

**PENGARUH KEBERADAAN PT. MADUKISMO TERHADAP HARGA RUMAH  
MENGUNAKAN PENDEKATAN *HEDONIC PRICE***

**(Studi pada Kawasan sekitar PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta )**

***THE INFLUENCE OF THE EXISTENCE OF PT. MADUKISMO ON HOUSING PRICES  
USING HEDONIC PRICE METHOD***

***(Study in Regions Around PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta)***



**Disusun Oleh**

**SITTI ALISYA MASRURA**

**20160430149**

**PRODI EKONOMI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**2020**

**PENGARUH KEBERADAAN PT. MADUKISMO TERHADAP HARGA RUMAH  
MENGUNAKAN PENDEKATAN *HEDONIC PRICE***

**(Studi pada Kawasan sekitar PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta )**

***THE INFLUENCE OF THE EXISTENCE OF PT. MADUKISMO ON HOUSING PRICES  
USING HEDONIC PRICE METHOD***

***(Study in Regions Around PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta)***

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan S1

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Program Studi Ekonomi

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



**Disusun Oleh**

**SITTI ALISYA MASRURA**

**20160430149**

**PRODI EKONOMI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

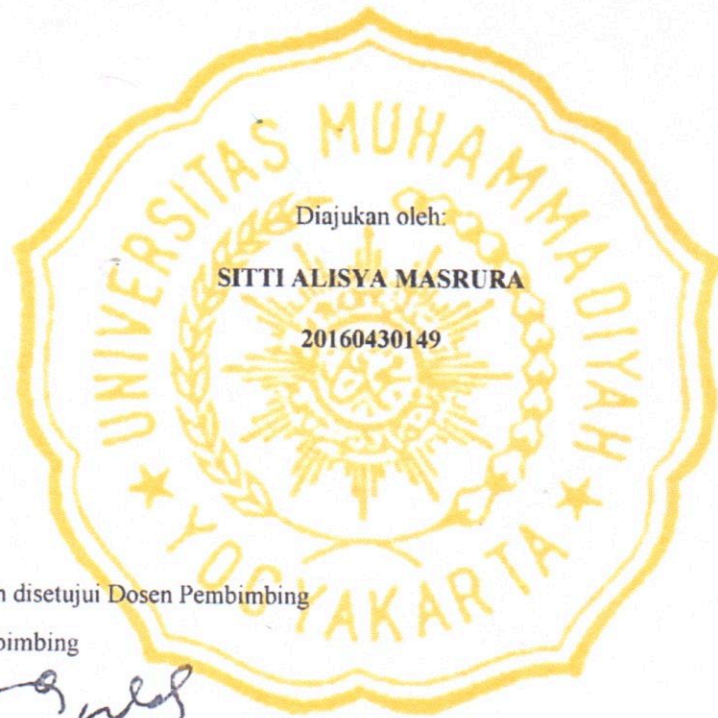
**2020**

**PENGARUH KEBERADAAN PT. MADUKISMO TERHADAP HARGA  
RUMAH MENGGUNAKAN PENDEKATAN *HEDONIC PRICE***

**(Studi pada Kawasan sekitar PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta )**

***THE INFLUENCE OF THE EXISTENCE OF PT. MADUKISMO ON  
HOUSING PRICES USING HEDONIC PRICE METHOD***

***(Study in Regions Around PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta)***



Diajukan oleh:

**SITTI ALISYA MASRURA**

**20160430149**

Telah disetujui Dosen Pembimbing  
Pembimbing



Dr. Endah Saptutyningsih, S.E., M.Si

NIK. 19751129199904143066

Tanggal 23 Maret 2020

**SKRIPSI**

**PENGARUH KEBERADAAN PT. MADUKISMO TERHADAP HARGA RUMAH  
MENGUNAKAN PENDEKATAN *HEDONIC PRICE***

**(Studi pada Kawasan sekitar PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta )**

***THE INFLUENCE OF THE EXISTENCE OF PT. MADUKISMO ON HOUSING PRICES  
USING HEDONIC PRICE METHOD***

***(Study in Regions Around PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta)***

Diajukan oleh

**SITTI ALISYA MASRURA**

**20160430149**

Skripsi ini telah Dipertahankan dan Disahkan di depan Dewan Penguji Program Studi Ekonomi  
Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta  
Tanggal, 26 April 2020

Yang terdiri dari

**Dr. Endah Saptutyningsih, S.E., M.Si.**

Ketua Tim Penguji

**Dr. Ayief Fathurrahman, S.E., S.E.I., M.S.I**

Anggota Tim Penguji

**Ahmad Ma'ruf, S.E., M.Si.**

Anggota Tim Penguji

Mengetahui

Ketua Prodi Ekonomi  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

**Dr. Imamudin Yuliadi, SE., M.Si.**

NIK. 1964072319930314022

## PERNYATAAN

Dengan ini saya,

Nama : Sitti Alisya Masrura

Nomor Mahasiswa : 20160430149

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul: **“PENGARUH KEBERADAAN PT. MADUKISMO TERHADAP HARGA RUMAH MENGGUNAKAN PENDEKATAN HEDONIC PRICE (Studi pada Kawasan sekitar PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta )”** tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila ternyata dalam skripsi ini diketahui terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain maka saya bersedia karya tersebut dibatalkan.

Yogyakarta, 15 April 2020  
Yang Membuat Pernyataan



Sitti Alisya Masrura  
20160430149

## **MOTTO**

“Selama ada keyakinan, semua akan menjadi mungkin”

“Dan sungguh akan Kami berikan cobaan kepadamu, dengan sedikit ketakutan, kelaparan, kekurangan harta, jiwa dan buah-buahan. Dan berikanlah berita gembira kepada orang-orang yang sabar.”

(Al Baqarah:155)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan untuk  
Untuk Papa,Mama,Adik,Uti,Tata dan semua keluargaku tersayang  
Almamaterku tercinta

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk meneliti seberapa besar pengaruh keberadaan PT. Madukismo 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 PT. Maduismo yaitu desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan *hedonic price*. Pengumpulan data primer menggunakan kuesioner dan wawancara kepada 256 responden yang dipilih dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Hasil analisis menunjukkan variabel jarak ke kota dan adanya transportasi umum tidak berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Sedangkan luas bangunan, jumlah kamar, luas tanah, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak sekolah, dan polusi udara berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul.

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



## **ABSTRACT**

*This study aims the importance of using PT. Madukismo against house prices. The impact of industrial development that can increase the impact, consequently can increase the selling price of houses around the industrial location. The subjects of this study were villagers residing in the area of PT. Maduismo namely Tirtonirmolo village, Kasihan District, Bantul Regency. This research method uses the hedonic pricing method. Primary data collection using questionnaires and interviews with 256 respondents who were selected using purposive sampling method. The analysis showed that the distance to the city and the presence of public transportation did not affect the selling price of houses in Tirtonirmolo Village, Kasihan District, Bantul Regency. While building area, number of rooms, land area, no park, distance to industry, distance of school, and air border to the selling price of houses in Tirtonirmolo Village, Kasihan District, Bantul Regency.*

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

## KATA PENGANTAR

Assalamua'allaikum warahmatullahii wabarakatuh.

Segala puji atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya berupa kelancaran serta kemudahan sehingga mahakarya dengan judul **“PENGARUH KEBERADAAN PT. MADUKISMO TERHADAP HARGA RUMAH MENGGUNAKAN PENDEKATAN *HEDONIC PRICE*. Studi pada Kawasan sekitar PT Madukismo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta”** telah selesai disusun.

Penyusunan skripsi ini dilakukan sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penelitian ini tidak hanya untuk melihat dan mengetahui seberapa besar pengaruh variabel terkait terhadap tingkat kemauan masyarakat untuk membayar guna mengurangi polusi UDARA, namun penelitian ini juga dilakukan untuk melihat seberapa besar upaya seseorang untuk menilai harga jual rumahnya.

Skripsi ini tentunya tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya bimbingan dan dukungan dari pihak terkait, sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Dr. Endah Saptutyingsih, M.Si. Selaku dosen pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan bimbingan dan masukan mulai dari pencarian ide, pencarian data, hingga pada tahap penyusunan skripsi dari awal sampai akhir.
2. Mama Endah Susilowati , Papa M. Asnan La amba, Tante tersayang Endang Surasetyo Ningsih, S.E., M.Si , Adikku Sitti Asdilla Dzakiyyah, Alm. Uti dan

- Alm.Kakung sebagai motivator utama bagi penulis yang terus memberikan dukungan, masukan, nasihat, dan do'a sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dan dapat menyelesaikan masa studi.
3. Dr. Imammudin Yuliadi, S.E.,M.Si. Selaku Kepala Program Studi Ilmu Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan berbagai macam kemudahan, arahan, dan bimbingan untuk penulis sehingga dapat melaksanakan ujian skripsi ini.
  4. Seluruh Dosen Prodi Ilmu Ekonomi, yang telah membantu dan mengajarkan ilmunya yang sangat bermanfaat kepada penulis.
  5. Kepala Desa Tirtonirmolo dan segenap perangkat desa yang telah memberikan izin, serta masyarakat Desa Tirtonirmolo yang telah memberikan bantuan dan berkenan untuk memberikan informasi yang penulis butuhkan.
  6. Untuk sahabatku Shorea Alifa B.Tou sebagai tempat curhat dan berkeluh kesahku selama di perkuliahan ini. Tetap sabar menghadapi kacaunya mood di dunia perkuliahan dan menjadi orang yang tetap memotivasiku untuk tetap berada pada jalannya.
  7. Untuk sahabat-sahabatku yang tercinta Adit, Ulfa, Rafi, Azizah, Rival, Safira, Isti, Maula, Intan, Jihan, Della, Lila, Rifka, Aldi, Bariqi, Nazar, Satria, Icad, yang telah mendukung dan saling mendoakan.
  8. Untuk teman KKN Internasional ku Alni, Ayu, Rafi dan Denan yang telah mendukung dan saling mendoakan.
  9. Keluarga besar HIMIE FEB UMY dan IMEPI JABAGTENG yang telah membantu penulis dalam berproses selama dalam kuliah.

10. Sahabat-sahabat satu kontrakanku yaitu Mei Riliana Saputri dan Yuni Salma Hentihu yang telah mendukung penulisan skripsi ini sampai selesai. Mereka pendengar setia keluh kesahku selama penulisan skripsi ini
11. Teman-teman seperjuanganku Khafid, Devi, Jordy, Hayyin, Della, Nintya, Fahmi, Ade, Akhyar, Ibrahim, Kaisar, Fajar yang telah berjuang bersama-sama dan saling mendoakan
12. Untuk Kating yang telah membantu dalam penulisan ini yaitu Novyan Dewa. Dan untuk teman-teman kating yang lain Fajar, Dwiky, Yayan, Didik, Amirah terima kasih atas bantuannya.
13. Seluruh teman-teman Program Studi Ilmu Ekonomi 2016 yang banyak memberikan pengetahuan selama menempuh perkuliahan.

Penulis menyadari ketidaksempurnaan yang ada dalam skripsi ini karena sesungguhnya kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Oleh karena itu, penulis memohon maaf atas kekurangan dalam skripsi ini. Besar harapan pada penelitian yang akan datang dengan topik yang sama, maka akan semakin baik.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Yogyakarta, 23 Maret 2020

Sitti Alisya Masrura

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GRAFIK.....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Batasan Masalah .....	11
C. Rumusan Masalah.....	11
D. Tujuan Penelitian .....	12
E. Manfaat Penelitian .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>14</b>
A. Landasan Teori.....	14
B. Pengertian Lingkungan Hidup .....	14
C. Pengertian Pemukiman .....	17
D. Pengertian Hedonic Price.....	18
E. Pengertian Harga Jual .....	20

F. Valuasi Ekonomi.....	20
G. Konsep Nilai Ekonomi dan Metode Hedonic Price .....	24
H. Non Market Goods.....	26
I. Konsep Willingness To Pay.....	28
J. Penelitian Terdahulu .....	29
K. Hipotesis .....	35
L. Kerangka Berpikir.....	42
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Objek Penelitian.....	37
B. Subjek Penelitian .....	37
C. Jenis Data dan Sumber Data .....	37
D. Teknik Pengembalian Sampel.....	38
E. Teknik Pengumpulan Data.....	39
F. Definisi Operasional Variabel Penelitian.....	40
1. Variabel Independen .....	40
2. Variabel Dependen.....	42
G. Uji Asumsi Klasik.....	42
1. Uji Normalitas.....	43
2. Uji Multikolinearitas.....	43
3. Uji Heteroskedastisitas.....	44
H. Analisis Data dan Uji Hipotesis .....	44
1. Analisis Data.....	44
a) <i>Hedonic Price Method</i> .....	44
2. Uji Hipotesis .....	47
A. Uji T Statistik.....	48
B. Uji F Statistik .....	48
C. Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	49
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM.....</b>	<b>50</b>
A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	50

a. Kondisi Geografis .....	50
b. Profil Kecamatan Kasihan .....	51
c. Administratif Kecamatan Kasihan .....	51
d. Kependudukan .....	51
B. Karakteristik Responden .....	51
1. Usia Responden .....	51
2. Status Pernikahan .....	53
3. Jenis Kelamin .....	53
4. Lokasi Responden .....	54
5. Pendidikan Terakhir .....	55
6. Status Pekerjaan .....	56
7. Pendapatan per Bulan .....	57
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
A. Analisis Data .....	59
B. Analisis Asumsi Klasik .....	62
1. Uji Normalitas .....	62
2. Uji Heteroskedastisitas .....	63
3. Uji Multikolinearitas .....	64
C. Hasil Regresi Linier Berganda .....	64
D. Perhitungan Marginal Implisit Harga .....	70
E. Uji Hipotesis .....	71
F. Pembahasan .....	77
<b>BAB VI SIMPULAN, SARAN, DAN BATASAN MASALAH .....</b>	<b>83</b>
A. Simpulan .....	83
B. Keterbatasan Penelitian .....	84
C. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>87</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>92</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Industri menurut Kecamatan Tahun 2019 .....	2
Tabel 1.2 Ringkasan Ambien udara per lokasi di Kecamatan Kasihan Tahun 2018.....	7
Tabel 2.1 Tingkat Signifikan Variabel.....	36
Tabel 5.1 Deskriptif Statistik Variabel .....	59
Tabel 5.2 Hasil Uji Normalitas .....	63
Tabel 5.3 Uji Heteroskedastisitas .....	63
Tabel 5.4 Uji Multikolinearitas.....	64
Tabel 5.5 Uji Regresi Linier Berganda .....	66
Tabel 5.6 Hasil Uji Variabel Secara Bersama-sama (Uji F).....	75
Tabel 5.7 Hasil Uji Koefisiensi Determinasi ( $R^2$ ).....	76



## **DAFTAR GRAFIK**

Diagram 2.1 Kerangka Penelitian .....	37
Diagram 4.1 Jumlah Responden Berdasarkan Usia.....	52
Diagram 4.2 Berdasarkan Status Pernikahan.....	53
Diagram 4.3 Berdasarkan Jenis Kelamin.....	54
Diagram 4.4 Berdasarkan Lokasi Responden.....	54
Diagram 4.5 Berdasarkan Pendidikan Terakhir Responden .....	55
Diagram 4.6 Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan .....	56
Diagram 4.7 Jumlah Responden Berdasarkan Pendapatan.....	57

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Metode Valuasi Lingkungan .....	22
Gambar 2.2 Hirariki <i>Non Market Goods</i> .....	28
Gambar 2.3 Surplus Konsumen .....	30
Gambar 4.1 Peta Lokasi PT. Madukismo Bantul .....	50