

Int

|                                                                                                   |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <br>PERPUSTAKAAN | MILIK PERPUSTAKAAN<br>UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA |
| Diterima                                                                                          | 16 SEP 2009                                            |
| Inventarisasi                                                                                     | 327/LE/HO.9/2009                                       |
| Klasifikasi                                                                                       | : 330 y/ks 09                                          |
| Subyek                                                                                            | : Economic                                             |

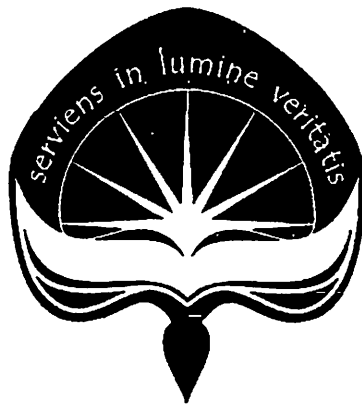
**BEBERAPA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA RUMAH DAN  
TANAH DI KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2009 :  
PENDEKATAN HARGA HEDONIS**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana Ekonomi (S1)**

**Pada Program Studi Ilmu Ekonomi**

**Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Disusun Oleh :**

**Yusnita Anggraeni**

**NPM : 03 11 14645**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
SEPTEMBER, 2009**

**SKRIPSI**  
**BEBERAPA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA RUMAH DAN**  
**TANAH DI KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2009 :**  
**PENDEKATAN HARGA HEDONIS**

**Disusun Oleh:**  
**Yusnita Anggraeni**  
**NPM: 03 11 14645**

**Telah dibaca dan disetujui oleh:**

**Pembimbing Utama**



**Drs. Y. Sri Susilo, M.Si**

**04 September 2009**

## **SKRIPSI**

### **BEBERAPA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA RUMAH DAN TANAH DI KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2009 : PENDEKATAN HARGA HEDONIS**

**Yang dipersiapkan dan disusun oleh:**

**Yusnita Anggraeni**

**NPM : 03 11 14645**

**Telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal 04 September  
2009 dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat  
Sarjana Ekonomi (S1) pada Program Studi Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

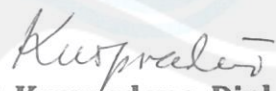
#### **SUSUNAN PANITIA PENGUJI**

**Ketua**

  
**Drs. Y. Sri Susiko, M.Si**

**Anggota**

  
**Drs. D. Sriyono, M.Si**

  
**B. Kuspradono, Dipl.-Volksw.**

**Yogyakarta, 04 September 2009**

**Dekan Fakultas Ekonomi**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

  
  
**(Dr. R. Maryatmo, MA)**

## **PERNYATAAN**

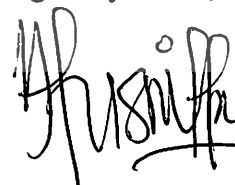
Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**BEBERAPA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA RUMAH DAN  
TANAH DI KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2009 :  
PENDEKATAN HARGA HEDONIS**

Benar-benar hasil karya saya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan perut/catatan kaki/daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 04 September 2009

Yang menyatakan,



**Yusnita Anggraeni**

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Bapa Yang Maha Kuasa yang telah memberikan berkat, kasih dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Beberapa Faktor Yang Mempengaruhi Harga Rumah dan Tanah di Kota Yogyakarta Tahun 2009 : Pendekatan Harga Hedonis”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi tugas dan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini penulis menyadari bahwa semuanya tidak terlepas dari bantuan, doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis. Oleh karena itu dengan rendah hati penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih terhadap:

1. Allah SWT yang telah berkenan menyertai, memberi kekuatan dan menuntunku dalam doa di setiap langkah kehidupanku.
2. Responden yaitu masyarakat Kota Yogyakarta yang membantu pengisian kuesioner dalam penelitian ini.
3. Bapak Y. Sri. Susilo, Drs., M.Si., selaku dosen pembimbing yang berkenan membimbing dan mengarahkan penulis dengan segala ketelitiannya di tengah kesibukannya selama penelitian skripsi ini.
4. Bapak Dr. Amiluhur Soeroso, MM, MSi, yang telah membantu memberi masukan dan mengarahkan dalam mengerjakan penelitian ini.

5. Seluruh dosen dan staf Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah banyak membantu selama penulis belajar di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Kedua orang tuaku tercinta yang dengan sabar mendampingi dan memberikan dorongan dan doa agar tetap maju mewujudkan cita-citaku.
7. Kakakku Tatik, Kakak Iparku Dadang, adikku Yudha, dan Kedua Keponakanku yang Lucu Tasya dan adik Fika dan saudara-saudaraku tersayang yang penuh cinta selalu memberikan penulis motivasi dan memanjakanku.
8. Raymon, terima kasih banyak Sayang atas dukungan, Perhatian, dan cintanya.
9. Temenku seperjuangan Daru, terima kasih akhirnya kita bisa lulus bareng dan tetap semangat.
10. Teman-teman kosku sekarang Rina, Ninik, Sekar yang selalu membantu dan mau menemaniku dalam penyebaran kuesioner skripsi saya, Putri, dan Mba Ipit terimakasih atas bantuan, dukungan dan canda tawanya selama ini, sukses buat kita.
11. Temen-temen kosku dulu Lia, Ipenk, si Mak Desi, Ingke, Cece, Ivon yang selalu membuat hidupku berwarna, sukses juga buat kalian semua semoga suatu saat kita bisa bertemu kembali di Yogya.
12. Teman-temanku IE, terima kasih untuk semua perhatian dan dukungan yang diberikan, cerita senang maupun sedih yang sudah dibagi buat menemani selama ini.

13. Sahabat-sahabatku dimana pun kalian berada, terimakasih atas dukungan dan semangatnya.

14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu di sini.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan demi kesempurnaan skripsi ini. Pada akhirnya penulis hanya berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak.

Yogyakarta, 04 September 2009

Penulis

Yusnita Anggraeni

## **MOTTO**

**Keep Smiling.....Be Happy**

**And**

**Just.....do The Best**

**“Bersyukurlah Kepada Allah Atas Semua Yang Ada  
Pada Dirimu Karena Semua Itu Indah Adanya”**

## **Persembahan**

**Dengan penuh syukur skripsi ini kupersembahkan untuk:**

**ALLOH S.W.T**

**Bapak dan Ibu tercinta**

**Nenek tercinta**

**Kakak dan Kakak ipar**

**Adik dan Kedua Keponakanku**

**Kekasihku dan seluruh sahabatku**

## DAFTAR ISI

|                                            | Halaman     |
|--------------------------------------------|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL.....</b>                  | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b> | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>             | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>             | <b>iv</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                 | <b>v</b>    |
| <b>HALAMAN MOTTO.....</b>                  | <b>viii</b> |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>            | <b>ix</b>   |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                     | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                  | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>                   | <b>xiv</b>  |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>                | <b>xv</b>   |
| <b>INTISARI.....</b>                       | <b>xvi</b>  |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN</b>                  |             |
| 1.1. Latar Belakang Masalah.....           | 1           |
| 1.2. Rumusan Masalah. ....                 | 6           |
| 1.3. Tujuan Penelitian.....                | 7           |
| 1.4. Hipotesis. ....                       | 8           |
| 1.5. Manfaat Penelitian.....               | 8           |
| 1.6. Sistematika Penulisan.....            | 9           |

## **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 2.1 Ruang Terbuka Hijau (RTH).....                              | 11 |
| 2.2 Harga Hedonis.....                                          | 12 |
| 2.3 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....                          | 14 |
| 2.4 Nilai Ekonomi Penggunaan SDA dan Lingkungan.....            | 15 |
| 2.5 Vegetasi Penyerapan Polusi Udara Terhadap Jenis Pohon ..... | 17 |
| 2.6 Peranan Nilai Dalam Lingkungan .....                        | 20 |
| 2.7 Studi Terkait.....                                          | 24 |

## **BAB III. METODE PENELITIAN**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 3.1 Lokasi Penelitian. ....        | 28 |
| 3.2 Metode Pengambilan Sampel..... | 28 |
| 3.3 Metode Pengumpulan Data .....  | 29 |
| 3.4. Metode Analisis Data .....    | 29 |
| 3.4.1 Model Penelitian .....       | 30 |
| 3.4.2 Uji Ekonometri.....          | 31 |
| 3.4.3 Uji Statistik.....           | 34 |
| 3.5. Tahapan Penelitian. ....      | 37 |

## **BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN**

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 Profil Responden.....                                      | 39 |
| 4.1.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....   | 40 |
| 4.1.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan .....     | 40 |
| 4.1.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan .....      | 41 |
| 4.1.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Status Perkawinan... | 41 |

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Umur .....        | 41 |
| 4.1.6 Karakteristik Responden Berdasarkan Penghasilan ..... | 42 |
| 4.2 Hasil Penelitian .....                                  | 43 |
| 4.2.1 Uji MWD.....                                          | 43 |
| 4.2.2 Uji Asumsi Klasik .....                               | 43 |
| 4.2.3 Hasil Estimasi Double Log .....                       | 46 |
| 4.2.4 Uji Statistik.....                                    | 48 |
| 4.3 Interpretasi Ekonomi .....                              | 49 |
| 4.4 Pembahasan .....                                        | 53 |
| <b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN</b>                          |    |
| 5.1 Kesimpulan.....                                         | 55 |
| 5.2 Saran.....                                              | 56 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>                                       |    |
| <b>LAMPIRAN</b>                                             |    |

## DAFTAR GAMBAR

### Halaman

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 2.1. Metode Valuasi Ekonomi Barang Lingkungan ..... | 23 |
|------------------------------------------------------------|----|



## DAFTAR TABEL

|                                                                          | Halaman |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|
| Tabel 1.1. Jumlah Kendaraan Bermotor di Kota Yogyakarta Tahun 2004-2006. | 4       |
| Tabel 1.2. Hasil Pengukuran Udara Ambien di Yogyakarta Tahun 2005.....   | 5       |
| Tabel 2.1. Jenis Pohon Penyerap Polusi.....                              | 18      |
| Tabel 2.2. Kemampuan Tanaman Menyerap Debu.....                          | 19      |
| Tabel 4.1. Prosentase Responden Berdasarkan Jenis Kelamin .....          | 40      |
| Tabel 4.2. Prosentase Responden Berdasarkan Pendidikan .....             | 40      |
| Tabel 4.3. Prosentase Responden Berdasarkan Pekerjaan .....              | 41      |
| Tabel 4.4. Prosentase Responden Berdasarkan Status Perkawinan .....      | 41      |
| Tabel 4.5. Prosentase Responden Berdasarkan Umur.....                    | 42      |
| Tabel 4.6. Prosentase Responden Berdasarkan Penghasilan.....             | 43      |
| Tabel 4.7. Hasil Uji MWD .....                                           | 43      |
| Tabel 4.8. Hasil Uji Autokorelasi.....                                   | 44      |
| Tabel 4.9. Hasil Uji Heterokedastisitas .....                            | 45      |
| Tabel 4.10. Hasil Uji Multikolerasi.....                                 | 45      |
| Tabel 4.11. Hasil Uji Regresi Dengan Metode <i>Double Log</i> .....      | 47      |

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                         | Halaman |
|-----------------------------------------|---------|
| LAMPIRAN 1. Kuesioner Penelitian.....   | 59      |
| LAMPIRAN 2. Output Data.....            | 62      |
| LAMPIRAN 3. Uji MWD.....                | 69      |
| LAMPIRAN 4. Uji Autokorelasi.....       | 71      |
| LAMPIRAN 5. Uji Heterokedastisitas..... | 72      |
| LAMPIRAN 6. Uji Multokolinieritas.....  | 73      |
| LAMPIRAN 7. Hasil Regresi Awal.....     | 79      |

**BEBERAPA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA RUMAH DAN  
TANAH DI KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2009 :  
PENDEKATAN HARGA HEDONIS**

**Disusun Oleh:  
Yusnita Anggraeni  
NPM: 03 11 14645**

**Pembimbing**

**Drs. Y. Sri Susilo, M.Si**

**Intisari**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor apa saja yang berpengaruh terhadap harga rumah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta dengan menggunakan pendekatan Harga Hedonis. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini data primer dikumpulkan dari penyebaran kuesioner dengan para pemilik rumah di Kota Yogyakarta yang bersedia menjadi sampel. Dalam riset ini data sekunder diperoleh dari instansi atau lembaga terkait seperti misalnya Badan Pusat Statistik, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, Internet, dan jurnal ilmiah. Data dalam penelitian ini dianalisis menggunakan ekonometrika dengan metode regresi linear berganda *ordinary least square* (OLS). Dalam penelitian ini harga rumah didekati dengan jumlah harga rupiah, selanjutnya jarak dari rumah ke pusat kota didekati dengan panjang jarak, Luas keseluruhan bangunan didekati dengan jumlah luas bangunan, Luas lahan rumah didekati dengan jumlah luas lahan, Jarak rumah ke ruang terbuka hijau terdekat didekati dengan panjang jarak, kepemilikan gudang didekati dengan memiliki/tidak memiliki sedangkan untuk kepemilikan taman/kebun didekati dengan memiliki/tidak memiliki

Hasil dari penelitian ini adalah 1) Jarak dari perumahan ke pusat tidak berpengaruh terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan 2) Luas keseluruhan bangunan berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan 3) Luas lahan rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan 4) Jarak rumah ke taman kota terdekat tidak berpengaruh terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan 5) Ada perbedaan pengaruh signifikan antara bangunan yang memiliki gudang dan tidak memiliki gudang dalam mempengaruhi harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan 6) Tidak ada perbedaan pengaruh antara bangunan yang memiliki taman/kebun dan tidak memiliki taman/kebun dalam mempengaruhi harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan.

**Kata kunci :** Harga Rumah dan Tanah, Nilai Jual Objek Pajak, dan Harga Hedonis.