

**DETERMINAN HARGA JUAL RUMAH DI SEKITAR
SUNGAI WINONGO**

(Studi Kasus pada Kelurahan Donotirto, Kabupaten Bantul)

***THE DETERMINANTS OF THE SELLING PRICE OF HOUSES
AROUND THE WINONGO RIVER***

(Case Study in Donotirto Village, Bantul Regency)

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana pada
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Oleh:

INTAN PRAMITA SARI

20160430138

PRODI EKONOMI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2020

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya,

Nama : Intan Pramita Sari

Nomor Mahasiswa : 20160430138

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul “DETERMINAN HARGA JUAL RUMAH DI SEKITAR SUNGAI WINONGO” (Studi Kasus pada Kelurahan Donotirto, Kabupaten Bantul) tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepengetahuan saya tidak ada karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila ternyata dalam skripsi ini diketahui terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain maka saya bersedia karya tersebut dibatalkan.

Indramayu, 11 Juni 2020



Intan Pramita Sari

MOTTO

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagi kamu. Dan boleh jadi kamu mencintai sesuatu, padahal ia amat buruk bagi kamu. Allah maha mengetahui sedangkan kamu tidak mengetahui.”

(Al-Baqarah: 216)

“Allah tak akan menyegerakan sesuatu, kecuali jika itu terbaik. Pun juga tak akan melambat-lambatkan sesuatu, jika itu pun yang terbaik.”

(Intan Pramita Sari)

“Everything shall pass.”

(Kurniawan Gunadi)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, kesabaran, keikhlasan serta kemudahan selama proses penyusunan skripsi sehingga dapat berjalan dengan lancar.
2. Kedua orang tua saya, Ayah Rustaja, Ibu Ade Karyatin. Terimakasih atas do'a yang selalu kalian panjatkan, serata segala dukungan moril, material, perhatian, kasih sayang dan restu yang telah diberikan dengan penuh ketulusan, sehingga menjadikan motivasi saya dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
3. Kepada Kakak saya Moh. A. Harits, Mba Windi Restu E.P dan Ponakan saya Moh.P.Arkana. Terimakasih atas do'a dan dukungan dari jauh yang diberikan sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
4. Kepada Edelweis Gent.H yang selalu ada disaat saya membutuhkan seorang pendengar dan tempat untuk diskusi, terimakasih atas do'a serta dukungan dari jauh yang diberikan selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Sahabat-sahabat seperjuangan teruntuk Putri Fatikasari, Pramika Indriani, Bella Monita, Mutiara Rahma, Desla KW, Retno Hayuningtias, Serli Krisnawati, Novi Endah, Wiwin Erna, Arif Subarkah, Ari Himawan, Ricky Aditya dan Wahyu Kharisma yang selalu memberikan dukungan semangat, mendo'akan serta selalu menemani dalam proses skripsi ini.

6. Sahabat pertama saya di Jogja teruntuk Novia Anggraeni (Nopay) dan Novita Rahmawati (Itaya) yang selalu ada menemani dikosan untuk mendukung, mendo'akan dan menghibur disela-sela penyusunan skripsi ini.
7. Dosen pembimbing saya Ibu Dr. Endah Saptutyingsih, SE.,M.Si. yang telah membimbing, memberi masukan dan dukungan selama proses penyelesaian skripsi ini sehingga skripsi ini berjalan dengan baik.
8. Dosen-dosen program studi Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
9. Almamater tercinta Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
10. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya, shalawat serta salam ditunjukkan kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Alhamdulillah dan waasyukurilah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini untuk memperoleh gelar sarjana pada program Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Skripsi dengan judul “Determinan Harga Jual Rumah di Sekitar Sungai Winongo” (Studi kasus pada Kelurahan Donotirto, Kabupaten Bantul). Penulis sangat berharap bahwa skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri dan pembaca serta menjadikan ilmu dan informasi yang bermanfaat. Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P selaku rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, penulis mengucapkan terimakasih atas fasilitas pembelajaran yang telah diberikan sehingga dapat mempermudah dalam menuntut ilmu.
2. Ibu Dr. Endah Saptutyingsih, SE.,M.Si. Selaku dosen pembimbing skripsi yang dengan penuh kesabaran memberikan masukan serta bimbingan selama proses penyelesaian skripsi ini.
3. Kedua orang tua saya, Ayah Rustaja, Ibu Ade Karyatin. Terimakasih atas do’a yang selalu kalian panjatkan, serata segala dukungan moril,

material, perhatian, kasih sayang dan restu yang telah diberikan dengan penuh ketulusan, sehingga menjadikan motivasi saya dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

4. Kepada Kakak saya Moh. A. Harits, Mba Windi Restu E.P dan Ponakan saya Moh.P.Arkana. Terimakasih atas do'a dan dukungan dari jauh yang diberikan sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
5. Kepada Edelweis Gent.H yang selalu ada disaat saya membutuhkan seorang pendengar dan tempat untuk diskusi, terimakasih atas do'a serta dukungan dari jauh yang diberikan selama proses penyusunan skripsi ini.
6. Sahabat-sahabat seperjuangan teruntuk Pramika Indriani, Putri Fatikasari, Bella Monita, Mutiara Rahma, Desla KW, Retno Hayuningtias, Serli Krisnawati, Novi Endah, Wiwin Erna, Arif Subarkah, Ari Himawan, Ricky Aditya dan Wahyu Kharisma yang selalu memberikan dukungan semangat, mendo'akan serta selalu menemani dalam proses skripsi ini.
7. Sahabat pertama saya di Jogja Trimusketir teruntuk Nopay dan Itaya yang selalu ada menemani dikosan untuk mendukung, mendo'akan dan menghibur disela-sela penyusunan skripsi ini.
8. Dosen-dosen program studi Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
9. Almamater tercinta Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

10. Kunto Aji dan Pamungkas dengan lagu-lagunya yang selalu mengiri ketika penyusunan skripsi ini hingga selesai.

11. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari skripsi ini memiliki kekurangan dari segi materi maupun dari segi redaksi dalam mencapai kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun untuk penulisan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat serta wawasan bagi semua pihak.

Yogyakarta, Juni 2020

Penulis

Intan Pramita Sari

DAFTAR ISI

COVER	
HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	12
C. Rumusan Masalah	13
D. Tujuan Penelitian	14
E. Manfaat Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Landasan Teori	16
1. Pengertian Pemukiman	16
2. Pengertian Banjir	17
3. Pengertian Harga Jual	19
4. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Bangunan	20
5. Penilaian Sumber Daya Alam dan Lingkungan	22
6. Valuasi Ekonomi	25
7. Teori <i>Non Market Goods</i>	26

8. HPM (<i>Hedonic Price Method</i>)	27
9. WTP (<i>Willingness To Pay</i>)	32
B. Penelitian Terdahulu	33
C. Hipotesis	38
D. Kerangka Penelitian	40
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Objek Penelitian	41
B. Jenis Penelitian dan Sumber Data	41
C. Teknik Pengumpulan Data	42
D. Teknik Pengambilan Sampel	43
E. Definisi Operasional Variabel Penelitian	44
1. Variabel Independen	44
2. Variabel Dependen	46
F. Analisis Data.....	46
1. Asumsi Klasik.....	46
a. Uji Normalitas	46
b. Uji Heteroskedasitas	47
c. Uji Multikolinearitas	48
2. Fungsi <i>Hedonic Price</i>	48
G. Uji Hipotesis	51
1. Uji Koefisien Determinasi (R^2)	51
2. Uji F Statistik	51
3. Uji t Statistik	52
BAB IV GAMBARAN UMUM	53
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	53
1. Kondisi Kelurahan Donotirto	53
2. Administratif dan Kependudukan Kelurahan Donotirto	55
B. Gambaran Umum Responden	56
1. Karakteristik Responden	56
a. Usia Responden	56
b. Status Marital Responden	57
2. Karakteristik Sosio Ekonomi	58
a. Tingkat Pendidikan Responden	58
b. Jenis Pekerjaan Responden	59
c. Pendapatan Responden	60
3. Lama Tinggal Responden	62

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	63
A. Analisis Data	63
1. Analisis Statistik Deskriptif	63
B. Analisis Asumsi Klasik	66
1. Uji Normalitas	66
2. Uji Heteroskedasitas.....	67
3. Uji Multikolinearitas	69
C. Hasil Regresi Linier Berganda	69
1. Fungsi <i>Hedonic Price</i>	69
2. Perhitungan Harga Implisit Marginal	72
D. Uji Hipotesis	74
1. Uji Koefisien Determinasi (R^2)	74
2. Uji F Statistik	75
3. Uji t Statistik	76
E. Pembahasan	80
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran	89
C. Keterbatasan Penelitian	91
DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN	97

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Bangunan Terdampak Banjir Sungai Winongo.....	7
Tabel 2.1 Tingkat Signifikansi Variabel	38
Tabel 5.1 Statistik Deskriptif Variabel	63
Tabel 5.2 Hasil Uji Normalitas	67
Tabel 5.3 Hasil Uji Heteroskedasitas	68
Tabel 5.4 Hasil Uji Multikolinearitas	69
Tabel 5.5 Hasil Regresi Linier Berganda	71
Tabel 5.6 Hasil Uji Determinasi (R^2)	76
Tabel 5.7 Hasil Uji F	77

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kenaikan Jumlah Penduduk	4
Gambar 2.1 Metode Valuasi <i>Non Market</i>	27
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian	40
Gambar 4.1 Peta Lokasi Kelurahan Donotirto	54
Gambar 4.2 Usia Responden	57
Gambar 4.3 Status Marital Responden	58
Gambar 4.4 Tingkat Pendidikan Responden	59
Gambar 4.5 Jenis Pekerjaan Responden	60
Gambar 4.6 Tingkat Pendapatan Responden	61
Gambar 4.7 Lama Tinggal Responden	62

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tabel Penentuan Jumlah Sampel Isaac and Michael	98
Lampiran 2 Kuesioner Penelitian	99
Lampiran 3 Data Hasil Kuesioner	103
Lampiran 4 Tabel Statistik Deskripsi Variabel	111
Lampiran 5 Uji Normalitas	111
Lampiran 6 Uji Heteroskedasitas	112
Lampiran 7 Uji Multikolinearitas	112
Lampiran 8 Uji Determinasi R^2	113
Lampiran 9 Uji F Statistik	113
Lampiran 10 Uji Regresi Linier Berganda	114
Lampiran 11 Hasil Cek Turnitin	115