

ABSTRAK

Pasar properti merupakan salah satu pasar yang termasuk dalam kategori pasar tidak sempurna. Ketidakefektifan tersebut muncul karena pembeli maupun penjual tidak mengetahui berapa nilai pasti dari properti tersebut. Cara yang dilakukan oleh pembeli dan penjual untuk mengurangi kekurangan informasi atas properti tersebut, salah satunya adalah dengan menggunakan jasa agen properti. Pemanfaatan agen properti dalam menentukan nilai dari properti ternyata memunculkan adanya fenomena kenaikan harga properti secara terus menerus. Kenaikan harga properti terjadi di Indonesia, ditandai dengan indeks Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang terus meningkat bahkan di masa pandemi. Tidak adanya basis data transaksi properti di Indonesia menyebabkan harga properti tidak dapat diketahui secara pasti. Salah satu pihak yang dapat memberi opini terhadap harga dari properti adalah Penilai. Penilai menggunakan pendekatan penilaian dalam menentukan nilai dari properti. Salah satu pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan data pasar. Pendekatan data pasar menentukan nilai properti berdasarkan variabel-variabel yang dimiliki oleh properti tersebut. yang menentukan nilai dari properti berdasarkan variabel-variabel yang dimiliki properti tersebut. Teori yang mendukung mengenai pelaksanaan penilaian berdasarkan adalah Hedonic Price Model. Teori tersebut menyatakan bahwa nilai dari suatu objek ditentukan berdasarkan atribut yang menjadi ciri dari properti tersebut. Atribut dapat berupa atribut internal atau eksternal. Dalam penelitian ini, faktor-faktor yang akan digunakan untuk menentukan nilai dari properti adalah luas tanah, lebar jalan akses, jarak ke pusat ekonomi, dan jumlah penduduk. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel berupa luas tanah, jarak ke pusat ekonomi, dan jumlah penduduk memiliki pengaruh negatif dan signifikan secara statistik terhadap nilai transaksi properti per meter persegi. Variabel berupa lebar jalan akses memiliki pengaruh positif dan signifikan secara statistik terhadap nilai properti per meter persegi. Hasil penelitian ini menjadi masukan bagi peneliti selanjutnya untuk melakukan penelitian yang sama dengan variabel-variabel lain yang dapat memberi pengaruh terhadap nilai transaksi properti.

Kata kunci: Hedonic Price Model, Nilai Properti, Luas, Jalan Akses, Jumlah Penduduk

ABSTRACT

The property market is a market that is included in the imperfect market category. These imperfections arise because buyers and sellers do not know the exact value of the property. One way for buyers and sellers to reduce the lack of information about the property is by using the services of a property agent. The use of property agents in determining the value of property has apparently given rise to the phenomenon of continuous increases in property prices. The increase in property prices occurred in Indonesia, marked by the Residential Property Price Survey (SHPR) index which continued to increase even during the pandemic. The absence of a property transaction database in Indonesia means that property prices cannot be known with certainty. One party who can provide an opinion on the price of a property is an appraiser. The appraiser uses an appraisal approach in determining the value of the property. One of the valuation approaches used is the market data approach. This approach determines the value of a property based on the variables the property has. The theory that supports the implementation of assessments is the Hedonic Price Model. This theory states that the value of an object is determined based on the attributes that characterize the property. Attributes can be internal or external attributes. In this research, the factors that will be used to determine the value of the property are land area, width of access road, distance to the economic center, and population. The research results show that variables such as land area, distance to the economic center, and population have a negative and statistically significant influence on the property transaction value per square meter. The variable in the form of access road width has a positive and statistically significant influence on property value per square meter. The results of this research serve as input for future researchers to conduct the same research with other variables that can influence the value of property transactions.

Keywords: *Hedonic Price Model, Property Value, Area, Accessibility, Population*