

INTISARI

Penilaian properti adalah proses untuk mengidentifikasi dan mengkuantitatifkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah yang meliputi pengaruh lokasi, atribut fisik, faktor legal dan faktor tata ruang kota serta kondisi ekonomi. Penilaian tanah massal adalah penilaian sejumlah besar properti pada tanggal penilaian tertentu dengan prosedur standar dan pengujian statistik. Secara umum, keterbatasan informasi, dana, tenaga teknis dan administratif dapat menunda implementasi kegiatan penilaian tanah skala besar. Sebuah metode nilai aset nominal diadopsi untuk menilai bidang tanah di kota Yogyakarta. Sebuah piranti lunak pengolahan data SIG membantu peneliti melakukan pemasukan data, penghitungan data dan pemaparan hasil pengolahan data tersebut.

Dua ratus dua puluh tujuh data sampel terlibat dalam analisis statistik. Seratus tujuh belas data pertama dipergunakan untuk penghitungan bobot faktor penilaian dan pembentukan model penilaian tanah. Seratus sepuluh data sisanya dipergunakan untuk mengevaluasi hasil penilaian dengan studi rasio. faktor penilaian yang dianalisis adalah faktor lebar depan, lebar jalan, luas tapak bisa dibangun dan jarak ke pusat kegiatan. Faktor-faktor ini diduga berpengaruh terhadap nilai tanah di kota Yogyakarta. Penentuan nilai faktor mengasumsikan bahwa setiap faktor penilaian memiliki nilai maksimum seratus sebagai nilai tertinggi, sehingga setiap faktor dievaluasi dengan nilai tertinggi seratus persen. Setiap faktor diformulasikan dan dihitung dengan cara tertentu melalui analisis spasial menggunakan *ArcView*. Faktor lebar depan dihitung dengan membandingkan lebar depan bidang tanah dengan keliling bidang tanah tersebut. Faktor lebar jalan dihitung dengan membandingkan lebar jalan bidang tanah dengan lebar jalan paling lebar di wilayah penelitian. Nilai faktor jarak ke beberapa pusat kegiatan dihitung dengan jarak langsung dari titik pusat bidang tanah ke pusat kegiatan terpilih. Bobot faktor penilaian ditentukan dengan proporsi koefisien determinasi r^2 mereka masing-masing. Nilai nominal per meter persegi tiap bidang tanah adalah sebesar jumlah dari seluruh nilai nominal dikalikan bobotnya. Nilai tanah dihitung dengan model penilaian yang telah terbentuk.

Evaluasi hasil penilaian dilakukan dalam dua tahap. Pertama untuk mengevaluasi model estimasi dan kedua untuk mengevaluasi tingkat penilaian yaitu rasio dan keseragaman penilaian. Model estimasi merupakan penduga yang cukup baik dengan koefisien determinasi R^2 sebesar 77,6% dan COD 20,3%. Hasil penelitian menghasilkan tingkat penilaian yang cukup baik dengan rasio penilaian 87% tetapi dengan keseragaman penilaian yang buruk dengan nilai COD mencapai 41,3%. Ini diduga disebabkan oleh rentang rasio yang sangat lebar yaitu dengan nilai rasio minimum sebesar 0,378 dan maksimum 1,826.

Kata Kunci: nilai aset nominal, faktor, penilaian, bobot, rasio, keseragaman.

ABSTRACT

Property valuation is the process of identifying and quantifying factors affecting land value that it may include location influences, physical attributes, legal factors and planning and economic factors. Mass appraisal is the valuation of many properties as of a given date, using standard procedures and statistical testing. In general, lack of information, funds, shortage of technical and administrative personnel delay implementation of the needed large scale land valuation activities. A nominal asset value-based method is adopted to assess land parcel in Yogyakarta city. A GIS application software help researcher to manage data input, calculations and the presentations of the result.

Two hundred and twenty seven samples were involved in statistical test. The first 117 samples were used to examine the weight of four valuation factors and to construct land valuation model. The rest 110 samples were used to evaluate the result with ratio study. Short listed valuation factors were examined. Then, four valuation factors were selected such as street frontage, street width, permitted usable construction area and distance to some activities centre. These factors presumably influences the land value in Yogyakarta city. To determine the factor value, it was assumed that each factor value could have a maximum value of one hundred as the highest value, thus each factor is evaluated out of a hundred percent. Each land valuation factor is formulated in some certain way and the result were derived from spatial analysis using *ArcView*. Street frontage is determined by the sum of the width of street frontage are compared with the total length of the parcel. Street width is determined by measuring the width of street in front of the parcel compared with the widest street in the research area. Permitted construction areas is factor that come with zoning plan. Proximity factor is determined by counting distance from each parcel centroid to the centroid of chosen activities centre. The weight of each valuation factor is defined from the proportion of their coefficient of determination r^2 . Nominal asset value per square meters of a parcel is counted from the sum of valuation factors nominal value multiply by their weight. Real market value is determined by valuation model that have been constructed.

Evaluation was held in two steps. The first for evaluating valuation model and the second for evaluating assessment level which are assessment ratio and the uniformity. Valuation model testing shows that model is fit with coefficient of determination R^2 reaches 77,6% and COD value is 20,3%. This research resulting a good assessment level with 87% assessment ratio but in a poor uniformity because of the COD value reaches 41,3%. This poor uniformity presumably is caused by the wide spread of the samples ratio with minimum 0,378 and maximum 1,826.

Key words: nominal asset value, valuation factor, weight, ratio, uniformity.