

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 Baleharjo. Berikut ini adalah hasil analisis deskriptif yang telah dilakukan secara rinci dapat dilihat pada tabel 5.1 dibawah ini:

Tabel 5.1

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Harga Rumah	272	85700000	870000000	304538560,89	175428472,282
Luas Tanah	272	50	400	116,96	52,967
Luas Bangunan	272	27	166	74,45	27,318
Usia Rumah	272	2	80	29,58	15,764
Status Rumah	272	0	1	,79	,408
Jarak tempat tinggal dari TPA	272	100	3000	1359,41	862,409
Jarak tempat tinggal dari RTH	272	4	3000	1705,73	896,577
Polusi Udara	272	148,6	157,7	154,644	3,9742
Valid N (listwise)	272				

Sumber : Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

Jika dilihat dari Tabel 5.1 nilai terendah untuk harga adalah Rp85.700.000,00 dan nilai tertinggi untuk variabel harga adalah Rp870.000.000,00 nilai rata-rata untuk variabel harga adalah

Rp304.538,560,89. Selanjutnya standar deviasi dari variabel harga adalah 175428472,282 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel harga maka dapat dikatakan bahwa terindikasi baik.

Berdasarkan Tabel 5.1 nilai terendah untuk luas tanah adalah 50 m^2 dan nilai terbesar untuk luas tanah adalah 400 m^2 . Nilai rata-rata untuk luas tanah 116.96 m^2 . Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel luas tanah adalah 52.967 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel luas tanah maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Nilai terendah untuk luas bangunan adalah 27 m^2 dan nilai terbesar untuk luas bangunan adalah 166 m^2 . Nilai rata-rata untuk luas bangunan 74.5 m^2 . Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel luas bangunan adalah 27.318 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel luas bangunan maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Berdasarkan Tabel 5.1 nilai terendah untuk usia rumah adalah 2 dan nilai terbesar untuk usia rumah adalah 80 . Nilai rata-rata untuk usia rumah 29.58 Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel usia rumah adalah 15.764 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel usia rumah maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Nilai terendah untuk status rumah adalah 0 dan nilai terbesar untuk status rumah adalah 1 . Nilai rata-rata untuk status rumah 0.79. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel status rumah adalah 0.408 yang mana

nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel status rumah maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Berdasarkan Tabel 5.1 nilai terendah untuk jarak tempat tinggal dari TPA adalah 100 m dan nilai terbesar untuk jarak tempat tinggal dari TPA adalah 3000 m². Nilai rata-rata untuk luas bangunan 1359,41 m. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel jarak tempat tinggal dari TPA adalah 862.409 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak tempat tinggal dari TPA maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Nilai terendah untuk jarak tempat tinggal dari RTH adalah 4 m dan nilai terbesar untuk jarak tempat tinggal dari RTH 3000 m. Nilai rata-rata untuk jarak tempat tinggal dari RTH 1705.73 m. Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel jarak tempat tinggal dari RTH adalah 896,577 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel jarak tempat tinggal dari RTH maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

Berdasarkan Tabel 5.1 nilai terendah untuk polusi udara adalah 149 dan nilai terbesar untuk polusi udara adalah 158 . Nilai rata-rata untuk polusi udara 157,7 . Selanjutnya adalah standar deviasi dari variabel polusi udara adalah 154,644 yang mana nilai ini lebih kecil dari besarnya rata-rata variabel usia rumah maka dapat dikatakan bahwa data terindikasi baik.

B. Analisis Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik merupakan persyaratan statistik yang harus dipenuhi pada analisis regresi linear berganda. Yang dipakai dalam penelitian ini adalah uji normalitas, uji heteroskedastisitas dan uji multikolinieritas.

1. Uji Normalitas

Uji normalitas pada dasarnya digunakan untuk menentukan data yang telah dikumpulkan berdistribusi normal atau di ambil dari populasi normal. Pengujian normalitas pada pengujian ini menggunakan uji Kolmogorov-Smiron, dimana uji normalitas dilihat dari nilai signifikannya, jika nilai signifikannya lebih besar dari 5% maka dapat disimpulkan bahwa data yang dikumpulkan berdistribusi normal.

Tabel 5.2
Hasil Uji Normalitas

	Kolmogorov-Smirnov ^a
	Signifikansi
Unstandardized Residual	.143

Sumber : Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan hasil pada tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai *asympt.sig* sebesar 0.143 lebih besar dari 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa data yang dikumpulkan dalam penelitian ini tersebut berdistribusi normal.

2. Uji Multikolineritas

Multikolineritas menunjukkan hubungan lenier antara variabel bebas X dalam model regresi linear berganda. Uji multikolineritas antara variabel bebas, jika ditemukan kolerasi antara variabel bebeas maka model tersebut terdapat masalah multikolineritas. Dengan pengujian multikolineritas dapat dilihat melalui nilai *Variance Inflation Factor* (VIF), dengan karekteria pengujian jika nilai VIF lebih kecil dari 10 maka tidak terdapat multikolineritas diantara variabel bebasnya.

Tabel 5.3
Uji Multikolineritas

Variabel	VIF	Keterangan
Luas Tanah	1.433	Tidak Terdapat Multikolineritas
Luas Bangunan	1.387	Tidak Terdapat Multikolineritas
Usia rumah	2.188	Tidak Terdapat Multikolineritas
Status Rumah	1.397	Tidak Terdapat Multikolineritas
Jarak Tempat Tinggal dari TPA	7.863	Tidak Terdapat Multikolineritas
Jarak Tempat Tinggal dari RTH	5.325	Tidak Terdapat Multikolineritas
Polusi Udara	2.839	Tidak Terdapat Multikolineritas

Sumber : Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan Tabel 5.3 Variabel luas tanah memiliki nilai VIF 1.433 dimana lebih kecil dari 10, variabel luas bangunan memiliki nilai VIF 1.387 dimana lebih kecil dari 10, variabel usia rumah memiliki nilai VIF 2.188 dimana lebih kecil dari 10, variabel status rumah memiliki nilai VIF 1.397 dimana lebih kecil dari 10, variabel jarak tempat tinggal dari

TPA memiliki nilai VIF 7.863 dimana lebih kecil dari 10, jarak tempat tinggal dari RTH memiliki nilai VIF 5.325 dimana lebih kecil dari 10, polusi udara memiliki nilai VIF 2.839 dimana lebih kecil dari 10, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat terjadi

3. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji adanya tidak kesamaan varian dari residual untuk seluruh pengamatan pada model regresi. Dalam model regresi harus dipenuhi syarat tidak adanya heteroskedastisitas. Pengujian heteroskedastisitas dilihat dari nilai signifikannya, dengan kriteria nilai signifikansi variabel lebih besar dari 0,05 atau 5%, maka model memenuhi syarat tidak adanya heteroskedastisitas.

Tabel 5.4
Uji Heteroskedastisitas

Variabel	Sig	Batas	Keterangan
Luas Tanah	0,427	>0,05	Tidak Terdapat Heteroskedastisitas
Luas Bangunan	0,140	>0,05	Tidak Terdapat Heteroskedastisitas
Usia rumah	0,819	>0,05	Tidak Terdapat Heteroskedastisitas
Status Rumah	0,492	>0,05	Tidak Terdapat Heteroskedastisitas
Jarak Tempat Tinggal dari TPA	0,855	>0,05	Tidak Terdapat Heteroskedastisitas
Jarak Tempat Tinggal dari RTH	0,955	>0,05	Tidak Terdapat Heteroskedastisitas
Polusi Udara	0,364	>0,05	Tidak Terdapat Heteroskedastisitas

Sumber : Data Primer diolah dengan SPSS, 2020

Bedasarkan Tabel 5.4 merupakan output regresi antara residual dengan variabel-variabel bebas, dimana nilai signifikansi variabel luas tanah 0,427 yang lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel luas bangunan 0,140 lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel usia rumah 0,819 lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel status rumah 0,492 lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel jarak tempat tinggal dari TPA 0,855 lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel jarak tempat tinggal dari RTH 0,955 lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel polusi udara 0,364 lebih besar dari 0,05. Output tersebut menunjukkan tidak adanya hubungan yang signifikan antara variabel bebas terhadap nilai absolut residual, sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat heteroskedastisitas.

C. Hasil Regresi Linear Berganda

1. Spesifikasi fungsi *hedonic price*

Harga jual rumah memiliki banyak faktor yang mempengaruhinya. Penelitian ini digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, oleh sebab itu digunakan analisis regresi linear berganda dengan metode *hedonic price* dalam penelitian kali ini. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga sebagai variabel dependen dan luas tanah, luas bangunan, usia rumah, status rumah, jarak tempat tinggal dari TPA, jarak tempat tinggal dari RTH, polusi udara merupakan variabel independen. Berdasarkan hasil uji-t diperoleh hasil sebagai berikut :

Suatu asumsi penting dari model regresi linier klasik adalah bahwa

$$\begin{aligned} \ln H = & \beta_0 + \beta_1 \ln LT + \beta_2 \ln LB + \beta_3 \ln US + \beta_4 SR + \beta_5 \ln JTTDT \\ & + \beta_6 \ln JTTDR + \beta_7 \ln PU + e \end{aligned}$$

Dimana:

HP	: Harga Rumah (Rupiah)
β_0	: Intersep
$\beta_1 \dots \beta_7$: Koefisien Regresi
LT	: Luas Tahan (m^2)
LB	: Luas Bangunan (m^2)
UR	: Usia Rumah (tahun)
SR	: Status Rumah, dummy (1: jika “memiliki sendiri” 0: “jika tidak memiliki sendiri”)
JTTDT	: Jarak Tempat Tinggal Dari TPA (m)
JTTDR	: Jarak Tempat Tinggal Dari RTH (m)
PU	: Polusi Udara ($\mu g/m^3$)
e	: <i>Error Term</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 linear berganda.

Tabel 5.5
Hasil Regresi Linear Berganda

Variabel	Koefisien
Konstata	148.308 (29.734)
Ln Luas Tanah (LT)	0,088* (0,010)
Ln Luas Bangunan (LB)	0,113* (0,019)
Ln Usia Rumah (US)	-0,200* (0,040)
Ln Status Rumah (ST)	3.111** (1.248)
Ln Jarak Tempat Tinggal Dari TPA (JTDT)	0,013* (0,001)
Ln Jarak Tempat Tinggal Dari RTH (JTDR)	0,002** (0.001)
Ln Polusi Udara (PU)	-0,998* (0,183)

Variabel dependen Ln : Harga Rumah; (H) menunjukkan koefisien standart Error;
* Signifikansi pada level 10%; ** Signifikansi pada level 5%;*** Signifikansi pada level 1%.

Berdasarkan pada Tabel 5.5 analisis ini menunjukkan bahwa variabel luas tanah, luas bangunan, usia rumah, jarak tempat tinggal dari TPA, dan polusi udara memiliki pengaruh terhadap harga rumah pada level 1 persen atau 0,01. Pada variabel status rumah dan jarak tempat tinggal dari RTH memiliki pengaruh terhadap harga rumah pada level 5 persen atau 0,05. Maknanya adalah seluruh variabel independent memiliki pengaruh terhadap variabel dependent dalam penelitian.

D. Perhitungan Marginal Implisit Harga

Turunan pertama dari fungsi *hedonic price* dapat diartikan sebagai fungsi harga marginal implisit untuk suatu barang lingkungan. Fungsi harga marjinal

implisit untuk polusi udara dalam parameter SO₂ dengan mengambil turunan dari fungsi harga *hedonic price* sehubungan dengan SO₂ (X₇) diberikan sebagai berikut :

$$\text{Harga implisit} = \text{harga} \left(\frac{1}{\text{polusi}} \right) \text{koefisien PU}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga implisit} &= 304538561 \left(\frac{1}{154,644} \right) 0,998 \\ &= 1.965.350 \end{aligned}$$

Oleh karena itu, harga implisit atau *marginal willingness to pay* (MWTP) untuk memilih rumah dengan pengurangan polusi SO₂ dihitung berjumlah Rp1.965.350. Hasil ini dengan jelas mengidentifikasi kualitas SO₂ sebagai faktor penting, bersama dengan karakteristik struktural dan lingkungan, dalam menentukan permintaan untuk transaksi harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul.

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 tanah, luas bangunan, usia rumah, status rumah, jarak tempat tinggal dari TPA jarak tempat tinggal dari RTH, polusi udara. 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 Tanah (LT)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel luas tanah sebesar 9.002 dengan nilai signifikansi adalah $0.000 < 0,05$ 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 rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, variabel luas tanah (LT) memiliki hubungan positif terhadap harga rumah (H) sehingga peningkatan luas tanah akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga rumah.

b) Pengujian terhadap variabel Luas Bangunan (LB)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel luas bangunan sebesar 6.106 dengan nilai signifikansi adalah $0.000 < 0,05$ 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 rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, variabel luas bangunan (LB) memiliki hubungan positif terhadap harga rumah (H)

sehingga peningkatan luas bangunan akan memberikan pengaruh tidak signifikan terhadap peningkatan harga rumah

a) Pengujian terhadap variabel Usia Rumah (US)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak ke kota sebesar -4.951 dengan nilai signifikansi adalah $0,06 < 0,05$ maka H_0 diterima dan sekaligus H_1 ditolak. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel usia rumah (US) memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga rumah (H).

b) Pengujian terhadap variabel Status Rumah (ST)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak ke kota sebesar 2.493 dengan nilai signifikansi adalah $0,013 > 0,05$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel status rumah (US) memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga rumah (H).

c) Pengujian terhadap variabel Jarak Tempat Tinggal dari TPA (JTDT)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak tempat tinggal dari TPA sebesar 9.081 dengan nilai signifikansi adalah $0,000 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel jarak tempat tinggal dari TPA (JTDT) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap

variabel dependen yaitu harga rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi,) jarak tempat tinggal dari TPA (JTDT) memiliki hubungan positif terhadap harga rumah (H) sehingga akan jarak tempat tinggal dari TPA memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga rumah.

d) Pengujian terhadap variabel Jarak Tempat Tinggal dari RTH (JTDR)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel jarak tempat tinggal dari RTH sebesar 2.079 dengan nilai signifikansi adalah $0,039 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel jarak tempat tinggal dari RTH (JTDR) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, jarak tempat tinggal dari RTH (JTDR) memiliki hubungan positif terhadap harga rumah (H) sehingga akan jarak tempat tinggal dari RTH memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga rumah.

e) Pengujian terhadap variabel Polusi Udara (PU)

Berdasarkan hasil dari regresi pada Tabel 5.5, didapatkan bahwa nilai t_{hitung} variabel polusi udara sebesar -5.459 dengan nilai signifikansi adalah $0.001 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan sekaligus H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel polusi udara (PU)

memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga rumah (H). Berdasarkan koefisien regresi, polusi udara (PU) memiliki hubungan negatif signifikan terhadap harga rumah (H) sehingga polusi udara akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan harga 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	69889.545	7	9984.221	198.877	.000 ^b
Residual	13203.357	263	50.203		
Total	83092.902	270			

Sumber : Data Primer yang 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 tanah, luas bangunan, usia rumah, status rumah, jarak tempat tinggal dari tpa, jarak tempat tinggal dari rth, polusi udara secara

bersama-sama memiliki pengaruh terhadap variabel dependen yaitu harga 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^2 . 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	.917 ^a	.841	.837	7.08540

Sumber : Data Primer yang diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan hasil perhitungan Tabel 5.7, menunjukkan bahwa nilai R^2 sebesar 0,841, sehingga hubungan antara variabel independen yaitu luas tanah, luas bangunan, usia rumah, status rumah, jarak tempat tinggal dari TPA, jarak tempat tinggal dari RTH, polusi udara memiliki hubungan yang kuat. Kemudian, nilai uji koefisien determinasi dapat dilihat dari nilai adjusted R Square.

Tabel 5.7 menunjukkan nilai adjusted R^2 dalam penelitian ini sebesar 0.837 Maka ini berarti bahwa variabel independen dalam penelitian ini yaitu luas tanah (LT), luas bangunan (LB), usia rumah (UR), status rumah (SR), jarak tempat tinggal dari TPA (JTDT), jarak tempat

tinggal dari RTH (JTTDR), polusi udara (PU), mampu menjelaskan variabel dependen harga rumah (Y) sebesar 0,837 persen. Sehingga sisanya 0,99 persen di jelaskan oleh variabel lain diluar model penelitian ini.

F. Pembahasan

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan, harga implisit atau *marginal willingness to pay* untuk memilih rumah dengan pengurangan polusi udara SO₂ di Desa Baleharjo Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul memiliki nilai sebesar Rp1.965.350. Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa luas tanah, luas bangunan, status rumah jarak tempat tinggal dari TPA, jarak tempat tinggal dari RTH, berpengaruh signifikan terhadap harga rumah sedangkan usia rumah dan polusi udara berpengaruh negatif signifikan terhadap harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Adapun berikut penjelasan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan :

1. Luas Tanah

Variabel luas tanah dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Penelitian ini sejalan dengan yang dilakukan oleh (Thayer 1992) dan yang menyatakan bahwa luas tanah dapat mempengaruhi harga jual rumah masyarakat. Hal ini berarti bahwa jika semakin bertambah luas tanah maka akan

semakin tinggi harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Meningkatnya harga rumah terjadi apabila luas tanah tersebut semakin besar dan semakin bertambah maka meningkatkan keinginan masyarakat untuk membeli rumah tersebut.

Hal sama terdapat pada penelitian yang dilakukan oleh Saptutyingsih (2015) Anggraeni (2009) dan Rahmawati (2017) yang mengatakan bahwa luas tanah sangat mempengaruhi harga rumah. Hal ini dikarenakan apa bila luas tanah semakin besar maka akan meningkatkan keinginan masyarakat untuk memiliki rumah

2. Luas Bangunan

Variabel luas bangunan dalam penelitian ini memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Penelitian ini sejalan dengan yang dilakukan oleh Saptutyingsih (2015) yang menyatakan bahwa luas bangunan dapat mempengaruhi harga rumah. Hal ini berarti bahwa jika semakin bertambah luas bangunan maka akan semakin bertambah harga jual rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Peningkatan harga rumah terjadi apabila luas bangunan semakin besar maka akan meningkatkan keinginan masyarakat untuk membeli rumah tersebut.

Hal sama terdapat pada penelitian yang dilakukan oleh Murty (2004) Anggraeni(2009) dan Ondrina (2012) yang mengatakan bahwa luas bangunan juga sangat berpengaruh dalam menentukan tingkat harga

jual rumah. Hal ini dikarenakan apabila luas bangunan itu lebih besar maka produksi untuk membangun rumah juga akan meningkat penambah biaya produksi semakin tinggi maka akan meningkatkan keinginan masyarakat untuk membeli rumah tersebut.

3. Usia rumah

Variabel usia rumah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Eilerst dkk. 2007) yang menyatakan bahwa semakin tua usia rumah maka akan semakin turun harga rumah. Hal ini dikarenakan bahwa rumah yang usianya tua biasanya tidak terurus dan memiliki kerusakan yang harus diperbaiki oleh pembeli rumah. Kerusakan inilah yang membuat harga rumah menjadi turun, sebaliknya ketika usia rumah baru maka harga rumah semakin meningkat atau mahal.

4. Status rumah

Variabel status rumah dalam penelitian ini memiliki pengaruh signifikan terhadap harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Variabel status kepemilikan rumah signifikan terhadap harga rumah. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Dedi dkk 2014). Menyatakan bahwa status rumah yang memiliki sertifikat harga rumah akan semakin tinggi. Dalam hal ini dikarenakan apabila status rumah yang memiliki Sertifikat Hal Milik (SHM) secara hukum dapat meningkatkan harga

rumah nya dan sedangkan tidak memiliki sertifikat sebagai hak milik biasanya bisa membutuh proses yang panjang dan bukti kongret menyebabkan lahan ikut meningkat.

5. Jarak Tempat Tinggal Dari TPA

Variabel jarak tempat tinggal dari TPA memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Hal ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Dedi dkk 2014) semakin jauh jarak rumah dengan area TPA maka akan mempengaruhi harga rumah. Dalam hal ini dapat menentukan nilai ekosistem atau lingkungan mempengaruhi harga rumah yang dipasarkan. Dimana dalam hal ini menyatakan semakin jauh jarak tempat tinggal dengan TPA, maka harga rumah akan meningkat, karena akan dapat mengurangi kerusakan lingkungan akibat keberadaan TPA. Rumah rata-rata Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunungkidul sebesar Rp.313.126.607.

6. Jarak Tempat Tinggal Dari RTH

Variabel jarak tempat tinggal dari RTH (Ruang Terbuka Hijau) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Hal ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Maranco 2003) semakin dekat jarak rumah dengan area RTH maka akan mempengaruhi harga rumah. Dalam hal ini dapat menentukan

nilai ekosistem atau lingkungan yang mempengaruhi harga rumah yang dipasarkan. Dimana dalam hal ini menyatakan bahwa semakin dekat are perkarangan rumah dengan RTH maka harga rumah akan meningkat.

7. Polusi udara

Variabel polusi udara memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga rumah di Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Hal ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Saptutyingsih (2015) yang menunjukkan polusi udara memiliki pengaruh negatif dan signifikan, dimana polusi udara memiliki pengaruh Hal ini diduga bahwa polusi udara rata-rata nya tidak melebihi baku mutu tersebut, sehingga masih bisa dikatakan polusi udara tidak terlalu parah karena rumah yang jauh dari polusi udara akibat sampah, maka akan mengurangi paparan polusi dan harga rumah akan meningkat. Polusi udara yang rendah akan meningkatkan harga rumah sedangkan polusi udara yang tinggi di area rumah yang berdekatan dengan tempat sampah akan menurunkan harga rumah dalam hal ini dapat menentukan nilai lingkungan yang berpengaruh terhadap harga rumah. Yang menyatakan bahwa polusi udara yang tinggi itu berada di sekitar rumah nya yang berdekatan dengan tempat pengolahan sampah. Sebagai informasi ini lah faktanya yang terjadi di lapangan karena terdapat adanya polusi udara disekitar area yang tinggal berdekatan dengan pengolahan sampah.