

Intisari

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh karakteristik properti yang membentuk nilai properti rumah tinggal pada kompleks perumahan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Sampel penelitian ini berjumlah 81 rumah dari 14 kompleks perumahan. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah metode *purposive sampling*, yang dapat diartikan sebagai sampel yang dipilih secara cermat sehingga relevan dengan rancangan penelitian, dikarenakan peneliti ingin mengetahui sejauh apa variabel independen pada penelitian ini memengaruhi variabel dependen nilai rumah tinggal yang memiliki nilai properti \geq Rp1000.000.000. Variabel dependen yang digunakan adalah nilai properti, sedangkan variabel independen yang digunakan adalah luas tanah, luas bangunan, jarak ke pusat kegiatan ekonomi, lebar jalan depan lokasi, dan *dummy* rumah baru. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi berganda dikarenakan pada penelitian ini menggunakan lebih dari satu variabel independen dengan metoda (*Ordinary Least Squares*) OLS.

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa variabel independen berpengaruh terhadap nilai properti rumah tinggal. Variabel luas tanah dan luas bangunan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti rumah tinggal. Variabel lebar jalan depan lokasi berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai properti rumah tinggal. Sebaliknya, jarak ke pusat kegiatan ekonomi dan *dummy* rumah baru berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai properti rumah tinggal.

Kata kunci: nilai properti, pengaruh karakteristik, properti rumah tinggal.

Abstract

The purpose of this study is to determine and analyze the effect of property characteristics that shape residential property values in housing complexes in the Special Province of Yogyakarta. The data used in this study are secondary data. The research sample consisted of 81 houses from 14 housing complexes. The sample determination method used is the purposive sampling method, which can be interpreted as a carefully selected sample so that it is relevant to the research design, because the researcher wants to know the extent to which the independent variable in this study affects the dependent variable of the value of a residential home which has a property value > Rp1,000,000,000. The dependent variable used is property value, while the independent variables used are land area, building area, distance to the center of economic activity, width of the front road location, and the dummy of a new house. The analysis technique used in this study is multiple regression analysis because this study uses more than one independent variable using the OLS method (Ordinary Least Squares). Based on the analysis, it is known that the independent variable influences the value of residential property. Variable land area and building area have a positive and significant effect on residential property values. The variable width of the front road location has a positive and not significant effect on the value of residential property. On the other hand, the distance to the center of economic activity and the dummy of a new home has a negative and not significant effect on the value of residential property.

Keywords: property value, characteristic influence, residential property.