

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

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. Selanjutnya standar deviasi dari variabel harga adalah 55891310.792 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel harga maka dapat dikatakan bahwa terindikasi baik.

Berdasarkan Tabel 5.1 diatas nilai terendah untuk luas bangunan adalah 90 m² dan nilai terbesar untuk luas bangunan adalah 405 m². Nilai rata-rata untuk luas bangunan 181.15 m² yang menandakan bahwa luas bangunan didominasi 155 m² sampai dengan 225 m². Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel luas bangunan adalah 89.031 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel luas bangunan maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

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. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel jumlah kamar adalah 0,935 yang mana nilai ini lebih

kecil dari besarnya rata-rata variabel jumlah kamar maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

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. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel ada tidaknya taman adalah 0.499 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jumlah kamar maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

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. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel jarak ke industri adalah 1166.119 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak ke industri maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

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. Selanjutnya adalah

standar deviasi dari variabel jarak ke kota adalah 1406.887 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak ke kota maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

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. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel jarak ke sekolah adalah 322.705 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak ke sekolah maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

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. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel polusi air adalah 0,2898 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak ke polusi air maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

B. Analisis Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik yang dipakai dalam penelitian ini adalah uji normalitas, uji heteroskedastisitas dan uji multikolinieritas.

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 ^a
	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 Heteroksiditas
Jumlah Kamar	0,508	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Ada Tidaknya Taman	0,102	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Jarak ke Industri	0,606	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Jarak ke Kota	0,062	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Jarak ke Sekolah	0,835	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksiditas
Polusi Air	0,980	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksiditas

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 (α).

Tabel 5.4
Uji Multikolinearitas

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 variabel independen tidak terjadi multikolinearitas terhadap variabel dependen karena VIF kurang dari 10.

C. Hasil Regresi Linier Berganda

1. Spesifikasi fungsi *hedonic price*

Harga jual rumah memiliki banyak faktor yang mempengaruhinya. Penelitian ini digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual rumah di Desa Gondosari Kabupaten Kudus, oleh sebab itu digunakan analisis regresi linier berganda dengan metode *hedonic price* dalam penelitian kali ini. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga sebagai variabel dependen dan luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya

taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah, dan polusi air merupakan variabel independen. Berdasarkan hasil uji-t diperoleh hasil sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \ln H = & a_0 + a_1 \ln LB + a_2 \ln JK + a_3 ATT + a_4 \ln JKI + a_5 \ln JKK + \\ & a_6 \ln JKS + a_7 \ln PA + e \end{aligned}$$

Dimana :

$\ln H$	= Harga jual rumah (Rupiah)
a_0	= Bilangan konstanta
$a_1, a_2, a_3, a_4, a_5, a_6, a_7$	= Koefisien regresi masing-masing variabel
$\ln LB$	= Luas bangunan (m^2)
$\ln JK$	= Jumlah kamar (unit)
ATT	= <i>Dummy</i> ada tidaknya taman (1 = jika sekitar rumah terdapat dengan jarak >2km dari rumah; 0 = jika sekitar rumah tidak terdapat taman atau lainnya.)
$\ln JKI$	= Jarak ke industri (m)
$\ln JKK$	= Jarak ke kota (m)
$\ln JKS$	= Jarak ke sekolah (m)
$\ln PA$	= Polusi air (pH)
e	= <i>Term of error</i>

Dimana, fungsi Ln digunakan agar hasil data tidak terjadi heteroskedastisitas dan multikolinearitas serta agar regresi linier berganda dapat lolos signifikan. SPSS juga digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga, berikut 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% ($\alpha = 0,1$)

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.

Adapun perhitungan menggunakan model regresi linier berganda dapat diperoleh hasil sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \ln H = & 17,527 + 0,257 \ln LB + 0,095 \ln JK + 0,019 \text{ATT} + 0,013 \ln JKI + \\ & 0,016 \ln JKK + 0,027 \ln JKS + 0,138 \text{PA} + e \end{aligned}$$

Regresi non linier berganda dapat dituliskan persamaan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \ln H \\ = & 17,527 \ln LB^{0,257} \ln JK^{0,095} \text{ATT}^{0,019} \ln JKI^{0,013} \ln JKK^{0,016} \ln JKS^{0,027} \ln PA^{0,138} \end{aligned}$$

Dimana :

$\ln H$	= Harga
$\ln LB$	= Luas Bangunan
$\ln JK$	= Jumlah Kamar
ATT	= Ada Tidaknya Taman
$\ln JKI$	= Jarak ke Industri
$\ln JKK$	= Jarak ke Kota
$\ln JKS$	= Jarak ke Sekolah
$\ln PA$	= Polusi Air

Interpretasi persamaan regresi linier berganda sebagai berikut :

1) Konstanta (α) = 17,527

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh antilog konstanta sebesar 3.365.115.694. Artinya jika tidak ada satupun variabel independen luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah, dan polusi air yang berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen harga jual rumah maka besarnya nilai harga jual rumah adalah Rp. 3.365.115.694,00.

2) $a_1 = 0,257$

Apabila Luas Bangunan (LB) mengalami kenaikan sebesar 1 persen, sementara variabel lain seperti jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah, polusi air dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Gondosari akan mengalami peningkatan sebesar 0,257 persen.

3) $a_2 = 0,095$

Apabila Jumlah Kamar (JK) mengalami kenaikan sebesar 1 persen, sementara variabel lain seperti luas bangunan, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah, polusi air dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Gondosari akan mengalami peningkatan sebesar 0,095 persen.

4) $a_3 = 0,019$

Apabila Ada Tidaknya Taman (ATT) berpengaruh positif pada tingkat harga jual rumah, berarti jika rumah berdekatan dengan taman maka ada ruang terbuka hijau dan akan lebih tinggi harga jual rumah di Desa Gondosari.

5) $a_4 = 0,013$

Apabila Jarak ke Industri (JKI) mengalami kenaikan sebesar 1 persen, sementara variabel lain seperti luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke kota, jarak ke sekolah, polusi air dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Gondosari akan mengalami peningkatan sebesar 0,013 persen.

6) $a_5 = 0,016$

Apabila Jarak ke Kota (JKK) mengalami kenaikan sebesar 1 persen, sementara variabel lain seperti luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke sekolah, polusi air dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Gondosari akan mengalami peningkatan sebesar 0,016 persen.

7) $a_6 = 0,027$

Apabila Jarak ke Sekolah (JKS) mengalami kenaikan sebesar 1 persen, sementara variabel lain seperti luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya

taman, jarak ke industri, jarak ke kota, polusi air dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Gondosari akan mengalami peningkatan sebesar 0,027 persen.

8) $a_7 = 0,138$

Apabila variabel polusi air (PA) mengalami kenaikan sebesar 1 persen, sementara variabel lain seperti luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Gondosari akan mengalami peningkatan sebesar 0,138 persen.

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

Pengujian hipotesis dilakukan melalui pembuktian koefisiensi regresi yang dilakukan untuk menguji variabel independen (X) yang mempengaruhi variabel dependen (Y). Variabel independen meliputi luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah, dan polusi air. Pengujian dilakukan secara bersama-sama dengan menggunakan uji F dan secara individual dengan menggunakan uji t terhadap variabel dependen (Y). Dari hasil tersebut dapat diketahui apakah variabel-variabel independen tersebut benar-benar memiliki pengaruh terhadap variabel independen dalam penelitian ini. Berikut penjelasan dan uraiannya :

1. Uji signifikansi secara individual (Uji t)

a) Pengujian terhadap variabel Luas Bangunan (LB)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel luas bangunan sebesar 23,538. dengan nilai signifikansi adalah $0.000 < 0,01$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel luas bangunan (LB) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, variabel luas

bangunan (LB) memiliki hubungan positif terhadap harga jual rumah (H) sehingga peningkatan luas bangunan akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga jual rumah.

b) Pengujian terhadap variabel Jumlah Kamar (JK)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jumlah kamar sebesar 6,354. dengan nilai signifikansi adalah $0.000 < 0,01$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel jumlah kamar (JK) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, variabel jumlah kamar (JK) memiliki hubungan positif terhadap harga jual rumah (H) sehingga peningkatan jumlah kamar akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga jual rumah.

c) Pengujian terhadap variabel Ada Tidaknya Taman (ATT)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel ada tidaknya taman sebesar 2,505. dengan nilai signifikansi adalah $0.013 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel ada tidaknya taman (ATT) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, ada

tidaknya taman (ATT) memiliki hubungan positif terhadap harga jual rumah (H) sehingga ada tidaknya taman akan memberikan pengaruh terhadap harga jual rumah.

d) Pengujian terhadap variabel Jarak ke Industri (JKI)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak ke industri sebesar 2,333. dengan nilai signifikansi adalah $0,020 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel jarak ke industri (JKI) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, jarak ke industri (JKI) memiliki hubungan positif terhadap harga jual rumah (H) sehingga jarak ke industri akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga jual rumah.

e) Pengujian terhadap variabel Jarak ke Kota (JKK)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak ke kota sebesar 0,504 dengan nilai signifikansi adalah $0.614 > 0,05$ maka H_0 diterima dan sekaligus H_1 ditolak. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel jarak ke kota (JKK) memiliki tidak berpengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H).

f) Pengujian terhadap variabel Jarak ke Sekolah (JKS)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak ke sekolah sebesar 2,517 dengan nilai signifikansi adalah $0.012 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel jarak ke sekolah (JKS) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, jarak ke sekolah (JKS) memiliki hubungan positif terhadap harga jual rumah (H) sehingga jarak ke sekolah akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga jual rumah.

g) Pengujian terhadap variabel Polusi Air (PA)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel polusi air sebesar 1,718 dengan nilai signifikansi adalah $0.087 < 0,1$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel polusi air (PA) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, polusi air (PA) memiliki hubungan positif terhadap harga jual rumah (H) sehingga polusi air akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga jual rumah.

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 H_0 ditolak dan H_1 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 ^b
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 (α) = 0,05, maka nilai signifikan penelitian ini $0,000 < 0,05$. Maka dapat disimpulkan bahwa H_1 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^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of Estimate
1	.928 ^a	.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 R² 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

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan, *marginal willingness to pay* masyarakat untuk meningkatkan kualitas air dalam lingkungan di Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus memiliki nilai sebesar Rp. 2.488.378.452,00. 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 Saptutyingsih (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 Saptutyningasih (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 mewadahi 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 di manfaatkan 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 Saptutyningsih (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.