DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **ii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**
PERNYATAAN KEASLIAN ..... **iv**
MOTTO ..... **v**
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **vi**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
INTISARI ..... **viii**
ABSTRACT ..... **ix**
DAFTAR ISI ..... **x**
DAFTAR TABEL ..... **xiii**
DAFTAR GAMBAR ..... **xiv**
DAFTAR RUMUS ..... **xv**
DAFTAR LAMPIRAN ..... **xvi**
BAB I PENDAHULUAN **17**
1.1 Latar Belakang 17
1.2 Rumusan Masalah 22
1.3 Tujuan Penelitian 22
1.4 Manfaat Penelitian 22
1.5 Keaslian Penelitian 23
BAB II KAJIAN PUSTAKA **27**
2.1 Landasan Teori 27
2.1.1 Teori *Highest and Best Use* (HBU) 27
2.1.2 Teori Karakteristik Konsumen 28
2.1.3 Teori Harga Hedonik 29
2.1.4 Teori Lokasi 34
2.2 Harga Rumah 35
2.3 Penelitian Terdahulu 36
2.4 Kerangka Pemikiran Konseptual 37
2.5 Hipotesis Penelitian 39
BAB III METODE PENELITIAN **40**

3.1 Jenis Penelitian 40
3.2 Data dan Sumber Data 40
3.3 Lokasi Penelitian 41
3.4 Populasi dan Sampel 41
3.4.1 Populasi 41
3.4.2 Sampel 42
3.5 Alat Analisis 43
3.5.1 Analisis Statistik Data 44
3.5.2 Uji Asumsi Klasik 45
3.5.3 Uji Statistik 46
3.5.4 Pengujian Hipotesis (Uji t) 47
3.6 Definisi Operasional Variabel 47
3.6.1 Variabel Bebas (Independen) 47
3.6.2 Variabel Terikat (Dependen) 48
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN 49
4.1 Deskripsi Obyek Penelitian 49
4.1.1 Legalitas (X1) 49
4.1.2 Luas Bangunan (X2) 50
4.1.3 Jumlah Kamar Tidur (X3) 50
4.1.4 Jarak ke Pusat Kota (X4) 51
4.1.5 Harga Rumah (Y) 52
4.2 Analisis Data 53
4.3 Hasil Estimasi Model Regresi 53
4.3.1 Analisis Regresi Linier Berganda Semi-log 53
4.4 Uji Asumsi Klasik 54
4.4.1 Uji Normalitas 54
4.4.2 Uji Multikolinearitas 55
4.4.3 Uji Heteroskedastisitas 56
4.5 Hasil Interpretasi Uji Statistik 57
4.5.1 Uji Simultan (Uji F) 57
4.5.2 Uji Hipotesis (Uji t) 58
4.5.3 Koefisien Determinasi (R^2) 59

4.6 Pembahasan 59
4.6.1 Pengaruh Legalitas terhadap Harga Rumah..... 59
4.6.2 Pengaruh Luas Bangunan terhadap Harga Rumah 60
4.6.3 Pengaruh Jumlah Kamar Tidur terhadap Harga Rumah 62
4.6.4 Pengaruh Jarak ke Pusat Kota terhadap Harga Rumah..... 64
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 65
5.1 Kesimpulan..... 65
5.2 Saran 66
DAFTAR PUSTAKA..... 68
LAMPIRAN..... 71