

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menginvestigasi nilai properti perumahan di Kabupaten Kulon Progo beserta faktor-faktor yang mempengaruhi. Hal ini dilakukan sebagai bentuk dukungan terhadap pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terutama dalam penetapan NJOP menggunakan penilaian massal. Penilaian massal yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis *multiple regression* dengan metode *Ordinary Least Square* (OLS). Variabel terikat yang digunakan adalah nilai properti perumahan, sedangkan variabel bebasnya meliputi lokasi, luas tanah, luas bangunan, kelas bangunan, umur bangunan dan lebar jalan.

Objek penelitian adalah 7 perumahan yang berada di wilayah Kecamatan Wates dan Kecamatan Pengasih. Dua kecamatan tersebut merupakan pusat perkembangan kota dan merupakan representatif pertumbuhan perumahan di Kabupaten Kulon Progo. Data yang digunakan untuk membentuk model persamaan merupakan data *cross section* yang berjumlah 50 unit observasi. Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan teknik *purposive sampling* dengan desain sampel *non probabilities*.

Hasil analisis regresi menunjukkan luas tanah, luas bangunan, kelas bangunan, umur bangunan dan lebar jalan berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti, sedangkan lokasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai properti. Dari hasil evaluasi model terpilih, terlihat bahwa hasil estimasi nilai properti memenuhi tingkat keakuratan yang dipersyaratkan, baik untuk nilai COV maupun nilai PRD-nya. Hasil Penghitungan tingkat kapitalisasi menunjukkan bahwa sektor properti perumahan di Kabupaten Kulon Progo mempunyai nilai rata-rata 3,61 persen. Pada akhirnya, hasil penelitian ini hendaknya dapat diaplikasikan di lingkungan Pemerintah Daerah (Pemda) Kabupaten Kulon Progo.

Kata Kunci: Nilai Properti Perumahan, NJOP, Penilaian Massal, Analisis Regresi Berganda, Tingkat Kapitalisasi

ABSTRACT

This research aimed to investigate the value of residential property in Kulon Progo Regency along with the factors that influence. This is as a support to the implementation of UU No. 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies, especially in the determination of NJOP using mass appraisal. Mass appraisal used in this research is multiple regression analysis technique with Ordinary Least Square method (OLS). The dependent variable is the value of residential property, while the independent variables are location, land area, building area, class of building, age of building and the road width.

The research object is 7 housing located in the Wates District and Pengasih District. Both of those districts are the center of urban development and representative of housing growth in Kulon Progo Regency. The data used to develop model equation is cross section, consist of 50 units of observation. Field data collection by using purposive sampling with sample designs non probabilities.

Regression analysis showed that the land area, building area, class of building, age of building and the road width significantly affect the value of property, while the location is no significant effect on property values. From the results of the evaluation of the chosen model, it appears that the results estimated value of the property is sufficient to the level of accuracy required, both for the COV and PRD values. Capitalization rate calculations show that residential property sector in Kulon Progo Regency has an average value of 3.61 percent. In the end, the results of this research should be applied in the Local Government of Kulon Progo Regency.

Key Words: Residential Property Values, NJOP, Mass Appraisal, Multiple Regression Analysis, Capitalization Rate