

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Surabaya terutama untuk wilayah yang mengalami perkembangan pesat pada sektor perdagangan dan jasa yaitu di Wilayah Surabaya Pusat dan Surabaya Timur serta berusaha untuk mengidentifikasi pengaruh faktor-faktor luas bangunan ruko, umur bangunan ruko, jumlah lantai bangunan ruko, jarak ruko dari pusat bisnis masing masing wilayah Kota Surabaya terhadap tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Surabaya wilayah pusat dan timur baik secara bersama sama maupun secara parsial.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik analisis regresi berganda, dimana akan dilihat hubungan variabel-variabel bebas dan variabel terikatnya. Sebelum melakukan interpretasi terhadap hasil regresi dari model yang digunakan, terlebih dahulu dilakukan pengujian terhadap asumsi asumsi klasik model *Ordinary Least Square* (OLS) sehingga model tersebut layak digunakan. Pengujian yang dilakukan adalah uji penyimpangan asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji autokolerasi dan uji heterokedastisitas

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa besar tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Surabaya wilayah pusat rata-rata sebesar 3,11persen, sedangkan tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Surabaya wilayah timur rata-rata sebesar 3,05 persen. Faktor-faktor yang meliputi luas bangunan ruko, umur bangunan ruko, dan jumlah lantai bangunan ruko secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap tingkat kapitalisasi properti ruko di wilayah Surabaya Pusat dan Timur. Jarak ruko ke pusat bisnis secara parsial berpengaruh tidak signifikan dan negatif terhadap tingkat kapitalisasi properti ruko di wilayah Surabaya Pusat dan Timur. Secara bersama sama, faktor-faktor yang meliputi luas bangunan ruko, umur bangunan ruko, jumlah lantai bangunan ruko, dan jarak ruko ke pusat bisnis berpengaruh signifikan terhadap tingkat kapitalisasi properti ruko di wilayah Surabaya Pusat dan timur.

Kata kunci: tingkat kapitalisasi, nilai pasar, ruko, metode tingkat kapitalisasi langsung.

## **ABSTRACT**

This objective of this research is to investigate how the level of capitalization of property shophouse in the city of Surabaya, especially for areas that experiencing rapid development in the trade and services sector, that are in the Central and East Surabaya Region and also to identify the influence of the factors of shophouse building area, building age, number of floor, the distance to the business center of each area on Surabaya City to the level of capitalization of shophouse property in Central and East Surabaya Region are simultaneously or partially.

The analytical technique used in this study is multiple linear regression method which will be seen the relationship of independent variables and dependent variables. Prior to interpretation of the regression results of the model used, first tested the assumption of the classical assumption of Ordinary Least Square (OLS) model so that the model is feasible to use. The test is a classical assumption deviation test which includes normality test, multicollinearity test, autocorrelation test and heteroskedasticity test.

Based on the result of data analysis and discussion, it can be concluded that the capitalization rate of shophouse property in center of Surabaya area is 3.11% average, then the capitalization level of shophouse property in eastern of Surabaya is 3.05% on the average. While the factors that include the building area, building age, and the number of floor are partially significant to the capitalization of shophouse property in Central and Eastern Surabaya. While the distance of shophouse to the business center partially have not significant and negative effect to the capitalization level of shophouse property in Central and Eastern Surabaya area. Simultaneously, factors that covering the building area, building age, the number of floor, and the distance of the shophouse to the business center have a significant effect to the capitalization of the shophouse property in Central and East Surabaya.

**Keyword:** capitalization rate, market value, shophouse, direct capitalization rate method