



BADAN PUSAT STATISTIK



PEDOMAN SURVEI HARGA PROPERTI PERUMAHAN

2019



PEDOMAN SURVEI HARGA PROPERTI PERUMAHAN

2019

PEDOMAN SURVEI HARGA PROPERTI PERUMAHAN 2019

Ukuran Buku: 18,2 cm x 25,7 cm

Jumlah Halaman: vi + 55 halaman

Naskah:

Subdirektorat Statistik Harga Perdagangan Besar

Penyunting:

Subdirektorat Statistik Harga Perdagangan Besar

Gambar Kulit:

Subdirektorat Statistik Harga Perdagangan Besar

Diterbitkan oleh:

© Badan Pusat Statistik, Jakarta, Indonesia

Dicetak oleh:

Badan Pusat Statistik, Jakarta, Indonesia

Sumber Ilustrasi:

freepik.com

Dilarang mengumumkan, mendistribusikan, mengomunikasikan, dan/atau menggandakan sebagian atau seluruh isi buku untuk tujuan komersial tanpa ijin tertulis dari Badan Pusat Statistik

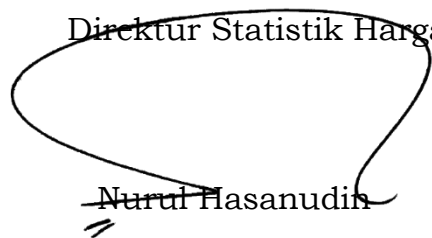
KATA PENGANTAR

Badan Pusat Statistik (BPS) sebagai salah satu instansi pemerintah berupaya memenuhi kebutuhan pengguna data dengan mengembangkan lingkup kegiatan statistik. Dalam rangka peningkatan kualitas pelayanan publik, mulai tahun 2015 Subdirektorat Statistik Harga Perdagangan Besar (SHPB) telah melaksanakan Survei Harga Properti Perumahan (SHPP) di 12 kota besar yang tersebar di 12 provinsi di Indonesia. Pada Tahun 2016 cakupan survei ditingkatkan menjadi 20 kota di 12 provinsi. Seiring dengan kebutuhan data, sampai dengan tahun 2019 cakupan survei sudah menjadi 42 kota di seluruh provinsi.

Buku Pedoman SHPP 2019 ini disusun untuk memudahkan pelaksanaan pencacahan di lapangan yang mencakup pendahuluan, metodologi, pelaksanaan lapangan, konsep definisi, pedoman pengisian kuesioner, dan tata cara pengolahan. Buku ini diharapkan menjadi petunjuk bagi seluruh pihak terkait sehingga kegiatan survei dapat berjalan lancar.

Jakarta, Februari 2019

Direktur Statistik Harga

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be "Nurul Hasanudin". The signature is written over the printed name and extends upwards into the space between the title and the date.

Nurul Hasanudin

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ivi
DAFTAR ISI	v
I. PENDAHULUAN	3
A Latar Belakang	3
B Tujuan	4
C Ruang Lingkup.....	4
II. METODOLOGI	6
A Pemilihan Wilayah.....	6
B Pemilihan Responden	6
C Penggantian Sampel.....	8
III. PELAKSANAAN LAPANGAN	9
A Organisasi Lapangan.....	9
B Jadwal Pelaksanaan.....	11
IV. KONSEP DAN DEFINISI	12
V. PEDOMAN PENGISIAN KUESIONER	14
VI. PEDOMAN ENTRI	29
VII. PEDOMAN PENGHITUNGAN INDEKS HARGA PROPERTI PERUMAHAN	45
A Metode <i>Matched Model</i>	45
B Metode <i>Unmatched Model</i>	49

PEDOMAN PENCACAHAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peningkatan jumlah rumah tangga di Indonesia sejak tahun 2007 menyebabkan kebutuhan papan di Indonesia juga meningkat. Meskipun kelebihan kebutuhan riil rumah (*backlog*) tahun 2015 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2010 dari 13,5 juta unit menjadi 11,4 juta (Kemenpera, 2017), namun tuntutan penyediaan rumah terus menjadi perhatian pemerintah. Proyek penyediaan sejuta rumah dari pemerintah ikut mendorong kebutuhan ketersediaan data *backlog* yang diiringi tuntutan untuk menjaga stabilitas pasar properti.

Stabilitas pasar properti dapat dilihat dari daya serap pasar, peningkatan tingkat hunian, serta terkendalinya harga properti. Semakin banyaknya permintaan perumahan mendorong *developer* membangun perumahan di berbagai wilayah dengan berbagai pilihan spesifikasi rumah dengan kisaran harga tertentu. Jika ketersediaan penawaran rumah tidak sebanding dengan permintaan rumah, maka akan mendorong kenaikan harga antar periode waktu.

Harga rumah dapat dipengaruhi beberapa variabel, misalnya: lokasi, tipe bangunan, harga bahan konstruksi, dan lainnya. Harga rumah yang beragam dan cenderung meningkat tersebut menarik untuk dipantau secara periodik dan dihitung indeks harganya.

Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP) merupakan salah satu indikator untuk melihat pertumbuhan ekonomi khususnya di bidang properti. Selain itu, IHPP digunakan sebagai deflator pembentukan modal tetap bruto dalam neraca nasional.

BPS melakukan Survei Harga Properti Perumahan (SHPP) Tahun 2015 dengan cakupan 12 (dua belas) kota. Pada triwulan III Tahun 2016 cakupan SHPP ditingkatkan menjadi 20 (dua puluh) kota yaitu Medan, Pematang Siantar, Palembang, Bandar Lampung, Jakarta, Bandung, Bekasi, Serang, Tangerang, Semarang, Tegal, Surabaya, Malang, Denpasar, Pontianak, Singkawang, Samarinda, Balikpapan, Makassar, dan Pare-Pare. Pada tahun 2018, cakupan diperluas di 42 kota di 34 provinsi.

B. Tujuan

Tujuan dilaksanakan SHPP 2019 adalah:

1. Memantau perkembangan harga properti perumahan dan apartemen di kota terpilih.
2. Untuk mengetahui karakteristik perumahan dan apartemen.
3. Untuk mengetahui karakteristik perusahaan pengembang di beberapa kota di Indonesia

C. Ruang Lingkup

Pencacahan dilaksanakan di 34 provinsi dengan cakupan 42 kota. Pencacahan dilakukan dengan cara wawancara langsung terhadap perusahaan pengembang perumahan/apartemen (*developer*) yang masih aktif melakukan transaksi penjualan rumah/apartemen baru. Variabel-variabel yang akan ditanyakan antara lain: keterangan umum *developer* dan perumahan/apartemen, aksesibilitas dan fasilitas rumah/apartemen, serta harga rumah/apartemen.

BAB II

METODOLOGI

A. Pemilihan Wilayah

Pada tahun 2019, pencacahan dilaksanakan di 34 provinsi di seluruh Indonesia. Sedangkan pemilihan kota didasarkan pada ketersediaan sampel perumahan dan apartemen. Oleh karena itu kota yang menjadi sampel kota adalah kota yang merupakan ibukota provinsi. Selain itu terdapat beberapa kota di delapan provinsi yang terpilih juga dalam sampel kota karena merupakan kota yang maju dan memiliki cukup sampel perumahan dan apartemen. Adapun delapan kota tambahan selain ibukota provinsi diantaranya: Pematang Siantar, Bekasi, Tangerang, Tegal, Malang, Singkawang, Balikpapan, dan Pare- Pare.

B. Pemilihan Responden

Responden adalah pengembang (*developer*) perumahan/apartemen yang masih aktif melakukan transaksi penjualan rumah/apartemen baru, serta proyek perumahan yang dikembangkan merupakan proyek yang relatif besar pada kota yang bersangkutan. Transaksi yang dimaksud adalah apabila konsumen minimal sudah membayar uang muka pembelian rumah/apartemen. Kriteria pemilihan responden adalah sebagai berikut:

1. Luas area perumahan lebih dari 20 hektar. Jika tidak terdapat perumahan dengan luas area lebih dari 20 hektar, maka dapat dipilih perumahan dengan luas area proyek terbesar di kota tersebut.
2. Jumlah unit apartemen lebih dari 200 unit. Jika tidak ada apartemen dengan jumlah unit lebih dari 200 unit, maka dapat dipilih apartemen dengan jumlah unit terbanyak di kota tersebut.
3. Responden perumahan/apartemen boleh dipilih jika sudah dimulai proses penjualan meskipun proses pembangunan belum berjalan.

Jumlah sampel untuk kategori perumahan sebanyak 3 (tiga) responden dan kategori apartemen sebanyak 2 (dua) responden. Apabila di provinsi terpilih tidak terdapat pengembang (*developer*) apartemen, maka responden untuk kategori apartemen dapat diganti dengan responden perumahan. Responden yang diwawancarai secara langsung diharapkan adalah manajer keuangan, *marketing*, ataupun pihak lainnya yang dapat memberikan informasi.

C. Penggantian Sampel

Penggantian sampel pengembang (*developer*) dilakukan apabila ditemukan responden yang tidak sesuai dengan syarat responden terpilih. Kriteria penggantian responden perumahan/apartemen adalah:

1. Responden sudah menjual lebih dari 90 persen perumahan/apartemen.
2. Responden merubah jenis usaha.
3. Responden tidak bersedia menjawab kuesioner.
4. Responden menghentikan usahanya.

BAB III

PELAKSANAAN LAPANGAN

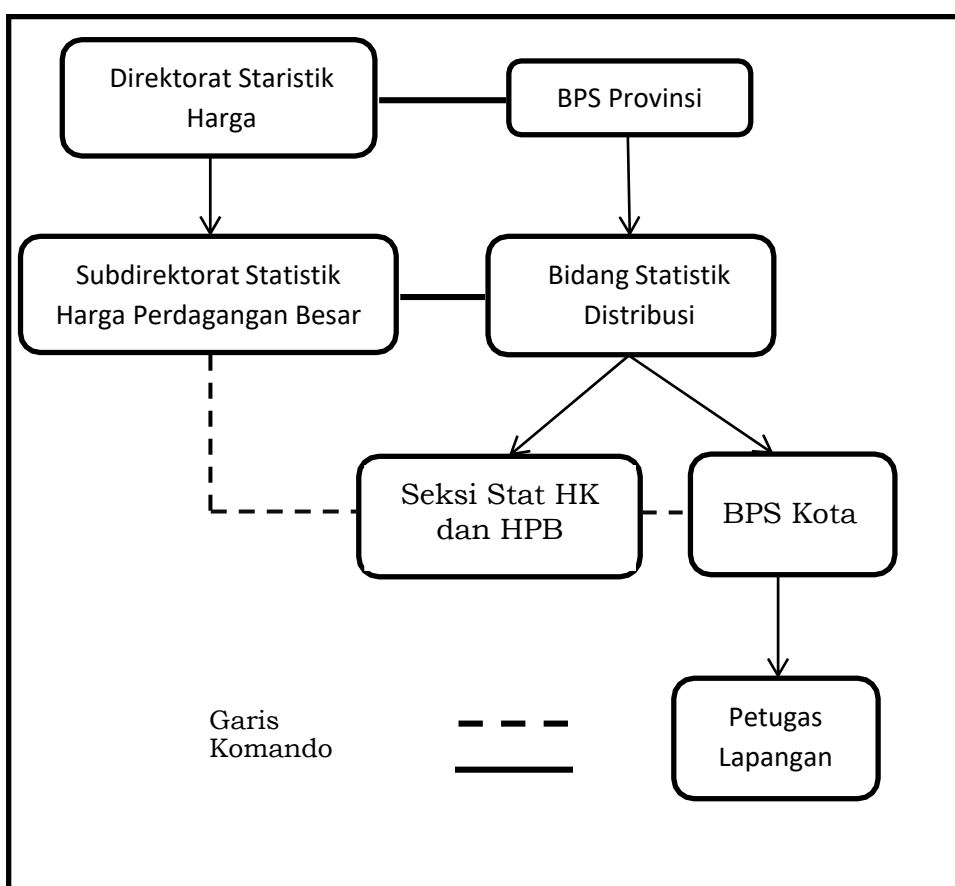
Pelaksanaan lapangan SHPP 2019 meliputi organisasi lapangan, jadwal pelaksanaan, dan pengolahan. Rincian masing-masing tahapan akan dijelaskan dibawah ini.

A. Organisasi Lapangan

Organisasi lapangan dan pengawasan dilakukan secara berjenjang dengan urutan sebagai berikut:

1. Kepala BPS provinsi dan kepala BPS kota bertanggung jawab atas pelaksanaan SHPP 2019.
2. Kepala Bidang Statistik Distribusi BPS provinsi bertanggung jawab dalam mengkoordinasikan pelaksanaan pengumpulan data dan pengawasan SHPP 2019 di wilayahnya masing-masing.
3. Kepala Seksi Statistik Harga Konsumen dan Harga Perdagangan Besar (Kasi Statistik HK dan HPB) bertanggung jawab atas pengawasan dan pemeriksaan hasil pengumpulan data SHPP 2019. Kasi Statistik HK dan HPB juga bertanggung jawab memberikan petunjuk yang diperlukan kepada petugas pencacah terpilih dan berkoordinasi langsung dengan Subdirektorat Statistik Harga Perdagangan Besar (SHPB).

4. Petugas pencacah adalah Kepala Seksi Statistik Distribusi atau staf yang ditunjuk di BPS kota. Kepala Seksi Statistik Distribusi bertugas mengkoordinasikan pelaksanaan pencacahan lapangan dan bertanggung jawab atas isian data kuesioner SHPP. Kasi Statistik Distribusi juga bertugas mengirimkan hasil pencacahan SHPP 2019 melalui email ke shpb@bps.go.id (cc. Kasi Statistik HK dan HPB BPS provinsi).



Gambar 1. Bagan Organisasi Lapangan Pelaksanaan SHPP 2019

B. Jadwal Pelaksanaan

Pelaksanaan SHPP 2019 dilakukan secara serentak di provinsi terpilih dengan jadwal pelaksanaan sebagai berikut:

Tabel 1. Jadwal Pelaksanaan SHPP 2019

No	Kegiatan	Waktu	Tempat	Pelaksana
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	Persiapan	Januari	BPS	Subdit SHPB
2.	Pengumpulan data	11-22 Maret 10-20 Juni 10-20 September 10-20 Desember	BPS kota	Seksi Statistik Distribusi
3.	Pengawasan lapangan oleh BPS Provinsi	11-22 Maret 10-20 Juni 10-20 September 10-20 Desember	BPS provinsi	Bidang Statistik Distribusi BPS provinsi
4.	Entri dan pemeriksaan data hasil pencacahan	12-25 Maret 11-22 Juni 11-23 September 11-23 Desember	BPS kota	Seksi Statistik Distribusi
5.	Pengiriman hasil entri data ke Subdit SHPB	14-29 Maret 13-28 Juni 13-30 September 13-31 Desember	BPS kota	Seksi Statistik Distribusi
6.	Validasi dan pengolahan data	1-10 April 1-10 Juli 1-10 Oktober 1-10 Januari 2020	Subdit SHPB	Subdit SHPB
7.	Analisis hasil survei dan pembuatan laporan	Desember 2019	Subdit SHPB	Subdit SHPB

BAB IV

KONSEP DAN DEFINISI

Developer adalah perusahaan pengembang perumahan dan properti lainnya dalam pembangunan dan penjualan perumahan.

Cluster adalah sebuah perumahan yang berkelompok dalam satu lingkungan dengan bentuk rumah yang serasi dan menggunakan sistem gerbang yang dijaga 24 jam sebagai alat kontrol keamanan.

Tahun perusahaan mulai beroperasi merupakan tahun perusahaan memulai kegiatan di bidang pengembangan perumahan/apartemen, bukan tahun mulai proyek perumahan/apartemen yang bersangkutan dimulai.

Luas lahan adalah luas keseluruhan pada proyek perumahan/apartemen baik untuk rumah/apartemen maupun fasilitas penunjang perumahan/apartemen. Luas lahan ini termasuk yang sudah dibangun dan yang belum dibangun perumahan/apartemen.

Luas lahan yang sudah dibangun adalah luas lahan pada bangunan yang sudah ada pondasi.

Aksesibilitas perumahan adalah tingkat kemudahan lokasi perumahan/apartemen untuk dicapai oleh masyarakat. Aksesibilitas pada perumahan/apartemen ditunjukkan dengan

kondisi jalan menuju lokasi proyek perumahan/apartemen yang memadai, lebar jalan utama perumahan, ketersediaan angkutan umum, dan jarak perumahan/apartemen ke sarana umum.

Sarana dan fasilitas perumahan/apartemen adalah segala sesuatu yang dapat digunakan untuk mendukung penyelenggaraan kehidupan sehari-hari. Sarana ini mencakup ketersediaan air bersih, saluran telepon, tempat ibadah, tempat bermain, sarana olahraga, dan sarana kebersihan.

BAB V

PEDOMAN PENGISIAN KUESIONER

Dalam pelaksanaan SHPP 2019, responden diwawancarai secara langsung dengan menggunakan Kuesioner VHPP19. Kuesioner terdiri dari lima blok yang berisi informasi mengenai keterangan tempat, keterangan pencacah dan pemeriksa, keterangan umum perumahan/apartemen dan perusahaan pengembang/*developer*, aksesibilitas dan fasilitas perumahan/apartemen, tipe, spesifikasi, dan harga rumah/apartemen.

BLOK I. KETERANGAN TEMPAT

Blok ini berisi rincian keterangan tempat yang meliputi:

Rincian 1. Provinsi

Isikan nama provinsi dengan jelas dan lengkap, kemudian isikan kode provinsi (2 digit) pada kotak yang telah tersedia.

Rincian 2. Kabupaten/Kota

Isikan nama kabupaten/kota dengan jelas dan lengkap, kemudian isikan kode kabupaten/kota (2 digit) pada kotak yang telah tersedia.

Rincian 3. Nama dan Kode Perumahan/ Apartemen

Isikan nama dan kode perumahan/apartemen yang menjadi unit observasi. Kode perumahan/apartemen berisi 3 digit yang merupakan nomor urut perumahan/apartemen pada masing-masing kabupaten/kota.

Rincian 4. Nama Responden

Tuliskan nama pemberi keterangan dan jabatan (jika ada) dari pihak *developer* yang menjadi responden. Contoh: Ibu Munipah (manajer marketing).

Rincian 5. Alamat Responden

Tuliskan alamat lengkap responden (jalan, nomor, kecamatan, kode pos, telepon, fax, atau e-mail jika ada).

BLOK II. KETERANGAN PENCACAH DAN PEMERIKSA

Blok ini berisi rincian tentang keterangan pencacah dan pemeriksa diantaranya: nama pencacah, NIP pencacah, tanggal pencacahan, tanda tangan pencacah, nama pemeriksa, NIP pemeriksa, tanggal pemeriksaan, dan tanda tangan pemeriksa.

Rincian 1. Nama Pencacah

Isikan nama pencacah dengan lengkap dan jelas.

Rincian 2. NIP Pencacah

Tuliskan NIP pencacah dengan lengkap. NIP yang digunakan adalah NIP baru dengan 18 digit.

Rincian 3. Tanggal Pencacahan

Isikan tanggal pencacahan sesuai dengan tanggal dilakukan pencacahan lapangan.

Rincian 4. Tanda Tangan Pencacah

Pencacah membubuhkan tanda tangan di tempat yang telah disediakan.

Rincian 5. Nama Pemeriksa

Isikan nama pemeriksa dengan lengkap dan jelas.

Rincian 6. NIP Pemeriksa

Tuliskan NIP pemeriksa dengan lengkap. NIP yang digunakan adalah NIP baru dengan 18 digit.

Rincian 7. Tanggal Pemeriksaan

Isikan tanggal pemeriksaan sesuai dengan tanggal dilakukan pemeriksaan.

Rincian 8. Tanda Tangan Pemeriksa

Pemeriksa membubuhkan tanda tangan di tempat yang telah disediakan.

BLOK III. KETERANGAN UMUM PERUMAHAN/APARTEMEN DAN PERUSAHAAN PENGEMBANG/ *DEVELOPER*

Blok ini berisi keterangan umum perumahan/apartemen dan perusahaan pengembang (*developer*) yang meliputi:

Rincian 1. Nama Perusahaan Pengembang/ *developer*

Tuliskan nama perusahaan pengembang (*developer*) yang membangun perumahan/apartemen tersebut dan menjadi responden dalam survei ini di kotak yang tersedia.

Rincian 2. Tahun Perusahaan Mulai Beroperasi

Isikan 4 digit tahun pada kotak yang tersedia.

Rincian 3. Luas lahan secara keseluruhan pada proyek perumahan/apartemen yang bersangkutan (m²)

Isikan luas lahan keseluruhan pada proyek perumahan/apartemen yang bersangkutan dalam m². Luas lahan ini termasuk yang sudah dibangun dan yang belum dibangun perumahan/apartemen.

Rincian 4. Berapa persen luas lahan yang sudah dibangun untuk perumahan/apartemen

Isikan persentase luas lahan yang sudah dibangun untuk perumahan/apartemen di kotak yang tersedia. Persentase adalah luas lahan yang sudah dibangun (adanya pondasi) untuk perumahan/apartemen dibagi dengan luas tanah keseluruhan dikali 100. Rincian ini dapat berisi nol jika dalam proyek perumahan/apartemen belum ada unit yang dibangun.

Rincian 5. Berapa harga kelebihan tanah/luas lantai per m²? (dalam rupiah)

Isikan harga kelebihan tanah/luas lantai per m² (dalam rupiah) di kotak yang tersedia. Kelebihan tanah yang dimaksud adalah tanah di luar dari tipe yang disediakan dikarenakan letak (*hook*) atau lainnya. Sedangkan kelebihan luas lantai dijumpai pada unit apartemen yang memiliki kelebihan luas lantai dibanding unit dengan tipe yang sama.

BLOK IV. AKSESIBILITAS DAN FASILITAS PERUMAHAN/APARTEMEN

Rincian 1. Faktor Fisik Perumahan/Apartemen

a. Bebas banjir

Isikan kode 1 jika wilayah perumahan/apartemen tersebut bebas banjir, dan kode 2 jika daerah rawan banjir. Tanyakan pertanyaan ini kepada warga sekitar perumahan/apartemen agar mendapat jawaban yang benar.

b. Wilayah rawan kejahatan

Isikan kode 1 jika wilayah perumahan/apartemen tersebut rawan kejahatan, dan kode 2 jika daerah aman dari kejahatan. Tanyakan pertanyaan ini kepada warga sekitar perumahan/apartemen agar mendapat jawaban yang benar.

Rincian 2. Aksesibilitas Perumahan/Apartemen

a. Ketersediaan angkutan umum (1. Ya 2. Tidak)

Isikan kode 1 jika tersedia angkutan umum yang melewati gerbang utama perumahan/apartemen tersebut. Angkutan umum ini tidak termasuk ojek. Isikan kode 2 jika tidak ada angkutan umum yang melewati gerbang utama perumahan/apartemen.

b. Kondisi jalan menuju perumahan/apartemen memadai (1.Ya 2.tidak)

Isikan kode 1 jika kondisi jalan menuju perumahan/apartemen memadai. Kondisi jalan yang memadai adalah jalan yang halus, beraspal atau jalan beton,

tidak berlubang, dan tidak tergenang air. Isikan kode 2 jika jalan menuju perumahan/apartemen tidak memadai.

c. Lebar jalan utama di dalam perumahan/apartemen (m)

Isikan lebar jalan utama di dalam perumahan/apartemen dalam satuan meter di kotak yang tersedia.

d. Jarak perumahan/apartemen ke pusat kota (km).

Pusat kota yang dimaksud adalah pusat pemerintahan (kantor walikota/bupati/gubernur) terdekat. Isikan jarak gerbang utama perumahan/apartemen ke pusat kota dalam satuan kilometer di kotak yang tersedia.

e. Jarak perumahan/apartemen ke rumah sakit terdekat (km)

Isikan jarak gerbang utama perumahan/apartemen dengan rumah sakit terdekat (tidak termasuk poliklinik) dalam kilometer di kotak yang tersedia.

f. Jarak perumahan/apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat (km)

Isikan jarak gerbang utama perumahan/apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat dalam kilometer di kotak yang tersedia. Pusat perbelanjaan yang dimaksud termasuk pasar tradisional, swalayan, supermarket, dan pusat belanja lainnya.

g. Jarak perumahan/apartemen ke sarana pendidikan terdekat (km)

Isikan jarak gerbang utama perumahan/apartemen ke sarana pendidikan terdekat dalam kilometer di kotak yang tersedia. Sarana pendidikan yang dimaksud setara SMA dan di atasnya.

Catatan: untuk rincian 2d, 2e, 2f, dan 2g apabila jarak kurang dari 1 kilometer tuliskan '1' pada kotak isian.

BLOK V-1. TIPE, SPESIFIKASI, DAN HARGA RUMAH

Blok ini berisi keterangan mengenai model rumah, tipe rumah, spesifikasi rumah, dan harga rumah.

Kolom (1) Model Rumah (1. Cluster berpagar 2. Cluster tanpa pagar 3. Non cluster)

Tuliskan model rumah di kotak yang tersedia.

Kode 1. Cluster berpagar

Model cluster berpagar adalah rumah pada area cluster yang masing-masing dilengkapi pagar yang memisahkan halaman rumah dan jalan. Pagar termasuk pada proyek rumah, dibangun oleh pengembang bukan pemilik rumah. Pagar yang dimaksud adalah pagar besi, **bukan** pagar tanaman hijau, bambu atau lainnya.



Gambar 2. Model Rumah Cluster Berpagar

Kode 2. Cluster tanpa pagar

Model cluster tanpa pagar adalah rumah pada area cluster, pada masing-masing rumah tidak dilengkapi pagar yang memisahkan halaman rumah dan jalan.



Gambar 3. Model Rumah Cluster Tanpa Pagar

Kode 3. Non Cluster

Model non cluster adalah sekumpulan rumah dengan dinding menempel satu dengan lainnya tanpa dilengkapi gerbang kontrol keamanan.



Gambar 4. Model Rumah Non Cluster

Kolom (2) Tipe rumah

Tuliskan nama tipe rumah yang dibangun oleh pengembang. Contoh: tipe 36/72, tipe mawar, dan lainnya.

Kolom (3) sampai kolom (8) merupakan butir pertanyaan mengenai sarana/fasilitas perumahan

Kolom (3) Saluran Air Bersih (1. Ya 2. Tidak)

Isikan kode 1 di kotak yang tersedia jika perumahan tersedia saluran air bersih atau kode 2 jika tidak tersedia. Saluran air bersih yang dimaksud dapat berupa saluran air bersih komersial seperti PDAM atau sejenisnya ataupun saluran pengelolaan air bersih yang disediakan oleh pihak pengembang.

Kolom (4) Saluran Telepon (1. Ya 2. Tidak)

Isikan kode 1 di kotak yang tersedia jika pada area perumahan tersedia saluran telepon atau kode 2 jika tidak tersedia. Ketersediaan saluran telepon yang dimaksud adalah ketersediaan jaringan telepon kabel pada area perumahan yang bersangkutan. Pihak pengembang (*developer*) biasanya menyediakan jalur kabel pada bangunan rumah untuk memudahkan pihak pembeli ketika berlangganan fasilitas telepon rumah.

Kolom (5) Tempat Ibadah (1. Ya 2. Tidak)

Isikan kode 1 di kotak yang tersedia jika pada area perumahan tersedia tempat ibadah atau kode 2 jika tidak tersedia.

Kolom (6) Tempat Bermain Anak (1. Ya 2. Tidak)

Isikan kode 1 di kotak yang tersedia jika pada area perumahan tersedia tempat bermain anak atau kode 2 jika tidak tersedia. Tempat bermain anak yang dimaksud termasuk taman.

Kolom (7) Sarana Olahraga (1. Ya 2. Tidak)

Isikan kode 1 di kotak yang tersedia jika pada area perumahan tersedia sarana olahraga atau kode 2 jika tidak tersedia. Sarana olahraga yang dimaksud termasuk taman untuk jogging, lapangan olahraga, kolam renang, maupun pusat kebugaran.

Kolom (8) Sarana Kebersihan (1. Ya 2. Tidak)

Isikan kode 1 di kotak yang tersedia jika pada area perumahan tersedia sarana kebersihan dan persampahan atau kode 2 jika tidak tersedia. Sarana kebersihan dan persampahan yang dimaksud termasuk adanya petugas kebersihan rutin.

Kolom (9). Luas Tanah (m²)

Tuliskan luas tanah untuk masing-masing tipe rumah yang dibangun oleh responden.

Kolom (10). Luas Bangunan (m²)

Tuliskan luas bangunan untuk masing-masing tipe rumah yang dibangun oleh responden.

Kolom (11) Jumlah Kamar Tidur

Tuliskan jumlah kamar tidur untuk masing-masing tipe rumah yang dibangun oleh responden termasuk kamar pembantu.

Kolom (12) Jumlah Unit yang Dibangun

Tuliskan jumlah unit rumah yang dibangun untuk masing-masing tipe rumah, baik yang sudah terjual ataupun belum.

Kolom (13) Harga Triwulan Sebelumnya (dalam rupiah)

Tuliskan harga triwulan sebelumnya untuk masing-masing tipe rumah. Misalkan pencacahan dilakukan Bulan September 2019 maka harga triwulan sebelumnya adalah harga pada Bulan Juni 2019.

Kolom (14) Harga Triwulan Ini (dalam rupiah)

Tuliskan harga triwulan ini untuk masing-masing tipe rumah.

BLOK V-2. TIPE, SPESIFIKASI, DAN HARGA APARTEMEN

Tata cara pengisian rincian blok V-2 ini sebagian besar sama dengan blok V-1 kecuali beberapa hal diantaranya:

Kolom (1) Model Rumah pada blok ini tidak perlu terisi.

Kolom (8) Sarana Kebersihan

Sarana kebersihan yang dimaksud adalah tersedianya media pembuangan sampah di tiap lantai apartemen.

Kolom (9) Luas Unit (m²)

Kolom ini berisi luas unit apartemen termasuk balkon untuk masing-masing tipe apartemen yang dibangun oleh responden.

Kolom (10) Luas Bangunan (m²)

Kolom ini berisi luas unit apartemen tidak termasuk balkon untuk masing-masing tipe apartemen yang dibangun oleh responden.

BLOK VI. CATATAN

Tuliskan keterangan yang diperlukan pada blok catatan untuk hal-hal yang menerangkan isian kuesioner di blok sebelumnya.

PEDOMAN PENGOLAHAN

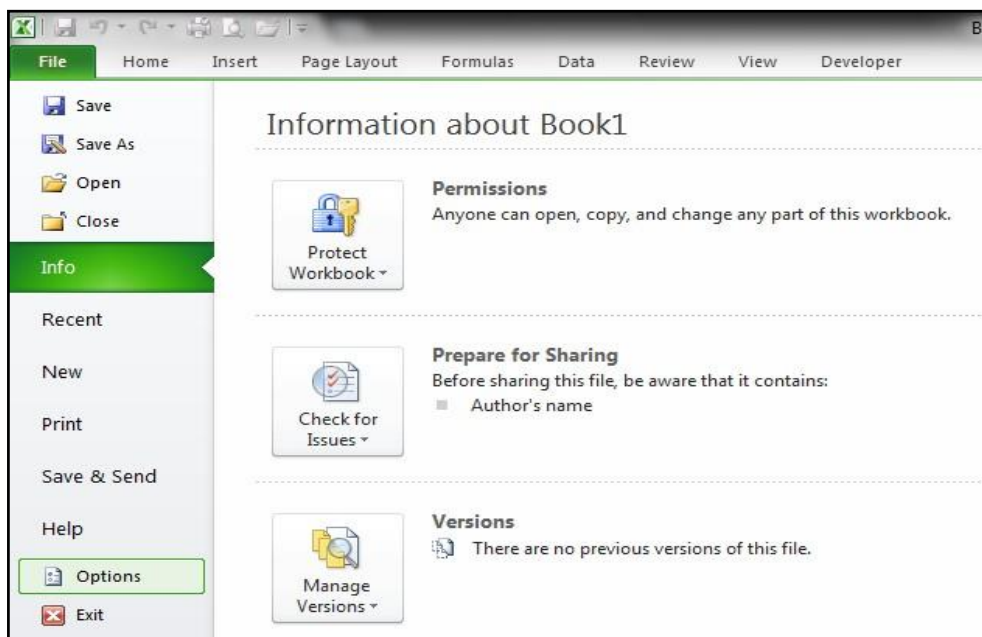
BAB VI

PEDOMAN ENTRI

Entri data hasil pencacahan Survei Harga Properti Perumahan 2019 dilakukan oleh petugas di BPS kota pada *form* entri SHPP19. Form ini terdiri dari bagian awal yaitu identitas responden dan 3 (tiga) blok utama yaitu blok III, blok IV, dan blok V yang berisi keterangan umum perumahan maupun karakteristik khusus perumahan. Sebelum melakukan entri data, aktivasi *macro excel* perlu dilakukan untuk memastikan aplikasi dapat dioperasikan. Langkah- langkah yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:

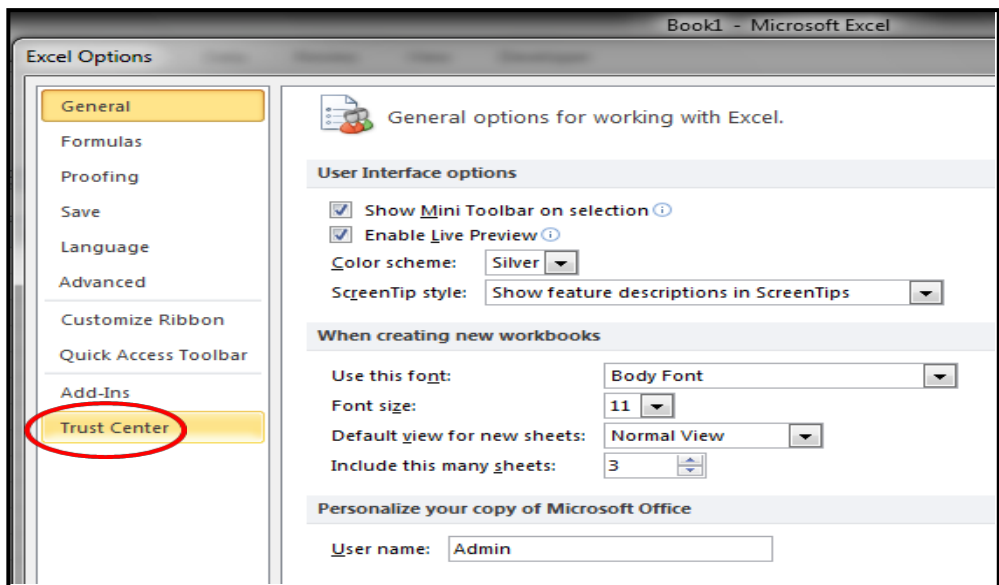
Aktivasi Macro Excel

a) Buka Excel, dari menu file, pilih ***option***



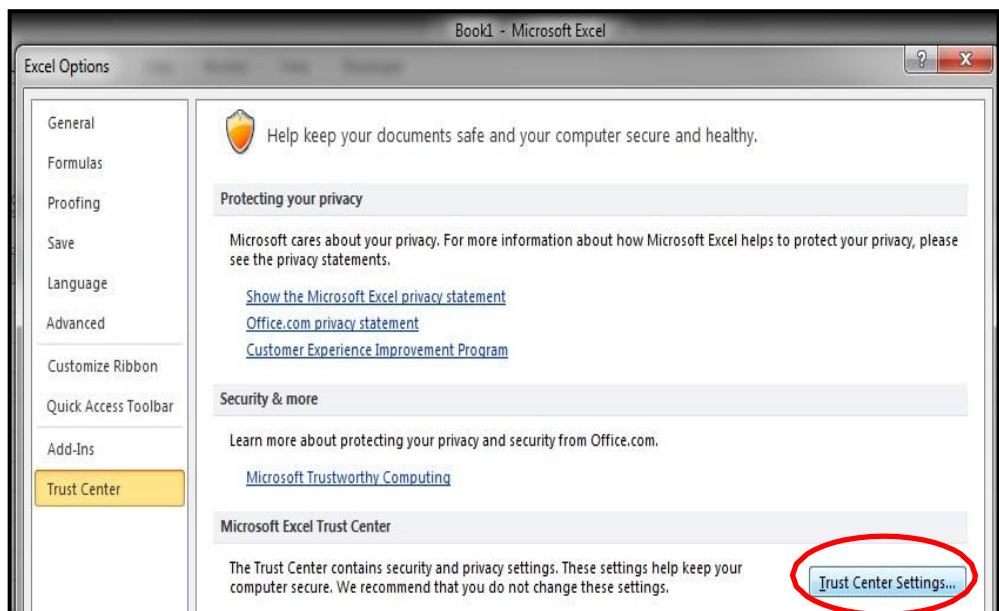
Gambar 5. Excel option

b) Pilih *trust center*



Gambar 6. Menu option

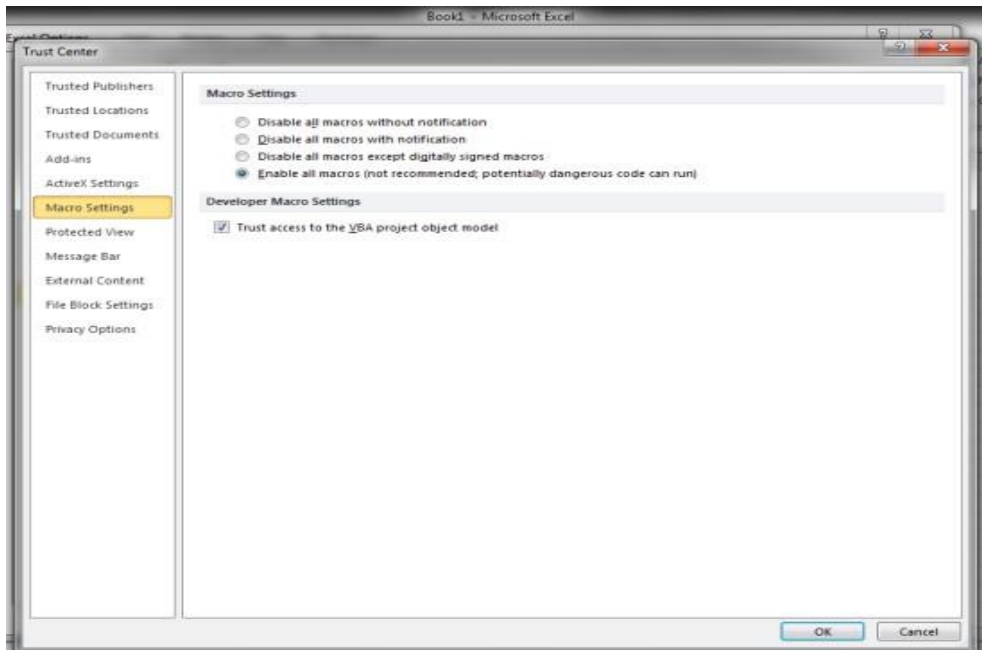
c) Klik *Trust Center Setting*



Gambar 7. Excel option

d) Pilih *Macro Settings*

- Aktifkan ***Enable all macros***, dan
- Aktifkan ***Trust acces to the VBA project model***



Gambar 8. Trust center

e) Klik OK, tutup *excel*

Setelah aktivasi *macro excel* selesai, lakukan entri data identitas perusahaan maupun karakteristik perumahan pada *form entry*.

BLOK I. IDENTITAS RESPONDEN

Rincian 1. Provinsi

Masukkan 2 digit kode provinsi pada kotak yang tersedia, nama provinsi akan muncul secara otomatis apabila kode ini diisi dengan benar.

Rincian 2. Kabupaten/Kota

Masukkan 4 digit kode kota pada kotak yang disediakan, nama kota akan muncul secara otomatis apabila kode kota diisi dengan benar

RAHASIA				VHPP17	
REPUBLIK INDONESIA BADAN PUSAT STATISTIK					
SURVEI HARGA PROPERTI PERUMAHAN 2017					
Provinsi	:	33	JAWA TENGAH		
Kabupaten/Kota	:	3374	KOTA SEMARANG		
Nama Perumahan/Apartemen	:	001	SENTRALAND		
Nama Responden (pemberi keterangan)	:	IBU MUNIPAH			
Alamat Responden	:	JL MERPATI 55 SEMARANG			

Gambar 9. Entri Identitas Responden

Rincian 3. Nama Perumahan/Apartemen

Pilihlah kode perumahan/apartemen berisi 3 digit kode yang merupakan nomor urut perumahan/apartemen pada masing-masing kota. **Apabila terjadi pergantian sampel perumahan/apartemen harap diisi dengan menggunakan nomor urut yang baru** (nomor urut tidak ada yang berulang

antar responden dalam satu kota) kemudian masukkan nama perumahan pada kotak yang disediakan.

Rincian 4. Nama Responden

Tuliskan nama pemberi keterangan dan jabatan (jika ada) dari pihak pengembang yang menjadi responden. Contoh: Ibu Munipah (manajer marketing).

Rincian 5. Alamat Responden

Tuliskan alamat lengkap responden (jalan, nomor, kecamatan, kode pos, telepon, fax atau e-mail jika ada).

BLOK III. KETERANGAN UMUM PERUMAHAN/APARTEMEN PERUSAHAAN PENGEMBANG

Blok ini berisi keterangan umum perumahan/apartemen dan perusahaan pengembang yang meliputi:

Rincian 1. Nama Perusahaan Pengembang

Tuliskan nama perusahaan pengembang yang membangun perumahan/apartemen tersebut dan menjadi responden dalam survei ini di kotak yang tersedia.

Rincian 2. Tahun Perusahaan Mulai Beroperasi

Isikan 4 digit tahun pada kotak yang tersedia.

Rincian 3. Luas lahan secara keseluruhan pada proyek perumahan/apartemen yang bersangkutan (m²)

Isikan luas lahan keseluruhan pada **proyek perumahan/apartemen** yang bersangkutan dalam m² pada kotak yang tersedia.

Rincian 4. Berapa persen luas lahan yang sudah dibangun untuk perumahan/apartemen

Isikan persentase luas lahan yang sudah dibangun untuk perumahan/apartemen di kotak yang tersedia.

Rincian 5. Berapa harga kelebihan tanah/luas lantai per m²? (dalam rupiah)

Isikan harga kelebihan tanah per m² (dalam rupiah) di kotak yang tersedia.

BLOK III. KETERANGAN UMUM PERUMAHAN/PERUSAHAAN PENGEMBANG		
No.	Uraian	Isian
(1)	(2)	(3)
1	Nama Perusahaan Pengembang	PT ABDI SENTOSA
2	Tahun Perusahaan Mulai Beroperasi	2003
3	Luas lahan secara keseluruhan pada proyek perumahan ybs (m2)	150,000 M ²
4	Berapa % luas lahan yang sudah dibangun untuk perumahan	20.00 %
5	Berapa harga kelebihan tanah per m2? (dalam rupiah)	5,000,000 rupiah

Gambar 10. Entri Keterangan Umum Perumahan/Perusahaan Pengembang

BLOK IV. AKSESIBILITAS DAN FASILITAS PERUMAHAN

Blok ini diisi dengan memilih jawaban “ya” atau “tidak” pada pertanyaan faktor fisik perumahan, ketersediaan angkutan umum, dan kondisi jalan serta dengan memasukkan jarak perumahan terhadap fasilitas publik.

Rincian 1. Faktor Fisik Perumahan/Apartemen

a. Bebas banjir

Pilihlah kode 1 jika wilayah perumahan/apartemen tersebut bebas banjir, pilih kode 2 jika daerah rawan banjir.

b. Wilayah rawan kejahatan

Pilihlah kode 1 jika wilayah perumahan/apartemen tersebut rawan kejahatan, pilih kode 2 jika daerah aman dari kejahatan.

Rincian 2. Aksesibilitas Perumahan/Apartemen

a. Ketersediaan angkutan umum (1. Ya 2. Tidak)

Pilihlah kode 1 jika tersedia angkutan umum, pilih kode 2 jika tidak ada angkutan umum.

b. Kondisi jalan menuju perumahan/apartemen memadai (1. Ya 2. tidak)

Pilih kode 1 jika kondisi jalan menuju perumahan/apartemen memadai dan pilih kode 2 jika jalan menuju perumahan/apartemen tidak memadai.

c. Lebar jalan utama di dalam perumahan/apartemen (m)

Masukkan lebar jalan utama di dalam perumahan/apartemen dalam satuan meter di kotak yang tersedia.

d. Jarak perumahan/apartemen ke pusat pemerintahan kabupaten/kota (km).

Masukkan jarak gerbang utama perumahan/apartemen ke pusat pemerintahan terdekat dalam satuan kilometer (km) di kotak yang tersedia.

e. Jarak perumahan/apartemen ke rumah sakit terdekat (km).

Masukkan jarak gerbang utama perumahan/apartemen dengan rumah sakit terdekat dalam kilometer di kotak yang tersedia.

- f. Jarak perumahan/apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat (km). Masukkan jarak gerbang utama perumahan/apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat dalam kilometer di kotak yang tersedia.
- g. Jarak perumahan/apartemen ke sarana pendidikan terdekat (km). Masukkan jarak gerbang utama perumahan/apartemen ke sarana pendidikan terdekat dalam kilometer di kotak yang tersedia.

BLOK IV. AKSESIBILITAS DAN FASILITAS PERUMAHAN		
1	Faktor Fisik Perumahan	
a	Bebas banjir (1. Ya 2. Tidak)	1. Ya
b	Wilayah rawan kejahatan (1. Ya 2. Tidak)	1. Ya 2. Tidak
2	Aksesibilitas Perumahan	
a	Ketersediaan angkutan umum (1. Ya 2. Tidak)	2. Tidak
b	Kondisi jalan menuju perumahan memadai (1. Ya 2. tidak)	1. Ya
c	Lebar jalan utama di dalam perumahan (m)	30.00 M
d	Jarak perumahan ke pusat pemerintahan kab/kota (km)	5.00 KM
e	Jarak perumahan ke rumah sakit terdekat (km)	1.00 KM
f	Jarak perumahan ke pusat perbelanjaan terdekat (km)	1.00 KM
g	Jarak perumahan ke sarana pendidikan terdekat (km)	1.00 KM
		LANJUT BLOK V

Gambar 11. Entri Aksesibilitas dan Fasilitas Perumahan

Setelah input data pada blok IV selesai, klik tombol “LANJUT BLOK V” pada bagian paling bawah *form*. Perintah ini akan menyimpan seluruh isian pada Blok I – Blok IV dan melanjutkan input data pada Blok V.

BLOK V. TIPE, SPESIFIKASI, DAN HARGA RUMAH/APARTEMEN

Pengisian blok ini dilakukan dengan cara:

Kolom (1) : memilih rincian yang tersedia pada *dropdown list*.

Kolom (2): memasukkan tipe rumah hasil pencacahan

Kolom (3) sampai dengan kolom (8): memilih rincian yang tersedia pada *dropdown list*.

Kolom (9) sampai dengan kolom (14): memasukkan isian hasil pencacahan.

Kotak kode perumahan dan nama perumahan akan otomatis terisi sebagaimana isian yang diinput pada Blok I.

Kolom (1). Model Rumah (1. Cluster Berpagar; 2. Cluster tanpa pagar; 3. Non cluster)

Pilihlah model rumah sesuai dengan kuesioner pencacahan, rincian ini tidak perlu diisi jika sampel berupa apartemen.

Kode/Nama Perumahan		: 3374001		SENTRALAND			
BLOK V"). TIPE, SPESIFIKASI, DAN HA							
Model rumah *)	Tipe Rumah	Saluran Air bersih 1. Ya 2. Tidak	Saluran Telepon 1. Ya 2. Tidak	Tempat ibadah 1. Ya 2. Tidak	Tempat Bermain Anak 1. Ya 2. Tidak	Sarana Olahraga 1. Ya 2. Tidak	Sarana Kebersihan 1. Ya 2. Tidak
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1. Cluster berpagar	asia	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya
1. Cluster berpagar	Studio	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya
2. Cluster tanpa pagar							
3. Non Cluster							
	3						
	4						
	5						

Gambar 12. Entri Rincian Model dan Tipe Perumahan

Kolom (2). Tipe Rumah

Masukkan nama tipe rumah yang dibangun oleh pengembang. Pada Gambar 12 tipe rumah dicontohkan tipe “Asia” untuk sampel perumahan dan tipe “Studio” untuk sampel apartemen. Tipe rumah dapat bervariasi sesuai keterangan yang diberikan oleh responden.

Kolom (3) sampai **kolom (8)** merupakan keterangan mengenai fasilitas tambahan pada perumahan/apartemen. Pada rincian ini pilih jawaban “Ya” jika tersedia fasilitas yang dimaksud dan pilih jawaban “tidak” jika tidak tersedia.

BLOK V*). TIPE, SPESIFIKASI, DAN H						
	Saluran Air bersih	Saluran Telepon	Tempat Ibadah	Tempat Bermain Anak	Sarana Olahraga	Sarana Kebersihan
	1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak
	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	1. Ya 2. Tidak	a a	1. Ya 1. Ya	1. Ya 1. Ya	1. Ya 1. Ya	1. Ya 1. Ya

Gambar 13. Entri Fasilitas Perumahan/Apartemen

Kolom (9). Luas Tanah (m²)

Masukkan luas tanah untuk masing-masing tipe rumah yang dibangun oleh responden.

Kolom (10). Luas Bangunan (m²)

Masukkan luas bangunan untuk masing-masing tipe rumah yang dibangun oleh responden.

Kolom (11). Jumlah Kamar Tidur

Masukkan jumlah kamar tidur untuk masing-masing tipe rumah yang dibangun oleh responden termasuk kamar pembantu.

Kolom (12). Jumlah Unit yang Dibangun

Masukkan jumlah unit rumah yang dibangun untuk masing-masing tipe rumah.

Kolom (13). Harga Triwulan Yang lalu (dalam rupiah)

Masukkan harga rumah triwulan yang lalu pada masing-masing tipe rumah.

Kolom (14). Harga Triwulan Ini (dalam rupiah)

Masukkan harga rumah pada triwulan pencacahan pada masing-masing tipe rumah.

A RUMAH/APARTEMEN					
Luas Tanah (Ruamh) atau Unit (Apartemen)	Luas Bangunan	Jumlah Kamar Tidur	Jumlah Unit yang dibangun	Harga Triwulan Sebelumnya	Harga Triwulan Ini
(m2)	(m2)			(Rp.)	(Rp.)
(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
112	112	4	30	1,200,000,000	1,200,000,000
90	45	2	50	800,000,000	800,000,000

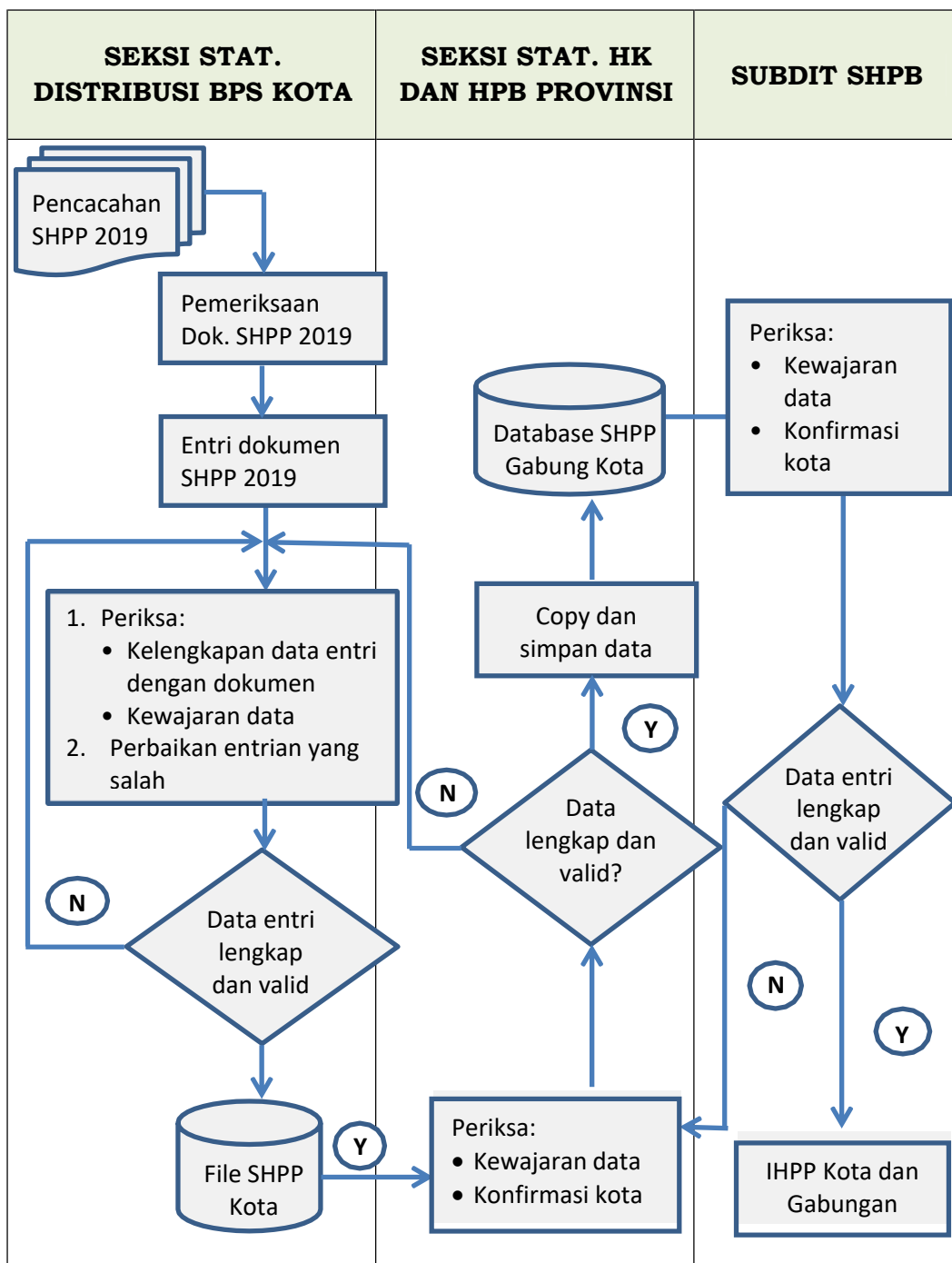
Gambar 14. Entri Fasilitas Perumahan/Apartemen

Form entri pada blok ini hanya memuat jumlah observasi maksimal sebanyak 10 (sepuluh) tipe rumah pada masing-masing responden. Jika masih tersedia tipe lain pada responden tersebut klik “Tambah Data” untuk memasukkan rincian pada tipe rumah lainnya. Perintah tersebut akan menyimpan kedua belas tipe rumah/apartemen yang sudah dientri dan mengosongkan kembali isian Blok V pada *form* entri sehingga dapat digunakan kembali untuk entri data.

Pastikan seluruh isian dalam kuesioner sudah dimasukkan dalam *form* entri. Tombol “Simpan” digunakan jika seluruh tipe rumah sudah dimasukkan. Perintah “Simpan” pada *form* entri akan menyimpan seluruh rincian pada suatu responden dan membuat *form* entri kosong kembali sehingga bisa digunakan untuk entri data. Entri data untuk responden lain dapat langsung dilakukan pada *form* yang sama dengan diawali Blok I.

BLOK V*). TIPE, SPESIFIKASI, DAN HARGA RUMAH/APARTEMEN						
Saluran Telepon	Tempat Ibadah	Tempat Bermain Anak	Sarana Olahraga	Sarana Kebersihan	Luas Tanah (Rumah) atau Unit (Apartemen)	Luas Bangunan
1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak	1. Ya 2. Tidak	(m2)	(m2)
(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	112	112
1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	120	112
1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	1. Ya	48	45
TAMBAH DATA SIMPAN						

Gambar 15. Prosedur “Tambah Data” dan “Simpan”



Gambar 16. Alur Pengolahan Dokumen SHPP 2019

**PEDOMAN
PENGHITUNGAN
INDEKS**

BAB VII

PEDOMAN PENGHITUNGAN

INDEKS HARGA PROPERTI PERUMAHAN

Indeks harga dapat dihitung dengan metode *matched model* maupun *unmatched model*. Metode *matched model* merupakan metode penghitungan indeks dengan memasang- masangkan data kemudian dihitung perubahan harganya. Metode *matched model* merupakan metode yang lazim digunakan pada penghitungan indeks pada umumnya karena tidak memerlukan teknik penghitungan yang rumit, akan tetapi metode ini memiliki kelemahan karena data yang dihitung perubahannya haruslah memiliki karakteristik yang identik (spesifikasi rumah sama).

A. Metode *Matched Model*

Indeks Harga Properti Perumahan dengan metode *matched model* dihitung menggunakan formulasi indeks harga pada umumnya. Indeks harga rumah/apartemen pada masing-masing tipe di tiap kota dihitung tanpa menggunakan bobot. Formula penghitungannya adalah sebagai berikut:

1. Menghitung relatif harga (RH) rumah menurut tipe untuk masing-masing kota.

$$RH_{t(i,j,k)} = \frac{P_{t(i,j,k)}}{P_{t-1(i,j,k)}} \times 100$$

$RH_{t(i,j,k)}$ = relatif harga pada triwulan ke-t, kota ke-i, model ke-j, tipe ke-k

$P_{t(i,j,k)}$ = Harga rumah pada triwulan ke-t, kota ke-i, model ke-j, tipe ke-k

$P_{t-1(i,j,k)}$ = Harga rumah pada triwulan ke-(t-1), kota ke-i, model ke-j, tipe ke-k

2. Menghitung relatif harga rumah per model untuk masing-masing kota.

$$RH_{t(i,j)} = \sqrt[n]{\prod_{k=1}^n RH_{t(i,j,k)}}$$

$RH_{t(i,j)}$ = RH pada periode triwulan ke-t, kota ke-i model ke-j

n = Banyak data pada masing-masing kota

3. Menghitung relatif harga rumah gabungan (42 kota) untuk masing-masing model.

Penghitungan ini menggunakan bobot/penimbang yang menghasilkan indeks gabungan (42 kota) untuk masing-masing model yaitu model rumah cluster tidak berpagar, model rumah cluster berpagar, dan model rumah non cluster. Bobot dihitung berdasarkan variabel yang berkorelasi dengan variabel yang diteliti yaitu jumlah rumah tangga pada tiap-tiap kota. Bobot kota yang digunakan sama dengan bobot kota dalam penghitungan Indeks Harga Konsumen yang dihasilkan oleh Subdirektorat Statistik Harga Konsumen.

$$RH_{t(j)} = \sqrt[\sum_1^m w_i]{\prod_1^m RH_{t(i,j)}^{w_i}}$$

$RH_{t(j)}$ = RH gabungan 42 kota pada model ke-j

w_i = bobot kota ke- i

m = banyaknya kota

Tabel 2. Bobot Kota Hasil Survei Biaya Hidup

No	Kota	Bobot (W)
(1)	(2)	(3)
1	BANDA ACEH	0.47
2	MEDAN	3.92
3	PEMATANG SIANTAR	0.45
4	PADANG	1.56
5	PEKANBARU	1.8
6	JAMBI	0.99
7	PALEMBANG	2.66
8	BENGKULU	0.59
9	BANDAR LAMPUNG	1.68
10	PANGKALPINANG	0.35
11	TANJUNG PINANG	0.4
12	DKI JAKARTA	20.15
13	BANDUNG	5.19
14	BEKASI	5.12
15	SEMARANG	3.34
16	TEGAL	0.52
17	YOGYAKARTA	1.04
18	SURABAYA	5.77
19	MALANG	1.85
20	SERANG	0.8
21	TANGERANG	3.84
22	DENPASAR	1.96
23	MATARAM	0.91

No	Kota	Bobot (W)
24	KUPANG	0.59
25	PONTIANAK	1.05
26	SINGKAWANG	0.23
27	PALANGKA RAYA	0.46
28	BANJARMASIN	1.38
29	SAMARINDA	1.43
30	BALIKPAPAN	1.1
31	TARAKAN	0.37
32	MANADO	0.86
33	PALU	0.59
34	MAKASSAR	2.57
35	PARE-PARE	0.23
36	KENDARI	0.53
37	GORONTALO	0.36
38	MAMUJU	0.13
39	AMBON	0.58
40	TERNATE	0.32
41	MANOKWARI	0.08
42	JAYAPURA	0.45

4. Menghitung relatif harga rumah gabungan

$$RH_{t(rumah)} = \sqrt[3]{\prod_{j=1}^3 RH_{t(j)}}$$

5. Menghitung relatif harga (RH) apartemen per tipe pada masing-masing kota.

$$RH_{t(i)} = \frac{P_{t(i,k)}}{P_{t-1(i,k)}} \times 100$$

$RH_{t(k)}$ = Relatif harga pada triwulan ke-t, kota ke-i, tipe ke-k

$P_{t(i,k)}$ = Harga apartemen pada triwulan ke-t, kota ke-i, tipe ke-k

$P_{t-1(i,k)}$ = Harga apartemen pada triwulan ke-(t-1), kota ke-i, tipe ke-k

Untuk menghitung relatif harga apartemen menggunakan rumus yang sama dengan menghitung relatif harga rumah.

6. Menghitung relatif harga gabungan apartemen

$$RH_{t(\text{apartemen})} = \frac{\sum_1^m w_i}{\sqrt{\prod_1^m RH_{t(i)}^{w_i}}}$$

$RH_{t(\text{apartemen})}$ = RH gabungan 42 kota apartemen

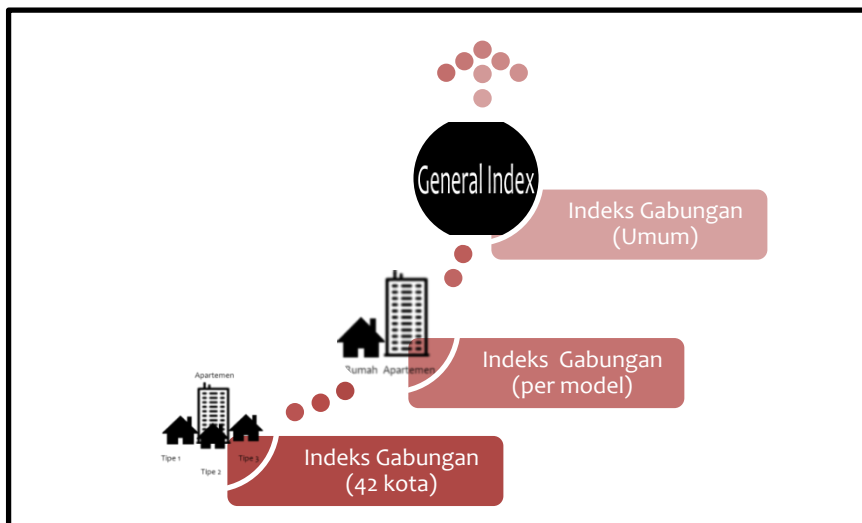
W_i = bobot kota ke- i

m = banyaknya kota

7. Menghitung Relatif Harga gabungan 42 kota (umum).

Penghitungan ini menghasilkan relatif harga gabungan dari properti rumah dan properti apartemen.

$$RH_t(\text{umum}) = \sqrt[2]{RH_{t(\text{rumah})} \times RH_{t(\text{apartemen})}}$$



Gambar 14. Agregasi Indeks Harga Properti Perumahan

B. Metode *Unmatched Model*

Berbeda dengan metode *matched model*, metode *unmatched model* tidak mengharuskan spesifikasi rumah yang sama antar periode. Spesifikasi yang berbeda-beda antar periode justru dibutuhkan karena akan memberikan gambaran mengenai hubungan antara pengaruh spesifikasi dan harga.

Variabel lain yang digunakan dalam penelitian meliputi kredibilitas pengembang, aksesibilitas, fasilitas, dan spesifikasi rumah. Kredibilitas pengembang ditunjukkan dengan tahun perusahaan mulai beroperasi di bidang pengembangan perumahan/apartemen. Aksesibilitas perumahan menunjukkan kemudahan mencapai lokasi perumahan. Aksesibilitas perumahan diukur melalui ketersediaan angkutan umum, kondisi jalan menuju perumahan/apartemen, lebar jalan utama di dalam perumahan/apartemen (m), jarak perumahan/apartemen ke pusat pemerintahan kabupaten/kota (km) yaitu kantor walikota/bupati/gubernur, jarak perumahan/apartemen ke rumah sakit terdekat (km), jarak perumahan/apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat (km) yaitu pasar tradisional, swalayan, supermarket, dan pusat belanja lainnya, dan jarak perumahan/apartemen ke sarana pendidikan terdekat (setara SMA dan di atasnya dalam km).

Faktor fisik perumahan dan fasilitas pendukung perumahan juga mempengaruhi harga rumah, diantaranya bebas banjir dan tingkat keamanan. Fasilitas didalam perumahan terdiri dari ketersediaan air bersih, saluran telepon kabel, sarana ibadah, tempat bermain anak, sarana olahraga, sarana kebersihan dan persampahan. Saluran air bersih yang dimaksud dapat berupa saluran air bersih komersial seperti PDAM atau sejenisnya ataupun saluran pengelolaan air bersih yang disediakan oleh pihak pengembang.

Selain faktor di atas, spesifikasi rumah juga diteliti karena spesifikasi juga ikut menentukan harga rumah. Spesifikasi yang dimaksud adalah model perumahan cluster dan non cluster. Harga tanah juga menentukan nilai jual suatu perumahan. Kelebihan tanah yang dimaksud adalah tanah di luar dari luas tipe yang disediakan dikarenakan letak (*hook*) atau lainnya. Biasanya kelebihan tanah dijumpai pada rumah dengan bentuk tanah bukan persegi ataupun karena kondisi lainnya.

Penyusunan indeks ini dilakukan setelah proses pemodelan, dimana harga merupakan variabel *dependent* dan spesifikasi rumah merupakan variabel *independent*. Tahap ini memerlukan eksplorasi mendalam dari sisi pemilihan variabel, kelayakan model, dan *cleaning data*. Pemilihan variabel meliputi pemilihan variabel *independent* yang relevan dan mempengaruhi perubahan harga. Beberapa variabel kemungkinan tidak dapat menjelaskan perubahan harga sehingga harus dieliminir.

Kelayakan model merupakan ukuran keakuratan model dalam memprediksi harga sehingga model harus diperhatikan *trade off* pemilihan variabel dan kelayakan model.

Model regresi hedonik merupakan dasar penghitungan indeks harga (*hedonic price index*). Perubahan harga karena pengaruh perubahan spesifikasi tercermin dalam harga implisit. Hal ini yang menyebabkan perubahan spesifikasi bukan masalah pada penyusunan indeks.

Selanjutnya indeks dapat dihitung melalui model sedangkan proses agregasi indeks selanjutnya sama sebagaimana penghitungan indeks melalui *matched model*.



REPUBLIK INDONESIA
BADAN PUSAT STATISTIK

SURVEI HARGA PROPERTI PERUMAHAN 2019

VHPP19

BLOK I. KETERANGAN TEMPAT

1. Provinsi	Jawa Tengah		3	3	
2. Kabupaten / Kota	Kota Semarang		7	4	
3. Nama dan Kode Perumahan/Apartemen	Sentraland	0	0	1	
4. Nama Responden	Ibu Munipah				
5. Alamat Responden	Jl Merpati 55 Semarang Kode Pos : Telp : () Fax : () E-mail :				

BLOK II. KETERANGAN PENCACAH DAN PEMERIKSA

1. Nama Pencacah		5. Nama Pemeriksa	
2. N I P		6. N I P	
3. Tanggal Pencacahan		7. Tanggal Pemeriksaan	
4. Tanda tangan		8. Tanda tangan	

PERHATIAN

- Studi ini semata-mata hanya untuk keperluan statistik dan datanya akan disajikan dalam bentuk agregat. Tujuan survei ini adalah:
 - Mengetahui perubahan harga perumahan antar waktu
 - Mengetahui karakteristik perumahan/apartemen
 - Mengetahui karakteristik perusahaan pengembang di beberapa provinsi di Indonesia
- Dalam pengumpulan data survei ini, responden tidak dikenai biaya apapun.
- Responden dalam survei ini wajib memberikan keterangan sesuai dengan isian daftar pertanyaan dan kerahasiaan keterangan tersebut dijamin oleh Undang-Undang Statistik No.16 tahun 1997.

BLOK III. KETERANGAN UMUM PERUMAHAN/APARTEMEN DAN PERUSAHAAN PENGEMBANG/DEVELOPER

No.	Uraian	Isian
(1)	(2)	(3)
1	Nama Perusahaan Pengembang/developer	PT Abdi Sentosa
2	Tahun Perusahaan Mulai Beroperasi	2003
3	Luas lahan secara keseluruhan pada proyek perumahan/apartemen ybs (m2)	15000
4	Berapa % luas lahan yang sudah dibangun untuk perumahan/apartemen	20
5	Berapa harga kelebihan tanah/luas lantai per m2? (dalam rupiah)	500000

BLOK IV. AKSESIBILITAS DAN FASILITAS PERUMAHAN/APARTEMEN

1	Faktor Fisik Perumahan/apartemen	
	a Bebas banjir (1. Ya 2. Tidak)	1
	b Wilayah rawan kejahatan (1. Ya 2. Tidak)	2
2	Aksesibilitas Perumahan/apartemen	
	a Ketersediaan angkutan umum (1. Ya 2. Tidak)	2
	b Kondisi jalan menuju perumahan/apartemen memadai (1. Ya 2. tidak)	1
	c Lebar jalan utama di dalam perumahan/apartemen (m)	30
	d Jarak perumahan/apartemen ke pusat pemerintahan kab/kota (km)	5
	e Jarak perumahan/apartemen ke rumah sakit terdekat (km)	1
	f Jarak perumahan/apartemen ke pusat perbelanjaan terdekat (km)	1
	g Jarak perumahan/apartemen ke sarana pendidikan terdekat (km)	1

BLOK V-1*). TIPE, SPESIFIKASI, DAN HARGA RUMAH

Model Rumah*)	Tipe Rumah	Saluran Air bersih 1. Ya 2. Tidak	Saluran Telepon 1. Ya 2. Tidak	Tempat Ibadah 1. Ya 2. Tidak	Tempat Bermain Anak 1. Ya 2. Tidak	Sarana Olahraga 1. Ya 2. Tidak	Sarana Kebersihan 1. Ya 2. Tidak	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Jumlah Kamar Tidur	Jumlah Unit yang Dibangun	Harga Triwulan Sebelumnya (Rp)	Harga Triwulan Ini (Rp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	a. asia	1	1	1	1	1	1	112	112	4	30	1200000000	1200000000
	b.												
	c.												
	d.												
	e.												
	f.												
	g.												
	h.												
	i.												
	j.												
	k.												
	l.												
	*) blok V dapat ditambah sesuai kebutuhan												
	**) Model : 1 Cluster berpagar												

2 Cluster tanpa pagar

3 Non Cluster



DATA

MENCERDASKAN BANGSA



BADAN PUSAT STATISTIK

Jl. dr. Sutomo No. 6-8 Jakarta 10710

Telepon: (021) 3841195, 3842508, 3810291-4, Fax: (021) 3857046

Homepage: <http://www.bps.go.id>, Email: bpshq@bps.go.id