

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori-teori yang Relevan

2.1.1 Teori Supply-Demand

Konsep dasar yang menjadi teori dari permintaan dan penawaran adalah gambaran mengenai adanya interaksi antara konsumen dan produsen. Interaksi antara produsen dan konsumen ini membentuk apa yang disebut dengan harga berdasarkan dua kekuatan yaitu penawaran (*supply*) dan permintaan (*demand*) (Hoxie, 1906). Penelitian yang dilakukan oleh Hoxie menjelaskan bahwa penawaran adalah jumlah produk yang dijual oleh produsen pada harga tertentu dan permintaan adalah gambaran dari produk yang diminati oleh konsumen pada harga tertentu. Hasil penelitian ini menjelaskan kedua kekuatan tersebut dapat saling memengaruhi sehingga terbentuk keseimbangan. Keseimbangan merupakan harga yang disepakati oleh produsen dan konsumen atas produk.

Harga yang merupakan keseimbangan antara penawaran dan permintaan dapat mengalami pergeseran (Hoxie, 1906). Hal tersebut merupakan akibat dari perubahan pada sisi penawaran dan/atau permintaan (Marlina & Ruhiat, 2018).

Perubahan permintaan dari sisi konsumen dan perubahan penawaran dari sisi produsen menyebabkan terjadinya perubahan harga.

Perubahan penawaran dan permintaan terjadi karena berbagai faktor (Hoxie, 1906). Faktor-faktor yang dapat memengaruhi perubahan dari sisi penawaran antara lain: biaya produksi, kebijakan pemerintah, perkembangan teknologi, dan kondisi alam, sedangkan faktor yang memengaruhi perubahan permintaan antara lain: tingkat pendapatan, perubahan preferensi, perubahan jumlah penduduk, harga barang pengganti/pelengkap, dan ekspektasi atas harga barang tersebut di kemudian hari (Lynham, 2018). Faktor-faktor tersebut dapat menggeser keseimbangan penawaran permintaan dan akhirnya memengaruhi perubahan harga.

Perubahan harga sebagai akibat dari pergeseran permintaan dan penawaran terjadi dalam seluruh pasar, salah satunya adalah pasar properti. Faktor yang paling berpengaruh pada sisi permintaan properti adalah tingkat pendapatan konsumen (Roeskamto & Atmadja, *Pergerakan Harga Rumah di Indonesia: Analisis Permintaan*, 2020). Selain pendapatan terdapat faktor lain yang memengaruhi permintaan properti yaitu: produk substitusi rumah, preferensi terhadap rumah, ekspektasi masyarakat terhadap harga rumah, dan besarnya suku bunga pinjaman. Faktor yang memengaruhi penawaran properti adalah: jumlah pembangunan rumah baru, kebijakan pemerintah terkait tata ruang, kondisi perekonomian nasional, dan perkembangan harga rumah (Pettinger, 2021)

2.1.2 Teori Hedonic Price

Teori *Hedonic Price* merupakan teori yang muncul pada tahun 1930-an dan mulai dipopulerkan pada tahun 1960-an (Goodman, 1998). Teori ini dapat didefinisikan sebagai cara untuk mengetahui atau memahami pengaruh dari atribut/ciri internal dan eksternal yang melekat pada produk terhadap harga produk tersebut (Rosen, 1974). Cara untuk mengetahui besarnya pengaruh masing-masing atribut dalam membentuk harga produk diperoleh dari analisis regresi atas atribut-atribut produk (Colwell & Dilmore, 1999). Teori ini mendukung teori penawaran dan permintaan yang menyatakan preferensi konsumen memengaruhi harga dari sisi permintaan. Preferensi konsumen adalah pilihan konsumen berdasarkan atribut dari produk yang akan dibeli.

Berbagai macam atribut dapat menjadi variabel yang memengaruhi pembentukan harga suatu produk baik variabel internal maupun eksternal (Nguyen & Nguyen, 2020). Teori *Hedonic Price* pada awalnya digunakan untuk pasar otomotif dengan atribut ukuran kendaraan, *horsepower* atau tenaga dari mesin, dan usia kendaraan sebagai variabel pembentuk harga kendaraan (Goodman, 1998). Produk dengan atribut yang dapat menjadi variabel pembentuk harga dapat dianalisis dengan menggunakan teori ini, tidak hanya produk berupa otomotif.

Salah satu produk yang dapat dilakukan analisis dengan *Teori Hedonic Price* yaitu properti. Atribut yang menjadi variabel pembentuk harga pada pasar properti adalah variabel internal seperti: luas tanah, luas bangunan, lokasi, jumlah ruangan, struktur dan desain, serta variabel eksternal yaitu: tingkat kriminalitas, akses kesehatan, dan tingkat polusi dan kualitas udara (Rahmawati, 2017). Selain faktor eksternal yang disebut di atas terdapat beberapa faktor lain yang dapat memengaruhi nilai properti. Faktor lain yang dapat memengaruhi nilai properti adalah aksesibilitas untuk kendaraan pribadi, aksesibilitas terhadap kendaraan umum, dan akses menuju fasilitas umum dalam hal jarak (Nguyen & Nguyen, 2020). Properti menjadi pasar yang menarik untuk dilakukan analisis dengan menggunakan *Teori Hedonic Price* karena pasar properti adalah pasar yang unik, setiap properti memiliki perbedaan, dan hampir mustahil ditemukan adanya properti yang kembar identik, tentunya perbedaan tersebut dapat menjadi variabel pembentuk nilai properti (Chin & Chau, 2003)

2.1.3 Teori Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

Penilaian properti merupakan proses menentukan nilai dari properti yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan penilaian. Pendekatan penilaian yang dapat digunakan untuk melakukan penilaian properti adalah pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan (Rianto & Jaya, 2000). Pendekatan data pasar merupakan metode yang digunakan untuk menilai properti berdasarkan informasi transaksi pada pasar yang aktif.

Nilai properti yang didapat melalui penggunaan pendekatan data pasar dilakukan dengan membandingkan properti yang dinilai dengan properti sejenis yang baru ditransaksikan, menentukan variabel perbandingan yang sesuai, kemudian melakukan penyesuaian pada harga jual sesuai dengan kondisi dari properti yang dinilai dengan properti pembanding (Appraisal Institute, 2001). Ketersediaan data pasar menjadi faktor penentu dalam penilaian dengan menggunakan pendekatan data pasar.

Pendekatan data pasar merupakan pendekatan penilaian yang paling sering digunakan dan disarankan ketika data transaksi atas objek pembanding yang sebanding dan sejenis tersedia (Rianto E. , 2022). Pendekatan data pasar dapat digunakan untuk properti berupa tanah kosong, tanah dan bangunan residensial, atau tanah yang dianggap kosong. Pendekatan data pasar paling tepat digunakan ketika data transaksi properti sebanding dan sejenis diperoleh pada rentang waktu yang tidak terlalu lama dan data tersebut berada pada lokasi yang sama dengan properti yang akan dinilai.

2.2 Riset/Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian/riset terdahulu yang menjadi referensi dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan Asri, et al., (2021)

Penelitian dengan judul “Faktor-faktor yang memengaruhi harga lahan pemukiman di Kota Malang” memberikan gambaran mengenai

peningkatan permintaan atas hunian yang tidak disertai dengan peningkatan persediaan hunian karena keterbatasan lahan di Kota Malang. Lahan di kota malang yang menjadi komoditas terbatas namun tetap diminati masyarakat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan alih fungsi lahan perumahan menjadi lahan komersial di kota Malang. Hal tersebut menjadikan harga lahan di kota Malang terus mengalami peningkatan.

Penelitian ini menyatakan bahwa tidak adanya standar penetapan harga lahan di kota Malang menjadikan adanya ketimpangan harga lahan pada kecamatan di kota Malang. Faktor-faktor yang memengaruhi ketimpangan harga pada lahan tersebut antara lain faktor fisik lahan (luas tanah dan bangunan), ekonomi (kepadatan penduduk), status kepemilikan lahan, ketersediaan fasilitas, serta aksesibilitas.

Penelitian ini dilakukan dengan metode kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh Peneliti dengan membagikan kuisioner kepada masyarakat mengenai apa saja faktor yang memengaruhi harga lahan di kota malang. Jumlah sampel yang diambil sebanyak 169 sampel properti yang tersebar di seluruh kota malang.

Variabel dalam penelitian ini dapat dibagi menjadi dua yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel dependen adalah harga lahan dan variabel independen adalah luas lahan, luas bangunan, status kepemilikan lahan, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan air

bersih, dan jarak ke pusat kota, kantor pemerintah, jalan utama, serta fasilitas pendidikan. Variabel yang mampu memberi pengaruh kepada nilai lahan dalam penelitian ini adalah luas bangunan, luas lahan, jaringan listrik, dan jaringan air bersih.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa luas bangunan berpengaruh positif terhadap harga lahan. Luas lahan memiliki pengaruh negatif terhadap harga lahan. Ketersediaan listrik berpengaruh positif terhadap harga lahan, semakin tinggi daya listrik semakin tinggi harga dari lahan tersebut. Jaringan air bersih memberi pengaruh negatif terhadap harga lahan, karena perumahan yang menggunakan PDAM memiliki harga cenderung lebih rendah.

2. Penelitian yang dilakukan Riyanto, et al. (2021)

Penelitian ini memiliki judul “Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah”. Penelitian ini menjelaskan bahwa setiap properti memiliki atribut yang unik seperti aksesibilitas, transportasi, karakter struktur, dan lingkungan. Salah satu pendekatan yang menggambarkan nilai dari properti dalam penelitian ini adalah model harga hedonis. Model harga hedonis menyatakan bahwa harga dari komoditas yang dijual merupakan satu kesatuan dari seluruh atribut yang melekat kepada komoditas tersebut.

Data yang akan digunakan dalam penelitian ini didapat dari kuisioner yang disebar kepada para pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

(DJKN) yang bekerja pada bidang penilaian. Jumlah total responden yang mengisi kuisioner adalah 279 responden yang terdiri dari Kepala Seksi Penilaian, Kepala Bidang Penilaian, dan Pejabat Fungsional Penilai. Pertanyaan yang disampaikan oleh Peneliti melalui kuisioner merupakan pertanyaan yang sebelumnya sudah melalui proses studi literatur. Hasil kuisioner akan disandingkan dengan hasil studi literatur yang sebelumnya sudah dilakukan oleh Peneliti.

Hasil dari penelitian menunjukkan adanya faktor yang konsisten disebut antara studi literatur dengan jawaban yang diperoleh dari kuisioner. Faktor yang signifikan memengaruhi nilai properti dan konsisten disebut dalam literatur maupun hasil kuisioner dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu faktor terkait properti, faktor terkait jarak, dan faktor terkait lingkungan. Faktor terkait properti terdiri dari luas tanah, luas bangunan, kondisi bangunan. Faktor terkait jarak terdiri dari akses ke transportasi umum, jarak ke pusat belanja, dan jarak ke pusat kerja. Faktor mengenai lingkungan terdiri dari faktor kualitas lingkungan, ketersediaan air bersih, dan keamanan lingkungan.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Bagaskara, et al. (2023)

Penelitian ini memiliki judul “Penentuan Besaran Penyesuaian Lokasi, Lebar Jalan Depan, Posisi Letak dalam Penilaian Properti dengan Pendekatan Data Pasa Studi Kasus: Rumah Tipe Sederhana, Menengah, dan Mewah di Kabupaten Sleman, Bantul, dan Kulonprogo”. Penelitian ini

melakukan pembahasan mengenai penilaian properti di tiga kabupaten yaitu Sleman, Bantul, dan Kulonprogo karena ketiga kabupaten ini akan dilalui jalan Tol Sol-Yogyakarta. Penilaian ini dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh referensi besar penyesuaian posisi, lokasi, dan lebar jalan depan pada penilaian rumah tinggal tipe sederhana, menengah, dan mewah.

Penelitian ini berpendapat bahwa di Indonesia tidak terdapat basis data transaksi properti yang lengkap dan akurat. Dampak dari tidak tersedianya basis data adalah penilai melakukan penyesuaian dalam pendekatan data pasar berdasarkan judgemental dan subjektivitas dari penilai. Penelitian ini mencoba melakukan analisis terhadap penyesuaian pada pendekatan data pasar dengan menggunakan *Matched Pair Analysis*. *Matched Pair Analysis* dilakukan dengan anggapan bahwa kedua properti dianggap sama persis kecuali dalam satu karakteristik.

Data pada penelitian ini diambil dari harga penawaran rumah residensial tipe sederhana, menengah, dan mewah pada *online marketplace*. Harga penawaran akan dilakukan penyesuaian diskon berdasarkan hasil dari wawancara dengan penjual sehingga diperoleh estimasi harga transaksi. Variabel yang digunakan dalam penyesuaian atas data pasar adalah posisi, lebar jalan depan, dan lokasi dari properti.

Hasil dari penelitian ini memberikan gambaran penyesuaian yang beragam. Pada rumah sederhana, penyesuaian posisi properti mencapai

7,8% hingga 14,4%, penyesuaian lebar jalan depan mencapai 2% hingga 14,1%, penyesuaian lokasi mencapai 0,88% hingga 7,8%. Pada rumah menengah dan mewah penyesuaian terhadap posisi properti adalah 1% sampai 20,7%. Hal ini menunjukkan bahwa lebar jalan dan lokasi berpengaruh terhadap nilai dari properti berupa rumah sederhana, sedangkan untuk rumah menengah dan mewah, faktor yang dapat memengaruhi nilai properti tersebut adalah posisi properti.

4. Penelitian yang dilakukan Puspitarini & Devianto (2021)

Penelitian dengan judul “*Determinant of Public Asset Value for Land Property: A Study in The City of Tangerang, Indonesia*” membahas apa saja faktor yang menjadi penentu nilai dari aset publik berupa tanah di Kota Tangerang. Selain melakukan penelitian terhadap faktor yang memengaruhi nilai properti, penelitian ini juga membahas bagaimana penilaian dapat menjadi suatu input kebijakan bagi pemerintah Indonesia, khususnya institusi yang bertanggung jawab dalam melakukan pengelolaan terhadap aset publik.

Terdapat beberapa faktor yang menjadi penentu nilai dalam penelitian ini. Faktor-faktor tersebut adalah: luas tanah properti, lokasi properti, bentuk properti, jarak properti ke CBD, dan lebar jalan akses dari properti. Penelitian dilakukan terhadap 62 objek yang berada dalam wilayah kerja KPKNL Tangerang I dan II. Data-data terkait objek tersebut

diperoleh dari laporan penilaian yang sudah diselesaikan oleh KPNKL Tangerang I dan II.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa luas tanah memiliki pengaruh negatif terhadap nilai tanah. Lokasi dari properti tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai properti. Bentuk tanah tidak memberikan pengaruh terhadap nilai properti karena seluruh bentuk tanah baik dan diterima oleh masyarakat. Jarak properti ke CBD memberi pengaruh signifikan terhadap nilai properti, semakin jauh jarak maka nilai properti akan berkurang. Variabel terakhir yaitu lebar jalan memberi pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti.

5. Penelitian yang dilakukan Nursiyono & Dewi (2021)

Penelitian dengan judul “Determinan Harga Tanah di Indonesia Menggunakan Big Data (Studi Kasus: www.lamudi.co.id)” memberikan penjelasan mengenai apa saja faktor yang memberikan pengaruh terhadap harga tanah di Indonesia. Penelitian ini dilakukan untuk menggambarkan kondisi transaksi tanah di Indonesia dan melakukan analisis terhadap apa saja faktor yang memengaruhi kondisi transaksi tersebut.

Penelitian ini dilakukan dengan metode *web scrapping* atau memperoleh informasi dari website secara otomatis. Website yang dipilih adalah www.lamudi.com yang merupakan salah satu aplikasi berbasis web yang mempertemukan calon penjual/penyewa properti dengan pihak yang

menyediakan properti. Tahun penelitian adalah tahun 2021. Total sampel dalam penelitian ini mencapai lebih dari 600 objek properti berupa tanah.

Variabel yang diteliti dalam penelitian ini adalah harga tanah sebagai variabel dependen dan luas tanah, lokasi tanah, serta kategori tanah sebagai variabel independen. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa variabel yang memberi pengaruh signifikan terhadap harga tanah adalah luas tanah dan lokasi tanah (strategis atau tidak strategis). Semakin luas tanah maka harga tanah akan semakin meningkat. Tanah yang memiliki lokasi strategis memiliki nilai yang lebih tinggi dibanding tanah yang berada tidak pada lokasi strategis.

6. Penelitian yang dilakukan Bintang & Agustina (2021)

Penelitian dengan judul “Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia Tahun 2015-2019” memberikan penjelasan mengenai apa saja determinan properti residensial dengan tipe kecil di Indonesia. Penelitian ini dilakukan karena hunian (properti) merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh manusia, dan negara harus hadir untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tersebut.

Penelitian dilakukan terhadap properti dengan tipe kecil karena properti tersebut merupakan properti yang dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pengaruh dari *share* PDRB konstruksi, upah buruh konstruksi,

PDRB ADHK menurut pengeluaran, realisasi FLPP, dan tingkat pengangguran terbuka (TPT) terhadap harga properti residensial tipe kecil di 16 kota di Indonesia pada periode 2015 s.d. 2019. Penelitian ini menggunakan data sekunder dari Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik. Model penelitian menggunakan regresi data panel.

Hasil dari penelitian diketahui bahwa indeks harga properti residensial tipe kecil selalu mengalami kenaikan dari tahun 2015 s.d. 2019. Total kenaikan indeks harga properti residensial tipe kecil mencapai 17,5%. Hasil dari penelitian ini adalah:

- a. *Share* PDRB konstruksi memberi pengaruh signifikan dan negatif terhadap indeks harga properti karena semakin besar *output* konstruksi, harga bahan baku akan semakin murah dan harga properti akan semakin rendah.
- b. Upah buruh berpengaruh positif dan signifikan terhadap indeks harga properti. Tingginya upah bagi pekerja konstruksi akan meningkatkan harga dari properti yang dibangun.
- c. Variabel selanjutnya adalah PDRB ADHK yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap indeks harga properti karena tingginya PDRB meningkatkan pendapatan masyarakat, menjadikan permintaan terhadap properti meningkat. Peningkatan permintaan terhadap properti yang tidak disertai peningkatan penawaran menjadikan harga properti meningkat.

d. Tingkat pengangguran berpengaruh negatif dan signifikan terhadap indeks harga properti karena meningkatnya pengangguran akan menurunkan daya beli masyarakat, sehingga harga properti ikut mengalami penurunan.

7. Penelitian yang dilakukan Roeskamto & Atmadja (2020)

Penelitian yang diberi judul “Pergerakan Harga Rumah di Indonesia: Analisis Sisi Permintaan” memberikan gambaran mengenai adanya pengaruh variabel-variabel permintaan terhadap harga rumah Residensial di Indonesia. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah variabel dari sisi permintaan seperti pendapatan masyarakat, jumlah penduduk yang menjadi pembeli, harga apartemen sebagai produk substitusi, dan tingkat suku bunga KPR mampu memberi pengaruh terhadap harga properti residensial.

Penelitian dilakukan dengan metode kuantitatif untuk periode pengamatan pada tahun 2012 sampai dengan 2018. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah indeks harga properti residensial (IHPR). Variabel independen pada penelitian ini adalah pendapatan masyarakat didapat dari PDB per kapita, jumlah pembeli berdasarkan jumlah penduduk yang termasuk dalam usia kerja, harga apartemen berdasarkan survei dari Bank Indonesia, ekspektasi harga rumah yang dilakukan Bank Indonesia, dan tingkat suku bunga KPR yang diperoleh dari Bank Indonesia.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis menunjukkan bahwa variabel terkait permintaan mampu memberi pengaruh terhadap harga properti dengan rincian:

- a. Jumlah pembeli memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah residensial. Semakin banyak pendudu yang termasuk dalam angkatan kerja, semakin meningkat harga properti residensial.
 - b. Suku bunga KPR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga rumah. Suku bunga KPR yang tinggi mengurangi motivasi masyarakat untuk membeli rumah.
 - c. Pendapatan masyarakat tidak berpengaruh signifikan terhadap harga properti residensial. Hal ini terjadi karena pemerintah ikut campur tangan dalam menentukan harga rumah, sehingga berapapun tingkat pendapatan masyarakat, masyarakat tetap bisa memiliki rumah.
 - d. Ekspektasi harga produk substitusi tidak berpengaruh signifikan terhadap harga properti residensial. Harga properti yang diekspektasi akan terus meningkat membuat masyarakat tidak merespon ekspektasi peningkatan harga rumah tersebut.
8. Penelitian yang dilakukan Nguyen & Nguyen (2020)

Penelitian dengan judul “*Analyzing the Impact of Accessibility on Property Price by Using Hedonic-Price Modelling for Supporting Urband Land Mangement Towards TOD in Hanoi, Vietnam*” memberikan gambaran mengenai dampak aksesibilitas properti terhadap harga properti.

Penelitian ini dilakukan karena pemerintah Vietnam mulai mengembangkan kebijakan Transit-Oriented Development dalam pengembangan wilayah. Penelitian ini melakukan analisis dampak adanya sarana transportasi umum terhadap nilai properti yang berada di sekitar sarana transportasi umum tersebut.

Penelitian dilakukan di area metropolitan kota Hanoi yang memiliki jumlah penduduk sekitar 2,7 juta jiwa. Penelitian menggunakan model regresi linier, variabel dependen adalah harga dari properti dan variabel independen adalah kondisi properti, aksesibilitas menuju fasilitas transportasi umum, aksesibilitas untuk kendaraan pribadi, kepadatan penduduk, situs bersejarah, dan jarak menuju fasilitas umum. Rincian hasil penelitian adalah:

- a. Variabel kondisi properti yaitu jumlah lantai berpengaruh negatif terhadap harga properti. Semakin sedikit jumlah lantai, nilai properti semakin tinggi. Hal ini sesuai dengan kebijakan pemerintah di kota Hanoi yaitu perumahan non apartemen maksimal memiliki jumlah lantai sebanyak tiga.
- b. Variabel aksesibilitas kendaraan pribadi memiliki kontribusi positif namun signifikansi yang berbeda tergantung lokasi dari properti yang diteliti. Signifikansi aksesibilitas kendaraan pribadi semakin berkurang terhadap properti yang berada di pusat kota Hanoi. Kebijakan dukungan

terhadap transportasi umum membuat masyarakat di pusat kota Hanoi mengurangi penggunaan kendaraan pribadi terutama mobil.

- c. Variabel bersejarah memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti. Properti yang berada di lokasi bersejarah memiliki nilai yang lebih tinggi dibanding properti yang tidak berada pada lokasi bersejarah.
 - d. Variabel kepadatan penduduk memiliki pengaruh negatif dengan signifikansi berbeda terhadap nilai properti. Pengaruh negatif menunjukkan bahwa semakin padat suatu area, nilai properti semakin rendah. Signifikansi yang lebih tinggi terjadi pada properti yang berada jauh dari pusat kota. Hal ini berarti kepadatan penduduk tidak memberi pengaruh signifikan terhadap properti yang berada di pusat kota.
 - e. Variabel aksesibilitas terhadap transportasi umum memberi pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti..
 - f. Variabel jarak terhadap fasilitas umum memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti. Semakin dekat properti dengan fasilitas umum maka nilai properti semakin meningkat.
9. Penelitian yang dilakukan oleh Dunse, et al. (2013)

Penelitian dengan judul “*Planning Policy, Housing Density, and Consumer Preferences*” menggambarkan bagaimana kebijakan pemerintah dalam hal pengembangan perumahan, jumlah penduduk, dan preferensi konsumen mampu memberi dampak terhadap harga properti. Penelitian ini

dilakukan karena sejak tahun 2000 properti residensial di London berkembang dengan sangat pesat. Melalui penelitian ini, penulis ingin mengetahui apakah Teori *Hedonic Price* mampu memberi gambaran implikasi variabel-variabel properti terhadap harga properti.

Pemilihan variabel yaitu kepadatan dan preferensi konsumen dianggap sebagai dua variabel yang sangat memengaruhi nilai dari properti. Terdapat dua anggapan atas pengaruh variabel kepadatan terhadap nilai properti, yaitu positif dan negatif. Anggapan positif menyatakan bahwa semakin padat penduduk di suatu wilayah, semakin banyak fasilitas umum yang telah tersedia dan semakin mudah bagi masyarakat untuk melakukan interaksi sosial. Anggapan negatif terhadap variabel kepadatan adalah semakin tinggi jumlah penduduk pada suatu wilayah kondisi sosial semakin menurun, masyarakat mudah stress, tingkat kriminalitas semakin meningkat, tingkat polusi meningkat.

Penelitian dilakukan di kota London dengan data pada tahun 2008 s.d. 2009. Jumlah data yang diperoleh adalah 27.460 transaksi dari seluruh properti yang berada di Kota London. Analisis atas transaksi dilakukan dengan menggunakan *Hedonic Price Model*. Kesimpulan yang diambil dari penelitian ini menyatakan preferensi konsumen di kota London pada masa penelitian adalah lebih memilih rumah dibandingkan apartemen, sehingga konsumen cenderung memilih properti yang berada di lokasi dengan tingkat kepadatan rendah.

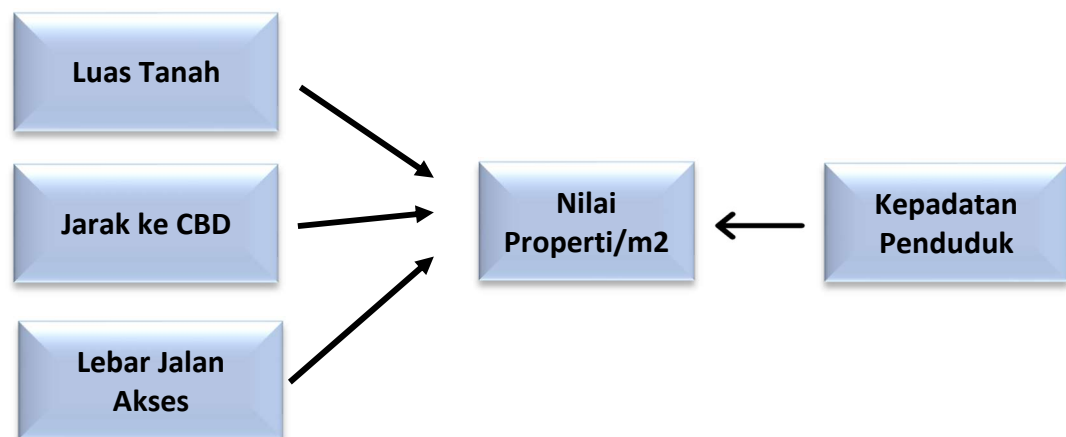
10. Penelitian yang dilakukan oleh Miles (2012)

Penelitian dengan judul “*Population Density, House Prices, and Mortgage Design*” memberikan gambaran bagaimana pengaruh determinan utama yaitu kepadatan populasi terhadap harga properti. Penelitian ini dilakukan karena peningkatan jumlah penduduk dapat mengakibatkan peningkatan nilai properti dan perlunya opsi dalam memenuhi pendanaan untuk properti tersebut.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa di negara dengan jumlah penduduk yang lebih padat memiliki harga perumahan yang lebih tinggi. Pertumbuhan jumlah penduduk dan pertumbuhan pendapatan semakin mempercepat peningkatan harga properti. Jumlah penduduk yang semakin meningkat menjadikan pertumbuhan harga perumahan lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan pendapatan masyarakat.

2.3 Hipotesis

Gambaran hipotesis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:



Berdasarkan gambaran hipotesis di atas, penjelasan atas hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- H₁ : Luas tanah memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti per meter persegi. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Rianto (2022) serta Puspitarini & Devianto (2021). Kedua penelitian tersebut menyatakan bahwa peningkatan luas akan mengurangi nilai properti per meter persegi karena properti yang lebih luas ditransaksikan dengan nilai per meter lebih rendah dibandingkan properti yang lebih sempit.
- H₂ : Lebar jalan akses memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti per meter persegi. Pernyataan tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Puspitarini & Devianto (2021). Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa semakin mudah akses terhadap suatu properti, nilai properti per meter persegi akan meningkat. Peningkatan nilai properti per meter merupakan akibat dari mudahnya akses menuju properti tersebut.
- H₃ : Jarak ke CBD memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti per meter persegi. Pernyataan ini sesuai dengan penelitian Puspitarini & Devianto (2021) serta Nguyen & Nguyen (2020). Kedua penelitian ini menyatakan bahwa semakin jauh jarak properti dari pusat perekonomian nilai properti menjadi semakin rendah.

H₄ : Jumlah penduduk memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai properti. Pernyataan ini sesuai dengan penelitian Nguyen & Nguyen (2020) dan Dunse, et al. (2013). Kedua penelitian ini menyatakan bahwa semakin padat penduduk pada suatu daerah nilai properti pada daerah tersebut menjadi semakin rendah. Signifikansi kepadatan penduduk terhadap nilai properti pada kedua penelitian memiliki nilai yang berbeda, karena signifikansi tersebut bergantung pada lokasi dari properti.