

**PENGARUH KEBERADAAN INDUSTRI HASIL TEMBAKAU (IHT) TERHADAP  
HARGA RUMAH MENGGUNAKAN PENDEKATAN *HEDONIC PRICE*  
(Studi pada Kawasan Sekitar PR Sukun, Kudus, Jawa Tengah)**

**Novyan Dewa Mepriyanto**

Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas  
Muhammadiyah Yogyakarta. Jl. Brawijaya (Lingkar Selatan), Tamantirto, Kasihan, Bantul,  
Daerah Istimewa Yogyakarta 55183

Email : novyandewaa@gmail.com

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk meneliti seberapa besar pengaruh keberadaan Industri Hasil Tembakau (IHT) terhadap harga rumah. Dampak perkembangan industri yang pesat dapat menimbulkan polusi, akibatnya dapat mempengaruhi harga jual rumah di sekitar lokasi industri. Subjek penelitian ini adalah warga desa yang bertempat tinggal di daerah Industri Hasil Tembakau (IHT) yaitu desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan *hedonic price*. Pengumpulan data primer menggunakan kuesioner dan wawancara kepada 265 responden yang dipilih dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Hasil analisis menunjukkan variabel jarak ke kota tidak berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Sedangkan luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak sekolah, dan polusi air berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus.

Kata Kunci: *Hedonic Price, Marginal Willingness to Pay, Harga Jual Rumah, Polusi Air.*

## **ABSTRACT**

*This study aims to examine how much influence the existence of the Tobacco Product Industry (IHT) on housing prices. The impact of rapid industrial development can cause pollution, as a result it can affect the selling price of homes around industrial sites. The subjects of this study were villagers who resided in the Tobacco Products Industry (IHT), namely Gondosari village, Gebog Sub-District, Kudus District. This research method uses a hedonic price approach. Primary data collection uses questionnaires and interviews to 265 respondents who were selected using the purposive sampling method. The results of the analysis show that the variable distance to the city does not affect the selling price of houses in Gondosari Village, Gebog Sub-District, Kudus District. Whereas the building area, number of rooms, presence or absence of parks, distance to industry, distance to schools, and water pollution have an effect on the selling price of houses in Gondosari Village, Gebog Sub-District, Kudus District.*

*Keywords: Hedonic Price, Marginal Willingness to Pay, Housing prices, Water Pollution.*

## Latar Belakang

Kerusakan lingkungan hidup pada saat ini tidak terlepas dari peran serta manusia. Populasi manusia mempengaruhi keadaan alam. Dengan bertambahnya manusia, mendesak manusia untuk memproduksi produk untuk dikonsumsi dengan merusak alam yang ada disekitarnya. Hasil dari kegiatan produksi tersebut mengeluarkan limbah yang dibuang ke lingkungan. Limbah inilah yang mengakibatkan kerusakan alam khususnya pada lingkungan hidup. Dalam kegiatan produksi tersebut terkadang manusia tidak memikirkan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL).

Isu lingkungan hidup di Indonesia sampai saat ini menjadi perhatian seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan pemanfaatan sumber daya alam sebagai salah satu penunjang terbesar dari sumber pendapatan negara ini. Ketika industrialisasi menjanjikan dapat menyerap tenaga kerja secara besar-besaran dan meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat akan tetapi industrialisasi juga mempunyai potensi membahayakan kesehatan, kesejahteraan masyarakat dan juga lingkungan sekitar kawasan industri tersebut.

Namun kini seiring dengan meningkatnya aktivitas pembangunan ekonomi dan pertumbuhan penduduk mengakibatkan tingginya tekanan terhadap lingkungan hidup yang pada akhirnya akan merusak lingkungan itu sendiri. Sungai sebagai bagian dari lingkungan hidup saat ini kondisinya memprihatinkan. Kondisi-kondisi sungai di Indonesia banyak yang mulai kritis, terjadi kecenderungan perubahan ekosistem sungai yang ditunjukkan dengan adanya degradasi kuantitas dan kualitas air.

Di lain sisi lingkungan industri memberikan dampak yang positif bagi pertumbuhan ekonomi Indonesia. Salah satunya di Kabupaten Kudus yang saat ini terhitung sebagai kabupaten industri. Hal ini disebabkan banyaknya jumlah industri besar di Kabupaten Kudus. Salah satu industri terbesar di Kabupaten Kudus yaitu IHT (Industri Hasil Tembakau) atau rokok. Berkembangnya industri rokok di Kabupaten Kudus mengalami kenaikan yang sangat pesat dan menjadikan Kabupaten Kudus mendapatkan julukan sebagai “Kota Kretek”. Menurut Hasibuan (2015) Industri sendiri dari segi mikro yaitu suatu perkumpulan usaha atau kegiatan pengolahan bahan mentah menjadi barang jadi. Sedangkan dari segi makro yakni industri dapat memiliki nilai tambah. Batasan industri secara mikro merupakan kumpulan suatu usaha atau perusahaan yang menghasilkan barang dan jasa secara makro yaitu dapat menghasilkan pendapatan. Industri merupakan aspek terpenting dalam mempengaruhi perkembangan suatu negara.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan tema “**Pengaruh Keberadaan Industri Hasil Tembakau (IHT) terhadap Harga Rumah Menggunakan Pendekatan *Hedonic Price* (Studi pada Kawasan Sekitar PR Sukun, Kudus, Jawa Tengah)**”.

## Landasan Teori

### 1. Pengertian Lingkungan Hidup

Pengertian lingkungan hidup bisa dikatakan sebagai segala sesuatu yang ada di sekitar manusia atau makhluk hidup yang memiliki hubungan timbal balik dan kompleks serta saling mempengaruhi antara satu komponen dengan komponen lainnya. Pengertian lingkungan hidup yang lebih mendalam menurut UU No 32 Tahun 2009

adalah kesatuan ruang dengan semua benda atau kesatuan makhluk hidup termasuk di dalamnya ada manusia dan segala tingkah lakunya demi melangsungkan perikehidupan dan kesejahteraan manusia maupun makhluk hidup lainnya yang ada di sekitarnya.

## **2. Pengertian Pemukiman**

Menurut Suparno dan Endy (2007), permukiman adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu. Apabila dikaji dari segi makna, pemukiman berasal dari kata *settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Permukiman memiliki 2 arti yang berbeda yaitu : 1. Isi, yaitu menunjuk pada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya. 2. Wadah, yaitu menunjuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya.

Menurut Azwar (1996), Mukono (2000), Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga, dan rumah juga sebagai status lambing social. Menurut UU RI No. 4 Tahun 1992 menjelaskan rumah adalah struktur fisik terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga.

## **3. Pengertian Harga Jual**

Menurut Kotler (2005), harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaatnya karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut. Harga jual adalah nilai berupa uang termasuk semua biaya yang diminta atau seharusnya diminta oleh penjual karena penyerahan barang kena pajak. Tidak termasuk ke dalam harga jual adalah pajak pertambahan nilai yang dipungut dan potongan harga (Soemarso,2007). Harga adalah sejumlah uang yang dibayarkan dalam sebuah transaksi untuk mendapatkan hak milik dari suatu benda. Dalam hal ini harga merupakan fakta yang dibayar oleh pembeli kepada penjual atas suatu barang atau jasa.

## **4. Valuasi Ekonomi**

Valuasi dapat diartikan sebagai usaha untuk mengukur nilai moneter dalam perangkat dan pelayanan lingkungan tentang sumber daya alam (SDA) Mburu (2007). Valuasi ekonomi bertujuan untuk mengukur pertimbangan manusia dalam menentukan kesediaan untuk membayar (*willingness to pay*). Kementerian Negara dan Lingkungan Hidup dalam Soemarno (2010), mengartikan bahwa valuasi ekonomi sumberdaya alam dan lingkungan sebagai : "pengenaan nilai moneter terhadap sebagian atau seluruh potensi sumberdaya alam sesuai dengan tujuan pemanfaatannya". Valuasi ekonomi yang dimaksud adalah nilai ekonomi total (*total net value*), nilai perbaikan atas pencemaran atau kerusakan serta pencegahan atas pencemaran atau kerusakan. Lingkungan sebagai barang publik diartikan sebagai barang yang tidak dapat diukur secara fisik-kuantitatif sehingga sulit untuk menilainya dalam bentuk moneter atau uang, tetapi lingkungan merupakan komoditas yang banyak dibutuhkan.

## 5. Konsep Nilai Ekonomi dan Metode *Hedonic Price*

Pengertian nilai atau value khususnya menyangkut barang dan jasa yang dihasilkan sumber daya alam dan lingkungan, bisa berbeda jika dipandang dari berbagai disiplin ilmu. Oleh karena itu diperlukan suatu persepsi yang sama dari berbagai disiplin ilmu tersebut untuk memberikan *price tag* (harga) pada barang dan jasa yang dihasilkan sumber daya alam dan lingkungan (Fauzi, 2006). Metode *Hedonic Price* digunakan untuk mengevaluasi jasa/servis lingkungan, dimana kehadiran jasa lingkungan secara langsung mempengaruhi harga pasar tertentu. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga rumah dapat dipengaruhi oleh (1) karakteristik lokasi contohnya luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar mandi, jumlah kamar tidur; (2) karakteristik lingkungan contohnya akses kesehatan dan tingkat kriminalitas; (3) kualitas lingkungan yang ditunjukkan oleh tingkat kebisingan dan kualitas udara (Hanley dan Spash, 1993).

Metode *Hedonic Price* digunakan untuk mengevaluasi jasa/servis lingkungan, dimana kehadiran jasa lingkungan secara langsung mempengaruhi harga pasar tertentu. Di dalam penerapannya, bentuk aplikasi dari Metode *Hedonic Price* adalah pasar properti. Harga rumah dipengaruhi oleh banyak faktor : jumlah kamar, luas bangunan rumah, akses, dan lain-lain. Satu faktor penting seperti akses akan menjadi penentu kualitas lingkungan lokal. Jika kita bisa mengontrol faktor-faktor di luar lingkungan, melihat rumah berdasarkan jumlah kamar yang sama, luas bangunan yang sama, akses yang sama, dan lain sebagainya. Kemudian perbedaan sisanya di dalam harga rumah akan bias menunjukkan hasil dari perbedaan lingkungan.

## 6. Pengertian *Hedonic Price*

Metode *Hedonic Price* menekankan pada pengukuran manfaat lingkungan yang melekat pada barang atau jasa yang memiliki harga pasar. Metode ini didasarkan pada gagasan bahwa barang pasar menyediakan pembeli dengan sejumlah jasa, yang beberapa diantaranya bisa merupakan kualitas lingkungan. Penerapan umum teknik penilaian ini adalah pada pendekatan nilai properti dan pendekatan perbedaan upah.

## 7. *Non Market Goods*

Non market goods adalah sekelompok barang dan jasa yang jumlah atau kualitas barang tersebut tidak diperjual belikan di pasar. Artinya, non-market goods merupakan barang dan jasa yang tidak memiliki nilai moneter secara eksplisit dalam satuan mata uang atau tidak memiliki harga pasar. Adapun contoh non-market goods diantaranya adalah barang lingkungan, seperti udara bersih, populasi ikan, ataupun kesehatan. Dalam beberapa literatur disebutkan non-market goods seringkali diabaikan dan diberi bobot yang tidak tepat, padahal barang tersebut tergolong memberi manfaat yang cukup besar terhadap masyarakat, sehingga perlu identifikasi akan non-market goods agar dapat menempatkan nilai moneter pada barang tersebut. Teori valuasi untuk non-market goods merupakan perkembangan dari teori harga barang pasar neoklasik.

## 8. Konsep *Willingness To Pay*

Secara umum, *willingness to pay* merupakan pengukuran maksimum seseorang yang ingin mengorbankan barang dan jasa dengan tujuan memperoleh barang dan jasa yang dihasilkan dari sumber daya alam dan lingkungan yang lainnya dengan kualitas dan pelayanan yang lebih baik. Dengan menggunakan pengukuran ini, nilai ekologis ekosistem dapat “diterjemahkan” ke dalam bahasa ekonomi dengan mengukur nilai moneter barang dan jasa. Konsep *willingness to pay* sebenarnya adalah harga ditingkat

konsumen dimana merefleksikan nilai barang atau jasa serta pengorbanan untuk mendapatkannya (Simonson dan Drolet, 2003 dalam Ayu 2014). Berdasarkan grafis, *willingness to pay* terletak di bawah area kurva permintaan. Surplus konsumen adalah perbedaan antara jumlah yang dibayarkan oleh konsumen untuk barang dan jasa dengan kesediaan untuk membayar. Surplus konsumen timbul dikarenakan konsumen menerima kelebihan dari yang dibayarkan dan kelebihan ini berakar pada hukum utilitas marjinal yang semakin menurun. Manfaat yang diperoleh konsumen karena dapat membeli semua unit barang atau jasa pada tingkat harga rendah yang sama dapat dicerminkan oleh surplus konsumen (Samuelson dan Nordhaus, 1990 dalam Riahayu, 2017).

## **METODE PENELITIAN**

### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan merupakan jenis penelitian kuantitatif non eksperimental yaitu menggunakan metode kuantitatif survei. Peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara menyebarkan kuisisioner kepada responden yang telah ditentukan dengan menggunakan teknik pengambilan *purposive sampling*.

### **B. Populasi dan Sampel**

#### 1. Populasi Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah warga Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus di sekitar PR. Sukun dengan jumlah keseluruhan penduduk pada tahun 2017 dengan berjumlah 12.388 jiwa.

#### 2. Metode Sampel Penelitian

Karena dalam pemilihan sampel mempunyai tujuan untuk memilih sampel yang mampu memberikan informasi mengenai harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, maka diperoleh jumlah sampel yang akan digunakan sebagai responden oleh peneliti yang ditentukan besarnya sampel pada penelitian ini menggunakan rumus Isaac dan Michele dengan tingkat signifikansi 10% adalah berjumlah 265 responden.

### **C. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Penelitian ini dimulai pada tanggal 5 Januari 2019 hingga tanggal 5 Maret 2019.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Penelitian ini dilakukan dengan metode survei yaitu dengan cara membagikan angket kuisisioner. Metode angket yaitu teknik pengumpulan data yang di laksanakan dengan cara mambagikan atau menyebar angket yang berisi beberapa pertanyaan kepada responden atau narasumber (Sugiono, 2004).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN**

### **A. Analisis Data**

#### **1. Analisis Statistik Deskriptif**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian terkait harga jual rumah di Desa Gondosari. Berikut ini adalah hasil analisis deskriptif yang telah dilakukan secara rinci dapat dilihat pada tabel 5.1 di bawah :

**Tabel 5.1**  
**Deskriptif Statistik Variabel**

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Harga	265	275000000	450000000	343396226.42	55891310.792
Luas Bangunan	265	90	405	185.15	89.031
Jumlah Kamar	265	2	5	2.99	.935
Ada Tidaknya Taman	265	0	1	.45	.499
Jarak ke Industri	265	500	4000	2203.77	1166.119
Jarak ke Kota	265	10000	14000	12041.51	1406.887
Jarak ke Sekolah	265	500	1500	994.72	322.705
Polusi Air	265	6.0	6.8	6.455	.2898
Valid N (listwise)	265				

Sumber : Data Primer diolah dengan SPSS, 2019

Jika dilihat dari Tabel 5.1 nilai terendah untuk harga adalah Rp 275.000.000,00 dan nilai tertinggi untuk variabel harga adalah Rp 450.000.000,00. Nilai rata-rata untuk variabel Harga adalah Rp 343.396.226,42 yang menandakan bahwa variabel harga didominasi Rp. 300.000.000,00 sampai dengan Rp. 350.000.000,00.

Berdasarkan Tabel 5.1 diatas nilai terendah untuk luas bangunan adalah 90 m<sup>2</sup> dan nilai terbesar untuk luas bangunan adalah 405 m<sup>2</sup>. Nilai rata-rata untuk luas bangunan 181.15 m<sup>2</sup> yang menandakan bahwa luas bangunan didominasi 155 m<sup>2</sup> sampai dengan 225 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan Tabel 5.1 diatas nilai terendah untuk jumlah kamar adalah 2 kamar dan nilai terbesar untuk jumlah kamar adalah 5 kamar. Nilai rata-rata untuk jumlah kamar 2.99 yang menandakan bahwa jumlah kamar didominasi 2 kamar sampai dengan 4 kamar.

Berdasarkan Tabel 5.1 diatas nilai terendah untuk ada tidaknya taman adalah 0 dan nilai terbesar untuk ada tidaknya taman adalah 1. Nilai rata-rata untuk ada tidaknya taman 0.45 yang menandakan bahwa ada tidaknya taman didominasi 2 kamar sampai dengan 4 kamar.

Berdasarkan Tabel 5.1 diatas nilai terendah untuk jarak ke industri adalah 500 meter dan nilai terbesar untuk jarak ke industri adalah 4000 meter. Nilai rata-rata untuk jarak ke industri 2203.77 yang menandakan bahwa jarak ke industri didominasi 2000 meter sampai dengan 2500 meter.

Berdasarkan Tabel 5.1 diatas nilai terendah untuk jarak ke kota adalah 10000 meter dan nilai terbesar untuk jarak ke kota adalah 14000 meter. Nilai rata-rata untuk jarak ke kota 12041.51 yang menandakan bahwa jarak ke kota didominasi 12000 meter sampai dengan 13000 meter.

Berdasarkan Tabel 5.1 diatas nilai terendah untuk jarak ke sekolah adalah 500 meter dan nilai terbesar untuk jarak ke sekolah adalah 1500 meter. Nilai rata-rata untuk jarak ke sekolah 994.72 yang menandakan bahwa jarak ke sekolah didominasi 900 meter sampai dengan 1000 meter.

Berdasarkan Tabel 5.1 diatas nilai terendah untuk polusi air adalah 6.0 pH dan nilai terbesar untuk polusi air adalah 6,8 pH. Nilai rata-rata untuk polusi air 6,455 yang menandakan bahwa polusi air didominasi 6 pH sampai dengan 6,8 pH.

## B. Analisis Asumsi Klasik

### 1. Uji Normalitas

Uji ini adalah untuk menguji apakah pengamatan berdistribusi secara normal atau tidak, uji ini menggunakan kolmogorov smirnov. Hasil uji Normalitas dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 5.2**  
**Hasil Uji Normalitas**

	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>
	Signifikansi
Unstandardized Residual	1.051

Sumber : Data Primer diolah dengan SPSS, 2019

Berdasarkan hasil pada tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai *asympt.sig* sebesar 1.051 lebih besar dari 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa data tersebut berdistribusi normal.

### 2. Uji Heteroskedastisitas

Suatu asumsi penting dari model regresi linier klasik adalah bahwa gangguan (*disturbance*) yang muncul dalam regresi adalah homoskedastisitas, yaitu semua gangguan tadi mempunyai varian yang sama. Hasil uji Heteroskedastisitas dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 5.3**  
**Uji Heteroskedastisitas**

Variabel	Sig	Batas	Keterangan
Luas Bangunan	0,270	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Jumlah Kamar	0,508	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Ada Tidaknya Taman	0,102	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Jarak ke Industri	0,606	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Jarak ke Kota	0,062	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Jarak ke Sekolah	0,835	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Polusi Air	0,980	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas

Sumber : Data Primer diolah dengan SPSS, 2019

Berdasarkan Tabel 5.3 dapat diketahui bahwa nilai probabilitas lebih besar dari 5%, dengan demikian variabel yang diajukan dalam penelitian tidak terjadi heterokedasitas.

### 3. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas. Model regresi yang baik

seharusnya tidak terjadi korelasi antar variabel bebas. Untuk mengetahui ada atau tidaknya multikolinieritas maka dapat dilihat dari nilai Varians Inflation Factor (VIF) dan tolerance ( $\alpha$ ).

**Tabel 5.4**  
**Uji Multikolinieritas**

Variabel	Tolerance	VIF	Keterangan
Luas Bangunan	0,534	1.872	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Jumlah Kamar	0,563	1.777	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Ada Tidaknya Taman	0,961	1.041	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Jarak ke Industri	0,913	1.095	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Jarak ke Kota	0,992	1.008	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Jarak ke Sekolah	0,991	1.009	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Polusi Air	0,934	1.071	Tidak Terjadi Heteroksiditas

Sumber : Data Primer yang diolah dengan SPSS, 2019

Berdasarkan pada hasil Tabel 5.4 semua varibel independen tidak terjadi multikolinieritas terhadap variabel dependen karena VIF kurang dari 10.

### C. Hasil Regresi Linier Berganda

#### 1. Hasil Regresi Linier Berganda

**Tabel 5.5**  
**Hasil Regresi Linier Berganda**

Variabel	Koefisien
Intercept	17,527 (0,332)
LnLuasBangunan (LB)	0,257* (0,011)
LnJumlahKamar (JK)	0,095* (0,015)
AdaTidaknyaTaman (ATT)	0,019** (0,008)
LnJarakKeIndustri (JKI)	0,013** (0,006)
LnJarakKeKota (JKK)	0,016 (0,032)
LnJarakKeSekolah (JKS)	0,027** (0,011)
LnPolusiAir (PA)	0,138*** (0,081)
F Hitung	228,215
Harga Jual Rumah (Y)	Variabel dependen

Dependen variabel : Harga Jual Rumah; ( ) menunjukkan koefisien standart Error; \* Signifikansi pada level 1% ( $\alpha = 0,01$ ); \*\* Signifikansi pada level 5% ( $\alpha = 0,05$ ); \*\*\* Signifikansi pada level 10% ( $\alpha = 0,01$ )

Berdasarkan uji-t pada Tabel 5.5, dapat disimpulkan bahwa variabel luas bangunan dan jumlah kamar berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah pada level 1 persen atau 0,01. Pada variabel ada tidaknya taman, jarak ke industri, dan jarak ke sekolah berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah pada level 5 persen atau 0,05. Variabel polusi air berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah pada level 10 persen atau 0,1. Sedangkan, variabel jarak ke kota tidak mempengaruhi secara signifikan terhadap harga jual rumah.

2. Perhitungan Marginal Implisit Harga

Turunan pertama dari fungsi *hedonic price* dapat diartikan sebagai fungsi harga marginal implisit untuk suatu barang lingkungan. Fungsi harga marginal implisit untuk konsentrasi pH yang diperoleh untuk air sumur warga di Desa Gondosari dengan mengambil turunan dari fungsi harga *hedonic price* sehubungan dengan pH (X7) diberikan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{implisit harga} &= 343396226,42 \cdot \left(\frac{1}{0.138}\right) \\ &= 2488378452 \end{aligned}$$

Oleh karena itu, marjinal harga implisit untuk memperbaiki kadar pH air bersih dihitung berjumlah Rp. 2.488.378.452,00. Hasil ini dengan jelas mengidentifikasi kualitas air sebagai faktor penting, bersama dengan karakteristik struktural dan lingkungan, dalam menentukan permintaan untuk transaksi harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus.

**D. Uji Hipotesis**

1. Uji signifikansi variabel secara bersamaan 0 (Uji F)

Uji F dilakukan bertujuan untuk mengetahui variabel independen memiliki pengaruh atau tidak terhadap variabel independen adalah apabila F hitung lebih besar dari F tabel maka H0 ditolak dan H1 diterima yang artinya variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen. Berikut hasil uji F dalam penelitian ini:

**Tabel 5.6**

Hasil Uji Variabel Secara Bersama-sama (Uji F)

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
Regression	5.854	7	.836	228.215	.000 <sup>b</sup>
Residual	.942	257	.004		
Total	6.796	264			

Sumber : Data Primer yang diolah dengan SPSS, 2019

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda Uji F diketahui bahwa nilai signifikan sebesar 0,000. Dengan menggunakan tingkat kepercayaan ( $\alpha$ ) = 0,05, maka nilai signifikan penelitian ini 0,000 < 0,05. Maka dapat disimpulkan bahwa H1 diterima dan berarti bahwa variabel independen luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke

sekolah, dan polusi air secara bersama-sama memiliki pengaruh terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah dalam penelitian ini.

## 2. Uji Koefisien Determinasi

Uji koefisien determinasi merupakan pengujian untuk mengetahui bagaimana variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen dengan model regresi tersebut. Nilai koefisien relasi dalam analisis regresi linier berganda ditunjukkan dengan nilai R. Berikut adalah hasil uji koefisien determinasi dalam penelitian ini:

**Tabel 5.7**  
Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )  
Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of Estimate
1	.928 <sup>a</sup>	.861	.858	.06054

Sumber : Data Primer yang diolah dengan SPSS, 2019

Berdasarkan hasil perhitungan Tabel 5.7, menunjukkan bahwa nilai R sebesar 0,928, sehingga hubungan antara variabel independen yaitu luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah, dan polusi air memiliki hubungan yang kuat. Kemudian, nilai uji koefisien determinasi dapat dilihat dari nilai adjusted R Square.

Dari Tabel 5.7 bahwa nilai adjusted R<sup>2</sup> dalam penelitian ini sebesar 0,858. Maka, ini berarti bahwa variabel independen dalam penelitian ini yaitu luas bangunan (LB), jumlah kamar (JK), ada tidaknya taman (ATT), jarak ke industri (JKI), jarak ke kota (JKK), jarak ke sekolah (JKS), dan polusi air (PA) mampu menjelaskan variabel dependen harga jual rumah (Y) sebesar 85,8 persen. Sehingga sisanya 14,2 persen di jelaskan oleh variabel lain diluar model penelitian ini.

## E. Pembahasan

Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, dan jarak ke sekolah berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Sedangkan variabel jarak ke kota dan polusi air di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus tidak berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Adapaun berikut penjelasan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan :

### 1. Luas Bangunan

Variabel luas bangunan dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Penelitian ini sejalan dengan yang dilakukan oleh Saptutyningsih (2013) yang menyatakan bahwa luas bangunan dapat mempengaruhi harga jual rumah masyarakat. Hal ini berarti bahwa jika semakin unit cost lahannya tinggi serta bertambah luas bangunan maka akan semakin bertambah harga jual rumah di Desa Gondosari. Peningkatan harga jual rumah

terjadi apabila luas bangunan tersebut semakin besar dan banyaknya jumlah ruangan untuk memwadhahi anggota keluarga akan meningkatkan keinginan masyarakat untuk membeli rumah tersebut. Penelitian ini sejalan dengan yang dilakukan oleh Saptutyingsih (2013) yang menyatakan bahwa luas bangunan dapat mempengaruhi harga jual rumah masyarakat.

Hal yang sama terdapat pada penelitian yang dilakukan oleh Ondrina (2012) dan Syabri (2011), yang mengatakan bahwa luas bangunan sangat berpengaruh dalam menentukan tingkat harga jual rumah. Hal ini dikarenakan apabila luas bangunan itu besar maka akan meningkatkan harga serta keinginan lebih masyarakat untuk memiliki rumah tersebut.

## 2. Jumlah Kamar

Variabel jumlah kamar dalam penelitian ini memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Penelitian ini sejalan dengan Pertiwi (2014); Komarova (2009) yang menjelaskan bahwa jumlah kamar mempengaruhi harga jual rumah. Hal ini berarti bahwa jika semakin besar unit cost setiap ruangan dan banyaknya jumlah kamar di rumah maka akan semakin tinggi tingkat harga jual rumah. Peningkatan harga jual rumah terjadi apabila rumah tersebut terdapat banyak kamar yang berarti rumah tersebut sangat memwadhahi ruangan tidur untuk keperluan keluarga besar.

Penelitian ini sejalan dengan Eilers dan Elhorst (2013); Murty dan Gulati (2004) yang menjelaskan bahwa jumlah kamar mempengaruhi harga jual rumah. Hal ini dikarenakan kamar merupakan ruangan yang penting di dalam rumah. Semakin banyak jumlah kamar maka akan semakin besar juga untuk menampung keluarga di rumah.

## 3. Ada Tidaknya Taman

Variabel ada tidaknya taman dalam penelitian ini memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Saptutyingsih (2013) yang menyatakan bahwa adanya taman berhubungan positif dengan harga jual rumah. Hal ini berarti taman merupakan fasilitas yang berpengaruh pada tingkat harga jual rumah. Jika semakin dekat keberadaan taman di sekitar rumah maka dapat menambah nilai fasilitas dan dapat dimanfaatkan untuk area bermain. Serta memberikan udara di sekitar rumah yang sejuk dan nyaman sehingga kualitas paru-paru menjadi lebih baik. Hal tersebut dapat meningkatkan harga jual rumah tersebut.

Penelitian ini juga sejalan dengan Dziauddin dkk (2013); Lin dan Hwang (2003) yang menjelaskan bahwa apabila terdapat taman sebagai area bermain dapat meningkatkan fasilitas perumahan maka akan meningkatkan juga nilai tambah harga jual rumah di daerah tersebut. Hal ini dikarenakan bahwa taman dapat memberikan nilai jual lebih untuk pembeli.

## 4. Jarak ke Industri

Variabel jarak ke industri dalam penelitian ini memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Murty,

dkk (2003) yang menyatakan bahwa jarak ke industri dengan harga jual rumah mempunyai pengaruh yang signifikan. Hal ini karena rumah yang berlokasi di dekat industri sangat menguntungkan bagi pengembang perumahan, yang diharapkan lebih mengembangkan pemukiman berwawasan lingkungan.

Penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Syabri (2011) yang menyatakan bahwa jarak ke industri dengan harga jual rumah mempunyai pengaruh. Hal ini karena banyaknya pekerja industri yang memilih untuk tinggal di sekitar lokasi industri karena waktu waktu tempuh bekerja mereka dekat dan mempunyai banyak waktu untuk beristirahat di rumah.

#### 5. Jarak ke Kota

Variabel jarak ke kota dalam penelitian ini memberikan pengaruh yang tidak signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Putri dan Jamal (2014); Kurniawan (2018) yang menyatakan bahwa lokasi tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga jual rumah. Hal ini dikarenakan bahwa lokasi menjadi pilihan terakhir dalam membeli rumah. Sehingga walaupun lokasi rumah jauh dari kota tidak memberikan efek harga jual rumah yang signifikan.

Penelitian ini berlawanan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Putri (2012) yang mengatakan bahwa jarak ke kota memiliki pengaruh signifikan dalam menentukan harga jual rumah. Hal ini dikarenakan bahwa semakin dekat dengan kota maka akan semakin menunjang dalam akses ke lokasi pekerjaan.

#### 6. Jarak ke Sekolah

Variabel jarak ke sekolah dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Penelitian ini sejalan dengan Saptutyningasih (2013); Lin dan Hwang (2003) yang menyatakan bahwa jarak ke sekolah mempengaruhi harga jual rumah. Hal ini berarti bahwa semakin dekat dengan fasilitas penunjang pendidikan maka akan semakin tinggi nilai jual rumah.

Penelitian ini sejalan dengan Rahmawati (2017); Komarova (2005) yang mengatakan jarak ke pusat pendidikan dapat mempengaruhi penetapan harga jual rumah. Hal ini karena semakin dekat akses pendidikan maka akan semakin baik tingkat karakteristik lingkungan sekitar di daerah tersebut.

#### 7. Polusi Air

Variabel polusi air dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Penelitian ini sejalan dengan Putri (2012); Saptutyningasih (2013); Moaz (2005) yang menyatakan bahwa tingginya polusi air mempengaruhi harga jual rumah di daerah. Hal ini diduga karena rata-rata air sumur di daerah tersebut yang kadar pH nya tidak memenuhi baku mutu tersebut hanya digunakan sebagai mencuci dan memasak saja. Kemudian air bersih untuk mandi dan konsumsi rata-rata lebih mengandalkan air bersih dari PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum).

Penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Pertiwi (2014); Komarova (2009) yang mengatakan bahwa karakteristik lingkungan

yaitu tidak adanya polusi memberikan dampak yang positif dan signifikan terhadap harga rumah. PR. Sukun sadar bahwa kelestarian lingkungan harus dijaga supaya memberikan daya dukung kehidupan masyarakat sekitar dan tentunya untuk mendukung kelangsungan usaha serta tidak segan untuk menginvestasikan dananya dalam pengelolaan limbah dengan cara membangun instalasi pengelolaan limbah sesuai dengan standar pemerintah dan memberikan penghijauan di sekitar lingkungan pabrik yang baik.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. *Marginal Willingness to Pay* berasal dari harga implisit untuk mengurangi pH air bersih. Dihitung dengan rumus harga implisit yang berjumlah Rp. 2.488.378.452,00. Hasil ini dengan jelas mengidentifikasi kualitas air sebagai faktor penting, bersama dengan karakteristik struktural dan lingkungan, dalam menentukan permintaan untuk transaksi harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus.
2. Hasil uji regresi linier berganda menunjukkan terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual rumah yaitu luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke sekolah. Sedangkan jarak ke kota tidak memiliki pengaruh terhadap harga rumah di Desa Gondosari.
3. Jarak ke kota tidak mempengaruhi harga jual rumah di Desa Gondosari dikarenakan banyak masyarakat disana yang bekerja di sekitar PR. Sukun tersebut yang jaraknya jauh dari kota. Masyarakat lebih memilih tinggal di sekitar daerah PR. Sukun tersebut dikarenakan lamanya jam bekerja mereka, maka masyarakat lebih memilih tinggal di dekat dengan lokasi pekerjaan mereka agar waktu untuk istirahat mereka tidak berkurang.
4. Luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman memiliki pengaruh positif terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari. Luas, banyaknya ruang kamar, serta adanya taman di sekitar bangunan dapat menambah harga jual. Hal ini dikarenakan bangunan yang memiliki luas yang besar, ruang kamar yang banyak, serta dekat dengan taman maka akan meningkatkan minat masyarakat untuk membeli rumah tersebut.
5. Jarak ke industri dan jarak ke sekolah memiliki pengaruh positif terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari. Dari segi bisnis, rumah yang berlokasi dekat dengan PR. Sukun sangat menguntungkan sehingga para pengembang perumahan diharapkan lebih mengembangkan pemukiman berwawasan lingkungan. Serta PR. Sukun juga menjamin kualitas lingkungan sekitar pabriknya baik dan tidak segan memberikan investasinya untuk lingkungan sekitarnya.
6. Polusi air memiliki pengaruh positif terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari. Apabila pH air di daerah tersebut mendekati rata-rata maksimal pH maka akan menaikkan harga rumah tersebut. Hal ini dikarena air merupakan kebutuhan primer di rumah tangga yang harus tersedia dan terpenuhi dengan baik.

## **B. Keterbatasan Penelitian**

1. Penelitian ini hanya dilakukan di 11 RW yang terletak di Desa Gonodsari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Diharapkan penelitian selanjutnya dilakukan diseluruh kecamatan yang ada di Kecamatan Gebog, sehingga dapat dibandingkan dengan penelitian terdahulu.
2. Penelitian ini hanya menggunakan 7 variabel independen dan 1 variabel dependen. Sehingga untuk penelitian berikutnya diharapkan dapat menambah variabel independen lainnya.
3. Penelitian ini menggunakan alat analisis *Hedonic Price*. Adapaun kelemahan alat analisis ini adalah *Hedonic Price* yaitu terdapat timbulnya bias, bias muncul dari strategi yang keliru dari rancangan penelitian. Disarankan penelitian berikutnya untuk menggunakan metode yang berbeda, sehingga peneliti dapat membandingkan dengan penelitian terdahulu.

## **C. Saran**

Berdasarkan hasil dan kesimpulan, penulis mengajukan saran sebagai berikut :

1. Dikarenakan variabel luas bangunan berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Maka dari itu, diharapkan bagi penjual rumah dapat menaikkan harga jual bangunannya berdasarkan luas bangunan yang mereka miliki. Apabila semakin luas bangunan maka akan semakin tinggi dalam menetapkan harga jual rumah. Serta saran bagi calon pembeli untuk mempersiapkan budget rumah yang lebih apabila ingin memiliki luas bangunan yang di lebih luas.
2. Dikarenakan variabel jumlah kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Maka dari itu, penjual rumah diharapkan untuk mempertimbangkan menilai harga jual bangunannya berdasarkan banyaknya jumlah kamar yang ada. Apabila semakin banyak jumlah ruang kamar maka akan semakin tinggi harga jual rumah.
3. Dikarenakan variabel *dummy* ada tidaknya taman berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Maka dari itu, untuk pengembang perumahan sekitar agar meningkatkan adanya fasilitas taman disekitar rumah yang dapat meningkatkan harga jual rumah.
4. Dikarenakan variabel jarak ke industri berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Maka dari itu, untuk pengembang perumahan agar dapat meningkatkan fasilitas dan akses menuju ke daerah industri. Apabila fasilitas dan akses menuju ke daerah industri baik maka akan dapat menaikkan harga jual rumah.
5. Dikarenakan variabel jarak ke kota tidak berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Maka dari itu dapat dijadikan gambaran calon pembeli rumah apabila tidak menjadi suatu masalah apabila memiliki rumah jauh dari kota namun dapat memiliki fasilitas-fasilitas yang dapat menunjang sesuai dengan keperluan hariannya dan dekat dengan lokasi pekerjaan.

6. Dikarenakan variabel jarak ke sekolah berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Maka dari itu bagi calon pembeli rumah dapat mempertimbangkan memiliki rumah yang dekat dengan penunjang pendidikan maka dapat lebih hemat serta efisien untuk mengantar anak berpergian ke sekolah.
7. Dikarenakan variabel polusi air berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus. Saran bagi pemilik rumah atau pengembang perumahan agar dapat membuat sistem air bersih yang lebih baik dengan cara membuat sistem air sumur sesuai dengan rekomendasi dinas lingkungan hidup atau mengikuti program langganan air bersih PDAM (perusahaan daerah air minum). Hal ini dapat meningkatkan harga jual rumah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Azwar, S. (2000). *Sikap Manusia, Teori dan Pengukurannya*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Jogja Offset.
- Basuki, A., & Imamudin. (2014). *Elektronik Data Prosesing (SPSS 15 dan EVIEWS 7)*. Yogyakarta: Danisa Media.
- Basuki, A., & Yuliadi, I. (2015). *Ekonometrika Teori & Aplikasi*. Yogyakarta: Mitra Pustaka Nurani.
- Chen, Ching-Fu., & Rothschild, R. (2010). *An Application of Hedonic Pricing Analysis to the Case of Hotel Rooms in Taipei*. *Tourism Economics* 16(3):0-0. September 2010.
- Danusaputro, M. (1985). *Hukum Lingkungan*. Jakarta: Buku I Umum hlm 67.
- Dziauddin, M. F., Alvanides, D., & Powe, N. (2013). Estimating the Effect of Light Rail Transit (LRT) System on the Property Values in Klang Valley, Malaysia: A Hedonic House Price Approach. *Journal Teknologi (Sciences & Engineering)*, eISSN 2180-3722.
- Eilers, L., & Elhorst, J., Paul. (2015). *Spatial Dependence in Apartmet Offering Prices in Hamburg, Germany*. Netherlands: *Journal Department of Economics, Econometrics and Finance*.
- Fauzi, A. (2004). *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Fauzi, A. (2006). *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ghozali, I. (2011). *Apalikasi Analisis Multivariat dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hanley, N., & C.L. Spash. (1993). Metode harga hedonik. *Cost Benefit Analysis and Environmental*. Edward Elger Publishing Limited. England. Vol 104, No 427. Pp 14881490.
- Husein, H M. (2000). *Lingkungan Hidup*. Jakarta: Bumi Aksara hlm 19.
- Klabat University, Definisi Lingkungan, [www.coursehero.com/file/10195170/Lingkungan-adalah-kombinasi-antara-fisik-yang-mencakup-keadaan-sumber-daya-alam-seperti-tana/](http://www.coursehero.com/file/10195170/Lingkungan-adalah-kombinasi-antara-fisik-yang-mencakup-keadaan-sumber-daya-alam-seperti-tana/). Diakses pada tanggal 20 Desember 2018 pkl 08.00 WIB.

- Kogan, M., Alexander, G., Kotelchuck, M., & Nugey, D. (1994). Relation of the content of prenatal care to the risk of low birth weight. *Journal of the American Medical Association*, 271(1):1340-1345.
- Komarova, V. (2009). *Valuing Environmental Impact of Air Pollution in Moscow with Hedonic Prices*. World Academy of Science: Engineering and Technology 57 2009.
- Kotler, P. (2005). *Manajemen Pemasaran*. Jakarta: PT. Indeks Gramedia.
- Kurniawan, Y D. (2018). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Rumah di Kota Madiun. *Thesis Universitas Muhammadiyah Surakarta*.
- Lin, J. J., & Hwang, C. H. (2003). *Analysis of Property Prices Before and After the Opening of the Taipei Subway System*. Taipei: Springer-Verlag, October 2003.
- Moaz, A A. (2005). *Hedonic Valuation of Marginal Willingness to Pay for Air Quality in Metropolitan Damascus*. Forum of International Development Studies. 3 September 2005.
- Murty, M., S. Gulati and A. Banerjee. (2003). *Hedonic Property Prices and Valuation of Benefits from Reducin Urban Air Pollution in India*. Delhi University Enclave: Institute of Economic Growth, pp. 1-27.
- Murty, M. N., & Gulati, S.C. (2004). *A Generalized Method of Hedonic Prices: Measuring Benefits from Reduced Urban Air Pollution*. Delhi University Enclave: Institute of Economic Growth, Delhi-110007, December 2004. JEL Q25.
- M. S, Soemarno. (2010). *Metode Valuasi Ekonomi Sumberdaya Lahan Pertanian*. *Journal Pone*, 13(5):7-11.
- Nova, A. (2017). *Konsep Spasial Permukiman Berbasis Brak Sigaret Kretek Tangan di Kabupaten Kudus*. D. I. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Noya, D. (2012). *Konsep Valuasi Ekonomi Sumber Daya Alam*. Diakses dari <http://Bung-Danon.Blogspot.Co.Id/2012/11/Konsep-Valuasi-Ekonomisumberdaya-Alam.Html> pada tanggal 23 Desember 2018 pkl 10.00 WIB
- Ondrina N, Elfia. (2012). Analysis of Factors Affecting The Housing Prices in Pekanbaru City ; The Application of Hedonic Price Method. *Skripsi Universitas Riau*.
- Pemdes Gondosari, Gambaran Umum Desa, <https://pemdesgondosari.wixsite.com/gondosari/tentang-desa>. Diakses pada tanggal 12 Januari 2019 pkl 09.00 WIB.
- Pertiwi, D S. (2014). Pengaruh Keberadaan PT Konimex Terhadap Harga Rumah Menggunakan Perhitungan Hedonic Price (Studi Pada Kawasan Sekitar PT Konimex, Sukoharjo, Jawa Tengah). *Skripsi: Universitas Sebelas Maret*.
- Putri, H., & Jamal, A. (2014). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*. Volume 1, Nomor 2, November 2014. ISSN 2442-7411.
- Putri, M S L. (2012). Analisis Faktor Penentu Harga Rumah Di Indonesia: Pendekatan Harga Hedonik. *Thesis: Universitas Gajah Mada*.
- Rahmawati, K. (2017). Analisis Penetapan Harga Jual Rumah Menggunakan Metode *Hedonic Price* Pada Perumahan Tipe Menengah di Kota Pekanbaru. *Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Riau*.
- Saptutyingsih, E., & Basuki, A T. (2010). *Penilaian Ekonomi Dampak Polusi Udara Perkotaan Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Hal 29-30.

- Saptutyningsih, E. (2013). *Impact of Air Pollution On Property Values: A Hedonic Price Study*. Yogyakarta: Jurnal Ekonomi Pembangunan Volume 14, Nomor 1, Juni 2013, hal 52-65.
- Saptutyningsih, E. (2015). *Mengukur Dampak Polusi Udara Perkotaan : Analisis Harga Hedonik dan Fungsi Produksi Kesehatan*. Jurnal Ekonomi Pembangunan. Vol 16, No 2. Desember 2015. 146-157, ISSN 1411-6081.
- Sastra M., Suparno., & Marlina, E. (2007). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: ANDI.
- Siahaan, N.H.T. (2004). *Hukum Lingkungan Dan Ekologi Pembangunan*. Jakarta: Erlangga hlm 4.
- Soemarso, S. R. (2007). *Perpajakan*: Jakarta: Salemba Empat.
- Soemarwoto, O. (2001). *Ekologi, Lingkungan dan Pembangunan*. Jakarta: Djambatan.
- Sugiyono. (2004). *Metode Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2007). *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Syabri, I. (2011). *The Influence of Railway Station on Residential Property Values-Spatial Hedonic Approach The Case of Serpong's Railway Station*. Bandung: Jurnal Teknik Sipil. Vol 18, No 3. 2011. ISSN 0853-2982.
- Turner, R.K., D. Pearce., & Harijanto, Budi. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPF E.
- Yakin, A. (1997). *Ekonomi Sumber Daya dan Lingkungan*. Jakarta: Akademi Presindo.