

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 Tirtonirmolo. 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

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Harga Rumah	256	275000000	450000000	342871093.8	55839923.38
Luas Bangunan	256	90	405	184.1	88.684
Jumlah Kamar	256	2	5	2.99	0.927
Ada Tidaknya Taman	256	0	1	0.44	0.497
Jarak ke Industri	256	500	4000	2193.36	1171.021
Jarak ke Pusat Kota	256	59000	66000	63406.25	2351.262
Jarak ke Sekolah	256	500	1500	996.88	324.052
Polusi Udara	256	31.6	33.2	32.4594	0.69519
Luas Tanah	256	100	400	203.4	91.998
Adanya Transportasi Umum	256	0	1	0.97	0.163
Valid N (listwise)	256				

Sumber: Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

Jika dilihat dari Tabel 5.1 nilai terendah untuk harga adalah Rp275.000.000,00 dan nilai tertinggi untuk variabel harga adalah Rp450.000.000,00. Nilai rata-rata untuk variabel Harga adalah Rp342.871.093 yang menandakan bahwa variabel harga didominasi Rp275.000.000,00 sampai dengan Rp350.000.000,00. Selanjutnya standar deviasi dari variabel harga adalah 55.739.923,38 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel harga maka dapat dikatakan bahwa terindikasi baik.

Berdasarkan Tabel 5.1 di atas nilai terendah untuk luas bangunan adalah 90 m² dan nilai terbesar untuk luas bangunan adalah 405 m². Nilai rata-rata untuk luas bangunan 184.1 m² yang menandakan bahwa luas bangunan didominasi 120 m² sampai dengan 225 m². Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel luas bangunan adalah 88.684 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel luas bangunan maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

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 0,927 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jumlah kamar maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Menurut data pada tabel 5.1 nilai terendah untuk ada tidaknya taman adalah 0 dan nilai terbesar untuk ada tidaknya taman adalah 1. Nilai rata-rata untuk ada tidaknya taman 0.44 yang menandakan bahwa ada tidaknya taman didominasi 2 kamar sampai dengan 4 kamar. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel ada tidaknya taman adalah 0.497 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jumlah kamar maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Berdasarkan Tabel 5.1 di atas 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 2193.36 yang menandakan bahwa jarak ke industri didominasi 500 meter sampai dengan 3000 meter. Selanjutnya adalah standar deviasi

dari variabel jarak ke industri adalah 1171.021 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak ke industri maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Dari Tabel 5.1 di atas nilai terendah untuk jarak ke kota adalah 59000 meter dan nilai terbesar untuk jarak ke kota adalah 66000 meter. Nilai rata-rata untuk jarak ke kota 63406.25 yang menandakan bahwa jarak ke kota didominasi 63000 meter sampai dengan 65000 meter. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel jarak ke kota adalah 2351.262 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak ke kota maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

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 996.88 yang menandakan bahwa jarak ke sekolah didominasi 500 meter sampai dengan 1000 meter. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel jarak ke sekolah adalah 324.052 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak ke sekolah maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Berdasarkan data, nilai terendah untuk ada tidaknya transportasi umum adalah 0 dan nilai terbesar untuk ada tidaknya Transportasi umum adalah 1. Nilai rata-rata untuk ada tidaknya transportasi umum 0.97 yang menandakan bahwa ada tidaknya transportasi umum didominasi oleh tersedianya transportasi umum di sekitar daerah tempat tinggal. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel ada tidaknya transportasi umum adalah 0.163 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata

variabel ada tidaknya transportasi umum maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Berdasarkan Tabel 5.1 di atas nilai terendah untuk luas tanah adalah 100 meter dan nilai terbesar untuk jarak ke sekolah adalah 400 meter. Nilai rata-rata untuk luas tanah adalah 203.4 yang menandakan bahwa luas tanah didominasi 230 meter sampai dengan 280 meter. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel jarak ke sekolah adalah 91.998 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel luas tanah maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Dari Tabel 5.1 di atas nilai terendah untuk polusi udara yaitu Nitrogen Dioksida (NO_2) adalah 31.6 ppm dan nilai terbesar untuk polusi udara adalah 32.3 ppm. Nilai rata-rata untuk polusi udara 32.459 ppm yang menandakan bahwa polusi udara didominasi NO_2 dari 31.6 ppm sampai dengan 33.1 ppm. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel polusi udara adalah 0.163 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak ke Polusi Udara 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	1.274

Sumber: Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan hasil pada tabel di atas dapat diketahui bahwa nilai *asympt.sig* sebesar 1.274 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	0,171	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Jumlah Kamar	0,991	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Ada Tidaknya Taman	0,370	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Jarak ke Industri	0,247	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Jarak ke Kota	0,065	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Jarak ke Sekolah	0,400	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Luas Tanah	0,427	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Adanya Transportasi Umum	0,856	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas
Polusi Udara	0,349	>0,05	Tidak Terjadi Heteroksidaditas

Sumber: Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

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 Multikolinieritas

Variabel	Tolerance	VIF	Keterangan
Luas Bangunan	0,160	6.231	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Jumlah Kamar	0,991	1.009	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Ada Tidaknya Taman	0,971	1.03	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Jarak ke Industri	0,969	1.032	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Jarak ke Kota	0,974	1.027	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Jarak ke Sekolah	0,980	1.021	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Luas Tanah	0,160	6.256	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Adanya Transportasi Umum	0,979	1.021	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Polusi Udara	0,965	1.037	Tidak Terjadi Multikolinieritas

Sumber: Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan pada hasil Tabel 5.4 semua variabel independen tidak terjadi multikolinieritas 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 Tirtonirmolo Kabupaten Bantul, 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 Udara merupakan variabel independen. Berdasarkan hasil uji-t diperoleh hasil sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \ln H = & a_0 + a_1 \ln LB + a_2 \ln JK + a_3 ATT + a_4 \ln JKI + a_5 \ln JKK + a_6 \ln JKS + \\ & a_7 \ln PU + a_8 \ln LT + a_9 ATU + e \end{aligned}$$

Dimana :

LnH	= Harga jual rumah (Rupiah)
a_0	= Bilangan konstanta
$a_1, a_2, a_3, a_4, a_5, a_6, a_7, a_8, a_9$	= Koefisien regresi masing-masing variabel
LnLB	= Luas bangunan (m ²)
LnJK	= 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.)
LnJKI	= Jarak ke industri (m)
LnJKK	= Jarak ke kota (m)
LnJKS	= Jarak ke sekolah (m)
LnPU	= Polusi Udara (NO ₂)
LnLT	= Luas Tanah (m)
ATU	= Adanya Transportasi Umum (1 = jika sekitar rumah terdapat dengan jarak >2km dari rumah; 0 = jika sekitar rumah tidak terdapat taman atau lainnya.)
e	= <i>Term of error</i>

Dimana, fungsi Ln digunakan agar hasil data tidak terjadi heteroskedastisitas dan multikolinearitas. 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	18,095
	-1,627
LnLuasBangunan (LB)	0,193*
	(0,028)
LnJumlahKamar (JK)	0,057*
	(0,018)
AdaTidaknyaTaman (ATT)	0,028**
	(0,014)
LnJarakKeIndustri (JKI)	0,019**
	(0,008)
LnJarakKeKota (JKK)	-0,149
	(0,142)
LnJarakKeSekolah (JKS)	0,031**
	(0,012)
LnLuasTanah (LT)	0,121**
	(0,027)
AdanyaTransportasiUmum (ATU)	-0,39
	(0,39)
LnPolusiUdara (PU)	0,335***
	(0,080)
F Hitung	89.516

Sumber: Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

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, jarak ke sekolah dan luas tanah berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah pada level 5 persen atau 0,05. Variabel polusi udara berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah pada level 10 persen atau 0,1. Sedangkan,

variabel jarak ke kota dan adanya transportasi umum tidak mempengaruhi secara signifikan terhadap harga jual rumah.

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

$$\begin{aligned} \ln H = & 18,095 + 0,193 \ln LB + 0,057 \ln JK + 0,028 ATT + 0,019 \ln JKI - \\ & 0,149 \ln JKK + 0,031 \ln JKS + 0,121 \ln LT - 0,39 ATU + 0,335 \ln PU + e \end{aligned}$$

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
$\ln LT$	= Luas Tanah
ATU	= Adanya Transportasi Umum
$\ln PU$	= Polusi Udara

Interpretasi persamaan regresi linier berganda sebagai berikut:

- 1) Konstanta (α) = 18,095

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh antilog konstanta sebesar 1.244.514.612. 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 udara, luas tanah dan adanya transportasi umum yang berpengaruh signifikan terhadap

variabel dependen harga jual rumah maka besarnya nilai harga jual rumah adalah Rp1.244.514.612,00.

2) $a_1 = 0,193;$

Jika 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 udara, luas tanah dan adanya transportasi umum dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo akan mengalami peningkatan sebesar 0,193 persen.

3) $a_2 = 0,057$

Apabila Jumlah Kamar (JK) mengalami penambahan sebesar 1 persen, sementara variabel lain seperti luas bangunan, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah, polusi udara, luas tanah dan adanya transportasi umum dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo akan mengalami peningkatan sebesar 0,057 persen.

4) $a_3 = 0,028$

Apabila Ada Tidaknya Taman (ATT) berpengaruh positif pada tingkat harga jual rumah, berarti jika rumah berdekatan dengan taman maka akan lebih tinggi harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo.

5) $a_4 = 0,019$

Jika 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 udara, luas tanah, dan adanya transportasi umum dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo akan mengalami peningkatan sebesar 0,019 persen.

6) $a_5 = -0,149$

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 udara, luas tanah dan adanya transportasi umum dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo akan mengalami penurunan sebesar 0,149 persen.

7) $a_6 = 0,031$

Ketika 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 udara, luas tanah dan adanya transportasi umum dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo akan mengalami peningkatan sebesar 0,031 persen.

8) $a_7 = 0,121$

Jika variabel Luas Tanah (LT) 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, polusi udara, dan adanya transportasi umum dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo akan mengalami peningkatan sebesar 0,121 persen.

$$9) a_8 = -0,39$$

Apabila Ada Transportasi Umum (ATU) berpengaruh negatif pada tingkat harga jual rumah, berarti jika rumah berdekatan dengan halte transportasi umum akan mempengaruhi dan menurunkan harga rumah di Desa Tirtonirmolo.

$$10) a_9 = 0,138$$

Apabila variabel polusi udara (PU) 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, luas tanah dan adanya transportasi umum dianggap tetap, maka harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo akan mengalami peningkatan sebesar 0,138 persen.

D. Perhitungan harga implisit marjinal

Turunan pertama dari fungsi *hedonic price* dapat diartikan sebagai fungsi harga marginal implisit untuk suatu barang lingkungan. Fungsi harga implisit marjinal untuk ambien udara yang diperoleh untuk lingkungan warga di Desa Tirtonirmolo dengan mengambil turunan dari fungsi harga *hedonic price* sehubungan dengan NO₂ (X9) diberikan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{harga implisit} &= \text{Harga P.} \left(\frac{1}{\text{polusi udara}} \right) \cdot x_9 \\ \text{harga implisit} &= 342871093.8 \cdot \left(\frac{1}{32,4594} \right) \cdot 0,335 \\ &= 3538630,29 \end{aligned}$$

Oleh karena itu, harga implisit (*marginal willingness to pay*) untuk memilih rumah dengan pengurangan polusi NO² sebesar Rp3.538.630,29 . Hasil ini dengan jelas mengidentifikasi kualitas udara sebagai faktor penting, bersama dengan karakteristik struktural dan lingkungan, dalam menentukan permintaan untuk transaksi harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul.

E. 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, polusi udara, luas tanah dan adanya transportasi umum. 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.

1. Uji signifikansi secara individual (Uji t)

Berikut penjelasan dan uraiannya :

a) Pengujian terhadap variabel Luas Bangunan (LB)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel luas bangunan sebesar 6,818. dengan nilai signifikansi adalah $0.000 < 0,01$ maka H₀ ditolak dan sekaligus H₁ 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)

Hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jumlah kamar sebesar 3,267. dengan nilai signifikansi adalah $0.001 < 0,01$ 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)

Dari hasil regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel ada tidaknya taman sebesar 2,015. dengan nilai signifikansi adalah $0.045 < 0,05$ 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 2,346. 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 regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak ke kota sebesar -1,049 dengan nilai signifikansi adalah $0,295 > 0,05$ 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)

Hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak ke sekolah sebesar 2,571 dengan nilai signifikansi adalah $0,011 < 0,05$ 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 Udara (PU)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel polusi udara sebesar 4,210 dengan nilai signifikansi adalah $0.000 < 0,1$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel polusi udara (PU) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, polusi udara (PU) memiliki hubungan positif terhadap harga jual rumah (H) sehingga polusi udara akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga jual rumah.

h) Pengujian terhadap variabel Luas Tanah (LT)

Dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel luas tanah sebesar 4,440 dengan nilai signifikansi adalah $0.000 < 0,1$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel luas tanah (LT) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, luas tanah (LT) memiliki hubungan positif terhadap harga jual rumah (H) sehingga luas tanah akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga jual rumah.

i) Pengujian terhadap variabel Adanya Transportasi Umum (ATU)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel adanya transportasi umum sebesar -1,008 dengan nilai signifikansi adalah $0,314 > 0,05$ maka H_0 diterima dan sekaligus H_1 ditolak. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel adanya transportasi umum (ATU) tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah (H).

2. 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	5.753	9	0.639	89.516	.000 ^b
Residual	1.757	246	0.007		
Total	7.51	255			

Sumber: Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

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, polusi udara, luas tanah dan adanya transportasi umum secara bersama-sama memiliki pengaruh terhadap variabel dependen yaitu harga jual rumah dalam penelitian ini.

3. 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 the Estimate
1	.875 ^a	0.766	0.758	0.08451

Sumber: Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan hasil perhitungan Tabel 5.7, menunjukkan bahwa nilai R sebesar 0,875, sehingga hubungan antara variabel independen yaitu luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, jarak ke kota, jarak ke sekolah, polusi udara, luas tanah dan adanya transportasi umum 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 0,758. 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), polusi udara (PU), luas tanah (LT) dan adanya transportasi umum (ATU) mampu menjelaskan variabel dependen harga jual rumah (Y) sebesar 75,8 persen. Sehingga sisanya 24,2 persen di jelaskan oleh variabel lain diluar model penelitian ini.

F . Pembahasan

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan, *marginal willingness to pay* masyarakat untuk meningkatkan kualitas air dalam lingkungan di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul memiliki nilai sebesar Rp1.023.495.708,00. Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa luas bangunan, jumlah kamar, ada tidaknya taman, jarak ke industri, luas tanah, polusi udara, jarak ke sekolah berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Sedangkan variabel jarak ke kota dan adanya transportasi umum di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul tidak berpengaruh terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Adapun 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 Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Penelitian ini sejalan dengan yang dilakukan oleh Saptutyningasih (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 Tirtonirmolo. 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.

2. Jumlah Kamar

Berdasarkan variabel jumlah kamar dalam penelitian ini memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Penelitian ini sejalan dengan Yayar dan Demir (2017) dan Dziauddin dkk (2013) 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 memadai ruangan tidur untuk keperluan keluarga besar.

3. Ada Tidaknya Taman

Variabel ada tidaknya taman dalam penelitian ini memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Saptutyningasih (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 Gibbons dan Mourato (2013); D'cci (2013) 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 Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. 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 (2014) 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 tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Dziauddin dkk (2014)

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 Saptutyingsih (2013) 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 Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Penelitian ini sejalan dengan Saptutyingsih (2013) yang menyatakan bahwa jarak ke sekolah mempengaruhi harga jual rumah. Hal ini berarti bahwa semakin jauh dengan fasilitas pendidikan maka akan semakin rendah harga jual rumah.

Penelitian ini sejalan dengan Rahmawati (2017) 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 Udara

Variabel polusi Udara dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan,

Kabupaten Bantul. Penelitian ini sejalan dengan Saptutyingsih (2013); Zheng dan Chao (2014) yang menyatakan bahwa tingginya Polusi Udara mempengaruhi harga jual rumah di daerah. Hal ini diduga karena ambien udara di daerah tersebut yang kadar NO₂ nya tidak memenuhi baku mutu tersebut.

Penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Moaz (2005); Komarova (2009) yang mengatakan bahwa karakteristik lingkungan yaitu tidak adanya polusi memberikan dampak yang positif dan signifikan terhadap harga rumah. PT. Madukismo 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.

8. Luas Tanah

Variabel Luas Tanah dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Penelitian ini sejalan dengan Rahmawati (2017) yang menyatakan bahwa luas tanah mempengaruhi harga jual rumah di daerah. Hal ini diduga karena luas tanah yang dimiliki akan menjadi patokan harga yang dijual untuk menentukan harga rumah.

9. Adanya Transportasi Umum

Variabel adanya transportasi umum dalam penelitian ini memberikan pengaruh yang tidak signifikan terhadap harga jual rumah di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan

Kasih, Kabupaten Bantul. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh D'cci (2013) yang menyatakan bahwa ada atau tidaknya transportasi umum berpengaruh tidak signifikan terhadap harga jual rumah. Hal ini dikarenakan bahwa transportasi umum menjadi pilihan terakhir dalam membeli rumah. Sehingga walaupun ada atau tidaknya transportasi umum tidak memberikan efek harga jual rumah yang signifikan.