

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Tinjauan Teori yang Relevan

2.1.1 Konsep Pasar Properti

Pasar properti memiliki karakteristik yang sangat khas dalam hal komoditas, layanan, dan pelaku pasar yang terlibat di dalamnya. Transaksi properti tidak sekadar melibatkan jual beli biasa, melainkan turut mencakup berbagai hak hukum atas properti tersebut, seperti hak kepemilikan. Dalam konteks pasar properti, pelaku pasarnya lebih beragam dibandingkan dengan pasar lainnya, mencakup pembeli, penjual, pemilik hingga penyewa, yang menambah kompleksitasnya (Ring & Dasso, 1989).

Pasar properti juga ditandai oleh rendahnya transparansi, sebab kebanyakan pelaku pasar lebih mudah mengakses informasi harga penawaran ketimbang harga transaksi sesungguhnya. Akibatnya, informasi mengenai pendapatan dari investasi properti cenderung terbatas, sehingga sulit mendapatkan analisis pasar yang benar-benar dapat dipercaya (Alfiansyah, 2024).

Selain itu, informasi di pasar properti umumnya tidak simetris. Niat dari pelaku pasar bisa terlihat melalui penawaran yang ditampilkan oleh agen properti

atau media massa, namun harga jual sebenarnya sering tidak diungkapkan ke publik dan sering kali dirahasiakan. Bahkan, tidak semua harga yang tercantum dalam akta notaris mencerminkan harga sebenarnya yang telah dibayarkan (Ling, Naranjo, & Scheick, 2021).

Zrobek et al. (2020) menekankan bahwa rendahnya elastisitas permintaan dan penawaran, serta efisiensi pasar yang kurang, turut mempengaruhi proses penilaian properti. Pasar properti bereaksi lambat terhadap perubahan karena rendahnya elastisitas permintaan dan penawaran. Ketika permintaan meningkat dengan cepat, harga properti bisa naik tajam, yang pada akhirnya memicu spekulasi dan berkontribusi pada pembentukan gelembung ekonomi, yaitu peningkatan harga yang signifikan tanpa didukung oleh faktor ekonomi yang mendasari.

2.1.2 Nilai dan Penilaian Properti

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI, 2018), terdapat perbedaan penting antara konsep biaya, harga, dan nilai. Biaya mengacu pada jumlah uang yang dikeluarkan untuk memproduksi atau memperoleh suatu barang atau jasa, yang kemudian menjadi catatan historis setelah transaksi terjadi. Dalam konteks ini, biaya berhubungan dengan harga karena harga yang dibayar untuk memperoleh suatu aset akan menjadi biaya bagi pihak pembeli. Harga sendiri adalah jumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk suatu aset dan bisa terbuka atau tertutup tergantung pada faktor-faktor seperti kondisi finansial dan kepentingan khusus dari penjual maupun pembeli. Nilai, berbeda dari biaya dan harga, mencerminkan opini tentang manfaat ekonomi yang mungkin diperoleh dari

suatu aset, menggambarkan estimasi harga yang mungkin disepakati antara penjual dan pembeli pada saat tertentu. SPI juga menegaskan bahwa proses penilaian bertujuan untuk memberikan opini nilai ekonomi atas suatu objek sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Rianto & Jaya, 2000). Dalam pasar properti, opini nilai ini berfungsi sebagai panduan bagi pelaku pasar dalam membuat keputusan, mulai dari investasi hingga pembelian properti, dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi, karakteristik properti, serta kondisi penawaran dan permintaan di pasar (Imran et al., 2012).

Menurut SE-54/PJ/2016, terdapat beberapa pendekatan yang digunakan dalam penilaian properti, yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Pendekatan data pasar menghasilkan estimasi nilai melalui perbandingan objek serupa yang baru terjual (Rianto, 2022), sementara pendekatan biaya memperkirakan nilai melalui biaya reproduksi dikurangi penyusutan (Zuhri, 2016). Pendekatan pendapatan dilakukan dengan mengkalkulasi pendapatan properti yang dikurangi biaya operasional dan kemudian dikapitalisasi (Ali & Triono, 2021). Dalam penilaian properti seperti tanah dan bangunan, pendekatan data pasar biasanya paling relevan.

Setiap pendekatan memiliki batasannya masing-masing; misalnya, pendekatan biaya terkendala pada akurasi penyusutan (DJKN, 2020), pendekatan pendapatan dipengaruhi oleh ketidakpastian arus kas dan tingkat diskonto (Resia, 2021), dan pendekatan data pasar mungkin menghadapi kesulitan dalam mencari objek pembanding yang setara serta potensi bias dalam faktor penyesuaian

(Ratnawati et al., 2016). Hal ini disebabkan oleh variasi karakteristik properti yang luas, termasuk lokasi, fasilitas, luas tanah, kondisi bangunan, dan faktor lingkungan, yang membuat sulit untuk menemukan properti dengan spesifikasi yang benar-benar sebanding. Selain itu, dalam pendekatan data pasar, penyesuaian nilai terhadap perbedaan karakteristik properti sering kali bersifat subjektif, sehingga berisiko menghasilkan estimasi nilai yang kurang akurat. (Warlan et al., 2022).

2.1.3 Hedonic Price Method (HPM)

Hedonic Pricing Model (HPM) hadir menawarkan pendekatan yang lebih sistematis dan kuantitatif dalam menentukan nilai properti berdasarkan atributnya. HPM memungkinkan pemecahan nilai properti menjadi komponen-komponen individual, seperti lokasi, luas tanah, tipe bangunan, aksesibilitas, fasilitas publik, dan faktor lingkungan lainnya, sehingga setiap variabel dapat dianalisis secara lebih objektif (Wyatt, 2022).. Dengan menggunakan regresi statistik, HPM dapat mengisolasi pengaruh masing-masing faktor terhadap nilai pasar properti, sehingga tidak memerlukan perbandingan langsung dengan properti lain yang identik. Hal ini mengurangi ketergantungan terhadap objek pembanding, serta meminimalkan bias subjektif dalam penyesuaian nilai (Price, 2017).

Selain itu, HPM dapat digunakan untuk menganalisis pola harga properti dalam suatu wilayah berdasarkan data penawaran, sehingga dapat menangkap tren pasar secara lebih akurat. Dengan demikian, HPM tidak hanya memberikan solusi atas keterbatasan pendekatan data pasar, tetapi juga membantu dalam membangun

basis data penilaian yang lebih transparan dan komprehensif untuk keperluan perpajakan, investasi, dan kebijakan tata ruang.

Metode *Hedonic Pricing* (HPM) adalah pendekatan valuasi yang menganalisis kontribusi dari setiap atribut unik suatu properti terhadap keseluruhan nilainya (Wyatt, 2022). Dalam pasar residensial, nilai sebuah rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti lokasi, fasilitas di sekitarnya, kualitas lingkungan, dan aksesibilitas, bukan hanya oleh ukuran bangunan atau luas tanah (Güler et al., 2019). Teknik ini umumnya menggunakan regresi linear berganda untuk menentukan hubungan antara harga properti dan atribut yang memengaruhinya, membantu penilai memahami kontribusi spesifik dari karakteristik tersebut, seperti lokasi yang dekat dengan pusat kota yang memberikan nilai tambah (Sa'at et al., 2021).

Dengan menguraikan harga ke dalam elemen-elemen pembentuknya, HPM menawarkan analisis yang lebih mendalam dibandingkan pendekatan data pasar yang hanya menunjukkan nilai transaksi serupa secara umum, tanpa memisahkan pengaruh tiap faktor, yang tentunya hal tersebut dapat menutupi kelemahan pendekatan data pasar (Lisi, 2019). Data pasar aktual sangat penting bagi HPM, di mana informasi transaksi terbaru digunakan untuk membangun model regresi guna mengevaluasi dampak dari atribut tertentu, seperti lokasi strategis atau renovasi, terhadap harga properti, menjadikan penilaian lebih obyektif dan berbasis bukti pasar yang nyata (Price, 2017).

2.1.4 Properti Residensial

Properti residensial, yang mencakup rumah, apartemen, dan vila, merupakan aset yang dirancang untuk menyediakan hunian yang layak dan nyaman bagi masyarakat. Permintaan terhadap jenis properti ini cenderung stabil seiring dengan pertumbuhan populasi, peningkatan urbanisasi, serta perubahan pola gaya hidup masyarakat (Dewi & Suasih, 2020). Faktor demografis ini mendorong kebutuhan akan hunian yang semakin meningkat, terutama di kawasan perkotaan yang mengalami perkembangan pesat. Dengan demikian, properti residensial tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki nilai investasi yang menarik bagi individu maupun perusahaan pengembang properti (Wu et al., 2022).

Faktor lokasi memiliki peran utama dalam menentukan nilai properti residensial. Properti yang berdekatan dengan pusat kota, fasilitas umum, serta akses transportasi yang memadai cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan properti yang berada di daerah terpencil. Keberadaan fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, dan pusat perbelanjaan di sekitar kawasan residensial turut meningkatkan daya tarik properti bagi calon penghuni (Firdaus & Winarso, 2018). Selain itu, properti yang memiliki aksesibilitas tinggi lebih diminati oleh investor karena dianggap memiliki potensi pertumbuhan nilai yang lebih baik dalam jangka panjang.

Selain aspek lokasi, karakteristik fisik properti juga memengaruhi daya tarik dan nilai jualnya di pasar. Faktor-faktor seperti luas bangunan, jumlah kamar, kualitas bahan konstruksi, serta desain arsitektur menjadi pertimbangan utama

dalam keputusan pembelian atau penyewaan properti residensial (Wu et al., 2022). Fasilitas tambahan, seperti sistem keamanan, taman, dan area bermain, turut meningkatkan nilai properti serta memberikan kenyamanan lebih bagi penghuninya. Selain faktor internal, aspek eksternal seperti kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah juga berkontribusi dalam menentukan harga properti residensial, menjadikannya sebagai salah satu aset investasi yang memiliki prospek pertumbuhan yang stabil dan berkelanjutan (Dewi & Suasih, 2020).

2.1.5 Faktor faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial

Dalam penilaian properti residensial, metode yang umum digunakan adalah pendekatan perbandingan pasar, yang melibatkan analisis properti serupa di wilayah yang sama atau sekitarnya untuk menentukan nilai pasar berdasarkan transaksi aktual. Metode ini didasarkan pada asumsi bahwa properti dengan karakteristik serupa akan memiliki nilai yang relatif sebanding dalam pasar yang kompetitif (Blackledge, 2009). Pendekatan perbandingan ini melibatkan analisis berbagai atribut properti, seperti luas bangunan, ukuran lahan, kondisi struktural, dan aksesibilitas terhadap fasilitas umum, yang semuanya berkontribusi pada nilai pasar suatu properti (Wyatt, 2007).

Selain itu, metode *Hedonic Pricing* sering digunakan dalam penilaian properti residensial untuk mengukur pengaruh karakteristik spesifik terhadap harga properti. Metode ini didasarkan pada asumsi bahwa harga properti dapat dijelaskan oleh atribut-atributnya, termasuk jumlah kamar tidur, kualitas bangunan, dan kedekatan dengan pusat bisnis atau fasilitas transportasi umum (Lorenz, 2009).

Hedonic Pricing memungkinkan analisis untuk mengisolasi pengaruh masing-masing faktor terhadap harga dengan menggunakan regresi statistik, yang menjadikannya alat yang sangat berguna dalam penilaian properti yang kompleks (Lorenz, 2009).

Penerapan metode penilaian ini sangat penting dalam menentukan harga jual atau sewa properti residensial secara akurat. Valuasi yang akurat memungkinkan pemilik properti, investor, dan pembuat kebijakan untuk mengambil keputusan yang lebih baik terkait kepemilikan dan pengelolaan aset properti (Scarrett, 2008). Kesalahan dalam menentukan nilai pasar dapat menyebabkan harga jual atau sewa yang tidak realistis, yang dapat menghambat transaksi properti atau menyebabkan undervaluasi aset (Wyatt, 2013)

Lokasi merupakan faktor penting yang mempengaruhi nilai properti residensial. Dalam teori ekonomi properti, lokasi sering dikaitkan dengan konsep *bid-rent curve*, yang menyatakan bahwa nilai properti cenderung menurun seiring dengan meningkatnya jarak dari pusat bisnis atau *Central Business District* (CBD) (Wyatt, 2013). Properti yang berdekatan dengan CBD umumnya memiliki nilai lebih tinggi karena menawarkan akses yang lebih baik ke pusat ekonomi, layanan komersial, dan fasilitas publik (Wyatt, 2007). Selain CBD, lokasi juga dipengaruhi oleh aksesibilitas ke infrastruktur transportasi. Properti yang dekat dengan jaringan transportasi publik seperti stasiun kereta, halte bus, dan jalan raya utama memiliki permintaan lebih tinggi dibandingkan properti yang kurang terhubung dengan sistem transportasi (Wyatt, 2007). Hal ini sejalan dengan teori *urban economics* yang menyatakan bahwa aksesibilitas meningkatkan utilitas properti bagi

penghuninya (Wyatt, 2013). Kedekatan dengan fasilitas umum lainnya, seperti pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit, dan taman juga memberikan nilai tambah bagi properti residensial. Properti yang berada dalam radius dekat dari fasilitas tersebut umumnya memiliki nilai lebih tinggi karena menawarkan kenyamanan dan kemudahan bagi penghuninya (Scarrett, 2008).

Selain faktor lokasi, karakteristik fisik properti juga menjadi determinan utama dalam valuasi properti. Luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar, dan kualitas konstruksi berperan dalam menentukan nilai properti residensial (Lorenz, 2009). Properti dengan luas yang lebih besar, serta memiliki fasilitas tambahan seperti kamar tidur lebih banyak atau garasi, umumnya memiliki nilai lebih tinggi (Lorenz, 2009). Faktor usia bangunan juga berpengaruh terhadap harga properti, di mana properti yang lebih baru dengan desain modern dan material berkualitas cenderung lebih bernilai dibandingkan properti lama dengan kondisi yang sudah mengalami penurunan kualitas (Lorenz, 2009). Selain itu, tata letak dan desain rumah juga memengaruhi daya tarik properti. Rumah dengan tata letak yang fungsional, pencahayaan alami yang optimal, serta ventilasi yang baik akan memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan properti dengan desain yang kurang efisien (Scarrett, 2008).

Selain lokasi dan karakteristik fisik, lingkungan sekitar juga memainkan peran penting dalam menentukan nilai properti residensial. Faktor lingkungan mencakup kualitas udara, tingkat kebisingan, tingkat kriminalitas, serta keberadaan ruang hijau dan taman kota (Lorenz, 2009). Properti yang berada di lingkungan

dengan kepadatan penduduk rendah dan akses jalan yang luas lebih diminati karena menawarkan kenyamanan, ketenangan, dan privasi lebih bagi penghuninya. Sebaliknya, properti yang berada di area dengan kepadatan tinggi atau dekat dengan sumber kebisingan, seperti bandara atau pabrik, cenderung mengalami depresiasi nilai (Wyatt, 2013). Aspek keberlanjutan juga semakin menjadi perhatian dalam penilaian properti. Properti yang menerapkan desain berkelanjutan, seperti penggunaan energi terbarukan dan sistem manajemen limbah yang efisien, mulai mendapatkan premium harga di pasar real estate (Wyatt, 2013).

Secara keseluruhan, faktor lokasi, karakteristik fisik, dan lingkungan memiliki pengaruh yang signifikan dalam penentuan nilai properti residensial. Keberadaan akses transportasi, fasilitas publik, desain bangunan, serta kualitas lingkungan menjadi faktor utama yang menentukan permintaan dan harga properti. Oleh karena itu, dalam valuasi properti, penting untuk mempertimbangkan interaksi antara faktor-faktor tersebut guna mendapatkan estimasi nilai yang lebih akurat (Wyatt, 2007).

2.1.6 Regresi Linier Berganda Untuk Penilaian Properti

Model regresi linier berganda merupakan alat yang efektif untuk penilaian massal dan analisis pasar real estate karena dapat menunjukkan kontribusi masing-masing faktor terhadap nilai properti secara sederhana (Hong & Ryu, 2021). Koefisien dalam model ini memberikan pemahaman tentang pengaruh spesifik setiap atribut terhadap nilai properti, mendukung analisis yang lebih mendalam.

Model ini menghubungkan nilai properti sebagai variabel dependen dengan variabel independen seperti luas bangunan, jumlah kamar tidur, dan lokasi. Keunggulannya terletak pada kemampuannya mengukur kontribusi setiap variabel secara jelas terhadap nilai akhir properti, sehingga penilai dapat membuat estimasi yang objektif dan terukur (Hong & Ryu, 2021).

Selain keakuratannya, model regresi linier berganda fleksibel dalam menyesuaikan variabel sesuai jenis properti dan karakteristik pasar lokal. Contohnya, di pusat kota, jarak ke fasilitas umum lebih signifikan, sedangkan di daerah pinggiran, luas lahan mungkin lebih relevan. Penyesuaian ini menjadikan hasil analisis lebih akurat dalam konteks pasar lokal (Inthalasar et al. , 2024)

Perangkat lunak statistik semakin mendukung penggunaan model ini, membuat perhitungan regresi yang kompleks menjadi lebih cepat dan efisien. Dengan data transaksi yang akurat, model regresi linier berganda menjadi landasan penting dalam penilaian properti, membantu penilai memberikan estimasi yang andal dan konsisten untuk mendukung keputusan investasi (Inthalasar et al., 2024)

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel II.1 menyajikan ringkasan penelitian terdahulu yang menjadi rujukan dalam penelitian ini. Penelitian-penelitian tersebut dipilih berdasarkan relevansinya dengan topik yang dikaji serta kontribusinya dalam memberikan landasan teoritis dan empiris. Dengan merujuk pada penelitian sebelumnya, diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai perkembangan studi dalam

bidang ini serta membantu dalam mengidentifikasi kesenjangan penelitian yang dapat diisi oleh penelitian ini.

Tabel II.1. Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
Joko Ade Nursiyono, Dyah Makutaning Dewi	2021	Determinan Harga Tanah di Indonesia Menggunakan Big Data	Menganalisis determinan harga tanah menggunakan big data.	Regresi Linear Berganda & Big Data	Luas tanah, posisi strategis, aksesibilitas	Luas tanah dan posisi strategis berpengaruh signifikan terhadap harga tanah.
Vina Apriliani Suudiah	2022	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Rumah di Kota Batam	Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di Kota Batam.	Analisis Statistik dengan SPSS	Kualitas fisik rumah, konsep desain, akses lokasi, keunikan lokasi	Kualitas fisik rumah, konsep desain, akses lokasi, dan keunikan lokasi berpengaruh signifikan terhadap harga rumah.
Aisyah Bintang, Neli Agustina	2019	Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia	Menganalisis variabel yang memengaruhi harga properti residensial tipe kecil di 16 kota Indonesia.	Regresi Data Panel SUR	Upah buruh konstruksi, PDRB, share PDRB konstruksi, realisasi FLPP, TPT	Upah buruh konstruksi dan PDRB meningkatkan harga properti tipe kecil, sedangkan FLPP dan TPT menurunkannya.
Anisa Nurpita, Fatima Putri Prativi, R. Ardhanti, Ike Yuli Andjani	2023	Analisis Hubungan Faktor Lokasi dengan Harga Transaksi Rumah Tinggal Tipe Sederhana	Menganalisis hubungan antara faktor lokasi dengan harga transaksi rumah tinggal tipe sederhana.	Analisis Korelasi dan Regresi	Jarak ke CBD, fasilitas kesehatan, harga transaksi rumah	Jarak ke CBD dan fasilitas kesehatan berpengaruh terhadap harga rumah di Sleman dan Bantul, namun tidak di Kulonprogo.

Nama Peneliti	Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
Noah Sidik Darendra, Edy Riyanto	2025	Hedonic Pricing Model (HPM) on South Tangerang Residential Property Value	Menentukan faktor utama yang mempengaruhi harga properti residensial di Tangerang menggunakan HPM.	Hedonic Pricing Model (HPM)	Luas bangunan, jumlah kamar, jarak ke fasilitas publik	Luas bangunan merupakan faktor utama yang mempengaruhi harga properti di Tangerang.
Dandung Satria Wirambodo Putra	2023	Pengaruh Luas Tanah, Luas Bangunan, Jarak Menuju Pusat Perekonomian, dan Jumlah Penduduk terhadap Harga Properti	Menganalisis pengaruh luas tanah, luas bangunan, jarak pusat ekonomi, dan jumlah penduduk terhadap harga properti.	Hedonic Pricing Model (HPM)	Luas tanah, luas bangunan, jarak pusat ekonomi, jumlah penduduk	Luas tanah, luas bangunan, jarak pusat ekonomi, dan jumlah penduduk berpengaruh terhadap harga properti.
Mohammed Ali Berawi, Alexander Darmawan, Gunawan, Perdana Miraj	2020	Land Value Capture: Defining Crucial Variables Difference-in-Differences Model for Residential Properties Surrounding MRT Jakarta Stage I	Menilai dampak MRT terhadap harga tanah menggunakan model Difference-in-Differences.	Difference-in-Differences Model	Jarak ke MRT, luas bangunan, kepadatan penduduk	Dekat MRT meningkatkan harga properti, dengan variabel utama berupa luas bangunan, kepadatan, dan jarak ke fasilitas publik.
Arieza Putri, Iwan Wibisono	2023	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Properti Pada Perumahan di Kota Malang	Menentukan faktor dominan yang mempengaruhi nilai jual properti di Malang.	Analytic Hierarchy Process (AHP)	Aksesibilitas, desain bangunan, fasilitas publik	Aksesibilitas, desain bangunan, dan fasilitas publik adalah faktor utama yang mempengaruhi harga properti di Malang.

Nama Peneliti	Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
M. Mariada Rijasa, M. Sukrawa, Mayun Nadiasa	2014	Analisis Penilaian Bangunan Rumah Tinggal di Kota Denpasar	Menganalisis faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai bangunan rumah tinggal di Denpasar.	Analisis Faktor dan Regresi Linier Berganda	Lokasi, lingkungan, karakteristik bangunan, karakteristik tanah	Faktor lokasi memiliki pengaruh terbesar terhadap nilai bangunan rumah tinggal di Denpasar.
Edy Riyanto, Kristian Agung Prasetyo, Adhi Pradana Prabuswasito, Warlan	2021	Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah	Mengidentifikasi faktor yang paling signifikan dalam menentukan nilai properti berdasarkan persepsi penilai pemerintah.	Analisis Statistik Kuesioner	Struktur bangunan, lokasi, lingkungan	Faktor non-struktural lebih mempengaruhi nilai properti dibanding faktor struktural, berdasarkan persepsi penilai pemerintah.
Edy Riyanto, Kristian Agung Prasetyo, Eri Wahyudi	2023	Data-Type Adjustment for Residential Property Valuation in Jakarta: An Exploratory Study	Menentukan besaran penyesuaian harga penawaran terhadap harga transaksi dalam penilaian properti residensial	Eksploratif dengan analisis statistik deskriptif, uji normalitas, dan uji nonparametrik	Harga penawaran, harga transaksi, keterlibatan perantara, dan durasi properti di pasar	Rata-rata harga penawaran lebih tinggi 6% dibanding harga transaksi; keterlibatan perantara meningkatkan harga transaksi; tidak ada korelasi signifikan antara lama waktu di pasar dengan tingkat penyesuaian harga

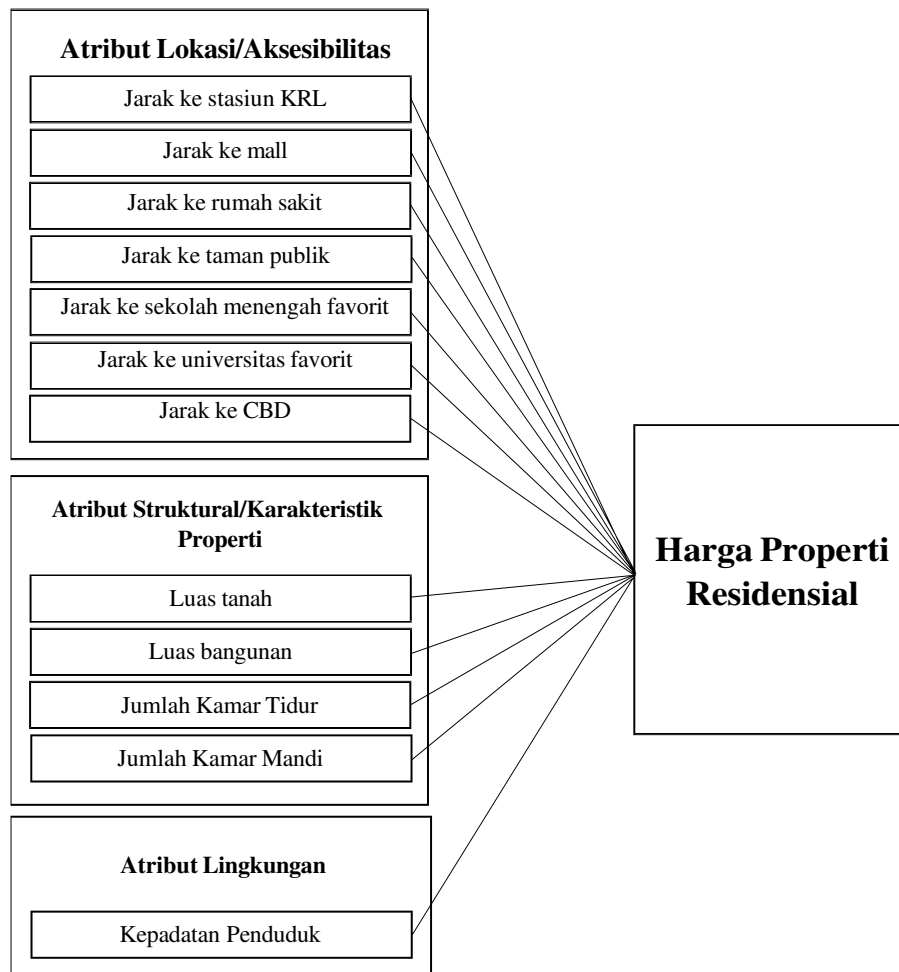
Sumber : diolah penulis (2025)

2.3 Model Penelitian

Penelitian ini mengadopsi model dasar yang dikembangkan oleh Darendra & Riyanto (2025), seperti yang digambarkan pada Gambar II.1. Model ini dirancang untuk mengidentifikasi berbagai variabel yang memengaruhi harga properti residensial, Model ini mempertimbangkan pengaruh dari atribut lokasi,

karakteristik fisik properti, serta faktor lingkungan dalam menentukan nilai pasar properti residensial.

Gambar II.1. Model Dasar Penelitian



Sumber: diolah penulis (2025)

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan sejumlah penyesuaian terhadap variabel yang digunakan agar lebih sesuai dengan kondisi aktual di lokasi studi, yakni di kawasan wisata nasional Kota Batu. Salah satu penyesuaian yang dilakukan adalah menetapkan jarak terhadap kawasan wisata sebagai variabel

dependen utama, mengingat relevansinya dengan dinamika pasar properti di daerah wisata. Selain itu, variabel jarak ke stasiun Kereta Commuter Line (KRL) digantikan dengan jarak ke terminal bus, karena Kota Batu tidak memiliki layanan transportasi berbasis KRL, melainkan hanya mengandalkan sistem transportasi umum utama berupa terminal bus.

Penelitian ini juga menghilangkan variabel jarak terhadap fasilitas pendidikan, seperti SMA unggulan dan universitas favorit, karena faktor tersebut dinilai kurang relevan dalam konteks pengaruhnya terhadap nilai properti di kawasan wisata. Hal ini disebabkan oleh karakteristik utama kawasan wisata yang lebih berorientasi pada daya tarik wisata dan fasilitas pendukung pariwisata, seperti aksesibilitas, akomodasi, serta pusat perbelanjaan dan rekreasi. Selain itu, keputusan investasi properti di daerah wisata umumnya lebih dipengaruhi oleh potensi ekonomi dari sektor pariwisata dibandingkan dengan ketersediaan institusi pendidikan. Oleh karena itu, mempertimbangkan jarak terhadap fasilitas pendidikan dalam konteks ini kurang mencerminkan faktor utama yang memengaruhi nilai properti di kawasan wisata.

Sejumlah penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa kedekatan dengan destinasi wisata memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai properti residensial. Properti yang berada lebih dekat dengan tempat wisata cenderung memiliki nilai lebih tinggi karena tingginya permintaan terhadap akomodasi di lokasi strategis yang dekat dengan objek wisata (Rijasa et al., 2014). Studi yang dilakukan oleh Rijasa et al. (2014) mengungkapkan bahwa properti yang terletak

lebih dekat ke tempat wisata mengalami peningkatan nilai properti yang signifikan. Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan hipotesis pertama (H1) bahwa jarak properti residensial ke tempat wisata memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

Selain faktor pariwisata, aksesibilitas terhadap pusat perbelanjaan juga menjadi salah satu faktor utama yang dapat mempengaruhi nilai properti residensial. Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa kedekatan dengan pusat perbelanjaan dapat meningkatkan daya tarik suatu properti, karena memudahkan penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari tanpa harus melakukan perjalanan jauh (Berawi et al., 2020; Rijasa et al., 2014; Darendra & Riyanto, 2025). Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan hipotesis kedua (H2) bahwa jarak properti residensial ke pusat perbelanjaan memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

Selain faktor pariwisata dan pusat perbelanjaan, akses terhadap fasilitas kesehatan juga menjadi salah satu aspek yang diperhitungkan dalam penilaian nilai properti residensial. Penelitian yang dilakukan oleh Darendra & Riyanto (2025) serta Nurpita et al. (2023) menunjukkan bahwa jarak ke rumah sakit tidak selalu berpengaruh signifikan terhadap nilai properti residensial. Oleh karena itu, penelitian ini mengembangkan hipotesis ketiga (H3) bahwa jarak properti residensial ke rumah sakit memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai properti, yaitu jarak ke taman publik. Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa keberadaan taman publik di sekitar properti residensial dapat memberikan nilai tambah karena taman publik berfungsi sebagai ruang terbuka hijau yang dapat digunakan oleh masyarakat untuk berbagai aktivitas, seperti edukasi, rekreasi, dan olahraga (Berawi et al., 2020). Oleh karena itu, penelitian ini mengembangkan hipotesis keempat (H4) bahwa jarak properti residensial ke taman publik memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

Jarak properti terhadap terminal bus juga menjadi faktor penting yang diperhitungkan dalam penelitian ini. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Darendra & Riyanto (2025) serta Nurpita et al. (2023), ditemukan bahwa properti yang lebih dekat ke terminal bus cenderung mengalami penurunan nilai properti. Hal ini kemungkinan disebabkan oleh faktor kebisingan dan tingginya aktivitas di sekitar terminal bus. Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan hipotesis kelima (H5) bahwa jarak properti residensial ke terminal bus memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

Selain mempertimbangkan faktor aksesibilitas terhadap tempat wisata, pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, taman publik, dan terminal bus, penelitian ini juga memasukkan faktor pusat kota sebagai salah satu aspek yang dapat mempengaruhi nilai properti. Studi sebelumnya menunjukkan bahwa jarak properti ke pusat kota memiliki pengaruh positif terhadap nilai properti, karena properti

yang lebih dekat ke pusat kota memiliki akses yang lebih baik terhadap berbagai layanan ekonomi dan sosial (Berawi et al., 2020; Darendra & Riyanto, 2025; Nurpita et al., 2023; Putra, 2023; Rijasa et al., 2014). Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan hipotesis keenam (H6) bahwa jarak properti residensial ke pusat kota memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

Berdasarkan berbagai faktor yang telah dijelaskan di atas, penelitian ini juga mempertimbangkan aspek lain yang bersifat fisik dan lingkungan, seperti luas bangunan, luas tanah, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, serta kepadatan penduduk. Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa luas bangunan dan luas tanah yang lebih besar cenderung meningkatkan nilai properti karena dianggap mampu memberikan kenyamanan lebih bagi penghuninya (Berawi et al., 2020; Darendra & Riyanto, 2025; Rijasa et al., 2014; Putra, 2023). Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan hipotesis ketujuh (H7) bahwa luas bangunan memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu, serta hipotesis kedelapan (H8) bahwa luas tanah memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

Selain luas bangunan dan luas tanah, jumlah fasilitas di dalam rumah juga berpengaruh terhadap nilai properti. Jumlah kamar mandi ditemukan memiliki hubungan signifikan positif dengan nilai properti, sebagaimana ditunjukkan dalam penelitian Darendra & Riyanto (2025), Rijasa et al. (2014), Nursiyono & Dewi (2021), dan Putra (2023). Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan hipotesis

kesembilan (H9) bahwa jumlah kamar mandi memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

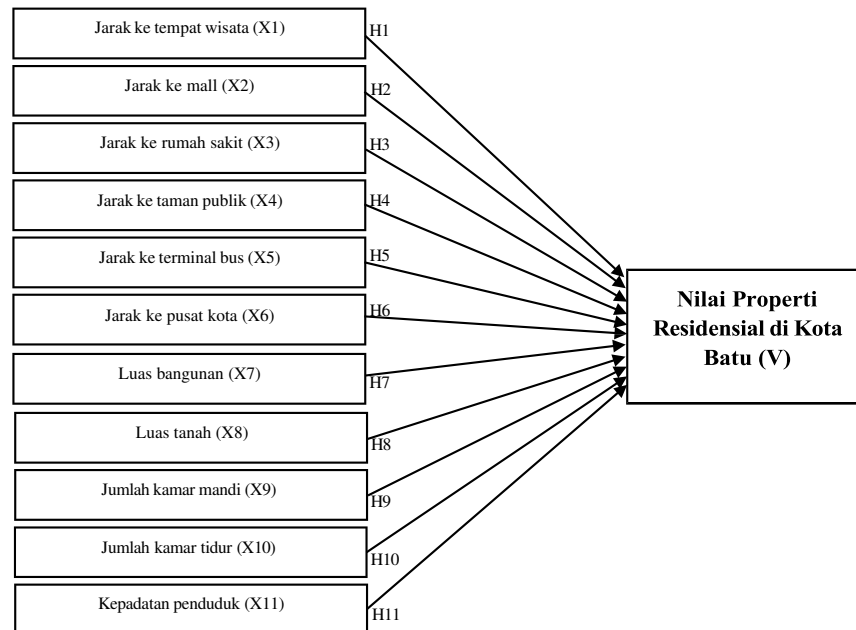
Jumlah kamar tidur ditemukan memiliki hubungan signifikan terhadap nilai properti berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Berawi et al. (2020) dan Putra (2023). Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan hipotesis kesepuluh (H10) bahwa jumlah kamar tidur memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

Terakhir, penelitian ini juga mempertimbangkan faktor kepadatan penduduk dalam menentukan nilai properti residensial. Namun, berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Darendra & Riyanto (2025), kepadatan penduduk memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai properti residensial. Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan hipotesis kesebelas (H11) bahwa kepadatan penduduk memiliki pengaruh terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu.

2.4 Pembentukan Hipotesis

Kerangka pemikiran penelitian ini menyatakan bahwa setiap variabel independen yang diteliti diduga memiliki pengaruh masing-masing terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu. Setiap hipotesis yang diajukan, mulai dari H1 hingga H11, mewakili asumsi pengaruh parsial variabel-variabel tersebut terhadap nilai properti di wilayah tersebut. Gambaran lengkap mengenai kerangka pemikiran ini dapat dilihat pada Gambar II.2.

Gambar II.2. Pembentukan Hipotesis



Sumber: diolah penulis (2025)

Berdasarkan gambaran hipotesis di atas, penjelasan atas hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: ubah jadi pengaruh semua

H1: Jarak ke tempat wisata berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Penelitian yang dilakukan oleh Rijasa et al. (2014) mengungkapkan bahwa kedekatan properti dengan destinasi wisata berkontribusi terhadap peningkatan nilai properti. Properti yang berada di sekitar objek wisata memiliki daya tarik lebih tinggi bagi investor maupun masyarakat yang ingin memiliki hunian dengan akses mudah ke tempat rekreasi. Faktor ini berdampak pada peningkatan permintaan terhadap properti di kawasan wisata, sehingga menyebabkan kenaikan harga properti per meter persegi.

H2: Jarak ke pusat perbelanjaan berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Berawi et al. (2020) dan Rijasa et al. (2014), ditemukan bahwa properti yang terletak lebih dekat dengan pusat perbelanjaan memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan dengan properti yang lebih jauh. Hal ini dikarenakan pusat perbelanjaan merupakan fasilitas yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Selain itu, keberadaan pusat perbelanjaan juga meningkatkan nilai kawasan sekitarnya, sehingga harga properti per meter persegi di area yang lebih dekat dengan pusat perbelanjaan cenderung mengalami peningkatan.

H3: Jarak ke rumah sakit berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Studi yang dilakukan oleh Berawi et al. (2020) serta Darendra & Riyanto (2025) menunjukkan bahwa keberadaan fasilitas kesehatan yang mudah diakses merupakan salah satu faktor yang meningkatkan nilai properti. Properti yang lebih dekat dengan rumah sakit dinilai lebih bernilai karena memberikan kemudahan akses bagi penghuni dalam mendapatkan layanan medis. Kondisi ini sangat penting bagi kelompok masyarakat tertentu, seperti lansia atau keluarga dengan anak kecil, yang memprioritaskan aksesibilitas terhadap layanan kesehatan dalam keputusan pembelian properti.

H4: Jarak ke taman publik berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Penelitian yang dilakukan oleh Berawi et al. (2020) menunjukkan bahwa keberadaan taman publik sebagai ruang terbuka hijau memberikan dampak positif terhadap nilai properti residensial. Taman publik berfungsi sebagai area rekreasi dan tempat interaksi sosial yang meningkatkan kualitas lingkungan suatu kawasan.

Properti yang berada lebih dekat ke taman publik lebih diminati karena menawarkan akses mudah terhadap fasilitas rekreasi, udara yang lebih bersih, serta lingkungan yang lebih nyaman. Oleh karena itu, nilai properti residensial per meter persegi cenderung lebih tinggi pada kawasan yang memiliki akses langsung ke taman publik.

H5: Jarak ke terminal bus berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Darendra & Riyanto (2025) serta Nurpita et al. (2023), properti yang terletak lebih dekat dengan terminal bus cenderung mengalami penurunan nilai. Hal ini dikarenakan terminal bus sering kali menjadi pusat aktivitas yang padat, menyebabkan kebisingan, kemacetan, dan polusi udara yang dapat mengurangi kenyamanan penghuni di sekitarnya. Oleh karena itu, properti yang terletak lebih jauh dari terminal bus cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan yang berada dalam radius dekat terminal.

H6: Jarak ke pusat kota berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Penelitian yang dilakukan oleh Darendra & Riyanto (2025), Nurpita et al. (2023), serta Putra (2023) menunjukkan bahwa semakin jauh jarak suatu properti dari pusat kota, semakin rendah nilai propertinya. Pusat kota umumnya menjadi pusat kegiatan ekonomi, bisnis, dan layanan publik, sehingga properti yang berlokasi dekat dengan pusat kota memiliki aksesibilitas yang lebih baik terhadap berbagai fasilitas. Sebaliknya, properti yang lebih jauh dari pusat kota sering kali

mengalami keterbatasan dalam akses terhadap layanan publik dan infrastruktur, sehingga nilai propertinya cenderung lebih rendah.

H7: Luas bangunan berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Berawi et al. (2020), Darendra & Riyanto (2025), serta Rijasa et al. (2014) menunjukkan bahwa luas bangunan memiliki hubungan positif dengan nilai properti. Properti dengan luas bangunan yang lebih besar lebih diminati karena menawarkan kenyamanan dan fleksibilitas ruang yang lebih baik bagi penghuninya. Hal ini terutama berlaku bagi keluarga besar atau properti yang diperuntukkan sebagai investasi. Oleh karena itu, semakin luas bangunan suatu properti, semakin tinggi nilai properti per meter persegi.

H8: Luas tanah berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Penelitian yang dilakukan oleh Darendra & Riyanto (2025) serta Putra (2023) mengungkapkan bahwa luas tanah merupakan faktor yang mempengaruhi nilai properti secara signifikan. Properti dengan luas tanah yang lebih besar memiliki nilai lebih tinggi karena memberikan fleksibilitas dalam pengembangan bangunan atau ruang terbuka tambahan, seperti taman atau garasi. Selain itu, luas tanah yang lebih besar juga memberikan keuntungan dalam jangka panjang sebagai aset investasi yang dapat meningkat nilainya seiring waktu.

H9: Jumlah kamar mandi berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Darendra & Riyanto (2025), Rijasa et al. (2014), serta Nursiyono & Dewi (2021), ditemukan bahwa jumlah kamar mandi memiliki pengaruh positif terhadap nilai properti. Properti dengan

jumlah kamar mandi yang lebih banyak lebih diminati karena menawarkan kenyamanan dan efisiensi bagi penghuninya, terutama dalam rumah tangga dengan jumlah penghuni yang besar. Oleh karena itu, semakin banyak jumlah kamar mandi dalam sebuah properti, semakin tinggi nilai properti per meter perseginya.

H10: Jumlah kamar tidur berpengaruh terhadap nilai properti residensial

Penelitian yang dilakukan oleh Berawi et al. (2020) dan Putra (2023) menunjukkan bahwa jumlah kamar tidur tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai properti. Hal ini dikarenakan preferensi pembeli yang lebih bervariasi, di mana beberapa pembeli lebih mengutamakan luas ruang yang fungsional daripada jumlah kamar tidur yang banyak. Oleh karena itu, jumlah kamar tidur bukan merupakan faktor utama dalam menentukan nilai properti residensial.

H11: Kepadatan penduduk berpengaruh terhadap nilai properti residensial.

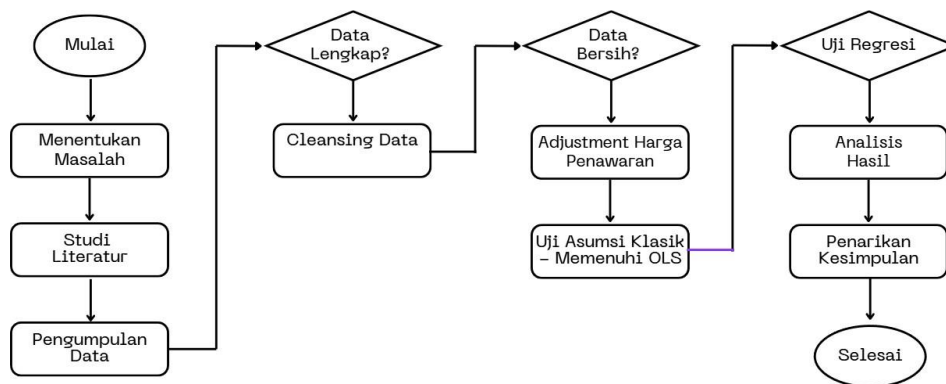
Penelitian yang dilakukan oleh Darendra & Riyanto (2025) menunjukkan bahwa kepadatan penduduk tidak memiliki hubungan yang signifikan terhadap nilai properti. Meskipun kepadatan penduduk dapat mempengaruhi karakteristik suatu wilayah, faktor utama yang menentukan nilai properti lebih banyak terkait dengan aksesibilitas, fasilitas pendukung, serta kondisi lingkungan sekitar.

2.5 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran penelitian ini menyatakan bahwa setiap variabel independen yang diteliti diduga memiliki pengaruh masing-masing terhadap nilai properti residensial di Kawasan Wisata Nasional Kota Batu. Setiap hipotesis yang

diajukan, mulai dari H1 hingga H12, mewakili asumsi pengaruh parsial variabel-variabel tersebut terhadap nilai properti di wilayah tersebut. Gambaran lengkap mengenai kerangka pemikiran ini dapat dilihat pada Gambar II.2.

Gambar II.3. Kerangka Pemikiran



Sumber: diolah penulis (2025)

Penelitian ini diawali dengan mengidentifikasi permasalahan dalam proses penilaian properti residensial di Kota Batu, terutama dalam hal identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti residensial. Salah satu tantangan yang dihadapi adalah adanya asimetri informasi yang disebabkan oleh kurangnya kualitas basis data penilaian. Hal ini berpotensi menimbulkan nilai properti residensial yang bias, yang dapat berdampak pada keputusan investasi, ketidakakuratan dalam perhitungan pajak, serta pengaruh terhadap pendapatan daerah Kota Batu. Mengingat properti residensial merupakan instrumen investasi yang mengalami peningkatan permintaan di Kota Batu, maka diperlukan metode yang dapat mengurangi bias dalam penilaian serta meningkatkan keakuratan estimasi nilai properti.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, metode Hedonic Pricing Model (HPM) menjadi solusi yang ideal karena bersifat lokal dan berbasis pasar, sehingga mampu menangkap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti secara lebih akurat. Metode HPM memungkinkan analisis nilai properti berdasarkan karakteristik fisik, lokasi, serta faktor lingkungan, yang dapat mencerminkan preferensi pasar dengan lebih baik. Dalam konteks Kota Batu, di mana terdapat variasi harga tanah dan properti yang signifikan antarwilayah, penerapan HPM dapat membantu dalam memahami bagaimana faktor-faktor seperti aksesibilitas, fasilitas umum, jarak ke pusat kota, serta kondisi lingkungan sekitar berkontribusi terhadap perbedaan harga properti.

Setelah permasalahan berhasil diidentifikasi dan studi literatur dilakukan, langkah selanjutnya adalah melakukan pengumpulan data yang relevan dengan penelitian ini, menggunakan informasi data penawaran properti residensial di Kota Batu yang terdaftar di website properti Lamudi.com. Data yang terkumpul kemudian diperiksa kelengkapannya, dan jika terdapat data yang tidak lengkap, dilakukan proses pembersihan data (*data cleansing*) guna memastikan kualitas dan validitasnya. Selain itu, dilakukan pula pembersihan data outlier menggunakan metode *upper fence* yang akan dibahas lebih lanjut dalam Bab III Metodologi Penelitian.

Setelah data dinyatakan bersih, data harga penawaran yang dikumpulkan kemudian disesuaikan dengan tingkat perbedaan antara harga penawaran dan harga transaksi untuk meningkatkan akurasi dalam proses penilaian properti residensial.

Penyesuaian ini dilakukan guna mencerminkan kondisi pasar yang sesungguhnya, mengingat bahwa harga penawaran sering kali tidak sepenuhnya mencerminkan nilai transaksi yang sebenarnya. Dengan demikian, proses ini bertujuan untuk memperoleh estimasi nilai properti yang lebih objektif dan sesuai dengan prinsip penilaian yang berlaku.

Setelah itu, barulah dilakukan uji asumsi klasik untuk memastikan bahwa data memenuhi syarat penerapan metode Ordinary Least Squares (OLS) sehingga hasil estimasi regresi tidak bias, efisien, dan konsisten.

Setelah semua asumsi klasik terpenuhi, dilakukan uji regresi linier berganda menggunakan Stata untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Regresi ini bertujuan untuk mengestimasi hubungan antarvariabel dan memperoleh model yang dapat digunakan dalam prediksi.

Selanjutnya, dilakukan uji F untuk menguji pengaruh variabel independen secara simultan terhadap variabel dependen. Jika nilai F hitung lebih besar dari F tabel atau $p\text{-value} < 0,05$, maka variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Selain itu, dilakukan uji t untuk melihat pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen secara individual. Jika t hitung lebih besar dari t tabel atau $p\text{-value} < 0,05$, maka variabel independen tersebut memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Terakhir, koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk melihat sejauh mana variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen. Nilai R^2 yang lebih

tinggi menunjukkan model yang lebih baik dalam menjelaskan variasi data, sedangkan nilai yang lebih rendah menunjukkan adanya faktor lain di luar model yang mempengaruhi variabel dependen.

Setelah uji regresi selesai dilakukan, langkah berikutnya adalah menganalisis hasil untuk mengevaluasi hubungan antara variabel independen dan variabel dependen dalam penelitian ini. Analisis ini mencakup interpretasi koefisien regresi, uji signifikansi, serta koefisien determinasi (R^2) guna memahami sejauh mana model dapat menjelaskan variasi nilai properti residensial di Kota Batu. Setelah analisis dilakukan, penelitian ini diakhiri dengan penarikan kesimpulan berdasarkan temuan yang diperoleh, sehingga menghasilkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti residensial.