

**PENGARUH KEBERADAAN INDUSTRI HASIL TEMBAKAU (IHT)
TERHADAP HARGA RUMAH MENGGUNAKAN PENDEKATAN
*HEDONIC PRICE***

(Studi pada Kawasan Sekitar PR Sukun, Kudus, Jawa Tengah)

***THE INFLUENCE OF THE EXISTENCE OF TOBACCO PRODUCT
INDUSTRY (TPI) ON HOUSING PRICES USING HEDONIC PRICE
METHOD***

(Study in Regions Around PR Sukun, Kudus, Central Java)



Disusun Oleh

NOVYAN DEWA MEPRIYANTO

20150430081

PRODI ILMU EKONOMI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2019

**PENGARUH KEBERADAAN INDUSTRI HASIL TEMBAKAU (IHT)
TERHADAP HARGA RUMAH MENGGUNAKAN PENDEKATAN
*HEDONIC PRICE***

(Studi pada Kawasan Sekitar PR Sukun, Kudus, Jawa Tengah)

***THE INFLUENCE OF THE EXISTENCE OF TOBACCO PRODUCT
INDUSTRY (TPI) ON HOUSING PRICES USING HEDONIC PRICE
METHOD***

(Study in Regions Around PR Sukun, Kudus, Central Java)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan S1
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Program Studi Ilmu Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Disusun Oleh

NOVYAN DEWA MEPRIYANTO

20150430081

**PRODI ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2019

SKRIPSI

**PENGARUH KEBERADAAN INDUSTRI HASIL TEMBAKAU (IHT)
TERHADAP HARGA RUMAH MENGGUNAKAN PENDEKATAN
*HEDONIC PRICE***

(Studi pada Kawasan Sekitar PR Sukun, Kudus, Jawa Tengah)

***THE INFLUENCE OF THE EXISTENCE OF TOBACCO PRODUCT
INDUSTRY (TPI) ON HOUSING PRICES USING HEDONIC PRICE
METHOD***

(Study in Regions Around PR Sukun, Kudus, Central Java)



**Telah disetujui Dosen Pembimbing
Pembimbing**

Dr. Endah Saptutyningsih, SE., M.Si.
NIK. 19751129199904143066

Tanggal, 29 Mei 2019

SKRIPSI

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

**THE INFLUENCE OF THE EXISTENCE OF TOBACCO PRODUCT
INDUSTRY (TPI) ON HOUSING PRICES USING HEDONIC PRICE
METHOD**
(Study in Regions Around PR Sukun, Kudus, Central Java)


Diajukan oleh


NOVYAN DEWA MEPRIYANTO

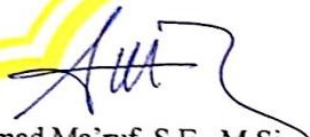
20150430081

Skripsi ini telah Dipertahankan dan Disahkan di depan Dewan Penguji Program
Studi Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Tanggal, 01 Juli 2019


Yang terdiri dari


Dr. Endah Saputvyningsih, S.E., M.Si
Ketua Penguji


Dr. Lilies Setiartiti, S.E., M.Si.
Anggota Tim Penguji


Ahmad Ma'ruf, S.E., M.Si.
Anggota Tim Penguji

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta


Rizal Yaya, S.E., M.Sc., Ph.D., Ak., CA
NIK. 19731218199904143068

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Novyan Dewa Mepriyanto**

NIM : **20150430081**

Judul : **"Pengaruh Keberadaan Industri Hasil Tembakau (IHT) Terhadap Harga Rumah Menggunakan Pendekatan *Hedonic Price* : Studi pada Kawasan Sekitar PR Sukun, Kudus, Jawa Tengah."**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 29 Mei 2019

Yang membuat pernyataan



Novyan Dewa Mepriyanto

MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain, dan hanya kepada Allahlah hendaknya kamu berharap.”

(QS. Al-Insyirah Ayat 6-8)

“Berpikir besar kemudian bertindak”

(Tan Malaka)

“Yakinkan dengan Iman, Usahakan dengan Ilmu, Sampaikan dengan Amal.

Dengan Ridha ALLAH Yakin Usaha Sampai.”

(Himpunan Mahasiswa Islam)

PERSEMBAHAN

Sujud syukurku kusembahkan kepadaMu Ya Allah, Tuhan Yang Maha Agung dan Maha Tinggi. Atas takdirmu hambamu bisa menjadi pribadi yang berilmu, berpikir, serta bersabar. Semoga keberhasilan ini menjadi satu langkah awal untuk masa depanku, dalam meraih cita-cita.

Dengan ini saya persembahkan karya ini untuk, Ayahanda Setya Budi Utomo. Terima kasih untuk doa serta dukungan dari mulai lahir hingga saya sudah sebesar ini. Semangatnya dan ke Ikhlasan beliau dalam melakukan apapun selalu saya kenang dan menjadi motivasi saya. Semoga dengan karya ini ayahanda dapat lebih tenang di surga sana.

Bunda Nur Sofiatun, terima kasih juga untuk limpahan doa serta dukungannya dalam mendidik saya selama ini. Serta segala hal yang bunda lakukan semua yang terbaik.

Terima kasih selanjutnya untuk kakak saya Vendilla Noores dan adik saya Deva Tri Setya Aryanti yang luar biasa, dalam memberi dukungan dan doa yang tiada henti. Kalian adalah penambah penyemangat dalam hidup saya.

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.

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 Industri Hasil Tembakau (IHT) Terhadap Harga Rumah Menggunakan Pendekatan *Hedonic Price* : Studi pada Kawasan Sekitar PR Sukun, Kudus, Jawa Tengah”** 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 air, 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 dan Papa 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 Gondosari dan segenap perangkat desa yang telah memberikan izin, serta masyarakat Desa Gondosari yang telah memberikan bantuan dan berkenan untuk memberikan informasi yang penulis butuhkan.
6. Teman seperjuangan dosen pembimbing bu endah yang senantiasa memberikan dukungan moral kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan tugas akhirnya dengan baik.
7. Keluarga besar HMI FEB UMY dan DPM FEB UMY yang telah membantu penulis dalam berproses selama dalam kuliah.
8. Teman Kos-kosan (Igo, Bagus, Arifin, Rahardian, Angga, Ginang, Adi, Mas viky, Mas coco, Akbar) yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

9. Teman-teman seperjuangan sarjana (fajar, dwiky, hairunas, daus, tama, dita, selly, dhea, amirah, fikr, dessy, wahyu, dadan, didik) yang telah berjuang bersama-sama dan saling mendoakan.
10. Seluruh teman-teman Program Studi Ilmu Ekonomi 2015 yang banyak memberikan pengetahuan selama menempuh perkuliahan.
11. Seluruh pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan serta semangat yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

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. Untuk itu kritik dan saran akan sangat dibutuhkan demi penelitian selanjutnya agar lebih baik.

Wassalamu'allaikum warahmatullahi wabarakatuh

Yogyakarta, 29 Mei 2019

Novyan Dewa Mepriyanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
INTISARI	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR GRAFIK.....	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah.....	13
C. Rumusan Masalah	13
D. Tujuan Penelitian.....	15
E. Manfaat Penelitian.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Landasan Teori.....	17
1. Pengertian Lingkungan Hidup	17
2. Pengertian Pemukiman	20
3. Pengertian Harga Jual	22
4. Valuasi Ekonomi.....	23
5. Konsep Nilai Ekonomi dan Metode <i>Hedonic Price</i>	28
6. Pengertian <i>Hedonic Price</i>	30
7. <i>Non Market Goods</i>	31
8. Konsep <i>Willingness To Pay</i>	33
B. Penelitian Terdahulu	35

C. Hipotesis	41
D. Kerangka Berpikir	42
BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Objek Penelitian	43
B. Jenis Data dan Sumber Data	43
C. Teknik Pengembalian Sampel.....	43
D. Teknik Pengumpulan Data.....	45
E. Definisi Operasional Variabel Penelitian.....	46
1. Variabel Independen	46
2. Variabel Dependen.....	48
F. Uji Asumsi Klasik.....	48
1. Uji Normalitas.....	49
2. Uji Multikolinearitas	49
3. Uji Heteroskedastisitas.....	50
G. Analisis Data dan Uji Hipotesis	51
1. Analisis Data	51
a) <i>Hedonic Price Method</i>	51
2. Uji Hipotesis	54
a) Uji T Statistik.....	54
b) Uji F Statistik	54
c) Uji Koefisien Determinasi (R^2)	55
BAB IV GAMBARAN UMUM.....	56
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	56
a. Kondisi Geografis	56
b. Administratif Desa Gondosari	57
c. Kependudukan	58
B. Karakteristik Responden	59
1. Usia Responden	59
2. Status Pernikahan	60
3. Jenis Kelamin.....	61
4. Lokasi Responden	61

5. Pendidikan Terakhir	62
6. Status Pekerjaan	64
7. Pendapatan per Bulan	66
C. Kesiediaan membayar perbaikan kualitas	67
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. Analisis Data	70
B. Analisis Asumsi Klasik	73
1. Uji Normalitas	74
2. Uji Heteroskedastisitas	74
3. Uji Multikolinearitas	75
C. Hasil Regresi Linier Berganda	76
D. Perhitungan Marginal Implisit Harga	82
E. Uji Hipotesis	83
F. Pembahasan	89
BAB VI SIMPULAN, SARAN, DAN BATASAN MASALAH	96
A. Simpulan	96
B. Keterbatasan Penelitian	97
C. Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	101
LAMPIRAN	105

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Lokasi Industri di Kabupaten Kudus	5
Tabel 1.2 Ringkasan Parameter Kimia Air Bersih per Lokasi IHT	6
Tabel 1.3 Ringkasan Pengujian Air Badan Air	7
Tabel 1.4 Ringkasan Hasil Penelitian Udara Ambien.....	8
Tabel 2.1 Tingkat Signifikan Variabel.....	41
Tabel 5.1 Deskriptif Statistik Variabel	70
Tabel 5.2 Hasil Uji Normalitas	74
Tabel 5.3 Uji Heteroskedastisitas	75
Tabel 5.4 Uji Multikolinearitas	76
Tabel 5.5 Uji Regresi Linier Berganda	78
Tabel 5.6 Hasil Uji Variabel Secara Bersama-sama (Uji F)	87
Tabel 5.7 Hasil Uji Koefisiensi Determinasi (R^2)	88

DAFTAR GRAFIK

Diagram 2.1 Kerangka Penelitian	42
Diagram 4.1 Jumlah Responden Berdasarkan Usia	59
Diagram 4.2 Berdasarkan Status Pernikahan	60
Diagram 4.3 Berdasarkan Jenis Kelamin	61
Diagram 4.4 Berdasarkan Lokasi Responden	62
Diagram 4.5 Berdasarkan Pendidikan Terakhir Responden	63
Diagram 4.6 Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	65
Diagram 4.7 Jumlah Responden Berdasarkan Pendapatan	66
Diagram 4.8 Persentase Kesediaan Membayar Responden.....	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Metode Valuasi Lingkungan	24
Gambar 2.2 Hirarki <i>Non Market Goods</i>	32
Gambar 2.3 Surplus Konsumen	34
Gambar 4.1 Peta Lokasi Industri Hasil Tembakau Kabupaten Kudus	56