

Pengaruh Jumlah Fasilitas, Luas Unit, Posisi Lantai Terhadap Harga Sewa Bulanan Apartemen

Zaqi Maula Tsaqifa^{a,1*}

^a Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia.

Email : ^{1*} zaqimaulatsaqifa@mail.ugm.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor internal yang memengaruhi harga sewa apartemen bulanan di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Sebagai salah satu pusat pendidikan utama di Yogyakarta, Kabupaten Sleman mengalami perkembangan pesat di pasar properti residensial. Peningkatan jumlah mahasiswa pendatang, pekerja muda, dan investor berkontribusi pada tingginya permintaan hunian, sehingga menciptakan variasi harga sewa apartemen. Kondisi ini menjadikan Kabupaten Sleman sebagai wilayah yang relevan untuk mengkaji determinan nilai sewa apartemen dari perspektif atribut internal properti. Penelitian ini menggunakan data sekunder dari 135 unit apartemen yang ditawarkan melalui *platform* daring. Metode analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah harga sewa bulanan yang ditransformasikan ke dalam bentuk logaritma natural (Ln) untuk memperbaiki distribusi data dan memudahkan interpretasi hasil regresi. Sementara itu, variabel independen meliputi jumlah fasilitas, luas unit, dan tingkat lantai. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah fasilitas, luas unit, dan tingkat lantai berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga sewa apartemen bulanan. Apartemen dengan fasilitas yang lebih lengkap, ukuran unit yang lebih luas, dan posisi lantai yang lebih tinggi cenderung memiliki harga sewa yang lebih tinggi. Temuan ini mengindikasikan bahwa karakteristik internal berperan penting dalam menentukan harga sewa apartemen di Kabupaten Sleman. Penelitian ini berkontribusi pada pemahaman dinamika pasar sewa apartemen dan memberikan wawasan praktis bagi pemilik properti, penyewa, serta penilai (*appraiser*) maupun investor dalam melakukan estimasi nilai sewa apartemen.

©2025 the author(s)

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Riwayat Artikel

Diterima 2025-10-18

Revisi 2025-12-07

Disetujui 2026-05-07

Kata Kunci

Fasilitas

Harga Sewa Bulanan

Nilai Sewa

Penilaian Properti

Posisi Lantai

Klasifikasi JEL*:

R31, R32, C21

Pendahuluan

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan salah satu provinsi di Indonesia dengan peningkatan jumlah penduduk yang cukup signifikan dari tahun ke tahun. Selain dikenal sebagai salah satu daerah yang menjadi tujuan untuk wisata, Yogyakarta memiliki beberapa peran penting,

salah satunya sebagai kota pendidikan yang menjadi tujuan masyarakat dari berbagai daerah untuk melanjutkan jenjang pendidikan mereka. Menurut laporan yang dikeluarkan BPS, (2020), jumlah penduduk diproyeksikan akan terus mengalami peningkatan sampai tahun 2035. Pertumbuhan ini selain disebabkan oleh faktor kelahiran dan kematian, tetapi juga oleh arus migrasi dari luar Jogja. Arus migrasi masuk ini sangat didominasi oleh kelompok Masyarakat usia produktif dan pelajar, yang secara langsung menciptakan permintaan spesifik terhadap jenis hunian tertentu. Studi yang dilakukan Ayuningtyas & Astuti, (2018) menemukan bahwa jumlah rumah tangga berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Yogyakarta. Seiring dengan meningkatnya permintaan kebutuhan akan hunian, ketersediaan lahan akan ikut berkurang, yang mengakibatkan perlunya alternatif hunian selain rumah tapak dan sejenisnya.

Banyaknya masyarakat dari berbagai daerah yang datang, baik untuk tujuan pendidikan maupun untuk bekerja, menyebabkan meningkatnya permintaan akan tempat tinggal di DIY. Kondisi ini memberikan dampak langsung pada berkembangnya sektor hunian seperti, rumah tapak, indekos, hingga apartemen. Pertumbuhan hunian dalam hal ini hunian vertikal seperti apartemen tidak hanya didorong oleh terbatasnya jumlah lahan yang tersedia, tetapi juga perubahan gaya hidup dan preferensi konsumen. Fenomena urbanisasi yang terjadi di beberapa kota besar yang ada di Indonesia, salah satunya adalah Yogyakarta dan status Yogyakarta sebagai pusat Pendidikan menambah permintaan akan hunian yang praktis, aman, dan didukung oleh fasilitas penunjang yang memadai. Populasi mahasiswa dan pekerja yang kini didominasi oleh generasi milenial dan Gen Z cenderung mengutamakan kemudahan akses, efisiensi waktu, dan fasilitas pendukung gaya hidup modern. Apartemen yang dikenal sebagai hunian dengan konsep *one-stop living* (hunian yang menyediakan berbagai kebutuhan di satu Lokasi), dianggap sebagai Solusi untuk memenuhi kebutuhan tersebut dibandingkan dengan hunian tradisional lain seperti rumah tapak atau indekos tradisional.

Fenomena apartemen di Sleman dapat terlihat dari semakin banyaknya unit apartemen yang ditawarkan secara daring melalui berbagai situs properti maupun aplikasi penyedia tempat tinggal. Sebagai contoh di situs lamudi.co.id ada sebanyak 89 apartemen yang ditawarkan untuk disewakan atau di situs lain seperti rumah123.com ada sebanyak 123 unit apartemen yang ditawarkan untuk disewakan. Selain kedua situs tersebut masih banyak situs lain yang menawarkan puluhan hingga ratusan opsi unit apartemen yang ditawarkan untuk disewakan dengan Variasi harga sewa apartemen yang cukup beragam, mulai dari sekitar jutaan rupiah hingga belasan maupun puluhan juta rupiah. Rentang harga ini diikuti oleh perbedaan karakteristik unit yang berbeda-beda, seperti luas unit yang ditawarkan, jumlah fasilitas, maupun posisi lantai dimana unit berada. Namun, meskipun fenomena ini cukup jelas, penelitian yang menganalisis faktor-faktor harga sewa apartemen di Sleman masih terbatas. Masih terbatasnya studi empiris yang ada ini juga berdampak langsung pada praktik penilaian properti di lapangan yang seringkali dalam praktiknya masih bersifat subjektif. Penilai seringkali kesulitan akibat keterbatasan data pendukung yang kuat. Akibatnya penentuan baik premis maupun persentase penyesuaian untuk atribut properti baik itu fasilitas, luas unit, atau posisi lantai lebih banyak berdasarkan pada pengalaman atau intuisi dari penilai tanpa didukung fakta di pasar. Kondisi ini dapat mengakibatkan suatu hal yang fatal karena akan menimbulkan inkonsistensi dan potensi terjadi bias dalam praktik penilaian.

Berdasarkan kondisi diatas, masalah utama yang berusaha dikaji dalam penelitian ini adalah masih belum jelasnya bukti empiris mengenai atribut apa saja yang secara signifikan memengaruhi harga sewa apartemen yang berada di Sleman dan seberapa berpengaruh masing-masing atribut tersebut. Adanya ketidakjelasan ini membuat terbatasnya pemahaman mengenai struktur sewa apartemen dan juga membuat praktik penilaian di lapangan yang masih bergantung pada intuisi Penilai yang berbeda antara satu penilai dengan Penilai lainnya. Oleh karena itu diperlukan penelitian pengaruh atribut penyusun terhadap harga sewa yang bisa dijadikan sebagai acuan objektif untuk penilai.

Untuk menjelaskan permasalahan diatas, pendekatan *Hedonic Pricing Model* (HPM) digunakan sebagai landasan teori dalam penelitian ini. Menurut pendekatan *Hedonic Pricing Model* (HPM) nilai dalam hal ini sewa apartemen merupakan fungsi yang dihasilkan dari atribut-atribut yang melekat pada properti tersebut, baik atribut fisik seperti luas unit, posisi unit berada, atau fasilitas yang ditawarkan, maupun atribut eksternal seperti lingkungan, Lokasi, dan kemudahan aksesibilitas. Dengan menerapkan HPM, penelitian ini mencoba untuk mengidentifikasi berapa besaran pengaruh masing-masing atribut. Sehingga dapat membantu mengurangi subjektivitas dan potensi adanya bias dalam proses penilaian.

Tanpa ada acuan data yang valid, hasil penilaian menjadi kurang transparan dan tidak merepresentasikan pasar yang sebenarnya. Oleh karena itu, penelitian yang mampu memberikan bukti kuantitatif mengenai pengaruh masing-masing atribut penyusun apartemen terhadap harga sewa menjadi sangat krusial. Dengan menyediakan analisis yang terukur, studi ini diharapkan mampu untuk dijadikan salah satu referensi objektif guna mendukung praktik penilaian yang lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan oleh penilai.

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi akademik dengan memperluas penerapan *Hedonic Pricing Model* (HPM) dalam konteks pasar sewa apartemen yang berada di Sleman. Hasil temuan dalam penelitian ini diharapkan dapat menambah bukti empiris tentang pengaruh karakteristik fisik seperti luas, fasilitas, dan posisi lantai terhadap sewa unit apartemen di Sleman.

Harga dari suatu properti merupakan akumulasi dari berbagai komponen/atribut dari properti tersebut. Menurut Darendra & Riyanto (2025), harga suatu properti merupakan hasil dari penjumlahan nilai setiap atribut penyusun properti. Atribut penyusunnya biasanya mencakup faktor internal dan faktor eksternal yang memberikan pengaruh nilai suatu properti. Lebih lanjut Darendra & Riyanto (2025, memberikan penjelasan bahwa beberapa atribut yang umumnya mempengaruhi nilai properti seperti lokasi, luas, ukuran bangunan, usia bangunan, kualitas konstruksi, serta fasilitas.

Salah satu teori yang digunakan untuk menganalisis hal-hal yang mempengaruhi harga adalah *Hedonic Pricing Model* (HPM). Model ini menjelaskan bahwa harga suatu properti merupakan kombinasi dari berbagai atribut yang menyusun dan tidak dapat dipisahkan (misalnya, lokasi, jumlah kamar, luas, fasilitas, view). Harga sebuah properti, menurut model ini, merupakan penjumlahan dari setiap atribut penyusunnya. Dengan kata lain, HPM memungkinkan untuk menghitung berapa besar kontribusi setiap atribut seperti jumlah fasilitas yang ditawarkan atau besaran luas sebuah properti terhadap total harga sewa. Dalam konteks pasar sewa properti, HPM mengasumsikan bahwa konsumen, dalam hal ini penyewa properti akan membayar lebih untuk properti yang memberikan kombinasi atribut yang dapat memberikan utilitas atau kepuasan yang paling tinggi. Sejalan dengan hal tersebut, di dalam SPI (2018) ditegaskan bahwa salah satu yang menyebabkan variasi harga terjadi adalah karakteristik fisiknya.

Fasilitas dapat diartikan sebagai sarana dan prasarana penunjang untuk memudahkan dan memberikan nilai tambah bagi pengguna. Dalam konteks preferensi pemilihan hunian fasilitas merupakan salah satu komponen yang sering dijadikan pertimbangan calon pembeli maupun penyewa dalam memilih hunian. Fasilitas dapat meningkatkan kualitas hidup dan memberikan kenyamanan lebih bagi penghuni jika dibandingkan dengan properti standar yang kosong atau tanpa fasilitas. Dalam kerangka HPM, fasilitas dipandang sebagai atribut yang mampu meningkatkan utilitas marjinal untuk penyewa, sehingga mampu mendorong peningkatan *willingness to pay* untuk unit yang menawarkan fasilitas yang lebih banyak. Studi yang dilakukan di Jayapura menemukan bahwa adanya fasilitas seperti AC, tempat parkir, air, dan kebersihan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai sewa ruang usaha (Firdaus, 2024).

Dalam konteks hunian vertikal dalam hal ini apartemen, fasilitas dapat dikategorikan menjadi beberapa kategori seperti, fasilitas unit (misalnya, AC, water heater, akses internet), fasilitas Gedung (kolam renang, gym, co-working space), dan fasilitas keamanan (CCTV, sekuriti 24 jam). Setiap fasilitas ini menawarkan Tingkat utilitas atau kepuasan yang berbeda-beda bagi setiap calon penyewa. Misalnya, bagi penyewa yang merupakan seorang mahasiswa, akses internet yang stabil mungkin menjadi prioritas untuk hunian, sedangkan untuk penyewa yang menjaga Kesehatan atau gemar berolahraga fasilitas kolam renang atau gym mungkin bernilai lebih tinggi. Oleh karena itu, jumlah fasilitas secara keseluruhan diasumsikan memberikan pengaruh positif signifikan dengan harga, karena semakin banyak fasilitas yang ditawarkan semakin terpenuhi pula berbagai preferensi penyewa.

Temuan yang serupa juga ada dalam penelitian yang dilakukan Puspitasari (2015) fasilitas seperti utilitas listrik menunjukkan pengaruh signifikan terhadap harga sewa tempat tinggal. Lebih lanjut penelitian yang dilakukan Rahayu & Hartiningtyas (2022) menunjukkan bahwa fasilitas memberikan pengaruh signifikan terhadap keputusan menyewa hunian. Meskipun beberapa studi diatas membahas fasilitas dalam konteks ruang usaha dan kamar kos, dalam penelitian ini menekankan konteks apartemen, sehingga memberikan perspektif baru pada penentuan harga sewa apartemen. Temuan-temuan tersebut relevan dengan penelitian yang akan dilakukan karena mendukung asumsi bahwa jumlah fasilitas yang ditawarkan meningkatkan kepuasan penyewa, sehingga harga sewa yang ditawarkan cenderung meningkat. Oleh karena itu, variabel jumlah fasilitas diharapkan menunjukkan hubungan positif terhadap harga sewa apartemen di Kabupaten Sleman.

Beberapa penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa luas unit mempunyai pengaruh positif terhadap harga sewa atau nilai suatu properti. Luas unit secara langsung berkaitan dengan ruang gerak, kenyamanan, dan kapasitas penyimpanan bagi penghuni. Secara umum preferensi konsumen baik itu apartemen, kos, atau rumah adalah semakin luas semakin baik, sehingga dalam hal ini unit yang lebih luas memberikan utilitas yang lebih tinggi. Salah satunya, dalam penelitian yang dilakukan Dwidayati et al. (2022) menunjukkan bahwa variabel luas unit memberikan pengaruh terhadap preferensi pemilihan hunian. Selain itu dalam penelitian yang dilakukan (Puspitasari, 2015) menemukan bahwa luas rumah merupakan salah satu dari sekian variabel yang menunjukkan pengaruh signifikan terhadap harga sewa, hal ini mengindikasikan bahwa semakin luas properti maka harga sewa yang ditawarkan akan semakin mahal dibandingkan properti dengan luas yang lebih rendah.

Perlu dijadikan catatan bahwa hubungan ini tidak sepenuhnya selalu linear. Dapat berlaku konsep *diminishing marginal utility*, dimana setiap tambahan luas akan memberikan kenyamanan lebih. Namun, peningkatan luas tidak selalu memberikan Tingkat kepuasan yang sama seperti sebelumnya contoh pada unit dengan luas yang kecil (misalnya 20m² ke 25m²) akan memberikan dampak yang lebih besar jika dibandingkan dengan penambahan yang sama pada unit yang sudah besar (misalnya dari 80m² ke 85m²) hal ini karena dalam konteks pasar apartemen, unit yang terlalu luas juga tidak selalu berarti bagus karena dianggap kurang efisien, terlalu mahal, dan memerlukan biaya perawatan yang tinggi, seperti biaya Listrik, biaya kebersihan, serta biaya tambahan lainnya. Oleh karena itu bukan berarti semakin luas unit apartemen akan membuat penyewa bersedia membayar harga sewa yang sangat tinggi. Meskipun demikian, secara umum, tren positif diharapkan tetap ada.

Luas unit juga memiliki implikasi segmentasi pasar. Unit yang memiliki luas yang kecil biasanya menargetkan mahasiswa dan pekerja yang membutuhkan hunian yang layak dengan harga yang tidak terlalu mahal, sedangkan unit dengan luas yang besar cenderung menargetkan pasar keluarga kecil yang menginginkan kenyamanan yang lebih tinggi. Dengan demikian, variasi luas unit perlu dipertimbangkan bagi pengembang untuk dapat menentukan strategi pengembangan yang dapat menarik minat pasar yang paling optimal. Temuan dari penelitian-penelitian sebelumnya didukung

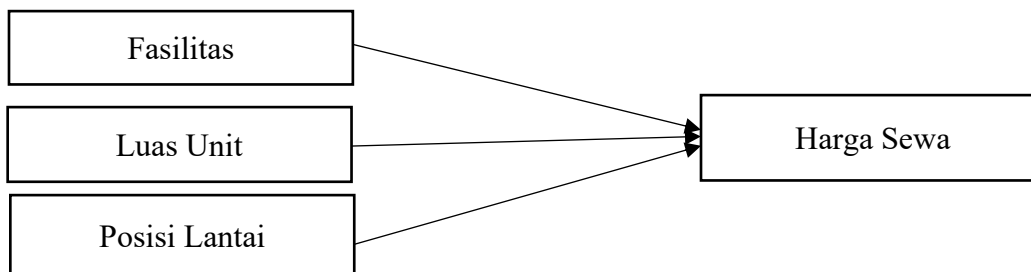
kerangka dalam penelitian ini yang mengasumsikan bahwa luas unit merupakan salah satu atribut fisik yang memberikan nilai tambah bagi penyewa. Dengan demikian penelitian ini juga menguji apakah ada hubungan positif antara luas unit terhadap harga sewa apartemen di Sleman.

Preferensi pemilihan hunian vertikal terkait posisi unit berada, berbeda beda untuk setiap individu. Beberapa penyewa lebih menyukai unit yang berada di lantai rendah karena alasan keamanan dan aksesibilitas yang lebih mudah dibandingkan di lantai atas. Seperti dekat dengan lobi, dekat dengan area parkir, dan mudah untuk langsung keluar jika terjadi situasi darurat. Sebaliknya, ada penyewa yang memilih unit di lantai atas dikarenakan beberapa faktor seperti privasi, view yang dianggap lebih bagus, dan kebisingan yang relatif lebih rendah. Lantai yang lebih tinggi cenderung lebih terbebas dari kebisingan yang disebabkan lalu lintas jalan dan aktivitas yang ada disekitar Gedung. Selain itu, pemandangan di lantai atas seperti kota atau alam yang tidak terhalang seringkali menjadi daya Tarik tersendiri untuk beberapa penyewa. Kompleksnya preferensi konsumen terhadap posisi lantai inilah yang menyebabkan beberapa temuan dalam penelitian yang dilakukan seringkali beragam.

Studi yang dilakukan Puspitasari, (2015) ditemukan bahwa posisi lantai dengan variabel dummy ternyata tidak berpengaruh signifikan terhadap sewa. Di sisi lain, dalam penelitian yang dilakukan Hasanah & Yudhistira, (2018) menunjukkan terdapat hubungan non-linear antara harga apartemen dan posisi lantai. Harga apartemen menunjukkan penurunan seiring bertambahnya lantai, namun. Setelah berada di lantai tertentu harga kembali meningkat. Hasil penelitian ini secara empiris mendukung adanya 2 segmen pasar yang memiliki perbedaan: satu segmen yang memprioritaskan kemudahan aksesibilitas (lantai bawah) dan segmen lain yang mencari view dan privasi (lantai atas). Sebuah studi lain oleh (Xiao et al., 2019). mengkonfirmasi bahwa hubungan antara harga dan posisi lantai seringkali berbentuk kurva “U-shaped”, di mana unit di lantai tengah cenderung memiliki harga yang paling rendah jika dibandingkan dengan unit atas dan unit bawah. Hal ini mengindikasikan penghuni lebih suka berada di lantai yang rendah karena aksesibilitas atau berada di lantai yang tinggi karena viewnya. Beragam temuan dalam penelitian terdahulu menunjukkan bahwa posisi lantai sangat bergantung pada preferensi penyewa di wilayah tertentu. Oleh karena, itu penelitian ini berusaha menguji apakah ada hubungan positif antara posisi lantai terhadap harga sewa apartemen di Sleman atau malah sebaliknya.

Dalam konteks penelitian ini, *Hedonic Pricing Model* (HPM) menjadi landasan utama untuk menjelaskan karakteristik yang Menyusun harga sewa pada unit apartemen. Secara konsep, HPM memandang nilai suatu properti di susun oleh karakteristik fisik maupun non-fisik yang Menyusun properti tersebut. Model ini mengasumsikan bahwa konsumen bersifat rasional, produk yang ada di pasar terdiferensiasi, dan setiap penyewa berusaha untuk memaksimalkan utilitasnya dari berbagai atribut yang dipilih. Oleh karena itu, berbagai perbedaan yang ada akan tercermin pada *willingness to pay* penyewa, yang akhirnya akan membentuk struktur harga di pasar.

Berikut Skema pengaruh variabel independen dalam penelitian terhadap harga sewa apartemen:



Gambar 1. Kerangka Konseptual

Hipotesis dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Jumlah fasilitas berpengaruh signifikan terhadap harga sewa bulanan apartemen, semakin banyak jumlah fasilitas yang ditawarkan membuat harga sewa semakin mahal.
2. Luas unit apartemen berpengaruh signifikan terhadap harga sewa bulanan apartemen, semakin luas unit apartemen membuat harga sewa semakin mahal.
3. Posisi lantai apartemen berpengaruh signifikan terhadap harga sewa bulanan apartemen, semakin tinggi posisi apartemen membuat harga sewa semakin mahal karena faktor privasi dan view yang didapatkan unit apartemen yang berada di lantai atas lebih dari unit yang berada di lantai bawah.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis regresi linear berganda. Pendekatan ini dipilih karena regresi linear berganda merupakan metode yang lazim digunakan dalam analisis *Hedonic Pricing Model* (HPM), yang memiliki pandangan bahwa harga merupakan hasil dari fungsi karakteristik fisik maupun non-fisik suatu properti. Model ini memungkinkan untuk mendapatkan estimasi pengaruh marginal dari setiap atribut dalam penelitian seperti luas unit, jumlah fasilitas, maupun posisi lantai terhadap harga sewa.

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data kuantitatif yang didapat dari sumber data sekunder. Data kuantitatif dipilih karena bersifat numerik dan memungkinkan untuk dilakukan analisis statistik guna mengetahui pengaruh antar variabel. Data ini juga bersifat *cross section*, di mana data dikumpulkan pada satu titik waktu tertentu untuk dilakukan pengamatan. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari sumber yang tersedia di platform penyedia jasa sewa apartemen daring. Data sekunder dipilih karena sifatnya yang efisien dari segi waktu dan biaya serta dapat mencakup area pengamatan yang lebih luas jika dibandingkan dengan pengumpulan data primer, karena keterbatasan peneliti. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui aplikasi Mamikos. Yang merupakan salah satu platform daring yang terkenal di Indonesia dalam penyediaan informasi sewa hunian. Data tersebut berbentuk informasi penawaran harga sewa apartemen yang berlokasi di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Selain harga sewa. Informasi lain yang dijadikan variabel independen juga diambil seperti:

1. Luas unit apartemen

Nilai luas unit sudah tertera di *website* “mamikos”. Satuan luas mengikuti sesuai dengan yang tertera di iklan (m^2). Tidak dilakukan perubahan atau perhitungan tambahan.

2. Jumlah fasilitas

Informasi fasilitas diperoleh dari daftar fasilitas yang ditawarkan oleh masing-masing pemilik unit apartemen di *website* “mamikos”. Perhitungan jumlah fasilitas dilakukan tidak secara manual melainkan berdasarkan jumlah fasilitas yang sudah tercantum.

3. Posisi lantai

Posisi lantai unit apartemen sudah tercantum dalam *website* “mamikos” secara langsung. Namun, dilakukan modifikasi dengan menambahkan seluruh lantai dengan angka satu dikarenakan pada data lantai terendah merupakan lantai 0. Penambahan ini dilakukan untuk menghindari interpretasi yang keliru atau ambigu. Dengan demikian, lantai terendah diperlakukan sebagai satu, dan variabel lantai dapat dianalisis sebagai variabel numerik yang diharapkan memiliki hubungan linear terhadap harga sewa.

Data diambil dari laman *website* “mamikos” pada tanggal 28 September 2025. Meskipun tanggal unggahan setiap unit tidak tercantum, seluruh unit yang digunakan dalam penelitian masih aktif ditampilkan pada aplikasi saat tanggal pengumpulan data. Dengan demikian, data diperlakukan sebagai *cross section*, karena seluruh observasi direkam pada satu titik waktu yang sama saat pengambilan data. Pada tanggal tersebut jumlah unit apartemen yang ditawarkan untuk disewakan bulanan sebanyak 145 unit apartemen. Selanjutnya peneliti melakukan peme

riksaan dan pembersihan data untuk menghindari adanya duplikasi maupun kesalahan saat input, sehingga data sesuai dan relevan untuk dianalisis. Proses pembersihan data salah satunya dengan pengecekan inkonsistensi, misalnya unit dengan luas yang tidak masuk akal seperti 0 m² atau harga yang tidak wajar untuk sewa bulanan seperti 200 juta yang kemudian dihapus dari dataset. Setelah proses pemeriksaan dan pembersihan.

Kriteria penyaringan data dilakukan untuk memastikan keakuratan dan konsistensi hasil penelitian, diantaranya: (1) unit apartemen yang ditawarkan untuk disewakan bulanan, (2) memiliki informasi yang lengkap mengenai fasilitas, luas, dan posisi lantai, serta (3) berlokasi di wilayah Kabupaten Sleman. Data yang tidak memenuhi kriteria yang disebutkan akan dikeluarkan untuk menghindari hasil yang tidak sesuai. Setelah proses pembersihan data didapatkan data berjumlah 135 unit apartemen yang kemudian data inilah yang digunakan untuk dilakukan analisis dalam penelitian ini.

Rumusan model penelitian sebagai berikut:

$$\ln Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Keterangan

$\ln Y$	Harga sewa bulanan apartemen (dalam rupiah) yang ditransformasi logaritma natural
a	Konstanta
X_1	Jumlah fasilitas apartemen
X_2	Luas unit apartemen (m ²)
X_3	Posisi lantai unit apartemen
e	Error term

Sebelum membahas hasil analisis secara lebih dalam, penting untuk menjelaskan lebih lanjut mengenai variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini. Variabel dependen, yaitu $\ln Y$ (harga sewa bulanan apartemen), Harga sewa apartemen cenderung memiliki distribusi yang luas dan tidak simetris karena rentang harga yang luas antara harga tertinggi dengan terendah. Transformasi logaritma natural dilakukan untuk menstabilkan varians dan mempermudah untuk dilakukan interpretasi hasil koefisien regresi menjadi persentase. Hal ini juga membantu dalam pemenuhan asumsi normalitas residu, yang merupakan salah satu dari uji asumsi klasik.

Untuk Variabel Independen:

1. X_1 (jumlah fasilitas apartemen) mengukur jumlah fasilitas yang ditawarkan dalam unit, seperti AC, *water heater*, dan lain-lain yang terdapat di informasi pada platform. Variabel ini dihitung secara kuantitatif untuk mencerminkan kelengkapan fasilitas unit.
2. X_2 (luas unit apartemen dalam m²) adalah ukuran luas fisik unit, yang secara intuitif berhubungan langsung dengan harga sewa bulanan apartemen, karena unit yang lebih luas cenderung memberikan kenyamanan dan lebih banyak ruang jika dibandingkan unit yang memiliki luas yang kecil.
3. X_3 (posisi lantai unit apartemen) mengindikasikan Tingkat lantai, Dimana lantai yang lebih tinggi mungkin menawarkan view yang lebih baik dan privasi yang lebih jika dibandingkan dengan unit yang berada di lantai bawah, sehingga berpotensi memengaruhi harga sewa bulanan.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *Ordinary Least Square* (OLS), yaitu Teknik analisis regresi linear yang umum digunakan dalam berbagai penelitian kuantitatif. Metode ini dipilih karena kemampuannya dalam menghasilkan estimator yang efisien dan tidak bias, dengan syarat pemenuhan uji asumsi klasik terpenuhi. Proses analisis dalam penelitian ini dilakukan menggunakan *software Stata 17*. Untuk memastikan hasil yang didapatkan valid, dalam penelitian ini dilakukan serangkaian uji asumsi klasik, yang meliputi uji multikolinearitas, uji normalitas, uji heterokedastisitas, dan uji linearitas. Langkah ini penting dilakukan untuk memastikan model regresi yang dihasilkan memenuhi kriteria *Best Linear Unbiased Estimator* (BLUE). Selain itu, dilakukan pula Uji *Ramsey RESET* guna menguji apakah terdapat variabel penting yang belum dimasukkan ke dalam model. Hasil analisis dari model digunakan untuk menjawab hipotesis yang

sudah dibuat untuk memberikan Gambaran empiris mengenai faktor-faktor internal yang memengaruhi harga sewa apartemen di Kabupaten Sleman.

Hasil dan Pembahasan

Tabel 1. Statistik Deskriptif

Variable	Mean	Std. Dev.	Min	Max
Harga	4609622	1767714	1600000	11500000
Fasilitas	7.02963	2.003507	1	15
Luas Unit	29.88889	11.14535	16	85
Posisi Lantai	8.837037	4.602412	1	20

Dari tabel bisa dilihat untuk rata-rata harga sewa apartemen di Kabupaten Sleman sebesar Rp4.609.622 dengan harga terkecil sebesar Rp1.600.000 dan harga terbesar di angka Rp11.500.000. Hal ini menunjukkan variasi harga apartemen di Kabupaten Sleman. Posisi lantai menunjukkan rata-rata sebesar 8,83 dengan lantai terendah ada di lantai 1 dan lantai tertinggi ada di lantai 20. Untuk fasilitas bisa dilihat rata-rata menunjukkan angka sebesar 7.02 dengan fasilitas yang ditawarkan paling sedikit 1 fasilitas dan paling banyak 15 fasilitas. Terakhir untuk luas unit rata-rata luas unit sebesar 29.88m² dengan luas terendah sebesar 16m² dan luas paling besar adalah 85m².

Hasil ini memberikan Gambaran bahwa apartemen di Kabupaten Sleman menunjukkan variasi harga sewa, posisi lantai, fasilitas, dan luas unit. Variasi inilah yang kemudian diteliti untuk dianalisis lebih lanjut untuk melihat pengaruh masing-masing variabel terhadap harga.

Tabel 2. Hasil Uji Regresi

Log_Harga	Coefficient	Robust std. err.	t	P > t
Fasilitas	0.0614382	0.130998	4.69	0.000
Luas Unit	0.0152592	0.0024361	6.26	0.000
Posisi_Lantai	0.0231202	0.0057584	4.02	0.000
_Cons	14.12464	0.1222259	115.56	0.000

Su

Hasil regresi yang dijalankan di software Stata 17 menunjukkan bahwa seluruh variabel yang ada dalam penelitian berpengaruh signifikan terhadap harga sewa apartemen.

Intepretasi Koefisien:

Hasil regresi menunjukkan koefisien sebesar 0,01525 berarti setiap penambahan 1m² luas unit akan meningkatkan harga sewa sekitar 1,53% (ceteris paribus). Temuan ini relevan dengan teori HPM karena luas unit merupakan salah satu aspek pembentuk suatu unit apartemen sehingga memiliki kontribusi dalam menentukan nilai properti, dan juga dalam segi perspektif konsumen luas unit merupakan salah satu aspek penting dalam penentuan hunian apartemen. Unit dengan luas yang besar memudahkan dalam penggunaan ruang karena memberikan fleksibilitas, memungkinkan untuk digunakan lebih dari 1 orang(misalnya untuk pasangan atau sharing dengan teman), dapat menampung lebih banyak barang, serta meningkatkan rasa nyaman dan kebebasan Gerak dalam hunian. Temuan ini relevan dengan penelitian yang dilakukan Oktaviani (2023) yang menyebutkan bahwa luas memiliki korelasi yang sangat kuat dengan harga properti. Hal ini juga dapat terlihat di realitas lapangan bahwa unit-unit apartemen yang memiliki luas yang besar cenderung di tawarkan dengan harga yang lebih mahal.

Setiap penambahan satu fasilitas meningkatkan harga sewa sebesar 6,14% (ceteris paribus) hasil ini dapat dijelaskan melalui teori HPM, di mana fasilitas secara langsung membentuk nilai ekonomi apartemen. Ketersediaan fasilitas seperti TV, Kasur, Kulkas, Lemari, dll. Memberikan added value bagi penyewa yaitu cost-saving dengan tidak perlu mengeluarkan modal/biaya tambahan. Dalam hal

ini penambahan fasilitas meningkatkan willingness to pay untuk penyewa karena nilai manfaat yang diterima lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan. Menurut jurnal yang dibuat Rahayu & Hartiningtyas (2022) menyebutkan bahwa fasilitas merupakan salah satu faktor dalam Keputusan hunian.

Koefisien regresi sebesar 0,02312 menunjukkan bahwa setiap kenaikan satu lantai akan meningkatkan harga sewa sekitar 2,31% (*ceteris paribus*). Temuan ini juga sejalan dengan teori HPM, karena posisi lantai merupakan salah satu atribut yang memberikan pengaruh terhadap kualitas hunian. Unit pada lantai lebih tinggi umumnya mendapatkan privasi yang lebih dikarenakan Tingkat kebisingan yang relatif rendah dengan pencahayaan dan sirkulasi udara yang lebih baik, serta pemandangan (view) yang lebih luas dan lebih bagus. Faktor-faktor tersebut memiliki added value dimata penyewa, maka wajar jika unit dengan lantai diatas dihargai lebih tinggi. Hasil temuan ini relevan dengan penelitian Setyadi & Wibisono (2017) yang menemukan bahwa view yang lebih baik pada lantai di posisi tinggi memberikan tambahan nilai pada unit apartemen.

Temuan ini mengindikasikan bahwa pasar apartemen di Kabupaten Sleman memiliki karakteristik yang bersifat heterogen. Heterogenitas ini muncul akibat komposisi penyewa di Sleman tidak hanya berasal dari satu golongan saja, tetapi dari berbagai segmen yang memiliki preferensi yang berbeda-beda. Kabupaten Sleman merupakan daerah yang padat akan perguruan tinggi sekaligus area permukiman keluarga, sehingga penyewa dapat berasal dari golongan mahasiswa yang ingin unit dengan harga yang masih terjangkau dekat dengan kampus, pekerja yang mencari fasilitas dan kenyamanan, hingga keluarga yang butuh lingkungan yang relatif tenang.

Penyewa tidak hanya melihat satu faktor internal saja, melainkan kombinasi dari berbagai faktor internal yang memberikan kepuasan paling optimal. Misalnya, penyewa yang memiliki pendapatan yang lebih tinggi mungkin lebih memprioritaskan fasilitas yang lengkap, privasi yang maksimal, dan views yang paling bagus dari lantai atas, sementara untuk penyewa lain mungkin dengan keterbatasan biaya lebih mementingkan efisiensi biaya meskipun dengan fasilitas yang tidak terlalu lengkap. Heterogenitas pada preferensi ini memberikan Gambaran bahwa pendekatan strategi penawaran yang seragam tidak efektif. Pemilik apartemen perlu melakukan penyesuaian baik dari segi harga maupun fasilitas yang menyesuaikan berdasarkan profil penyewa agar dapat melakukan persaingan secara optimal dengan pemilik lain.

Tabel 3. Uji *Goodness of Fit*

Prob > F	0.0000
R-squared	0.5149
Adj R-square	0.5039

Nilai Prob > F menunjukkan nilai 0,000 kurang dari 0.01, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa variabel posisi lantai, jumlah fasilitas, dan luas unit berpengaruh secara simultan terhadap harga sewa apartemen. Nilai *Adj R-squared* menunjukkan nilai sebesar 0.5039 menunjukkan bahwa variabel dalam model penelitian dapat menjelaskan variasi harga sewa apartemen sebesar 50.39%, sedangkan sisanya sebesar 49.61% dipengaruhi faktor lain di luar model penelitian. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun faktor internal seperti fasilitas, luas unit, dan posisi lantai sangat penting, lebih dari separuh variasi harga mungkin dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti jarak ke kampus, reputasi pengembang, usia bangunan, dan lain-lain.

Uji asumsi klasik merupakan tahap penting dalam melakukan analisis regresi linear berganda. Tujuan dari model ini adalah untuk memastikan bahwa model yang digunakan dalam penelitian telah memenuhi syarat agar estimasi yang dihasilkan bersifat *Best Linear Unbiased Estimator* (BLUE). Suatu model dalam penelitian dapat dikatakan BLUE apabila hasil estimasi memiliki sifat linear, tidak bias, dan efisien (Gujarati, 2006).

Dengan kata lain sebelum menarik Kesimpulan dari hasil regresi yang dihasilkan model penelitian, peneliti perlu untuk memastikan bahwa model tidak melanggar asumsi dasar OLS.

Pelanggaran terhadap asumsi OLS akan membuat koefisien regresi menjadi tidak valid atau tidak dapat diinterpretasikan dengan benar, karena hasil yang didapat dari model tidak dapat dipercaya akibat tidak terpenuhinya asumsi-asumsi yang ada. Berikut beberapa uji asumsi klasik yang diuji dalam penelitian ini:

Uji multikolinearitas dilakukan untuk mengetahui apakah antar variabel dalam model penelitian saling berkorelasi atau berhubungan yang tinggi atau tidak satu sama lain. Menurut Gujarati (2003), multikolinearitas menyebabkan nilai standar error menjadi besar yang mengakibatkan ketepatan estimasi parameter berkurang. Tujuan uji multikolinearitas dilakukan untuk memastikan bahwa setiap variabel independen unik dan tidak ada tumpang tindih dalam kemampuannya menjelaskan variabel dependen.

Dalam penelitian ini indikator yang digunakan untuk mendeteksi apakah terdapat multikolinearitas adalah *Variance Inflation Factor* (VIF), dengan kriteria yang umum digunakan seperti:

1. Jika nilai VIF > 10, ada indikasi bahwa terdapat multikolinearitas yang kuat
2. Jika nilai VIF berada diantara 5-10, ada indikasi multikolinearitas yang sedang.
3. Jika VIF < 5, dapat diambil Kesimpulan bahwa tidak terdapat multikolinearitas.

Tabel 4. Hasil Uji Multikolinearitas

Variable	VIF	1/VIF
Fasilitas	1.07	0.936521
Luas Unit	1.07	0.935132
Posisi Lantai	1.00	0.997486
Mean VIF	1.05	

Hipotesis Uji:

1. H0 : Tidak ada indikasi multikolinearitas antarvariabel independent.
2. H1 : Terdapat indikasi multikolinearitas antarvariabel independen

Hasil uji multikolinearitas dengan melihat nilai VIF, didapatkan nilai VIF kurang dari 5 dengan *mean* VIF sebesar 1,05. Maka dari itu dapat diambil kesimpulan bahwa tidak ada korelasi antarvariabel independen, sehingga H0 diterima. Dengan demikian, model regresi yang digunakan terbebas dari multikolinearitas dan layak untuk dilakukan uji asumsi berikutnya.

Uji normalitas dilakukan untuk memastikan distribusi residual terdistribusi secara normal atau tidak. Residual yang terdistribusi normal menandakan bahwa model regresi menghasilkan estimasi yang tidak bias dan dapat digunakan untuk melakukan uji signifikansi parameter.

Normalitas sangat penting karena baik uji t dan uji F mengasumsikan bahwa residual dalam model terdistribusi secara normal. Dengan mengetahui apakah residual terdistribusi secara normal, maka hasil uji bisa menjadi valid.

Metode uji normalitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah Skewness-Kurtosis test. Dengan kriteria yang digunakan seperti:

1. Jika nilai Prob > 0.01, maka residual berdistribusi secara normal.
2. Jika nilai Prob > 0.01, maka residual tidak berdistribusi secara normal.

Tabel 5. Uji Normalitas

Prob > chi2	0.1118
-------------	--------

Hipotesis Uji:

1. H0 : Residual berdistribusi normal
2. H1 : Residual tidak berdistribusi normal

Hasil uji normalitas menggunakan Skewness-Kurtosis test menunjukkan nilai Chi2 sebesar 0,1118 lebih besar dari 0.01, sehingga H0 diterima. Hal ini menandakan bahwa residual dalam model penelitian berdistribusi normal. Maka bisa disimpulkan bahwa model dinyatakan memenuhi asumsi normalitas. Implikasi dari hasil uji ini adalah bahwa model dapat menghasilkan estimasi yang valid.

Uji heteroskedastisitas dilakukan dengan tujuan untuk menguji apakah varians residual antarobservasi dalam model bersifat konstan atau tidak. Jika ditemukan bahwa varians residual berbeda antarobservasi atau tidak konstan, maka terjadi heteroskedastisitas, yang menyebabkan kesalahan standar menjadi tidak akurat dan memengaruhi uji signifikansi menjadi bias.

1. Jika $\text{Prob} > \chi^2 > 0.05$, maka tidak terdapat heteroskedastisitas.
2. Jika $\text{Prob} > \chi^2 < 0.05$, maka terdapat heteroskedastisitas.

Tabel 6. Uji Heteroskedastisitas

Chi2(1)	5.66
Prob > chi2	0.0174

Hipotesis Uji:

1. H_0 : Tidak terdapat heteroskedastisitas dalam model.
2. H_1 : Terdapat heteroskedastisitas dalam model.

Hasil uji dengan menggunakan Breusch–Pagan/Cook–Weisberg test menghasilkan nilai $\text{Prob} > \chi^2$ sebesar 0.0174 lebih kecil dari 0.01. Hal ini mengindikasikan terdapat heteroskedastisitas pada model penelitian. Terjadinya heteroskedastisitas berarti bahwa varians dari error term tidak konstan untuk semua variabel independen. Dalam konteks ini, bisa jadi variasi harga sewa pada apartemen yang cenderung mahal (dengan luas besar, banyak fasilitas) lebih besar dibandingkan dengan variasi harga pada apartemen yang cenderung standar.

Heteroskedastisitas akan menjadi masalah apabila tidak ditangani karena dapat membuat standard error menjadi bias, sehingga uji signifikansi (uji-t) tidak dapat diandalkan. Untuk mengatasi masalah ini peneliti menggunakan robust standard error, sehingga hasil estimasi tetap reliabel dan dapat digunakan. Penggunaan *robust standard error* akan membuat koreksi pada perhitungan *standard error* tanpa melakukan perubahan pada nilai koefisien, sehingga hasil yang diperoleh akan tetap valid meskipun homoskedastisitas dilanggar/tidak lolos.

Uji linearitas dilakukan untuk memastikan bahwa hubungan antara variabel independen dan variabel dependen bersifat linear. Apabila hubungan yang terjadi ternyata tidak linear, maka model regresi tidak dapat digunakan karena tidak dapat memberikan Gambaran hubungan antarvariabel yang sebenarnya.

Hasil plot yang diolah menggunakan stata dengan rumus `avplot` menunjukkan pola hubungan yang cenderung linear. Hal ini mengindikasikan bahwa asumsi linearitas terpenuhi. Dalam penelitian ini, lebih lanjut uji statistik untuk memenuhi syarat Zero conditional mean dilakukan dengan menggunakan Satat 17.

Tabel 7. Uji Ramsey Reset

F(3, 129)	2.63
Prob > F	0.0531

Hipotesis Uji:

1. H_0 : Model tidak memiliki variabel yang terlewat.
2. H_1 : Model memiliki variabel yang terlewat

Hasil uji Ramsey RESET (ovtest) didapatkan nilai $\text{Prob} > F$ sebesar 0.0531. Karena penelitian ini menggunakan Tingkat signifikansi (α) sebesar 0.01, maka nilai p-value (0.0531) lebih besar dari α . Dengan demikian, H_0 diterima, yang berarti model regresi tidak mengalami masalah *omitted variable* atau kesalahan spesifik yang serius. Hal ini menunjukkan bahwa bentuk model yang dipilih sudah cukup baik.

Berdasarkan keseluruhan uji asumsi klasik yang telah dilakukan, model penelitian telah terbukti terbebas dari masalah multikolinearitas, memiliki residual yang terdistribusi normal, dan tidak mengalami kesalahan spesifikasi model. Meskipun terdeteksi adanya heteroskedastisitas, masalah tersebut telah diatasi secara efektif dengan penggunaan *robust standard error*. Dengan terpenuhinya

seluruh asumsi-asumsi ini, maka dapat disimpulkan bahwa model regresi yang digunakan dalam penelitian telah memenuhi kriteria *Best Linear Unbiased Estimator* (BLUE). Oleh karena itu, hasil estimasi koefisien yang diperoleh bersifat valid, tidak bias, dan dapat diandalkan. Artinya hasil yang diperoleh dapat diandalkan untuk menginterpretasi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen

Kesimpulan

Berdasarkan hasil regresi yang Sudah dilakukan terhadap 135 unit apartemen di Kabupaten Sleman, penelitian ini menemukan bahwa jumlah fasilitas, luas unit, dan posisi lantai berpengaruh signifikan terhadap harga sewa bulanan apartemen. Secara parsial jumlah fasilitas berpengaruh positif signifikan terhadap harga sewa, artinya semakin banyak jumlah fasilitas yang ditawarkan harga sewa yang ditawarkan akan semakin tinggi. Luas unit apartemen juga menunjukkan pengaruh positif signifikan, sehingga semakin luas unit yang ditawarkan maka harga sewa yang ditawarkan akan semakin tinggi. Posisi lantai menunjukkan pengaruh positif signifikan, di mana semakin tinggi lantai unit apartemen, semakin tinggi juga harga penawaran sewanya. Hasil ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Puspitasari (2015), yang juga menemukan bahwa luas unit memiliki pengaruh signifikan terhadap harga sewa. Namun, berbeda dengan penelitian tersebut, dalam penelitian ini menunjukkan bahwa posisi lantai memiliki pengaruh positif signifikan yang sejalan dengan penelitian yang dilakukan Hasanah & Yudhistira (2018) yang menyakan terdapat preferensi lantai tertentu untuk setiap penghuni.

Secara simultan, ketiga variabel dalam penelitian mampu menjelaskan variasi harga sewa apartemen sebesar 50,39%, sedangkan sisanya sebesar 49,61% dipengaruhi oleh faktor lain di luar penelitian. Temuan ini menunjukkan bahwa karakteristik internal seperti fasilitas, luas unit, dan posisi lantai, merupakan faktor yang penting untuk diperhatikan untuk pasar sewa apartemen di Kabupaten Sleman. Implikasi praktis dari penelitian ini cukup luas. Bagi pengembang, hasil dari penelitian ini dapat digunakan untuk Menyusun strategi diferensiasi produk, misalnya dengan menambahkan fasilitas unit yang ditawarkan seperti akses internet dengan kecepatan tinggi, *water heater*, tv, dan lain-lain. Bagi calon penyewa, hasil ini membantu dalam memahami komponen apa saja yang membentuk harga sewa dan bagaimana mereka melakukan penyesuaian kebutuhan dengan anggaran yang tersedia. Temuan ini diharapkan secara langsung dapat menjawab tantangan bagi penilaian yang dalam praktiknya masih bersifat subjektif dalam penentuan premis penilaian maupun persentase penyesuaian. Dengan adanya bukti kuantitatif mengenai bagaimana pengaruh setiap atribut, praktik penilaian yang sebelumnya masih bergantung pada intuisi penilai kini dapat diperkuat dengan data yang ada. Oleh karena itu, Dari sisi penilai properti, informasi dalam penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam penentuan premis penyesuaian Ketika akan melakukan penilaian terhadap properti sejenis. Selain itu, data mengenai pengaruh luas unit, jumlah fasilitas yang ditawarkan, dan posisi unit lantai dapat digunakan sebagai dasar dalam penentuan persentase penyesuaian agar estimasi yang dihasilkan lebih objektif.

Penelitian ini masih terbatas hanya menggunakan data dari satu sumber *platform* daring dan terbatas menggunakan variabel internal. Oleh karena itu, disarankan untuk peneliti selanjutnya untuk bisa menggabungkan informasi data apartemen dari berbagai platform digital lainnya dan memasukkan variabel eksternal seperti jarak, Lokasi, aksesibilitas, dll. Untuk memberikan Gambaran yang lebih komprehensif.

Daftar Pustaka

- Ayuningtyas, F. J., & Astuti, I. P.. (2018). Faktor Penentu Permintaan Rumah Tinggal di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1), 85-90.
<https://doi.org/10.18196/jesp.19.1.3890>

- BPS. (2020). *Proyeksi Penduduk Kabupaten/Kota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 2020–2035*.
- Darendra, N. S., & Riyanto, E. (2025). Hedonic Pricing Model (HPM) On South Tangerang Residential Property Value. *Planning Malaysia Journal*, 23(1), 319-333. <https://doi.org/10.21837/pm.v23i35.1681>
- Dwidayati, K. H., Sari, A. R., & Yosita, L. (2022). Faktor-Faktor Preferensi Hunian Vertikal untuk Kaum Dewasa Muda. *Jurnal Arsitektur ZONASI*. 5(1), 209-218. <https://doi.org/10.17509/jaz.v5i1.40245>
- Firdaus, M. A. (2024). Analysis of Factors Affecting the Rental Value of Business Space in Jayapura Regency and Jayapura City. *BENEFIT: Journal Of Business, Economics, And Finance*, 2(2), 61-73. <https://doi.org/10.70437/benefit.v3i1.1274>
- Gujarati, D. N. . (2006). *Basic econometrics*. 3rd Edition. McGraw Hill.
- Hasanah, A. N., & Yudhistira, M. H. (2018). Landscape view, height preferences and apartment prices: evidence from major urban areas in Indonesia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(4), 701–715. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-09-2017-0082>
- Oktaviani, E., Fahrudiana, F., Azzahra R.M., M., & Dzikra, A. B. A. (2024). Analisis Korelasi Dalam Menentukan Hubungan Antara Karakteristik Fisik dan Aksesibilitas dengan Harga Properti di Daerah Sleman Tahun 2023. *Jurnal Manajemen Aset Dan Penilaian*, 4(2), 61–66. <https://doi.org/10.56960/jmap.v4i2.82>
- Puspitasari, D. N. C. (2015). Faktor-Faktor yang Menentukan Sewa Tempat Tinggal Pada Kawasan Ekonomi dan Pendidikan di Kota Palembang, *Akuntabilitas*, 9(1), 1-12. <https://doi.org/10.29259/ja.v9i1.8794>
- Rahayu, W. P., & Hartiningtyas, L. (2022). Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa MBS dalam Menyewa Kamar Kost. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(3), 620–631. <https://doi.org/10.55681/sentri.v1i3.265>
- Setyadi, F. H., & Wibisono, I. (2017). Pengaruh View terhadap Peningkatan Harga Jual Apartemen di Kota Malang. *Jurnal Mahasiswa Departemen Arsitektur*, 5(4).
- Standar Penilaian Indonesia. 2018.
- Xiao, Y., Hui, E. C., & Wen, H. (2019). Effects of floor level and landscape proximity on housing price: A hedonic analysis in Hangzhou, China. *Habitat International*, 87, 11-26. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.03.008>