilai dan 5 orang pembeli yang masing-masing diberi 6 kuesioner untuk 6 rumah peristirahatan dari 2 tipe (Tipe 120 dan Tipe 180) yang berbeda lokasi.

Pengukuran masing-masing variabel yang diteliti:

<b>A. Variabel Intrinsik</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ukuran rumah</li> <li>2. Tipe rumah</li> <li>3. Umur bangunan</li> <li>4. Jumlah ruang tamu</li> <li>5. Jumlah kamar mandi</li> <li>6. Garasi, carport, taman</li> <li>7. Dapur</li> <li>8. Ruang makan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. Jumlah ruang tidur</li> <li>10. Denah bangunan</li> <li>11. Kondisi luar rumah peristirahatan</li> <li>12. Kondisi dalam rumah peristirahatan</li> <li>13. Perbaikan</li> </ol>
<b>B. Variabel Lingkungan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kualitas rumah disekitarnya</li> <li>2. Tipe rumah disekitarnya</li> <li>3. Kondisi lingkungan</li> <li>4. Area hijau</li> <li>5. Topografi tanah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Daya tarik lingkungan</li> <li>7. Pemandangan</li> <li>8. Keamanan</li> <li>9. Fasilitas dalam lingkungan</li> </ol>
<b>C. Variabel Jarak</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jarak ke toko-toko terdekat</li> <li>2. Jarak ke kota</li> <li>3. Jarak dari pintu gerbang ke rumah peristirahatan</li> <li>4. Jarak ke fasilitas umum dalam lingkungan</li> </ol>	

Variabel intrinsik mewakili variabel dari properti yang dinilai, sedangkan variabel lingkungan dan variabel jarak mewakili variabel eksternal.

Untuk menganalisa data digunakan Uji Konkordasi Kendall, yaitu menguji apakah ada keselarasan dari sekelompok subyek dalam menilai obyek tertentu menggunakan alat bantu SPSS.

## ANALISA DAN PEMBAHASAN

Di bawah ini ditunjukkan hasil analisa terhadap penilai dan pembeli rumah peristirahatan di Graha Puncak Trawas.

### 1. Penilai

Pada hasil penelitian diungkapkan bahwa:

	Mean rank		
Intrinsik	2.00	Chi-square	2.400
Lingkungan	1.80	df	2
Jarak	2.20	Asymp. Sig.	.301

Keterangan:

- Nilai Chi-Square 2,400 dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,301 sedangkan tingkat signifikansi 5%. Berarti tidak ada keselarasan antar penilai dalam menilai ketiga variabel.
- Menurut urutan mean rank (dari yang terkecil sampai terbesar) adalah variabel lingkungan, intrinsik, dan jarak. Jadi penilai mengutamakan variabel lingkungan kemudian intrinsik dan jarak dalam melakukan *adjustment* pada proses penilaian, meskipun masing-masing penilai tidak ada keselarasan dalam menilai ketiga variabel tersebut.

Variabel Intrinsik	Mean rank	Variabel Lingkungan	Mean rank	Variabel Jarak	Mean rank
A1	6.13	B1	7.63	C1	2.27
A2	6.80	B2	8.17	C2	3.33
A3	7.47	B3	3.77	C3	3.20
A4	7.40	B4	4.40	C4	1.20
A5	8.70	B5	3.83		
A6	9.03	B6	5.38		
A7	9.13	B7	3.73		
A8	9.80	B8	4.22		
A9	6.93	B9	3.87		
A10	4.53				
A11	4.37				
A12	4.60				
A13	6.10				
Chi-square	79.473	Chi-square	95.442	Chi-square	52.720
df	12	df	8	df	3
Asymp. Sig.	.000	Asymp. Sig.	.000	Asymp. Sig.	.000

Keterangan:

- a. Pada variabel *intrinsik*, nilai Chi-Square 79,473 dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) 5% dan derajat kebebasan (df) 12, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 21,026. Nilai probabilitas sebesar 0,000 sedangkan tingkat signifikansi 5%, berarti ada keselarasan antar penilai dalam menilai ketigabelas variabel intrinsik.
- b. Menurut urutan mean rank, penilai mengutamakan variabel kondisi luar rumah peristirahatan, denah bangunan, kondisi dalam rumah peristirahatan, perbaikan, ukuran rumah, tipe rumah, jumlah ruang tidur, ruang tamu, umur rumah, kamar mandi, garasi, carport, dan taman, dapur, serta ruang makan, dalam melakukan *adjustment* pada proses penilaian.
- c. Pada variabel *lingkungan*, nilai Chi-Square 95,442 dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) 5% dan derajat kebebasan (df) 8, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 15,507. Nilai probabilitas sebesar 0,000 sedangkan tingkat signifikansi 5%, berarti ada keselarasan antar penilai dalam menilai kesembilan variabel lingkungan.
- d. Menurut urutan mean rank, penilai mengutamakan variabel pemandangan, kondisi lingkungan, topografi tanah, fasilitas dalam lingkungan, keamanan, area hijau, daya tarik lingkungan, kualitas rumah disekitarnya dan tipe rumah disekitarnya, dalam melakukan *adjustment* pada proses penilaian.
- e. Pada variabel *jarak*, nilai Chi-Square 52,720 dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) 5% dan derajat kebebasan (df) 3, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 7,815. Nilai probabilitas sebesar 0,000 sedangkan tingkat signifikansi 5%, berarti ada keselarasan antar penilai dalam menilai keempat variabel jarak.
- f. Menurut urutan mean rank, penilai mengutamakan variabel jarak ke fasilitas umum dalam lingkungan, jarak ke toko-toko terdekat, jarak dari pintu gerbang ke rumah peristirahatan, dan jarak ke kota, dalam melakukan *adjustment* pada proses penilaian.

## 2. Pembeli

Pada hasil penelitian diungkapkan bahwa:

	Mean rank		
Intrinsik	1.40	Chi-square	21.600
Lingkungan	2.00	df	2
Jarak	2.60	Asymp. Sig.	.000

Keterangan:

- a. Nilai Chi-Square 21,600 dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) 5% dan derajat kebebasan (df) 2, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 5,99. Nilai probabilitas sebesar 0,000 sedangkan tingkat signifikansi 5%, berarti ada keselarasan antar pembeli dalam menilai ketiga variabel.
- b. Menurut urutan mean rank (dari yang terkecil sampai terbesar) adalah variabel intrinsik, lingkungan, dan jarak. Jadi pembeli mengutamakan variabel intrinsik, kemudian lingkungan dan jarak dalam memilih rumah peristirahatan.

Variabel Intrinsik	Mean rank	Variabel Lingkungan	Mean rank	Variabel Jarak	Mean rank
A1	6.97	B1	5.88	C1	2.82
A2	7.40	B2	6.43	C2	3.22
A3	8.43	B3	5.10	C3	2.67
A4	5.43	B4	5.62	C4	1.30
A5	4.17	B5	5.07		
A6	6.07	B6	4.63		
A7	5.52	B7	4.23		
A8	5.43	B8	3.88		
A9	2.78	B9	4.15		
A10	9.42				
A11	10.20				
A12	9.10				
A13	10.08				
Chi-square	130.588	Chi-square	23.698	Chi-square	37.595
df	12	df	8	df	3
Asymp. Sig.	.000	Asymp. Sig.	.003	Asymp. Sig.	.000

## Keterangan:

- Pada *variabel intrinsik*, nilai Chi-Square 130,588 dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) 5% dan derajat kebebasan (df) 12, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 21,026. Nilai probabilitas sebesar 0,000 sedangkan tingkat signifikansi 5%, berarti ada keselarasan antar pembeli dalam menilai ketigabelas variabel intrinsik.
- Menurut urutan mean rank, pembeli mengutamakan variabel jumlah ruang tidur, kamar mandi, ruang tamu, ruang makan, dapur, garasi, carport, dan taman, ukuran rumah, tipe rumah, umur rumah, kondisi dalam rumah peristirahatan, denah bangunan, perbaikan, kondisi luar rumah peristirahatan, dalam memilih rumah peristirahatan.
- Pada *variabel lingkungan*, nilai Chi-Square 23,698 dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) 5% dan derajat kebebasan (df) 8, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 15,507. Nilai probabilitas sebesar 0,003 sedangkan tingkat signifikansi 5%, berarti ada keselarasan antar pembeli dalam menilai kesembilan variabel lingkungan.
- Menurut urutan mean rank, pembeli mengutamakan variabel keamanan, fasilitas dalam lingkungan, pemandangan, daya tarik lingkungan, topografi tanah, kondisi lingkungan, area hijau, kualitas rumah disekitarnya dan tipe rumah disekitarnya, dalam memilih rumah peristirahatan.
- Pada *variabel jarak*, nilai Chi-Square 37,595 dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) 5% dan derajat kebebasan (df) 3, sedangkan nilai Chi-Square tabel adalah 7,815. Nilai probabilitas sebesar 0,000 sedangkan tingkat signifikansi 5%, berarti ada keselarasan antar pembeli dalam menilai keempat variabel jarak.
- Menurut urutan mean rank, pembeli mengutamakan variabel jarak ke fasilitas umum dalam lingkungan, jarak dari pintu gerbang ke rumah peristirahatan, jarak ke toko-toko terdekat, dan jarak ke kota, dalam memilih rumah peristirahatan.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Dari penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan preferensi antara penilai dan pembeli pada pemilihan variabel intrinsik, lingkungan, dan jarak sebagai variabel *adjustment* pada metode data pasar. Penilai lebih mempertimbangkan variabel lingkungan kemudian variabel intrinsik, sedangkan pembeli lebih mempertimbangkan variabel intrinsik kemudian variabel lingkungan. Sedangkan variabel jarak dianggap tidak terlalu penting.

Selain itu terdapat perbedaan preferensi dominasi variabel antara penilai dan pembeli pada penggunaan variabel intrinsik, lingkungan, dan jarak sebagai variabel *adjustment* pada metode data pasar.

Penilai lebih mempertimbangkan kondisi luar rumah peristirahatan, denah bangunan, kondisi dalam rumah peristirahatan (variabel intrinsik), pemandangan, kondisi lingkungan, topografi tanah (variabel lingkungan), jarak ke fasilitas umum dalam lingkungan, jarak ke toko-toko terdekat, jarak dari pintu gerbang ke rumah peristirahatan, dan jarak ke kota (variabel jarak) dalam melakukan *adjustment* pada proses penilaian.

Sedangkan pembeli lebih mempertimbangkan jumlah ruang tidur, kamar mandi, ruang tamu, ruang makan (variabel intrinsik), keamanan, fasilitas dalam lingkungan, pemandangan (variabel lingkungan), jarak ke fasilitas umum dalam lingkungan, jarak dari pintu gerbang ke rumah peristirahatan, jarak ke toko-toko terdekat, dan jarak ke kota (variabel jarak) dalam memilih rumah peristirahatan.

Sebagai masukan sebaiknya developer memperhatikan variabel intrinsik dan lingkungan guna meningkatkan nilai propertinya, karena pada umumnya jika nilai properti di pasar *secondary* baik, maka pasar *primary* juga baik. Developer juga perlu mempertimbangkan pelayanan purna jual dan kondisi fisik rumah peristirahatan, seperti mutu bahan bangunan dan tersedianya ruang keluarga, sebab dalam penelitian ini variabel tersebut belum dipertimbangkan oleh penilai dan pembeli.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adair A., J. Berry, dan S. McGreal. 1996. "Valuation of Residential Property—Analysis of Participant Behaviour". *Journal of Property Valuation and Investment*. Volume 14 No. 1. hal. 20-35.
- Mackmin, D. 1985. "Is There a Residential Valuer in the House?". *Journal of Valuation*. Volume 3. hal. 384-390.
- Shenkel, W.M. 1978. *Modern Real Estate Appraisal*. McGraw-Hill Inc. New York.
- Ventolo, W.L. dan M.R. William. 1990. *Fundamentals of Real Estate Appraisal*. Fifth edition. Real Estate Education Company. Chicago. Illinois.
- Wurtzbech, C.H. dan M.E. Miles. 1991. *Modern Real Estate*. Fourth edition, John Wiley and Sons Inc. New York.