

BAB I

PENDAHULUAN

A. 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 di sekitarnya. 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.

Kota Yogyakarta merupakan salah satu Kota yang memiliki perkembangan yang pesat. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya industri-industri baru yang bermunculan. Hal ini sangat bagus untuk perkembangan Kota Yogyakarta. Akan tetapi, hal ini juga mempunyai dampak buruk bagi lingkungan yaitu menurunnya

kualitas udara yang disebabkan oleh pencemaran yang dihasilkan oleh industri dan transportasi.

Di sisi lain lingkungan industri memberikan dampak yang positif bagi pertumbuhan ekonomi Indonesia. Salah satunya di Kabupaten Bantul yang saat ini terhitung sebagai kabupaten industri. 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. Industri merupakan aspek terpenting dalam mempengaruhi perkembangan suatu negara.

Banyak industri yang ada di Kabupaten Bantul dan merupakan Kabupaten kedua terbesar di Provinsi D.I Yogyakarta. Beberapa kecamatan di Kabupaten Bantul juga menjadi sentra industri, berikut adalah tabel industri yang ada di setiap kecamatan di Kabupaten Bantul:

Tabel 1.1 Jumlah Industri menurut Kecamatan Tahun 2019

Kecamatan	Jumlah	Kecamatan	Jumlah
Banguntapan	27	Srandakan	3
Jetis	7	Sedayu	6
Pleret	4	Pandak	1
Bambanglipuro	4	Pajangan	3
Sewon	44	Kasih	50
Imogiri	3	Piyungan	13
Kretek	1	Bantul	17
Sanden	1	Pundong	3
		Dlingo	0

Sumber : Direktori Industri Pengolahan Besar dan Sedang Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2018

Dalam Tabel 1.1, kecamatan terbesar dengan industrinya yaitu kecamatan Kasihan. Di kecamatan tersebut terdapat banyak jenis-jenis pabrik dan industri yang

masih aktif. Kebanyakan di kecamatan tersebut yaitu industri makanan dan minuman. Tetapi bukan hanya industri makanan dan minuman saja, ada juga industri furnitur yang berada di kecamatan Kasihan. Kecamatan Kasihan juga mempunyai banyak daerah perumahan yang lokasinya tidak jauh dari lokasi pabrik industri tersebut dan di tinggali dengan banyak penduduk.

Dalam perkembangannya, industri dapat menghasilkan dampak positif bagi perekonomian suatu negara. Namun industri juga dapat memberikan dampak negatif bagi lingkungan sekitar. Banyaknya industri makanan di Kecamatan Kasihan akan dapat memberikan efek banyak polusi yang timbul akibat pembuangan limbah yang tidak tertangani dengan baik dari sisa-sisa produksi tersebut, contohnya adalah PT. Madukismo yang memproduksi gula pasir. Polusi merupakan permasalahan yang utama pada zaman sekarang (Ramadhani, 2002). Polusi perkotaan merupakan tujuan perhatian utama bagi masyarakat dan aktivitas keteraturan. Polusi yang terus menerus dan mengganggu aktivitas manusia dapat menyebabkan beban penyakit hingga kematian dini seseorang yang di sebabkan oleh polutan–polutan tertentu. Program penelitian oleh pemerintah Kabupaten Bantul jangka panjang berfokus pada efek partikel dan polutan di hasil limbah PT. Madukismo dan polusi udara yang ditimbulkan di Kabupaten Bantul seperti di dalam uji hasil ambien udara di beberapa titik sampel.

Di Kecamatan Kasihan terdapat satu pabrik makanan yang merupakan Pabrik Gula yang bernama PT. Madukismo. Pabrik gula tersebut memiliki ribuan tenaga kerja dan berdampak pada aktivitas ekonomi lainnya di sekitar pabrik, terlihat dari banyaknya aktivitas usaha perdagangan dan jasa di sekitarnya. Jumlah industri yang

berada di wilayah Kasihan terus mengalami peningkatan dan berdampak pada harga rumah di sekitarnya. Pada penelitian ini, metode *Hedonic Price* digunakan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga rumah di kawasan sekitar PT. Madukismo.

Udara dapat tercemar oleh komponen-komponen anorganik, diantaranya Karbon Monoksida (CO), Oksigen Nitrogen (NO), Oksida Sulfur, CFC, Hidrokarbon, dll. Komponen-komponen polusi ini berasal dari kegiatan industri salah satunya adalah Pabrik Gula. Dalam operasionalnya setiap musim giling (setahun), pabrik gula selalu mengeluarkan limbah.. Gas buangan ini biasanya dibuang melalui cerobong (*chimney*). Kegiatan industri pada mulanya dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas hidup manusia, pada sisi lain dapat menimbulkan dampak yang justru merugikan kelangsungan hidup manusia. Pencemaran udara diartikan sebagai adanya bahan-bahan atau zat-zat asing di dalam udara yang menyebabkan perubahan susunan (komposisi) udara dari keadaan normalnya (Wardana, 2001).

Seiring dengan peningkatan pertumbuhan penduduk, maka semakin meningkat pula usaha untuk memenuhi berbagai kebutuhan yang mengikutinya. Sehingga semakin variatif pula aktivitas manusia dan salah satunya adalah aktivitas industri. Akan tetapi pertumbuhan industri ini memiliki efek samping yang kurang baik. Sebab industri-industri kecil tersebut pada umumnya membuang asap/gas hasil industri langsung ke udara terbuka. Hal ini dapat menyebabkan pencemaran udara karena dalam udara tersebut mengandung NO_2 yang tinggi. Padahal Allah SWT sudah berfirman tentang larangan untuk merusak lingkungan pada ayat Al-Waqiah (56) ayat yang berbunyi:

أَفَرَأَيْتُمُ الْمَاءَ الَّذِي تَشْرَبُونَ ﴿٦٨﴾ أَأَنْتُمْ أَنْزَلْتُمُوهُ مِنَ الْمُزْنِ أَمْ نَحْنُ الْمُنزِلُونَ ﴿٦٩﴾ لَوْ نَشَاءُ جَعَلْنَاهُ أُجَاجًا فَلَوْلَا تَشْكُرُونَ ﴿٧٠﴾

Artinya:

“Maka terangkanlah kepadaku tentang air yang kamu minum (68) Kamukah yang menurunkannya dari awan ataukah Kami yang menurunkan? (69) Kalau Kami kehendaki niscaya Kami jadikan dia asin, maka mengapakah kamu tidak bersyukur? (70).” (QS. Al-Waqi’ah [56]: 68-70).

Ayat tersebut menjelaskan bahwa manusia diwajibkan menjaga lingkungan dengan sebaik-baiknya dan melarang manusia untuk membuat kerusakan lingkungan dalam bentuk apapun.

Polusi yang terus menerus dan mengganggu aktivitas manusia dapat menyebabkan beban penyakit hingga kematian dini seseorang yang di sebabkan oleh polutan–polutan tertentu. Program penelitian oleh pemerintah Kabupaten Bantul jangka panjang berfokus pada efek partikel dan ambien udara di sekitar PT. Madukismo seperti di dalam uji hasil ambien udara udara.

Dinas Lingkungan Hidup di Kabupaten Bantul telah melakukan pengujian di beberapa titik sampel di daerah rumah warga pada sekitar PT. Madukismo. Adapun hasil penelitian dari sampling pertama di bulan Juni pada Tabel 1.2 :

Tabel 1.2 Ringkasan Ambien NO² per lokasi di Kecamatan Kasihan Tahun 2018

No	Daftar Tempat Sampel	Hasil Analisa	
		NO ₂	
		TES 1	TES 2
1	Perempatan Madukismo (Jl. Ringroad Selatan, Bantul)	28.1	32.4
2	Perempatan Klodran (Jl. Bantul)	27	31.6
3	Perempatan Jejeran (Jl. Imogiri Timur, Bantul)	27.9	33
4	Depan Brimob (Jl. Imogiri Timur, Bantul)	28.2	33.1
5	Perempatan Ketandan (Jl. Wonosari, Bantul)	29.3	33.2
6	Pertigaan Pasar Piyungan (Jl. Wonosari, Bantul)	26	32.1

Sumber : Dinas Lingkungan Hidup Kab. Bantul 2018

Dalam Tabel 1.2 menjelaskan bahwa pengujian ambien udara yang dilakukan di beberapa titik sampel udara di Kabupaten Bantul dilakukan dua kali di tempat yang sama pada bulan yang berbeda yaitu Tes 1 pada bulan Juni dan Tes 2 pada November dan didapatkan hasil yang berbeda pada dua pengujian tersebut. Ini menunjukkan bahwa ada kenaikan dan penurunan NO² yang terjadi di enam titik sampel itu. Dari hasil 2 kali periode pemantauan di atas diketahui NO² mengalami kenaikan polusi dan bisa dilihat dari rata-rata pada bulan November lebih besar daripada yang terjadi di bulan Juni.

Menurut Fauzi (2004), nilai properti perumahan banyak ditentukan oleh faktor lingkungan, semakin buruk lingkungan itu maka semakin menurun nilai properti tersebut. Polusi yang terjadi di sekitar PT. Madukismo dapat merusak lingkungan dan tempat tinggal penduduk setempat. Kualitas udara yang menurun akibat adanya polusi dari industri menyebabkan penduduk harus membayar lebih untuk kebersihan lingkungan. Kerusakan dan penurunan kualitas lingkungan ini dapat mempengaruhi

nilai harga lahan/bangunan yang ada. Berdasarkan tersebut maka perlu diadakan penelitian untuk menganalisis kondisi lingkungan di sekitar PT. Madukismo yang berada di Kecamatan Kasihan. Serta memberikan penilaian berdasarkan analisa yang terdapat dalam lingkungan berupa *valuasi ekonomi* dari kerugian akibat dampak polusi itu terkait dengan kualitas ambien udara dan nilai harga lahan/bangunan di sekitar PT.Madukismo.

Metode *Hedonic Price Value* telah dipergunakan untuk meneliti hubungan kualitas udara dengan nilai suatu bangunan di provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Manfaat penggunaan tersebut antara lain yaitu pada penilaian suatu bangunan, dampak pencemaran udara dan hubungan nilai jual rumah dengan kualitas udara dari pencemaran udara perkotaan yang dapat diperkirakan dengan menggunakan model *Hedonic Price* (Saptutyningasih, 2013). Fungsi lain *Hedonic Price* dilakukan dengan cara yaitu fungsi *Hedonic Property Value* yang menunjukkan sewa rumah bulanan yang sebagai fungsi karakteristik struktural, lingkungan, karakteristik rumah tangga dan harga rumah implisit marjinal untuk kualitas lingkungan. Pengertian nilai (*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).

Di penelitian yang lain, 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). Dalam penerapannya, bentuk aplikasi dari Metode *Hedonic Price* adalah pasar properti. Harga rumah dipengaruhi oleh banyak faktor : jumlah kamar, luas bangunan rumah, akses jalan, 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. Jadi, Metode *Hedonic Price* menilai harga faktor yang tidak bisa langsung terlihat datanya di pasar, misalnya harga kualitas lingkungan, harga keindahan taman, juga harga lokasi/jarak ke pusat kota (Turner, dkk 1994).

Dari penelitian yang dilakukan oleh Eilers dan Elhorst (2010) dengan variabel harga sewa, lokasi, jumlah kamar, total ruangan, usia rumah, adanya balkon, adanya garasi rumah. Hasil penelitian tersebut bahwa lokasi, jumlah kamar, dan total ruang memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga apartemen. Usia rumah berpengaruh negatif terhadap harga rumah, semakin tua usia rumah maka akan semakin mahal. Adanya balkon dan garasi meningkatkan harga rumah sebesar 4%.

Dengan tujuan menganalisis hubungan antara kualitas udara dan nilai suatu bangunan di provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam spesifikasinya penulis tersebut mendapatkan kesimpulan bahwa dengan dimasukkannya sejumlah struktur,

lingkungan, lingkungan hidup serta variabel sosial ekonomi sebagai faktor penentuan ketersediaan membayar lebih untuk kualitas udaranya berkurang. Peneliti tersebut berhipotesis bahwa lingkungan utam bervariasi CO berbanding terbalik dengan nilai-nilai bangunan/perumahan. Demikian dengan adanya taman, jarak dari jalan utama, jarak ke supermarket, plot area, dan luas bangunan menghasilkan positif dengan nilai harga bangunan. Serta jarak dari rumah sakit dan jarak dari restoran tersebut menghasilkan negatif (Saptutyningasih, 2013).

Penelitian yang dilakukan Rahmawati (2017) dengan variabel jarak ke rumah sakit, jarak dengan pusat pendidikan, luas tanah, luas bangunan, kualitas lingkungan, karakteristik lingkungan. Hasil penelitian menunjukkan penetapan harga jual rumah menggunakan *Hedonic Price on Housing Type Medium* di Kota Pekanbaru dilakukan dengan mempertimbangkan karakteristik lokasi yaitu luas lahan, luas bangunan, jumlah kamar tidur dan jumlah kamar mandi maka mempertimbangkan karakteristik lingkungan yang mengakses perawatan kesehatan, jarak ke pusat pendidikan, dan tingkat kejahatan, dan mempertimbangkan kualitas lingkungan adalah tingkat kebisingan dan kualitas udara. Hasil dari variabel karakteristik dan kualitas lingkungan ‘menghasilkan yang signifikan atau positif.

Menurut Moaz (2005) tentang *Hedonic Valuation of Marginal Willingness to Pay for Air Quality in Metropolitan Damascus*. Penelitian ini memiliki tujuan yang pertama memperkirakan *marginal willingness to pay (MWTP)* untuk peningkatan kualitas udara di Metropolitan Damascus. Tujuan kedua adalah untuk menguji kinerja teknik penilaian hedonis di suatu konteks negara berkembang menggunakan Damascus sebagai studi kasus. Hasil dari survey 421 rumah tangga menunjukkan

bahwa teknik ini menunjukkan kinerja yang memuaskan. Polusi udara memiliki pengaruh yang signifikan efek negatif pada nilai perumahan. Rata-rata MWTP rumah tangga untuk unit menurun konsentrasi *total suspended particulates (TSP)* diperkirakan sekitar US \$ 60,00 (dollar pada tahun 2002). Segmentasi sederhana dari pasar perumahan menunjukkan bahwa perkiraan diambil dari sampel yang dikumpulkan cenderung meremehkan rata-rata MWTP rumah tangga berpendapatan tinggi menempati unit-unit perumahan yang luas, dan melebih-lebihkan rumah tangga berpenghasilan rendah menempati unit dengan karakteristik yang kurang disukai.

Dalam penelitian ini saya menggunakan 9 variabel, diantaranya: luas bangunan (Saptutyningasih, 2013; Rahmawati, 2017), jumlah kamar (Eilers dan Elhorst, 2015; Yayar dan Demir, 2017; Saptutyningasih, 2013; Dziauddin dkk, 2013), jarak ke kota (Dziauddin dkk, 2013; Saptutyningasih, 2013), jarak ke sekolah (Rahmawati, 2017; Saptutyningasih, 2013), jarak ke industri (Syabri, 2014); ada tidaknya taman (Gibbons dan Mourato, 2013; Saptutyningasih, 2013; D'cci , 2013); adanya transportasi umum (D'cci, 2013); dan polusi udara (Zheng dan Chao, 2014; Saptutyningasih, 2013).

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan tema **“Pengaruh Keberadaan PT. Madukismo terhadap Harga Rumah Menggunakan Pendekatan *Hedonic Price* (Studi pada Kecamatan Kasihan, D.I Yogyakarta)”**

A. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, permasalahan yang diteliti hanya dilakukan di daerah sekitar PT. Madukismo di Kabupaten Bantul tepatnya di Kecamatan Kasihan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah diperlukan upaya penganalisa dampak lingkungan di daerah sekitar PT. Madukismo dan penilaian bangun di sekitar PT. Madukismo Kecamatan Kasihan.

Dari uraian di atas pertanyaan penelitian yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah luas bangunan berpengaruh terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo?
2. Apakah jumlah kamar berpengaruh terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo?
3. Apakah ada tidaknya taman berpengaruh terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo?
4. Apakah jarak ke industri berpengaruh terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo?
5. Apakah jarak ke kota berpengaruh terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo?
6. Apakah jarak ke sekolah berpengaruh terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo?
7. Apakah polusi udara berpengaruh terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo?
8. Apakah luas tanah berpengaruh terhadap penjualan rumah di sekitar PT. Madukismo?

9. Apakah adanya transportasi umum berpengaruh terhadap penjualan rumah di sekitar PT. Madukismo?
10. Berapa besar nilai *Marginal Willingness To Pay* untuk perbaikan kualitas dan pengembangan lingkungan di sekitar PT. Madukismo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dipaparkan, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh luas bangunan terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo.
2. Untuk mengetahui pengaruh jumlah kamar terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo.
3. Untuk mengetahui pengaruh ada tidaknya taman terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo.
4. Untuk mengetahui pengaruh jarak ke industri terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo.
5. Untuk mengetahui pengaruh jarak ke kota terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo.
6. Untuk mengetahui pengaruh jarak ke sekolah terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo.
7. Untuk mengetahui pengaruh polusi udara terhadap harga jual rumah di sekitar PT. Madukismo.
8. Untuk mengetahui pengaruh luas tanah terhadap penjualan rumah di sekitar PT. Madukismo.

9. Untuk mengetahui pengaruh adanya transportasi umum terhadap harga rumah rumah di sekitar PT. Madukismo.
10. Untuk mengetahui *Marginal Willingness To Pay* untuk perbaikan kualitas dan pengembangan lingkungan di sekitar PT. Madukismo.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian mengenai Valuasi Ekonomi jual rumah dampak Polusi Udara di sektor industri makanan di Kecamatan Kasihan, diharapkan dapat memberikan manfaat dan pengaruh bagi:

1. Masyarakat untuk dapat mengetahui informasi tentang pengembangan bangunan serta untuk pertimbangan pengambilan keputusan dalam memilih tempat tinggal di sekitaran PT. Madukismo.
2. Pemerintah daerah sebagai informasi dalam perencanaan pemukiman dan ndustri makanan yang lebih baik di masa yang akan datang.
3. Sebagai referensi akademik yang diharapkan dapat bermanfaat sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.