

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.id

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

DETERMINAN PENENTUAN NILAI PROPERTI DI KOTA KENDARI

Nurhasa¹, Hairudin Bugis², Al Asy Ari Adnan Hakim

¹Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Muhammadiyah Kendari

Email : nurhasana344@gmail.com

²Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Muhammadiyah Kendari

Email : hairudin_bugis@umkendari.ac.id

³Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Muhammadiyah Kendari

Email : alasyariadnanhakim@febi.umkendari.ac.id

Article Info

ABSTRAK

Article history:

Received 11-03-2023

Revised 12-15-2023

Accepted 12-28-2023

Keywords: Jarak;
Luas Ruang; Potensi
Lahan Properti

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi faktor-faktor yang menentukan nilai properti perumahan di Kota Kendari. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif dengan desain eksploratori. Populasi penelitian adalah seluruh properti (perumahan) di Kota Kendari yang bersifat infinit, dengan sampel ditentukan menggunakan teknik *convenience sampling* sebanyak 39 unit properti tipe 36. Data penelitian terdiri dari data primer, yaitu hasil observasi langsung terkait ukuran fisik properti, serta data sekunder yang diperoleh dari dokumentasi dan pemetaan melalui Google Maps. Metode pengumpulan data dilakukan dengan kuesioner dan dokumentasi, sedangkan analisis data menggunakan *Exploratory Factor Analysis (EFA)* yang meliputi uji validitas, reliabilitas, KMO, Bartlett's Test, dan rotasi faktor. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 13 variabel yang diuji, terdapat 9 variabel yang memenuhi syarat untuk dilakukan analisis faktor, dan dari analisis tersebut terbentuk 3 faktor utama penentu nilai properti di Kota Kendari, yaitu: (1) faktor jarak, yang mencakup jarak ke pasar, layanan kesehatan, dan sarana pendidikan; (2) faktor luas ruang, yang mencakup luas kamar tengah dan luas kamar mandi; serta (3) faktor potensi lahan dan kawasan properti, yang meliputi kelebihan tanah samping, luas tanah, umur bangunan, dan jumlah sekolah di sekitar lokasi. Temuan ini menegaskan bahwa nilai properti bersifat multidimensional dan dipengaruhi oleh kombinasi faktor spasial, struktural, dan lingkungan kawasan.

Kata Kunci : Jarak; Luas Ruang; Potensi Lahan Properti

ABSTRACT

This study aims to explore the factors that determine the value of residential properties in Kendari City. The type of research used is quantitative with an exploratory design. The

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

population of the study consists of all residential properties in Kendari City, which are infinite in nature, with the sample determined using a convenience sampling technique totaling 39 housing units of type 36. The research data consist of primary data, namely direct observations related to the physical size of the property, as well as secondary data obtained from documentation and mapping through Google Maps. Data collection methods were carried out using questionnaires and documentation, while data analysis employed Exploratory Factor Analysis (EFA), which included validity and reliability tests, KMO, Bartlett's Test, and factor rotation. The results of the study show that out of 13 variables tested, 9 variables met the requirements for factor analysis, and from the analysis, 3 main factors determining property value in Kendari City were identified: (1) distance factor, which includes distance to markets, health services, and educational facilities; (2) room size factor, which includes the size of the living room and bathroom; and (3) land potential and property area factor, which includes side land surplus, land area, building age, and the number of schools around the location. These findings affirm that property value is multidimensional and influenced by a combination of spatial, structural, and environmental factors.

Keywords: Distance; Room Size; Property Land Potential

This is an open access article under the CC BY-SA license



Corresponding Author:

Nurhasanah

Faculty of Economics and Islamic Business, University Muhammadiyah Kendari

Jln. KH. Ahmad Dahlan, No. 10 Kendari, Kode Pos : 93117

Email : nurhasana344@gmail.com

DOI: <http://dx.doi.org/10.32833/majem.v12i1.764>

I. PENDAHULUAN

Dalam dunia investasi, berbagai sektor menawarkan peluang yang menjanjikan bagi para investor untuk mengembangkan aset mereka. Salah satu di antaranya adalah investasi pada bidang properti yang secara urgensinya merupakan kebutuhan pokok dan dasar manusia. Terlebih adanya keunggulan atas nilai properti yang cenderung stabil dan meningkat, menjadikan properti sebagai salah satu aset potensial yang paling diminati. Selain itu, kondisi ini didukung atas adanya keterbatasan lahan yang tidak berbanding lurus dengan besaran pertumbuhan penduduk saat ini.

Sejumlah peneliti juga meyakini bahwa properti adalah salah satu aset berwujud yang secara ekonomi memiliki nilai yang tidak bersifat tetap, melainkan cenderung mengalami kenaikan seiring waktu (Tsamis & Liapis, 2014). Meski potensi akan nilai

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.id

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

ini telah dinyakini secara konseptual, namun dalam faktanya, nilai tersebut sangat bergantung atas adanya kontribusi dari sejumlah faktor yang mempengaruhinya.

Hal ini sejalan sebagaimana yang diuraikan oleh Sujono (2011) bahwa penilaian suatu properti merupakan hasil prakiraan atas manfaat ekonomi yang dapat dihasilkan pada satu ukuran waktu tertentu. Mendukung uraian tersebut, dikemukakan pula oleh Meirinda et al (2013) mengemukakan bahwa nilai properti bersifat fluktuatif dan bergantung pada kondisi pasar, kebijakan ekonomi, serta preferensi konsumen. Dalam konteks investasi, nilai properti tidak hanya ditentukan oleh harga jualnya, tetapi juga oleh potensi pengembangan dan daya tariknya di masa depan. Lebih lanjut, Juliana & Riyanto (2022) mengungkapkan bahwa nilai properti terbentuk dari kumpulan berbagai elemen, dimana masing-masing elemen memiliki kontribusi nyata terhadap nilai secara keseluruhan.

Seperti halnya dalam temuan Hayashi (2024) yang mengungkapkan bahwa pertumbuhan ekonomi, infrastruktur, dan daya saing wilayah berperan dalam menentukan nilai properti di suatu kawasan. Xia et al (2025) dalam temuan berbeda menambahkan bahwa selain itu, faktor lingkungan dan perubahan tata guna lahan juga memiliki dampak signifikan terhadap nilai properti di daerah tertentu.

Fahira (2011) dalam studinya menemukan bahwa faktor fisik, ekonomi, sosial, pemerintahan, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas adalah keseluruhan faktor yang dinilai berpengaruh terhadap nilai properti. Lebih lanjut Sujono (2011) menemukan bahwa faktor permintaan dan penawaran, fisik dari properti, faktor lokasi dan tata letaknya, serta politik menjadi faktor utama yang mempengaruhi nilai dari suatu properti. Adapun N. Dita P. Putra (2011) dalam temuan berbeda mengemukakan bahwa faktor real properti, kebijakan/regulasi, demografi, lingkungan sosial, aksesibilitas, kondisi alam, topografi, lokasi, fasilitas, dan ekonomi merupakan faktor yang dominan dinilai berpengaruh terhadap nilai suatu properti.

Studi berbeda dikemukakan pula oleh Espey (2001) yang mengungkapkan bahwa rumah yang berdekatan dengan taman lingkungan dihargai lebih tinggi sekitar 13%. Sementara lain halnya dengan temuan Munneke (1999) bahwa kedekatan dengan lahan parkir mobil dapat memberikan efek negatif pada harga jual.

Merujuk atas uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa tinjauan atas faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti telah banyak ditelaah oleh sejumlah peneliti. Meski demikian, identifikasi atas faktor-faktor tersebut masih bersifat variatif dan sangat bergantung atas lokasi dimana properti tersebut berada. Sehingga mengacu atas hal tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan tinjauan secara lebih mendalam terkait faktor-faktor yang mempengaruhi properti yang secara spesifik berada di Kota Kendari.

Ketertarikan peneliti dalam studi ini tidak hanya didasarkan pada kesenjangan dalam beberapa riset terdahulu, tetapi juga pada fakta bahwa Kota Kendari merupakan salah satu kota di Sulawesi Tenggara yang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat, termasuk dalam sektor properti. Pertumbuhan ini sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk, ekspansi kawasan perkotaan, serta pembangunan infrastruktur, seperti akses jalan, fasilitas publik, dan layanan transportasi, yang dinilai turut berkontribusi terhadap peningkatan nilai properti di berbagai wilayah.

Mengacu atas permasalahan dan research gap tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

(perumahan) di Kota Kendari. Pada penelitian ini yang menjadi unsur keterbaharuan adalah pada tinjauan faktor nilai properti, seperti luas tanah, kelebihan tanah, aksesibilitas, kedekatan dengan fasilitas umum, umur bangunan, tingkat hunian, harga properti sekitar dan jumlah sekolah yang belum banyak ditelaah dalam dalam riset sebelumnya.

II. TINJAUAN PUSTAKA

1. Konsep Nilai Properti

Properti adalah konsep yang luas dan komprehensif, mencakup segala jenis kepemilikan yang dapat dimiliki oleh seseorang dan dipindahkan kepada orang lain. Ini termasuk real estate seperti tanah dan bangunan, serta estate personal seperti barang bergerak dan hak-hak lainnya (Weir, 2001). Mengacu atas uraian tersebut, maka dapat dikemukakan bahwa definisi properti tidak hanya terbatas pada aset fisik tetapi juga mencakup hak dan kepentingan yang dapat dinikmati dan diberi nilai moneter. Konsep properti ini juga mencakup hak kepemilikan yang dapat dialihkan, termasuk jual beli tanah, bangunan, barang bergerak, serta hak atas kekayaan intelektual seperti paten dan hak cipta. Dengan demikian, properti memiliki peran penting dalam ekonomi dan hukum, memungkinkan aset-aset tersebut untuk diperdagangkan dan digunakan sebagai jaminan dalam berbagai transaksi.

Sedangkan menurut Mustika (2017) properti adalah penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (real property) memiliki peranan yang besar terhadap harta kekayaan yang ada di dunia ini dan penilaiannya merupakan asas dasar bagi kelangsungan pasar properti dan finansial secara global. Dalam konteks ini, properti atau real property mencakup kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di atasnya. Penguasaan dan pemilikan ini bukan hanya sekadar aset fisik, tetapi juga melibatkan nilai ekonomi yang besar. Penilaiannya sangat penting karena menentukan nilai sebenarnya dari properti tersebut, yang kemudian mempengaruhi pasar properti secara keseluruhan dan juga mempengaruhi aspek keuangan global. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang nilai properti dan faktor-faktor yang mempengaruhinya sangat diperlukan dalam mengelola aset dan memahami dinamika pasar properti secara global.

Kaitannya dengan nilai properti yang sebenarnya adalah bahwa penilaian harus mempertimbangkan berbagai faktor, seperti lokasi, kondisi fisik bangunan, aspek hukum, dan faktor-faktor ekonomi lainnya yang mempengaruhi nilai properti. Nilai properti yang sebenarnya akan tercermin dari analisis mendalam terhadap semua aspek ini, yang kemudian akan membantu dalam menetapkan nilai properti secara akurat. Dengan demikian, pemahaman yang baik tentang nilai properti yang sebenarnya sangat penting untuk mengelola aset properti dengan efisien dan untuk memahami dinamika pasar properti global yang kompleks.

Dari sudut pandang ekonomi, properti merupakan instrumen investasi yang dapat memberikan keuntungan melalui kenaikan nilai (apresiasi) atau pendapatan pasif, seperti sewa. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti meliputi kondisi pasar, inflasi, permintaan dan penawaran, serta kebijakan pemerintah terkait properti, seperti pajak dan suku bunga.

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

Nilai (value) adalah konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial antara barang dan jasa yang tersedia untuk dibeli dan mereka yang membeli dan menjualnya. Nilai bukan merupakan fakta tapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu dalam hubungannya dengan definisi nilai tertentu. Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atas manfaat ekonomi yang akan diperoleh orang yang memiliki barang atau jasa pada tanggal penilaian. (Standar Penilaian Indonesia, 2002). (Fahira, 2011).

Di sisi lain, nilai (value) merupakan opini atau persepsi seseorang terhadap suatu objek tertentu pada waktu dan tempat tertentu (Djijono, 2002). Objek yang dimaksud tentunya memiliki makna bagi individu tertentu dalam memperoleh kegunaan, kepuasan, dan kesenangan (Nurfatriani, 2006). Menurut Standar Penilaian Indonesia (2018), nilai adalah opini atas manfaat ekonomi yang dihasilkan oleh suatu aset atau kemungkinan ukuran dalam perolehan aset tersebut sehingga nilai memuat subjektivitas dan keberagaman ukuran. Adapun prinsip-prinsip penilaian yaitu:

Menurut Keating (2014) tentang nilai rumah terbentuk dari kumpulan berbagai elemen, masing-masing elemen memiliki kontribusi nyata terhadap nilai secara keseluruhan. Elemen pertama adalah elemen fisik, elemen ini terdiri dari karakteristik yang paling sering diiklankan di situs jual beli properti seperti ukuran kavling, ruang tamu, jumlah kamar tidur, garasi, dan lain-lain. Kedua, nilai rumah terkait erat dengan kondisi pasar secara keseluruhan, baik dalam suatu kawasan pasar properti yang dipengaruhi oleh hukum penawaran dan permintaan dan secara nasional dipengaruhi oleh suku bunga perbankan. Terakhir, karakteristik paling unik dari rumah adalah lokasinya yang pasti dan tidak dapat dipindahkan, hal ini sangat memengaruhi nilainya.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan desain penelitian menggunakan eksplorasi yang bertujuan untuk menjelaskan mengenai faktor-faktor yang menentukan nilai properti di Kota Kendari. Populasi pada penelitian ini adalah keseluruhan properti (perumahan) di Kota Kendari. Penarikan sampel pada penelitian ini adalah *convenience sampling*. Adapun untuk teknik penentuan jumlah sampel, pada penelitian ini penentuan jumlah sampel didasarkan *minimum sample size* (Kock & Hadaya, 2018); (Hair & Alamer, 2022) yang didasarkan atas kekuatan uji statistik 80%, Pmin sebesar 0.31-0.40 dan level signifikansi 5 persen, sehingga kebutuhan sampel minimum pada penelitian adalah sebesar 39 properti. Metode analisis data pada penelitian ini menggunakan *Exploratory Factor Analysis* (EFA).

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dan Pembahasan

1. Analisis Faktor

Sebagaimana yang telah dipaparkan pada uraian sebelumnya bahwa pada penelitian ini tinjauan atas faktor-faktor yang menentukan nilai properti : studi kasus di Kota Kendari terdiri atas 13 variabel yakni :

1. Luas Tanah (LT)

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

2. Luas Kamar Tidur (LKT)
3. Luas Kamar Mandi (LKM)
4. Luas Ruang Tengah (LRT)
5. Kelebihan Tanah Depan (KTD)
6. Kelebihan Tanah Belakang (KTB)
7. Kelebihan Tanah Samping (KTS)
8. Jarak Lokasi ke Pasar (JLP)
9. Jarak Lokasi ke Layanan Kesehatan (JLLK)
10. Jarak Lokasi ke Pendidikan (JLP)
11. Jumlah Sekolah di Sekitaran (JSS)
12. Jarak ke Jalan Utama (JUJ)
13. Umur Bangunan (UB)

Dari 13 tahap tersebut, maka tahap awal sebelum dilakukan pengujian yakni terlebih dahulu telah dilakukan uji validitas dan reliabilitas. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan analisis faktor EFA (*Exploratory Faktor Analysis*) yang akan dilakukan dengan beberapa pengujian yakni uji nilai KMO, Barlett's test dan uji MSA. Adapun untuk uji KMO diharuskan nilai dari KMO dari setiap faktor yang dianalisis lebih besar dari 0.5 dengan nilai signifikansi $< 0,05$. Sedangkan untuk nilai MSA diharuskan lebih besar dari 0.5. Untuk lebih jelasnya terkait dengan hasil perhitungan nilai KMO dan Barlett's Test analisis faktor kompetensi kerja dapat terlihat sebagai berikut :

Tabel 1. KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.471
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	188.005
	Df	78
	Sig.	.000

Berdasarkan Tabel 1 diatas, dapat terlihat bahwa nilai KMO untuk faktor yang menentukan nilai properti di Kota Kendari adalah sebesar 0.471 atau < 0.5 dengan signifikansi sebesar $0.000 < 0.05$ yang berarti bahwa indikator belum memenuhi syarat, sehingga perlu dilakukan identifikasi atas hasil uji MSA.

Dari hasil uji MSA diperoleh beberapa variabel yang berdasarkan nilai anti-image *correlation* berada di bawah 0.50 yakni : Luas Ruang Tengah (LRT); Kelebihan Tanah Depan (KTD); Kelebihan Tanah Belakang (KTB) dan Jarak ke Jalan Utama (JJU). Sehingga berdasarkan hal ini, keseluruhan variabel ini dikeluarkan dari model.

Adapun hasil uji KMO setelah variabel di keluarkan dari model adalah sebagai berikut :

Tabel 2. KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.667
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	117.737
	Df	36

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

Sig. .000

Dari hasil uji MSA diperoleh besaran nilai KMO adalah sebesar $0.667 > 0.50$ atau dengan tingkat signifikan 0.000 atau berada < 0.05 , sehingga dapat dikemukakan bahwa keseluruhan variabel pada penelitian ini dinilai telah memenuhi kriteria untuk dilakukan uji MSA. Adapun hasil uji MSA secara lebih jelasnya dapat terlihat sebagai berikut :

Tabel 3. Measure Sampling Adequacy Anti Image Matrices

	LT	LTK	LKM	KTS	JLP	JLLK	JLSP	JSS	UB
LT	.679 ^a	.163	.430	-.551	.101	.020	-.049	-.254	.230
LKT	.163	.714 ^a	-.431	-.007	-.033	.228	-.215	-.016	-.054
LKM	.430	-.431	.651 ^a	-.218	-.008	-.008	-.020	-.101	.096
KTS	-.551	-.007	-.218	.605 ^a	-.182	.129	.170	-.004	.054
JLP	.101	-.033	-.008	-.182	.624 ^a	-.655	-.446	.060	-.210
JLLK	.020	.228	-.008	.129	-.655	.631 ^a	-.031	.014	.138
JLSP	-.049	-.215	-.020	.170	-.446	-.031	.756 ^a	.014	.154
JSS	-.254	-.016	-.101	-.004	.060	.014	.014	.798 ^a	-.027
UB	.230	-.054	.096	.054	-.210	.138	.154	-.027	.637 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Berdasarkan tabel 3 ditemukan bahwa besaran nilai *anti image correlation* dari setiap variabel adalah lebih besar dari 0.5, sehingga dapat dikatakan bahwa keseluruhan variabel yang menentukan nilai properti dikatakan layak untuk dilakukan pengujian pada tahap selanjutnya.

Setelah semua faktor memiliki nilai yang memenuhi syarat, maka tahap selanjutnya adalah melakukan proses analisis faktor yakni melakukan ekstraksi terhadap sekumpulan faktor yang sudah ada, sehingga nantinya dapat terbentuk satu atau beberapa faktor. Berikut adalah hasil *communalities* dari indikator faktor yang menentukan nilai properti :

Tabel 4. Communalities

Variabel	Initial	Extraction
LT	1.000	.805
LKT	1.000	.779
LKM	1.000	.774
KTS	1.000	.594
JLP	1.000	.840
JLLK	1.000	.797
JLSP	1.000	.681
JSS	1.000	.382
UB	1.000	.404

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa seluruh variabel yang menjadi faktor dalam penilaian nilai properti mampu menjelaskan keberadaan faktor-faktor laten

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.id

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

yang terbentuk. Menurut Singgih (2015), tabel *communalities* menunjukkan besarnya proporsi varians dari suatu variabel yang dapat dijelaskan oleh faktor-faktor yang terbentuk dalam analisis faktor. Dengan kata lain, *communalities* menggambarkan seberapa besar suatu variabel dapat diwakili oleh keseluruhan faktor.

Total variance explained menjelaskan tentang besarnya varian yang dapat dijelaskan oleh faktor yang terbentuk. Bila total initial eigenvalues > 1 , maka faktor tersebut dapat menjelaskan indikator dengan baik sehingga perlu disertakan dalam pembentukan indikator. Sebaliknya bila initial eigenvalues < 1 , faktor tersebut tidak dapat menjelaskan indikator dengan baik sehingga tidak diikutkan dalam pembentukan indikator. Untuk lebih jelasnya dapat terlihat pada tabel berikut :

Tabel 5. Total Variance Explained

Component	Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.263	25.139	25.139
2	1.967	21.851	46.990
3	1.827	20.296	67.286

Berdasarkan hasil analisis faktor, terdapat tiga faktor utama yang terbentuk dengan nilai eigenvalue di atas 1, yang berarti masing-masing faktor tersebut memiliki kontribusi yang signifikan dalam menjelaskan variasi data. Faktor pertama memiliki nilai eigenvalue sebesar 2.263, yang menunjukkan bahwa faktor ini mampu menjelaskan sekitar 25.13% dari total varians data. Selanjutnya, faktor kedua memiliki *eigenvalue* sebesar 1.967 yang menjelaskan sebesar 21.85% dari total varians. Kemudian, faktor ketiga memiliki *eigenvalue* sebesar 1.827 dan menjelaskan sekitar 20,29% dari total varians.

Secara keseluruhan, ketiga faktor tersebut mampu menjelaskan 67.28 persen > 50.0 persen dari total varians yang ada dalam data. Dengan demikian, struktur tiga faktor ini dapat dianggap cukup representatif dalam merangkum informasi dari seluruh variabel yang dianalisis. Dimana

Setelah diketahui bahwa terdapat tiga faktor yang memiliki nilai eigenvalue di atas 1 dan dianggap optimal, maka tahap selanjutnya adalah menganalisis rotated component matrix. Tabel ini menunjukkan distribusi dari sembilan variabel ke dalam tiga faktor yang terbentuk. Angka-angka pada tabel tersebut merupakan factor loadings, yaitu koefisien korelasi antara setiap variabel dengan masing-masing faktor.

Semakin tinggi nilai loading suatu variabel pada faktor tertentu, maka semakin kuat hubungan variabel tersebut dengan faktor tersebut. Untuk menentukan variabel mana yang termasuk ke dalam faktor tertentu, dilakukan dengan membandingkan nilai loading pada setiap baris dan melihat nilai tertinggi di antara ketiga faktor. Variabel kemudian dikelompokkan ke dalam faktor di mana ia memiliki nilai loading tertinggi, dengan syarat nilai tersebut cukup signifikan (umumnya di atas 0.50 atau sesuai dengan kriteria yang digunakan dalam penelitian).

Untuk penentuan kelompok faktor secara lebih jelasnya dapat dilihat pada *rotated component matrix* yakni sebagai berikut :

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

Tabel 6. Rotated Component Matrix

Variabel	Component		
	1	2	3
JLP	.900		
JLLK	.874		
JLSP	.767		
LKT		.874	
LKM		.869	
KTS			.746
LT			.686
UB			.627
JSS			.585

Extraction Method: Principal Component Analysis.
 Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.
 a. Rotation converged in 5 iterations.

Sebagaimana hasil perhitungan maka ditemukan rotasi dari setiap indikator, dimana terbentuk tiga faktor yang membentuk nilai properti di Kota Kendari. Faktor yang terbentuk ini adalah :

1. Kelompok Pertama

- Jarak Lokasi ke Pasar (JLP)
- Jarak Lokasi ke Layanan Kesehatan (JLLK)
- Jarak Lokasi ke Sarana Pendidikan (JLSP)

2. Kelompok Kedua

- Luas Kamar Tengah (LKT)
- Luas Kamar Mandi (LKM)

3. Kelompok Ketiga

- Kelebihan Tanah Samping (KTS)
- Luas Tanah (LT)
- Umur Bangunan (UB)
- Jumlah Sekolah di Sekitaran (JSS)

Setelah mereduksi indikator menjadi tiga faktor sebagaimana diatas, maka tahap selanjutnya adalah memberi nama atau identitas masing-masing faktor sesuai karakteristik masing-masing indikator yang membentuk faktor. Sebagaimana yang tertuang dari setiap indikator faktor, maka penamaan faktor pertama diidentitaskan sebagai faktor Jarak, faktor kedua diidentitaskan sebagai luas ruang dan faktor ketiga diidentitaskan sebagai faktor potensi lahan dan kawasan properti.

- Faktor pertama dinamakan "Faktor Jarak" karena terdiri atas tiga indikator yang secara konsisten mengukur dimensi keterjangkauan spasial, yaitu Jarak Lokasi ke Pasar (JLP), Jarak Lokasi ke Layanan Kesehatan (JLLK), dan Jarak Lokasi ke Sarana Pendidikan (JLSP). Indikator-indikator ini merepresentasikan tingkat kedekatan geografis lokasi tempat tinggal terhadap fasilitas-fasilitas publik yang esensial bagi kehidupan sehari-hari.

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

Faktor ini merefleksikan konsep aksesibilitas, yakni sejauh mana masyarakat dapat menjangkau layanan dasar secara fisik. Dalam studi-studi perencanaan wilayah dan tata ruang, akses terhadap pasar, layanan kesehatan, dan pendidikan merupakan komponen penting dalam mengukur kualitas lingkungan hunian. Oleh karena itu, istilah “Jarak” dipilih sebagai penamaan faktor karena mewakili aspek keterjangkauan lokasi secara spasial terhadap pusat-pusat aktivitas utama.

- b. Faktor kedua diberi nama "Faktor Luas Ruang", yang terdiri dari dua indikator utama, yaitu Luas Kamar Tengah (LKT) dan Luas Kamar Mandi (LKM). Kedua indikator ini menggambarkan ukuran atau kapasitas ruang dalam bangunan tempat tinggal, yang berkaitan langsung dengan kenyamanan, kelayakan, dan kepadatan ruang di dalam rumah. Aspek ini penting dalam kajian perumahan dan permukiman karena luas ruang memengaruhi kualitas hidup penghuninya, termasuk dalam hal privasi, fungsionalitas, dan kebersihan.

Penamaan “Luas Ruang” dipilih karena indikator-indikator yang membentuk faktor ini secara eksplisit mengukur dimensi fisik ruang dalam bangunan hunian, khususnya ruang yang digunakan untuk aktivitas inti rumah tangga. Dengan demikian, faktor ini dapat ditafsirkan sebagai representasi dari kualitas dan kelayakan ruang internal tempat tinggal.

- c. Faktor ketiga diberi nama "Faktor Potensi Lahan dan Kawasan Properti", yang terdiri dari empat indikator utama, yaitu Kelebihan Tanah Samping (KTS), Luas Tanah (LT), Umur Bangunan (UB), dan Jumlah Sekolah di Sekitaran (JSS). Keempat indikator ini mencerminkan karakteristik fisik dan kontekstual dari properti dan lingkungannya, yang secara kolektif menunjukkan potensi pengembangan, nilai lahan, serta tingkat keterbangunan suatu kawasan hunian.

2. Pembahasan Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian terkait faktor-faktor yang menentukan nilai properti di Kota Kendari ditemukan bahwa dari 9 variabel yang diidentifikasi sebagai konstruk pembentuk atas nilai properti, diperoleh 3 kelompok faktor utama yang di nilai berperan dalam menentukan nilai properti di Kota Kendari. Ketiga kelompok faktor ini antara lain : faktor jarak, luas ruang dan potensi lahan kawasan properti.

a. Faktor Jarak

Faktor lokasi merupakan elemen fundamental dalam analisis nilai properti, khususnya dalam pasar real estat yang berkembang di wilayah urban seperti Kota Kendari. Dari perspektif pengembang, pemilihan lokasi tidak hanya berkaitan dengan ketersediaan lahan, tetapi juga mencerminkan strategi nilai tambah terhadap produk properti yang ditawarkan. Salah satu dimensi krusial dari lokasi adalah jarak terhadap fasilitas publik, yang dalam penelitian ini terbentuk atas tiga unsur utama yakni : jarak ke pasar (JLP), jarak ke layanan kesehatan (JLLK), dan jarak ke sarana pendidikan (JLSP). Dimana ketiga konstruk tersebut merepresentasikan aksesibilitas fungsional terhadap fasilitas esensial yang berimplikasi langsung terhadap preferensi pengembang dalam menentukan nilai dari suatu properti.

Kontribusi jarak dalam kaitannya dengan nilai properti, pada dasarnya sejalan dengan *land rent theory* yang dikembangkan oleh Alonso (1964). Dimana dalam teorinya dikemukakan bahwa nilai lahan menurun secara eksponensial seiring meningkatnya jarak dari pusat aktivitas ekonomi, sebagai konsekuensi dari

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

meningkatnya *travel cost* yang harus ditanggung penghuni (Kirwan, 1966). Oleh karena itu, properti yang terletak lebih dekat ke pusat-pusat aktivitas sosial dan ekonomi cenderung memiliki nilai pasar yang lebih tinggi karena efisiensi mobilitas dan kenyamanan akses yang ditawarkannya.

Sejalan dengan temuan penelitian, Riyanto et al (2021) menemukan bahwa kedekatan properti dengan fasilitas umum seperti pasar, rumah sakit, dan sekolah secara signifikan memengaruhi harga jual properti. Temuan serupa juga diuraikan dalam beberapa studi, seperti penelitian yang dilakukan Du et al (2007) di Selandia Baru, serta Abidoye dan Chan (2016) di Nigeria, yang menemukan bahwa aksesibilitas menjadi salah satu determinan utama dalam valuasi properti residensial. Studi Kauko (2007) di Budapest menunjukkan bahwa akses terhadap fasilitas umum berkontribusi tidak hanya terhadap nilai ekonomis, tetapi juga terhadap persepsi kualitas lingkungan hunian secara keseluruhan.

Dalam kerangka ekonomi perkotaan, pendekatan *monocentric city model* menjelaskan bagaimana jarak menentukan nilai dari suatu properti. Dimana terdapat satu pusat aktivitas utama—dikenal sebagai *central business district* (CBD) yang menjadi titik aglomerasi ekonomi dan sosial. Semakin jauh suatu properti dari pusat ini, maka semakin tinggi pula biaya perjalanan (baik waktu maupun uang) yang harus ditanggung oleh individu untuk mengakses pekerjaan, layanan, dan aktivitas ekonomi lainnya. Konsekuensinya, nilai tanah akan menurun secara bertahap dari pusat menuju pinggiran kota (Fujita, 1989).

Lokasi yang dekat dengan pusat kota atau simpul transportasi utama umumnya memiliki harga tanah lebih tinggi, yang mencerminkan nilai dari kemudahan akses terhadap lapangan pekerjaan, barang dan jasa, serta pusat pemerintahan. Hal ini berimplikasi bahwa pengembang akan lebih memilih lahan yang memiliki *proximity advantage* terhadap fasilitas strategis tersebut untuk memaksimalkan *return on investment*.

b. Faktor Luas Ruang

Faktor luas ruang merupakan dimensi penting dalam penentuan nilai properti karena berhubungan langsung dengan kenyamanan, kelayakan huni, dan fungsionalitas ruang di dalam unit hunian. Dalam konteks penelitian ini, faktor luas ruang dibentuk atas 2 unsur utama yakni : Luas Kamar Tengah (LKT) dan Luas Kamar Mandi (LKM). Dimana kedua unsur ini merepresentasikan kapasitas ruang utama dalam bangunan tempat tinggal yang secara langsung berkontribusi terhadap persepsi kualitas hidup, privasi, dan kebersihan oleh penghuni.

Luas kamar tengah (LKT) memiliki peran strategis dalam menciptakan ruang komunal yang cukup bagi interaksi sosial antaranggota rumah tangga, aktivitas harian, serta fleksibilitas penataan interior. Sementara itu, luas kamar mandi (LKM) berkaitan erat dengan aspek sanitasi, kebersihan, dan kenyamanan, yang merupakan elemen penting dalam standar hunian layak. Menurut Housing Quality Standards (HUD, 2020), ukuran ruang yang memadai untuk area privat dan sanitasi sangat menentukan kelayakan suatu unit hunian.

Sejalan dengan temuan, Riyanto et al (2021) mengungkapkan bahwa faktor struktural adalah salah satu faktor yang mempengaruhi harga dari suatu properti. Dimana faktor struktural ini merujuk pada kondisi struktural dari suatu properti yang

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.id

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

identik dengan kondisi bangunan, seperti luas ruang, luas bangunan, umur bangunan dan kualitas bahan material. Lebih lanjut dijelaskan bahwa meskipun kondisi properti ini menjadi salah satu faktor utama, namun adanya kecenderungan faktor ini jarang digunakan karena kondisinya yang bersifat relatif dan juga bersifat subjektif, sehingga sulit menentukan potensinya dalam kaitannya dengan nilai properti.

Luas ruang yang lebih besar secara umum diasosiasikan dengan tingkat kepuasan penghuni yang lebih tinggi serta persepsi nilai ekonomi yang lebih baik. Penelitian oleh Malpezzi (2003) juga menunjukkan bahwa atribut struktural properti seperti ukuran kamar dan luas fasilitas sanitasi berkontribusi signifikan terhadap variasi harga jual properti di berbagai kota besar. Luas ruang yang lebih besar secara umum diasosiasikan dengan tingkat kepuasan penghuni yang lebih tinggi serta persepsi nilai ekonomi yang lebih baik. Malpezzi (2003) menemukan bahwa atribut struktural properti seperti ukuran kamar dan luas fasilitas sanitasi berkontribusi signifikan terhadap variasi harga jual properti di berbagai kota besar. Sejalan dengan hal tersebut, Sirmans et al. (2005) menegaskan bahwa faktor luas ruang, termasuk jumlah dan ukuran ruangan, merupakan determinan penting dalam penilaian harga rumah, terutama di pasar perumahan menengah dan atas.

Studi oleh Tu dan Goldfinch (1996) di pasar properti Inggris juga mengindikasikan bahwa peningkatan setiap meter persegi ruang hunian dapat secara langsung meningkatkan nilai pasar rumah, terutama jika ruang tambahan tersebut berada pada ruang-ruang fungsional seperti ruang keluarga atau kamar mandi. Temuan serupa juga dikemukakan oleh Yates (2001), yang menyoroti bahwa persepsi akan kelayakan hunian sering kali didasarkan pada proporsi dan fungsi ruang di dalam rumah, bukan hanya dari sisi lokasi atau aksesibilitas. Ini menguatkan bahwa aspek luas ruang memiliki posisi krusial dalam membentuk nilai dan daya tarik sebuah properti.

c. Faktor Potensi Lahan Kawasan Properti.

Faktor potensi lahan dan kawasan properti merupakan dimensi strategis dalam analisis nilai properti karena mencerminkan kapasitas pengembangan jangka panjang serta daya tarik lingkungan hunian dari perspektif fisik dan spasial. Dalam penelitian ini, faktor ini dibentuk oleh empat indikator utama, yaitu Kelebihan Tanah Samping (KTS), Luas Tanah (LT), Umur Bangunan (UB), dan Jumlah Sekolah di Sekitaran (JSS). Keempat indikator ini secara kolektif mewakili karakteristik lahan dan kawasan di mana properti berada, yang berperan penting dalam menentukan nilai intrinsik maupun nilai prospektif dari suatu unit hunian.

Kontribusi dari faktor ini dapat dijelaskan melalui pendekatan teori *land-use and land-value*, yang menekankan bahwa nilai properti tidak hanya ditentukan oleh posisi geografisnya, tetapi juga oleh kapasitas lahan untuk dikembangkan serta kualitas lingkungan sekitar (Evans, 2004). Dalam hal ini, potensi lahan yang luas dan dapat dimodifikasi menambah daya tarik bagi pengembang dan investor karena membuka peluang untuk diversifikasi fungsi ruang dan peningkatan nilai jual di masa mendatang.

Sejalan dengan hal tersebut, Riyanto et al. (2021) mengidentifikasi bahwa faktor-faktor struktural dan spasial seperti luas tanah dan kondisi lingkungan sekitar memiliki korelasi yang signifikan terhadap nilai pasar properti. Bahkan dalam pasar properti di wilayah berkembang, indikator seperti umur bangunan dan keberadaan fasilitas pendidikan seringkali dijadikan acuan dalam menentukan kelas kawasan hunian, karena

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.idWebsite : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

mencerminkan tingkat pembangunan dan kematangan sosial wilayah tersebut.

Lebih lanjut, pendekatan *bid-rent theory* juga mendukung bahwa kawasan dengan potensi pengembangan tinggi serta infrastruktur sosial yang lengkap cenderung memiliki nilai tanah yang lebih tinggi karena menarik lebih banyak permintaan dari berbagai segmen pasar (Fujita, 1989). Oleh karena itu, properti yang memiliki atribut seperti kelebihan lahan, lokasi strategis dalam kawasan terbangun, dan lingkungan yang mendukung, akan berada pada posisi yang lebih kompetitif dalam pasar.

V. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian mengenai faktor-faktor yang menentukan nilai properti di Kota Kendari, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dari 9 variabel yang dinyatakan layak untuk dilakukan pengujian faktor, terbentuk 3 faktor sebagai faktor yang menentukan nilai properti di Kota Kendari. Ketiga faktor tersebut antara lain : (1) faktor jarak; (2) faktor luas ruang dan (3) faktor potensi lahan kawasan properti. Temuan bahwa nilai properti ditentukan oleh tiga faktor utama yakni faktor jarak, faktor luas ruang, dan faktor potensi lahan kawasan properti menunjukkan bahwa pendekatan multidimensional diperlukan dalam memahami dinamika harga properti. Ini sejalan dengan teori-teori *urban economics* seperti *land rent theory* (Alonso, 1964) dan *monocentric city model* (Fujita, 1989), yang menekankan pentingnya lokasi, kapasitas lahan, dan karakteristik fisik bangunan dalam memengaruhi nilai properti.

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan dalam interpretasi hasil maupun penerapan praktisnya. Pertama, ruang lingkup penelitian terbatas pada wilayah Kota Kendari sehingga temuan yang dihasilkan belum tentu dapat digeneralisasi ke wilayah lain dengan karakteristik geografis, sosial, dan ekonomi yang berbeda. Kedua, seluruh analisis dilakukan dari perspektif pengembang properti, sehingga belum mempertimbangkan sudut pandang aktor lain yang juga relevan dalam proses penilaian nilai properti, seperti konsumen, investor, maupun lembaga keuangan. Ketiga, variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini, khususnya yang bersifat struktural dan spasial seperti umur bangunan, luas tanah, dan keberadaan fasilitas sekitar, memiliki sifat yang dinamis dan kontekstual, sehingga pengaruhnya terhadap nilai properti dapat berubah seiring waktu dan perkembangan kawasan. Terakhir, pendekatan yang digunakan bersifat kuantitatif melalui analisis faktor, tanpa disertai eksplorasi kualitatif untuk menggali alasan atau pertimbangan subjektif pengembang dalam menetapkan nilai properti.

Berdasarkan keterbatasan tersebut, beberapa rekomendasi dapat diajukan untuk penelitian selanjutnya. Pertama, disarankan agar cakupan wilayah penelitian diperluas ke kota atau daerah lain guna menguji konsistensi dan generalisasi hasil temuan dalam konteks geografis yang berbeda. Kedua, penelitian lanjutan sebaiknya menggabungkan perspektif multipihak, seperti konsumen, pembeli rumah, serta lembaga pembiayaan, agar dapat memberikan gambaran yang lebih menyeluruh terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti. Ketiga, studi longitudinal atau pemantauan jangka panjang terhadap perubahan kawasan sangat diperlukan untuk menganalisis dinamika nilai properti yang dipengaruhi oleh pembangunan infrastruktur, kebijakan tata ruang, dan perkembangan fasilitas publik. Terakhir, penelitian ke depan juga

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.id

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

direkomendasikan untuk mempertimbangkan variabel tambahan seperti kualitas lingkungan, tingkat keamanan, dan kepadatan penduduk yang dapat turut memengaruhi persepsi dan nilai suatu properti secara signifikan.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Alonso, W. (1964). Location and Land Use. *Location and Land Use*, 6(1), 16–18. <https://doi.org/10.4159/harvard.9780674730854>
- Du, G. F., Li, C. Z., Chen, H. Z., Chen, X. M., Xiao, Q., Cao, Z. G., Shang, S. H., & Cai, X. (2007). Rose bengal staining in detection of oral precancerous and malignant lesions with colorimetric evaluation: A pilot study. *International Journal of Cancer*, 120(9), 1958–1963. <https://doi.org/10.1002/ijc.22467>
- Fahira, F. (2011). Variabel-Variabel Penilaian Properti pada Perumahan di Palu Barat. *Infrastruktur*, 1(2), 79–87.
- Hair, J., & Alamer, A. (2022). Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM) in second language and education research: Guidelines using an applied example. *Research Methods in Applied Linguistics*, 1(3), 100027. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.rmal.2022.100027>
- Hayashi, Y. (2024). Determining Factors on Housing Price in Beijing Using Regression Analysis. *Proceedings of ICFTBA*, 164–173. <https://doi.org/10.54254/2754-1169/148/2024.LD19187>
- Juliana, K. N., & Riyanto, E. (2022). Bagaimana Pengaruh Lokasi Rumah Sudut Terhadap Nilai Properti? *Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara (PKN)*, 4(1S), 211–219. <https://doi.org/10.31092/jpkn.v4i1s.1770>
- Kirwan, R. (1966). Book Review: Location and Land Use : Toward a General Theory of Land Rent by William Alonso; Harvard University Press: Oxford University Press, London, 1964, pp. 201, 44/-. *Urban Studies*, 3(2), 171–173. <https://doi.org/10.1080/00420986620080371>
- Kock, N., & Hadaya, P. (2018). Minimum sample size estimation in PLS-SEM: The inverse square root and gamma-exponential methods. *Information Systems Journal*, 28(1), 227–261. <https://doi.org/10.1111/isj.12131>
- Meirinda, P., Waluyo, R., & Lendra. (2013). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penilaian PFinance & Accounting Journalroperti Perumahan. *Proyeksi*, 4(2), 15–41.
- Mustika, D. (2017). Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal di Perumahan Citraland City Samarinda Pada KJPP, AKSA, NELSON & REKAN. *Garuda*, 1–8.
- N. Dita P. Putra. (2011). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah Dan Bangunan Pada Suatu Properti. *Jurnal Teknik Sipil KERN (UPN)*, 1(1), 51–62.
- Riyanto, E., Prasetyo, K. A., Prabuswasito, A. P., & Warlan. (2021). Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah. *Info Artha*, 5(1), 55–65. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i1.1250>
- Sujono, B. (2011). Penilaian Asset Dalam Sektor Properti. *Modul*, 11(1).
- Tsamis, A., & Liapis, K. (2014). Property assets fair value accounting under uncertainty. *European Research Studies Journal*, 17(4), 35–54. <https://doi.org/10.35808/ersj/431>

Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : megaaktiva@febi.umkendari.ac.id

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

Weir, M. (2001). Concepts of property. *The National Legal Eagle*, 7(1), 16–19.
<https://www.researchgate.net/publication/27826677>