

## Intisari

Penyesuaian (*adjustment*) diperlukan dalam penilaian dengan pendekatan pasar agar karakteristik properti pembanding mendekati sama dengan objek penilaian. Standar terkait dengan faktor penyesuaian tersebut sampai saat ini juga belum ada dan belum dinyatakan secara jelas. Penelitian menggunakan *Hedonic Pricing Model (HPM)* yang bertujuan untuk menguji pengaruh luas tanah, luas bangunan, spesifikasi material bangunan, sarana pelengkap, lebar jalan, penataan lingkungan dan fasilitas perumahan, jarak dengan pusat perbelanjaan, serta keberadaan universitas terhadap nilai pasar rumah tinggal pada perumahan di Kabupaten Sleman diharapkan dapat menghasilkan faktor penyesuaian aspek fisik, lingkungan, dan lokasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh *independent variable* secara bersama-sama berpengaruh terhadap nilai pasar rumah tinggal. Secara parsial luas tanah, luas bangunan, lebar jalan, dan jarak dengan pusat perbelanjaan berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar rumah tinggal. Penggunaan kelas spesifikasi material bangunan yang berbeda berpengaruh pada perbedaan nilai pasar rumah tinggal. Penggunaan sarana pelengkap yang berbeda juga berpengaruh pada perbedaan nilai pasar rumah tinggal, tetapi perbedaan hanya terjadi antara kelas III dan I, sedangkan antara kelas II dan I tidak terdapat perbedaan. Hal yang sama terjadi pada penataan lingkungan dan fasilitas perumahan, perbedaan hanya terjadi antara kelas III dan I. Untuk keberadaan universitas, terdapat perbedaan nilai pasar rumah tinggal antara kategori II dan I, serta antara kategori III dan I.

Kata kunci: pendekatan pasar, elemen perbandingan, faktor penyesuaian, *HPM*

## **Abstract**

Adjustments are required in property valuation using market-based approach so that the characteristics of the comparative property equal to the object of valuation. Standards related to these adjustment factors have not yet been clearly defined. Research uses Hedonic Pricing Model (HPM) which aims to test the effect of land area, building area, specification of building materials, complementary facilities, road width, environmental arrangement and housing facilities, the distance from shopping centers, and the existence of universities to the home market-value on luxury housing in Sleman regency is expected to generate adjustment factors of the physical, environmental, and locational aspects.

The results of this research show that all independent variables simultaneously affect to the home market-value. Partially, land area, building area, road width, and the distance from shopping centers have significant effect to the home market-value. The use of different specification of building materials classes affects to home market-value difference. The use of different complementary facilities classes affects to home market-value difference only between class III and I, whereas between class II and I there is no difference. The same thing happens in environmental arrangement and housing facilities, the difference only occurs between class III and I. For the existence of the universities, there is a home market-value difference between category II and I, and between category III and I.

**Keywords:** market-based approach, elements of comparison, adjustment factors, HPM