

**DAMPAK BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA
JUAL RUMAH DI KABUPATEN BANDUNG
SELATAN**

**(Studi Kasus Kecamatan Dayeuhkolot, Baleendah, dan
Bojongsoang)**



SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi**

Oleh:

Andaru Wisnu Satriyo Wicaksono

2017110003

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS EKONOMI

PROGRAM SARJANA EKONOMI PEMBANGUNAN

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 1759/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018

BANDUNG

2022

IMPACT OF FLOOD DISASTER ON HOUSE PRICE IN SOUTH BANDUNG DISTRICT

**(Case Study Sub-District Dayeuhkolot, Baleendah, and
Bojongsoang)**



UNDERGRADUATE THESIS

**Submitted to complete part of the requirements for Bachelor
Degree in Economics**

By

Andaru Wisnu Satriyo Wicaksono

2017110003

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY

FACULTY OF ECONOMICS

PROGRAM IN DEVELOPMENT ECONOMICS

Accredited by National Accreditation Agency No. 1759/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018

BANDUNG

2022

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA EKONOMI PEMBANGUNAN**



PERSETUJUAN SKRIPSI

**DAMPAK BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA JUAL
RUMAH DI KABUPATEN BANDUNG SELATAN**

**(Studi Kasus Kecamatan Dayeuhkolot, Baleendah, dan
Bojongsoang)**

Oleh:

Andaru Wisnu Satriyo Wicaksono

2017110003

Bandung, Januari 2022

Ketua Program Studi Sarjana Ekonomi Pembangunan,

Iva Mokoginta

Ivantia S. Mokoginta, Ph.D.

Pembimbing,

Dr. Yuwana

Prof. Dr. Martinus Yuwana Marjuka, M.Si.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : Andaru Wisnu Satriyo Wicaksono
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 2 Januari 1999
NPM : 2017110003
Program Studi : Sarjana Ekonomi Pembangunan
Jenis naskah : Skripsi

JUDUL

DAMPAK BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA JUAL RUMAH DI KABUPATEN
BANDUNG SELATAN

(Studi Kasus Kecamatan Dayeuhkolot, Baleendah, dan Bojongsoang)

Pembimbing : Prof. Dr. Martinus Yuwana Marjuka, M.Si.

MENYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri:

- 1.3. Apapun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai
- 2.3. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat (*plagiarism*) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat merupakan peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan oleh pihak manapun.

Pasal 25 Ayat (2) UU.No.20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik, profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan, dicabut gelarnya.

Pasal 70: Lulusan yang karya ilmiah yang digunakan untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagai mana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : 16 Februari 2022

Pembuat pernyataan:



Andaru Wisnu Satriyo Wicaksono

ABSTRAK

Kecamatan Dayeuhkolot, Baleendah, dan Bojongsoang merupakan tiga kecamatan di Kabupaten Bandung bagian selatan yang sering terkena bencana banjir, karena berada di atas garis Sungai Citarum. Bencana banjir yang sering terjadi dapat mempengaruhi nilai rumah menjadi menurun. Penulis menggunakan analisis *hedonic price method* (HPM) untuk melihat nilai rumah berdasarkan kondisi suatu lingkungan, dimana dalam penelitian ini adalah bencana banjir. Untuk analisis HPM, penulis menggunakan model OLS untuk melihat dampak dari bencana banjir terhadap harga jual rumah di tiga kecamatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari atribut lingkungan yang terdiri atas variabel frekuensi banjir dan tinggi muka air di tiga kecamatan signifikan berpengaruh negatif terhadap harga jual rumah yang menandakan bahwa dari dua variabel tersebut terbukti menurunkan harga jual rumah.

Kata Kunci: *Hedonic Price Method* (HPM), Harga Jual Rumah, Bencana Banjir

ABSTRACT

Dayeuhkolot, Baleendah, and Bojongsoang sub-districts are three sub-districts in the southern part of Bandung City which are often affected by floods, because they are located above the Citarum River line. Floods that often occur can affect the value of houses to decrease. The author uses the hedonic price method (HPM) analysis to see the value of the house based on the condition of an environment, which in this research is a flood disaster. For HPM analysis, the author uses the OLS model to see the impact of the flood disaster on the selling price of houses in three sub-districts. The results showed that the environmental attributes consisting of the variables of flood frequency and water level in three sub-districts had a significant negative effect on the low selling price, which indicated that the two variables had proven to reduce the selling price of the house.

Keywords: *Hedonic Price Method (HPM), House Selling Price, Flood Disaster*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Dampak Bencana Banjir terhadap Harga Jual Rumah di Kabupaten Bandung Selatan” sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Parahyangan. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan yang ada, maka dari itu penulis sangat mengharapkan saran serta masukan bahkan pada penelitian ini.

Selama menjalankan studi di Ekonomi Pembangunan Universitas Katolik Parahyangan, penulis mendapatkan dukungan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua penulis Bapak Rinto Indra Irawan dan Alm. Ibu Veronica Syantika, terimakasih banyak atas doa, dukungan, perhatian, kasih sayang, nasihat yang tanpa henti selalu terucap, dan semuanya yang telah diberikan kepada penulis. Untuk Ibu, terima kasih karena selalu mendoakan, memberikan kesabaran, dan kekuatan untuk penulis agar bisa menepati janji kepadamu yaitu lulus dan mendapat gelar S.E. di tahun ini. Meskipun kini penulis dan Ibu sudah terpisah oleh jarak, tempat, dan waktu. Penulis juga berterimakasih kepada Btari Kasih Putri Indra selaku adik penulis, terimakasih atas dukungan dan doa yang telah diberikan.

Terimakasih juga penulis sampaikan kepada Bapak Prof. Dr. Martinus Yuwana Marjuka, M.Si. selaku dosen pembimbing skripsi penulis. Terimakasih atas bimbingan, ilmu, kesabaran, waktu, dan kepercayaannya kepada penulis selama masa perkuliahan terutama selama penyusunan skripsi ini. Terimakasih atas segala bimbingan dan arahan selama penulis menjalani masa perkuliahan. Dan terimakasih kepada Ibu dan Bapak dosen Program Studi Ekonomi Pembangunan, terimakasih banyak atas semua ilmu dan pembelajaran yang telah diberikan.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Syifa Fariha Ayuditha, S.E. yang sudah menjadi nomor satu untuk selalu hadir memberi dukungan, bantuan, memberi ruang, dan waktunya untuk selalu ada tidak hanya pada saat proses penyusunan skripsi, tapi dia selalu ada dimana kehadirannya adalah yang selalu penulis nantikan. Sahabat sejak SD sampai sekarang kepada Radityo Ekoputra, sahabat sejak SMP kepada Nugraha Ramadhan, Ikhsan Prabadianto, dan Aldi Fauzi, serta sahabat sejak SMA kepada Deren Darian Dwicahyadi yang selalu mensupport dan tidak pernah meninggalkan penulis ketika sedang sulit. Untuk teman seperjuangan di Universitas Katolik Parahyangan kepada Rizka Thomi Aji yang selalu menemani penulis ketika sedang dalam keadaan sulit dan membutuhkan bantuan. Untuk Shendy Andhika yang sedang bersama-sama dengan penulis berjuang untuk lulus bersama dan untuk Naufal PK yang sudah membantu penulis untuk menempuh semester akhir ini yang sangat padat. Terimakasih semuanya karena sudah selalu ada untuk penulis dan membantu penulis. Semoga kita semua selalu bisa menjalin silaturahmi.

Bandung, 16 Februari 2022

Andaru Wisnu Satriyo Wicaksono

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GRAFIK.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Kerangka Pemikiran.....	3
Gambar 1. Kerangka Pemikiran	3
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1. Permintaan dan Penawaran Rumah.....	5
Gambar 2. Kurva Penawaran	6
Gambar 3. Kurva Permintaan.....	7
2.2. Pengaruh banjir terhadap Kondisi Rumah.....	7
2.3. <i>Hedonic Price Method</i> untuk Estimasi Nilai Bencana Banjir	10
2.4. Penelitian Terdahulu	11
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN.....	14
3.1. Metode Penelitian	14
3.2. Objek Penelitian	15
Gambar 4. Kecamatan Dayeuhkolot.....	15
Gambar 5. Kecamatan Baleendah	15
Gambar 6. Kecamatan Bojongsoang.....	16
3.3. Data dan Sumber Data.....	16
3.3.1. Frekuensi Banjir di Kabupaten Bandung Selatan.....	17
3.3.2. Tinggi Muka Air di Kabupaten Bandung Selatan.....	18
3.3.3. Harga Jual Rumah (Juta Rupiah).....	19
3.3.4. Jumlah Kamar Tidur (Unit).....	19
3.3.5. Jumlah Kamar Mandi (Unit)	20
3.3.6. Luas Bangunan (m ²).....	20
3.3.7. Luas Tanah (m ²).....	20

3.3.8. Jarak ke Ibukota Provinsi (km).....	21
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN	22
4.1. Hasil Pengolahan Data.....	22
4.2. Hasil Uji Asumsi Klasik.....	22
4.3. Pembahasan.....	25
BAB 5 PENUTUP	29
5.1. Kesimpulan	29
5.2. Saran	30
DAFTAR PUSTAKA.....	31
LAMPIRAN	A-1
Lampiran 2. Hasil Uji Multikolinearisme	A-1
Lampiran 1. Hasil Uji Normalitas.....	A-1
Lampiran 3. Hasil Uji Heteroskedastisitas	A-2
Lampiran 4. Hasil Uji Regresi.....	A-3
RIWAYAT HIDUP PENULIS	B-1

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1. Frekuensi Banjir	18
Grafik 2. Rata-Rata Tinggi Muka Air	19

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	3
Gambar 2. Kurva Penawaran.....	6
Gambar 3. Kurva Permintaan	7
Gambar 4. Kecamatan Dayeuhkolot	15
Gambar 5. Kecamatan Baleendah.....	15
Gambar 6. Kecamatan Bojongsoang	16

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Rekap Banjir 2016-2020	9
Tabel 2. Data dan Sumber Data	16
Tabel 3. Harga Jual Rumah	19
Tabel 4. Jumlah Kamar Tidur.....	19
Tabel 5. Jumlah Kamar Mandi	20
Tabel 6. Luas Bangunan.....	20
Tabel 7. Luas Tanah.....	20
Tabel 8. Jarak ke Ibukota Provinsi	21
Tabel 9. Hasil Uji Multikolinieritas	23
Tabel 10. Hasil Uji Heterokedastisitas.....	23
Tabel 11. Hasil Uji Regresi	24
Tabel 12. Tingkat UMK Kabupaten Bandung	27

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Banjir merupakan sebuah keadaan dimana suatu daerah tergenang oleh air dalam jumlah yang besar serta berdampak buruk bagi lingkungan dan masyarakat salah satunya adalah kerusakan pada properti, mata pencaharian, dan kesehatan. Banjir sendiri dapat terjadi dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor alam (curah hujan dan permukaan tanah lebih rendah dari permukaan laut) dan faktor manusia (penggunaan lahan yang tidak tepat, penggundulan hutan, pembuangan sampah ke sungai atau kanal, dan pembangunan pemukiman di daerah rawan banjir) (Halim, et al., 2019). Kurangnya kemampuan dalam mengelola pembangunan perkotaan yang dikarenakan tingginya tingkat pertumbuhan manusia serta meningkatnya variabilitas iklim dan naiknya permukaan air juga menjadi penyebab utama dari bencana banjir khususnya di negara-negara berkembang (United Nations & World Bank, 2010). Berdasarkan studi dari *World Resources Institute* (2015) menganggap Indonesia sebagai salah satu negara dengan jumlah terbesar orang yang terkena risiko banjir dengan peringkat ke - 6 dari 164 negara pada tahun 2010. Dalam hal kepemilikan aset, banjir dapat menghancurkan infrastruktur publik, rumah, dan properti pribadi. Kerusakan yang diakibatkan oleh banjir dapat mengganggu kehidupan masyarakat, bahkan memungkinkan ada yang meninggalkan rumah agar tidak terkena dampak dari bencana banjir.

Tingkat kerusakan yang ditimbulkan dari banjir terhadap masyarakat dan properti bervariasi, hal itu tergantung pada karakteristik banjir yang melanda, seperti lokasi, kedalaman, dan durasi atau frekuensi (Queensland Flood Science, Engineering and Technology Panel, 2012). Dampak dari bencana banjir akan menyebabkan banyak properti rusak dan untuk perbaikan atas properti yang rusak tersebut akan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Tidak hanya properti, nilai atas suatu aset atau properti juga akan mengalami penyusutan (Eves, 2002). Perbedaan pemulihan pasca bencana banjir tergantung pada jenis banjir yang melanda, jika suatu daerah mengalami bencana banjir yang kecil maka pemulihan pada daerah tersebut akan lebih cepat, sedangkan jika suatu daerah mengalami bencana banjir yang besar maka akan membutuhkan waktu pemulihan yang lebih lama (Soentato & Proverbs, 2004). Rumah merupakan salah satu aset penting dan juga dasar dari kebutuhan seorang manusia, karena pada dasarnya kebutuhan inti dari seorang manusia adalah sandang, pangan, dan papan. Eves (2004) menemukan bahwa peningkatan frekuensi dari bencana banjir dapat menurunkan harga jual dan nilai rumah di daerah yang pernah terjadi banjir dan

umumnya nilai properti yang telah dibanjiri lebih dari satu kali mengalami penurunan harga jual. Ismail, *et al* (2019) juga menyebutkan dalam penelitiannya menunjukkan bahwa banjir mempengaruhi nilai properti perumahan yang dimana harga perumahan di daerah rawan banjir mengalami penurunan nilai pasar dan kerusakan pada properti.

Penelitian ini akan berfokus pada bencana banjir di wilayah Kabupaten Bandung Selatan, dikarenakan fenomena banjir di wilayah tersebut terjadi akibat luapan Sungai Citarum dan anak sungainya, sudah terjadi sejak awal abad ke-19 (Budimansyah, Dienaputra, & Sofianto, 2018). Secara geografis wilayah Bandung Selatan berada sejajar dengan Sungai Citarum sebagai sungai terpanjang di Provinsi Jawa Barat dan beberapa kawasan pemukiman di wilayah Kabupaten Bandung Selatan berada dibawah garis Sungai Citarum, kondisi geografis tersebut menyebabkan wilayah tersebut cenderung berupa dataran rendah (Bojongsoang, Dayeuhkolot, dan Baleendah) selalu terkena dampak banjir terparah, terutama saat musim hujan. Menurut Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNBP) kondisi topografi daerah dan degradasi lingkungan menjadi penyebab utama banjir di Kabupaten Bandung Selatan.

Hingga saat ini belum ada penelitian mengenai dampak bencana banjir terhadap harga jual rumah di wilayah Kabupaten Bandung Selatan dimana intensitas banjir yang sering terjadi seharusnya berdampak pada nilai harga jual rumah, asumsi ini berdasar pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Chris Eves dan Ismail, *et al* yang menggunakan metode *Hedonic Price Method* (HPM) yang sering digunakan dalam literatur ekonomi lingkungan untuk memperkirakan perbedaan harga antara properti perumahan terhadap kondisi lingkungan sekitar. Hasil penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa dengan penggunaan HPM, bencana banjir dapat dikatakan sebagai suatu kondisi lingkungan yang dapat mempengaruhi harga rumah. Dampak dari banjir dapat membuat masyarakat menjadi lebih mempertimbangkan dalam memilih tempat tinggal. Sehingga dalam penelitian ini diharapkan dengan seringnya terjadi banjir di wilayah Kabupaten Bandung Selatan (Kecamatan Dayeuhkolot, Baleendah, dan Bojongsoang) dengan menggunakan HPM dapat menunjukkan bahwa banjir dapat mempengaruhi harga jual rumah disana.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan keadaan tiga kecamatan (Dayeuhkolot, Baleendah, dan Bojongsoang) yang sudah diuraikan pada bagian sebelumnya, bencana banjir yang sering terjadi dapat menimbulkan masalah. Dengan mengasumsikan bahwa kualitas lingkungan (banjir) dapat mempengaruhi harga jual rumah dengan menggunakan model *hedonic price*, maka penelitian ini diharapkan dapat menjawab pertanyaan sebagai berikut :

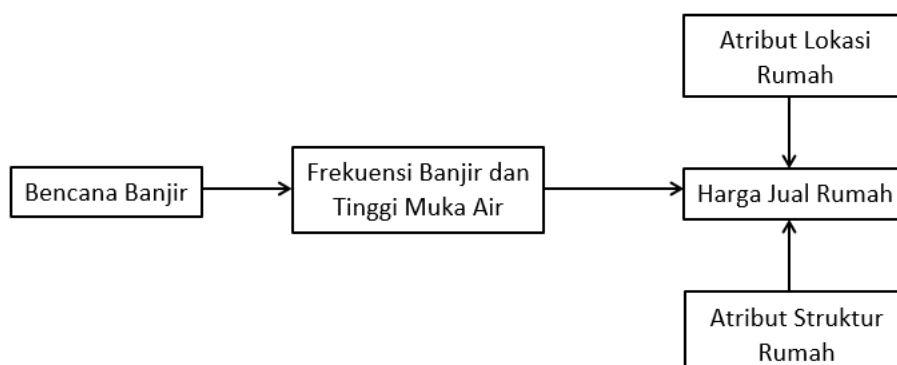
1. Bagaimana metode HPM memiliki relevansi dengan bencana banjir yang dapat mempengaruhi harga jual rumah ?
2. Apakah kelebihan dan kekurangan dari penggunaan analisis HPM ?
3. Apakah bencana banjir berpengaruh signifikan terhadap harga jual rumah di Kabupaten Bandung Selatan apabila menggunakan metode analisis HPM ?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak dari bencana banjir terhadap harga jual rumah di Kabupaten Bandung Selatan. Hal ini dilakukan berdasarkan wilayah Kabupaten Bandung Selatan yang terdiri atas beberapa kecamatan salah satunya adalah Kecamatan Bojongsoang, Dayeuhkolot, dan Baleendah yang sering terjadi bencana banjir. Bencana banjir yang terus terjadi kemungkinan akan mempengaruhi nilai atas suatu properti atau rumah. Dalam penelitian ini akan digunakan sebuah metode *hedonic price* (HPM) yang sering digunakan dalam literatur ekonomi lingkungan untuk memperkirakan perbedaan harga antara rumah terhadap kondisi lingkungan, sehingga diharapkan melalui penelitian yang menggunakan HPM ini dapat membuktikan apakah bencana banjir di Kabupaten Bandung Selatan dapat mempengaruhi harga jual rumah secara signifikan.

1.4. Kerangka Pemikiran

Gambar 1. Kerangka Pemikiran



Banjir merupakan salah satu bencana yang disebabkan oleh manusia atau alam yang dapat memberikan kerugian kepada masyarakat. Faktor yang menyebabkan bencana banjir secara umum adalah faktor alam dan faktor manusia. Faktor alam yang memicu bencana banjir berupa curah hujan yang tinggi dan permukaan tanah yang lebih rendah dari permukaan laut. Sedangkan faktor manusia juga berperan dalam memicu bencana

bajir yaitu penggunaan lahan yang tidak tepat (pemukiman di bantaran sungai, daerah tangkapan air, penggundulan hutan, dll), pembuangan sampah ke sungai atau kanal, pembangunan pemukiman di daerah rawan banjir, dan jaringan drainase yang bermasalah (Halim, et al., 2019). Dampak dari bencana banjir selain merugikan kehidupan masyarakat, juga dapat memberikan dampak yang buruk terhadap properti atau rumah dimana akibat dari banjir tersebut dapat merusak dan menurunkan nilai dari properti atau rumah tersebut, salah satunya juga dari hal tersebut dapat mempengaruhi harga jual. Berdasarkan penelitian terdahulu, frekuensi bencana banjir dan tinggi muka air telah menjadi salah satu atribut yang dipertimbangkan dalam memilih rumah sebab dapat memengaruhi kenyamanan individu dan juga dapat meningkatkan perbaikan kerusakan rumah yang diakibatkan oleh banjir.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ismail *et al* (2019) dan Chris Eves (2014) dengan menggunakan *Hedonic Price Method* menjelaskan bahwa bencana banjir signifikan berpengaruh negatif terhadap harga rumah di Semenanjung Malaysia dan Sydney, Australia. Hal tersebut mengindikasikan bahwa bencana banjir menurunkan nilai properti rumah. Selain dari bencana banjir, harga jual rumah juga dipengaruhi oleh atribut atau karakteristik struktural rumah seperti luas bangunan, luas tanah, dan jumlah ruangan. Selain atribut struktural, atribut lokasi juga dapat mempengaruhi harga jual seperti jarak dari rumah ke pusat kota.

