

PENILAIAN APARTEMEN DI SURABAYA

Njo Anastasia *
Samantha Christy Tandono **

Abstract

Focus for this apartment appraisal is the physical factor, which is involved location attribute, facilities and building of its apartment, with market comparison approach which is worked with regression. Location attribute is described into the distance between apartment and CBD area, shopping mall and hospital. Facilities attribute is divided into standard facilities and non-standard facilities which are use dummy variable. Building of the apartment is described into square meters, floor of the unit apartment, view from the apartment and number of room in the unit apartment. The result of this research is variable location; facilities and building of its apartment together determine influence of apartment market value. For facilities and view partially do not determine influence of apartment market value. The distance between apartment and CBD area, shopping mall and hospital; square meters, floor of the unit apartment and number of room in the unit apartment partially determine influence of apartment market value.

Keywords : *Apartment, Physical Factor, Market Comparison Approach, Appraisals*

Dewasa ini, hunian apartemen semakin diminati. Pergeseran peminatan akan tempat tinggal dari *landed house* ke *vertical house* banyak dipengaruhi oleh gaya hidup masyarakat saat ini. Disamping harga *landed house* yang semakin mahal karena keterbatasan lahan, gaya hidup masyarakat urban yang mengutamakan efisiensi, baik dari segi waktu maupun tenaga, menjadi pertimbangan untuk memiliki hunian vertikal yang sebagian besar dibangun di kota-kota besar dekat dengan pusat kegiatan masyarakat.

Dengan meningkatnya jumlah unit dan harga apartemen maka nilai pasar dari apartemen tersebut juga akan meningkat dengan signifikan. Untuk mengetahui nilai pasar apartemen digunakan pendekatan *sales comparison approach* atau pendekatan data pasar. *Sales comparison approach* merupakan pendekatan penilaian dimana properti memiliki karakteristik yang sejenis dijadikan pembandingan dalam penilaian tersebut (Betts & Ely, 2001). Menurut Janssen (2003), pendekatan penilaian *sales comparison approach* banyak digunakan dalam penilaian properti karena mudah digunakan dan data diperoleh dari pasar. Hasil dari *sales comparison approach* juga lebih akurat jika properti yang dibandingkan memiliki karakteristik yang sangat mirip dengan properti yang dinilai. Jika dibandingkan dengan pendekatan penilaian properti yang lain seperti pendekatan biaya atau *cost approach*

* Staf pengajar Universitas Kristen Petra

** Alumni Universitas Kristen Petra

dan pendekatan pendapatan atau *income approach*, hal ini tidak mudah dilakukan karena hanya properti yang tidak memiliki karakteristik sejenis dengan properti pembanding yang memungkinkan untuk digunakannya pendekatan tersebut dan properti tersebut memiliki pendapatan dari keberadaannya. Dalam menggunakan pendekatan biaya dan pendapatan juga dibutuhkan penilai dengan pengalaman yang cukup lama karena dalam pendekatan tersebut ke-subyektifitasan penilai sangat tinggi dalam menentukan nilai dari suatu properti. Ke-subyektifitasan pada *sales comparison approach* dapat dikurangi dengan teknik yang digunakan, salah satunya adalah teknik regresi dengan menentukan faktor-faktor fisik yang mempengaruhi nilai pasar apartemen yaitu lokasi, fasilitas dan fisik bangunan apartemen (Betts & Elly, 2001).

Menurut Akmal (2007), nilai pasar apartemen dipengaruhi oleh faktor lokasi dan fasilitas. Apartemen cenderung dibangun dekat kawasan bisnis atau pusat kota. Beberapa apartemen justru berada di sebuah bangunan *mixed-use* yang menjadi satu dengan perkantoran atau pertokoan. Lokasi yang strategis ini memberikan efisiensi waktu dan kemudahan mobilitas bagi penghuni apartemen. Selain itu, fasilitas yang menunjang penghuni apartemen seperti taman, sarana olah raga (kolam renang, lapangan tenis, pusat kebugaran), lahan parkir dan supermarket juga memberikan nilai tambah pada apartemen tersebut. Beberapa apartemen juga menyediakan *business center* bahkan *mixed-use apartment* yang dilengkapi mall, perkantoran atau hotel (Akmal, 2007).

Penelitian serupa yang dilakukan Frew & Judd (2003) menyatakan bahwa variabel lokasi dan fasilitas merupakan atribut yang menjadi bahan pertimbangan utama dalam menentukan nilai pasar apartemen. Sebesar 95% variasi harga apartemen yang ada dipengaruhi oleh variabel lokasi dan fasilitas dari apartemen tersebut. Semakin jauh jarak apartemen ke pusat kota, harga yang ditawarkan semakin rendah.

Dalam penelitian yang dilakukan Janssen (2003) tentang penilaian apartemen, faktor fisik yang digunakan melingkupi lokasi dan fisik bangunan apartemen. Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa 93% variasi harga jual apartemen dipengaruhi oleh luasan apartemen dan jarak apartemen ke *Central Business District (CBD)* area.

Fisik bangunan apartemen seperti lantai letak unit apartemen dan *view* atau pemandangan dari unit apartemen juga berpengaruh terhadap nilai pasar apartemen. Dari hasil *preliminary survei* yang telah dilakukan, diketahui bahwa semakin tinggi lokasi unit apartemen dengan *view* tertentu dari unit apartemen harga yang ditawarkan juga semakin tinggi. Hal ini juga didukung dalam penelitian yang dilakukan Chan *et al* (2009).

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui variabel lokasi, fasilitas dan fisik bangunan apartemen secara bersama – sama berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen di Kota Surabaya dan untuk mengetahui variabel lokasi, fasilitas dan fisik bangunan apartemen secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen di Kota Surabaya.

TINJAUAN PUSTAKA

Apartemen

Apartemen adalah tempat tinggal berupa bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, jamban dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal (Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2001). Menurut Neufert (1980), apartemen merupakan suatu bangunan hunian yang dipisahkan secara horisontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standart yang ditentukan.

Penilaian (*Appraisal*)

Penilaian adalah sebuah perkiraan dari nilai, opini seseorang, berdasarkan pada keahliannya, pelatihan, data dan tujuannya (Betts & Elly, 2001). Menurut Fisher *et al* (1991), penilaian adalah proses untuk memperkirakan nilai dari sebuah bidang, dengan ciri – ciri tertentu, seperti poin pada waktu tertentu pada properti *real estate*. Penilaian meliputi deskripsi atas properti yang dinilai, opini penilai tentang kondisi properti bertujuan untuk mendapatkan nilai finansial properti berdasarkan data pasar pada tahun yang relatif baru (Ventolo & Williams, 1990).

Berdasarkan KPSPI (2013), nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. Nilai merupakan suatu manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotesis, dimana hipotesis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu.

Dalam proses penilaian terdapat tiga jenis pendekatan yaitu *sales comparison approach*, *cost approach* dan *income approach*. *Sales comparison approach* adalah suatu metode penilaian dengan memperkirakan nilai pasar suatu properti dengan analisis dari data yang diperoleh sejenis dengan jenis properti yang dinilai.

Teknik yang digunakan dalam *sales comparison approach* dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara tradisional dengan membandingkan properti yang dinilai dengan properti lainnya yang serupa dan menggunakan teknik regresi dibantu program statistik. (Betts & Ely, 2001).

Dalam *sales comparison approach* dengan teknik tradisional terdapat metode *adjustment* dengan persentase. Jika pada data pembanding lebih baik dari variabel penilai maka akan diberi nilai negatif dan jika data pembanding lebih buruk dari variabel penilai maka akan diberi nilai positif.

Pemberian nilai pada metode *adjustment* dengan persentase sangat dipengaruhi oleh pengalaman, pengamatan dan perasaan dari masing-masing penilai, yang mengakibatkan hasilnya akan berbeda antara penilai yang satu dan yang lainnya, sehingga menimbulkan tingkat subyektifitas yang tinggi.

Maka dari itu dibutuhkan teknik regresi untuk meminimalkan subyektifitas pada *sales comparison approach*, yang berguna untuk menyamakan penilaian antara penilai yang satu dan yang lainnya. Teknik regresi membutuhkan model penelitian dan proses pengolahan data secara statistika.

Analisa regresi dalam *sales comparison approach* merupakan teknik penyesuaian berupa angka. Teknik ini sering digunakan dalam menilai properti rumah tinggal. Model regresi juga dapat digunakan untuk penilaian industri atau bangunan komersil lainnya. *Sales comparison approach* dengan menggunakan teknik regresi memungkinkan untuk melihat pengaruh faktor-faktor fisiknya.

Pada penilaian apartemen, faktor yang mempengaruhi nilai pasar adalah faktor fisik yang diwakili oleh variabel lokasi, fasilitas dan fisik bangunan apartemen (Betts & Elly, 2001; Akmal, 2007). Fanning (1994) menyatakan bahwa dalam penilaian properti indikator untuk menilai, dilihat dari segi lokasinya, melingkupi CBD area terdekat, pusat perbelanjaan dan rumah sakit terdekat. Menurut Hurd (1924) dan Burgess (1925), variabel lokasi yang dijelaskan melalui jarak antara apartemen dengan CBD (Central Business District) area berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen (dalam Janssen, 2003 dan Kryvobokov & Wilhelmsson, 2007). Burgess (1925) menyatakan bahwa apartemen yang berada dekat CBD area memiliki tingkat penjualan yang tinggi. Selain jarak apartemen ke CBD area

terdekat, jarak apartemen ke *secondary center* juga berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen (dalam Kryvobokov & Wilhelmsson, 2007). *Secondary center* kota Surabaya menurut pemerintah kota Surabaya adalah pusat perbelanjaan.

Variabel fasilitas berpengaruh signifikan terhadap penentuan nilai pasar apartemen (Frew & Jud, 2003). Indikator yang digunakan Halim *et al* (2008) dalam menentukan fasilitas adalah tersedianya *laundry*, taman, kolam renang, lapangan golf, tempat parkir, *fitness centre*, *mini market*, restoran, spa dan salon.

Variabel fisik bangunan apartemen juga merupakan salah satu atribut dalam penentuan nilai pasar apartemen. Variabel fisik bangunan apartemen dijelaskan melalui luasan unit apartemen, jumlah kamar tidur, *view* pada tiap unit apartemen dan jumlah kamar tidur (Janssen, 2003; Halim *et al*, 2008; Chan *et al*, 2009; Lim, 2010). Menurut Lim (2010) semakin tinggi letak suatu unit apartemen semakin tinggi harga dari apartemen tersebut. Ada beberapa lantai yang disebut "*lucky floors*" yaitu lantai yang memiliki angka delapan, seperti lantai 8, 18, 28 dan seterusnya, memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan harga apartemen di lantai-lantai yang lainnya (Chau *et al*, 2001). *View* atau pemandangan pada unit apartemen juga mempengaruhi nilai pasar apartemen. Akmal (2007) menyatakan bahwa *view* perkotaan lebih banyak diminati dibandingkan pemandangan lainnya. Luasan unit apartemen yang diukur berdasarkan satuan meterpersegi dan jumlah kamar tidur juga berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen (Janssen, 2003; Halim *et al*, 2008).

Hipotesis

Hipotesis yang dapat dirumuskan adalah :

1. Variabel lokasi, fasilitas dan fisik bangunan apartemen berpengaruh signifikan secara bersama - sama terhadap nilai pasar apartemen di Kota Surabaya.
2. Variabel lokasi berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen di Kota Surabaya.
3. Variabel fasilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen di Kota Surabaya.
4. Variabel fisik bangunan apartemen berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen di Kota Surabaya.

METODOLOGI PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kausal komparatif. Penelitian kausal komparatif adalah penelitian yang menunjukkan arah hubungan antara variabel dependen dan

variabel independen dan mengukur kekuatan hubungannya (Robin, 2009). Penelitian kausal memasukkan dan menguji variabel independen yang mempengaruhi variabel dependen. Biasanya penelitian kausal menggunakan regresi dalam menentukan variabel independen yang signifikan dalam mempengaruhi variabel dependennya (Kuncoro, 2003).

Populasi Dan Sampel Penelitian

Nazir (2011) mendefinisikan populasi adalah kumpulan dari individu dengan kualitas serta ciri-ciri yang telah ditetapkan. Kualitas atau ciri tersebut disebut variabel. Sampel adalah bagian dari populasi, survei sampel adalah suatu prosedur dimana hanya bagian dari populasi saja yang diambil dan dipergunakan untuk menentukan sifat serta ciri yang dikehendaki dari populasi.

Teknik penarikan sampel adalah dengan cara *purposive sampling*. Teknik sampling ini digunakan pada penelitian-penelitian yang lebih mengutamakan tujuan penelitian daripada sifat populasi dalam menentukan sampel penelitian. Berdasarkan pengetahuan yang jeli terhadap populasi, maka unit populasi yang dianggap ‘kunci’, diambil sebagai sampel penelitian (Bungin, 2005).

Dalam penelitian ini, populasi yang digunakan adalah apartemen di Surabaya yang telah melakukan transaksi jual-beli. Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah apartemen di Surabaya yang telah melakukan transaksi jual-beli periode Januari 2013 sampai dengan Desember 2013 agar tidak terjadi bias dalam penentuan nilai apartemen.

Definisi Operasional Variabel

Dibawah ini adalah definisi operasional masing-masing variabel :

Table 1. Identifikasi Variabel Penelitian

Konsep	Variabel	Indikator
Lokasi	CBD	Jarak tempuh apartemen ke CBD area terdekat diukur dalam satuan kilometer (Km)
	Mall	Jarak tempuh apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat diukur dalam satuan kilometer (Km)
	RS	Jarak tempuh apartemen ke rumah sakit terdekat diukur dalam satuan kilometer (Km)
Fasilitas	Dfasilitas	0 : fasilitas standard 1: fasilitas lain diluar fasilitas standard
Fisik bangunan apartemen	Luas	Luasan unit apartemen diukur dalam satuan meter persegi (m ²)
	Lantai	Lantai letak unit apartemen berada
	Dview	0: non city view 1: city view
	Jumlah_kamar	Jumlah kamar yang ada dalam satu unit apartemen

Nilai pasar apartemen (Y)	Nilai pasar apartemen	Harga transaksi apartemen dengan satuan rupiah per unit apartemen.
---------------------------	-----------------------	--

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Regresi Linier Berganda

Data yang diperoleh dari berbagai sumber, dikumpulkan, diedit, dikelompokkan sesuai kebutuhan dan diolah dengan menggunakan program pengolah data. Studi yang dipakai dalam penelitian ini adalah studi hubungan, maka digunakan perhitungan regresi linear berganda yang diolah melalui program SPSS.

Tabel 1. Output Uji F

F	Sig.F
73.787	0.000 ^b

Sumer data: Diolah tahun 2014

Pada tabel 1. nilai signifikansi uji F adalah sebesar 0.000 dimana nilai signifikansi lebih kecil dari 0.05 sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa variabel jarak apartemen ke CBD area terdekat, jarak apartemen ke mall terdekat, jarak apartemen ke rumah sakit terdekat, fasilitas, luas unit apartemen, lantai letak unit apartemen berada, view dan jumlah kamar dalam unit apartemen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar apartemen.

Tabel 2. Output Regresi Linear Berganda

Variabel	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	P-Value
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	147665460.4	121253177.6		1.218	0.229
CBD	-53398432.39	17944684.65	-0.202	-2.976	0.004
Mall	-227448504.1	46229062.75	-0.259	-4.92	0.000
RS	75514020.09	38587724.18	0.11	1.957	0.056
Fasilitas	-82777076.71	64058728.79	-0.076	-1.292	0.202
Luas	17010407.83	1555648.311	0.899	10.935	0.000
Lantai	9270387.821	3319507.503	0.132	2.793	0.007
View	-7784328.841	49618635.33	-0.007	-0.157	0.876
Jml_kamar	-113016811.2	52016851.54	-0.154	-2.173	0.034

Sumber data: Diolah tahun 2014

Tabel 2. menunjukkan nilai p-value, dimana variabel jarak apartemen ke CBD terdekat, jarak apartemen ke mall terdekat, jarak apartemen ke rumah sakit terdekat, luas unit

apartemen, lantai letak unit apartemen dan jumlah kamar dalam unit apartemen secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel nilai pasar apartemen. Sedangkan pada variabel fasilitas dan view tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara parsial terhadap nilai pasar apartemen di Surabaya.

Model regresi yang didapatkan berdasarkan Tabel 2. adalah sebagai berikut :

$$Y = 147.665.460,4 - 53.398.432,39CBD - 227.448.504,1Mall + 75.514.010,09RS - 82.777.076,71DFasilitas + 17.010.407,83Luas + 9.270.387,821Lantai - 7.784.328,841DView - 113.016.811,2Jml_kamar$$

Penjelasan dari masing-masing koefisien regresi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Nilai konstanta (α) sebesar 147.665.460,4 menunjukkan besarnya nilai pasar apartemen apabila jarak apartemen ke CBD area, jarak apartemen ke mall, jarak apartemen ke rumah sakit, fasilitas, luas apartemen, lantai letak unit apartemen, view apartemen, dan jumlah kamar nilainya nol atau konstan. Artinya, nilai pasar apartemen di Surabaya sebesar Rp 147.665.460,4 bila variabel yang lainnya dianggap konstan.
2. Koefisien regresi untuk variabel jarak apartemen ke CBD area adalah - 53.398.432,39. Artinya, jika jarak apartemen ke CBD area bertambah 1 km, maka nilai pasar apartemen mengalami penurunan sebesar Rp 53.398.432,39 dengan asumsi variabel independen yang lain adalah nol atau konstan.
3. Koefisien regresi untuk variabel jarak apartemen ke pusat perbelanjaan adalah - 227.448.504,1. Artinya, jika jarak apartemen ke pusat perbelanjaan bertambah 1 km, maka nilai pasar apartemen mengalami penurunan sebesar Rp 227.448.504,1 dengan asumsi variabel independen yang lain adalah nol atau konstan.
4. Koefisien regresi untuk variabel jarak apartemen ke rumah sakit adalah 75.514.010,09. Artinya, jika jarak apartemen ke rumah sakit bertambah 1 km, maka nilai pasar apartemen mengalami kenaikan sebesar Rp 75.514.010,09 dengan asumsi variabel independen yang lain adalah nol atau konstan.
5. Koefisien regresi untuk variabel dummy fasilitas adalah -82.777.076,71. Artinya, jika fasilitas bernilai 1 atau dalam apartemen tersebut terdapat fasilitas diluar fasilitas standar, maka nilai pasar apartemen mengalami penurunan sebesar Rp 82.777.076,71 dengan asumsi variabel independen yang lain adalah nol atau konstan.

6. Koefisien regresi untuk variabel luas adalah 17.010.407,83. Artinya, jika luas apartemen bertambah 1m^2 , maka nilai pasar apartemen mengalami kenaikan sebesar Rp 17.010.407,83 dengan asumsi variabel independen yang lain adalah nol atau konstan.
7. Koefisien regresi untuk variabel lantai letak unit apartemen berada adalah 9.270.387,821. Artinya, jika lantai letak unit apartemen berada bertambah 1 lantai, maka nilai pasar apartemen mengalami kenaikan sebesar Rp 9.270.387,821 dengan asumsi variabel independen yang lain adalah nol atau konstan.
8. Koefisien regresi untuk variabel dummy view adalah -7.784.328,841. Artinya, jika dummy *view* apartemen adalah 1 atau *view* apartemen adalah *city view*, maka nilai pasar apartemen mengalami penurunan sebesar Rp 7.784.328,841 dengan asumsi variabel independen yang lain adalah nol atau konstan.
9. Koefisien regresi untuk variabel jumlah kamar adalah - 113.016.811,2. Artinya, jika jumlah kamar dalam unit apartemen bertambah 1, maka nilai pasar apartemen mengalami penurunan sebesar Rp 113.016.811,2 dengan asumsi variabel independen yang lain adalah nol atau konstan.

Pembahasan

Variabel jarak apartemen ke CBD area terdekat berpengaruh secara negatif terhadap nilai pasar apartemen yang artinya semakin jauh jarak apartemen ke CBD area maka nilai pasar apartemen akan mengalami penurunan. Fanning (1994) menyatakan bahwa jarak ke CBD area atau pusat bisnis adalah faktor terkuat dalam mempengaruhi nilai pasar properti karena CBD merupakan wilayah pusat kegiatan masyarakat.

Pada variabel jarak apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat menunjukkan bahwa variabel tersebut berpengaruh secara negatif terhadap nilai pasar apartemen di Surabaya. Semakin jauh jarak apartemen ke pusat perbelanjaan maka nilai pasar apartemen akan mengalami penurunan. Hal ini terjadi karena pusat perbelanjaan menyediakan hampir seluruh kebutuhan masyarakat dan pusat perbelanjaan di Surabaya merupakan tempat hiburan bagi sebagian besar masyarakat Surabaya.

Dalam variabel jarak apartemen ke rumah sakit, hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel tersebut berpengaruh positif terhadap nilai pasar apartemen di Surabaya. Jadi, semakin jauh jarak apartemen ke rumah sakit maka nilai pasar apartemen akan semakin tinggi. Hal ini terjadi karena masyarakat secara umum akan memilih tempat tinggal yang

agak jauh dari rumah sakit untuk menghindari kemungkinan terjangkitnya penyakit dan juga kemacetan yang timbul dari keberadaan rumah sakit tersebut.

Pada variabel fasilitas, hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh pada fasilitas yang ada di suatu apartemen dengan nilai pasar apartemen. Dalam penelitian ini, variabel fasilitas dibagi menjadi 2 yaitu fasilitas standard dan tidak standard. Fasilitas tidak standard yaitu apartemen tersebut memiliki fasilitas tambahan diluar fasilitas standard apartemen. Dilihat dari hasil penelitian maka dapat disimpulkan fasilitas yang ada dalam suatu apartemen, baik itu standard maupun lebih dari standard, tidak mempengaruhi nilai pasar apartemen di Surabaya.

Variabel luas unit apartemen menunjukkan bahwa variabel tersebut berpengaruh positif terhadap nilai pasar apartemen di Surabaya yang artinya semakin besar luas unit apartemen maka semakin tinggi nilai pasar apartemen. Menurut Betts & Elly (2001), luas unit apartemen merupakan dasar dalam penilaian dan penentuan harga apartemen. Dalam pembelian suatu unit apartemen, luas tanah dan bangunan dari unit adalah sama dan tidak dapat berubah sehingga semakin besar luasan unit dari apartemen tersebut maka harga transaksi juga akan semakin besar dan akan meningkatkan nilai pasar apartemen.

Hasil penelitian pada variabel lantai letak unit apartemen berada menunjukkan bahwa variabel tersebut berpengaruh positif terhadap nilai pasar apartemen di Surabaya. Maka, semakin tinggi letak lantai unit apartemen maka semakin nilai pasar apartemen juga semakin tinggi. Penelitian yang dilakukan Chan *et al* (2009) juga menyatakan hal yang serupa bahwa posisi lantai unit apartemen mempengaruhi nilai apartemen.

Untuk variabel *view* atau pemandangan, hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh pada *view* apartemen terhadap nilai pasar apartemen. Hal ini tidak sesuai dengan penelitian yang dilakukan Chan *et al* (2009) yang menyatakan bahwa *view* mempengaruhi nilai pada apartemen. Hal ini dapat terjadi karena wilayah Surabaya merupakan dataran rendah yang jauh dari pegunungan atau pemandangan alam lainnya dan Surabaya merupakan kota metropolitan dimana pembangunan perkantoran atau gedung-gedung tinggi tersebar hampir di seluruh wilayah Surabaya sehingga *view* yang didapat dari luar unit apartemen sebagian besar adalah *city view*.

Dalam variabel jumlah kamar, hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel tersebut berpengaruh negatif terhadap nilai pasar apartemen di Surabaya artinya semakin banyak jumlah kamar yang ada dalam satu unit apartemen maka nilai pasar apartemen semakin menurun. Hal ini disebabkan karena jumlah kamar pada unit apartemen tidak dapat dirubah menjadi lebih banyak karena ketika unit apartemen telah dibeli ukuran atau luasan unit adalah

tetap dan tidak dapat ditambah atau dikurangi. Pada sampel penelitian ini, terdapat beberapa unit apartemen yang mengalami perombakan jumlah kamar dengan mengurangi jumlah kamar yang ada dalam unit apartemen.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dihasilkan pada penelitian tentang pengaruh variabel lokasi, fasilitas dan fisik bangunan apartemen terhadap nilai pasar apartemen di Surabaya adalah sebagai berikut:

1. Variabel jarak apartemen ke CBD area terdekat, variabel jarak apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat, variabel jarak apartemen ke rumah sakit terdekat, variabel fasilitas, variabel luas unit apartemen, variabel lantai letak unit apartemen, variabel view dan variabel jumlah kamar secara bersama-sama mempengaruhi nilai pasar apartemen di Surabaya dengan kontribusi pengaruh sebesar 92% sedangkan 8% lainnya dipengaruhi oleh faktor lain.
2. Variabel jarak apartemen ke CBD area terdekat, variabel jarak apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat, variabel jarak apartemen ke rumah sakit terdekat, variabel luas unit apartemen, variabel lantai letak unit apartemen dan variabel jumlah kamar secara parsial mempengaruhi nilai pasar apartemen di Surabaya. Variabel fasilitas dan variabel view secara parsial tidak mempengaruhi nilai pasar apartemen di Surabaya.

Saran-saran

Adapun saran yang dihasilkan pada penelitian tentang pengaruh variabel lokasi, fasilitas dan fisik bangunan apartemen terhadap nilai pasar apartemen di Surabaya adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya apartemen di Surabaya dibangun di dekat pusat perbelanjaan karena jarak apartemen dengan pusat perbelanjaan sangat berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar dari apartemen.
2. Dalam penelitian ini masih banyak kelemahan yang dapat dikembangkan oleh peneliti selanjutnya dengan memperbanyak jumlah sampel apartemen dan unit apartemen yang dinilai yang mencakup seluruh wilayah di Surabaya karena dalam penelitian ini sebagian besar sampel apartemen berada di wilayah Surabaya Timur dan Barat

sehingga hasil penelitian tidak dapat men-generalisasi kondisi apartemen di seluruh wilayah Surabaya.

DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, I. 2007. *Menata Apartemen*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Betts, R.M., & Elly, J.S. 2001. *Basic real estate appraisal fifth edition*. Prentice-Hall, Inc. Upper Saddle River : New Jersey 07458, 2001.
- Bungin, H.M.B. 2005. *Metode Penelitian Kuantitatif* (2nd Ed). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Chan, E., Chung, Y. Y., Baldwin, A., dan Lee, G. 2009. *Value of Buildings with Design Features for Healthy Living: a Contingent Valuation Approach*. Facilities
- Fanning, S.F. (1994). *Market Analysis for Valuation Appraisals*. Chicago: Appraisal Institute.
- Fisher, J.D., Martin, R.S., Mosbaugh, P. 1991. *The Language of Real Estate Appraisal*. USA : Real Estate Education Company.
- Frew, J. & Jud, G. D. 2003. *Estimating the Value of Apartment Buildings*. The Journal of real Estate Research, Vol. 25 No.1, pp. 77-86.
- Janssen, C.T.L. 2003. *A Market Comparison Approach for Apartment Buildings*. The Canadian Appraiser, Vol. 47 No.2, pp. 32-37.
- KPSPI. 2013. *Kode Etik Penilaian Indonesia & Standar Penilaian Indonesia 2013*. Jakarta: MAPPI.
- Kuncoro, M. 2003. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jakarta : Erlangga.
- Nazir, M. 2011. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Neufert, E. 1980. *Architect's Data*. New York : Granada Publishing.
- Robin, R.R. 2009. *Penilaian Kamar kos di Siwalankerto ditinjau dari Gender*. Surabaya: Universitas Kristen Petra.
- Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2001. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka.
- Ventolo, W.L.Jr., and Willian, M.R. 1990. *Fundamental of Real Estate Appraisal* (5th ed.). USA : Real Estate Education Company.
- Wurtzback, C.H. 1991. *Modern Real Estate* (4th ed.). USA: Malloy Lithographing, Inc.