

Analisis Tingkat Kapitalisasi Sewa Properti Rumah Toko dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kota Medan

Bambang Hadi Syahputra¹, Khaira Amalia², Parapat Gultom³

Program Magister Manajemen Properti dan Penilaian, Universitas Sumatera Utara¹⁻³

khaira@usu.ac.id¹, par_gultom@yahoo.com²

ABSTRACT

The development of the property sector in Indonesia over the past few decades has shown significant dynamics in line with national economic growth and the increasing need for residential, commercial, and industrial space. One property segment that has experienced rapid growth is shophouses (ruko), especially in urban areas that are centers of economic growth and trade, such as Medan. The rate of return on commercial property investment in Medan shows significant variation, but there is still little research specifically analyzing the physical and spatial factors that influence the rental capitalization rate of shophouses (ruko). This study aims to analyze the rental capitalization rate of shophouses in Medan and identify the factors that influence it. The study used a quantitative approach with a multiple linear regression method. Data were obtained from property listings, field observations, and secondary sources from the Central Statistics Agency. A sample of 180 shophouses spread across several areas of the city was selected. The results showed that building area ($p < 0.001$), land area ($p < 0.000$), and number of floors ($p < 0.021$) had a positive and significant effect on the rental capitalization rate of shophouses. The variables of area type, road type, and population density did not significantly influence the rental capitalization rate of shophouses. The physical characteristics of a shophouse play a more dominant role in determining its investment attractiveness than its location. Investors and shophouse owners need to emphasize evaluating space utilization efficiency, tenant stability, and rental income potential when determining investment feasibility and rental pricing strategies. A contextual, local market-based property valuation approach is crucial in commercial property capitalization studies.

Keywords: Rental Capitalization, Influencing Factors, Property, Shophouses.

ABSTRAK

Perkembangan sektor properti di Indonesia dalam beberapa dekade terakhir menunjukkan dinamika yang signifikan seiring dengan pertumbuhan ekonomi nasional dan peningkatan kebutuhan akan ruang hunian, komersial, serta industri. Salah satu segmen properti yang mengalami perkembangan pesat adalah rumah toko (ruko), terutama di kawasan perkotaan yang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi dan perdagangan, seperti Kota Medan. Tingkat pengembalian investasi properti komersial di Kota Medan menunjukkan variasi yang signifikan, namun masih sedikit penelitian yang secara khusus menganalisis faktor-faktor fisik dan spasial yang memengaruhi tingkat kapitalisasi sewa rumah toko (ruko). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kapitalisasi sewa ruko di Kota Medan serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhinya. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode regresi linear berganda. Data diperoleh dari listing properti, observasi lapangan, serta sumber sekunder dari Badan Pusat Statistik. Sampel berjumlah 180 unit ruko tersebar di sejumlah kawasan kota. Hasil penelitian menunjukkan

bahwa luas bangunan ($p < 0,001$), luas tanah ($p < 0,000$) dan jumlah lantai ($p < 0,021$) berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa properti rumah toko. Variabel jenis kawasan, tipe jalan dan kepadatan penduduk tidak berpengaruh signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa properti rumah toko. Karakteristik fisik ruko lebih dominan memainkan peran penting dalam menentukan daya tarik investasi dari pada lokasi ruko. Investor dan pemilik ruko perlu menekankan evaluasi efisiensi pemanfaatan ruang, stabilitas penyewa, serta potensi pendapatan sewa dalam menentukan kelayakan investasi dan strategi penetapan harga sewa. Pentingnya pendekatan penilaian properti yang kontekstual dan berbasis kondisi pasar lokal dalam studi kapitalisasi properti komersial.

Kata kunci: Kapitalisasi Sewa, Faktor-faktor yang Mempengaruhi, Properti, Rumah Toko

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor properti di Indonesia dalam beberapa dekade terakhir menunjukkan dinamika yang signifikan seiring dengan pertumbuhan ekonomi nasional dan peningkatan kebutuhan akan ruang hunian, komersial, serta industri. Salah satu segmen properti yang mengalami perkembangan pesat adalah rumah toko (ruko), terutama di kawasan perkotaan yang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi dan perdagangan, seperti Kota Medan. Sebagai kota terbesar ketiga di Indonesia, Medan merupakan pusat perdagangan dan jasa di wilayah barat Indonesia, sehingga menjadikan properti komersial seperti ruko sebagai salah satu instrumen investasi yang menarik bagi masyarakat.

Ruko memiliki karakteristik ganda, yaitu sebagai tempat usaha sekaligus tempat tinggal sehingga menawarkan nilai tambah dibandingkan properti lain yang lebih spesifik fungsinya. Popularitas ruko sebagai pilihan investasi ditopang oleh potensi pendapatan sewa yang stabil dan peluang kenaikan nilai properti dalam jangka panjang. Dalam konteks ini, investor dan pelaku pasar properti umumnya menggunakan indikator tingkat kapitalisasi (*capitalization rate/cap rate*) sebagai acuan utama dalam menilai kelayakan investasi properti. Tingkat kapitalisasi menggambarkan hubungan antara pendapatan sewa tahunan bersih yang dihasilkan oleh properti terhadap nilai pasar properti tersebut. Semakin tinggi *cap rate*, semakin besar potensi pengembalian investasi (*return*) yang diharapkan.

Disisi lain, tingkat kapitalisasi sewa properti tidak bersifat statis, melainkan sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor internal dan eksternal. Faktor-faktor seperti lokasi, kondisi bangunan, luas bangunan dan tanah, tingkat permintaan dan penawaran, perkembangan infrastruktur, serta kondisi ekonomi makro memiliki peran yang besar dalam menentukan besaran *cap rate* suatu properti. Di samping itu, persepsi investor terhadap risiko dan prospek pasar juga turut mempengaruhi keputusan dalam menetapkan harga sewa dan harga jual properti.

Tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*) properti umumnya relatif rendah dan stabil, berada pada kisaran 3%-6% di negara maju. Kondisi ini mencerminkan pasar properti yang telah matang, tingkat transparansi informasi yang tinggi, serta risiko investasi yang lebih terkendali. Investor bersedia menerima tingkat pengembalian

yang lebih rendah karena pendapatan sewa dinilai lebih pasti dan didukung oleh kepastian hukum serta efisiensi pasar. Manganelli et al. (2024) menjelaskan bahwa meskipun cap rate dipengaruhi oleh variasi risiko lokal, nilainya tetap berada dalam rentang yang terkendali. Laporan industri CBRE (2025) mencatat tren penurunan cap rate di pasar properti Amerika Serikat, mencerminkan meningkatnya kepercayaan investor terhadap stabilitas pasar.

Sementara tingkat kapitalisasi properti cenderung lebih tinggi dan bervariasi, umumnya berada pada kisaran 6%-10% di negara berkembang, bahkan dapat lebih besar pada lokasi dengan risiko tinggi. Tingginya cap rate mencerminkan ketidakpastian pendapatan sewa, fluktuasi permintaan, keterbatasan infrastruktur, serta risiko ekonomi dan regulasi yang masih berkembang. Truong dan Yiu (2021) menjelaskan investor di pasar berkembang menuntut tingkat pengembalian yang lebih besar sebagai kompensasi atas risiko tersebut. Variasi cap rate ruko di Indonesia juga dipengaruhi oleh faktor mikro seperti kualitas bangunan, karakteristik lokasi, dan stabilitas penyewa (Syah et al., 2025). Data dikatakan bahwa perbedaan utama cap rate antara negara maju dan berkembang terletak pada struktur risiko dan tingkat efisiensi pasar properti.

Dalam konteks Kota Medan, fenomena capitalization rate (cap rate) berkaitan dengan pesatnya perkembangan rumah toko (ruko) dapat diamati melalui pertumbuhan kawasan-kawasan komersial baru, seperti di Jalan Ring Road, Jalan Gatot Subroto, Jalan Setia Budi, serta sejumlah kawasan strategis lainnya yang mengalami peningkatan aktivitas ekonomi dan investasi properti. Pembangunan ruko di kawasan ini tidak hanya mencerminkan peningkatan permintaan terhadap ruang usaha, tetapi juga mengindikasikan ekspektasi investor terhadap potensi keuntungan yang dapat diraih melalui pendapatan sewa. Akan tetapi, tidak semua ruko memiliki tingkat kapitalisasi yang sama. Terdapat variasi yang cukup signifikan antara satu lokasi dengan lokasi lainnya, bahkan pada ruko dengan spesifikasi fisik yang serupa. Hal ini menunjukkan bahwa analisis terhadap faktor-faktor yang memengaruhi cap rate sangat penting untuk memberikan gambaran yang lebih utuh mengenai daya tarik investasi ruko di Medan.

Variasi tingkat kapitalisasi antara satu ruko dengan lainnya di Medan juga dapat terlihat dari perbedaan harga sewa dan harga jual yang cukup mencolok di berbagai kawasan. Berdasarkan Survei Properti Komersial dari Rumah123.com (2024), harga sewa ruko di kawasan Gatot Subroto berkisar antara Rp120-180 juta per tahun, sementara harga jualnya mencapai Rp2,5-3,5 miliar, menghasilkan cap rate sekitar 5-7%. Sementara itu, di kawasan Setia Budi dan Ring Road yang lebih baru berkembang, cap rate dapat mencapai 7-9% karena harga jual relatif lebih rendah dengan sewa yang kompetitif. Perbedaan ini menunjukkan bahwa faktor lokasi, kemudahan akses, dan potensi pasar sangat menentukan tingkat pengembalian investasi dari ruko.

Sampai saat ini, kajian akademik dan praktis mengenai kapitalisasi sewa properti, khususnya pada segmen ruko di Kota Medan, masih tergolong terbatas. Mayoritas studi terdahulu lebih banyak berfokus pada properti perkantoran, hunian

vertikal, atau lahan kosong. Pramudiyanto dan Ciptono (2018) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Tingkat Kapitalisasi Properti Ruko Di Kota Surabaya Wilayah Pusat Dan Timur”, dan memberikan kesimpulan: (1) Besar tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Surabaya wilayah pusat rata-rata sebesar 3,11 persen; (2) Tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Surabaya wilayah timur rata-rata sebesar 3,05 persen; (3) Faktor-faktor yang meliputi luas bangunan ruko, umur bangunan ruko, dan jumlah lantai bangunan ruko secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap tingkat kapitalisasi properti ruko di wilayah Surabaya Pusat dan Timur.

Maha (2019) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko pada Kawasan Medan Petisah Kota Medan”, dengan kesimpulan: (1) Umur bangunan, jarak ke pusat bisnis, kemudahan parkir (fasilitas parkir), lebar jalan berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko, (2) jumlah lantai, tingkat keramaian (lokasi) dan kondisi fisik bangunan tidak berpengaruh signifikan. Sementara Perangin-angin dan Malem (2016) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko pada Kawasan Medan Baru Kota Medan” dan menyimpulkan: (1) Jumlah lantai, fasilitas parkir, lebar jalan berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko; dan (2) Umur bangunan dan jarak ke pusat bisnis tidak berpengaruh signifikan. Penelitian yang dilakukan oleh kedua peneliti hanya berfokus pada satu kecamatan dari 21 kecamatan yang ada di Kota Medan. Disamping itu, kedua peneliti memberikan kesimpulan yang berbeda.

Penelitian lain yang juga mengkaji perihal faktor-faktor yang mempengaruhi sewa properti adalah Lestari dan Eltavia (2014) dengan judul “Analisis Tingkat Kapitalisasi Properti Ruko dalam Menentukan Nilai Pasar Yang Wajar dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kota Bukittinggi”. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa bahwa tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Bukittinggi sebesar 5,42 persen. Terdapat perbedaan tingkat kapitalisasi antarlokasi penelitian. Dari hasil analisis regresi diperoleh bahwa luas parkir, umur bangunan, jumlah lantai, jarak dari pusat kota dan lokasi mempunyai pengaruh yang signifikan sebesar 57,97 persen terhadap tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Bukittinggi.

Apriyana dan Hertu (2019), melakukan penelitian dengan judul “Analisis Tingkat Kapitalisasi Properti Ruko dalam Menentukan Nilai Pasar Wajar dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kota Banjar Jawa Barat”. Hasil penelitian menunjukkan rata-rata tingkat kapitalisasi properti ruko di Kota Banjar sebesar 4,975%. Terdapat perbedaan tingkat kapitalisasi antar lokasi penelitian. Tingkat kapitalisasi tertinggi berlokasi di Jalan Raden Dewi Sartika Parunglesang sebesar 5,76%, sedangkan tingkat kapitalisasi terendah berlokasi di Jalan BKR Cimenyan sebesar 4,01%. Dari hasil analisis regresi diperoleh bahwa lokasi, jarak pusat kota, luas bangunan, dan tempo sewa mempunyai pengaruh yang signifikan sebesar 69,99% terhadap tingkat kapitalisasi properti ruko dalam menentukan nilai pasar wajar di Kota Banjar.

Dari paparan di atas, penelitian ini memiliki urgensi untuk mengisi kesenjangan

pengetahuan tersebut dengan menggali secara mendalam bagaimana karakteristik pasar ruko di Medan serta faktor-faktor apa saja yang paling dominan dalam memengaruhi tingkat kapitalisasi sewanya. Penelitian ini juga akan memberikan kontribusi penting bagi pemilik properti, investor, pengembang, agen properti, maupun pihak perencana kota dalam mengambil keputusan strategis berdasarkan data dan analisis yang valid.

Disamping itu, pemahaman yang komprehensif mengenai tingkat kapitalisasi dan faktor-faktor yang memengaruhinya juga dapat menjadi masukan berharga bagi pemerintah daerah dalam merancang kebijakan tata ruang dan pembangunan yang lebih efektif. Dengan mengetahui faktor-faktor penentu nilai properti komersial, pemerintah dapat mengarahkan pengembangan wilayah dengan memperhatikan aspek ekonomi lokal, potensi pendapatan daerah, dan kebutuhan masyarakat akan ruang usaha yang terjangkau dan strategis.

Melalui penelitian ini, penulis akan menganalisis tingkat kapitalisasi sewa properti ruko di Kota Medan dengan pendekatan kuantitatif dan mengidentifikasi faktor-faktor yang secara signifikan memengaruhi variasi cap rate di berbagai lokasi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai karakteristik pasar ruko di Medan serta menjadi referensi bagi pengambilan keputusan investasi yang lebih rasional dan terukur.

Dengan mempertimbangkan urgensi dan kontribusi teoritis serta praktis yang ditawarkan, penelitian ini menjadi sangat relevan untuk dilakukan. Harapannya, hasil dari studi ini dapat membantu menciptakan ekosistem investasi properti yang lebih sehat, transparan, dan berbasis data di Kota Medan maupun di kota-kota lainnya yang memiliki karakteristik serupa. Dalam kerangka pembangunan kota dan kebijakan tata ruang, pemahaman terhadap variasi nilai kapitalisasi juga sangat penting. Pemerintah Kota Medan melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2023–2043 telah menetapkan pengembangan koridor perdagangan baru di kawasan Medan Johor, Medan Tuntungan, dan Medan Selayang. Keberadaan ruko sebagai bagian dari pengembangan kawasan tersebut akan berkontribusi besar terhadap aktivitas ekonomi lokal, penciptaan lapangan kerja, serta peningkatan nilai pajak daerah. Dengan demikian, data dan informasi tentang karakteristik kapitalisasi ruko dapat menjadi masukan penting dalam perencanaan dan pengembangan wilayah.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti akan melakukan penelitian dengan judul “Analisis Tingkat Kapitalisasi Sewa Properti Rumah Toko dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kota Medan.” .

TINJAUAN LITERATUR

Penilaian Properti

Penilaian properti merupakan kegiatan penting karena hasilnya digunakan oleh pemilik aset, bank, dan investor. Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 2018), nilai merupakan konsep ekonomi yang merujuk pada harga yang paling mungkin disepakati antara pembeli dan penjual dalam suatu transaksi wajar. Nilai

bukanlah fakta, melainkan opini yang mencerminkan hubungan *financial* antara barang atau jasa yang tersedia untuk diperjualbelikan pada waktu tertentu berdasarkan definisi nilai yang digunakan. Oleh karena itu, nilai suatu properti dapat berbeda tergantung persepsi, kondisi pasar, serta tujuan penilaian.

Nilai properti dibentuk oleh empat faktor utama, yaitu permintaan (*demand*), manfaat (*utility*), kelangkaan (*scarcity*), dan dapat dialihkan (*transferability*) (Eldred, 1987). Permintaan tanah dan bangunan cenderung meningkat seiring pertumbuhan penduduk, sementara ketersediaan tanah bersifat relatif tetap, sehingga kompetisi memengaruhi harga dan nilai properti. Kondisi ini sejalan dengan teori ekonomi yang menyatakan bahwa peningkatan *demand* akan mendorong kenaikan harga (*supply*) (Mubarak & Sulastri, 2021). Manfaat properti berkaitan dengan kemampuan properti memenuhi kebutuhan pengguna, sedangkan *scarcity* berkaitan dengan keterbatasan pasokan dan substitusi properti (Pranata, 2021; Nuzula, 2017). Faktor *transferability* menekankan pentingnya kemudahan peralihan hak properti melalui mekanisme hukum yang sah.

Beberapa teori utama dalam penilaian properti meliputi *Hedonic Pricing Model* yang menyatakan bahwa nilai properti dibentuk oleh karakteristik fisik, lokasi, dan lingkungan (Rosen, 1974); *Capitalization Rate Theory* yang menekankan hubungan antara pendapatan bersih (*Net Operating Income/NOI*) dan nilai pasar; *Highest and Best Use Theory* yang menegaskan bahwa nilai maksimum tercapai melalui penggunaan yang paling optimal (Appraisal Institute, 2013); serta teori *urban economics* yang menjelaskan pengaruh struktur ruang kota dan aksesibilitas terhadap nilai properti (Alonso, 1964).

Nilai Pasar Properti

Nilai pasar properti didefinisikan sebagai estimasi harga yang mungkin dibayarkan dalam transaksi wajar antara pembeli dan penjual yang independen, berpengetahuan, dan tanpa paksaan. Nilai pasar dipengaruhi oleh kondisi pasar terbuka, kecukupan informasi, serta waktu penawaran yang memadai. Eldred (1987) menegaskan bahwa nilai pasar tetap dibentuk oleh *demand*, *utility*, *scarcity*, dan *transferability* yang bekerja secara simultan dalam mekanisme pasar properti.

Investasi pada Properti Rumah Toko

Investasi properti rumah toko (*ruko*) memberikan keuntungan berupa pendapatan sewa dan *capital gain*. Investasi dipahami sebagai pengeluaran dana saat ini untuk memperoleh imbal hasil di masa depan. Harjanto (1999) menekankan prinsip keselamatan modal, jaminan pendapatan, likuiditas, dan kemudahan pembagian investasi. Dalam praktik, pemilihan lokasi strategis, aspek legalitas, serta keterbatasan pasokan menjadi pertimbangan utama dalam investasi properti ruko.

Nilai Properti Investasi

Penilaian properti investasi dapat dilakukan melalui pendekatan

perbandingan, biaya, dan pendapatan (American Institute of Real Estate Appraiser, 1987; Eckert et al., 1990). Pendekatan pendapatan menilai properti berdasarkan kemampuan menghasilkan pendapatan sewa, di mana nilai diperoleh melalui pengkapitalisasian *NOI* dengan tingkat kapitalisasi tertentu (*capitalization rate*). Pendekatan ini relevan untuk properti penghasil pendapatan (*income producing property*) (IAAO, 1996).

Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)

Capitalization rate merupakan rasio antara *Net Operating Income* dan nilai pasar properti yang digunakan untuk menilai tingkat pengembalian investasi, membandingkan properti, dan mengestimasi nilai properti. Cap rate mencerminkan risiko dan efisiensi investasi, di mana properti dengan risiko rendah cenderung memiliki cap rate lebih kecil dan nilai lebih tinggi (Brueggeman & Fisher, 2019; Ross, Westerfield, & Jordan). Cap rate digunakan dalam analisis *highest and best use* serta valuasi properti berbasis pendapatan.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti

Nilai properti dipengaruhi oleh faktor permintaan dan penawaran, karakteristik bangunan, lokasi dan perletakan, serta faktor ekonomi, sosial, dan kebijakan tata ruang (Harjanto, 1999). Karakteristik bangunan seperti luas bangunan, luas tanah, dan jumlah lantai terbukti berpengaruh signifikan terhadap nilai dan *cap rate* properti (Ramadhan & Santoso, 2021; Brueggeman & Fisher, 2019). Faktor lokasi, tipe jalan, dan jenis kawasan menentukan aksesibilitas, visibilitas, serta potensi pendapatan sewa, khususnya pada properti komersial seperti ruko (Alonso, 1964).

Kepadatan penduduk juga berperan penting dalam meningkatkan nilai properti melalui peningkatan potensi pasar dan *foot traffic*. Studi empiris menunjukkan bahwa kawasan dengan kepadatan tinggi memiliki harga jual dan sewa ruko yang lebih tinggi dibanding kawasan berpenduduk jarang (Arifin & Lestari, 2021; Firman et al., 2020).

Rumah Toko (*Ruko*)

Rumah toko (*ruko*) merupakan properti komersial yang menggabungkan fungsi usaha dan bangunan dalam satu kesatuan, dengan fleksibilitas penggunaan yang tinggi (Geltner et al., 2017). Nilai investasi ruko ditentukan oleh pendapatan sewa, lokasi, karakteristik fisik bangunan, serta kondisi mikro-lokasi seperti visibilitas dan akses jalan. Faktor-faktor tersebut memengaruhi tingkat permintaan, risiko investasi, dan tingkat kapitalisasi properti (Brueggeman & Fisher, 2019; Fisher & Martin, 2014). Selain sebagai aset investasi, ruko berperan strategis dalam mendukung aktivitas ekonomi perkotaan dan pertumbuhan ekonomi lokal (O'Sullivan, 2012).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan observasi lapangan yang bersifat empirik dan bertujuan menguji faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kapitalisasi sewa rumah toko (ruko) di Kota Medan. Penelitian dilaksanakan di 16 kecamatan Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selama Juni–Desember 2024. Populasi penelitian adalah ruko di Kota Medan, dengan sampel sebanyak 180 unit ruko yang ditentukan menggunakan teknik incidental sampling. Responden merupakan pemilik atau pihak yang mewakili pemilik ruko yang disewakan dan/atau dijual pada tahun 2024. Variabel bebas meliputi luas bangunan, luas tanah, jumlah lantai, jenis kawasan, tipe jalan, dan kepadatan penduduk, sedangkan variabel terikat adalah tingkat kapitalisasi sewa ruko.

Instrumen penelitian berupa pedoman wawancara dan lembar observasi. Data dikumpulkan melalui wawancara langsung, observasi lapangan, dan dokumentasi, dengan data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Medan. Analisis data dilakukan menggunakan analisis deskriptif dan inferensial dengan metode regresi linear berganda berbantuan Statistical Package for the Social Sciences (SPSS). Sebelum pengujian hipotesis, dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas. Pengujian hipotesis menggunakan uji t serta koefisien determinasi (R^2) untuk menilai kemampuan model dalam menjelaskan variabel terikat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Analisis Deskriptif

- a) Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Kecamatan

Tabel 1 Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Kecamatan

No	Kecamatan	Minimum	Maksimum	Rata-Rata	Simpangan Baku
1	Medan Selayang	0.027848	0.047059	0.037453	0.013584
2	Medan Johor	0.010000	0.091304	0.036127	0.021963
3	Medan Tembung	0.016667	0.094142	0.034897	0.020577
4	Medan Barat	0.018571	0.044000	0.034162	0.008535
5	Medan Sunggal	0.014706	0.057143	0.033412	0.010424
6	Medan Timur	0.013636	0.087500	0.033295	0.016480
7	Medan Deli,	0.027273	0.039259	0.031900	0.006444
8	Medan Polonia	0.026829	0.040000	0.030482	0.005607
9	Medan Perjuangan	0.018000	0.038889	0.028222	0.010452
10	Medan Baru	0.009286	0.064103	0.027923	0.013327
11	Medan Maimun	0.018421	0.042857	0.027487	0.009865
12	Medan Helvetia	0.011404	0.040741	0.026854	0.006797
13	Medan Marelan	0.017895	0.040860	0.026469	0.008667

14	Medan Area	0.001000	0.050000	0.023717	0.011622
15	Medan Petisah	0.011667	0.040000	0.022663	0.006612
16	Medan Kota	0.008889	0.035294	0.021945	0.007408
Total		0.001000	0.094142	0.029726	0.013308

Secara keseluruhan, tingkat kapitalisasi sewa ruko di Kota Medan berkisar antara 0.001000 dan 0.094142 dengan nilai rata-rata sebesar 0.029726 dan simpangan baku sebesar 0.013308. Kecamatan yang memiliki rata-rata tingkat kapitalisasi sewa ruko tertinggi ada pada Kecamatan Medan Selayang, diikuti oleh Kecamatan Medan Johor. Sementara Kecamatan yang memiliki rata-rata tingkat kapitalisasi sewa ruko terendah adalah Kecamatan Medan Kota, Kecamatan yang memiliki variasi tingkat kapitalisasi sewa ruko terbesar adalah Kecamatan Medan Johor, Hal ini memberi makna bahwa di Kecamatan Medan Johor tingkat kapitalisasi sewa ruko antar satu ruko dengan ruko yang lain bervariasi yang tinggi.

b) Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Kecamatan dan Jenis Kawasan

Gambaran tingkat kapitalisasi sewa ruko berdasarkan jenis kawasan untuk tiap kecamatan dapat digambarkan pada Tabel 2.

Tabel 2 Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Jenis Kawasan di Tiap Kecamatan

No	Kecamatan	Jenis Kawasan			Rata-Rata
		Bisnis	Perkantoran	Perumahan	
1.	Medan Area	0.023832		0.022222	0.023717
2.	Medan Barat	0.035844		0.024911	0.034162
3.	Medan Baru	0.027983		0.027273	0.027923
4.	Medan Deli	0.031900			0.031900
5.	Medan Helvetia	0.026645	0.030000		0.026854
6.	Medan Johor	0.029747	0.061277	0.038503	0.036127
7.	Medan Kota	0.021945			0.021945
8.	Medan Maimun	0.028717		0.026257	0.027487
9.	Medan Marelán	0.024530		0.029377	0.026469
10.	Medan Perjuangan	0.028222			0.028222
11.	Medan Petisah	0.019855		0.024768	0.022663
12.	Medan Polonia	0.031111	0.033415	0.027234	0.030482
13.	Medan Selayang	0.037453			0.037453
14.	Medan Sunggal	0.029613	0.023529	0.038200	0.033412
15.	Medan Tembung	0.039059		0.030735	0.034897
16.	Medan Timur	0.034320	0.026421	0.037825	0.033295
Rata-Rata		0.028905	0.034860	0.031056	0.029726

Dari sisi jenis kawasan terlihat bahwa kawasan perkantoran memiliki tingkat kapitalisasi sewa ruko tertinggi dibanding dengan kawasan lainnya. Tingkat

kapitalisasi sewa ruko tertinggi kedua adalah kawasan perumahan, diikuti oleh bisnis. Bila dilihat berdasarkan jenis kawasan bahwa pada umumnya rumah toko berada pada kawasan bisnis. Tingkat kapitalisasi sewa ruko yang tertinggi untuk tiap kecamatan bervariasi jenis kawasannya. Beberapa kecamatan memiliki tingkat kapitalisasi sewa ruko tertinggi pada kawasan bisnis, yang lainnya pada kawasan perkantoran dan perumahan.

c) Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Tipe Jalan dan Jenis Kawasan

Gambaran tingkat kapitalisasi sewa ruko berdasarkan tipe jalan dan jenis kawasan dimana ruko berdiri ditampilkan pada Tabel 3.

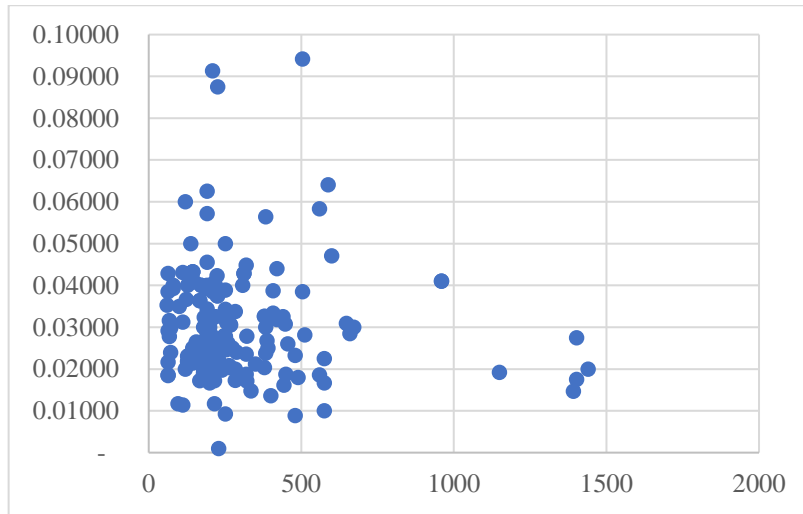
Tabel 3 Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Tipe Jalan dan Jenis Kawasan

Tipe Jalan	Jenis Kawasan			Rata-Rata
	Bisnis	Perkantoran	Perumahan	
Utama	0.029249	0.035450	0.040685	0.030607
Besar	0.017333	0.025000	0.027958	0.026748
Kecil	0.018966	0.040000	0.024463	0.024788
Rata-Rata	0.028905	0.034860	0.031056	0.029726

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata tingkat kapitalisasi sewa ruko yang berdiri pada jalan utama lebih tinggi dibanding ruko yang berdiri pada jalan besar atau kecil.

d) Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Luas Bangunan

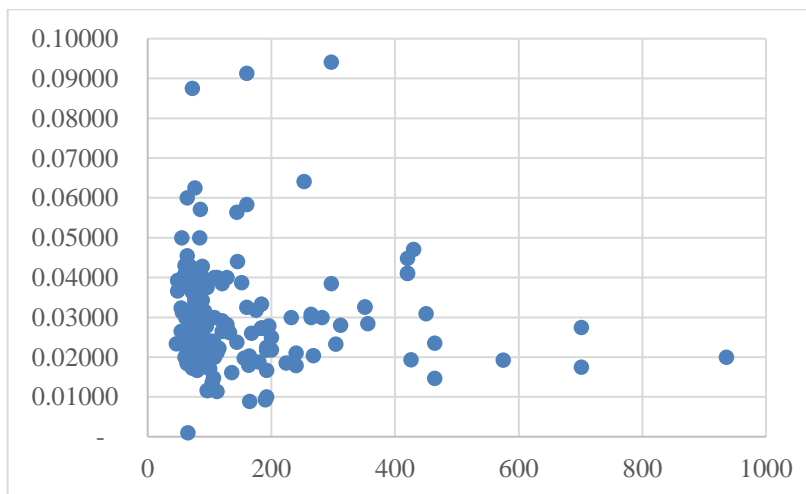
Gambaran tingkat kapitalisasi sewa ruko dengan luas bangunan disajikan pada Gambar 1 Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada umumnya ruko dengan luas bangunan kecil cenderung memiliki tingkat kapitalisasi sewa ruko yang rendah. Terdapat beberapa ruko yang memiliki luas bangunan yang besar namun tingkat kapitalisasi sewa ruko rendah. Sebaliknya beberapa ruko dengan luas bangunan yang kecil namun memiliki tingkat kapitalisasi sewa ruko yang tinggi. Hal ini disebabkan faktor yang mempengaruhi nilai tingkat kapitalisasi sewa ruko tidak hanya didasarkan pada luas bangunan namun faktor-faktor lain. Luas bangunan ruko pada umumnya adalah sekitaran 200 m².



Gambar 1 Hubungan antara Luas Bangunan dan Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko

e) Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Luas Tanah

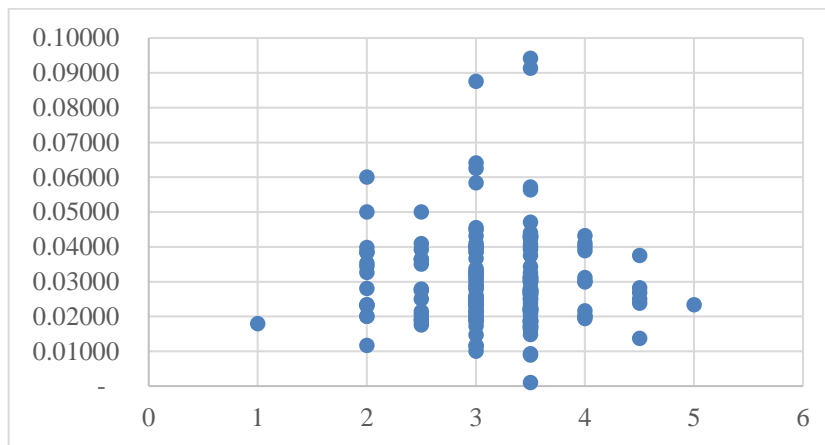
Gambaran tingkat kapitalisasi sewa ruko dengan luas tanah disajikan pada Gambar 2 Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada umumnya ruko dengan luas bangunan kecil cenderung memiliki tingkat kapitalisasi sewa ruko yang rendah. Terdapat banyak ruko yang memiliki luas tanah yang besar namun tingkat kapitalisasi sewa ruko rendah. Sebaliknya banyak ruko dengan luas tanah yang kecil namun memiliki tingkat kapitalisasi sewa ruko yang tinggi. Hubungan luas tanah dan tingkat kapitalisasi sewa ruko sangat variatif. Hal ini disebabkan faktor yang mempengaruhi nilai tingkat kapitalisasi sewa ruko tidak hanya didasarkan pada luas tanah namun faktor-faktor lain. Luas tanah ruko yang dibangun adalah 200 m² ke bawah.



Gambar 2. Hubungan antara Luas Tanah dan Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko

f) Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Jumlah Lantai

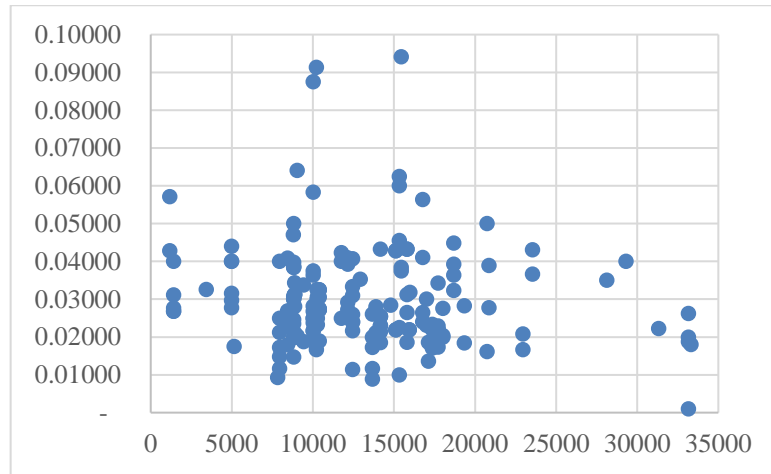
Gambaran tingkat kapitalisasi sewa ruko dengan jumlah lantai disajikan pada Gambar 3 Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan antara jumlah lantai dan tingkat kapitalisasi sewa ruko tidak linier. Jumlah lantai yang banyak tidak serta merta menjadikan nilai tingkat kapitalisasi sewa ruko tinggi. Jumlah lantai ruko yang sama memberikan tingkat kapitalisasi sewa ruko yang berbeda. Ruko yang dibangun pada umumnya memiliki 3-4 lantai.



Gambar 3. Hubungan antara Jumlah Lantai dan Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko

g) Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko Berdasarkan Kepadatan Penduduk

Gambaran tingkat kapitalisasi sewa ruko dengan kepadatan penduduk dimana ruko didirikan disajikan pada Gambar 4. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan antara kepadatan penduduk dan tingkat kapitalisasi sewa ruko tidak linier. Daerah dengan kepadatan penduduk yang banyak tidak serta merta menjadikan nilai tingkat kapitalisasi sewa ruko tinggi. Bahkan ada beberapa ruko yang didirikan di lokasi yang tingkat kepadatannya tinggi justru memberikan nilai tingkat kapitalisasi sewa ruko yang rendah. Ruko didirikan pada umumnya di dirikan pada daerah dengan tingkat kepadatan antara 7500 hingga 15750 orang per km².

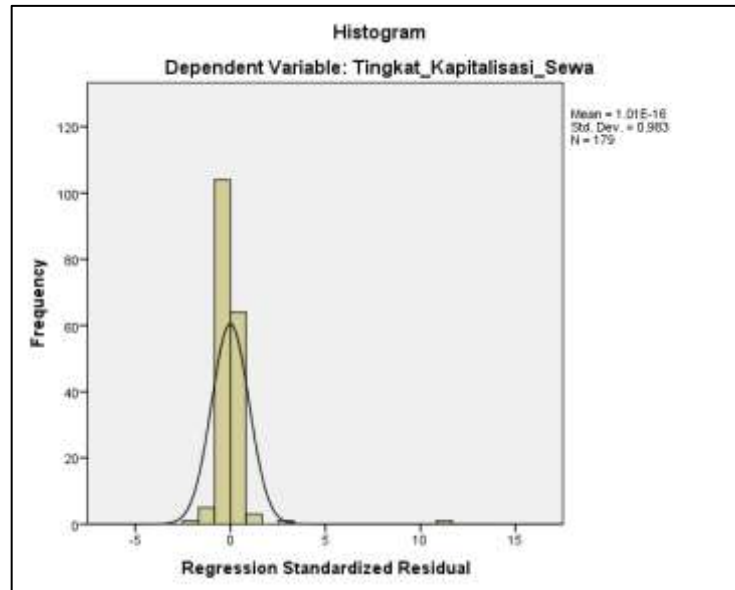


Gambar 4. Hubungan antara Kepadatan Penduduk dan Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko

Analisis Inferensial

Uji Asumsi Klassik

1. Uji normalitas



Gambar 5. Bentuk Distribusi Normal Data Residual

Dari hasil pada Gambar 5 dan Tabel 4 diperoleh nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* = 0,092 > 0.05, maka tolak hipotesis dengan demikian dinyatakan bahwa residual berdistribusi normal. Dengan demikian syarat normalitas terpenuhi.

Tabel 4. Uji Normalitas One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		<i>Unstandardized Residual</i>
<i>N</i>		220
<i>Normal Parameters^{a,b}</i>	<i>Mean</i>	OE-7
	<i>Std. Deviation</i>	0,35115494
<i>Most Extreme Differences</i>	<i>Absolute</i>	0,142
	<i>Positive</i>	0,142
	<i>Negative</i>	-0,888
<i>Kolmogorov-Smirnov Z</i>		1,243
<i>Asymp. Sig. (2-tailed)</i>		0,092

2. Uji multikolinearitas

Tabel 5. Nilai Variance Inflation Factor (VIF)

	Model	Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	Luas_Tanah	.319	3.130
	Luas_Bangunan	.330	3.030
	Jumlah_Lantai	.926	1.080
	Jenis_Kawasan	.320	3.121
	Tipe_Jalan	.315	3.177
	Kepadatan_Penduduk	.966	1.035

Dari Tabel 5 diperoleh bahwa nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) < 10 untuk seluruh variabel. Dengan demikian hipotesis diterima, artinya tidak terjadi multikolinearitas.

3. Uji heteroskedastisitas

Tabel 6 Hasil Uji Uji Glejser

	<i>Model</i>	<i>Unstandardized Coefficients</i>		<i>Standardized Coefficients</i>	<i>t</i>	<i>Sig.</i>
		<i>B</i>	<i>Std. Error</i>	<i>Beta</i>		
1	(Constant)	-.058	.030		-1.942	.054
	Luas Tanah	.0005	.0006	.838	0.833	.072
	Luas Bangunan	.0007	.0008	-.586	0.875	.084
	Jumlah Lantai	.024	.018	.213	1.333	.062
	Jenis Kawasan	-.017	.009	-.228	-1.970	.052
	Tipe Jalan	.015	.008	.209	1.788	.075
	Kepadatan Penduduk	-1.118E-7	.000	-.010	-.145	.885

Pengaruh atas Tingkat Kapitalisasi Sewa Ruko

Tabel 7. Nilai Koefisien Determinisasi

Model	Model Summary ^b					Change Statistics				
	R	Adjusted R Square	Error of the Square Estimate	Std. Error of the Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	Durbin-Watson
1	.660 ^a	.630	.600	.070993	.130	4.281	6	172	.000	.736

Besar pengaruh parsial dari tiap variabel Luas Bangunan (X1), Luas Tanah (X2), Jumlah Lantai (X3), Jenis Kawasan (X4), Tipe Jalan (X5), dan Kepadatan Penduduk (X6) terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko (Y) disajikan pada Tabel 8 berikut.

Tabel 8. Besar Pengaruh Parsial

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error	Beta			
1 (Constant)	-.035	.037			-.934	.352
Luas Bangunan	.0003	.000	-.417		-3.368	.001
Luas Tanah	.0002	.000	.562		4.464	.000
Jumlah Lantai	.022	.010	.172		2.330	.021
Jenis Kawasan	.019	.011	-.228		-1.813	.072
Tipe Jalan	.017	.011	.209		1.646	.102
Kepadatan Penduduk	-1.874E-7	.000	-.014		-.195	.846

Dari Tabel 8 diperoleh informasi sebagai berikut:

- 1) Luas bangunan memberi pengaruh terhadap kapitalisasi sewa ruko sebesar 0.0003 dengan nilai signifikan sebesar $0.001 < 0.05$ (pengaruh signifikan).
- 2) Luas tanah memberi pengaruh terhadap kapitalisasi sewa ruko sebesar 0.0002 dengan nilai signifikan sebesar $0.000 < 0.05$ (pengaruh signifikan).
- 3) Jumlah lantai bangunan memberi pengaruh terhadap kapitalisasi sewa ruko sebesar 0.022 dengan nilai signifikan sebesar $0.021 < 0.05$ (pengaruh signifikan).
- 4) Jenis kawasan memberi pengaruh terhadap kapitalisasi sewa ruko sebesar 0.019 dengan nilai signifikan sebesar $0.072 > 0.05$ (pengaruh tidak signifikan).
- 5) Tipe Jalan memberi pengaruh terhadap kapitalisasi sewa ruko sebesar 0.017 dengan nilai signifikan sebesar $0.102 > 0.05$ (pengaruh tidak signifikan).
- 6) Kepadatan penduduk memberi pengaruh terhadap kapitalisasi sewa ruko sebesar 0.000 dengan nilai signifikan sebesar $0.846 > 0.05$ (pengaruh tidak signifikan).

Pengujian Hipotesis

Tabel 9. Jawaban Hipotesis

	Hipotesis	Kesimpulan
H1	Luas bangunan berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.	Diterima
H2	Luas tanah berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.	Diterima
H3	Jumlah lantai berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.	Diterima
H4	Jenis kawasan berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.	Ditolak
H5	Tipe jalan berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.	Ditolak
H6	Kepadatan penduduk berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.	Ditolak

Pembahasan

Deskriptif Kapitalisasi Sewa Ruko

Hasil analisis terhadap 180 unit ruko di Kota Medan menunjukkan bahwa tingkat kapitalisasi sewa berada pada kisaran 1% hingga 9,4% dengan nilai rata-rata sebesar 2,97% dan standar deviasi sebesar 1,33%. Nilai kapitalisasi yang rendah umumnya terdapat pada ruko dengan lokasi yang sangat strategis dan tingkat permintaan sewa yang tinggi, sedangkan kapitalisasi yang tinggi mencerminkan tingkat risiko yang lebih besar akibat lokasi yang kurang strategis dan potensi kekosongan sewa. Temuan ini sejalan dengan penelitian Syah et al. (2025) dan Letdin et al. (2025) yang menyatakan bahwa variasi tingkat kapitalisasi dipengaruhi oleh risiko pendapatan, kualitas lokasi, dan karakteristik properti. Secara teoritis, hasil ini mendukung pendekatan pendapatan yang menyatakan bahwa tingkat kapitalisasi mencerminkan hubungan antara pendapatan bersih properti dan nilai pasar properti (Brueggeman & Fisher, 2019).

Pengaruh Luas Bangunan terhadap Kapitalisasi Sewa Ruko

Hasil penelitian menunjukkan bahwa luas bangunan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kapitalisasi sewa ruko. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar luas bangunan ruko, semakin besar pula potensi pendapatan sewa yang dapat dihasilkan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Ramadhan (2024) dan Syah et al. (2025) yang menyatakan bahwa luas bangunan merupakan salah satu karakteristik fisik properti yang berpengaruh terhadap tingkat kapitalisasi. Luas bangunan yang lebih besar memungkinkan fleksibilitas pemanfaatan ruang yang lebih optimal sehingga dapat meningkatkan nilai sewa dan menurunkan risiko investasi.

Pengaruh Luas Tanah terhadap Kapitalisasi Sewa Ruko

Hasil penelitian menunjukkan bahwa luas tanah berpengaruh positif dan signifikan terhadap kapitalisasi sewa ruko. Luas tanah yang lebih besar memberikan peluang pemanfaatan lahan yang lebih optimal dan meningkatkan potensi pendapatan properti. Temuan ini sejalan dengan penelitian Syah et al. (2025) dan Taufan (2016) yang menyatakan bahwa karakteristik lahan memiliki pengaruh terhadap tingkat kapitalisasi properti komersial. Hasil penelitian ini mendukung teori highest and best use yang menyatakan bahwa nilai properti ditentukan oleh kemampuan lahan untuk dimanfaatkan secara optimal dalam menghasilkan pendapatan.

Pengaruh Jumlah Lantai terhadap Kapitalisasi Sewa Ruko

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah lantai berpengaruh positif dan signifikan terhadap kapitalisasi sewa ruko. Penambahan jumlah lantai meningkatkan potensi pendapatan sewa melalui penambahan ruang usaha yang dapat dimanfaatkan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Anindita et al. (2022) dan Manganelli et al. (2024) yang menyatakan bahwa karakteristik fisik bangunan berpengaruh terhadap nilai dan tingkat kapitalisasi properti. Namun demikian, variasi kapitalisasi menunjukkan bahwa faktor pemanfaatan lantai dan lokasi tetap berperan penting dalam menentukan tingkat sewa ruko.

Pengaruh Tipe Kawasan terhadap Kapitalisasi Sewa Ruko

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tipe kawasan berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap kapitalisasi sewa ruko. Hal ini menunjukkan bahwa klasifikasi kawasan belum tentu mencerminkan kondisi pasar yang sesungguhnya. Temuan ini sejalan dengan penelitian Miyasto dan Sugiyanto (2024) yang menyatakan bahwa faktor mikro-lokasi dan dinamika pasar lebih menentukan nilai sewa dibandingkan tipe kawasan secara umum. Dengan demikian, tipe kawasan bukan satu-satunya faktor yang menentukan tingkat kapitalisasi sewa ruko.

Pengaruh Tipe Jalan terhadap Kapitalisasi Sewa Ruko

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tipe jalan berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap kapitalisasi sewa ruko. Meskipun aksesibilitas merupakan faktor penting, pengaruh tipe jalan menjadi tidak signifikan ketika diuji bersama variabel lain. Temuan ini berbeda dengan penelitian Apriyana (2019) yang menyatakan bahwa tipe jalan berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa properti. Perbedaan hasil ini menunjukkan bahwa pengaruh tipe jalan sangat bergantung pada kondisi lokasi dan karakteristik properti yang diteliti.

Pengaruh Kepadatan Penduduk terhadap Kapitalisasi Sewa Ruko

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepadatan penduduk berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap kapitalisasi sewa ruko. Temuan ini sejalan

dengan penelitian Riyanto (2020) yang menyatakan bahwa kepadatan penduduk tidak selalu berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa properti. Penelitian Füss et al. (2021) juga menyatakan bahwa hubungan antara kepadatan penduduk dan nilai properti bersifat tidak linier dan sangat bergantung pada konteks lokasi. Dengan demikian, dalam konteks ruko, tingkat kapitalisasi lebih banyak dipengaruhi oleh faktor mikro-lokasi dan karakteristik bangunan dibandingkan indikator demografis makro.

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Luas bangunan berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.
2. Luas Tanah berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.
3. Jumlah Lantai berpengaruh positif signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.
4. Jenis Kawasan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.
5. Tipe Jalan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.
6. Kepadatan penduduk berpengaruh positif tidak signifikan terhadap tingkat kapitalisasi sewa ruko.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriyana, H., & Hertu, D. (2019). Analisis tingkat kapitalisasi properti ruko dalam menentukan nilai pasar wajar dan faktor-faktor yang memengaruhinya di Kota Banjar, Jawa Barat. *Jurnal Ekonomi Pembangunan: Kajian Masalah Ekonomi dan Pembangunan*, 20(2), 141–152. <https://doi.org/10.23917/jep.v20i2.6885>
- Arifin, A., & Lestari, D. (2021). Analisis faktor-faktor yang memengaruhi nilai dan sewa properti komersial. *Jurnal Ilmu Ekonomi Regional*, 16(2), 145–158.
- Badan Pusat Statistik Kota Medan. (2023). Medan dalam angka.
- Bank Indonesia. (2024). Indeks harga properti komersial kuartal IV 2023.
- Brueggeman, W. B., & Fisher, J. D. (2019). *Real estate finance and investments* (16th ed.). McGraw-Hill Education.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2022). Persepsi penilai terhadap penentuan tingkat kapitalisasi properti. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Fisher, J. D., & Martin, R. J. (2014). Commercial property valuation: A review of recent research. *Journal of Property Investment & Finance*, 32(5), 455–467.
- Füss, R., Koller, J. A., & Weigand, A. (2021). Determining land values from residential rents. *Land*, 10(4), 336. <https://doi.org/10.3390/land10040336>

- Letdin, M., Sirmans, G. S., Smersh, G. T., & Zhou, T. (2023). The role of tenant characteristics in retail cap rate variation. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 70(3), 429–456. <https://doi.org/10.1007/s11146-023-09958-9>
- Maha, A. (2019). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kapitalisasi sewa ruko pada kawasan Medan Petisah Kota Medan (Tesis magister). Universitas Sumatera Utara.
- Manganelli, B., Anelli, D., Tajani, F., & Morano, P. (2024). Capitalization rate and real estate risk factors: An analysis of the relationships for the residential market in the city of Rome (Italy). *Real Estate Management and Valuation*, 32, Article 28. <https://doi.org/10.2478/remav-2024-0028>
- Miyasto, E. M. H., & Sugiyanto, F. X. (2024). Model nilai sewa ruang perkantoran pada kawasan pusat bisnis di Jakarta. *Kajian Ekonomi dan Keuangan*, 19(2), Article 141. <https://doi.org/10.31685/kek.v19i2.141>
- Mubarak, R., & Sulastri, S. (2021). Faktor-faktor yang memengaruhi nilai properti komersial di perkotaan. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 14(1), 33–45.
- Perangin-Angin, I. M. (2016). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kapitalisasi sewa ruko pada kawasan Medan Baru Kota Medan (Tesis magister). Universitas Sumatera Utara.
- Pranata, H. (2021). Analisis capitalization rate pada properti komersial di Jakarta. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 14(2), 115–128.
- Prasetyo, A., & Sulistyani, E. (2020). Karakteristik lokasi dan pengaruhnya terhadap kinerja properti ruko pada kawasan permukiman. *Jurnal Manajemen Properti Indonesia*, 5(2), 85–96.
- Ritter, K., Sirmans, C. F., & Turnbull, G. K. (2019). Hedonic pricing and land valuation: Global evidence. *Journal of Real Estate Research*, 41(3), 321–345.
- Riyanto, E. (2020). Faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan nilai sewa properti untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri (ATM). *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*, 1(2), 9–18.
- Standar Penilaian Indonesia. (2018). Standar penilaian Indonesia (Edisi VII). Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.
- Syah, F. M., Fachrudin, H. T., & Siahaan, E. (2025). Factors affecting the capitalization rate of PT. KIM's warehouse property. *COSTING: Journal of Economic, Business and Accounting*, 8(1), 343–356. <https://doi.org/10.31539/costing.v8i1.14056>