

# **PENGARUH RUANG TERBUKA SEBAGAI AMENITAS TERHADAP RATA-RATA HARGA RUMAH DI KOTA BANDUNG**



**SKRIPSI**

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

**Oleh:  
Hanandito Adi Pratama  
2013110061**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM SARJANA EKONOMI PEMBANGUNAN  
Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 211/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013  
BANDUNG  
2018**

# **THE IMPACT OF OPEN SPACE AVAILABILITY AS AN AMENITY ON AVERAGE HOUSING PRICES IN BANDUNG**



**UNDERGRADUATE THESIS**

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

**By  
Hanandito Adi Pratama  
2013110061**

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY  
FACULTY OF ECONOMICS  
PROGRAM IN DEVELOPMENT ECONOMICS  
Accredited by BAN – PT No. 211/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013  
BANDUNG  
2018**

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



**PERSETUJUAN SKRIPSI**

**PENGARUH RUANG TERBUKA SEBAGAI AMENITAS  
TERHADAP RATA-RATA HARGA RUMAH DI KOTA BANDUNG**

**Oleh:  
Hanandito Adi Pratama  
2013110061**

**Bandung, Januari 2018**

**Ketua Program Sarjana Ekonomi Pembangunan,**

**Dr. Miryam Lilian Wijaya**

**Pembimbing Skripsi,**

**Hilda Leilani Masniaritta Pohan, Ph.D.**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama : Hanandito Adi Pratama  
Tempat, tanggal lahir : Cimahi, 24 Januari 1996  
NPM : 2013110061  
Program studi : Sarjana Ekonomi Pembangunan  
Jenis Naskah : Skripsi

## JUDUL

PENGARUH RUANG TERBUKA SEBAGAI AMENITAS TERHADAP  
RATA-RATA HARGA RUMAH DI KOTA BANDUNG

Pembimbing: Hilda Leilani Masniaritta Pohan, Ph.D.

## MENYATAKAN

adalah benar-benar karya tulis saya sendiri;

1. Apa pun 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 berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak kesarjanaan.

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

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 digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana perkara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,  
Dinyatakan tanggal: 17 Januari 2018  
Pembuat pernyataan: Hanandito Adi



( Hanandito Adi Pratama )

## ABSTRAK

*Padatnya penduduk Kota Bandung menyebabkan penggunaan lahan bagi kawasan permukiman lebih banyak dibandingkan area ruang terbuka. Berbagai manfaat yang dihasilkan oleh keberadaan ruang terbuka berperan dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat kota dan ikut menjadi pertimbangan dalam menentukan lokasi tinggal masyarakat kota. Dengan begitu, harga rumah di sekitar ruang terbuka dapat mencerminkan willingness to pay seseorang terhadap ruang terbuka sebagai amenitas. Sejalan dengan itu, pemerintah Kota Bandung saat ini juga tengah berupaya meningkatkan ketersediaan ruang terbuka. Penelitian ini hadir dengan tujuan mengetahui pengaruh ruang terbuka terhadap harga rumah di Kota Bandung. Dengan menggunakan hedonic price method, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ketersediaan ruang terbuka tidak memengaruhi harga rumah di Kota Bandung. Hal ini mengindikasikan bahwa ruang terbuka belum menjadi pertimbangan masyarakat Kota Bandung dalam membeli atau menyewa rumah. Dengan kata lain, masyarakat Kota Bandung belum bersedia membayar keberadaan ruang terbuka, sehingga ruang terbuka di Kota Bandung belum bisa dikategorikan sebagai amenitas.*

*Kata Kunci: Amenitas, Ruang Terbuka, Harga Rumah, Willingness to Pay, Hedonic Price Method*

## ABSTRACT

*The City of Bandung is densely populated which causes the use of land for the residential area to be bigger than open space areas. Various benefits generated by the existence of open space play a role in improving the life quality of urban communities and plays a role in shaping the decision for urban dwellers. Therefore, the price of a house adjacent to an open space may reflect society's willingness to pay for an open space. Accordingly, the government of Bandung is working to increase the number of open space. This study aims to determine the effect of open space availability on house prices in Bandung. By using the hedonic price method, the result indicates that open space availability does not affect the price of houses in the city of Bandung. It shows that open space has not become a determining factor for the City of Bandung citizens in buying or renting a house. In other words, the people of Bandung currently are not willing to pay for the existence of open space, which leads to a conclusion that open space can not be considered as an amenity in the City of Bandung.*

*Keywords: Amenities, Open Spaces, House Price, Hedonic Price Method, Willingness to Pay*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT. karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Ruang Terbuka sebagai Amenitas terhadap Rata-Rata Harga Rumah di Kota Bandung” tepat pada waktunya. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Sarjana Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Parahyangan Bandung.

Sejak persiapan hingga masa proses penulisan skripsi ini, penulis menghadapi berbagai macam tantangan dan hambatan. Namun, tantangan-tantangan tersebut dapat dihadapi penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan saat ini. Hal tersebut dapat tercapai berkat bantuan, bimbingan, serta motivasi dari berbagai pihak yang mendukung penulis. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, yaitu Ibu Sri Handayani dan Bapak Anggoro Triwibowo, serta adik penulis, Dwinanda Anggiarini. Terima kasih atas dukungan, doa, dan kasih sayang yang tidak pernah terputus, sehingga penulis bersemangat menjalani seluruh kegiatan perkuliahan.
2. Seluruh anggota keluarga besar, baik keluarga Alm. Ibu Romiyah dan Ibu Sri Muryani. Terima kasih atas seluruh dukungan dan nasihat yang telah diberikan kepada penulis selama proses pembelajaran di masa sekolah dan sekolah tinggi.
3. Ibu Hilda Leilani Masniaritta Pohan, Ph. D selaku dosen pembimbing dan dosen wali penulis. Terima kasih atas seluruh waktu dan ilmu yang telah diberikan.
4. Ibu Siwi Nugraheni, Dra., M.Env., Ibu Anna Farina Poerbonegoro, Dra., M.A., serta Bapak Ishak Somantri, Drs., MSP., selaku dosen bidang kajian EKL. Terima kasih atas seluruh ilmu yang sudah diberikan kepada penulis.
5. Ibu Miryam B. L. Wijaya, Dra., selaku Ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan Unpar serta seluruh dosen Program Studi Ekonomi Pembangunan. Terima kasih atas seluruh ilmu yang sudah diberikan.
6. Bapak Yohanes Eko Winarno selaku staf tata usaha prodi ekonomi pembangunan. Terima kasih atas segala bantuan yang diberikan kepada penulis.
7. Intan Meitasari. Terima kasih atas perhatian, dukungan, dan doa yang diberikan kepada penulis selama enam tahun.

8. Rania Amal. Teman baik satu angkatan, satu departemen, satu kajian, dan satu kelas. Terima kasih atas semua bentuk dukungan, suka, dan duka yang telah diberikan kepada penulis. *Appreciate it!*
9. Dania Anisa, Raden Fiat Mahadhika Ramzy, Nurkhandika, Faza, Aldwyn, Jodi, Faisal, Al Faisal (Icul), Andhika Gema, Andika Citra, Aji Nugroho, Agung Saktianto, Shafly, Galih, Darryl Mario Agung, Timmy, Trisfian. Terima kasih atas dukungan, tawa, dan canda kalian. Yang Penting Hepi!
10. Teman-teman *SS Project*, Getha, Mariska, Galih, Fiat, Nadia Putri, Rania, Ajeng, Ifara, Rizal, dan Trisfian. Terima kasih telah lulus lebih dulu, sehingga memotivasi penulis dan teman-teman lain untuk segera lulus.
11. Seluruh teman-teman Ekonomi Pembangunan angkatan 2013 yang telah menjadi teman satu perjuangan.
12. Seluruh teman-teman Ekonomi Pembangunan angkatan 2012,2014,2015, dan 2016 yang telah menjadi naungan penulis selama kuliah dan menerima penulis menjadi anggota keluarga besar EP.
13. Teman-teman SMAN 9 Bandung, terutama Fikie, Muflih, Naufal, Rifqi, Alfani, Zalsa, Dea, Fahri, Dena, dan Vinza, yang turut memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.

Akhir kata, penulis kembali mengucapkan terima kasih dan penulis juga berharap agar skripsi ini dapat berguna bagi pembaca maupun penelitian selanjutnya. Disadari oleh penulis bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu, kritik dan saran sangat penulis harapkan guna menyempurnakan skripsi ini.

Bandung, Januari 2018

Hanandito Adi Pratama



## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR TABEL .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	3
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	3
1.4 Kerangka Pemikiran Penelitian .....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	5
2.1 Landasan Teori.....	5
2.2 Penelitian Terdahulu .....	8
2.3 Tinjauan terhadap Metode Penelitian.....	11
BAB III METODE DAN OBJEK PENELITIAN.....	14
3.1 Metode Penelitian .....	14
3.2 Objek Penelitian.....	15
3.3 Data dan Sumber data .....	16
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....	20
4.1 Hasil Pengolahan Data .....	20
4.1.1 Model Penelitian .....	20
4.1.2 Uji Asumsi Klasik .....	21
4.1.3 Hasil Estimasi dengan Langkah Koreksi .....	23
4.2 Pembahasan.....	26
BAB V PENUTUP .....	31
DAFTAR PUSTAKA .....	34
LAMPIRAN I.....	A-1
LAMPIRAN II.....	A-2
LAMPIRAN III.....	A-3

LAMPIRAN IV .....	A-4
RIWAYAT HIDUP PENULIS.....	B-1

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran .....	4
Gambar 2. Grafik Permintaan Rumah di Perkotaan .....	6
Gambar 3. Grafik Permintaan Rumah Berdekatan dengan Ruang Terbuka di Perkotaan.....	7
Gambar 4. Peta Administrasi Kota Bandung .....	15

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kepadatan Penduduk Berdasarkan Kota Tahun 2011 .....	2
Tabel 2. Deskripsi Data Penelitian.....	17
Tabel 3. Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	18
Tabel 4. Hasil Regresi Model Penelitian .....	21
Tabel 5. Hasil Uji Multikolinearitas.....	22
Tabel 6. Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	22
Tabel 7. Hasil Estimasi <i>HAC Covariance (Newey-West)</i> .....	23
Tabel 8. Hasil Estimasi <i>Double-Log Model</i> .....	24
Tabel 9. Hasil Estimasi <i>Semi-Log Model</i> .....	24
Tabel 10. Jumlah Kendaraan Bermotor di Kota Bandung Tahun 2014 .....	28
Tabel 11. Produk Domestik Regional Bruto per Kapita Kota Bandung .....	29
Tabel 12. Indeks Gini Kota Bandung .....	30

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Kawasan permukiman perkotaan membutuhkan sarana dan prasarana guna menunjang kebutuhan hidup masyarakat kota. Tidak hanya prasarana seperti ketersediaan air dan listrik, tapi juga ketersediaan ruang terbuka. Ruang terbuka diperlukan sejalan dengan perannya sebagai salah satu sarana rekreasi bagi masyarakat kota, sehingga ruang terbuka berperan dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat kota. Pentingnya pembangunan ruang terbuka sebagai amenitas di kawasan perkotaan ditunjukkan oleh manfaat yang dihasilkan oleh ruang terbuka. McCord, *et al.* (2014) serta Homans dan Marshall (2008) menyatakan bahwa selain sebagai ornamen pemandangan kota, ruang terbuka juga memiliki fungsi sebagai tempat interaksi sosial dan bentuk pelestarian lingkungan perkotaan. Manfaat yang dihasilkan oleh ruang terbuka dapat memengaruhi perilaku masyarakat, salah satunya adalah perilaku masyarakat kota dalam menentukan lokasi tinggal. Brueckner, Thisse, dan Zenov dalam Edwards (2007) menyatakan bahwa masyarakat kota akan cenderung tinggal berdekatan dengan daerah yang memiliki banyak amenitas, seperti pusat kota/pusat bisnis dan ruang terbuka (*open spaces*).

Brueckner, Thisse, dan Zenov dalam Edwards (2007) membagi amenitas menjadi tiga bagian, yaitu *natural amenities*, *historic districts*, dan *endogenous amenities*. Ruang terbuka termasuk kedalam *natural amenities* karena menambah keindahan pemandangan kota (Edwards, 2007). Keberadaan amenitas seperti ruang terbuka dapat menarik minat masyarakat untuk tinggal berdekatan dengan amenitas tersebut. Sejalan dengan itu, Edwards (2007) menegaskan bahwa amenitas merupakan barang normal (*normal goods*), sehingga *marginal value* sebuah amenitas berbanding lurus dengan pendapatan masyarakat kota. McCord, *et al.* (2014) menyatakan bahwa harga rumah di sekitar ruang terbuka merupakan cerminan dari peningkatan kualitas hidup masyarakat kota. Oleh karena itu, masyarakat kota cenderung rela untuk membayar lebih banyak uang untuk tinggal di dekat ruang terbuka, yang cenderung memiliki tingkat kenyamanan lebih tinggi. Dengan kata lain, harga rumah di sekitar ruang terbuka dapat mencerminkan kesediaan membayar (*willingness to pay*) dan permintaan masyarakat kota terhadap ruang terbuka.

Pentingnya pembangunan serta manfaat ruang terbuka, kenyataannya, terhalang oleh padatnya penduduk yang salah satunya disebabkan oleh tingginya laju urbanisasi. Fenomena urbanisasi telah mengarahkan pembangunan kawasan perkotaan cenderung berorientasi pada pembangunan kawasan bisnis dan permukiman ketimbang ruang terbuka. Hal ini ditemukan di kota Bandung, dimana Kota Bandung merupakan salah satu kota besar yang memiliki daya tarik bagi masyarakat di luar Kota Bandung. Urbanisasi menuju Kota Bandung dapat memicu pertumbuhan penduduk, sehingga Kota Bandung menjadi sangat padat penduduk. Pada tahun 2011, kepadatan penduduk Kota Bandung mencapai 14.491 orang per kilometer persegi. Pada tabel 1, angka kepadatan penduduk di Kota Bandung menjadi yang tertinggi di Jawa Barat dan keempat tertinggi di Indonesia. Padatnya penduduk Kota Bandung menyebabkan penggunaan lahan bagi kawasan permukiman di Kota Bandung telah mencapai 76,12 persen pada tahun 2011 (Badan Pusat Statistik, 2012).

**Tabel 1. Kepadatan Penduduk Berdasarkan Kota Tahun 2011**

Nomor	Kota	Provinsi	Kepadatan Penduduk per kilometer persegi (km <sup>2</sup> )
1.	Jakarta Pusat	DKI Jakarta	18.761,13
2.	Jakarta Barat	DKI Jakarta	17.615,76
3.	Jakarta Selatan	DKI Jakarta	14.597,81
4.	Bandung	Jawa Barat	14.491,32
5.	Jakarta Timur	DKI Jakarta	14.326,95
6.	Cimahi	Jawa Barat	13.371,21
7.	Yogyakarta	DI Yogyakarta	12.017
8.	Surakarta	Jawa Tengah	11.393
9.	Jakarta Utara	DKI Jakarta	11.220,91
10.	Bekasi	Jawa Barat	11.128,35

Sumber: Jakarta dalam Angka 2012, Jawa Barat dalam Angka 2012, Jawa Tengah dalam Angka 2012, Yogyakarta dalam Angka 2012

Di tengah padatnya permukiman di Kota Bandung, pemerintah Kota Bandung terus berupaya untuk meningkatkan jumlah ketersediaan ruang terbuka. Upaya peningkatan tersebut dilihat dari bertambahnya luas ruang terbuka dari 12,15 persen menjadi 13,24 persen dari luas total wilayah Kota Bandung, pada tahun 2015 (Pikiran-Rakyat.com, 2016). Namun, peningkatan ini masih belum sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (2008) bahwa 30 persen luas wilayah sebuah kota harus berupa ruang terbuka.

## **1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian**

Ketetapan yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat kembali menegaskan bahwa pembangunan ruang terbuka merupakan salah satu bagian penting dari pembangunan sarana penunjang daerah permukiman kawasan perkotaan. Selain itu, keberadaan ruang terbuka membuat kualitas lingkungan perkotaan menjadi relatif lebih baik. Namun, di tengah padatnya permukiman Kota Bandung, Kota Bandung memiliki ruang terbuka sekitar 13,24 persen dari luas total wilayah Kota Bandung. Angka tersebut menunjukkan bahwa jumlah ruang terbuka di Kota Bandung masih relatif sedikit dan belum memenuhi ketentuan yang berlaku. Secara intuitif, minimnya ketersediaan ruang terbuka di Kota Bandung memicu peningkatan harga rumah yang dekat dengan ruang terbuka. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menjawab pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh keberadaan ruang terbuka terhadap harga rumah di Kota Bandung?
2. Berapa besar pengaruh ruang terbuka terhadap harga rumah di Kota Bandung?

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh keberadaan ruang terbuka terhadap harga rumah di Kota Bandung sebagai cerminan nilai kesediaan membayar seseorang terhadap ruang terbuka. Pengaruh tersebut dapat dilihat berdasarkan teori maupun alat analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini. Selain itu, penelitian ini juga mencoba menunjukkan besarnya pengaruh yang dihasilkan oleh ruang terbuka terhadap harga rumah. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai manfaat ruang terbuka serta dapat menunjukkan permintaan masyarakat akan ruang terbuka di kawasan perkotaan, khususnya di Kota Bandung.

## **1.4 Kerangka Pemikiran Penelitian**

Gambar 1 merupakan kerangka pemikiran penelitian ini. Guna menentukan pengaruh yang dihasilkan oleh keberadaan ruang terbuka, peneliti menggunakan jumlah ketersediaan ruang terbuka yang berada dekat dengan kelompok rumah tertentu. Berdasarkan definisi yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR), ruang terbuka dibagi menjadi dua jenis, yaitu ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non-hijau. Selain itu, Heinrich dan Kashian (2010) menyatakan bahwa jenis-jenis ruang terbuka memiliki pengaruh yang berbeda

terhadap harga rumah di sekitarnya. Artinya, ruang terbuka non-hijau dan ruang terbuka hijau memiliki pengaruh yang berbeda terhadap harga rumah. Selain ruang terbuka, keputusan seseorang untuk membeli rumah tidak lepas dari atribut struktural rumah, seperti luas lantai rumah dan daya listrik rumah serta atribut lokasi rumah, seperti jarak menuju pusat bisnis dan akses terhadap angkutan kota.

**Gambar 1. Kerangka Pemikiran**

