



FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENENTUAN SEWA RUANG PENEMPATAN MESIN ATM DI KOTA PEKANBARU

Faiz Luthfi

KPKNL Pekanbaru, Indonesia, Email: faiz.luthfi@kemenkeu.go.id

INFO ARTIKEL

SEJARAH ARTIKEL

Diterima Pertama
25 September 2023

Dinyatakan Dapat Dimuat
6 Desember 2023

KATA KUNCI:

Penilaian
Ruang ATM
Sewa BMN

ABSTRAK

Penilai pemerintah berperan dalam proses pemanfaatan BMN, salah satunya sewa BMN untuk ruang penempatan mesin ATM. Namun, melihat karakteristik properti yang unik, membuat penentuan faktor-faktor dalam penilaian ini berbeda antar penilai sehingga dapat menghasilkan nilai yang bias dan dapat berimbas pada gagalnya sewa BMN apabila nilai sewa terlalu tinggi dan gagal diserap pasar. Penelitian ini menggunakan metode analisis faktor eksploratori dengan sampel berupa 112 unit sewa ruang penempatan mesin ATM yang tersebar di kawasan sekitar Kota Pekanbaru. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari 12 variabel dapat disederhanakan menjadi empat faktor besar yang dapat mempengaruhi penentuan sewa ruang penempatan mesin ATM di Kota Pekanbaru. Faktor-faktor tersebut adalah (1) Aksesibilitas, (2) Posisi dan tata letak, (3) Lokasi dan daya tarik, serta (4) Lingkungan dan fasilitas. Diantara faktor-faktor tersebut, aksesibilitas menjadi faktor yang paling berpengaruh. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penilai dalam menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi sewa BMN untuk ruang ATM.

Government valuers play a crucial role in the utilization of state assets, particularly in renting spaces for ATM placements. Nevertheless, the unique characteristics of these properties lead to varying factors considered in the valuation process, resulting in potential bias and, consequently, the risk of failure in renting state assets if the lease value is too high and cannot be absorbed by the market. This study employs an exploratory factor analysis method using a sample of 112 ATM space rental units scattered around the Pekanbaru City area.

The findings reveal that 12 variables can be consolidated into four major factors influencing the determination of ATM space rental in Pekanbaru City. These factors are (1) Accessibility, (2) Position and layout, (3) Location and attractiveness, and (4) Environment and facilities. Among these factors, accessibility emerges as the most influential. The results of this study serve as a valuable reference for valuers when determining the factors that impact the leasing of state assets for ATM spaces.

1. PENDAHULUAN

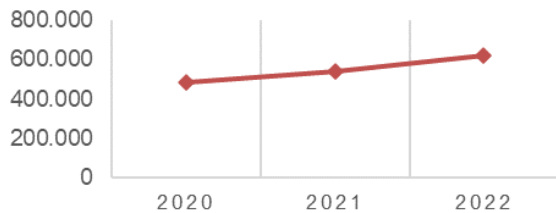
1.1. Latar Belakang

Aset adalah sumber daya yang mempunyai nilai ekonomis. Aset, baik berwujud maupun tidak berwujud, yang mampu dikelola dengan baik akan memberikan potensi manfaat yang optimal (Siregar, 2004). Pengelolaan aset tidak hanya dilakukan oleh entitas swasta, tetapi juga oleh pemerintah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa aset pemerintah berupa Barang Milik Negara (BMN) perlu dikelola dengan baik agar memberikan manfaat yang optimal. Pemerintah telah melakukan berbagai bentuk pengelolaan BMN untuk mengoptimalkan aset tersebut, salah satunya dengan pemanfaatan BMN.

Berdasarkan data Laporan Operasional dalam Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) tahun 2020-2022, pendapatan negara yang bersumber dari

pemanfaatan BMN terus mengalami peningkatan (Gambar 1). Besaran pendapatan dari pemanfaatan BMN pada tahun 2021 meningkat sebesar 12,23% dari pendapatan tahun 2020 dan terus menunjukkan peningkatan positif kembali pada tahun 2022 dengan kenaikan 14,19% dari pendapatan tahun 2021. Pada tahun 2020 pendapatan dari pemanfaatan BMN mencapai 483 milyar rupiah dan mencapai 619 milyar rupiah pada tahun 2022 atau meningkat 28,16%.

Gambar 1. Pertumbuhan PNBP Pemanfaatan BMN (dalam jutaan rupiah)



Sumber: LKPP *Audited* 2020-2022

Lebih detail lagi, data LKPP tahun 2020 menunjukkan bahwa pemanfaatan BMN didominasi oleh pendapatan yang bersumber dari sewa tanah, gedung, dan bangunan atau sekitar 85,90% dari PNBP pemanfaatan BMN. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, terdapat sejumlah bentuk pemanfaatan BMN, salah satunya adalah melalui sewa. Skema sewa menjadi opsi yang paling mudah untuk mengoptimalkan BMN yang belum dimanfaatkan dan menganggur karena prosedur yang relatif lebih sederhana dibandingkan dengan skema pemanfaatan lainnya (Riyanto, 2020).

Salah satu jenis BMN yang cukup sering diajukan untuk dimanfaatkan adalah sewa BMN berupa sebagian tanah dan bangunan. Menurut data KPKNL Pekanbaru sampai dengan September 2023, terdapat 43 permohonan pada tahun 2023 dengan total potensi nilai sewa mencapai 1,03 milyar rupiah. Salah satu objek yang cukup banyak disewakan dengan nilai yang signifikan adalah sewa BMN berupa sebagian tanah dan/atau bangunan untuk ruang penempatan mesin ATM. Selain itu, menurut data KPKNL Pekanbaru rata-rata potensi nilai sewa BMN untuk per unit ruang penempatan mesin ATM di Kota Pekanbaru pada tahun 2023 mencapai Rp19.430.000/tahun. Nilai tersebut jauh lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata potensi nilai sewa BMN untuk per unit kantin atau kios yang relatif lebih rendah, yaitu sekitar Rp4.124.941/tahun. Menurut data KPKNL Pekanbaru, jumlah permohonan sewa BMN untuk ruang penempatan mesin ATM pada tahun 2023 pun mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2022.

Penggunaan layanan perbankan berupa ATM di Riau juga masih relatif dominan. Berdasarkan data Statistik Sistem Pembayaran dan Infrastruktur Pasar Keuangan Indonesia (SPIP) Bank Indonesia (2023), penggunaan layanan ATM pada tahun 2021 mencapai 0,49 juta unit dan pada bulan Juli 2023 mencapai 0,58 juta unit. Menurut Pradina, Zulhadi, dan Nurnasrina (2023) penggunaan layanan mesin ATM masih cukup dominan digunakan di Kota Pekanbaru.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara menjelaskan bahwa penentuan besaran sewa BMN dapat dilakukan oleh penilai. Peran penilai dalam melaksanakan tugasnya terkait dengan pemanfaatan BMN juga diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.06/2020 tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang selanjutnya terkait

teknis penilaian sewa BMN tersebut diatur lebih spesifik lagi dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Hal ini menunjukkan bagaimana hasil penilaian sewa BMN oleh penilai pemerintah khususnya di lingkungan DJKN dapat mempengaruhi proses pemanfaatan BMN.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mengatur cukup detil perihal faktor-faktor yang dapat digunakan dalam menilai BMN berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan sebagai ruang penempatan mesin ATM, khususnya ketika menggunakan pendekatan data pasar. Penilai pemerintah di lingkungan DJKN juga berpedoman pada faktor-faktor yang dijabarkan lebih detil pada Buletin Teknis Penilaian Nomor BTP-1/KN.6/2022 tentang Buletin Teknis Sewa Tanah dan Buletin Teknis Penilaian Nomor BTP-2/KN.6/2022 tentang Buletin Teknis Sewa Tanah dan Bangunan apabila akan menilai objek penilaian sewa BMN dengan pendekatan data pasar. Selain itu, khusus untuk penilaian sewa BMN yang akan ditujukan sebagai ruang penempatan mesin ATM oleh penilai DJKN, diatur juga penggunaan faktor-faktor yang telah disusun dalam model melalui Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 182/KN/2020 tentang Penyusunan, Penetapan, dan Penggunaan Daftar Komponen Penilaian Sewa Barang Milik Negara untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri dan Buletin Teknis Analisis Nomor BTA-01/KN.6/2020 tentang Buletin Teknis Analisis Permodelan Dalam Rangka Penyusunan Daftar Komponen Penilaian Sewa Barang Milik Negara untuk Penempatan Mesin ATM.

Menurut Prawoto (2003), nilai suatu properti dipengaruhi oleh banyak faktor, seperti lokasi dan akses, yang dapat berbeda-beda pada setiap properti dan/atau setiap pembeli. Faktor-faktor tersebut juga dapat berubah seiring waktu dan karakteristik pasar. Oleh karena itu, penilai harus mampu mengidentifikasi faktor-faktor yang paling penting dan tidak penting dalam menilai suatu properti (Riyanto, 2021). Crosby *et al* (2003) menyatakan bahwa akurasi proses penilaian dalam menentukan sebuah nilai dapat dipengaruhi oleh analisis data. Karakteristik properti yang unik dan berbeda, membuat penentuan faktor-faktor dalam proses penilaian ini berbeda-beda akibat adanya perbedaan sudut pandang, sehingga penilai yang berbeda dapat menghasilkan nilai yang berbeda (Abidoye dan Chan, 2016). Kekhawatiran atas kegagalan terlaksananya sewa BMN adalah apabila nilai sewa yang terlalu tinggi dan tidak sesuai dengan serapan pasar dapat menjadi kendala dalam pelaksanaan penyewaan BMN (Riyanto, 2020). Dengan demikian pemahaman penilai DJKN atas faktor-faktor penentu nilai sewa BMN harus baik.

Namun, berdasarkan hasil penelitian Riyanto (2020) diketahui bahwa faktor yang menjadi

pertimbangan utama dalam penilaian terkait lokasi ATM adalah di pusat keramaian atau tidak, sementara faktor jarak ke *Central Business District* (CBD) tidak terlalu diperhitungkan di DKI Jakarta. Sementara menurut Ajitama dan Asriharsari (2023) dalam penelitiannya menyebutkan bahwa faktor yang mempengaruhi diantaranya adalah jarak dari lokasi ATM ke CBD. Selain itu dalam ketentuan yang dipedomani oleh Penilai DJKN di seluruh Indonesia, termasuk Kota Pekanbaru, menjadikan faktor jarak ke CBD sebagai subfaktor dari faktor laten, yaitu faktor lokasi yang merepresentasikan sebagian pengaruh lokasi terhadap nilai sewa BMN. Berdasarkan penelitian sebelumnya tersebut belum dilakukan eksplorasi atas faktor-faktor yang diteliti dengan metode analisis faktor eksploratori (*exploratory factor analysis*, EFA) untuk mengetahui apakah terdapat keterkaitan antara faktor-faktor yang diuji dan langsung menguji bagaimana pengaruh atas faktor-faktor tersebut terhadap nilai sewa BMN.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah faktor-faktor yang digunakan dalam menentukan nilai sewa BMN, khususnya yang ditunjukkan sebagai ruang penempatan mesin ATM, di Kota Pekanbaru ini sudah menggambarkan faktor yang dapat berdiri sendiri (faktor laten) atau faktor yang memiliki keterkaitan satu sama lain (subfaktor) dan menjadi pembentuk faktor laten tertentu, sehingga dapat menjadi referensi bagi Penilai DJKN di Kota Pekanbaru untuk memahami lebih dalam atas faktor-faktor apa yang memiliki pengaruh paling penting dengan yang kurang penting terhadap sewa BMN untuk digunakan sebagai ruang penempatan mesin ATM.

2. KERANGKA TEORITIS

Menurut Riyanto (2020), secara umum, BMN sebagai objek penilaian disewakan untuk berbagai tujuan, seperti nilai sewa untuk kantin, nilai sewa untuk ruang ATM, nilai sewa untuk aula atau ruang pertemuan, dan bentuk pemanfaatan lainnya. Namun proses penilaian sewa BMN yang memerlukan analisis faktor hanya jika penilai menganalisis nilai dengan pendekatan pasar atau perbandingan data pasar. Salah satu pendekatan penilaian properti adalah pendekatan perbandingan data pasar. Dalam pendekatan ini, penilai membangun opini nilai dengan membandingkan properti yang akan dinilai dengan properti pembanding yang serupa dan sebanding pada rentang periode waktu yang tidak terlalu berbeda (Riyanto, 2021).

Riyanto (2021) menyampaikan bahwa banyak penelitian telah dilakukan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti. Secara umum, nilai properti dapat digambarkan sebagai fungsi dari atribut lokasi, lingkungan, dan karakter bangunan. Fungsi ini dikenal dengan *hedonic price model*, yang merupakan salah satu metode penilaian properti yang paling populer.

2.1. Teori Faktor Sewa

Menurut Henry George (1839-1897), pertumbuhan nilai atas sewa tanah itu meningkat bukan disebabkan oleh faktor perbedaan tingkat kesuburan lahan, namun lebih disebabkan oleh meningkatnya pertumbuhan penduduk di sekitar tanah tersebut dan akibat kenaikan produktivitas ekonomi masyarakat (Sumargo, 2002).

Model Von Thunen (1862) dalam bukunya *The Theory of Isolated State*, menyatakan aksesibilitas yang lebih baik berarti petani dapat menjual produk pertaniannya dengan lebih cepat dan lebih mudah. Akibat biaya transportasi yang lebih rendah, petani dapat menjual produk pertaniannya dengan harga yang lebih tinggi. Keuntungan yang lebih besar, menyebabkan petani dapat membayar sewa tanah yang lebih tinggi. Selain itu suatu tanah yang berada pada sekitaran pasar adalah yang paling tinggi nilai sewanya dan semakin jauh dari pasar maka semakin rendah. Dapat dikatakan bahwa nilai ekonomi suatu tanah dipengaruhi oleh jarak ke pasar (Soepono, 1998).

Menurut Isard (1956), lokasi menjadi kondisi yang menyetarakan pendapatan dengan biaya dalam kondisi ketidakpastian yang berfluktuasi. Ketidakpastian yang berpengaruh terhadap pengambilan keputusan atas suatu lokasi didefinisikan dengan sejumlah faktor, diantaranya keuntungan aglomerasi, jarak, dan aksesibilitas.

2.2. Penelitian Faktor-Faktor Sewa

Ajitama dan Asriharsari (2023) dalam penelitiannya menyebutkan ada sejumlah faktor yang digunakan pada KPKNL Surakarta untuk menentukan nilai sewa ATM, seperti jarak ke CBD, aksesibilitas, tahun sewa, jangka waktu sewa, jenis objek yang disewakan, dan peruntukan.

Riyanto (2021) menyatakan data yang digunakan untuk menilai suatu properti dapat diperoleh dari dua sumber, yaitu pihak ketiga atau pelaku pasar. Data yang disediakan oleh pihak ketiga, seperti data spasial dari lembaga yang menyediakan (Cohen, Coughlin, dan Zabel, 2020) maupun data dari lembaga survei atau agen properti, mencakup data tentang harga jual, harga penawaran, atau harga sewa (Hamidi *et al.*, 2020).

Riyanto (2020) dalam penelitiannya di DKI Jakarta menunjukkan terdapat pengaruh lokasi dan akses pada sewa ruang ATM. Hal yang terkait dengan lokasi adalah apakah peletakan ATM berada pada pusat keramaian seperti pusat perbelanjaan atau bandara, serta faktor seperti kepadatan penduduk dan jarak ke CBD tidak terlalu mempengaruhi.

Nurzukhrufa, Setijanti, dan Dinapradipta (2018), dalam penelitiannya menyatakan bahwa terdapat sejumlah faktor laten yang memiliki pengaruh pada sewa kantor di Surabaya secara berurutan berdasarkan signifikansinya, yaitu faktor fisik bangunan, aksesibilitas, lingkungan, fasilitas dan parkir, serta lokasi. Dalam penelitiannya lokasi tidak lagi menjadi faktor dominan, dimana faktor lokasi memiliki subfaktor visibilitas, prestise lokasi, dan lokasi yang berada di CBD atau tidak. Sementara faktor

fisik bangunan dan aksesibilitas menjadi faktor yang cukup mempengaruhi. Faktor aksesibilitas dalam penelitiannya memiliki subfaktor seperti kemudahan akses ke mitra bisnis, kemudahan akses ke mall, restoran, dan hotel, serta kemudahan akses ke kantor pemerintah. Sementara faktor fisik bangunan memiliki subfaktor seperti kemewahan desain, ukuran struktur (besar atau kecil), dan usia bangunan.

Setiawan (2018) dalam penelitiannya di kota Jayapura menyatakan bahwa faktor populasi pengguna, lokasi di kawasan komersial atau kantor pemerintahan, dan aksesibilitas mempengaruhi sewa ruang ATM. Tidak hanya itu, faktor keamanan menjadi faktor lain yang berpengaruh pada sewa ruang ATM. Sementara faktor jarak ke CBD, tidak menjadi faktor yang terlalu mempengaruhi sewa ruang ATM.

Hidayat, A. E. D. (2014) dalam penelitiannya di Kampus UGM Yogyakarta, menunjukkan bahwa jumlah pengguna potensial, jarak ke jalan umum, dan luas ruang yang disewakan berpengaruh signifikan atas sewa ruang ATM. Namun, jarak ke pos terdekat, waktu perjanjian, dan jangka waktu perjanjian tidak berpengaruh signifikan terhadap sewa ruang ATM.

2.3. Faktor-Faktor Dalam Pedoman Penilaian Sewa BMN

Menurut Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, faktor-faktor yang mempengaruhi suatu nilai sewa ada dua, yaitu faktor transaksional dan faktor non transaksional. Faktor transaksional yang dimaksud adalah masa sewa, waktu transaksi, dan jenis transaksi. Sedangkan faktor non transaksional yang dapat digunakan dalam penilaian sewa BMN berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang akan digunakan sebagai ruang penempatan mesin ATM dengan pendekatan pasar, diantaranya aksesibilitas, jarak ke CBD, jenis jalan, peruntukan kawasan, dan lebar jalan.

Kemudian dalam Buletin Teknis Penilaian Nomor BTP-1/KN.6/2022 tentang Buletin Teknis Sewa Tanah dan Buletin Teknis Penilaian Nomor BTP-1/KN.6/2022 tentang Buletin Teknis Sewa Tanah dan Bangunan, menjabarkan bahwa selain faktor non-transaksional yang disebutkan dalam petunjuk teknis penilaian sewa, terdapat faktor tipe ATM dan jenis aset. Dalam uraiannya, faktor aksesibilitas diukur menggunakan kategori baik dan kurang baik, faktor jarak ke CBD diukur dengan satuan meter jarak antara lokasi ATM dengan CBD suatu wilayah, dan faktor peruntukan kawasan diukur dengan membedakan jenis kawasan seperti komersial, perkantoran, dan residensial. Kemudian faktor jenis jalan diukur berdasarkan fungsi jalan arteri atau kolektor, sedangkan lebar jalan diukur dengan satuan meter, serta perbedaan tipe ATM diukur berdasarkan perbedaan tipe galeri atau tipe tunggal.

Selain faktor yang terdapat pada ketentuan yang dijelaskan sebelumnya, terdapat faktor lain yang digunakan dalam BTA-01/KN.6/2020 tentang Buletin Teknis Analisis Permodelan Dalam Rangka

Penyusunan Daftar Komponen Penilaian Sewa Barang Milik Negara untuk Penempatan Mesin ATM seperti letak ruang ATM (*indoor/outdoor*).

Dalam penilaian sewa BMN, berdasarkan buletin teknis penilaian juga disebutkan sejumlah subfaktor yang digunakan untuk menilai sewa BMN, seperti intensitas kemacetan (*macet/ramai/sepi*), letak tapak (*depan/tengah/belakang*), potensi pasar (*tinggi/sedang/rendah*), kemudahan transportasi (*sangat mudah/mudah/cukup mudah*), dan arus lalu lintas (*dua arah/dua arah dengan median/satu arah*).

3. METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Objek dan Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan 112 titik ruang penempatan mesin ATM Bank BUMN yang berlokasi di sekitar Kota Pekanbaru. Penelitian ini menggunakan jenis data kuantitatif, yaitu jenis data yang diperoleh dengan pengukuran, serta dinyatakan dan dijelaskan dalam bilangan atau angka (Riyanto, 2020). Kemudian teknik yang digunakan untuk memilih sampel adalah *simple random sampling*. Menurut Tatham *et al.* (2010) untuk melakukan analisis faktor, ukuran sampel penelitian minimal lima kali lipat dari jumlah variabel yang diteliti untuk memastikan bahwa model analisis multivariat dapat diestimasi dengan baik. Dalam penelitian ini variabel yang akan diteliti ada sebanyak 12 (dua belas) variabel, sehingga sampel yang diperlukan minimal sebanyak 60 sampel.

3.2. Variabel dan Parameter Faktor-Faktor Sewa Ruang Penempatan Mesin ATM

Berdasarkan tinjauan teori, penelitian terdahulu, seperti pada penelitian Nurzukhrufa, Setijanti, & Dinapradipta (2018), dan ketentuan skoring yang menjadi pedoman penilaian sewa pada Buletin Teknis Penilaian Sewa Tanah dan/atau Bangunan DJKN, diperoleh sejumlah variabel yang akan diuji dengan parameter sebagai berikut:

- 1) Variabel Letak Tapak
Parameter yang digunakan untuk mengukur letak tapak ATM adalah skor 3 jika letak tapak berada di depan lahan atau dekat muka lahan, skor 2 jika letak tapak berada di tengah atau tidak berada di muka lahan dan tidak pula di belakang lahan, dan skor 1 jika letak tapak berada di belakang lahan. Pengukuran dilakukan dengan observasi langsung ke lokasi sampel.
- 2) Variabel Jarak Ke CBD
Parameter yang digunakan untuk mengukur jarak ke CBD adalah skor 3 jika kurang dari 1 km, skor 2 jika jarak berkisar antara 1 km s.d. 2 km, dan skor 1 jika lebih dari 2 km. Pengukuran dilakukan dengan mengambil data spasial pada *google maps*.
- 3) Variabel Potensi Pasar
Parameter yang digunakan untuk mengukur potensi pasar adalah skor 3 jika kepadatan penduduk pada kecamatan lokasi ruang ATM lebih dari 9000 orang/km², skor 2 jika kepadatan

- penduduk pada kecamatan lokasi ruang ATM berkisar antara 4000 orang/km² s.d. 9000 orang/km², dan skor 1 jika kepadatan penduduk pada kecamatan lokasi ruang ATM kurang dari 4000 orang/km². Pengukuran dilakukan dengan mengambil data dari BPS.
- 4) Variabel Letak Ruang
Parameter yang digunakan untuk mengukur letak ruang ATM adalah skor 3 jika letak ruang berada terpisah dari gedung utama (*outdoor*), skor 2 jika letak ruang berada pada ruangan yang konstruksinya menyatu dengan gedung utama namun masih dapat diakses tanpa memasuki gedung utama, dan skor 1 jika letak ruang berada di dalam gedung utama (*indoor*). Pengukuran dilakukan dengan observasi langsung ke lokasi sampel.
 - 5) Variabel Posisi Lantai
Parameter yang digunakan untuk mengukur posisi lantai ruang ATM adalah skor 3 jika ruang ATM berada pada lantai dasar, skor 2 jika ruang ATM berada pada antara lantai dasar dengan lantai teratas, dan skor 1 jika ruang ATM berada pada lantai teratas. Pengukuran dilakukan dengan observasi langsung ke lokasi sampel.
 - 6) Variabel Kemudahan Transportasi
Parameter yang digunakan untuk mengukur kemudahan transportasi menuju lokasi ruang ATM adalah skor 3 jika terdapat akses angkutan umum dan dapat dilalui kendaraan bermotor roda empat untuk mencapai lokasi ruang ATM, skor 2 jika dapat dilalui kendaraan bermotor roda empat untuk mencapai lokasi ruang ATM, dan skor 1 jika sulit dilalui kendaraan bermotor roda empat dan memerlukan kendaraan bermotor dengan ukuran lebih kecil untuk mencapai lokasi ruang ATM. Pengukuran dilakukan dengan mengambil data spasial pada *google maps*.
 - 7) Variabel Lebar Jalan
Parameter yang digunakan untuk mengukur lebar jalan di depan lahan untuk ruang ATM adalah skor 3 jika lebar jalan lebih dari 8 meter, skor 2 jika lebar jalan antara 3 meter s.d. 8 meter, dan skor 1 jika lebar jalan kurang dari 3 meter. Pengukuran dilakukan dengan observasi langsung ke lokasi sampel.
 - 8) Variabel Arus Lalu Lintas
Parameter yang digunakan untuk mengukur lebar jalan di depan lahan untuk ruang ATM adalah skor 3 jika jalan di depan lahan ruang ATM terdapat lajur dengan 2 arah yang tidak dipisahkan oleh median/separasi, skor 2 jika jalan di depan lahan ruang ATM terdapat lajur dengan 2 arah namun dipisahkan dengan median/separasi, dan skor 1 jika jalan di depan lahan ruang ATM hanya terdapat lajur dengan 1 arah. Pengukuran dilakukan dengan observasi langsung ke lokasi sampel.
 - 9) Variabel Peruntukan Sekitar
Parameter yang digunakan untuk mengukur peruntukan sekitar ruang ATM adalah skor 3 jika kawasan sekitar diperuntukkan untuk aktivitas komersial, skor 2 jika kawasan sekitar diperuntukkan untuk aktivitas perkantoran, dan skor 1 jika kawasan sekitar diperuntukkan untuk aktivitas residensial. Pengukuran dilakukan dengan mengambil data spasial pada <https://gistaru.atrbpn.go.id/rtronline/>.
 - 10) Variabel Status Jalan
Parameter yang digunakan untuk mengukur status jalan adalah skor 3 jika jalan di depan lahan untuk ruang ATM merupakan jalan dengan status jalan nasional, skor 2 jika jalan di depan lahan untuk ruang ATM merupakan jalan dengan status jalan provinsi, dan skor 1 jika jalan di depan lahan untuk ruang ATM merupakan jalan dengan status jalan kabupaten/kota. Pengukuran dilakukan dengan mengambil data sekunder pada <https://www.pekanbaru.go.id/p/pengumuman/data-ruas-jalan-nasional--provinsi-dan-kota> dan <https://sigpjj.binamarga.pu.go.id/v1/>.
 - 11) Variabel Intensitas Kemacetan
Parameter yang digunakan untuk mengukur status jalan adalah skor 3 jika informasi kepadatan jalan di depan lahan untuk ruang ATM didominasi oleh warna merah, skor 2 jika informasi kepadatan jalan di depan lahan untuk ruang ATM didominasi oleh warna oranye, dan skor 1 jika informasi kepadatan jalan di depan lahan untuk ruang ATM didominasi oleh warna hijau. Pengukuran dilakukan dengan mengambil data spasial pada *google maps* dalam rentang kurun waktu 1 pekan terakhir pada jam aktivitas utama.
 - 12) Variabel Kapasitas Parkir
Parameter yang digunakan untuk mengukur kapasitas parkir adalah skor 3 jika tersedia areal parkir yang dapat menampung kendaraan roda empat dan roda dua dalam jumlah yang relatif banyak pada waktu bersamaan, skor 2 jika tersedia areal parkir yang dapat menampung kendaraan roda empat dan roda dua dalam jumlah yang relatif sedikit pada waktu bersamaan, dan skor 1 jika tidak tersedia areal parkir. Pengukuran dilakukan dengan observasi langsung ke lokasi sampel.

3.3. Metode Analisis

Setelah data berhasil dikumpulkan, analisis data dilakukan dengan metode analisis faktor yang dimaksud untuk mengidentifikasi berbagai variabel parameter penelitian agar dapat diperoleh variabel yang lebih ringkas (Johnson & Wichern, 2002). Sharma

(1996) menjelaskan bahwa analisis faktor adalah metode multivariat yang digunakan untuk menganalisis hubungan antara beberapa variabel yang diduga saling terkait. Tujuan dari metode ini adalah untuk menjelaskan dan memahami hubungan tersebut. Penelitian ini lebih spesifik dianalisis dengan metode kuantitatif, yaitu EFA. Menurut Wijanto (2008), dalam bukunya berjudul *Structural Equation Modeling dengan LISREL 8.8: Konsep dan Tutorial*, metode EFA dapat mengelompokkan sekelompok variabel akibat hubungan yang saling terkait erat ke dalam variabel laten atau faktor-faktor. EFA menampilkan hubungan antara variabel laten dengan variabel yang diuji dimana variabel tersebut tidak dispesifikkan dahulu (Nugroho, 2018). Analisis faktor eksploratori pada penelitian ini menggunakan alat bantu aplikasi STATA.

Proses analisis komponen utama dilakukan dengan proses inti yaitu proses *Communalities*. Proses *Communalities* adalah proses mengidentifikasi satu atau lebih faktor yang dapat terbentuk dari variabel parameter disertai dengan *Total Test Variance*. Selanjutnya untuk memastikan bahwa variabel parameter yang telah dikelompokkan sebelumnya sudah sesuai, dilakukan *Rotated Component Matrix*, kemudian dilakukan uji KMO, Uji Barlett, dan Matriks *Anti image* yang dimaksudkan untuk meyakini bahwa sampel telah memadai dan hasil analisis dapat diinterpretasikan dengan memberi nama pada faktor-faktor laten yang terbentuk (Nurzhurufa, Setijanti, dan Dinapradipta, 2018).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Uji

Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan alat bantu aplikasi STATA 17, dengan menginputkan tabulasi data yang telah dikumpulkan. Kemudian melakukan uji kelayakan variabel dan melakukan Analisis Komponen Utama. Berdasarkan hasil uji kelayakan model

1) Uji Bartlett's Sphericity

Menurut Faozy, Ramdhani, dan Nurhasan (2020), apabila hasil uji *p-value* lebih kecil dari 0,05, diartikan bahwa variabel parameter saling berkorelasi dan layak untuk dianalisis. Berdasarkan hasil uji pada Gambar 1, diketahui bahwa besaran nilai *Barlett Test of Sphericity* pada *p-value* adalah 0,000 yang berarti pada penelitian ini ada korelasi yang sangat signifikan antar variabel.

2) Uji Keiser-Meyers-Oklin (KMO)

Pengujian KMO, merupakan indeks yang dipergunakan untuk membandingkan koefisien korelasi pengamatan dengan koefisien korelasi parsial. KMO yang kecil mengindikasikan bahwa pemilihan variabel yang digunakan dalam analisis faktor belum sesuai (Anderson *et.al*, 2008). Menurut Faozy, Ramdhani, dan Nurhasan (2020), uji KMO dilakukan untuk menguji apakah nilai *Measure*

of Sampling Adequacy (MSA) lebih besar dari 0,50. Apabila diperoleh hasil lebih besar dari 0,50, jumlah sampel telah cukup untuk dilakukan analisis faktor. Berdasarkan hasil uji pada Gambar 2, diketahui bahwa hasil perhitungan KMO seluruhnya lebih besar dari 0,05. Oleh sebab itu, dapat dinyatakan kecukupan sampel atas seluruh variabel parameter termasuk kategori yang cukup.

3) Uji Matriks *Anti Image*

Menurut Santoso (2015), korelasi parsial adalah korelasi antar dua variabel dengan menganggap variabel lain tetap. Korelasi parsial yang kecil menunjukkan bahwa kedua variabel tersebut tidak berkorelasi secara langsung, melainkan melalui variabel lain. Deteksi terhadap korelasi parsial dilakukan dengan uji *Anti-Image Correlation* (Mudri dan Hardjomuljadi, 2019). Berdasarkan hasil uji pada Gambar 3, diketahui bahwa besaran nilai MSA seluruh variabel lebih dari 0,5. Untuk mengetahui korelasi parsial tersebut, dapat dilihat pada tabel *Anti-Image Matrices*. Nilai yang penting untuk diperhatikan adalah MSA (*Measure of Sampling Adequacy*). Nilai MSA berkisar antara 0 hingga 1. Jika MSA > 0,5, maka variabel masih bisa diprediksi dan dapat dianalisis lebih lanjut (Mudri dan Hardjomuljadi, 2019).

4) Analisis Komponen Utama

Sejumlah faktor yang terbentuk pada *initial extraction* diperoleh dari nilai *eigenvalues* lebih dari 1,00. Kemudian dengan indikasi *loading factor* pada setiap variabel parameter yang bernilai lebih dari 0,5 akan menjadi anggota faktor yang terbentuk (Nurzhurufa, Setijanti, dan Dinapradipta, 2018).

Jenis rotasi yang digunakan pada penelitian ini adalah *orthogonal rotation*. *Orthogonal rotation* adalah suatu rotasi yang sedemikian rupa sehingga sudut antara kedua sumbu faktor umum tersebut membentuk sudut 90°. Artinya, faktor-faktor umum yang dihasilkan oleh rotasi *orthogonal* tidak saling berkorelasi. Jenis *orthogonal rotation* diantaranya *varimax*, *quartimax*, dan *equimax* (Tatham *et al.*, 2010). Berdasarkan Tabel 1, diketahui bahwa terdapat perbedaan hasil antara ekstraksi awal dengan hasil setelah dilakukan rotasi *varimax*. Untuk memastikan hasil tersebut telah dilakukan uji dengan rotasi *quartimax* dan *equimax*.

Tabel 1. Perbandingan Hasil Ekstraksi dan Rotasi Faktor

No.	Variabel	Hasil Ekstraksi dan Rotasi Faktor															
		initial			rotation varimax			rotation quartimax			rotation equimax						
Faktor		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Letak Tapak																
2	Jarak Ke CBD																
3	Potensi Pasar																
4	Letak Ruang																
5	Posisi Lantai																
6	Kemudahan Transportasi																
7	Lebar Jalan																
8	Arus Lalu Lintas																
9	Peruntukan Sekitar																
10	Status Jalan																
11	Intensitas Kemacetan																
12	Kapasitas Parkir																

Sumber: Diolah Penulis

Kemudian akan diketahui urutan pengelompokan faktor berdasarkan nilai % varians dan nilai *loading factor* hasil akhir analisis faktor. Semakin besar nilai % varians maka semakin besar pengaruh faktor tersebut. Sedangkan untuk nilai *loading factor*, semakin besar nilai *loading factor* suatu variabel parameter, maka parameter dianggap mempunyai validasi yang cukup kuat untuk menjelaskan faktor laten (Nurzukhrifa, Setijanti, dan Dinapradipta, 2018).

4.2. Interpretasi Hasil

Berdasarkan Tabel 2, terbentuk empat faktor yang dapat mempengaruhi penentuan sewa ruang penempatan mesin ATM di Kota Pekanbaru dengan korelasi yang berbeda. Keempat faktor tersebut dibentuk sebagai penyederhanaan setelah melalui proses analisis faktor dan rotasi dan tersusun oleh sejumlah variabel parameter pembentuk. Penamaan faktor dibuat untuk menggambarkan variabel parameter penyusunnya, yaitu (1) Aksesibilitas, (2) Posisi dan Tata Letak, (3) Lokasi dan Daya Tarik, serta (4) Lingkungan dan Fasilitas.

Diantara keempat faktor yang telah terbentuk, faktor aksesibilitas merupakan faktor yang paling berpengaruh dalam menentukan sewa ruang penempatan mesin ATM di Kota Pekanbaru dengan besaran varians 27,15%. Urutan kedua ditempati oleh faktor posisi dan tata letak dengan besaran varians 17,26%. Sementara lingkungan dan fasilitas menjadi faktor dengan pengaruh yang paling kecil untuk menentukan sewa ruang penempatan mesin ATM di Kota Pekanbaru.

Hasil ini memberikan informasi yang berbeda dengan faktor-faktor yang digunakan dalam pedoman yang menjadi acuan Penilai Pemerintah di lingkungan DJKN dalam melakukan penilaian sewa BMN. Menurut Buletin Teknis Penilaian Nomor BTP-1/KN.6/2022 tentang Buletin Teknis Sewa Tanah dan Buletin Teknis Penilaian Nomor BTP-2/KN.6/2022 tentang Buletin Teknis Sewa Tanah dan Bangunan, faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruang penempatan mesin ATM ditentukan oleh aksesibilitas, jarak ke CBD, peruntukan sekitar, jenis jalan, lebar jalan, tipe ATM,

dan jenis aset. Berdasarkan hasil penelitian ini, lebar jalan merupakan subfaktor yang berkorelasi dengan faktor aksesibilitas.

Tabel 2. Hasil Penamaan dan Peringkat Faktor yang Mempengaruhi Penentuan Sewa Ruang Penempatan Mesin ATM

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penentuan Sewa Ruang Penempatan Mesin ATM				
No.	Faktor	Subfaktor	Loading Factor	% Varians
1	Aksesibilitas	a. Lebar Jalan b. Kemudahan Transportasi c. Status Jalan	0,8127 0,8113 0,6975	27,15%
2	Posisi dan Tata Letak	a. Letak Tapak b. Letak Ruang c. Posisi Lantai	0,8699 0,8005 0,4465	17,26%
3	Lokasi dan Daya Tarik	a. Jarak Ke CBD b. Potensi Pasar c. Intensitas Kemacetan	0,8526 0,7260 0,5612	14,04%
4	Lingkungan dan Fasilitas	a. Peruntukan Sekitar b. Kapasitas Parkir c. Arus Lalu Lintas	0,8703 0,5117 0,1786	11,34%

Sumber: Diolah Penulis

5. KESIMPULAN

Penentuan sewa ruang penempatan mesin ATM di Kota Pekanbaru memiliki sejumlah faktor yang mempengaruhi. Hasil dari pembentukan dan penggabungan variabel parameter yang dianalisis pada penelitian ini menghasilkan empat faktor, yaitu (1) Aksesibilitas, (2) Posisi dan Tata Letak, (3) Lokasi dan Daya Tarik, serta (4) Lingkungan dan Fasilitas. Diantara keempat faktor tersebut, faktor aksesibilitas menjadi faktor yang paling berpengaruh. Penelitian ini dapat digunakan oleh penilai pemerintah di lingkungan DJKN dalam mempertimbangkan faktor yang digunakan dalam melakukan penilaian sewa BMN untuk ruang penempatan mesin ATM di Kota Pekanbaru.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Merujuk pada seluruh ketentuan dan pedoman yang digunakan oleh penilai pemerintah di lingkungan DJKN, terdapat perbedaan dan dapat dilakukan pengujian lebih lanjut sebagai evaluasi menyeluruh pada ketentuan dan pedoman yang masih berlaku. Penelitian ini masih memiliki keterbatasan dalam jumlah sampel, jumlah variabel, cakupan wilayah sampel, dan jenis objek sampel. Apabila dimungkinkan, penelitian lebih lanjut dapat dilakukan dengan memperbanyak jumlah sampel, menambah variabel pengujian, menggunakan cakupan wilayah sampel lainnya, atau dengan jenis objek sampel yang lain, seperti sewa tanah untuk digunakan sebagai ruang usaha atau menara telekomunikasi.

DAFTAR PUSTAKA

Abidoeye, R. B., & Chan, A. P. (2016). *Critical determinants of residential property value: professionals' perspective*. Journal of Facilities Management, 14(3), 283-300.

- Ajitama, A. K. A., & Asrihapsari, A. (2023). *Analysis of procedure for determining atm rental rate at kpknl*. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 24(1).
- Amenyah, I. D., & Fletcher, E. A. (2013). *Factors determining residential rental prices*. *Asian Economic and Financial Review*, 3(1), 39.
- Anderson, R. E., Black, W. C., Babin, B. J., & Hair, J. F. (2008). *Multivariate data analysis (7th ed.)*. Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall.
- Bank Indonesia. (2023). *Statistik Sistem Pembayaran dan Infrastruktur Pasar Keuangan Indonesia (SPIP) Periode Juli 2023*.
- Cohen, J. P., Coughlin, C. C., & Zabel, J. (2020). *Time-geographically weighted regressions and residential property value assessment*. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 60, 134-154.
- Crosby, N., Devaney, S., Key, T., & Matysiak, G. (2003). *Valuation accuracy: reconciling the timing of the valuation and sale*. *European Real Estate Society: 10 – 13 June 2003*
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI. *Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI. *Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 182/KN/2020 tentang Penyusunan, Penetapan, dan Penggunaan Daftar Komponen Penilaian Sewa Barang Milik Negara untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri*.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI. *Buletin Teknis Penilaian Nomor BTP-1/KN.6/2022 tentang Buletin Teknis Sewa Tanah*.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI. *Buletin Teknis Penilaian Nomor BTP-2/KN.6/2022 tentang Buletin Teknis Sewa Tanah dan Bangunan*.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI. *Buletin Teknis Analisis Nomor BTA-01/KN.6/2020 tentang Buletin Teknis Analisis Permodelan Dalam Rangka Penyusunan Daftar Komponen Penilaian Sewa Barang Milik Negara untuk Penempatan Mesin ATM*.
- Faozy, R., Ramdhani, A., & Nurhasan, R. (2020). *Analisis Faktor-Faktor yang Mendorong Kinerja UKM Pada Industri Wajit*. *Business Innovation and Entrepreneurship Journal*, 2(1), 15-19.
- Hamidi, S., Bonakdar, A., Keshavarzi, G., & Ewing, R. (2020). *Do urban design qualities add to property values? an empirical analysis of the relationship between urban design qualities and property values*. *Cities*, 98, 102564.
- Hidayat, A. E. D. (2014). *Determinan Sewa Anjungan Tunai Mandiri (ATM) di Lingkungan Kampus UGM Yogyakarta*. Disertasi, tidak dipublikasikan, Universitas Gadjah Mada.
- Isard, W. (1956). *Regional science, the concept of region, and regional structure*. *Papers in Regional Science*, 2(1), 13-26.
- Johnson, R. A., & Wichern, D. W. (2002). *Applied multivariate statistical analysis*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara*.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.06/2020 tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (Audited) Tahun 2020-2022*.
- Mudri, M., & Hardjomuljadi, S. (2019). *Analisis Faktor Metode Design and Build pada Proyek Seksi I Jalan Tol Semarang-Batang*. *Konstruksia*, 10(2), 39-56.
- Nugroho, A. (2018). *Analisis Faktor Eksploratori Layanan @syariahamandiri*. *Jurnal Ekonomi*, 23(3), 376-388.
- Nurzukhrufa, A., Setijanti, P., & Dinapradipta, A. (2018). *Factors Influencing Rental Office Selections (Case Studies: Class A Rental Offices Multifunction in Surabaya)*. *International Journal of Scientific and Research Publications (IJSRP)*, 8(7), 267-272.
- Pradina M.A, Zuhadi T., dan Nurnasrina (2023). *Persepsi Masyarakat Kota Pekanbaru Terhadap Layanan Digital Perbankan Syariah*. *JEI (Jurnal Ekonomi Islam)*, 1(1), 1-24.
- Prawoto, A. (2003). *Teori Dan Praktik Penilaian Properti Buku Pegangan Bagi Yang Berminat*

- Mendalami Atau Bermaksud Menjadi Penilai Properti*. Yogyakarta: BPFEUGM.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*.
- Riyanto, E. (2020). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penentuan Nilai Sewa Properti Untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM)*. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara (PKN)*, 1(2), 9-18.
- Riyanto, E. (2021). *Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah*. *INFO ARTHA*, 5(1), 55-65.
- Santoso, S. (2015). *SPSS20 Pengolahan Data Statistik di Era Informasi*. Jakarta: PT. Alex Media Komputindo, Kelompok Gramedia.
- Setiawan, N.A. (2018). *Model Nilai Pasar Sewa Tanah dan/atau Bangunan untuk Penempatan ATM*. Laporan Penelitian Bidang Penilaian, Tidak Dipublikasikan, Kanwil DJKN Papua, Papua Barat, dan Maluku.
- Sharma, S. (1996). *Applied Multivariate Techniques*, John Wiley and Sons Inc, New York.
- Siregar, D. D. (2004). *Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah Sebagai CEO's pada Era Globalisasi & Otonomi Daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soepono, P. (1998). *Peranan Daerah Perkotaan Bagi Pembangunan Regional: Penerapan Model Thunen yang Dimodifikasikan di Indonesia*. *Journal of Indonesian Economy and Business*, 13(2).
- Sumargo, B. (2002). *Perkembangan Teori Sewa Tanah dalam Perspektif Pemikiran Ekonomi*. *The Winners*, 3(2), 188-195.
- Tatham, R. L., Black, W. C., Babin, B. J., Anderson, R. E., & Hair, J. F. (2010). *Multivariate data analysis (7th ed.)*. Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall.
- Wijanto, S. H. (2008). *Structural equation modeling dengan Lisrel 8.8*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

LAMPIRAN

Gambar 1. Hasil Uji Bartlett's Sphericity

Bartlett test of sphericity

Chi-square = 553.213
 Degrees of freedom = 66
 p-value = 0.000
 H0: variables are not intercorrelated

Sumber: Output STATA 17, Diolah Penulis

Gambar 2. Hasil Uji KMO

Kaiser-Meyer-Olkin measure of sampling adequacy

Variable	kmo
LetakTapak	0.5697
JarakKeCBD	0.6916
PotensiPasar	0.6331
LetakRuang	0.6602
PosisiLantai	0.7778
KemudahanT~i	0.7126
LebarJalan	0.7136
ArusLaluLi~s	0.8285
Peruntukan~n	0.6164
StatusJalan	0.8931
Intensitas~n	0.7314
KapasitasP~r	0.8166
Overall	0.7319

Sumber: Output STATA 17, Diolah Penulis

Gambar 3. Hasil Uji Matriks Anti Image

Anti-image correlation coefficients — partialing out all other variables

Variable	LetakT~k	JarakK~D	Potens~r	LetakR~g	Posisi~i	Kemuda~i
LetakTapak	1.0000					
JarakKeCBD	-0.2683	1.0000				
PotensiPasar	-0.0210	-0.3873	1.0000			
LetakRuang	-0.4540	0.1083	0.0177	1.0000		
PosisiLantai	-0.1017	0.1471	-0.0513	-0.1353	1.0000	
KemudahanT~i	0.1907	-0.1142	-0.0031	0.0284	-0.0302	1.0000
LebarJalan	-0.1783	0.0341	0.0169	0.0555	0.0041	-0.7898
ArusLaluLi~s	-0.1145	-0.0362	-0.0517	0.1638	0.0337	0.1151
Peruntukan~n	-0.1247	0.1375	0.2224	0.0658	0.0199	0.0046
StatusJalan	-0.0704	-0.1587	0.0305	-0.1262	0.0066	-0.0340
Intensitas~n	0.1473	-0.2431	-0.1398	-0.0123	-0.0148	0.2240
KapasitasP~r	0.2071	-0.0488	0.1273	0.2323	0.0858	0.0184

Variable	LebarJ~n	ArusLa~s	Perunt~n	Status~n	Intens~n	Kapasi~r
LebarJalan	1.0000					
ArusLaluLi~s	0.1175	1.0000				
Peruntukan~n	-0.0912	-0.2665	1.0000			
StatusJalan	-0.3322	0.1075	-0.0792	1.0000		
Intensitas~n	-0.1544	0.2307	-0.0953	-0.1096	1.0000	
KapasitasP~r	-0.0715	-0.0137	-0.2040	-0.1057	-0.1731	1.0000

Sumber: Output STATA 17, Diolah Penulis

