UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Keterjangkauan Rumah Sederhana Bagi Pekerja Muda di Kabupaten Sleman Menggunakan Hedonic
Pricing Model, Mortgage Calculation, dan Ability to Pay**
Muhammad Fahriza Arrifani, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN i
HALAMAN PERNYATAAN ii
KATA PENGANTAR iii
DAFTAR ISI v
DAFTAR GAMBAR viii
DAFTAR TABEL ix
INTISARI x
ABSTRACT xi
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 7
1.3 Pertanyaan Penelitian 8
1.4 Tujuan Penelitian 9
1.5 Manfaat Penelitian 9
1.5.1 Manfaat Teoretis 9
1.5.2 Manfaat Praktis 10
1.6 Sistematika Penulisan 10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 13
2.1 Landasan Teori 13
2.1.1 Perumahan sebagai Kebutuhan Dasar 13
2.1.2 Konsep *Housing Affordability* 15
2.1.3 Rumah Sederhana 17
2.1.4 Pekerja Muda 18
2.1.5 *Hedonic Pricing Model* (HPM) 19
2.1.6 *Mortgage Calculation* (Perhitungan Cicilan KPR) 21
2.1.7 *Ability to Pay* (ATP) 23
2.1.8 Faktor-Faktor yang Memengaruhi Harga Rumah 24
2.2 Penelitian Terdahulu 27

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Keterjangkauan Rumah Sederhana Bagi Pekerja Muda di Kabupaten Sleman Menggunakan Hedonic
Pricing Model, Mortgage Calculation, dan Ability to Pay**
Muhammad Fahriza Arrifani, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.2.1 Sintesis Penelitian Terdahulu 31
2.3 Kerangka Pemikiran 32
2.4 Hipotesis Penelitian 36
BAB III METODE PENELITIAN 38
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian 38
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian 38
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian 39
3.3.1 Populasi dan Sampel HPM 39
3.3.2 Populasi dan Sampel ATP 40
3.4 Jenis dan Sumber Data 42
3.5 Teknik Pengumpulan Data 42
3.6 Definisi Operasional Variabel 44
3.7 Instrumen Penelitian 45
3.8 Teknik Analisis Data 47
3.8.1 Analisis Deskriptif 48
3.8.2 *Hedonic Pricing Model* (HPM) 48
3.8.3 Simulasi Harga Rumah Berdasarkan HPM 52
3.8.4 *Ability to Pay* (ATP) 52
3.8.5 Analisis Keterjangkauan Rumah (*Affordability Analysis*) 55
3.8.7 Analisis Integrasi HPM- *Mortgage Calculation*-ATP 56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 59
4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian 59
4.2 Karakteristik Data Rumah (HPM) 61
4.3 Karakteristik Responden (ATP) 65
4.3.1 Distribusi Usia 65
4.3.2 Distribusi Jenis Kelamin 66
4.3.3 Distribusi Bidang Pekerjaan 66
4.3.4 Distribusi Tingkat Pendidikan 67
4.3.5 Distribusi Lama Bekerja 68
4.3.6 Tipe Hunian Saat Ini 68
4.4 Analisis Kondisi Finansial Responden 69
4.5 Hasil Analisis *Hedonic Pricing Model* 72
4.5.1 Hasil Uji Asumsi Klasik 72
4.5.2 Persamaan *Hedonic Pricing Model* dan Hasil Regresi 74

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Keterjangkauan Rumah Sederhana Bagi Pekerja Muda di Kabupaten Sleman Menggunakan Hedonic
Pricing Model, Mortgage Calculation, dan Ability to Pay**
Muhammad Fahriza Arrifani, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

b. Interpretasi Koefisien Variabel Independen 76
4.6 Simulasi Harga Rumah Berdasarkan Persamaan HPM 79
4.7 Perhitungan Cicilan (*Mortgage Calculation*) 83
4.8 Analisis *Ability to Pay* (ATP) 88
4.9 Integrasi *Hedonic Pricing Model–Mortgage Calculation–Ability to Pay* . 90
4.10 Analisis Alternatif Skema Peningkatan Keterjangkauan Rumah 91
4.10.1 Model Efisiensi Harga Berbasis Hedonik (Optimalisasi Spesifikasi) ... 91
4.10.2 Konfigurasi yang Direkomendasikan 97
4.11 Pembahasan Umum 97
BAB V PENUTUP 101
5.1 Kesimpulan 101
5.2 Implikasi Penelitian 104
5.2.1 Implikasi Akademik 104
5.2.2 Implikasi Praktis 105
5.4 Saran 106
5.4.1 Saran bagi Pemerintah 106
5.4.2 Saran bagi Pengembang 106
5.4.3 Saran bagi Lembaga Pembiayaan 107
DAFTAR PUSTAKA 108
LAMPIRAN 112
Form Kuesioner Responden Penelitian 112
Input Data Harga Hedonik Rumah Sederhana 113