

INTISARI

Nilai tanah dipengaruhi oleh banyak faktor baik internal maupun eksternal. Faktor internal menyangkut fisik dari tanah seperti luas, bentuk, letak dan sebagainya. Sedangkan faktor eksternal adalah menyangkut selain fisik dari tanah seperti lingkungan, aksesibilitas dan sebagainya yang secara langsung maupun tidak langsung akan mempengaruhi nilai tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh faktor eksternal terhadap nilai tanah kompleks perumahan serta membuat model matematisnya.

Dalam penelitian ini dibatasi hanya kompleks perumahan yang dibangun oleh pengembang. Dari pengumpulan dan pengolahan data yang dilakukan terdapat 84 buah data transaksi jual beli. Data tersebut merupakan data dari 12 kompleks perumahan yang dijadikan sampel penelitian serta 4 kompleks perumahan yang akan dipakai sebagai kontrol tes. Sedangkan nilai tanah yang digunakan untuk pembuatan model adalah nilai tanah rata-rata dari tiap-tiap kompleks. Variabel yang diteliti guna menentukan nilai tanah kompleks perumahan adalah jarak ke CBD, jarak ke rumah sakit terdekat, jarak ke pusat perbelanjaan terdekat, lebar jalan raya umum terdekat serta sistem pengamanan kompleks. Analisis data dengan menggunakan analisis regresi berganda dengan metode kuadrat terkecil *ordinary least square (OLS)*. Model regresi yang dicoba adalah model linier, model semilog (log-lin) dan model logaritma. Pengujian model yang digunakan adalah uji kriteria apriori ekonomi, uji kriteria statistik, uji multikolinearitas dan kontrol tes.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari tiga model regresi yang dicoba menghasilkan model yang terbaik yaitu model semilog (log-lin), dan variabel yang berpengaruh secara signifikan adalah jarak ke CBD, jarak ke pusat perbelanjaan terdekat, lebar jalan raya umum terdekat dan sistem pengamanan kompleks. Koefisien determinasi (*Adjusted R²*) dari model adalah 0,936, hal ini mengandung pengertian bahwa model dalam menjelaskan perubahan nilai tanah mempunyai kekuatan sebesar 93,6%. Dari kontrol tes yang dilakukan terhadap 4 kompleks perumahan yang berada di luar sampel penelitian menunjukkan bahwa tingkat keseragaman model yang ditunjukkan oleh nilai *COD* adalah sebesar 8,7323% yang berarti masih dalam batas toleransi yaitu sebesar 15%. Sedangkan tingkat akurasi model kurang baik karena dari nilai *COV* yang dihasilkan sebesar 14,749% berada di atas batas toleransi sebesar 10%. Tingkat kewajaran model yang dihasilkan dalam mengestimasi cukup baik karena nilai *PRD* sebesar 0,9866 berada dalam batas toleransi yaitu 0,98 sampai dengan 1,03.

Kata kunci : Nilai tanah, kompleks perumahan, faktor eksternal

ABSTRACT

Land values are influenced by several factors that can be grouped into internal and external factors. Internal factors are related to the physical characteristics of land such as square, shape, and position, while external factors are related to the non physical characteristics of land such as environment and accessibility. This research aims to study the influence of external factors to the land value of real estate modelled into mathematical equation.

This research focused on the valuation of real estates built by developers. The data samples used were 84 sale transactions. The data were collected from 12 real estates as data samples used for model calibration, and 4 real estates for control test model. The average of land values in each real estate was used as the dependent variable, while the distance to CBD, distance to the closest hospital, distance to the closest shopping centre, the width of the closest highway, and real estate security system were used as independent variables. Multiple regression analysis with the Ordinary Least Square (OLS) is used to analyze data. Three regression models, i.e., linear, semi-log, and logarithmic were generated by using the multiple regression analysis. Statistical and econometrical test were used to evaluate the designed models.

The result indicates that the semi log model produces the best model. The significant variables are distance to CBD, distance to the closest shopping centre, and real estate security system. The coefficient of determination (adjusted R^2) from the model was 0.936, which means the model can explain about 93.6% the change in land value. By applying the model to other 4 real estates as control test, the research finds that the model produces 8.7323% in uniformity (COD) which falls inside 15% as the tolerance limit and COV of the model is 14.749%, which is beyond 10% tolerance limit. The model produces a value of 0.9866 in PRD which indicates the goodness in estimating land value.

Keywords : *Land value, Real estate, External factor*