

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Manusia memiliki tiga kebutuhan primer, yaitu sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan, yang merujuk pada tempat tinggal atau properti yang tidak hanya berperan sebagai tempat berlindung tetapi juga memiliki fungsi strategis bagi kehidupan (Maslow, 1943; Saputra & Maulidia, 2021). Properti residensial, selain sebagai pemenuhan kebutuhan dasar, juga merupakan instrumen investasi yang menarik bagi masyarakat (Erdogdu & Spica, 2023; D'Lima & Schultz, 2021). Seiring dengan meningkatnya populasi, urbanisasi, dan daya beli masyarakat, properti residensial semakin menjadi aset penting dalam perencanaan keuangan individu maupun korporasi (Erdogdu & Spica, 2023).

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk Indonesia dari 267,07 juta jiwa pada tahun 2018 menjadi 275,77 juta jiwa pada tahun 2023 (BPS,2024), aktivitas sosial dan ekonomi turut mengalami perkembangan yang pesat. Pertumbuhan populasi ini mendorong peningkatan kebutuhan akan ruang hunian, sementara ketersediaan properti yang terbatas menyebabkan kenaikan harga properti residensial (Trofimov et al, 2018). Permintaan yang terus meningkat

terhadap sektor properti, terutama di kawasan dengan prospek ekonomi tinggi, berkontribusi terhadap kenaikan nilai properti dari tahun ke tahun. Salah satu indikator yang mencerminkan tren ini adalah Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang diterbitkan oleh Bank Indonesia (2024).

Gambar I.1. Grafik Indeks Harga Properti Residensial 2020 s.d. 2024 (Q to Q)



Sumber : Bank Indonesia (2024)

Berdasarkan Gambar I.1, Grafik Indeks Harga Properti Residensial 2020 s.d. 2024 (Q to Q) menunjukkan tren kenaikan bertahap sejak tahun 2020, dengan nilai indeks meningkat dari 100 pada tahun 2020 menjadi 109,15 pada kuartal II tahun 2024. Pertumbuhan ini mengindikasikan bahwa sektor properti tetap mengalami apresiasi nilai yang stabil, yang didorong oleh peningkatan permintaan serta ekspansi sektor properti di berbagai wilayah strategis (Gholipour & Lean, 2017). Berdasarkan data BPS (2024) meskipun pertumbuhan ekonomi nasional sempat mengalami kontraksi sebesar -2,07% pada tahun 2020 akibat pandemi COVID-19, sektor properti tetap menunjukkan ketahanan yang kuat yang

dibuktikan dengan pertumbuhan PDB Indonesia kembali meningkat hingga mencapai 5,05% pada tahun 2023, yang sejalan dengan kenaikan IHPR. Hal ini menunjukkan bahwa sektor properti tidak hanya menjadi bagian dari perekonomian yang stabil, tetapi juga tetap menjadi instrumen investasi yang menarik bagi masyarakat. Apresiasi nilai properti terjadi secara nasional, terutama di daerah dengan prospek pertumbuhan ekonomi yang tinggi, yang mencerminkan daya tahan sektor ini terhadap fluktuasi ekonomi. Oleh karena itu, tren kenaikan IHPR yang konsisten meskipun di tengah tekanan ekonomi mengonfirmasi bahwa sektor properti memiliki daya tarik investasi yang kuat dalam jangka panjang (Rahadi et al., 2021).

Kota Batu, sebagai destinasi wisata utama di Jawa Timur, memiliki potensi ekonomi yang tinggi dengan sektor properti residensial yang terus mengalami peningkatan nilai (Sholeha, Sumarmi, & Utaya, 2022). Keindahan alam, suhu sejuk 15-19°C, serta ketinggian 700-1.700 mdpl menjadikannya lokasi yang ideal untuk hunian. Perkembangan sektor wisata dan kawasan komersial turut mendorong tingginya permintaan properti, baik untuk vila, rumah liburan, maupun investasi sewa, yang berdampak pada peningkatan nilai tanah dan bangunan di wilayah ini (Prasetyo & Harini, 2021). Selain daya tarik pariwisata, jumlah penduduk Kota Batu terus bertambah, dari 207.490 jiwa pada 2019 menjadi 221.700 jiwa pada 2023 (BPS, 2024). Tren peningkatan populasi tetap memperkuat permintaan akan hunian, terutama bagi pendatang yang tertarik menetap di kota ini. Ditambah dengan kualitas lingkungan yang baik, polusi rendah, serta curah hujan 1.500-2.000

mm/tahun, Kota Batu semakin menarik sebagai lokasi tempat tinggal yang nyaman. Pengakuan sebagai Kota Peduli Layak Anak 2024 semakin memperkuat posisinya sebagai kawasan yang ideal untuk hunian dan investasi properti (Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak, 2024).

Kota Batu mengalami perkembangan infrastruktur pesat, termasuk pembangunan akses jalan, transportasi umum, dan fasilitas publik. RPJM Kota Batu 2025-2045 menetapkan tiga Proyek Strategis Nasional (PSN) utama: kereta gantung di Gunung Panderman, pelebaran jalan nasional Ir. Soekarno-Patimura, serta pembangunan Pasar Induk Among Tani senilai Rp 166 miliar dengan 1.716 kios dan 914 los. Infrastruktur ini meningkatkan mobilitas, kualitas hidup, dan nilai properti residensial karena aksesibilitas yang lebih baik (Glaeser et al., 2018).

Selain itu, pada 2023, Kota Batu mencatat pertumbuhan ekonomi 6,19%, tertinggi di Jawa Timur, dengan peningkatan investasi 28,9% pada semester pertama 2024, didorong oleh sistem Online Single Submission (OSS) yang mempercepat investasi properti (Bappenas, 2020). Kemudahan akses dan daya beli masyarakat yang meningkat semakin menarik penduduk luar kota untuk memiliki hunian di kawasan ini, memperkuat permintaan dan nilai properti (Zhu & Zhang, 2020). Faktor-faktor ini semakin memperkuat daya tarik Kota Batu sebagai lokasi hunian dan investasi properti yang menjanjikan, yang pada akhirnya turut mendorong peningkatan nilai properti di wilayah tersebut.

Dilihat dari segi finansial dan keuangan penduduknya, berdasarkan data Badan Pusat Statistik (2024) Dari data yang tersedia, terlihat bahwa pendapatan

perkapita masyarakat di Kota Batu mengalami peningkatan setiap tahun. Pada tahun 2020, pendapatan perkapita tercatat sebesar 12,824 juta rupiah, kemudian meningkat menjadi 12,887 juta rupiah pada 2021 (naik 63 ribu rupiah atau 0,49%). Pada 2022, angka ini terus naik menjadi 13,094 juta rupiah (kenaikan 1,61%), lalu meningkat lebih pesat pada 2023 menjadi 13,603 juta rupiah (3,89%) dan mencapai puncaknya di 2024 dengan 14,253 juta rupiah (4,78%). Kenaikan ini menunjukkan pertumbuhan ekonomi masyarakat Kota Batu yang semakin stabil dan meningkat, yang dapat berkontribusi terhadap daya beli masyarakat, termasuk dalam sektor properti.

Di sisi lain, jumlah penduduk miskin mengalami tren penurunan dari tahun ke tahun. Pada 2020, jumlah penduduk miskin tercatat sebesar 8,63 ribu orang. Pada 2021, angka ini turun signifikan menjadi 8,12 ribu orang (penurunan 5,91%), sementara pada 2022 dan 2023 jumlahnya turun lebih lambat masing-masing sebesar 0,86% dan 0,87%. Pada 2024, jumlah penduduk miskin mencapai 7,89 ribu orang, mengalami penurunan 1,13%. Penurunan jumlah penduduk miskin ini menunjukkan bahwa semakin banyak masyarakat yang keluar dari garis kemiskinan, yang berarti ada perbaikan kesejahteraan dan peningkatan daya beli.

Seiring dengan meningkatnya pendapatan perkapita dan menurunnya jumlah penduduk miskin, permintaan properti residensial di Kota Batu terus meningkat. Daya beli masyarakat yang semakin kuat memungkinkan mereka untuk membeli atau berinvestasi dalam sektor properti, terutama di Kota Batu yang memiliki daya tarik wisata dan ekonomi yang berkembang. Selain itu, penduduk

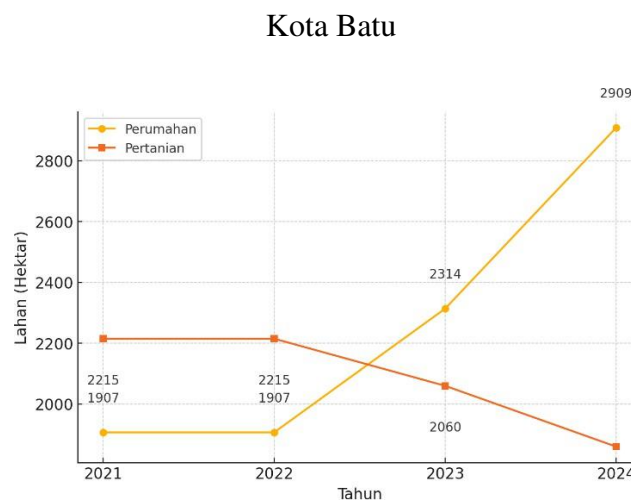
yang keluar dari garis kemiskinan cenderung mencari hunian yang lebih layak, mendorong pertumbuhan sektor properti. Bertambahnya kelas menengah juga berkontribusi terhadap peningkatan permintaan, menjadikan mereka segmen utama dalam industri properti. Pengembang semakin aktif membangun hunian baru untuk mengantisipasi permintaan ini, menciptakan peluang bagi pemerintah dan investor untuk menyediakan perumahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat, baik dalam kategori terjangkau maupun premium.

Hal tersebut dibuktikan dengan data terbaru dari Bank Indonesia (2024) mengenai posisi pinjaman perbankan di sektor perumahan di Kota Batu menunjukkan peningkatan signifikan setiap tahunnya. Pada 2020, total pinjaman perumahan tercatat sebesar 2.619.006 juta rupiah, lalu naik 10,49% menjadi 2.893.984 juta rupiah pada 2021. Lonjakan besar terjadi pada 2022, di mana total pinjaman mencapai 21.257.910 juta rupiah, meningkat 634,88% atau 18.363.926 juta rupiah dibanding tahun sebelumnya. Tren ini berlanjut pada 2023 dengan kenaikan 6,02%, menjadikan total pinjaman 22.537.814 juta rupiah, dan pada 2024 kembali naik 1,57% menjadi 22.891.472 juta rupiah. Kenaikan ini mencerminkan semakin besarnya dukungan perbankan terhadap sektor properti di Kota Batu, seiring dengan meningkatnya permintaan perumahan.

Semuanya saling berhubungan, dimana pertumbuhan ekonomi masyarakat Kota Batu, yang ditandai dengan meningkatnya pendapatan perkapita dan berkurangnya kemiskinan, telah berkontribusi terhadap lonjakan permintaan properti residensial, yang tercermin dari meningkatnya posisi pinjaman perbankan

di sektor perumahan. Tren ini menunjukkan bahwa sektor properti di Kota Batu memiliki prospek yang cerah, dengan dukungan dari stabilitas ekonomi masyarakat dan akses pembiayaan yang lebih luas. Kedepan, penting bagi pemerintah dan pengembang properti untuk memastikan keseimbangan antara peningkatan pasokan perumahan dengan kebutuhan masyarakat, agar pertumbuhan sektor properti tetap berkelanjutan dan inklusif.

Gambar I.2 Grafik Realisasi Penggunaan Lahan untuk Pertanian vs Perumahan

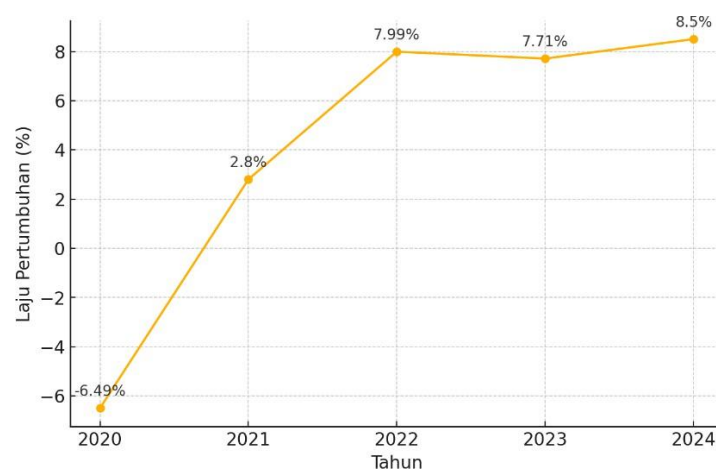


Sumber : Diolah penulis dari BPS (2024)

Peningkatan permintaan properti residensial di Kota Batu terlihat dari meningkatnya realisasi penggunaan lahan untuk perumahan yang dapat dilihat pada Gambar I.2 Grafik Realisasi Penggunaan Lahan untuk Pertanian vs Perumahan Kota Batu, yang naik 52,54% dari 1.907 hektar pada 2021 menjadi 2.909 hektar pada 2024, sementara lahan pertanian mengalami penurunan 16,03%, dari 2.215 hektar menjadi 1.860 hektar.

Berdasarkan data BPS (2024), luas lahan pertanian pangan menurun dari 2.661 hektar pada 2010 menjadi 1.998 hektar pada 2020, sementara lahan pertanian apel menyusut dari 1.900 hektar menjadi 1.600 hektar akibat alih fungsi lahan untuk sektor pariwisata dan properti. Tren ini terjadi di seluruh kecamatan, dengan penyusutan lahan pertanian 5-10% per tahun, mencerminkan pergeseran ekonomi dari sektor agraris ke properti residensial dan pariwisata yang mendorong apresiasi nilai properti residensial di Kota Batu.

Gambar I.3 Grafik Laju Pertumbuhan PDRB Sektor Konstruksi Kota Batu



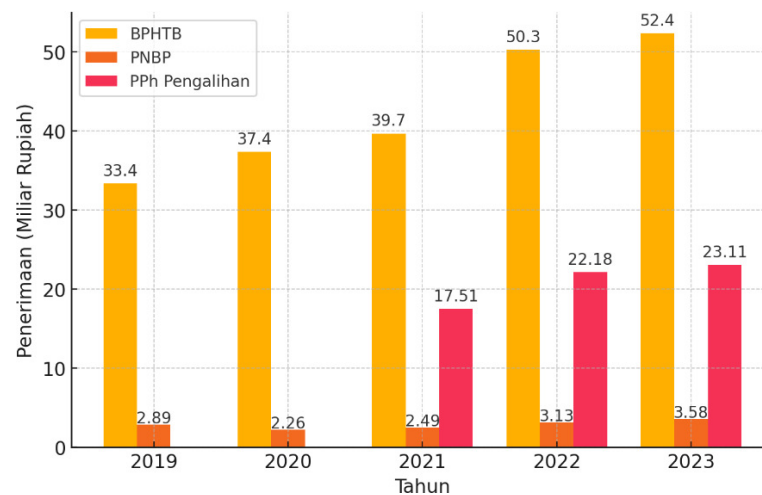
Sumber : Diolah Diolah penulis dari BPS (2024)

Pertumbuhan permintaan terhadap properti residensial di Kota Batu telah menjadi pendorong utama bagi peningkatan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) di sektor konstruksi. Sejak 2021, sektor ini mengalami kenaikan yang signifikan, dimulai dengan pertumbuhan sebesar 2,80%. Momentum ini terus berlanjut dengan lonjakan pertumbuhan mencapai 7,99% pada 2022, yang didorong oleh ekspansi proyek pembangunan di berbagai kawasan. Peningkatan tersebut

mencerminkan tingginya aktivitas konstruksi yang berkontribusi pada pengembangan infrastruktur kota.

Tren positif ini terus berlanjut hingga 2023, di mana sektor konstruksi tumbuh sebesar 7,71%, menunjukkan keberlanjutan proyek strategis yang telah berjalan. Pada 2024, pertumbuhan sektor ini semakin menguat dengan angka mencapai 8,50%, seiring dengan meningkatnya investasi dan percepatan pembangunan. Secara keseluruhan, sektor konstruksi di Kota Batu menunjukkan pertumbuhan yang konsisten, mencerminkan perkembangan ekonomi yang pesat dalam beberapa tahun terakhir.

Gambar I.4 Grafik Penerimaan Pajak Properti Residensial Kota Batu



Sumber : Diolah penulis dari BPN (2024)

Hal tersebut juga bermanfaat dan seiring dengan peningkatan penerimaan kota batu. Gambar I.3 Penerimaan Pajak Properti Residensial Kota Batu, dapat dilihat bahwa PHTB naik 56,89%, dari 33,4 miliar rupiah pada 2019 menjadi 52,4 miliar rupiah pada 2023, mencerminkan meningkatnya transaksi properti

residensial. PNBP tumbuh 23,88%, mencapai 3,58 miliar rupiah pada 2023, dan PPh Pengalihan Hak Properti, yang mulai tercatat pada 2021 sebesar 17,51 miliar rupiah, meningkat 31,98% menjadi 23,11 miliar rupiah pada 2023, menandakan kenaikan transaksi pengalihan hak atas properti. Secara keseluruhan, tren ini menunjukkan ekspansi properti dan investasi properti residensial di Kota Batu, yang berpotensi meningkatkan pendapatan daerah Kota Batu (Awasthi et al, 2020 ; Jayaraman, 2013).

Peningkatan permintaan yang mendorong kenaikan nilai properti residensial berdampak pada penerimaan daerah, sehingga faktor-faktor yang memengaruhi nilai properti residensial menjadi aspek yang penting untuk dikaji dan diteliti. Penilaian yang akurat dan sesuai dengan kondisi pasar sangat diperlukan, namun saat ini menghadapi tantangan utama berupa asimetri informasi dalam pasar properti (Sakalashilpathilaka & Neelawala, 2014). Salah satu penyebab utama permasalahan ini adalah ketidaksempurnaan basis data penilaian, yang menyebabkan perbedaan informasi antara berbagai pihak (Walacik, 2024).

Permasalahan terkait basis data nilai properti residensial muncul akibat ketidakterpaduan sistem informasi yang dapat diakses oleh seluruh pemangku kepentingan secara terbuka dan komprehensif. Saat ini, masing-masing instansi pemerintah maupun pihak swasta memiliki basis data yang berbeda-beda dalam menentukan nilai suatu properti residensial. Sebagai contoh, Kantor Pertanahan (Kantah) Kota Batu memiliki Zona Nilai Tanah (ZNT) yang digunakan sebagai referensi dalam berbagai kebijakan pertanahan, sementara Pemerintah Kota Batu

menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar perhitungan pajak bumi dan bangunan. Di sisi lain, Kantor Pajak juga memiliki data tersendiri yang berkaitan dengan pajak atas hak tanah dan bangunan (Murti et al., 2018).

Selain dari pihak pemerintah, sektor swasta juga memiliki data harga properti yang dikelola secara mandiri. Pengembang perumahan atau developer umumnya menetapkan harga jual properti berdasarkan perhitungan biaya pembangunan, strategi pemasaran, serta permintaan pasar. Sementara itu, individu yang menjual properti, baik secara langsung maupun melalui agen properti, sering kali menentukan harga berdasarkan faktor subjektif seperti lokasi, kondisi bangunan, dan tren harga di wilayah tertentu. Perbedaan sumber data ini menyebabkan tidak adanya standar yang dapat dijadikan acuan tunggal dalam menentukan nilai properti residensial yang mencerminkan nilai pasar yang sesungguhnya (Aufa et al., 2022).

Akibat dari fragmentasi data ini, terjadi kesenjangan informasi di antara para pemangku kepentingan, baik dalam konteks kebijakan publik, perpajakan, hingga keputusan investasi. Ketiadaan basis data yang terintegrasi dan dapat diakses secara terbuka menyebabkan ketidaksesuaian dalam penentuan harga properti antara satu pihak dengan pihak lainnya. Oleh karena itu, diperlukan suatu sistem basis data yang mampu mengakomodasi kebutuhan seluruh pihak yang berkepentingan dengan nilai properti residensial, sehingga dapat memberikan representasi nilai pasar yang lebih akurat, transparan, dan dapat digunakan sebagai

dasar dalam pengambilan keputusan di berbagai sektor (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 2021).

Ketidakseimbangan informasi tersebut berpotensi menghambat proses penilaian yang akurat, yang pada akhirnya dapat menyebabkan nilai properti residensial tidak mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya (Cheloti & Mooya, 2022). Penilaian memiliki peran krusial dalam memastikan akurasi nilai properti, serta mendukung kebijakan perpajakan dan pengelolaan aset yang berbasis data valid. Penelitian oleh Purnomo dan Sabijono (2016) mengungkap bahwa tingkat akurasi nilai properti residensial sangat bergantung pada metode penilaian yang digunakan serta kualitas data yang diperoleh dari lapangan. Oleh karena itu, pembentukan basis data penilaian yang ideal dan transparan menjadi kunci dalam meningkatkan akurasi nilai properti residensial (Abidoye & Chan, 2018), serta mendukung perencanaan dan kebijakan yang lebih tepat sasaran.

Sebagai contoh nyata perbedaan nilai tersebut dapat dilihat pada studi Setiawan & Handayani (2021) di Kecamatan Tomohon Tengah yang menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB berdasarkan ZNT lebih tinggi 58,3% dibandingkan NJOP, sementara penelitian Purnomo & Sabijono (2016) di Kabupaten Sleman menemukan perbedaan perhitungan BPHTB berdasarkan ZNT, harga transaksi, dan NJOP dengan rasio 20:5:2. Studi lain di Sleman juga menunjukkan bahwa PNBP berdasarkan ZNT lebih tinggi dibandingkan NJOP atau harga transaksi, dengan perbandingan 4:2:1.

Ketidaktepatan penilaian properti residensial dapat berdampak pada berbagai hal, termasuk penetapan pajak yang tidak adil, menghambat pengambilan keputusan investasi, serta meningkatkan spekulasi harga di kawasan dengan permintaan tinggi (Setiawan & Handayani, 2021). Selain itu, ketidakakuratan data dapat menurunkan kepercayaan investor, memperburuk ketimpangan akses hunian, serta menghambat pertumbuhan ekonomi.

Penilaian properti residensial yang akurat memberikan manfaat yang signifikan, terutama di kota-kota dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi, seperti Kota Batu. Penilaian yang tepat memungkinkan pemerintah menetapkan kebijakan perpajakan yang adil dan proporsional, sesuai dengan nilai pasar properti residensial yang sesungguhnya. Selain itu, penilaian yang akurat juga berkontribusi terhadap transparansi dalam transaksi properti dan tentunya dapat memberikan kepastian investasi bagi pemilik properti dan investor, yang berperan penting dalam mendorong minat investasi di sektor properti residensial (Pranoto & Wulandari, 2020).

Dalam konteks ini, Hedonic Pricing Model (HPM) memiliki peran krusial dalam membentuk basis data penilaian yang akurat dan terstandarisasi (Aziz et al, 2023). Metode ini memungkinkan identifikasi faktor-faktor yang memengaruhi harga properti secara objektif, sehingga meningkatkan akurasi penilaian dan memungkinkan pembaruan data secara berkala (Wyatt, 2022). Dengan penerapan HPM, pemerintah dan lembaga terkait dapat membangun database nilai properti

residensial yang lebih terpercaya, transparan, dan dapat diandalkan untuk berbagai keperluan strategis.

Pendekatan *Hedonic Pricing Method* (HPM) dalam model regresi linier berganda telah diidentifikasi sebagai solusi untuk mengatasi fragmentasi basis data nilai properti residensial. Metode ini memungkinkan analisis terhadap berbagai atribut yang memengaruhi nilai properti, termasuk lokasi, karakteristik fisik, dan kondisi lingkungan. Studi sebelumnya menunjukkan bahwa penerapan HPM dalam penilaian properti residensial mampu mengintegrasikan berbagai variabel yang relevan dan memberikan hasil yang lebih akurat dibandingkan metode konvensional (Trojanek & Gluszak, 2018).

Metode ini memungkinkan analisis terhadap berbagai atribut yang berkontribusi dalam penentuan nilai properti, baik yang bersifat lokasi, karakteristik fisik, maupun kondisi lingkungan sekitar. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor determinan yang berperan dalam pembentukan nilai properti residensial, khususnya di kawasan wisata nasional Kota Batu. Studi lainnya juga menunjukkan bahwa model regresi hedonik tetap menjadi metode yang efektif dalam mengidentifikasi kontribusi masing-masing atribut terhadap nilai pasar properti, sehingga dapat mengatasi masalah fragmentasi data dengan menyediakan model penilaian yang lebih terstruktur dan berbasis data empiris (Susanti & Hidayati, 2020).

Dengan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi nilai properti berdasarkan atribut lokasi, fisik, dan lingkungan, metode ini mampu menghasilkan

estimasi nilai yang lebih representatif terhadap kondisi pasar yang sebenarnya. Tidak seperti sistem basis data yang terfragmentasi dan berbeda antar lembaga, model ini menawarkan pendekatan berbasis data empiris yang dapat mengintegrasikan berbagai variabel yang relevan dalam menentukan nilai properti secara lebih akurat (Herath & Maier, 2010).

Hasil yang diperoleh dari model ini juga dapat berfungsi sebagai referensi bagi pemerintah dalam penyusunan kebijakan pertanahan dan perpajakan, bagi pelaku industri properti dalam perencanaan investasi, serta bagi masyarakat umum dalam menentukan harga properti yang sesuai dengan nilai pasar. Dengan demikian, metode ini tidak hanya meningkatkan transparansi dan akurasi dalam penilaian properti residensial, tetapi juga mendukung terciptanya sistem basis data yang lebih terstruktur dan dapat diakses oleh berbagai pemangku kepentingan (Darendra & Riyanto, 2025).

HPM mempertimbangkan bahwa nilai properti terbentuk dari atribut lokasi, lingkungan sekitar, dan karakteristik bangunan itu sendiri (Riyanto et al., 2021). Lebih lanjut, para peneliti menjelaskan bahwa fungsi dari ketiga atribut ini menjadi dasar dalam model Hedonic Pricing Model (HPM) yang banyak diterapkan dalam kajian penilaian properti.

Hedonic Pricing Model (HPM) merupakan metode yang digunakan dalam penilaian properti untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi harga suatu properti (Güler et al., 2019; Sa'at et al., 2021). Model ini berasumsi bahwa harga properti ditentukan oleh penjumlahan nilai dari setiap atribut atau

karakteristik yang dimilikinya (Lisi, 2019). Atribut-atribut ini mencakup elemen seperti lokasi, ukuran, usia bangunan, serta kualitas properti tersebut (Price, 2017).

Dampak atribut properti terhadap nilai properti dapat bervariasi, tergantung pada faktor sosial, budaya, ekonomi, dan berbagai faktor lain yang memengaruhinya. Sebagai contoh dalam penelitian terhadap atribut Lokasi yang dilakukan di kawasan urban Amerika Serikat, misalnya, properti yang berada dekat pusat perbelanjaan atau fasilitas transportasi umum cenderung memiliki nilai lebih tinggi karena aksesibilitasnya (Rosenthal & Strange, 2020). Sementara itu, di pedesaan Jepang, nilai properti justru lebih tinggi untuk lokasi yang lebih jauh dari pusat keramaian karena masyarakat setempat lebih menghargai privasi dan ketenangan (Shimizu & Nishimura, 2006).

Dari perspektif atribut struktural, studi di India menunjukkan bahwa luas bangunan dan jumlah kamar tidur sangat berpengaruh terhadap nilai properti, terutama bagi keluarga besar yang membutuhkan ruang lebih luas (Bandyopadhyay & Saha, 2021). Berbeda dengan pusat kota Paris, di mana properti dengan luas lebih kecil namun memiliki desain dan fasilitas modern lebih dihargai karena keterbatasan lahan dan gaya hidup urban yang efisien (Glaeser & Gyourko, 2020).

Dari segi atribut lingkungan, di kota-kota besar di Tiongkok, kepadatan penduduk yang rendah dan kualitas udara yang baik meningkatkan nilai properti, sejalan dengan meningkatnya kesadaran akan kesehatan (Zheng & Kahn, 2021). Namun, di New York, meskipun berada di area padat penduduk, nilai properti tetap tinggi jika didukung oleh fasilitas umum seperti taman atau transportasi,

menunjukkan bahwa konteks lingkungan dan budaya sangat memengaruhi preferensi nilai properti (Silverman, Yin, & Patterson, 2020).

Beberapa perbandingan penelitian tersebut menunjukkan bahwa nilai properti memiliki sifat lokal dan heterogen, di mana pengaruh atribut properti dapat berbeda antar wilayah. Wyatt (2022) menjelaskan bahwa Hedonic Pricing Method (HPM) bersifat lokal karena merefleksikan karakteristik unik dari pasar dan lokasi tertentu. HPM mengurai harga properti berdasarkan atribut seperti luas tanah, akses ke fasilitas umum, dan kualitas lingkungan, yang nilainya berbeda di setiap area. Faktor lingkungan seperti tingkat polusi dan kondisi lalu lintas juga turut mempengaruhi nilai properti di lokasi masing-masing. Dengan menggunakan data transaksi lokal, Hedonic Pricing Model (HPM) mampu memberikan analisis yang mencerminkan kondisi pasar lokal setempat secara akurat (Thi, 2024). Metode ini sangat relevan untuk diterapkan dalam konteks lokal karena dapat mengatasi permasalahan basis data penilaian dengan menganalisis berbagai atribut yang memengaruhi dan membentuk nilai properti residensial.

Meskipun berbagai penelitian telah mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga properti residensial, kajian mengenai pengaruh kombinasi faktor lokasi, struktur bangunan, dan lingkungan secara simultan di kota wisata seperti Kota Batu masih terbatas. Sebagian besar penelitian yang telah dilakukan lebih berfokus pada kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung, sementara Kota Batu, dengan karakteristik pasar properti yang unik

sebagai destinasi wisata yang tentunya sangat berpotensi dalam hal pasar properti residensial, belum banyak dikaji secara mendalam.

Pendekatan *Hedonic Pricing Method (HPM)* sangat relevan dalam menganalisis nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu, mengingat harga properti di daerah ini tidak hanya dipengaruhi oleh karakteristik fisik bangunan, tetapi juga oleh faktor eksternal seperti aksesibilitas, keberadaan objek wisata, serta perkembangan fungsi lahan. Data Zona Nilai Tanah (ZNT) Kota Batu menunjukkan bahwa nilai tanah tertinggi secara konsisten berada di Kecamatan Batu, yang merupakan pusat utama aktivitas pariwisata di kota ini. Berdasarkan analisis ZNT tahun 2021 hingga 2023, rata-rata kenaikan nilai tanah di Kecamatan Batu lebih tinggi dibandingkan kecamatan lainnya, dengan pertumbuhan mencapai 29,34% pada zona dengan nilai tanah tertinggi. Kenaikan ini mengindikasikan bahwa permintaan properti residensial di Kecamatan Batu juga mengalami peningkatan, baik untuk kepentingan hunian maupun investasi. Hal ini sejalan dengan temuan Riyanto dan Nurdianto (2021), yang menunjukkan bahwa aksesibilitas dan lingkungan sekitar objek wisata merupakan faktor utama dalam menentukan nilai properti residensial.

Kecamatan Batu menjadi kawasan dengan nilai properti residensial tertinggi karena merupakan lokasi utama dari berbagai destinasi wisata unggulan di Kota Batu, seperti Jatim Park 1, Jatim Park 2, Jatim Park 3, Batu Night Spectacular (BNS), Museum Angkut, Eco Green Park, Alun-Alun Kota Batu, Predator Fun Park, dan Kampung Wisata Bunga Sidomulyo. Keberadaan destinasi wisata ini

meningkatkan daya tarik kawasan dan mempengaruhi harga properti residensial, terutama yang berada di sekitar area wisata dan akses jalan utama. Permintaan terhadap properti residensial di kawasan ini tidak hanya datang dari masyarakat lokal, tetapi juga dari investor yang melihat potensi keuntungan dari properti sewa jangka pendek atau *guest house* bagi wisatawan. Fenomena residensial non-occupancy juga marak terjadi, di mana properti dibeli sebagai instrumen investasi tanpa dihuni, melainkan disewakan sebagai vila, homestay, atau *Airbnb* yang menawarkan keuntungan lebih tinggi dibandingkan penggunaan sebagai tempat tinggal permanen (Febriansya et al., 2020).

Selain itu, perkembangan fungsi lahan di Kecamatan Batu menunjukkan adanya transformasi dari kawasan yang sebelumnya didominasi oleh permukiman menjadi kawasan dengan fungsi campuran yang mencakup akomodasi pariwisata, pusat kuliner, serta area komersial pendukung industri pariwisata. Hal ini memperkuat relevansi penggunaan *Hedonic Pricing Method (HPM)* dalam penelitian ini, karena metode ini memungkinkan analisis faktor-faktor eksternal yang memengaruhi nilai properti residensial, seperti kedekatan dengan objek wisata, aksesibilitas terhadap fasilitas publik, serta perkembangan infrastruktur kawasan (Atsilah & Aditya, 2024). Dengan demikian, pendekatan ini dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai determinan utama harga properti residensial di Kota Batu, khususnya di Kecamatan Batu sebagai pusat pertumbuhan sektor pariwisata dan properti di kota ini (Aziz et al, 2023; Thi, 2024).

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diketahui sejauh mana masing-masing atribut tersebut – lokasi, struktur, dan lingkungan – mempengaruhi nilai properti di Kota Batu. Rumusan masalah yang diajukan bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang pengaruh faktor-faktor ini, baik secara parsial maupun simultan, terhadap nilai properti residensial di wilayah yang berpotensi sebagai destinasi investasi, serta dapat mengidentifikasi faktor apa yang paling berpengaruh signifikan terhadap nilai properti.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan menjadi referensi bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan pengembangan kawasan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat serta mendukung pertumbuhan ekonomi lokal, serta ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam perumusan regulasi dan kebijakan terkait properti residensial, mengingat sektor ini berperan penting dalam menunjang pariwisata serta berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, hasilnya juga dapat memberikan rekomendasi praktis bagi masyarakat dan pemangku kepentingan di sektor properti, seperti pengembang, agen properti, serta pihak terkait lainnya, penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam menentukan nilai properti residensial untuk kepentingan transaksi jual-beli di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang memengaruhinya. Selain itu, bagi profesi penilai, penelitian ini dapat menjadi acuan dalam proses penilaian properti residensial di kawasan tersebut. Adapun bagi penulis, penelitian ini memberikan

wawasan serta pengalaman dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai properti residensial dengan menggunakan metode yang relevan.

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, beberapa masalah utama yang perlu dianalisis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Apakah pengaruh atribut lokasi terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu?
2. Apakah pengaruh atribut struktural terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu?
3. Apakah pengaruh atribut lingkungan terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu?
4. Apakah pengaruh atribut lokasi, struktural, dan lingkungan secara simultan terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu?
5. Apakah faktor yang paling mempengaruhi nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu?

1.3 Tujuan penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijabarkan, tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Menganalisis pengaruh atribut lokasi terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu
2. Menganalisis pengaruh atribut struktural terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu

3. Menganalisis pengaruh atribut lingkungan terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu
4. Menganalisis pengaruh atribut lokasi, struktural, dan lingkungan secara simultan terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu
5. Menganalisis faktor yang paling mempengaruhi nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

1.4 Ruang lingkup penelitian

Ruang lingkup dan batasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Penelitian ini akan berlokasi di Kota Batu. Lokasi Kota Batu dipilih karena pertimbangan ketersediaan data penelitian dan belum pernah dilaksanakan penelitian yang sejenis di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu. Penelitian ini menekankan kebaruan pada metode HPM yang diterapkan untuk menganalisis faktor faktor yang mempengaruhi nilai properti residensial di Kota Batu, sebagai Kawasan Wisata Nasional.
2. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data penawaran properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu pada tahun 2024 yang diperoleh *lamudi.com*. Data penawaran yang diperoleh kemudian disesuaikan berdasarkan tingkat penyesuaian antara harga penawaran dan harga transaksi dalam proses penilaian properti residensial. Faktor-faktor yang dianalisis untuk mengetahui pengaruhnya terhadap nilai properti residensial meliputi atribut lokasi, struktural, dan lingkungan. Masing-

masing atribut ini akan dirinci lagi menjadi variabel-variabel yang merujuk pada model penelitian sebelumnya.

3. Periode penelitian adalah tahun 2024
4. Untuk data atribut fisik yang berupa luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, dan salah satu atribut lingkungan yang berupa lebar jalan depan diperoleh dari data penawaran properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu pada tahun 2024
5. Untuk data atribut lokasi yang direpresentasikan dengan jarak ke terminal bus, mal, rumah sakit, taman publik, sekolah menengah favorit, universitas favorit, dan CBD, dihitung dengan menggunakan aplikasi Sistem Informasi Geografis (SIG) sehingga diperoleh jarak terdekat dalam satuan meter
6. Untuk data atribut lingkungan yang berupa kepadatan penduduk di kelurahan tempat objek penelitian ini didasarkan pada data yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) atau sumber terbuka lainnya yang dapat diakses secara umum.

1.5 Manfaat penelitian

Manfaat penelitian ini dibagi menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis. Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran dalam praktik ilmu penilaian properti residensial serta implementasi penggunaan metode hedonic pricing dalam proses penilaian. Sedangkan manfaat praktis yang diharapkan penelitian ini dapat antara lain:

1. Pemerintah Kota Batu, sebagai bahan pertimbangan Pemkot Batu dalam hal regulasi dan kebijakan mengenai properti residensial, mengingat properti residensial merupakan salah satu sektor yang menunjang sektor pariwisata sekaligus pendorong peningkatan PAD Kota Batu.
2. Bagi masyarakat dan juga stakeholder properti, seperti developer, agen properti, dan lainnya, penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam menentukan nilai properti residensial untuk kepentingan transaksi jual-beli properti sejenis di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu berdasarkan faktor faktor yang mempengaruhinya.
3. Bagi profesi penilai, penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dan bahan pertimbangan dalam melakukan penilaian properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu
4. Bagi penulis, menambah wawasan dan pengalaman mengenai metode dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti residensial

1.6 Sistematika penulisan

Sistematika dari penulisan proposal adalah sebagai berikut.

1. Bab I Pendahuluan

Bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

2. Bab II Landasan Teori

Bab ini berisikan landasan teori, penelitian terdahulu, model penelitian, pembentukan hipotesis dan kerangka penelitian

3. Bab III Metode Penelitian

Bab ini berisikan jenis dan jumlah data, teknik pengumpulan data, variabel dan pengukuran, dan prosedur analisis atau pengolahan data.

4. Bab IV

Bab ini berisikan Analisis dan Pembahasan Hasil Penelitian

5. Bab V

Bab ini berisikan Simpulan Penelitian beserta Saran untuk penelitian kedepannya