

Perumusan Faktor-faktor Penyediaan Perumahan Formal di Surabaya dari Aspek Lahan Kebijakan

Rifka Qonitatun Nisa' dan Ema Umilia

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

e-mail: umilia84@gmail.com

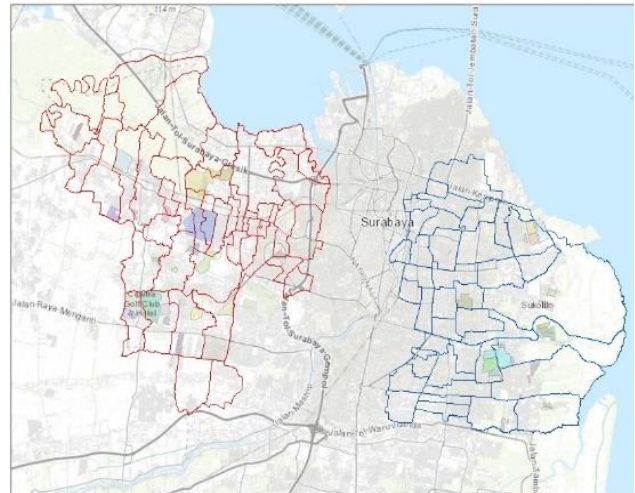
Abstrak—Dalam mewujudkan permukiman perkotaan berkelanjutan, permasalahan utama yang dihadapi secara umum di Indonesia dan di Kota Surabaya secara khusus adalah ketimpangan antara penyediaan dan permintaan. Telah banyak kebijakan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, namun secara fakta masih belum optimal. Pada penelitian ini akan dicari tahu sejauh mana pengaruh faktor penyediaan perumahan guna mengetahui kebijakan dan program perumahan di Kota Surabaya sudah efektif diterapkan atau sebaliknya. Guna mengetahui hal tersebut, identifikasi bentuk kebijakan dan program penyediaan perumahan di Kota Surabaya dianalisis menggunakan analisis konten yang bersumber dari literatur dan wawancara stakeholder. Sedangkan untuk menganalisis pengaruh faktor-faktor penyediaan perumahan di kota Surabaya dilakukan menggunakan metode ekonometri berupa regresi linier berganda yang bersumber dari hasil kuesioner responden, data NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) Kota Surabaya, dan data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) PBB Kota Surabaya. Hasil berdasarkan model regresi menunjukkan, kenaikan harga rumah, luas bangunan, pajak properti, dan mengikuti program KPR/Insentif BPHTB 10%/ Insentif PPN DTP 50% mempercepat durasi penyediaan lahan. Sedangkan kenaikan luas tanah, prosentase kenaikan nilai lahan, nilai lahan, dan mengikuti program insentif BPHTB 25% justru memperlambat durasi penyediaan perumahan.

Kata Kunci—Kebijakan Perumahan, Permasalahan Perumahan, Faktor Penyediaan Perumahan, Penyediaan Perumahan.

I. PENDAHULUAN

BERDASARKAN RPJMN 2015-2019 di tahun 2019, diperkirakan *backlog* secara nasional berada di angka 6,8 juta unit. Di Provinsi Jawa Timur sendiri, angka *backlog* perumahan adalah sebesar 27.369 KK pada tahun 2019 berdasarkan data RTLH Provinsi Jawa Timur Tahun 2019. Sedangkan di Kota Surabaya, berdasarkan RPJMD Kota Surabaya Tahun 2010-2015, *backlog* di Kota Surabaya mencapai 58.693 unit di tahun 2011. Fenomena *backlog* baik secara nasional maupun skala kota mengindikasikan bahwa terjadi ketimpangan antara angka ketersediaan rumah dengan angka permintaan rumah.

Surabaya tidak dapat menghindari munculnya berbagai permasalahan di perkotaan, termasuk permasalahan penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Sebagaimana yang termuat pada dokumen RP3KP Kota Surabaya 2016-2036, permasalahan penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Kota Surabaya diantaranya adalah belum terdapat pedoman yang komprehensif dan terbaru terkait kebijakan pembangunan dan perencanaan perumahan dan permukiman. Selain itu, tingginya permintaan rumah layak huni baik yang berbentuk *landed housing* maupun *vertical housing* juga turut menjadi masalah. Semakin mahal dan langkanya tanah/lahan di Kota Surabaya menjadikan warga



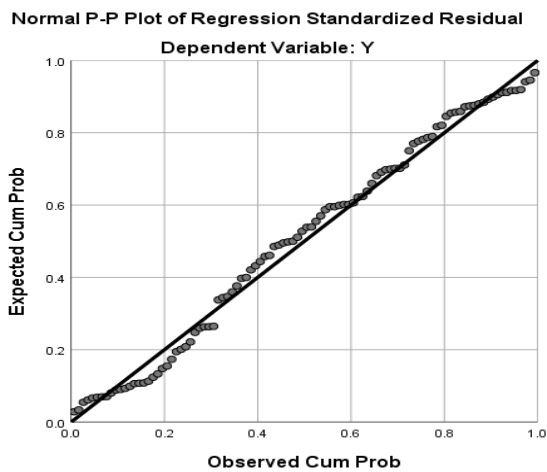
Gambar 1. Peta Wilayah Penelitian.

kelas menengah ke bawah kesulitan mendapatkan hunian dengan luasan dan status kepemilikan yang layak. Dalam mengatasi permasalahan tersebut, peran dari pemerintah daerah maupun pusat sangat dibutuhkan.

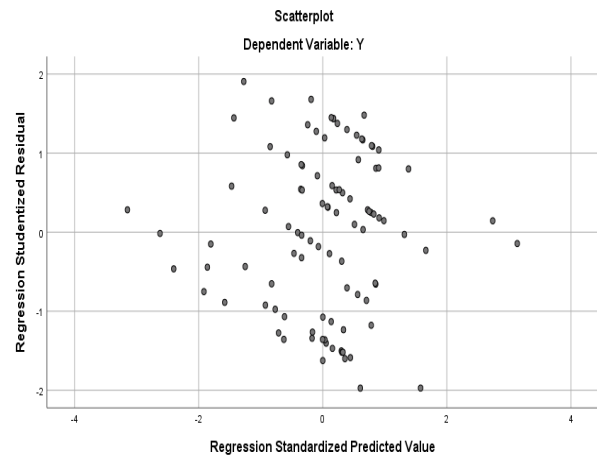
Baik pemerintah pusat dan pemerintah daerah Kota Surabaya telah mengupayakan berbagai kebijakan dan program yang mendukung penyediaan hunian layak berupa pengembangan regulasi yang bersifat insentif, peningkatan suplai perumahan, peningkatan kualitas fisik rumah tidak layak huni, serta pemberdayaan masyarakat melalui pembangunan rumah swadaya [1].

Namun dalam penerapan kebijakan dan program penyediaan perumahan tersebut kerap mengalami kendala, antara lain proses perizinan yang rumit dan tidak transparan, waktu yang lama dengan biaya yang mahal, adanya kebijakan daerah yang salah, ketersediaan tanah yang semakin langka dan mahal, ketiadaan dukungan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta lemahnya pengendalian harga tanah karena tidak adanya instrumen pengendalian harga [1]. Oleh karena itu, perlu adanya evaluasi efektivitas terkait kebijakan dan program penyediaan perumahan yang sudah diterapkan di Kota Surabaya selama ini.

Studi yang dilakukan oleh Rahmawati dkk. menguji efektivitas perencanaan pembangunan perumahan dengan sampel di Kota Surabaya, menunjukkan pengaruh variabel berupa faktor penyediaan perumahan terhadap waktu yang dibutuhkan dalam penyediaan perumahan [2]. Variabel penelitian tersebut fokus terhadap faktor-faktor penyediaan perumahan diantaranya luas tanah, luas bangunan, nilai lahan, kenaikan nilai lahan, harga properti, dan pajak properti terhadap waktu yang dibutuhkan. Menunjukkan hasil bahwa faktor luas tanah, nilai lahan, dan persentase kenaikan nilai lahan berpengaruh terhadap waktu yang dibutuhkan dalam penyediaan perumahan. Sayangnya penelitian tersebut belum mengikutsertakan faktor instrumen yang efektif dalam



Gambar 2. Hasil Uji Normalitas Menggunakan Diagram P-P Plot.



Gambar 4. Hasil Uji Heteroskedastisitas Menggunakan Scatterplot

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		100
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	3.39570316
Most Extreme Differences	Absolute	.070
	Positive	.070
	Negative	-.058
Test Statistic		.070
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

- a. Test distribution is Normal.
- b. Calculated from data.
- c. Lilliefors Significance Correction.
- d. This is a lower bound of the true significance.

Gambar 3. Hasil Uji Normalitas Menggunakan Kolmogorov-Smirnov.

perencanaan penyediaan perumahan yang sepatutnya diselaraskan agar dapat menyelesaikan pemenuhan *backlog*. Oleh karena itu, penelitian ini akan berfokus untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh faktor penyediaan perumahan guna mengetahui kebijakan dan program perumahan di Kota Surabaya sudah efektif diterapkan atau sebaliknya.

II. METODE PENELITIAN

A. Wilayah Penelitian

Penelitian ini berlokasi di perumahan formal Kota Surabaya bagian barat dan timur saja. Surabaya barat meliputi Kecamatan Tandes, Kecamatan Asemrowo, Kecamatan Sukomanunggal, Kecamatan Benowo, Kecamatan Pakal, Kecamatan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri. Sedangkan Surabaya bagian timur meliputi Kecamatan Gubeng, Kecamatan Gunung Anyar, Kecamatan Sukolilo, Kecamatan Tambaksari, Kecamatan Mulyorejo, Kecamatan Rungkut, Kecamatan Tenggilis Mejoyo. Peta wilayah penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.

B. Metode Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data dalam mengukur sejauh mana pengaruh faktor-faktor penyediaan perumahan dalam perspektif kebijakan ini dilakukan dengan *survey* primer melalui kuesioner dan *survey* sekunder menggunakan studi

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	8.240	1.381		5.967	.000		
	X1	-.692	.503	-.213	-1.375	.173	.366	2.734
	X2	.803	.568	.171	1.413	.161	.602	1.661
	X3	.484	.342	.139	1.414	.161	.907	1.103
	X4	.144	.824	.024	.175	.861	.452	2.213
	X5	.177	.174	.125	1.018	.311	.579	1.726
	X6	-.313	.150	-.247	-2.085	.040	.627	1.595
	d1	-.965	.778	-.126	-1.241	.218	.854	1.171
	d2	-4.048	1.754	-.252	-2.308	.023	.739	1.353
	d3	4.132	2.742	.151	1.507	.135	.871	1.149
	d4	-2.220	3.930	-.058	-.565	.574	.839	1.192

Gambar 5. Hasil Uji Multikolinieritas

dokumen & survei instansi. Kuesioner ini disebarikan kepada masyarakat setempat untuk menilai sejauh mana pengaruh faktor-faktor penyediaan perumahan di Kota Surabaya dalam perspektif kebijakan. Studi Dokumen digunakan untuk mendapatkan informasi dan data yang relevan dengan penelitian. Studi dokumen dilakukan dengan mengelompokkan dan menyaring data dari dokumen yang berkaitan dengan variabel pada penelitian ini. Diantaranya terdapat dokumen data Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan data Peta Tematik Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kota Surabaya guna menganalisis variabel nilai lahan, kenaikan nilai lahan, dan pajak properti. Sedangkan survei instansi ditujukan kepada instansi yang berkaitan dengan penelitian yaitu Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan, Akademisi, dan *Real Estate* Indonesia (REI), dan pengembang perumahan formal guna mendapatkan data waktu yang dibutuhkan dalam penyediaan perumahan formal.

C. Menganalisis Pengaruh Faktor-Faktor Penyediaan Perumahan di Kota Surabaya

Alat analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda. Variabel independen terdiri dari variabel kuantitatif dan variabel *dummy*. Variabel *dummy* merupakan variabel yang digunakan untuk mengkuantitatifkan variabel yang bersifat kualitatif. Variabel *dummy* hanya terdiri dari dua nilai yakni 1 dan nilai 0, dengan diberi simbol D. Variabel *dummy* memiliki nilai 1 (D=1) pada salah satu kategori dan nol (D=0) untuk kategori yang lainnya. Sehingga persamaan pada regresi linier berganda dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	317.691	10	31.769	2,477	.011 ^b
	Residual	1141.549	89	12.826		
	Total	1459.240	99			

Gambar 6. Hasil Uji Keterandalan Model (Uji F).

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	8.240	1.381		5.967	.000
	X1	-.692	.503	-.213	-1.375	.173
	X2	.803	.568	.171	1.413	.161
	X3	.484	.342	.139	1.414	.161
	X4	.144	.824	.024	.175	.861
	X5	.177	.174	.125	1.018	.311
	X6	-.313	.150	-.247	-2.085	.040
	d1	-.965	.778	-.126	-1.241	.218
	d2	-4.048	1.754	-.252	-2.308	.023
	d3	4.132	2.742	.151	1.507	.135
	d4	-2.220	3.930	-.058	-.565	.574

Gambar 7. Hasil Uji Koefisien Regresi (Uji t).

$$Y = a + b_n X_n + b_n D_n + \epsilon$$

Keterangan :

Y = Variabel dependen

a = Nilai konstanta

b_n = Koefisien regresi

X_n = Variabel independen kuantitatif

D_n = Variabel independen kualitatif (*Dummy*)

ε = Nilai residual

Persamaan tersebut bermanfaat untuk mendeskripsikan pola atau fungsi hubungan antara variabel independen terhadap variabel dependen. Variabel dependen yang digunakan adalah Waktu yang dibutuhkan dengan simbol (Y) yakni berupa total waktu yang dibutuhkan dalam mengimplementasikan perencanaan. Variabel independen yang digunakan adalah Harga Rumah (X1), Luas Tanah (X2), Kenaikan Nilai Lahan (X3), Luas Bangunan (X4), Nilai Lahan (X5), Pajak Properti (X6), KPR (d1), Insentif BPHTB 10% (d2), Insentif BPHTB 25% (d3), Insentif PPN DTP 50% (d4).

Sebelum menganalisis pengaruh faktor, terlebih dahulu dilakukan uji asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heteroskedastisitas. Tahapan melakukan regresi linier berganda menggunakan software SPSS 26 adalah sebagai berikut :

1) Pengujian Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik memberikan kepastian bahwa persyaratan minimal dari model hasil regresi telah dipenuhi sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam validasi asumsi. Jika uji asumsi klasik tidak terpenuhi, maka besar kemungkinan interpretasi model menjadi bias atau kurang

valid. Syarat terpenuhinya uji asumsi klasik :

- a. Uji normalitas : kriteria sebuah data residual berdistribusi

Model Summary^a

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.467 ^a	.218	.130	3.58140	1.193

Gambar 8. Hasil Koefisien Determinasi.

normal atau tidak dengan pendekatan *Normal P-P Plot* dapat dilakukan dengan melihat sebaran titik-titik mendekati atau rapat pada garis lurus maka dikatakan data residual berdistribusi normal. Selain itu, normalitas data penelitian dapat diperkuat dengan melakukan uji *kolmogorov-smirnov*. Jika signifikansi menunjukkan angka > 0,05 maka data dapat dikatakan normal, dan jika kurang dari itu maka data dikatakan tidak normal.

- b. Ujian heteroskedastisitas : dijalankan dengan membuat *Scatterplot* antara nilai residual dengan nilai prediksi dari variabel terikat yang sudah distandarisasi. Jika sebaran titik tidak membentuk suatu pola/alur tertentu, maka dapat disimpulkan tidak terjadi heteroskedastisitas.
- c. Uji multikolinieritas : deteksi multikolinieritas pada suatu model dapat dilihat dimana jika nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) tidak lebih dari 10 dan nilai *Tolerance* tidak kurang dari 0,1, maka model tersebut dapat disebut tidak bermultikolinieritas. Sebaliknya, jika nilai VIF lebih besar dari 10 maka terindikasi model yang digunakan bermultikolinieritas.

2) Uji Kelayakan Model

Uji kelayakan model terdiri uji keterandalan model (Uji F), uji koefisien regresi (Uji T), dan penentuan koefisien determinasi.

- a. Uji keterandalan model (Uji F) : apabila nilai probabilitas F hitung lebih kecil dari tingkat kesalahan (*alpha*) 0,05, dapat disimpulkan bahwa model regresi yang diestimasi layak. Sedangkan sebaliknya, apabila lebih besar dari 0,05 maka model regresi dianggap tidak layak.
- b. Uji Koefisien regresi (Uji t) : apabila nilai probabilitas t hitung memiliki angka lebih kecil dari *alpha* (tingkat kesalahan) 0,05 maka dinyatakan variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap variabel terikatnya. Sebaliknya, jika nilai probabilitas t hitung lebih besar dari tingkat kesalahan 0,05 maka dinyatakan variabel bebas tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikatnya.
- c. Koefisien determinasi (R²) : digunakan untuk mengetahui seberapa besar persentase sambungan variabel independen secara bersamaan terhadap terhadap variabel dependen. Nilai R square dikatakan baik jika diatas 0,5 karena nilai R square berkisar antara 0 sampai 1 [3].

3) Interpretasi Model

Interpretasi yang dilakukan terhadap koefisien regresi meliputi dua hal, tanda dan besaran. Tanda menunjukkan arah hubungan. Nilai positif mengisyaratkan pengaruh yang searah antara variabel bebas terhadap variabel terikat, sedangkan negatif menunjukkan pengaruh yang berlawanan arah. Searah yang dimaksud adalah jika variabel bebas mengalami kenaikan atau penambahan maka variabel terikat

akan mengalami hal yang sama yakni naik atau bertambah. Sedangkan apabila variabel bebas mengalami penurunan atau pengurangan, maka variabel terikat akan mengalami penurunan atau pengurangan juga. Sedangkan berlawanan arah yang dimaksud adalah jika variabel bebas mengalami kenaikan atau bertambah, maka variabel terikat akan mengalami hal yang sebaliknya yakni penurunan atau pengurangan. Begitu pula sebaliknya, apabila variabel bebas mengalami penurunan atau pengurangan, maka variabel terikat akan mengalami peningkatan atau bertambah.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum

1) Kebijakan Penyediaan Perumahan di Kota Surabaya

a. Kredit Pemilikan Rumah :

Kredit pemilikan rumah hunian pada segmen menengah di Surabaya diprediksikan semakin diminati masyarakat sepanjang tahun. Menurut Azwar Hamidy, Wakil Ketua Bidang Promosi dan Pameran Dewan Pengurus Daerah Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) Jawa Timur, hunian dengan harga antara Rp. 88 juta hingga Rp. 500 juta memiliki peminat yang lebih besar dibandingkan segmen menengah atas dan mewah. Menurutnya, kebutuhan terbesar saat ini ada pada rumah sederhana yang mendapat KPR bersubsidi dari pemerintah, tetapi tidak banyak pengembang yang menyediakan itu karena harga tanah sudah tinggi. Akhirnya mereka memilih segmen di atasnya yaitu segmen menengah.

Pada tahun 2013, masyarakat yang terbantu dengan suku bunga KPR yang ditawarkan perbankan masih rendah. Penjualan properti residensial di Surabaya pada kuartal IV/2012 sebagian besar atau 45% pada rumah tipe menengah, diikuti rumah tipe besar sebesar 40%, dan rumah tipe kecil 15%. Menurut BI secara keseluruhan hasil survei menunjukkan terjadi peningkatan penjualan rumah sebesar 26,68% pada kuartal IV/2012 dibandingkan dengan kuartal sebelumnya dengan peningkatan penjualan terutama terjadi pada rumah tipe kecil yakni sebesar 41,02% .

b. Insentif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)

Pemerintah Kota Surabaya, Jawa Timur, memberikan insentif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) hingga 50% untuk mengurangi beban masyarakat saat pandemi. Insentif BPHTB ini tertuang dalam Peraturan Walikota Nomor 102 Tahun 2021 tentang insentif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Insentif ini berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2020 tentang Pedoman Penyusunan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2021. Pelaksanaan Insentif besaran perolehan BPHTB ini terbagi menjadi tiga periode. Pertama berlaku 26 Oktober-10 November 2021, mendapat pengurangan nilai NPOP sebesar 50%. Kemudian, 11 November-5 Desember 2021, dengan NPOP sampai dengan Rp. 1 Miliar diberikan pengurangan 50%, NPOP Rp. 1-2 Miliar diberikan pengurangan 25%, dan NPOP lebih besar dari Rp. 2 Miliar diberikan insentif 10%. Periode Ketiga yaitu 6-31 Desember 2021, dengan ketentuan NPOP sampai dengan Rp. 1 Miliar diberi pengurangan 50% persen, NPOP Rp. 1-2 Miliar memperoleh 15%, dan NPOP lebih besar dari Rp. 2 Miliar diberi insentif 5%.

c. Insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Sebagai bentuk dukungan terhadap sektor perumahan dalam menjaga keberlanjutan serta mempercepat pemulihan ekonomi, pemerintah melanjutkan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) Rumah di Tahun 2022. Kelanjutan dari insentif PPN DTP Rumah ini tertera pada PMK Nomor 6/PMK.010/2022 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2022. Sebelumnya, pemerintah memberikan dukungan berupa insentif PPN DTP pada sektor properti mulai dari Maret sampai Desember 2021. Kriteria rumah tapak atau unit hunian rumah susun yang diberikan fasilitas insentif ini adalah yang diserahkan secara fisik pada periode pemberian insentif, merupakan rumah baru dalam kondisi siap huni, dan diberikan maksimal satu unit rumah tapak/unit hunian rusun bagi satu orang dan tidak dijual kembali dalam kurun waktu satu tahun. Insentif ini telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat dan berkontribusi secara positif pada pemulihan ekonomi. Seiring dengan pemulihan ini, maka insentif PPN DTP sektor perumahan dilanjutkan, namun besarnya mengalami pengurangan secara terukur. Oleh karena itu, kebijakan insentif PPN DTP 2022 diberikan sebesar 50% dari insentif PPN DTP tahun 2021.

2) Harga Rumah

Pada sampel penelitian, wilayah Surabaya Barat didominasi rumah pada harga dibawah 2.500.000.000. Harga rumah terkecil di Surabaya Barat berada di Perumahan PERUMNAS Manukan yakni seharga Rp. 400.000.000,00, sedangkan harga rumah terbesar di Surabaya Barat berada di Perumahan Citraland Raffles Garden yakni Rp. 7.500.000.000,00.

Pada sampel penelitian di wilayah Surabaya Timur, harga rumah tidak melebihi Rp. 5.000.000.000,00. Wilayah Surabaya Timur didominasi rumah pada harga dibawah 2.500.000.000. Harga rumah terkecil di Surabaya Timur berada di Perumahan Pesona Alam Gunung Anyar I yakni seharga Rp. 440.000.000,00, sedangkan harga rumah terbesar di Surabaya Timur berada di Perumahan Green Lake yakni Rp. 3.750.000.000,00.

3) Luas Tanah

Pada sampel penelitian di wilayah Surabaya Barat, luas tanah hunian tidak melebihi 1.000 m². Wilayah Surabaya Barat didominasi rumah dengan luasan tanah kurang dari 250 m². Luas tanah hunian terkecil di Surabaya Barat berada di Perumahan Pondok Benowo Indah yakni 58 m², sedangkan luas tanah hunian terbesar di Surabaya Barat berada di Perumahan Wisata Bukit Mas yakni 480 m².

Pada sampel penelitian di wilayah Surabaya Timur, luas tanah hunian tidak melebihi 600 m². Wilayah Surabaya Timur didominasi rumah dengan luasan tanah kurang dari 200 m². Luas tanah hunian terkecil di Surabaya Timur berada di Wisma Indah 2 yakni 57 m², sedangkan luas tanah terbesar di Surabaya Timur berada di Perumahan Perumahan Sinar Medayu yakni 566 m².

4) Kenaikan Nilai Lahan

Pada sampel penelitian baik di Surabaya Barat maupun Surabaya Timur seluruhnya mengalami kenaikan nilai lahan berdasarkan data nilai lahan tahun 2018-2020. Perumahan Wilayah Surabaya Barat mengalami kenaikan lahan

terbanyak pada rentang kenaikan sebesar 3%-4%. Kenaikan nilai lahan terkecil di Surabaya Barat berada di Perumahan Wisata Bukit Mas yakni 0,6%, sedangkan kenaikan nilai lahan terbesar di Surabaya Barat berada di Perumahan Citraland Rosewood dan Pondok Benowo Indah yakni 3,72%.

Perumahan Wilayah Surabaya Timur mengalami kenaikan lahan terbanyak pada rentang kenaikan sebesar 3%-4%. Kenaikan nilai lahan terkecil di Surabaya Timur berada di Perumahan Bumi Wonorejo Asri yakni 0%, sedangkan kenaikan nilai lahan terbesar di Surabaya Timur berada di Perumahan Wonorejo Indah yakni 5,81%.

5) Luas Bangunan

Pada sampel penelitian di wilayah Surabaya Barat, luas bangunan tidak melebihi 700 m². Wilayah Surabaya Barat didominasi rumah dengan luasan bangunan kurang dari 160 m². Luasan bangunan terkecil di Surabaya Barat berada di Perumahan PERUMNAS Manukan yakni 21 m², sedangkan luasan bangunan terbesar di Surabaya Barat berada di Perumahan Ciputra Raffles Garden yakni 426 m².

Pada sampel penelitian di wilayah Surabaya Timur, luasan bangunan tidak melebihi 420 m². Wilayah Surabaya Timur didominasi rumah dengan luasan bangunan kurang dari 160 m². Luasan bangunan terkecil di Surabaya Timur berada di Perumahan Pesona Alam Gunung Anyar I yakni 27 m², sedangkan luas bangunan terbesar di Surabaya Timur berada di Perumahan YKP Penjaringan Sari I yakni 282 m².

6) Nilai Lahan

Pada sampel penelitian yang diambil dari data peta tematik nilai lahan Kota Surabaya tahun 2020, wilayah Surabaya Barat didominasi lahan dengan nilai kurang dari Rp. 2.000.000,00/m². Nilai lahan terkecil di Surabaya Barat berada di Perumahan Graha Suryanata yakni senilai Rp. 1.270.000,00/m², sedangkan nilai lahan terbesar di Surabaya Barat berada di Perumahan Citraland Golf Avenue, Citraland Surya Oakwood, Citraland Somerset, Perumahan The Chofa yakni senilai Rp. 9.650.000,00/m².

Kemudian wilayah Surabaya Timur didominasi lahan dengan nilai antara Rp. 2.000.000,00/m² – Rp. 8.000.000,00/m². Nilai lahan terkecil di Surabaya Timur berada di Perumahan Sinar Medayu Selatan yakni senilai Rp. 1.570.000,00/m², sedangkan nilai lahan terbesar di Surabaya Timur berada di Perumahan Sukolilo Dian Regency, Pakuwon City San Diego, Pakuwon City Florence, Pakuwon City Long Beach, Pakuwon City San Antonio yakni senilai Rp. 7.460.000,00/m².

7) Pajak Properti

Pajak properti pada data diatas diambil dari besarnya nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) hunian. Pajak properti terkecil di Surabaya Barat berada di Perumahan Pondok Benowo Indah yakni sebesar Rp. 2.800.000,00, sedangkan pajak properti terbesar di Surabaya Barat berada di Perumahan Pondok Benowo Indah pula yakni sebesar Rp. 10.470.000,00.

Pajak properti terkecil di Surabaya Timur berada di Perumahan Wonorejo Indah yakni sebesar Rp. 2.500.000,00, sedangkan harga rumah terbesar di Surabaya Barat berada di Perumahan Wisma Mukti yakni sebesar Rp. 10.130.000,00.

B. Menganalisis Pengaruh Faktor-Faktor Penyediaan Perumahan di Kota Surabaya

1) Uji Normalitas Residual

Dalam penelitian ini normalitas residual diuji menggunakan penyebaran data (titik) pada Normal *P-P Plot of Regression Standardized Residual* variabel independen. Berikut ini adalah hasil uji normalitas data dengan analisis grafik *Normal Probability Plot*.

Hasil pada Gambar 2 terlihat bahwa titik menyebar disekitar garis diagonal, maka dapat disimpulkan bahwa data berdistribusi secara normal. Hasil dari uji *kolmogorov-smirnov test* pada Gambar 3 menunjukkan sig. 0,200 yang mana > 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa data berdistribusi secara normal.

2) Uji Heteroskedastisitas

Hasil dari uji heteroskedastisitas pada Gambar 4 menunjukkan bahwa penyebaran titik-titik yang ditimbulkan terbentuk secara acak, tidak membentuk sebuah pola tertentu serta arah penyebarannya berada di atas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y. Dengan demikian tidak terjadi gejala heteroskedastisitas pada regresi ini.

3) Uji Multikolinieritas

Berdasarkan Gambar 5, nilai *tolerance* memperlihatkan seluruh variabel independen lebih dari 0,10 yang berarti tidak ada korelasi antar variabel independen. Hasil perhitungan VIF juga menunjukkan bahwa seluruh variabel memiliki nilai di bawah dari 10, maka tidak ada multikolinearitas antar variabel independen.

4) Uji Keterandalan Model

Nilai signifikansi dari tabel anova menunjukkan angka 0,011 yang mana < 0,05, maka variabel independen secara simultan memberikan pengaruh signifikan terhadap variabel dependen (Waktu yang Dibutuhkan). Hasil Uji keterandalan model (uji F) dapat dilihat pada Gambar 6.

5) Uji Koefisien Regresi

Nilai signifikansi dari variabel X6 (Pajak Properti) adalah 0,040 dan variabel D2 (Insentif BPHTB 10%) adalah 0,023, keduanya menunjukkan angka < 0,05, maka dapat dikatakan masing-masing variabel memiliki pengaruh secara parsial terhadap variabel Y (Waktu yang Dibutuhkan). Sedangkan variabel X1 (Harga Rumah), X2 (Luas Tanah), X3 (Kenaikan Nilai Lahan), X4 (Luas Bangunan), X5 (Nilai Lahan), d1 (KPR), d3 (Insentif BPHTB 25%), d4 (Insentif PPN DTP 50%) memiliki nilai sig. > 0,05 maka dinyatakan tidak berpengaruh secara parsial terhadap variabel Y (Waktu yang Dibutuhkan). Hasil uji koefisien regresi (Uji t) dapat dilihat pada Gambar 7.

6) Koefisien Determinasi

Angka koefisien determinasi atau *R square* bernilai 0,218 atau sama dengan 21,7%. Angka tersebut menunjukkan bahwa variabel independen (harga rumah, luas tanah, kenaikan nilai lahan, luas bangunan, nilai lahan, pajak properti, KPR, Insentif BPHTB 10%, Insentif BPHTB 25%, Insentif PPN DTP 50%) secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen (Waktu yang Dibutuhkan) sebesar 21,7%, sedangkan sebesar 78,3% sisanya merupakan

kontribusi variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Untuk penelitian dengan menggunakan data survei (data primer) yang bersifat *cross-section* seperti penelitian ini, maka nilai *R-square* yang bernilai 0,2 – 0,3 dapat dikatakan sudah cukup baik. Hasil Koefisien determinasi dapat dilihat pada Gambar 8.

7) Persamaan Model

Dari tabel coefficients diatas, dapat dibuat model persamaan regresi yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

$$Y = 8,240 - 0,692 X1 + 0,803 X2 + 0,484 X3 - 0,144 X4 + 0,177 X5 - 0,313 X6 - 0,965 d1 - 4,048 d2 + 4,132 d3 - 2,220 d4$$

Dimana :

X1 : Harga Rumah (Miliar)

X2 : Luas Tanah (dam²)

X3 : Kenaikan Nilai Lahan (Persen)

X4 : Luas Bangunan (dam²)

X5 : Nilai Lahan (Juta/m²)

X6 : Pajak Properti (Puluh Juta)

Y : Waktu yang Dibutuhkan (Tahun)

d1 : KPR

d2 : insentif BPHTB 10%

d3 : insentif BPHTB 25%

d4 : insentif PPN DTP 50%

a. Interpretasi Model

Variabel X1 (Harga Rumah) bernilai negatif, menunjukkan bahwa setiap kenaikan harga rumah sebesar 1 miliar akan mengurangi durasi penyediaan perumahan sebanyak 0,692 tahun atau lebih cepat 8,3 bulan.

Berbeda dengan variabel sebelumnya, variabel X2 (Luas Tanah) bernilai positif yang menunjukkan bahwa setiap kenaikan 100 m² luas tanah akan menambah durasi penyediaan perumahan sebanyak 0,803 tahun atau lebih lambat 9,6 bulan.

Begitu pula variabel X3 (Kenaikan Nilai Lahan) yang juga bernilai positif, maka setiap bertambah 1% kenaikan nilai lahan akan menambah durasi penyediaan perumahan sebanyak 0,484 tahun atau lebih lambat 5,8 bulan.

Sedangkan variabel X4 (Luas Bangunan) bernilai negatif, sehingga setiap kenaikan 100 m² luas bangunan akan mengurangi durasi penyediaan perumahan sebanyak 0,144 tahun atau lebih cepat 1,7 bulan.

Kemudian X5 (Nilai Lahan) yang bernilai negatif memberi arti setiap kenaikan 1 juta/m² nilai lahan akan menambah durasi penyediaan perumahan sebanyak 0,177 tahun atau lebih lambat 2,1 bulan.

Lalu X6 (Pajak Properti) bernilai negatif yang menunjukkan setiap kenaikan 10 juta pajak properti akan mengurangi durasi penyediaan perumahan sebanyak 0,313 tahun atau lebih cepat 3,8 bulan. Selanjutnya untuk variabel dummy, yakni d1 (KPR), bernilai negatif yang berarti jika pengguna dalam membeli rumah mengikuti program KPR maka akan mengurangi durasi penyediaan rumah sebanyak 0,965 tahun atau mempercepat selama 11,6 bulan.

Begitu juga d2 (Insentif BPHTB 10%) yang bernilai negatif, maka pengguna yang mengikuti program insentif BPHTB 10% akan mengurangi durasi penyediaan perumahan sebanyak 4,048 tahun atau sama dengan mempercepat selama

48 bulan. Kemudian d3 (Insentif BPHTB 25%) memiliki nilai positif, maka pengguna yang mengikuti program insentif BPHTB 25% akan menambah durasi penyediaan rumah sebesar 4,132 tahun atau sama dengan memperlambat selama 49 bulan. Terakhir, nilai d4 (Insentif PPN DTP 50%) adalah negatif, maka jika pembeli rumah mengikuti program insentif PPN DTP 50% akan mengurangi durasi penyediaan perumahan sebanyak 2,220 tahun atau mempercepat selama 27 bulan.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini dilakukan untuk memahami sejauh mana pengaruh faktor penyediaan perumahan guna mengetahui kebijakan dan program perumahan di Kota Surabaya sudah efektif diterapkan atau sebaliknya. Untuk mengetahui hal tersebut maka dilakukan penilaian pengaruh faktor-faktor penyediaan perumahan di Kota Surabaya menggunakan perspektif kebijakan.

Melalui hasil regresi, dapat diketahui sejauh mana pengaruh faktor-faktor penyediaan perumahan di Kota Surabaya berdasarkan perspektif kebijakan. Setiap kenaikan 1 miliar harga rumah, 100 m² luas bangunan, 10 juta pajak properti, dan mengikuti program KPR/Insentif BPHTB 10%/Insentif PPN DTP 50%, akan mempercepat durasi penyediaan perumahan dengan jumlah durasi yang berbeda-beda. Sedangkan setiap kenaikan 100 m² luas tanah, 1% kenaikan nilai lahan, 1 juta nilai lahan, dan mengikuti program insentif BPHTB 25%, akan memperlambat durasi penyediaan rumah di Kota Surabaya dengan jumlah durasi yang berbeda-beda. Melalui regresi dapat diketahui bahwa variabel penyediaan perumahan memberikan pengaruh sebesar 21,7% terhadap waktu penyediaan perumahan, dimana 78,3% lainnya dipengaruhi oleh variabel lain yang dapat dilakukan penelitian secara lebih lanjut.

Berbeda dengan hasil teori pada penelitian oleh Rahmawati dkk. yang menjawab bahwa luas tanah, nilai lahan, dan persentase kenaikan nilai lahan berpengaruh secara signifikan terhadap waktu yang dibutuhkan, hasil penelitian ini justru menunjukkan bahwa pajak properti dan insentif BPHTB 10% adalah variabel yang berpengaruh secara signifikan terhadap waktu yang dibutuhkan. Hal tersebut dapat dipengaruhi oleh banyak alasan, diantaranya dikarenakan adanya variabel *dummy* berupa kebijakan dan program yang digunakan, keberagaman responden juga dapat mempengaruhi hasil. Adapun data pajak properti yang dihitung pada penelitian terdahulu menggunakan nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sedangkan pada penelitian ini menggunakan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan (BPHTB).

DAFTAR PUSTAKA

- [1] D. Jenderal Perumahan, "Rencana Strategis Direktorat Jenderal Perumahan 2020-2024," Jakarta, 2020.
- [2] D. Rahmawati, I. Kurnia, and M. Sadyohutomo, "Integrasi ekonometri dalam efektivitas perencanaan menuju penyediaan perumahan yang berkelanjutan," *Journal of Regional and Rural Development Planning*, vol. 6, no. 2, pp. 136-145, Jun. 2022, doi: 10.29244/jp2wd.2022.6.2.136-145.
- [3] H. Halin, H. Wijaya, and R. Yusilpi, "Pengaruh harga jual kaca patri jenis silver terhadap nilai penjualan pada CV. Karunia kaca Palembang tahun 2004-2015," *Jurnal Ecoment Global: Kajian Bisnis dan Manajemen*, vol. 2, no. 2, pp. 49-56, 2017.