

**PENGARUH BANJIR PADA HARGA RUMAH
DI KABUPATEN KARAWANG**



SKRIPSI

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

**Oleh:
Guntur Morales Sinurat
2017110056**

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

**Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No.
1538/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/III/2022**

**BANDUNG
2023**

THE IMPACT OF FLOOD ON HOUSE PRICES IN KARAWANG DISTRICT



UNDERGRADUATE THESIS

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

**By
Guntur Morales Sinurat
2017110056**

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ECONOMICS
PROGRAM IN DEVELOPMENT ECONOMICS**

**Accredited by National Accreditation Agency No. 1538/SK/BAN-
PT/AK-ISK/S/III/2022**

**BANDUNG
2023**

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



**PERSETUJUAN SKRIPSI
PENGARUH BANJIR PADA HARGA RUMAH
DI KABUPATEN KARAWANG**

Oleh:

**Guntur Morales Sinurat
2017110056**

Bandung, Juni 2023

Ketua Program Studi Sarjana Ekonomi Pembangunan,

2023.07.11

Ivanti S. Mokoginta - 10:24:20
+07'00'

Ivantia S. Mokoginta, Ph.D.

Pembimbing,

Siwi Nugraheni, SE., M. Env.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : Guntur Morales sinurat
Tempat, Tanggal Lahir : Karawang, 8 Desember 1999
NPM : 2017110056
Program Studi : Sarjana Ekonomi Pembangunan
Jenis Naskah : Skripsi

JUDUL

PENGARUH BANJIR TERHADAP HARGA RUMAH DI KABUPATEN KARAWANG

Pembimbing : Siwi Nugraheni, SE., M. Env

MENYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri:

1. 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. 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: 19 Juni 2023

Pembuat pernyataan:



(Guntur Morales Sinurat)

ABSTRAK

Kecamatan Karawang Barat, Cilamaya Wetan, Telukjambe barat, dan Karawang Timur merupakan kecamatan yang sering terdampak banjir di Kabupaten Karawang. Banjir yang terjadi menimbulkan dampak negatif terhadap kondisi rumah di empat kecamatan tersebut. Untuk melihat pengaruh banjir, pengaruh struktural rumah, dan pengaruh lokasi, digunakan teori Ekonomi Perumahan untuk melihat karakteristik ekonomi yang mempengaruhi harga rumah. Untuk analisis, penulis menggunakan model OLS untuk melihat dampak bencana banjir, struktur rumah, dan lokasi terhadap harga jual rumah di empat kecamatan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa atribut lingkungan yaitu banjir tidak berpengaruh terhadap harga jual rumah sedangkan atribut lokasi dan atribut struktur rumah berpengaruh terhadap harga jual rumah di empat kecamatan tersebut.

Kata Kunci: Ekonomi Perumahan, Harga Jual Rumah, Bencana Banjir

ABSTRACT

Karawang Barat, Cilamaya Wetan, Telukjambe Barat and Karawang Timur sub-districts are often affected by floods in Karawang Regency. The floods that occurred had a negative impact on the condition of houses in the four sub-districts. To see the effects of flooding, the structural of houses, location, Housing Economics theory is used to look at the economic characteristics that affect house prices. For analysis, the authors used the OLS model to see the impact of the flood, house structure, and location on the selling price of houses in four sub-districts. The results of this study indicate that the environmental attributes, namely flooding, have no effect on the selling price of houses, while the location and structural attributes of the houses have an effect on the selling prices of houses in the four sub-districts.

Keywords: *Housing Economy, Housing Price, Flood Disaster*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan YME atas segala rahmat dan karunia-Nya, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Banjir pada Harga Rumah di Kabupaten Karawang” 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 pada penelitian ini.

Selama menjalankan studi di Ekonomi Pembangunan Universitas Katolik Parahyangan, penulis mendapat dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua penulis, Bapak Karles Sinurat dan Ibu Merni Saing. Terima kasih atas segala doa, dukungan, penguatan, kasih sayang, dan nasihat yang telah diberikan kepada penulis dari awal perkuliahan, proses penulisan, hingga tersusunya skripsi ini. Terima kasih karena telah sabar dalam menunggu proses perkuliahan penulis yang tidak sebentar ini. Penulis juga berterima kasih kepada Winda Lasmaida Sinurat dan Asri Apriani Sinurat selaku kakak dan adik penulis untuk doa dan dukungan yang telah diberikan.

Terima kasih juga penulis sampaikan kepada Ibu Siwi Nugraheni, SE., M. Env selaku dosen pembimbing skripsi penulis. Terima kasih atas bimbingan, waktu, dan kepercayaannya kepada penulis selama masa perkuliahan terutama dalam proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih kepada Ibu dan Bapak dosen Program Studi Ekonomi Pembangunan, terima kasih banyak atas semua ilmu dan pembelajaran yang telah diberikan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Nathasya Apriliani Parapat, S.Sos. yang selalu hadir untuk memberikan doa, dukungan, bantuan, dan waktunya dalam setiap proses penyusunan skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Sahabat penulis, barudak EP, Rizal, Naufal AI, Naufal PK, William, Komeng, Wowo, Joni, Ajun, Ntisu, Nand1, Jagung, Andaru, Abah, Nanda, Shinta, Vanya, Kathya, Ica, Ala yang turut membantu dan memberikan saran serta dukungan kepada penulis. Terima kasih kepada Dongan sahuta, C Sitanggung, Bg Batara, Taufik Mamang, Ghiffar, Rafi Juling, Sidauruk, Tambunan famili, dan Mang Saman, Sormin, Okta, Dennis B, Firman, Aldwin, JK, Sutan, Paskal, Daffa yang selalu mendukung dan tidak pernah meninggalkan penulis ketika sedang dalam keadaan sulit.

Bandung, 21 Juni 2023

Guntur Morales Sinurat

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Kerangka Pemikiran.....	4
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Permintaan dan Penawaran Rumah	6
2.2. Pengaruh Banjir terhadap Kondisi Rumah	8
2.3. Ekonomi Perumahan	10
2.4. Penelitian Terdahulu	12
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN.....	14
3.1. Metode Penelitian	14
3.2. Objek Penelitian.....	14
3.3. Data dan Sumber Data	17
3.3.1. Frekuensi Banjir di Kecamatan Telukjambe Barat, Karawang Barat, Karawang Timur, dan Cilameya Wetan.....	20
3.3.2. Harga Jual Rumah	20
3.3.3. Luas Tanah.....	20
3.3.4. Luas Bangunan.....	21
3.3.5. Jumlah Kamar Tidur.....	21
3.3.6. Jumlah Kamar Mandi	22
3.3.7. Jarak ke Pusat Kota.....	22

BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN	23
4.1. Hasil Pengolahan Data	23
4.1.1. Uji Asumsi Klasik	23
4.1.2. Hasil Estimasi	25
4.2. Pembahasan.....	26
BAB 5 PENUTUP.....	28
5.1. Kesimpulan	28
5.2. Saran.....	28
LAMPIRAN	1
Uji Multikolinearitas (<i>Group Correlation</i>)	1
Uji Heteroskedastisitas	1
Hasil Regresi.....	1
RIWAYAT HIDUP	2

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Nama Variabel, Satuan, dan Sumber Data.....	19
Tabel 2. Data Frekuensi Banjir 2021	20
Tabel 3. Statistik Deskriptif Harga Jual Rumah (Juta Rupiah)	20
Tabel 4. Statistik Deskriptif Luas Tanah (M^2).....	21
Tabel 5. Statistik Deskriptif Data Luas Bangunan (M^2)	21
Tabel 6. Statistik Deskriptif Jumlah Kamar Tidur	21
Tabel 7. Statistik Deskriptif Jumlah Kamar Tidur	22
Tabel 8. Statistik Deskriptif Jarak ke Pusat Kota (km)	22
Tabel 9. Hasil Uji Multikolinearitas (<i>Group Correlation</i>)	24
Tabel 10. Hasil Uji Heteroskedastisitas	24
Tabel 12. Hasil Estimasi Dengan Variabel Dependen HR	25

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran Penelitian.....	4
Gambar 2. Kurva Permintaan Barang	7
Gambar 3. Kurva Penawaran Barang	7
Gambar 4. Peta Perkembangan Kecamatan Terdampak Banjir	9
Gambar 5. Peta Kecamatan Karawang Barat	15
Gambar 6. Peta Kecamatan Telukjambe Barat	16
Gambar 7. Peta Kecamatan Karawang Timur	16
Gambar 8. Peta Kecamatan Cimalaya Wetan	17

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Banjir merupakan salah satu bencana yang paling sering terjadi di Indonesia. Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) mencatat, dari tahun 1815 sampai 2013 frekuensi bencana banjir berada pada urutan tertinggi dari seluruh jenis bencana di Indonesia, yaitu sebanyak 5.394 kejadian (Widodo, 2014). Bencana geometeorologi ini belum dapat diselesaikan secara tuntas dan bahkan semakin meningkat, baik dari sisi frekuensi, intensitas, maupun sebarannya.

Berdasarkan hasil penelitian Santosa & Koestoer (2020) banjir merupakan salah satu bencana alam yang paling banyak menelan korban jiwa, yang meninggal maupun terluka, hilangnya harta benda kerusakan permukiman, kerusakan wilayah perdagangan, kerusakan wilayah industri, kerusakan areal pertanian, kerusakan sistem drainase dan irigasi, kerusakan jalan dan rel kereta api, kerusakan jalan raya, jembatan, dan bandara, kerusakan sistem telekomunikasi, dan masih banyak lagi (Rosyidie, 2013). Pendeknya, banjir menimbulkan banyak dampak negatif dan kerugian bagi masyarakat.

Selain itu, bencana banjir juga berdampak buruk pada bangunan atau rumah. Penelitian Putra & Marfai (2012) tentang identifikasi dampak banjir genangan terhadap lingkungan di permukiman di Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara menyatakan bahwa bencana banjir akan membuat lantai rumah atau bangunan tergenang air, menyebabkannya rusak, seperti: retak, kusen pintu lapuk, dan tenggelam tanah urugan. Akibatnya ada biaya tambahan untuk merawat rumah, dan tidak jarang harus mengeluarkan lagi biaya untuk renovasi rumah karena lantai rumah terpaksa harus ditinggikan, bahkan bukan hanya sekali dengan rata - rata peninggian sebesar 10 - 50 cm.

Curah hujan sangat deras dalam jangka waktu lama dapat menyebabkan banjir. Perubahan iklim yang ditandai dengan kenaikan suhu udara, pergeseran awal musim, perubahan curah hujan, dan naiknya air laut membawa dampak terjadinya pergeseran awal musim hujan yang berlangsung lebih singkat namun dengan intensitas curah hujan yang lebih tinggi. Intensitas hujan yang tinggi ini menyebabkan debit atau volume air yang mengalir pada suatu sungai atau saluran drainase melebihi atau di atas kapasitas pengalirannya, dan terjadilah banjir. Bila genangan air terjadi cukup tinggi, dalam waktu lama, dan sering, maka hal tersebut akan mengganggu kegiatan manusia.

Namun, banjir bukan semata-mata disebabkan oleh kejadian alam, pesatnya alih fungsi lahan hijau menjadi kawasan terbangun juga memicu banjir. Menurut Santosa & Koestoer (2020), bencana banjir di Indonesia banyak disebabkan oleh aktivitas manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, antara lain karena adanya perubahan tutupan lahan akibat pembangunan fisik. Di

Kabupaten Karawang contohnya, pembangunan kawasan industri dan permukiman di daerah hulu sungai ditengarai memperparah banjir di wilayah tersebut. Bencana banjir yang meningkat tinggi sejak tahun 2014 disebabkan oleh ketidakmampuan pemerintah membuat kebijakan yang adaptif dan tidak mampu untuk meredam investasi yang mengeksploitasi alam secara masif. Perubahan tutupan lahan hijau akibat pembangunan menjadi penyebab terjadinya bencana banjir di Indonesia (Silitonga, 2021).

Jawa Barat adalah salah satu provinsi dengan wilayah yang sering mengalami bencana banjir. Dengan curah hujan yang tinggi dengan intensitas 300 – 400 mm per bulan menyebabkan beberapa wilayah di provinsi tersebut sering terkena banjir (Estiningtyas, 2009). Salah satu daerah di Jawa Barat yang sering terkena banjir adalah Kabupaten Karawang. Berdasarkan data dari BNPB, antara tahun 1815 dan 2013 Kabupaten Karawang berada pada urutan ke-3 jumlah kejadian banjir terbanyak di Jawa Barat, dan secara nasional menempati urutan ke-8 sebagai daerah rawan banjir (Tommi et al., 2017).

Hampir seluruh kecamatan yang ada di Karawang termasuk dalam kawasan rawan banjir. Dari total 30 kecamatan yang ada, 26 diantaranya berpotensi banjir. Banjir pada awal tahun 2020 di Kabupaten Karawang sendiri telah mengakibatkan sekitar 3.500 KK dengan 12.000 orang harus mengungsi karena kerusakan rumah mereka (Aprian, 2020). Untuk kasus kejadian banjir yang lebih parah, pada tahun 2014 banjir di Karawang telah merendam 43.435 rumah yang dihuni 97.089 KK atau 280.360 jiwa dengan rincian 40 unit rumah mengalami rusak berat, 187 rusak sedang, dan 605 unit rumah rusak ringan.

Memasuki awal tahun 2021 sudah terjadi banjir pada enam kecamatan yang menyebabkan 7.986 jiwa terdampak. Pada akhir Februari di tahun yang sama, banjir melanda 9 Kecamatan di Karawang yang menyebabkan 18 ribu jiwa terdampak (tirto.id, 2020). Berdasarkan dua peristiwa tersebut, lokasi yang menjadi langganan banjir dan terdampak paling parah adalah Kecamatan Telukjambe Barat dengan total 12 kejadian banjir, Kecamatan Cilamaya Wetan dengan total 10 kejadian banjir, dan Kecamatan Karawang Barat dengan total 11 kejadian banjir. Kabupaten Karawang memiliki potensi besar mengalami banjir karena kondisi topografi tanah yang berada di wilayah dataran rendah dan dilalui oleh beberapa sungai besar seperti Sungai Cikaranggalam, Sungai Cilamaya, Sungai Citarum dan Sungai Cibeet (Muetya et al., 2022).

Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar. Kebutuhan akan rumah yang layak huni dan lingkungan rumah yang baik (antara lain bebas banjir) menjadi prioritas seseorang dalam menentukan keputusannya untuk membeli rumah. Dengan dampaknya yang besar pada kondisi rumah, banjir diperkirakan memiliki pengaruh bagi nilai jual rumah. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Alvarez & Resosudarmo (2019) frekuensi terjadinya banjir dan tinggi muka air memiliki pengaruh pada harga rumah di wilayah rawan banjir.

Nilai atas sebidang tanah atau rumah dapat dicerminkan oleh aliran-aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian properti tersebut. Keuntungan-keuntungan tersebut berkaitan dengan pengaruh lingkungan yang dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan non manusia. Salah satu faktor non manusia yang mempengaruhi nilai atas properti adalah lokasinya yang bebas dari banjir. Penelitian Sutawijaya (2004) menemukan bahwa faktor lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai properti. Properti dengan lingkungan bebas banjir lebih dihargai dibandingkan properti di lokasi tanah yang sering terkena banjir (Sutawijaya, 2004). Namun terdapat pula penelitian yang menunjukkan bahwa banjir tidak berpengaruh pada harga rumah. Di Inggris misalnya, penelitian yang dilakukan oleh Lamond & Poverbs (2006) menunjukkan bahwa peristiwa banjir tidak memiliki pengaruh terhadap harga rumah karena kesadaran masyarakat sekitar yang kurang terhadap resiko banjir.

Dari penjabaran di atas, penelitian ini ingin melihat bagaimana pengaruh bencana banjir terhadap harga jual rumah di kabupaten Karawang khususnya di Kecamatan Telukjambe Barat, Kecamatan Cilamaya Wetan, dan Kecamatan Karawang Barat. Empat kecamatan tersebut termasuk kecamatan yang mengalami kejadian banjir yang parah karena terletak di dataran rendah. Terlebih Kabupaten Karawang merupakan kawasan industri yang terus mengembangkan wilayah industri di seluruh wilayahnya, termasuk di daerah hulu sungai, menyebabkan potensi frekuensi dan intensitas banjir meningkat. Sementara Kecamatan Karawang Timur hanya dilanda banjir sebanyak 2 kali. Hingga saat ini, belum ada penelitian mengenai pengaruh kejadian banjir dengan harga jual rumah di Kabupaten Karawang padahal intensitas banjir di Kabupaten Karawang sangat tinggi dan menyebabkan kerusakan dan kerugian yang besar.

1.2. Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan kondisi geografis dan perubahan tata guna lahan untuk permukiman dan industri, wilayah Kabupaten Karawang rentan mengalami banjir. Dengan mengasumsikan bahwa masyarakat mempertimbangkan bencana banjir dalam menentukan pembelian rumah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: apakah banjir memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga jual rumah di Kabupaten Karawang?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh dari bencana banjir terhadap harga jual rumah di Kabupaten Karawang. Hal ini dilakukan berdasarkan dampak berupa kerusakan dan kerugian dari bencana banjir di wilayah Kabupaten Karawang yang akan mempengaruhi nilai atas suatu properti (harga rumah).

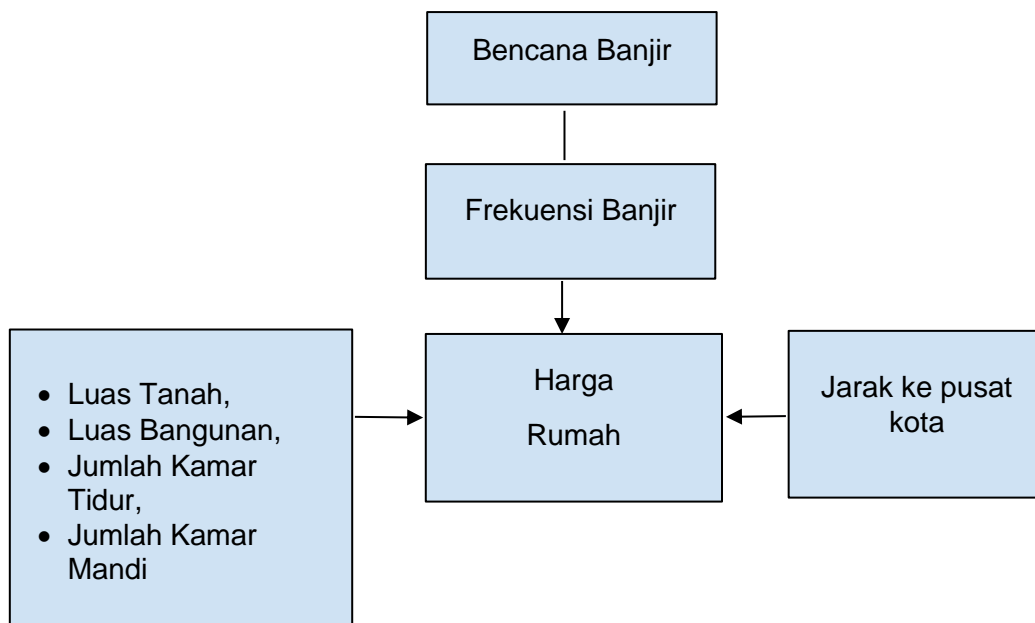
1.4. Kerangka Pemikiran

Harga rumah akan dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor yang paling utama adalah karakteristik struktural yang melekat pada rumah, antara lain: luas tanah, luas bangunan, ada tidaknya garasi, jumlah kamar tidur, dan jumlah kamar mandi. Karakteristik struktural ini biasanya berkaitan dengan biaya pembangunan rumah. Di wilayah perkotaan dengan harga lahan mahal, luas tanah akan sangat berpengaruh pada harga rumah. Di wilayah dimana bahan bangunan sulit didapat, meskipun harga lahan tidak mahal, harga rumah akan sangat ditentukan oleh material untuk membangun rumah.

Kondisi lingkungan juga sangat berpengaruh pada harga rumah. Rumah (properti) yang berlokasi di daerah rawan bencana (termasuk banjir) tentu lebih tidak disukai dibanding rumah yang berada di lokasi bebas bencana. Penelitian Alvarez & Resosudarmo (2019) membuktikan, frekuensi terjadinya banjir memiliki pengaruh pada harga rumah di wilayah rawan banjir. Potensi risiko dan kerugian yang harus ditanggung akibat banjir menyebabkan masyarakat mempertimbangkan untuk membeli rumah di daerah yang rawan banjir.

Selain karakteristik struktural rumah dan potensi bencana (dalam hal ini banjir), harga rumah (properti) juga diperkirakan dipengaruhi oleh lokasi. Lokasi strategis biasanya diukur dari jarak rumah tersebut dari pusat kota. Gambar 1 menunjukkan kerangka pemikiran penelitian.

Gambar 1. Kerangka Pemikiran Penelitian



Berdasarkan Gambar 1, penelitian ini akan menguji pengaruh bencana banjir (yang diukur dari frekuensi banjir) pada harga rumah. Namun karena harga rumah juga dipengaruhi oleh karakteristik struktural dan lokasinya, maka empat karakteristik struktural juga akan dimasukkan ke dalam model,

yaitu: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi. Faktor lokasi, yang diukur dengan jarak rumah dari pusat kota menjadi variabel bebas yang juga ditambahkan ke dalam model