

## INTISARI

Penelitian yang berjudul **Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Rumah di Kawasan Bintaro Kota Tangerang Selatan** hal ini bertujuan untuk menganalisa sejauh mana pengaruh luas tanah, luas bangunan, lebar jalan, jarak ke pusat bisnis distrik, jarak kerumah sakit dan jarak kesekolah berpengaruh terhadap nilai jual rumah. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer di dapat dengan cara melakukan observasi dan pengamatan langsung dilapangan, sedangkan data sekunder diperoleh dari transaksi rumah yang terjadi dikawasan Bintaro Jaya. Penelitian ini dibatasi pada 6 (enam) *Cluster*, agar sampel dapat mewakili populasinya dan disesuaikan dengan variabel yang dibutuhkan pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling*.

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah harga transaksi didapat dari pengembang yang didasarkan atas surat persetujuan pembelian tanah dan bangunan (SPPTB), sedangkan variabel independen adalah luas tanah, luas bangunan, lebar jalan, jarak kepusat bisnis distrik, jarak kerumah sakit dan jarak kesekolah dan penelitian ini menggunakan data sampel sebanyak 60 unit rumah.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut. Luasan tanah per meter berpengaruh signifikan terhadap nilai jual rumah yang berarti telah sesuai dengan hipotesis. Semakin bertambah luasan tanah 1 persen maka nilai jual rumah naik sebesar Rp13.851.506,00 dengan anggapan variabel lain tetap. Luas bangunan berpengaruh signifikan terhadap nilai jual rumah, koefisien luas bangunan terhadap nilai jual rumah sebesar Rp4.586.964,00 berarti luasan bangunan berpengaruh positif terhadap nilai jual rumah. Tiap tambah 1 persen luasan bangunan maka akan menaikkan nilai jual rumah permeternya sebesar Rp4.586.964,- dengan anggapan variabel lain tetap. Lebar jalan berpengaruh signifikan terhadap nilai jual rumah, koefisien lebar jalan terhadap nilai jual rumah sebesar Rp8.722.969,00 berarti lebar jalan berpengaruh positif terhadap nilai jual rumah, semakin lebar jalan maka nilai jual rumah semakin meningkat. Tiap tambah 1 persen lebar jalan maka akan menaikkan nilai jual rumah sebesar Rp8.722.969,00 dengan anggapan variabel lain tetap. Jarak pusat bisnis terhadap rumah berpengaruh signifikan terhadap nilai jual rumah, koefisien jarak pusat bisnis distrik terhadap nilai jual rumah sebesar - Rp1.191.778,00 berarti jarak pusat bisnis distrik berpengaruh positif terhadap nilai jual rumah, semakin dekat jarak pusat bisnis distrik terhadap rumah maka nilai jual rumah semakin meningkat. Tiap tambah 1 persen jarak pusat bisnis distrik terhadap rumah maka akan mengurangi nilai jual rumah sebesar - Rp1.191.778,- dengan anggapan variabel lain tetap.

Kata kunci: harga transaksi rumah, luas tanah, analisis regresi berganda.

## ABSTRACT

The research, entitled **The Analysis of Factors Affecting Selling Price of Houses in Bintaro Area Kota Tangerang Selatan**. The aim of the research is to analyze how far the effect of width of surface area, building area, width of the roads, the distance to the central business district, distance to the hospital and the distance to school affect the selling price of the house. This research uses primary data and secondary data. The primary data are collected by direct observation in the field, and the secondary data are obtained from House transactions in Bintaro Jaya region. This scope of the problem using six (6) Clusters, so that samples can represent the population and adapted to the required variables sampling that will be analyzed by using purposive sampling.

Tooling analysis that used in this research is multiple linear regression. The dependent variable in this study is developer transaction price based on the letter of approval the purchase of land and buildings (SPPTB), and the independent variable is the width of land Surface, building, the width of the road, distance to business district, distance to the hospital and the distance to school and this research uses sampling data of 60 houses in Bintaro.

The results of the study can be summarized as follows. The width of Surface area per meter significantly effect on the selling price of the house which means it has been consistent with the hypothesis. Increasing 1 percent of the land area of the selling value of the house increase Rp13.851.506,00 by assuming other variables are fixed variables. Building area are also significantly effecting on the selling value of houses, building area coefficient of the selling value of the house is Rp4.586.964,00. This means, the area of building a positive influence on the selling value of the houses. Each 1 percent additional area of the building will increase the selling value about Rp4.586.964,00 per meter by assuming other variables are fixed variables. The width of the road are significantly effecting on the selling value of houses, the road width coefficient of the selling value of the house for the width of the road is Rp8.722.969,00. This means that a positive effect on the selling value of the house, the wider the road, the selling value of the house is increasing. Each 1 percent increasing the width of the road will increase the selling value of a house Rp8.722.969,00 by assuming other variables are fixed variables. The distance of a house to business center also significantly effect on the selling value of the house, the coefficient of distance business district for the selling value is - Rp1.191.778,00. It means that the distance to business district give positive effect to the selling value of the house, the closer distance to the business district, the selling house value are increasing. Each 1 percent farther to the business center district will reduce the selling value as amount - Rp1.191.778,00 by assuming other variables are fixed.

Key words: transaction price of houses, the width of surface area, multiple regression analysis.