

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Penggolongan kebutuhan manusia terdiri dari tiga macam yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan primer tersebut adalah sandang, pangan dan papan (Rintasari, dkk, 2018). Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia setelah kebutuhan sandang dan pangan yang harus diutamakan dalam pemenuhan kebutuhannya. Setiap manusia membutuhkan rumah sebagai tempat untuk berteduh, tempat berlangsungnya aktivitas keluarga dan dapat dijadikan sebagai sarana untuk investasi. Menurut Yudohusodo (1991) menyatakan bahwa perumahan mempunyai fungsi ekonomi yang sangat penting bagi manusia karena rumah merupakan salah satu investasi jangka panjang yang dapat memperkuat jaminan hidup di masa depan. Fungsi rumah pun telah mengalami perubahan, bukan hanya sekedar sebagai tempat berlindung tetapi kini fungsi rumah dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya, seperti rumah yang memiliki lokasi yang strategis, bentuk bangunan yang bagus, dan kondisi lingkungan yang nyaman (Rahmawati, 2017).

Kebutuhan manusia terhadap rumah tinggal selalu mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Masalah pemukiman ini merupakan fenomena umum yang selalu dihadapi oleh kawasan perkotaan dan

pedesaan yang sedang berkembang. Permasalahan yang terjadi adalah peningkatan populasi manusia yang tidak sebanding dengan lahan yang tersedia. Lahan merupakan sumberdaya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia karena lahan merupakan input yang diperlukan untuk setiap bentuk aktivitas manusia. Alih fungsi lahan terjadi disebabkan oleh keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik (Sari,dkk, 2014). Dan saat ini alih fungsi lahan merupakan salah satu adanya perubahan isu lingkungan.

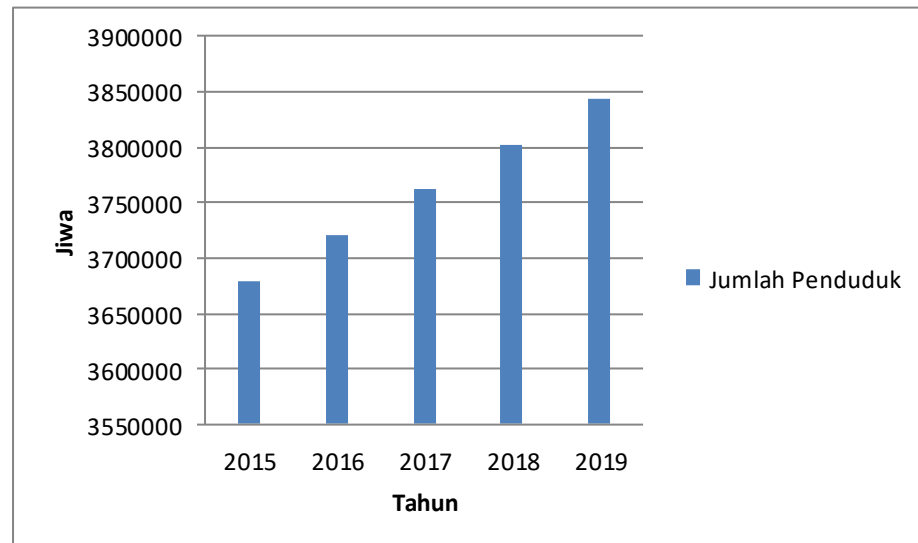
Lingkungan dapat menjadi sumberdaya yang bermanfaat maupun sebagai bahaya. Kondisi lingkungan yang setiap saat mengalami perubahan baik secara cepat maupun perlahan disebabkan oleh berbagai faktor penyebab dan beragam dampaknya. Perubahan terjadi dikarenakan adanya perubahan pada salah satu aspek lingkungan yang secara bersamaan akan mempengaruhi aspek lainnya dari lingkungan tersebut (Rosyidie, 2013). Salah satu contoh perubahan isu lingkungan tersebut menyebabkan terjadi peningkatan peristiwa bencana alam seperti gelombang panas, kekeringan dan banjir yang semakin sering terjadi (Álvarez and Resosudarmo, 2018).

Diantara peristiwa iklim yang terjadi, banjir diakui sebagai peristiwa tahunan yang selama beberapa dekade terakhir terjadi di kota-kota besar khususnya di negara berkembang seperti Asia, dimana peristiwa banjir tersebut sering terjadi pada area pemukiman (World Resources

Institute, 2015). Sebuah penelitian yang dilakukan oleh *World Resources Institute* (2015), pada tahun 2010 Indonesia menduduki peringkat ke 6 dari 164 negara dengan jumlah penduduk terbanyak yang terkena risiko banjir.

Menurut Kodoatie (2013) peristiwa banjir di bagi menjadi dua, yaitu peristiwa yang terjadi pada wilayah yang tidak biasa terjadi banjir dan peristiwa yang terjadi akibat dari luapan air sungai akibat volume debit air yang melebihi kapasitas daya tampung sungai dan tidak mampu dialirkan oleh alur sungai. Banjir biasanya terjadi akibat perubahan iklim yang ekstrem seperti dari curah hujan yang tinggi dalam kurun waktu yang lama.

Banyaknya kebutuhan akan tempat tinggal menjadikan adanya alih fungsi penggunaan lahan di daerah resapan air sehingga menjadi daerah non resapan. Salah satu contoh banyak kawasan bantaran sungai di kota besar menjadi kawasan pemukiman diantaranya ada di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal ini disebabkan karena adanya peningkatan jumlah penduduk di DIY, penambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi. Seperti pada Tabel 1.1 dalam kurun waktu 5 tahun jumlah penduduk di DIY mengalami penambahan penduduk secara perlahan-lahan hingga mencapai 3.842.932 jiwa pada tahun 2019.



Sumber : BPS Provinsi DIY (2020)

**Gambar 1.1.**  
**Kenaikan Jumlah Penduduk di DIY**

Adanya penambahan jumlah penduduk ini yang menyebabkan terjadinya peningkatan rumah tinggal sehingga menyebabkan alih fungsi lahan. Alih fungsi lahan termasuk hal yang merusak tatanan sistem lingkungan yang seharusnya. Peralihan tata guna lahan di daerah resapan air tersebut berpengaruh pada keseimbangan lingkungan air dan tanah. Tanah yang seharusnya di fungsikan sebagai rawa, sawah atau daerah untuk tumbuhnya tanaman, apabila di alih fungsikan menjadi tanah pemukiman, industri atau yang lainnya dapat menghalangi air untuk meresap ke tanah. Apabila pengalihan lahan ini terjadi khususnya pada daerah aliran sungai (DAS) maka secara langsung akan mempengaruhi pada sistem aliran sungai dan kawasan sekitar DAS. Hilangnya atau berkurangnya ketersediaan sumber daya alam dan lingkungan akan berdampak besar bagi kelangsungan umat hidup manusia. Oleh karena itu

Allah SWT berfirman tentang larangan merusak lingkungan, seperti pada surat Al-A'raf ayat 56 yang berbunyi :

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

Artinya :

“Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.” (Q.S Al-Araf:56)

Ayat tersebut menjelaskan bahwa manusia diwajibkan untuk menjaga lingkungan dengan sebaik-baiknya dan melarang manusia untuk membuat kerusakan lingkungan dalam bentuk apapun. Karena pada dasarnya sejak di ciptakannya sumber daya alam dan lingkungan yang ada di bumi ini, Allah SWT tidak menghendaki hasil ciptaan-Nya dirusak dan dieksploitasi sedemikian rupa oleh manusia tanpa disertai adanya tanggung jawab untuk memeliharanya. Allah menghendaki agar manusia sebagai ciptaan yang paling sempurna, untuk merawat dan memelihara ciptaannya tersebut, terutama ciptaan Allah seperti lingkungan dan alam merupakan sebuah kebutuhan yang tidak dapat dipisahkan oleh manusia. Dan jika alam dan lingkungan yang ada di bumi ini dirusak maka dampaknya akan terasa langsung oleh manusia seperti firman Allah SWT dalam surat :

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمَلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ

Artinya :

“Telah tampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebagian dari (akibat) perbuatan mereka agar mereka kembali (ke jalan yang benar).” (Q.S Ar-Rum:41)

Dan dalam ayat ini menegaskan bahwa kerusakan alam akan terjadi dampaknya kepada manusia langsung dapat berupa hal-hal atau peristiwa yang tidak di inginkan seperti bencana alam, supaya kita merasakan apa yang kita perbuat.

Sungai adalah jalan air alami yang mengalir dari dataran tinggi (hulu) ke dataran rendah (hilir) menuju danau, laut atau sungai besar. DIY merupakan kawasan yang dilalui oleh beberapa sungai besar di antaranya yaitu Sungai Code, Sungai Winongo dan Sungai Gajahwong. Sungai Winongo adalah sungai yang berhulu di daerah Kabupaten Sleman dan berhilir di daerah Kabupaten Bantul. Sungai Winongo merupakan salah satu sungai yang ada di DIY yang memiliki kerentanan terhadap kejadian banjir.

Menurut penelitian yang dilakukan (Nursetiawan, dkk, 2019) terdampak banjir di Kabupaten Bantul akibat sungai Winongo dengan menggunakan debit banjir periode ulang berdasarkan skala  $Q_2$ ,  $Q_{10}$  dan  $Q_{25}$ . Debit banjir kala ulang merupakan waktu dimana probabilitas kejadian debit dengan besaran tertentu akan dilampaui sekali dalam jangka waktu tersebut. Berdasarkan hasil penelitian didapatkan data jumlah bangunan terdampak dari adanya banjir sungai Winongo pada Tabel 1.1.

**Tabel 1.1.**  
**Jumlah Bangunan Terdampak Banjir Sungai Winongo**

Kabupaten	Kelurahan/Desa	Jumlah Bangunan Terdampak		
		Q2	Q10	Q25
Bantul	Ngestiharjo	2	2	3
	Tirtonirmolo	79	169	221
	Panggungharjo	31	75	100
	Pendowoharjo	0	1	1
	Timbulharjo	0	0	0
	Sabdodadi	24	50	67
	Trirenggo	44	56	62
	Patalan	30	51	58
	Sumbermulyo	5	27	39
	Srihardono	42	50	55
	Mulyodadi	24	34	39
	Panjangrejo	26	33	36
	Sidomulyo	57	75	80
	Donotirto	197	262	287

Sumber : Saptutyningsih dan Setiawan (2019)

Berdasarkan Tabel 1.1 diperoleh bahwa total jumlah bangunan terdampak akibat skenario debit Q2, Q10 dan Q25 banjir sungai Winongo di Kabupaten Bantul sebanyak 2.494 bangunan. Hal ini terjadi karena wilayah Kabupaten Bantul merupakan daerah bagian hilir yang dilalui oleh sungai Winongo dan karena penampangan sungai bagian hilir itu akan mengecil. Sehingga ketika terjadi aliran air dengan debit air yang banyak dari daerah hulu dan bermuara hingga sampai di daerah sekitar hilir sungai Winongo maka daerah ini berpotensi menerima luapan air yang mengakibatkan banjir dan dampaknya pada daerah tersebut banyak bangunan terdampak akibat banjir terutama pada Kelurahan Donotirto.

Hal ini dikarenakan lokasinya berada pada muara aliran sungai Winongo, sehingga mempengaruhi potensi terjadi banjir. Oleh karena itu, dalam penelitian ini penulis menjadikan Kelurahan Donotirto sebagai lokasi dari penelitian untuk mengetahui harga rumah di sekitar Sungai Winongo. Keberadaan sungai tentu melintasi wilayah padat penduduk dan sebagian penduduk bertempat tinggal yang berpotensi di daerah rawan banjir, hal ini tentunya akan memberikan dampak bagi masyarakat, baik secara fisik, ekonomi maupun sosial. Dari adanya sungai Winongo pula membawa dampak bagi para penduduk disekitarnya, seperti dampak terhadap harga properti atau harga jual rumah.

Perkembangan perumahan yang semakin marak ini, tidak hanya terpusat di kota-kota besar akan tetapi sudah meluas di kota-kota kecil dan pedesaan, dengan berbagai keunggulan yang ditawarkan. Untuk menawarkan sebuah bangunan rumah tentunya harus memiliki atribut-atribut yang menyesuaikan dengan keinginan para pembeli agar dalam proses penentuan harga rumah, nilainya cenderung naik. Menurut Fahirah,dkk (2010) terdapat ciri-ciri adanya permintaan akan tanah dan bangunan (*demand*), adanya kegunaan tanah dan bangunan bagi pemiliknya (*utility*), tanah dan bangunan memiliki kelangkaan (*scarcity*), tanah dan bangunan dapat dipindah tangankan atau dialihkan (*transferability*), serta tanah atau bangunan dapat dinilai dengan uang (*valuabble*).



Dalam melakukan pembelian properti atau rumah, pembeli akan mempertimbangkan faktor harga. Faktor ini untuk melihat kesesuaian harga dari rumah tersebut dengan faktor-faktor pendukung lainnya dan digunakan juga untuk menyesuaikan dengan anggaran yang dimiliki pembeli. Harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa yang nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk tersebut (Kotler, 2005).

Selain melihat dari harga menurut Fahirah,dkk (2010) terdapat faktor lain yang mempengaruhi atau menjadi pertimbangan saat membeli properti atau rumah, yaitu (1) Faktor fisik. Nilai pada suatu properti sangat berpengaruh oleh faktor fisik, karena bentuk dari bangunan itu memberikan nilai secara langsung pada suatu properti. Faktor tersebut dibentuk secara alami maupun oleh tangan manusia. Contoh terbentuk oleh alam seperti topografi, geologi, udara iklim dan lainnya. Sedangkan yang terbentuk oleh manusia seperti ukuran luas bangunan, fasilitas, keadaan lingkungan dan lainnya; (2) Faktor sosial. Faktor ini sangat mempengaruhi suatu nilai properti, sebab dengan komunitas yang dibentuk manusia dapat menciptakan perubahan lingkungan khususnya kehidupan bermasyarakat; (3) Aksesibilitas. Faktor ini juga mempengaruhi nilai dari properti berdasarkan dari yang berkaitan dengan fasilitas yang didapatkan disekitar properti. Seperti ketersediaan transportasi umum, kondisi jalan yang sudah diaspal atau belum, kondisi lebar jalan, jarak ke pusat kota, jarak ke sarana pendidikan, dan jarak ke tempat kerja.

Menurut Fauzi (2014) nilai properti perumahan banyak ditentukan oleh faktor lingkungan, semakin buruk lingkungan itu maka semakin menurunnya nilai properti tersebut. Jarak sungai yang dekat dengan rumah rumah warga dapat memiliki pengaruh terhadap pertimbangan penentuan harga dan minat beli masyarakat. Dari sisi konsumen harga jual dipengaruhi beberapa faktor seperti ketersediaan fasilitas, kondisi lingkungan, luas bangunan maupun lokasi keberadaan rumah tersebut. Menurut Saptutyingsih dan Suryanto (2011), metode yang dapat digunakan untuk penilaian jasa lingkungan salah satunya menggunakan metode *hedonic price* untuk memperkirakan manfaat harga rumah serta nilai kesediaan masyarakat *Marginal Willingness To Pay* (MWTP) di Kelurahan Donotirto.

Metode *hedonic price* adalah suatu model dimana variabel independen berhubungan dengan kualitas. Metode *hedonic price* secara umum dapat diaplikasikan untuk mengevaluasi biaya dari lingkungan, dimana data dari harga lingkungan tidak bisa dilihat secara langsung di pasar. Metode *hedonic price* estimasi harga rumah dilakukan dengan memasukan unsur-unsur yang mempengaruhi harga rumah dan dapat melihat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga rumah.

Terdapat banyak penelitian yang menggunakan metode *hedonic price* untuk memperkirakan manfaat perbaikan kualitas lingkungan terhadap dampak harga jual rumah. Penelitian yang telah dilakukan Ismail,dkk (2019) dan Egbenta,dkk (2015) menunjukkan bahwa metode

*hedonic price* dapat memperkirakan nilai sebuah properti akibat dari kawasan daerah banjir melalui survey pada rumah tangga yang menempati rumah disekitar area tersebut. Metode *hedonic price* banyak diterapkan dalam penelitian ekonomi lingkungan, karena dalam ekonomi lingkungan banyak barang yang harganya tidak nyata atau implisit namun melekat pada barang dan harga implisit berkaitan dengan karakteristik-karakteristik yang dimiliki oleh barang tersebut.

Metode *hedonic price* digunakan untuk mengevaluasi jasa lingkungan dimana kehadiran jasa lingkungan secara langsung mempengaruhi harga pasar tertentu. Menurut Hanley dan Spash (1993), faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga rumah dapat terpengaruhi oleh (1) Karakteristik struktur rumah, seperti luas bangunan, luas tanah, jumlah kamar, status properti; (2) Karakteristik lingkungan sekitar (*neighbourhood*) contohnya akses dengan jalan utama, jarak dengan sekolah, jarak dengan fasilitas kesehatan; (3) Karakteristik lingkungan (*enviromental*) kualitas udara, taman publik, kualitas air tanah.

Seperti penelitian yang dilakukan Rahmawati (2017) dan Rabassa dan Zoloa (2016) karakteristik struktur bangunan atau rumah mempengaruhi secara positif terhadap nilai jual dari bangunan tersebut semakin luas ukuran tanah dan luas bangunan maka nilai jual rumah akan meningkat harganya. Serta karakter dari usia bangunan dan banyaknya jumlah kamar dapat mempengaruhi harganya.

Didukung dengan lokasi dari bangunan yang dilihat dari karakteristik lingkungan sekitar (*neighbourhood*), rumah akan mendapatkan kenaikan nilai jual jika keberadaannya dapat dengan mudah mengakses setiap fasilitas publik yang ada. Seperti kedekatan dengan jalan utama memberikan dampak terhadap harga jual rumah (Lee, 2015). Jauh dekatnya lokasi rumah dengan pusat kota dan sekolah menurut Votsis dan Perrels (2016) dan Ismail,dkk (2019) perlu diketahui keberadaannya. Hal yang sama juga dapat menaikkan harga rumah jika kondisi rumah atau bangunan jauh dari sungai penyebab banjir (Lee, 2015).

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian mengenai dampak dari adanya sungai Winongo di Kelurahan Donotirto yang akan dilakukan dengan menggunakan pendekatan *hedonic price* untuk mengetahui efek terhadap harga jual rumah disekitar daerah banjir dengan judul penelitian “ **Determinan Harga Jual Rumah di Sekitar Sungai Winongo**”.

## **B. Batasan Masalah**

Wilayah penelitian dilakukan di Kabupaten Bantul tepatnya di Kelurahan Donotirto. Penelitian ini akan mengidentifikasi pada harga jual rumah yang disekitar sungai Winongo dengan menggunakan faktor-faktor yang mempengaruhinya berdasarkan karakteristik struktur bangunan (luas bangunan, usia bangunan dan jumlah kamar), karakteristik lingkungan sekitar (jarak ke pusat kota, jarak ke jalan utama dan jarak ke sekolah) dan karakteristik lingkungan (jarak ke sungai dan tinggi genangan banjir).

### **C. Rumusan Masalah**

Menurut penjelasan latar belakang di atas, masalah yang akan dirumuskan dalam penelitian ini adalah analisis pengaruh adanya sungai Winongo di sekitar perumahan penduduk Hal itu berdampak pada harga rumah di daerah tersebut. Oleh karena itu, muncul pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah luas bangunan berpengaruh terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto?
2. Apakah usia bangunan berpengaruh terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto?
3. Apakah jumlah kamar berpengaruh terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto?
4. Apakah jarak dengan pusat kota berpengaruh terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto?
5. Apakah jarak dengan jalan utama berpengaruh terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto?
6. Apakah jarak dengan sekolah berpengaruh terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto?
7. Apakah jarak dengan sungai berpengaruh terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto?
8. Apakah tinggi genangan banjir berpengaruh terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto?

9. Berapa besar nilai *Marginal Willingness To Pay* suatu bangunan untuk perbaikan kualitas lingkungan di Kelurahan Donotirto?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan penjabaran rumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh luas bangunan terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto.
2. Untuk mengetahui pengaruh usia bangunan terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto.
3. Untuk mengetahui pengaruh jumlah kamar terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto.
4. Untuk mengetahui pengaruh jarak dengan pusat kota terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto.
5. Untuk mengetahui pengaruh jarak dengan jalan utama terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto.
6. Untuk mengetahui pengaruh jarak dengan sekolah terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto.
7. Untuk mengetahui pengaruh jarak dengan sungai terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto.
8. Untuk mengetahui pengaruh tinggi genangan banjir terhadap harga jual rumah di Kelurahan Donotirto.
9. Untuk mengetahui *Marginal Willingness To Pay* suatu bangunan untuk perbaikan kualitas lingkungan di Kelurahan Donotirto.

### **E. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian mengenai valuasi ekonomi pengaruh dari dampak banjir ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi :

1. Masyarakat dapat mengetahui informasi sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan pada saat memilih tempat tinggal terutama untuk wilayah di sekitar daerah rawan banjir.
2. Sebagai bahan pertimbangan pemerintah daerah berupa informasi untuk perencanaan atau dalam melakukan kebijakan yang akan dilakukan.
3. Bagi akademik dapat ditunjukan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya dan diharapkan dapat dimanfaatkan serta dikembangkan lebih lanjut dari penelitian.