

**ANALISIS PENGARUH HARGA SEWA,  
PENDAPATAN KELUARGA, FASILITAS,  
LOKASI, DAN HARGA SUBSTITUSI  
TERHADAP PERMINTAAN RUSUNAWA  
UNDIP**

(Studi Kasus : Penghuni Rusunawa Undip Tahun 2011)



**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)  
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomi  
Universitas Diponegoro

Disusun oleh :

**MEIRANI FITRIANINGSIH  
NIM. C2B007033**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2011**

## **PERSETUJUAN SKRIPSI**

Nama Penyusun : Meirani Fitrianiingsih  
Nomor Induk Mahasiswa : C2B007033  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan

Judul Skripsi : **ANALISIS PENGARUH HARGA SEWA,  
PENDAPATAN KELUARGA, FASILITAS,  
LOKASI, DAN HARGA SUBSTITUSI  
TERHADAP PERMINTAAN RUSUNAWA  
UNDIP (Studi Kasus : Penghuni Rusunawa  
Undip Tahun 2011)**

Dosen Pembimbing : Arif Pujiyono, SE, MSi

Semarang, 5 Juli 2011

Dosen Pembimbing,

(Arif Pujiyono, SE, MSi)  
NIP. 197112221998021004

## **PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN**

Nama Penyusun : Meirani Fitrianiingsih  
Nomor Induk Mahasiswa : C2B007033  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan

Judul Skripsi : **ANALISIS PENGARUH HARGA SEWA,  
PENDAPATAN KELUARGA, FASILITAS,  
LOKASI, DAN HARGA SUBSTITUSI  
TERHADAP PERMINTAAN RUSUNAWA  
UNDIP (Studi Kasus : Penghuni Rusunawa  
Undip Tahun 2011)**

**Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 12 Juli 2011**

Tim Penguji

1. Arif Pujiyono, SE, MSi (.....)
2. Maruto Umar Basuki, SE, MSi (.....)
3. Evi Yulia Purwanti, SE, MSi (.....)

## **PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Meirani Fitrianiingsih, menyatakan bahwa skripsi dengan judul: **ANALISIS PENGARUH HARGA SEWA, PENDAPATAN KELUARGA, FASILITAS, LOKASI, DAN HARGA SUBSTITUSI TERHADAP PERMINTAAN RUSUNAWA UNDIP (Studi Kasus : Penghuni Rusunawa Undip Tahun 2011)** adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam tulisan ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik disengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijasah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 5 Juli 2011

Yang membuat pernyataan,

(Meirani Fitrianiingsih)

NIM : C2B007033

## **ABSTRACT**

*Diponegoro University has formulated a strategic step in developing infrastructure facilities, such as built Rusunawa Undip for supporting the education and welfare of students. Rusunawa Undip can accommodate 252 students, but now the occupants are only  $\pm 21\%$  of total capacity, although rent offered relatively cheap. This research aims to examine the influence between rent, family's income, facilities, location, and substitution price to Rusunawa Undip's demand.*

*This research uses data from populations all of the Rusunawa Undip's occupants, number of 52 students. In this research, the method uses multiple linear regression analysis to determine influence rent, family's income, facilities, location, and substitution price to the number of Rusunawa Undip's demand.*

*The results of research conclude that rent, family's income, facilities, and substitution price have affect to Rusunawa Undip's demand. Only location which hasn't affect to Rusunawa Undip's demand. The results also show that the variables which is most influence to Rusunawa Undip's demand, such as rent and facilities. Therefore, Rusunawa Undip should pay more attention to these two variables to increase Rusunawa Undip's demand.*

*Keywords : Rusunawa Undip's demand, rent, facilities, location, and substitution price.*

## **ABSTRAK**

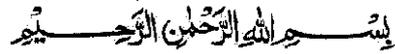
Universitas Diponegoro merumuskan langkah strategis dalam mengembangkan sarana prasarana, antara lain telah dibangunnya Rusunawa Undip sebagai penunjang pendidikan dan kesejahteraan mahasiswa. Rusunawa ini dapat menampung 252 mahasiswa, namun saat ini hanya dihuni  $\pm 21\%$  dari total daya tampung, meskipun harga sewa yang ditawarkan relatif murah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh harga sewa, pendapatan keluarga, fasilitas, lokasi, dan harga substitusi terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip.

Penelitian ini menggunakan data populasi seluruh penghuni Rusunawa Undip sejumlah 52 mahasiswa. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda untuk mengetahui pengaruh variabel harga sewa, pendapatan keluarga, fasilitas, lokasi, dan harga substitusi terhadap permintaan Rusunawa Undip.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa variabel harga sewa, pendapatan keluarga, fasilitas, dan harga substitusi berpengaruh terhadap permintaan Rusunawa Undip. Hanya variabel lokasi yang tidak berpengaruh terhadap permintaan Rusunawa Undip. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa variabel yang paling berpengaruh terhadap permintaan Rusunawa Undip adalah harga sewa dan fasilitas. Oleh karena itu, Rusunawa Undip sebaiknya lebih memperhatikan kedua variabel ini untuk meningkatkan permintaan Rusunawa Undip.

Kata kunci : permintaan Rusunawa Undip, harga sewa, pendapatan keluarga, fasilitas, lokasi, dan harga substitusi.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Dengan mengucapkan syukur *alhamdulillah* penulis panjatkan hanya kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, kesabaran, kekuatan serta tak lupa juga ilmu pengetahuan yang dilimpahkan-Nya sehingga skripsi dengan judul “ANALISIS PENGARUH HARGA SEWA, PENDAPATAN KELUARGA, FASILITAS, LOKASI, DAN HARGA SUBSTITUSI TERHADAP PERMINTAAN RUSUNAWA UNDIP (Studi Kasus : Penghuni Rusunawa Undip Tahun 2011)” ini dapat diselesaikan dengan baik.

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu tugas akhir untuk menyelesaikan studi pada Prodi Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan Program Sarjana Universitas Diponegoro. Keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bimbingan, dorongan, dan kerjasama dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak dan Ibu yang dengan kesabarannya selalu memberikan nasihat, dukungan serta doa. Adik-adikku, Ita dan Tuti serta semua saudaraku yang selalu memberikan semangat dan doa yang tiada henti.
2. Bapak Prof. Drs. Mohamad Nasir, M.Si., Ak., Ph.D selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro.
3. Bapak Prof. Drs. H. Arifin S, M. Com, (Hons), Ph.D, Akt selaku Pembantu Dekan I Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro.

4. Bapak Arif Pujiyono, SE, Msi selaku dosen pembimbing yang telah mengarahkan dan memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berguna.
5. Ibu Dra. Tri Wahyu Rejekiningsih, MSi selaku dosen wali yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Ekonomi, khususnya pada Program Studi Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
7. Kepada Badan Pengurus Rusunawa Undip beserta mahasiswa penghuni Rusunawa Undip yang telah banyak membantu penulis.
8. Teman-teman baikku, I Made Yogatama, Elita Yuliati, dan Destia Putri, S.H. Terima kasih atas semangat yang kalian berikan.
9. Semua teman Program Studi Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan angkatan 2007, terima kasih atas semuanya.
10. Semua teman dan pihak terkait yang tidak dapat penulis sebut satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna karena banyak keterbatasan dalam kemampuan dan pengetahuan penulis. Namun, penulis berharap skripsi ini tetap dapat memberikan sumbangan dan manfaat kepada dunia ilmu pengetahuan, masyarakat, dan penulis lain.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, Juli 2011

Penulis

# DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	11
1.4 Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II TELAAH PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu .....	14
2.1.1 Properti .....	14
2.1.2 Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman .....	15
2.1.3 Rumah Susun .....	17
2.1.4 Teori Permintaan .....	17
2.1.5 Fungsi Permintaan dan Kurva Permintaan .....	20
2.1.6 Permintaan terhadap Pasar Perumahan .....	22
2.1.7 Penelitian Terdahulu .....	24
2.2 Kerangka Pemikiran .....	27
2.3 Hipotesis .....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>32</b>
3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel .....	32
3.2 Penentuan Populasi .....	35
3.3 Jenis dan Sumber Data .....	36
3.4 Metode Pengumpulan Data .....	37
3.5 Metode Analisis .....	38
3.5.1 Pengujian Kualitas Data .....	39
3.5.1.1 Uji Validitas .....	39
3.5.1.2 Uji Reliabilitas .....	40
3.5.2 Uji Asumsi Klasik .....	41
3.5.2.1 Uji Normalitas .....	41
3.5.2.2 Uji Multikolinearitas .....	41
3.5.2.3 Uji Heteroskedastisitas .....	42

3.5.3	Pengujian Hipotesis .....	43
3.5.3.1	Uji-F .....	43
3.5.3.2	Uji-t .....	44
3.5.4	Analisis Regresi Linear Berganda .....	46
3.5.5	Koefesien Determinasi ( $R^2$ ) .....	46
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>48</b>
4.1	Deskripsi Obyek Penelitian .....	48
4.2	Gambaran Umum Responden .....	55
4.2.1	Deskripsi Responden Berdasarkan Daerah Asal .....	55
4.2.2	Deskripsi Responden Berdasarkan Fakultas .....	56
4.2.3	Deskripsi Responden Berdasarkan Pendapatan Keluarga Perbulan .....	57
4.2.4	Deskripsi Responden Berdasarkan Uang Saku .....	58
4.3	Analisis Data .....	59
4.3.1	Hasil Pengujian Kualitas Data .....	59
4.3.2	Hasil Pengujian Asumsi Klasik .....	60
4.3.3	Hasil Pengujian Hipotesis .....	63
4.3.4	Hasil Pengujian Regresi Linear Berganda .....	66
4.3.5	Koefesien Determinasi .....	68
4.4	Pembahasan .....	69
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>73</b>
5.1	Kesimpulan .....	73
5.2	Saran .....	74
5.3	Keterbatasan .....	75
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>
	<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>78</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Jumlah Penduduk dan Persentase Pertumbuhan Penduduk Kota Semarang Tahun 2000-2009 ..... 1
Tabel 1.2	Persentasi Jumlah Mahasiswa Undip Berdasarkan Daerah Asal Tahun Angkatan 2010 ..... 3
Tabel 1.3	Jumlah Mahasiswa Aktif yang Pindah ke Kampus Undip Tembalang Semester Gasal Tahun 2010-2011 ..... 5
Tabel 4.1	Perkembangan Rusunawa Undip ..... 49
Tabel 4.2	Daerah Asal Responden ..... 55
Tabel 4.3	Fakultas Responden ..... 56
Tabel 4.4	Pendapatan Keluarga Responden Perbulan ..... 57
Tabel 4.5	Uang Saku Responden Perbulan ..... 58
Tabel 4.6	Hasil Uji Reliabilitas ..... 59
Tabel 4.7	Hasil $r^2$ per-Variabel ..... 62
Tabel 4.8	Hasil Analisis Matrik Korelasi Variabel Independen ..... 62
Tabel 4.9	Hasil Uji-F ..... 64
Tabel 4.10	Hasil Uji-t ..... 65
Tabel 4.11	Hasil Pengujian Analisis Regresi Linear Berganda ..... 66
Tabel 4.12	ANOVA ..... 69

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1	Grafik Jumlah Kelahiran, Kematian, Migrasi Masuk, dan Migrasi Keluar Kota Semarang Tahun 2000-2009 ..... 2
Gambar 2.1	Kurva Permintaan ..... 21
Gambar 2.2	Kerangka Pemikiran Teori ..... 27
Gambar 4.1	Peta Lokasi Rusunawa Undip ..... 48
Gambar 4.2	Struktur Badan Pengurus Rusunawa Undip ..... 54
Gambar 4.3	Grafik Histogram ..... 60
Gambar 4.4	Grafik Normal Plot ..... 61
Gambar 4.5	Hasil Scatterplot ..... 63

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran A Kuesioner Penelitian .....	78
Lampiran B Deskripsi Responden .....	84
Lampiran C Data Mentah .....	86
Lampiran D Uji Validitas dan Reliabilitas .....	94
Lampiran E Hasil Regresi .....	104

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kota Semarang merupakan pusat pertumbuhan di wilayah Kedungsepur (Kendal, Demak, Ungaran, Semarang, dan Purwodadi). Wilayah ini merupakan salah satu wilayah nodal di Indonesia karena secara fungsional memiliki sifat saling ketergantungan antara pusat dengan daerah *hinterland*-nya. Ketergantungan ini dapat dilihat dari berbagai bidang, seperti bidang kependudukan, ketenagakerjaan, pembangunan sarana dan prasarana, pendidikan dan kebudayaan, perhubungan dan pariwisata, industri, dan perdagangan. Oleh karena itu, Kota Semarang sebagai pusat pertumbuhan akan meningkatkan jumlah penduduk beserta aktifitasnya.

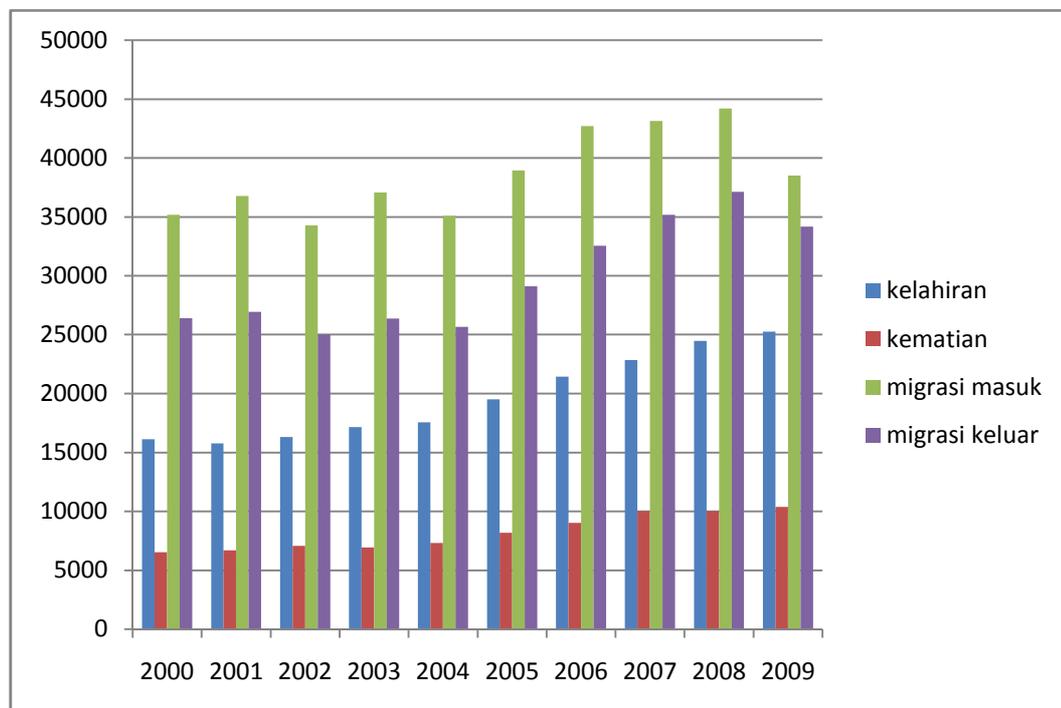
**Tabel 1.1**  
**Jumlah Penduduk dan Persentase Pertumbuhan Penduduk**  
**Kota Semarang Tahun 2000-2009**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Penduduk</b>	<b>Persentase Pertumbuhan Penduduk (%)</b>
2000	1.309.667	-
2001	1.322.320	0,97
2002	1.350.005	3,08
2003	1.378.193	5,23
2004	1.389.421	6,09
2005	1.399.133	6,83
2006	1.419.478	8,38
2007	1.454.594	11,07
2008	1.481.640	13,13
2009	1.506.924	15,06
<b>Rata-rata</b>	<b>1.401.137,5</b>	<b>6,89</b>

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Semarang yang diolah, 2011

Tabel 1.1 menjelaskan bahwa Kota Semarang mengalami peningkatan atau pertumbuhan jumlah penduduk tahun 2000-2009. Peningkatan ini disebabkan oleh jumlah migrasi masuk dan kelahiran yang lebih besar daripada jumlah migrasi keluar dan kematian. Berdasarkan Tabel 1.1, rata-rata pertumbuhan penduduk Kota Semarang tahun 2000-2009 adalah sebesar 6,89%. Pertumbuhan ini akan terus meningkat seiring dengan dinamika penambahan kuantitas dan perubahan kualitas hidup penduduk tersebut. Gambar 1.1 menggambarkan bahwa peningkatan jumlah penduduk di Kota Semarang sangat dipengaruhi oleh jumlah migrasi masuk.

**Gambar 1.1**  
**Grafik Jumlah Kelahiran, Kematian, Migrasi Masuk, dan Migrasi Keluar**  
**Kota Semarang Tahun 2000-2009**



Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Semarang yang diolah, 2011

Jika dilihat dari bidang pendidikan Kota Semarang, tingkat pendidikan yang tinggi adalah salah satu penyebab meningkatnya jumlah migrasi masuk. Selain tingkat pendidikan yang tinggi, Kota Semarang juga menawarkan salah satu perguruan tinggi negeri ternama, yaitu Universitas Diponegoro. *QS-Asian University Ranking*, sebuah lembaga pemeringkatan universitas di dunia, merilis peringkat universitas tahun 2011 khusus Benua Asia. Secara keseluruhan, Universitas Diponegoro menempati peringkat ke-151-160 di Asia dan peringkat ke-7 di Indonesia pada pemeringkatan QS-AUR 2011. Peringkat Universitas Diponegoro ini meningkat dari tahun lalu, yang hanya menempati peringkat ke-161 di Asia. (Universitas Diponegoro, 2011)

Akreditasi yang dicapai oleh Universitas Diponegoro ini akan menambah daya tarik sehingga terjadi peningkatan aktifitas di Kota Semarang, khususnya bagi calon mahasiswa yang ingin melanjutkan pembelajarannya pada jenjang yang lebih tinggi. Oleh karena itu, terdapat mahasiswa Universitas Diponegoro yang berasal dari luar Kota Semarang.

**Tabel 1.2**  
**Persentase Jumlah Mahasiswa Universitas Diponegoro**  
**Berdasarkan Daerah Asal Tahun Angkatan 2010**

No.	Daerah Asal	Jumlah (%)
1.	Kota Semarang	23,34
2.	Kabupaten Semarang	4,58
3.	Di Luar Kabupaten Semarang dan Kota Semarang	72,08
<b>Jumlah</b>		<b>100</b>

Sumber : Biro Administrasi Akademik Undip, 2011

Tabel 1.2 menjelaskan jumlah mahasiswa Universitas Diponegoro yang dikelompokkan berdasarkan daerah asal. Tabel 1.2 juga menjelaskan bahwa

mahasiswa Universitas Diponegoro paling banyak berasal dari luar Kabupaten Semarang dan Kota Semarang, yaitu sebanyak 72,08% dari jumlah mahasiswa angkatan 2010.

Dalam memasuki era globalisasi, Universitas Diponegoro mempersiapkan diri secara matang melalui pembaharuan di segala bidang mulai dari manajemen pendidikan sampai dengan sarana prasarana penunjang agar dapat mewujudkan Visi Undip yaitu “Pada tahun 2020, Universitas Diponegoro menjadi universitas riset yang unggul”. Universitas Diponegoro telah merumuskan langkah strategis dalam pengembangan sarana prasarana antara lain telah dibangunnya Rumah Susun Sederhana Sewa bagi Mahasiswa Universitas Diponegoro, yang secara singkat disebut Rusunawa Undip. Rusunawa Undip berfungsi sebagai penunjang pendidikan dan kesejahteraan mahasiswa berupa bangunan gedung tempat tinggal sementara. Pada saat ini, Undip telah terbangun 4 (empat) *twinblok* Rusunawa lengkap dengan tempat parkir, agar tujuan pembangunan Rusunawa berhasil dan berdaya guna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan sebagai upaya mendukung terselenggaranya proses pendidikan. (Rusunawa Undip, 2011)

Departemen Pekerjaan Umum melalui Direktorat Jenderal Cipta Karya bersama Kementerian Negara Perumahan Rakyat (Kemenpera) menyerahkan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa kepada pihak Rektorat Universitas Diponegoro pada pertengahan tahun 2010 lalu. Rumah Susun Sederhana Sewa Undip dibangun Departemen PU di lokasi Undip Tembalang dengan total luas lantai 4.247 m<sup>2</sup> yang diperuntukkan bagi mahasiswa.

Keputusan Rektor Universitas Diponegoro Nomor 449.A/SK/J.07/2007 tentang Pedoman Umum Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa Universitas Diponegoro menyatakan bahwa Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat dengan fungsi utama hunian yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang pembangunannya dimaksudkan untuk dapat disewa.

Bersamaan dengan peresmian Rusunawa Undip, beberapa fakultas Undip yang berada di Pleburan mengalami perpindahan aktifitas ke Tembalang. Tabel 1.3 menunjukkan sebanyak 11.567 mahasiswa aktif yang mengalami perpindahan tersebut.

**Tabel 1.3**  
**Jumlah Mahasiswa Aktif yang Pindah ke Kampus Undip Tembalang Semester Gasal Tahun 2010-2011**

<b>No.</b>	<b>Fakultas</b>	<b>Jumlah Mahasiswa</b>
1	Fakultas Ekonomi (S1)	3.473
2	Fakultas Ilmu Sosial dan Politik	4.032
3	Fakultas Hukum (angkatan 2010)	581
4	Fakultas Ilmu Budaya	2.684
5	Fakultas Perikanan dan Ilmu Kelautan	797
<b>JUMLAH</b>		<b>11.567</b>

Sumber : Biro Administrasi Akademik Undip, 2011

Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto (2003) menyatakan bahwa bertambahnya jumlah penduduk merupakan faktor utama yang menyebabkan bertambahnya permintaan properti. Bertambahnya jumlah penduduk suatu kota atau wilayah akan menyebabkan lebih banyak permintaan atas rumah kediaman, ruang kantor, industri, dan lain-lain.

Perpindahan tersebut berdampak pada permintaan kamar sewa di daerah sekitar Kampus Tembalang. Saat ini, mahasiswa di Tembalang memerlukan pembiayaan yang tidak sedikit untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sementara. Kenaikan jumlah permintaan kamar sewa ini tentu mengakibatkan naiknya harga kamar sewa tersebut. Dampak lain yang terjadi adalah peralihan fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan.

Peresmian Rusunawa Undip yang bersamaan dengan perpindahan aktifitas kampus sangat membantu mahasiswa dalam mencari tempat tinggal sementara. Lokasinya yang berada di sekitar Kampus Tembalang, fasilitas yang disediakan cukup memadai, serta harga yang bersaing mengakibatkan Rusunawa Undip menjadi salah satu pilihan tempat tinggal sementara mahasiswa karena banyak mahasiswa Undip yang berasal dari luar Kota Semarang.

Menurut Wing Wiryawan (2008), mahasiswa pada umumnya memilih tempat tinggal di lokasi yang dekat dengan kampusnya dengan alasan :

1. bisa menghemat biaya transportasi karena kampus dapat dicapai dengan berjalan kaki,
2. di sekitar kampus tersedia berbagai fasilitas yang sewaktu-waktu dibutuhkan (warung makan, fotokopi, rental komputer, laundry, dan sebagainya), dan
3. kemudahan untuk mendapatkan informasi karena dekat dengan rekan-rekan sesama mahasiswa.

Saat ini, Undip telah terbangun 4 twinblok Rusunawa dan 1 twinblok telah siap huni khusus diperuntukkan bagi mahasiswa putra, sejumlah 84 kamar dan

tiap kamar dihuni maksimal 3 mahasiswa sehingga dapat menerima 252 mahasiswa. Pada awal semester genap tahun ajaran 2010/2011, Rusunawa Undip masih tercatat dihuni oleh 224 mahasiswa, kemudian penghuni Rusunawa Undip mengalami penurunan pada akhir Mei 2011, yaitu hanya dihuni oleh 52 mahasiswa.

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa dalam pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Penelitian tentang faktor permintaan rumah dan keputusan pembelian pada perumahan telah banyak dilakukan oleh beberapa peneliti. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Niaz Prima Fitria (2008), harga berpengaruh secara positif terhadap keputusan pembelian di Perumahan Graha Kencana Kudus. Pernyataan ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Edih Mulyadi (2005) yang menyatakan bahwa harga mempunyai pengaruh yang negatif terhadap jumlah permintaan RS dan RSS. Namun demikian, Karsidi (2002) dalam penelitiannya menggunakan faktor harga rumah dan harga sewa RS dalam pengaruhnya terhadap permintaan RS di Kota Semarang. Hasil penelitian ini menyatakan

bahwa harga rumah berpengaruh secara negatif, tetapi harga sewa RS tidak berpengaruh.

Karsidi (2002) juga menjelaskan bahwa pendapatan perkapita mempengaruhi jumlah permintaan rumah sederhana di Kota Semarang. Pendapat tersebut kemudian bertentangan dengan Edih Mulyadi (2005) yang menyatakan bahwa pendapatan perkapita tidak berpengaruh terhadap permintaan perumahan sederhana dan sangat sederhana di Kabupaten Bekasi. Hal ini diperkirakan karena variabel PDRB perkapita tidak mencerminkan kemampuan golongan menengah ke bawah, melainkan menunjukkan kemampuan masyarakat rata-rata keseluruhan.

Heru Supriyanto (2005) menyatakan bahwa terdapat banyak faktor yang dipertimbangkan oleh konsumen dalam membeli rumah. Penelitian ini dilakukan di Perumahan Puri Sewon Asri dan Perumahan Candi Indah. Keunggulan yang dimiliki oleh masing-masing kawasan dan fasilitas yang ditawarkan oleh pengembang akan dijadikan faktor pertimbangan oleh konsumen. Puri Sewon Asri dengan keunggulan kelompok fasilitas menjadikan konsumen mempertimbangkan faktor ini. Candi Indah dengan keunggulan dekat dengan pasar dan ketersediaan alat transportasi umum yang melintas di depan kawasan perumahan menjadikan konsumen tertarik untuk membelinya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Mahasiswa Undip yang berasal dari luar Kota Semarang memerlukan tempat tinggal sementara untuk memenuhi kebutuhan papannya. Mahasiswa mempunyai banyak pertimbangan dalam memilih tempat tinggal sementara pada

tingkat harga sewa yang bersaing. Harga sewa yang ditawarkan oleh pemilik atau pengembang perlu disesuaikan dengan pendapatan keluarga serta keberadaan fasilitas dan lokasi yang ditawarkan.

Pembangunan Rusunawa Undip adalah salah satu solusi dalam penyediaan permukiman layak huni bagi mahasiswa yang orang tuanya kurang mampu. Rusunawa Undip seharusnya mampu membantu mahasiswa dalam menyediakan hunian yang layak dengan harga sewa yang murah. Meskipun harga sewa Rusunawa Undip dapat dikatakan murah, tetapi tidak semua kamar sewa di Rusunawa Undip telah dihuni oleh mahasiswa, yaitu hanya sekitar 88% di awal semester genap tahun ajaran 2010/2011 dan kemudian mengalami penurunan menjadi 21% pada akhir Mei 2011.

Beberapa artikel menyatakan bahwa pembangunan rusunawa yang dinilai efektif dalam mengatasi ketersediaan lahan ini akan menciptakan lingkungan kumuh baru di wilayah tersebut. Namun, terlepas dari pernyataan artikel tersebut, Rusunawa Undip tetap menjadi pilihan mahasiswa untuk menjadikan Rusunawa Undip sebagai tempat tinggal sementara.

Selama ini, penelitian-penelitian yang telah disebutkan dalam latar belakang hanya melihat pengaruh adanya faktor fisik di suatu daerah terhadap jumlah permintaan rumah. Adapun penelitian yang terkait dengan rumah susun hanya membahas tentang pengelolaan rumah susun. Oleh karena itu, penelitian ini mencoba untuk menganalisis beberapa variabel yang dianggap berpengaruh terhadap permintaan Rusunawa Undip, seperti harga sewa, pendapatan keluarga, fasilitas, lokasi, dan harga substitusi. Penelitian ini menambahkan variabel harga

substitusi terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip karena mahasiswa di Tembalang mempunyai banyak pilihan dalam memilih tempat tinggal sementara.

Berdasarkan uraian tersebut, beberapa pertanyaan penelitian yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pengaruh harga sewa terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip?
2. Bagaimanakah pengaruh pendapatan keluarga terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip?
3. Bagaimanakah pengaruh fasilitas terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip?
4. Bagaimanakah pengaruh lokasi terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip?
5. Bagaimanakah pengaruh harga substitusi terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip?

Peningkatan jumlah mahasiswa diperkirakan memiliki pengaruh yang sangat kuat terhadap permintaan kamar sewa di Tembalang khususnya Rusunawa Undip. Oleh karena itu, penelitian ini mengambil judul **“ANALISIS PENGARUH HARGA SEWA, PENDAPATAN KELUARGA, FASILITAS, LOKASI, DAN HARGA SUBSTITUSI TERHADAP PERMINTAAN RUSUNAWA UNDIP (Studi Kasus : Penghuni Rusunawa Undip Tahun 2011)”**.

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang serta rumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah :

1. untuk menganalisis pengaruh harga sewa terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip.
2. untuk menganalisis pengaruh pendapatan keluarga terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip.
3. untuk menganalisis pengaruh fasilitas terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip.
4. untuk menganalisis pengaruh lokasi terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip.
5. untuk menganalisis pengaruh harga substitusi terhadap jumlah permintaan Rusunawa Undip.

Selanjutnya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dan manfaat, diantaranya seperti :

#### **1. Bagi Peneliti Lain**

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan studi kasus, referensi, dan acuan bagi peneliti lain dalam melakukan penelitian lanjutan tentang permintaan kamar sewa serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

#### **2. Bagi Badan Pengurus Rusunawa Undip**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam meningkatkan mutu dan kualitas Rusunawa Undip.

### 3. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi sehingga dapat membantu pemerintah dalam menetapkan kebijakan untuk mengatasi permasalahan rumah susun.

## **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan penelitian ini disajikan secara sistematis, yang dituangkan dalam lima bab sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan gambaran singkat tentang isi laporan penelitian yang menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

### **BAB II TELAAH PUSTAKA**

Bab ini merupakan kelanjutan dari bab sebelumnya yang berisikan tentang landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran penelitian, dan hipotesis.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang variabel penelitian dan definisi operasional variabel, penentuan populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data yang digunakan dalam penelitian.

#### BAB IV HASIL DAN ANALISIS

Bab ini mencakup tentang deskripsi objek penelitian, deskripsi umum responden, analisis data, dan pembahasan hasil analisis tersebut.

#### BAB V PENUTUP

Pada bab terakhir ini akan diuraikan tentang kesimpulan dari hasil pembahasan sebelumnya dan memberikan saran yang berkaitan dengan penelitian serta keterbatasan yang ada dalam penelitian ini.

## **BAB II**

### **TELAAH PUSTAKA**

#### **4.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu**

##### **4.1.1 Properti**

Perbedaan pasar properti diciptakan oleh kebutuhan, keinginan, motivasi, lokasi, usia para pelaku pasar, jenis, lokasi, *design* serta pembatasan *zoning* dari properti. Jenis pasar *real estate* dapat diidentifikasi sesuai dengan 5 kategori dari properti, yaitu (Agus Prawoto, 2003) :

1. Residensial seperti rumah untuk keluarga yang terpisah, rumah untuk keluarga yang bergandeng, dan bangunan apartemen dengan beberapa penyewa.
2. Bangunan komersial seperti bangunan perkantoran, industri pelayanan dan pusat profesional, *mal*, pasar grosir, hotel, dan motel.
3. Industri seperti pabrik/manufaktur, bangunan penelitian, dan pengembangan.
4. Pertanian seperti perkebunan, gudang, peternakan, pengolahan kayu, dan pertambangan.
5. Untuk tujuan khusus seperti properti dengan *design* yang unik yang mempunyai sifat yang membatasi penggunaannya seperti sekolah, bandar udara, ruang pertemuan, lapangan *golf*, tempat hiburan, dan sebagainya.

#### **4.1.2 Pengertian Rumah, Perumahan, dan Pemukiman**

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Yusminar (2002) menyatakan bahwa dalam pembangunan dan penyediaan perumahan, pertimbangan terhadap jenis rumah merupakan bagian yang harus dipertimbangkan oleh para pelaku pembangunan perumahan. Berbagai jenis rumah dibangun sebagai penyesuaian terhadap preferensi konsumen yang membutuhkannya. Berdasarkan karakteristiknya, jenis rumah dapat dikelompokkan menjadi :

1. Jenis rumah berdasarkan jenis bahan bangunannya terdiri dari :
  - a. Rumah bukan permanen, yaitu rumah yang terbangun dari bahan bangunan bukan permanen, yang memiliki ciri mudah dibongkar dan dipindahkan, seperti kayu dan bambu.
  - b. Rumah semi permanen, yaitu rumah yang memiliki bahan bangunan campuran antara bahan bangunan yang bukan permanen dan permanen (tidak mudah dibongkar dan dipindahkan), misalnya

terdiri dari sebagian dinding batu bata dan dinding bambu atau kayu.

- c. Rumah permanen, yaitu rumah yang memiliki bahan bangunan yang bersifat tidak mudah dibongkar atau dipindahkan, misalnya dinding batu bata dan beton.

2. Jenis rumah berdasarkan bentuknya terdiri dari :

- a. Rumah tunggal, yaitu rumah yang berupa bangunan berdiri sendiri, tidak memiliki hubungan fisik secara langsung dan terpisah dari bangunan rumah yang ada disekitarnya.
- b. Rumah deret, yaitu rumah yang berupa bangunan berderet yang memiliki bagian bangunan yang sekaligus menjadi bagian bangunan rumah lainnya.
- c. Rumah maisonet, yaitu rumah deret yang terdiri dari dua lantai.
- d. Rumah susun (apartemen), yaitu rumah yang berupa bangunan tunggal yang memiliki beberapa unit rumah, yang terdiri dari beberapa lantai.

3. Jenis rumah berdasarkan status kepemilikannya terdiri dari :

- a. Rumah milik sendiri, yaitu rumah yang dihuni oleh pemiliknya.
- b. Rumah kontrak atau sewa, yaitu rumah yang penghuninya mengontrak atau menyewa rumah tersebut dari pemiliknya.
- c. Rumah dinas, yaitu rumah yang dimiliki oleh suatu lembaga tertentu yang dihuni oleh staf lembaga tersebut.

### **4.1.3 Rumah Susun**

Seiring dengan berjalannya waktu, kebutuhan manusia akan ruang akan semakin bertambah sejalan dengan bertambahnya populasi dan meningkatnya aktifitas bisnis dalam masyarakat. Kebutuhan ruang ini seringkali tidak seimbang dengan penambahan ruang yang ada, bahkan secara makro pasokan ruang ini tidak bertambah. Dengan semakin terbatasnya penyediaan tanah atau lahan untuk pembangunan tersebut serta dengan semakin mahalnya harga tanah, maka menyebabkan perubahan strategi dalam pengembangan dan pembangunan wilayah, yang semula lebih cenderung berkembang secara horizontal sekarang sudah mulai berubah menuju kecenderungan kearah vertikal. Pembangunan dengan arah vertikal ini terjadi pada berbagai jenis penggunaan bangunan, baik untuk rumah tinggal (rumah susun, kondominium, apartemen), perkantoran, pertokoan, hotel, dan sebagainya. (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2003)

Menurut UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

### **4.1.4 Teori Permintaan**

Menurut Pratama Rahardja dan Madala Manurung (2004), permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga

selama periode waktu tertentu. Terdapat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi permintaan suatu barang, yaitu :

- Harga barang itu sendiri

Hal ini membawa kita ke hukum permintaan, yang menyatakan “bila harga suatu barang naik, *ceteris paribus*, maka jumlah barang yang diminta akan berkurang dan sebaliknya”.

- Harga barang lain yang terkait

Harga barang lain juga dapat mempengaruhi permintaan suatu barang, tetapi kedua macam barang tersebut harus mempunyai keterkaitan yang bersifat substitusi atau komplemen.

- Tingkat pendapatan perkapita

Makin tinggi tingkat pendapatan perkapitanya maka makin kuat daya beli seseorang sehingga permintaan terhadap suatu barang meningkat.

- Selera atau kebiasaan

Selera atau kebiasaan juga dapat mempengaruhi permintaan suatu barang.

- Jumlah penduduk

Permintaan akan suatu barang berhubungan positif dengan jumlah penduduk. Semakin banyak jumlah penduduk maka permintaan akan suatu barang akan meningkat.

- Perkiraan harga di masa mendatang

Bila kita memperkirakan bahwa harga suatu barang akan naik, adalah lebih baik membeli barang itu sekarang sehingga mendorong orang

untuk membeli lebih banyak saat ini untuk menghemat belanja di masa mendatang.

- Distribusi pendapatan

Tingkat pendapatan perkapita bisa memberikan kesimpulan yang salah bila distribusi pendapatan buruk. Jika distribusi pendapatan buruk, berarti daya beli secara umum melemah sehingga permintaan terhadap suatu barang menurun.

- Usaha-usaha produsen meningkatkan penjualan

Dalam perekonomian yang modern, bujukan para penjual untuk membeli barang besar sekali peranannya dalam mempengaruhi masyarakat. Usaha-usaha produsen tersebut seperti iklan dan pemberian hadiah kepada pembeli apabila membeli suatu barang atau iklan pemberian potongan harga, sering mendorong orang untuk membeli lebih banyak daripada biasanya.

Dalam hukum permintaan dijelaskan sifat hubungan antara permintaan suatu barang dengan tingkat harganya. Hukum permintaan pada hakikatnya merupakan suatu hipotesis yang menyatakan bahwa semakin rendah harga suatu barang maka semakin banyak jumlah barang yang diminta tersebut. Sebaliknya, semakin tinggi harga suatu barang maka semakin sedikit jumlah barang yang diminta. Sifat hubungan ini menunjukkan bahwa kenaikan harga menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap barang yang mengalami kenaikan harga. Sebaliknya, harga barang yang mengalami penurunan akan mengakibatkan konsumen mengurangi pembelian

terhadap barang lain yang sama jenisnya dan menambah pembelian terhadap barang yang mengalami penurunan harga. Kenaikan harga juga menyebabkan pendapatan riil para pembeli berkurang. Pendapatan yang merosot tersebut memaksa para pembeli untuk mengurangi pembeliannya terhadap berbagai jenis barang, dan terutama barang yang mengalami kenaikan harga. (Sadono Sukirno, 2003)

#### 4.1.5 Fungsi Permintaan dan Kurva Permintaan

Menurut Pratama Rahardja dan Madala Manurung (2004), fungsi permintaan adalah permintaan yang dinyatakan dalam hubungan matematis yang menjelaskan hubungan antara tingkat permintaan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan. Fungsi permintaan dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$D_x = f(P_x, P_y, Y/cap, sel, pen, P_p, Y_{dist}, prom) \dots \dots \dots (2.1)$$

Dimana :

$D_x$  = permintaan akan barang X

$P_x$  = harga barang X

$P_y$  = harga barang Y (barang substitusi atau komplemen)

$Y/cap$  = pendapatan perkapita

$sel$  = selera atau kebiasaan

$pen$  = jumlah penduduk

$P_p$  = perkiraan harga barang X periode mendatang

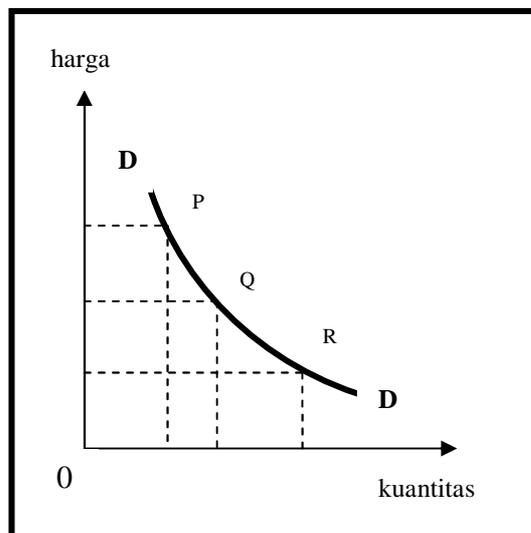
$Y_{dist}$  = distribusi pendapatan

$prom$  = upaya produsen meningkatkan penjualan (promosi)

$D_x$  adalah variabel tidak bebas karena besar nilainya ditentukan oleh variabel-variabel lain. Variabel-variabel lain ini disebut variabel bebas, seperti  $P_x$ ,  $P_y$ ,  $Y/cap$ ,  $sel$ ,  $pen$ ,  $P_p$ ,  $Y_{dist}$ , dan  $prom$ . Dalam analisis ekonomi tidak semua variabel diperhitungkan. Biasanya yang diperhitungkan adalah yang pengaruhnya besar dan langsung yaitu harga barang itu sendiri, harga barang lain, dan pendapatan. (Pratama Rahardja dan Madala Manurung, 2004)

Menurut Sadono Sukirno (2003), kurva permintaan dapat didefinisikan sebagai suatu kurva yang menggambarkan sifat hubungan antara harga suatu barang tertentu dengan jumlah barang tertentu yang diminta para pembeli.

**Gambar 2.1**  
**Kurva Permintaan**



Sumber : Sadono Sukirno, 2003

Dalam Gambar 2.1, pada kurva permintaan DD terdapat beberapa titik yang menggambarkan keadaan yang berbeda. Dalam menganalisis permintaan perlu disadari perbedaaan antara dua istilah yaitu permintaan dan jumlah barang yang diminta. Permintaan menggambarkan keadaan keseluruhan daripada

hubungan antara harga dan jumlah permintaan sedangkan jumlah barang yang diminta dimaksudkan sebagai banyaknya permintaan pada suatu tingkat harga tertentu. Kurva permintaan berbagai jenis barang pada umumnya menurun dari kiri atas ke kanan bawah. Kurva yang demikian disebabkan oleh sifat hubungan antara harga dan jumlah yang diminta, yang mempunyai sifat hubungan yang terbalik. Jika salah satu variabel naik (misalnya harga) maka variabel lainnya akan turun (misalnya jumlah yang diminta). (Sadono Sukirno, 2003)

#### **4.1.6 Permintaan terhadap Pasar Perumahan**

Permintaan didefinisikan sebagai keinginan dan kemampuan untuk membeli atau menyewa barang dan jasa. Permintaan *real estate* adalah jumlah dari suatu jenis *real estate* yang dikehendaki untuk dibeli atau disewa pada berbagai harga di suatu pasar pada periode tertentu. Hal ini dengan mengasumsikan faktor-faktor lain seperti penduduk, pendapatan, dan harga. Jika harganya turun, maka *real estate* akan lebih banyak diminta, begitupun sebaliknya, jika harga *real estate* naik maka permintaan akan *real estate* tersebut akan menurun. (Agus Prawoto, 2003)

Menurut Dennis J. McKenzie dan Richard M. Betts (2006), kebutuhan perumahan yang harus dipelajari adalah dari dua sudut pandang. Pertama, terlihat pada seluruh permintaan atau jumlah unit rumah yang dibutuhkan dalam pasar tertentu. Sedangkan yang kedua adalah dengan melihat komposisi perumahan, seperti ukuran satuan, umur, lokasi, kondisi, dan apakah unit ini ditujukan untuk pemilik hunian atau untuk disewakan. Analisis perumahan ini akan melibatkan

angka dan preferensi. Permintaan untuk perumahan dipengaruhi oleh tiga faktor utama yaitu populasi dan demografi, pendapatan dan masalah kredit yang terkait serta selera dan gaya hidup.

Agus Prawoto (2003) juga menyatakan bahwa analisis permintaan terhadap perumahan secara khusus berarti mengamati rumah tangga/keluarga di area tertentu. Selain mengidentifikasi jumlah rumah tangga, analisis juga berusaha mengumpulkan informasi tentang pendapatan atau kemampuan membeli, usia, jenis kelamin, kesukaan, pola perilaku dari anggota keluarga, dan sebagainya. Unsur-unsur berikut sangat penting dalam analisis permintaan bagi pasar perumahan :

1. Penduduk di area pemasaran, yaitu ukuran dan jumlah kepala keluarga, tingkat peningkatan atau penurunan dalam informasi keluarga, komposisi, dan tingkat usia.
2. Pendapatan baik rumah tangga maupun perorangan.
3. Jenis pekerjaan dan tingkat pengangguran.
4. Persentasi dari pemilik dan penyewa.
5. Pertimbangan keuangan seperti tingkat tabungan dan persyaratan pinjaman seperti tingkat bunga, biaya, dan perbandingan antara pinjaman dengan nilai.
6. Pola penggunaan tanah dan arah pertumbuhan dan perkembangan kota.
7. Faktor-faktor mempengaruhi tampak fisik dari tetangga seperti geografis dan geologi (iklim, topografi, drainase serta pembatasan alam dan oleh manusia).

8. Struktur pajak lokal dan administrasi.
9. Tersedianya pelayanan fasilitas penunjang dan komunitas seperti sekolah, rumah sakit, pemadam kebakaran, dan kantor polisi.

Dennis J. Mckenzie dan Richard M. Betts (2006) menyatakan bahwa keadaan yang berubah dapat menyebabkan peningkatan atau penurunan jumlah pembeli. Perubahan yang dimaksud adalah peningkatan atau penurunan populasi, peningkatan atau penurunan pendapatan perkapita, perubahan selera dan barang substitusi, jumlah kredit yang tersedia, dan pengaruh iklan.

#### **4.1.7 Penelitian Terdahulu**

Penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi konsumen membeli rumah di Candi Indah dan Puri Sewon Asri dilakukan oleh Heru Supriyanto (2005). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang dijadikan dasar pertimbangan konsumen dalam membeli rumah untuk tempat tinggal dan beberapa persamaan perilaku konsumen di kedua perumahan Candi Indah dan Puri Sewon Asri. Alat analisis yang digunakan adalah uji validitas, uji reliabilitas, uji hipotesis satu proporsi, dan uji hipotesis dua proporsi. Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh melalui angket yang dibagikan kepada 100 responden dan data sekunder yang diperoleh dari pihak-pihak terkait. Penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat banyak faktor yang dipertimbangkan oleh konsumen dalam membeli rumah di perumahan tersebut. Faktor-faktor ini tergolong pada kelompok faktor kenyamanan, internal, aksesibilitas, dan pendidikan. Namun, konsumen di Puri Sewon Asri menambahkan kelompok

faktor fasilitas, sedangkan konsumen di Candi Indah menambahkan kelompok faktor eksternal.

Karsidi (2002) dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor yang Berpengaruh terhadap Permintaan dan Penawaran Rumah Sederhana di Kota Semarang” bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran rumah sederhana tipe 36 di Kota Semarang serta membuat model keseimbangan pasarnya. Analisis permintaan dan penawaran menggunakan persamaan simultan dan data yang diperoleh dari lapangan dianalisis menggunakan metode *Two Stage Least Square*. Data-data tersebut merupakan hasil wawancara dari berbagai sumber dan hasil pengamatan di lapangan. Penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa permintaan rumah sederhana di Kota Semarang tidak dipengaruhi oleh faktor tingkat suku bunga dan harga sewa rumah sederhana, tetapi dipengaruhi oleh harga rumah, pendapatan konsumen, dan jarak lokasi kawasan perumahan terhadap CBD. Permasalahan dalam penelitian ini hanya terbatas pada analisis faktor-faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan dan penawaran rumah secara kuantitatif, belum pada analisis secara kualitatif.

Sementara itu, Veronica (2005) melakukan penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi jumlah transaksi jual beli properti tempat tinggal di Kotamadya Dati II Yogyakarta. Penelitian ini menganalisis jumlah transaksi properti tempat tinggal seluruh kelurahan di Kotamadya Dati II Yogyakarta dari sisi permintaan dengan mengaitkan faktor harga, jarak dari CBD, rumah tangga serta rasio kepadatan bangunan. Penelitian ini menggunakan data sekunder,

seperti data yang berkaitan dengan jumlah transaksi jual beli properti tempat tinggal dan harganya, karakteristik fisik dan penduduk tiap-tiap kelurahan serta jarak lokasi dari CBD. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linear berganda dengan metode kuadrat terkecil. Penelitian ini menjelaskan bahwa secara simultan terdapat pengaruh antara harga transaksi, jarak dari CBD, jumlah rumah tangga, dan rasio kepadatan bangunan dengan jumlah transaksi jual beli properti tempat tinggal. Berdasarkan uji-t, variabel harga dan jumlah rumah tangga mempunyai pengaruh yang signifikan tetapi variabel jarak dari CBD dan rasio kepadatan bangunan mempunyai pengaruh yang tidak signifikan terhadap jumlah transaksi properti rumah tinggal.

Penelitian yang berjudul “Pengaruh Pertumbuhan Tenaga Kerja Sektor Industri Terhadap Permintaan Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana di Kabupaten Bekasi” dilakukan oleh Edih Mulyadi (2005). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui berapa besar pengaruh pertumbuhan tenaga kerja sektor industri terhadap RS dan RSS yang diminta, mengetahui penyebaran lokasi-lokasi perumahan dan industri di Kabupaten Bekasi, mengestimasi model yang menggambarkan hubungan antara jumlah RS dan RSS yang diminta dengan variabel jumlah tenaga kerja dan faktor yang berpengaruh lainnya, dan mengetahui besar pengaruh harga RS dan RSS, suku bunga KPR, dan PDRB perkapita terhadap RS dan RSS yang diterima. Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah data sekunder *time series* mulai tahun 1980 sampai dengan 1999. Analisis data dilakukan dengan regresi linear metode kuadrat terkecil. Hasil regresi akan diuji dengan kriteria statistika, kriteria ekonomika, dan kriteria

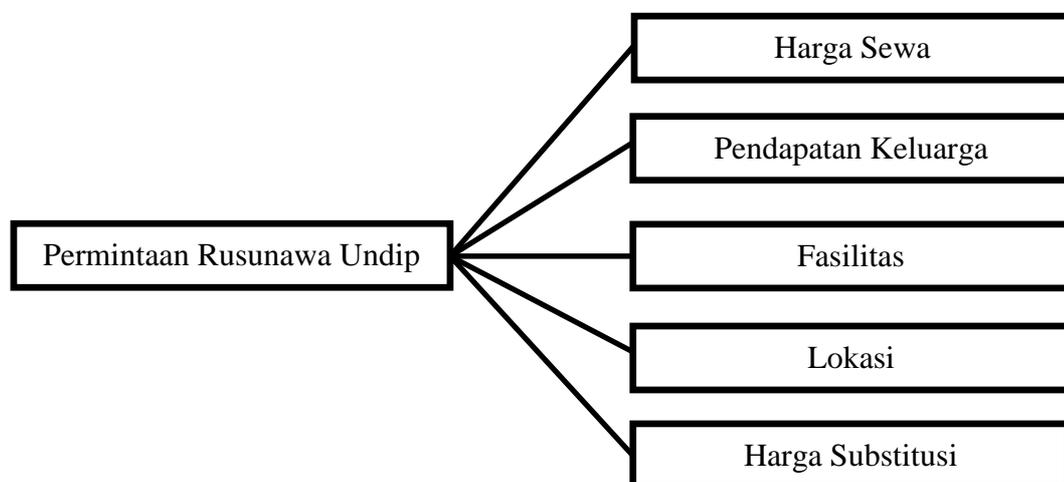
ekonometrika. Penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa tenaga kerja industri serta harga RS dan RSS berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan akan rumah, tetapi suku bunga dan pendapatan perkapita tidak berpengaruh secara signifikan. Suku bunga KPR menjadi tidak signifikan dalam mempengaruhi jumlah RS dan RSS karena suku bunganya sangat kecil dibandingkan suku bunga kredit komersial. Dalam hipotesis sebelumnya juga dinyatakan bahwa PDRB perkapita berpengaruh secara positif terhadap permintaan RS dan RSS, ternyata hipotesis itu tidak terbukti karena variabel PDRB perkapita tidak mencerminkan kemampuan golongan menengah ke bawah melainkan menunjukkan kemampuan masyarakat rata-rata keseluruhan.

#### 4.2 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan landasan teori dan kajian terhadap penelitian terdahulu, maka disusun suatu kerangka pemikiran teori mengenai penelitian yang akan dilakukan.

Kerangka pemikiran teori tersebut adalah sebagai berikut :

**Gambar 2.2**  
**Kerangka Pemikiran Teori**



Landasan dari penyusunan kerangka pemikiran teori dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pengaruh harga sewa terhadap permintaan Rusunawa Undip.

Terdapat banyak faktor yang dapat mempengaruhi jumlah permintaan suatu barang, seperti harga. Jika harga suatu barang semakin murah maka permintaan terhadap barang tersebut akan bertambah. Sebaliknya, jika harga suatu barang semakin mahal maka permintaan terhadap barang tersebut akan berkurang. Hal ini akan mengarah pada hukum permintaan yang menyatakan bahwa kenaikan harga akan mengakibatkan penurunan permintaan sedangkan penurunan harga akan mengakibatkan kenaikan permintaan. (Prathama Rahardja dan Mandala Manurung, 2004)

2. Pengaruh pendapatan keluarga terhadap permintaan Rusunawa Undip.

Tingkat pendapatan perkapita dapat mencerminkan daya beli. Tingkat pendapatan yang semakin tinggi mencerminkan daya belinya yang semakin kuat sehingga permintaan suatu barang akan meningkat. Namun, tingkat pendapatan perkapita bisa memberikan kesimpulan yang salah jika distribusi pendapatan buruk. (Prathama Rahardja dan Mandala Manurung, 2004)

3. Pengaruh fasilitas terhadap permintaan Rusunawa Undip.

Saat ini, banyak pemilik kamar sewa yang menawarkan kamar sewanya dengan berbagai fasilitas yang saling bersaing. Agus Prawoto

(2003) memasukan ketersediaan pelayanan fasilitas menjadi salah satu unsur yang paling penting dalam menganalisis permintaan rumah.

Menurut Heru Supriyanto (2005), keunggulan yang dimiliki oleh masing-masing kawasan dan fasilitas yang ditawarkan oleh pengembang akan dijadikan faktor pertimbangan oleh konsumen. Konsumen mempunyai banyak pertimbangan dalam membeli rumah pada harga yang kompetitif. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Heru Supriyanto, Puri Sewon Asri dengan keunggulan fasilitas menjadikan konsumen mempertimbangkan variabel ini. Oleh karena itu, semakin banyak fasilitas yang ditawarkan oleh pengembang akan menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah tersebut.

#### 4. Pengaruh lokasi terhadap permintaan Rusunawa Undip.

Lokasi sangat menentukan konsumen dalam memilih tempat tinggalnya. Semakin strategis lokasinya akan menarik perhatian konsumen untuk memilih tempat tersebut sebagai tempat tinggalnya. Dalam hal ini, strategis dapat diartikan sebagai kedekatan lokasi terhadap pusat kota, pusat pelayanan umum, pusat hiburan serta kemudahan transportasi untuk menjangkau lokasi tersebut.

Menurut Intan Sari Zaitun Rahma (2010), salah satu faktor yang mempengaruhi pembeli untuk membeli perumahan adalah letak perumahan tersebut atau lokasi. Dengan kesibukan masyarakat dewasa ini tentu lokasi menjadi pertimbangan pembeli dalam membeli rumah. Akses jalan yang cepat dan mudah, dekat dengan pusat kota,

transportasi mudah, bebas banjir adalah salah satu contoh alasan bahwa lokasi perumahan penting.

Pembeli biasanya mempertimbangkan lokasi rumah secara teliti dengan mempertimbangkan berbagai segi. Lokasi perumahan yang mudah dijangkau, serta memiliki fasilitas sarana yang lengkap tentu akan memiliki daya tarik tersendiri bagi konsumen. Semakin jauh lokasi perumahan dengan pusat kota akan mengurangi daya tarik untuk konsumen, namun hal ini dapat diantisipasi dengan menyediakan sarana transportasi umum yang mudah dan terjangkau oleh konsumen. (Heru Jatmiko, 1999)

#### 5. Pengaruh harga substitusi terhadap permintaan Rusunawa Undip.

Ekonom menggunakan kata substitusi untuk menggambarkan cara orang melihat hubungan antarbarang. Barang substitusi adalah barang yang dapat menggantikan satu sama lain, sifat dua barang yang jika harga salah satunya meningkat, jumlah kuantitas barang lain yang diminta akan meningkat. (Walter Nicholson, 2002)

Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan barang substitusi adalah kamar sewa lain. Harga sewa kamar lain dapat mempengaruhi permintaan Rusunawa Undip karena keduanya memiliki sifat keterkaitan yang bersifat pengganti (substitusi). Menurut Sadono Sukirno (2003), sesuatu barang dinamakan barang pengganti terhadap barang lain apabila barang tersebut dapat menggantikan fungsi barang

lain tersebut. Jika harga barang pengganti bertambah murah maka barang yang digantikannya akan mengalami penurunan permintaan.

Mahasiswa dalam memutuskan untuk menyewa tempat tinggal sementara di suatu tempat tentu akan membandingkan tempat tersebut dengan tempat yang lain. Perbandingan harga sewa, fasilitas, dan lokasi menjadi beberapa variabel penting yang mahasiswa bandingkan.

### **4.3 Hipotesis**

Berdasarkan uraian pembahasan permasalahan, teori, konsep, serta kerangka pemikiran yang sebelumnya disajikan, maka hipotesis yang akan diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Harga sewa diduga berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip.
2. Pendapatan keluarga diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip.
3. Fasilitas diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip.
4. Lokasi diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip.
5. Harga substitusi diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **1.5 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel**

Penelitian ini menggunakan variabel harga sewa, pendapatan keluarga, fasilitas, lokasi, dan harga substitusi sebagai variabel independen. Sedangkan variabel dependen dalam penelitian ini adalah permintaan Rusunawa Undip. Adapun definisi operasional dari masing- masing variabel adalah :

##### 1. Harga sewa

Harga seringkali digunakan sebagai indikator nilai saat harga tersebut dihubungkan dengan manfaat yang dirasakan atas suatu barang atau jasa. Harga dalam penelitian ini mencerminkan biaya yang dikeluarkan untuk menyewa satu kamar di Rusunawa Undip, seperti biaya kamar sewa dan biaya listrik. Indikator yang akan digunakan dalam mengukur persepsi harga sewa adalah sebagai berikut :

- Kesesuaian harga sewa kamar dengan daya beli responden
- Kesesuaian harga sewa kamar dengan manfaat yang diterima oleh responden
- Kesesuaian harga sewa kamar dengan ekspresi nilai kamar yang diperoleh responden

##### 2. Pendapatan keluarga

Pendapatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendapatan keluarga karena sebagian mahasiswa masih menggantungkan daya

belinya ke pendapatan yang diperoleh dari keluarganya. Indikator yang akan digunakan dalam mengukur persepsi pendapatan keluarga adalah sebagai berikut :

- Kesesuaian penawaran yang diberikan Rusunawa Undip dengan pendapatan keluarga responden
- Kepemilikan sumber pendapatan lain responden untuk melakukan penyewaan kamar di Rusunawa Undip

### 3. Fasilitas

Fasilitas adalah sarana dan prasarana yang disediakan oleh pengembang untuk bisa dimanfaatkan oleh penghuninya. Fasilitas sendiri juga bisa dimanfaatkan oleh para pengembang untuk menaikkan harga sewanya karena semakin lengkap sarana dan prasarana, maka semakin tinggi harga sewa yang ditawarkan. Indikator yang akan digunakan dalam mengukur persepsi fasilitas adalah sebagai berikut :

- Persepsi responden mengenai kelengkapan fasilitas yang disediakan oleh Rusunawa Undip
- Kesesuaian fasilitas dengan kebutuhan responden
- Kemampuan fasilitas dalam melayani seluruh penghuni
- Persepsi responden mengenai kondisi fisik fasilitas Rusunawa Undip

### 4. Lokasi

Menurut Agus Prawoto (2003), faktor lokasi sebenarnya merupakan kombinasi dari beberapa faktor yang interaktif seperti kemudahan mendapatkan akses dan lingkungan. Lingkungan disini bukan hanya dalam arti fisik, tetapi juga termasuk aspek sosial dan ekonomi. Indikator yang akan digunakan dalam mengukur persepsi lokasi adalah sebagai berikut :

- Persepsi responden mengenai kemudahan dalam menuju lokasi Rusunawa Undip
- Persepsi responden mengenai kedekatan lokasi Rusunawa Undip dengan pusat kota
- Persepsi responden mengenai kedekatan lokasi Rusunawa Undip dengan tempat aktifitas
- Persepsi responden mengenai kondisi lingkungan Rusunawa Undip yang kondusif

##### 5. Harga substitusi kamar lain

Prathama Rahardja dan Mandala Manurung (2004) menyatakan bahwa harga barang lain dapat mempengaruhi permintaan suatu barang, tetapi kedua macam barang tersebut mempunyai keterkaitan. Keterkaitan dua macam barang ini dapat bersifat substitusi dan komplemen. Dalam hal ini, barang substitusi dari Rusunawa Undip adalah kamar sewa lain karena kamar sewa mempunyai fungsi yang sama dengan Rusunawa Undip. Indikator yang akan digunakan dalam mengukur persepsi harga substitusi adalah sebagai berikut :

- Ketidaksesuaian harga sewa kamar lain dengan kriteria responden
- Ketidaksesuaian fasilitas yang disediakan oleh kamar sewa lain dengan kriteria responden
- Ketidaksesuaian lokasi kamar sewa lain dengan kriteria responden

#### 6. Permintaan Rusunawa Undip

Dalam penelitian ini, permintaan yang dimaksud adalah jumlah permintaan kamar sewa di Rusunawa Undip. Indikator yang akan digunakan dalam mengukur persepsi permintaan Rusunawa Undip adalah sebagai berikut :

- Kesesuaian Rusunawa Undip dengan keinginan responden
- Kemantapan responden dalam menyewa kamar di Rusunawa Undip
- Penawaran yang diperoleh responden mendorong permintaan Rusunawa Undip

### **1.6 Penentuan Populasi**

Populasi adalah sebuah kumpulan dari semua kemungkinan orang-orang, benda-benda, atau ukuran keterkaitan dari hal yang menjadi perhatian. Dengan demikian, suatu populasi dalam arti statistika tidak harus merujuk kepada orang. Untuk menyimpulkan sesuatu dari sebuah populasi, biasanya diambil sampel dari sebuah populasi. Sampel adalah suatu porsi atau bagian dari populasi tertentu yang menjadi perhatian. (Robert D. Mason dan Douglas A. Lind, 1996)

Berdasarkan data yang diperoleh dari badan pengurus Rusunawa Undip pada akhir Mei 2011, jumlah mahasiswa yang menjadi penghuni Rusunawa Undip adalah 52 mahasiswa. Penelitian ini menggunakan populasi seluruh 52 mahasiswa tersebut sebagai responden.

### **1.7 Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dengan penjelasan sebagai berikut :

#### **1. Data primer**

J. Supranto (2000) menyatakan bahwa data primer adalah data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh suatu organisasi atau perorangan langsung dari objeknya. Dalam penelitian ini, data primer merupakan jenis data yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian langsung ke Rusunawa Undip. Data ini berisikan identitas responden dan persepsi responden mengenai harga sewa, pendapatan keluarga, fasilitas, lokasi, harga substitusi, dan permintaan Rusunawa Undip.

#### **2. Data sekunder**

Menurut J. Supranto (2000), data sekunder adalah data yang diperoleh dalam bentuk jadi dan telah diolah oleh pihak lain, yang biasanya dalam bentuk publikasi. Data sekunder dalam penelitian ini merupakan jenis data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi atau telah ada di Rusunawa Undip serta referensi-referensi lain berupa artikel, jurnal, buku, dan dokumen yang berkaitan dengan Rusunawa Undip.

## 1.8 Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari lapangan dengan metode wawancara dan kuesioner, sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi terkait dengan metode studi pustaka. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

### 1. Wawancara

Wawancara adalah alat untuk memperoleh keterangan dari objek penelitian dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan baik secara lisan maupun tulisan kepada pihak-pihak yang terkait di Rusunawa Undip sesuai dengan tema yang dibahas.

### 2. Kuesioner

Dalam penelitian ini, data diperoleh dengan cara mendatangi seluruh responden dan memberikan kuesioner untuk diisi responden, kemudian responden mengisi jawaban pertanyaan dalam kuesioner serta mengumpulkan kembali kuesioner yang telah diisi. Pertanyaan dalam kuesioner menggunakan skala 1-5 untuk mewakili pendapat dari responden. Skala ini dinamakan skala likert's. Menurut Suliyanto (2005), skala likert's digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang tentang fenomena sosial. Nilai untuk skala tersebut adalah :

- a. Sangat Setuju : 5

- b. Setuju : 4
- c. Netral : 3
- d. Tidak Setuju : 2
- e. Sangat Tidak Setuju : 1

### 3. Studi Pustaka

Studi pustaka adalah metode pengumpulan data dengan mengumpulkan bahan referensi yang dikeluarkan oleh instansi atau lembaga terkait.

## 1.9 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif. Menurut Burhan Bungin (2009), analisis kualitatif digunakan untuk menganalisis proses sosial yang berlangsung dan makna dari fakta-fakta yang tampak dipermukaan serta untuk memahami sebuah proses dan fakta dan bukan sekedar untuk menjelaskan fakta tersebut. Dalam penelitian ini, data kualitatif dikumpulkan dengan metode wawancara mendalam (*in-depth interview*), yaitu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan, di mana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.

Teknik analisis data dalam penelitian kuantitatif menggunakan statistik deskriptif dan statistik inferensial. Statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau

menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. Statistik inferensial adalah teknik statistik yang digunakan untuk menganalisis data sampel dan hasilnya diberlakukan untuk populasi. Pada statistik inferensial terdapat statistik parametris dan nonparametris. Statistik parametris digunakan untuk menguji ukuran populasi melalui data sampel, sedangkan statistik nonparametris tidak menguji parameter populasi, tetapi menguji distribusi. (Sugiyono, 2005)

Penelitian ini menggunakan analisis statistik deskriptif dan analisis statistik parametris sebagai analisis kuantitatifnya. Pada analisis statistik parametris, analisis regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui bagaimana variabel dependen dapat diprediksikan melalui variabel independennya.

### **3.5.1 Pengujian Kualitas Data**

Untuk dapat mengukur besarnya nilai dari suatu variabel yang ingin diteliti, diperlukan alat ukur berupa skala atau tes yang reliabel dan valid agar kesimpulan penelitian nantinya tidak keliru dan tidak memberikan gambaran yang jauh berbeda dari keadaan sebenarnya. Dengan menggunakan instrumen yang valid dan reliabel dalam pengumpulan data, diharapkan akan memperoleh hasil penelitian yang valid dan reliabel juga. (Suliyanto, 2005)

#### **3.5.1.1 Uji Validitas**

Menurut Imam Ghozali (2005), uji validitas digunakan untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika

pertanyaan pada kuesioner mampu untuk mengungkapkan sesuatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut. Pengukuran validitas dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu :

1. melakukan korelasi antar skor butir pertanyaan dengan total skor konstruk atau variabel,
2. melakukan korelasi *bivariate* antara masing-masing skor indikator dengan total skor konstruk, dan
3. melakukan uji dengan CFA (*Confirmatory Factor Analysis*).

Dalam penelitian ini, uji validitas dilakukan dengan cara melakukan korelasi antar skor butir pertanyaan dengan total skor konstruk atau variabel. Uji signifikansi dilakukan dengan membandingkan nilai  $r_{\text{hitung}}$  dengan  $r_{\text{tabel}}$  untuk *degree of freedom* ( $df$ ) =  $n - 2$  dan  $\alpha = 5\%$ . Dalam hal ini,  $n$  adalah jumlah sampel, yaitu 52. Oleh karena itu, besarnya  $df$  adalah 50, sehingga didapat  $r_{\text{tabel}} = 0,231$  pada uji satu sisi.

### **3.5.1.2 Uji Reliabilitas**

Menurut Imam Ghazali (2005), reliabilitas sebenarnya adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliabel atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Pengukuran reliabilitas dapat dilakukan dengan *repeated measure* (pengukuran ulang) dan *one shot* (pengukuran sekali saja).

Penelitian ini akan menguji reliabilitas dengan cara *one shot*. Dalam hal ini, pengukurannya dilakukan hanya sekali dan kemudian hasilnya dibandingkan

dengan pertanyaan lain atau mengukur korelasi antar jawaban pertanyaan. SPSS memberikan fasilitas untuk mengukur reliabilitas dengan uji statistik Cronbach Alpha. Menurut Nunnally (dalam Imam Ghozali, 2005), suatu variabel dikatakan reliabel jika memberikan nilai Cronbach Alpha  $> 0,60$ .

### **3.5.2 Uji Asumsi Klasik**

Suliyanto (2005) mengatakan bahwa model regresi yang diperoleh dari metode kuadrat terkecil biasa (*ordinary least squares/OLS*) merupakan model regresi yang menghasilkan estimator linear tidak bias yang terbaik. Kondisi ini akan terjadi jika dipenuhi beberapa asumsi yang disebut dengan asumsi klasik.

#### **3.5.2.1 Uji Normalitas**

Menurut Imam Ghozali (2005), uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Seperti diketahui bahwa uji-t dan uji-F mengasumsikan bahwa nilai residual mengikuti distribusi normal. Jika asumsi ini dilanggar maka uji statistik menjadi tidak valid untuk jumlah sampel kecil. Ada dua cara untuk mendeteksi apakah residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan analisis grafik dan uji statistik.

#### **3.5.2.2 Uji Multikolinearitas**

Imam Ghozali (2005) menyatakan bahwa uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel independen. Jika variabel independen saling berkorelasi, maka

variabel-variabel ini tidak ortogonal. Variabel ortogonal adalah variabel independen yang nilai korelasi antar sesama variabel independen sama dengan nol. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinearitas di dalam model regresi adalah sebagai berikut :

1. nilai  $R^2$  yang dihasilkan oleh suatu estimasi model regresi empiris sangat tinggi,
2. menganalisis matrik korelasi variabel-variabel independen, jika antar variabel independen ada korelasi cukup tinggi (umumnya di atas 0,90), maka terindikasi adanya multikolinearitas,
3. multikolinearitas dapat disebabkan karena adanya efek kombinasi dua atau lebih variabel independen, dan
4. melihat nilai *tolerance* dan lawannya *variance inflation factor* (VIF), nilai yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolinearitas adalah nilai *tolerance*  $< 0,10$  atau sama dengan nilai VIF

### 3.5.2.3 Uji Heteroskedastisitas

Menurut Imam Ghozali (2005), uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas. Kebanyakan data *cross section* mengandung situasi heteroskedastisitas karena data ini menghimpun data yang mewakili berbagai ukuran. Ada beberapa cara untuk mendeteksi ada atau

tidaknya heteroskedastisitas, yaitu melihat grafik plot antara nilai prediksi variabel dependen dengan residualnya, uji *park*, uji *glejser*, dan uji *white*.

Dalam penelitian ini, gejala heteroskedastisitas akan ditunjukkan dengan melihat ada atau tidaknya pola tertentu pada grafik scatterplot antara SRESID dan ZPRED. Dasar analisisnya adalah :

1. jika ada pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas, dan
2. jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

### **3.5.3 Pengujian Hipotesis**

#### **3.5.3.1 Uji-F**

Uji-F digunakan untuk mengetahui apakah semua variabel independen mempunyai pengaruh yang sama terhadap variabel dependen. Pengujian yang dilakukan menggunakan uji distribusi F. Caranya adalah dengan membandingkan antara nilai kritis F ( $F_{\text{tabel}}$ ) dengan nilai  $F_{\text{hitung}}$  (*F-RATIO*) yang terdapat pada Tabel *Analysis Variance* dari hasil perhitungan. Pengujian terhadap pengaruh variabel independen secara simultan dilakukan melalui pengujian terhadap besarnya perubahan nilai variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh perubahan nilai semua variabel independen. (Algifari, 2000)

Hipotesis yang digunakan adalah dengan menggunakan taraf nyata sebesar 5%. Perumusan hipotesisnya adalah sebagai berikut :

1.  $H_0 : b_1, b_2, b_3, b_4, b_5 = 0$ , variabel bebas (X) secara simultan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat (Y).
2.  $H_a : b_1, b_2, b_3, b_4, b_5 \neq 0$ , variabel bebas (X) secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat (Y).

Pengambilan keputusan :

1. Jika  $F_{\text{hitung}} < F_{\text{tabel}}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak, berarti bahwa secara simultan variabel X tidak berpengaruh terhadap variabel Y.
2. Jika  $F_{\text{hitung}} > F_{\text{tabel}}$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, berarti bahwa secara simultan variabel X berpengaruh terhadap variabel Y.

### 3.5.3.2 Uji-t

Uji-t digunakan untuk menguji koefisien regresi di setiap variabel independen. Hal ini dilakukan untuk memastikan apakah variabel independen yang terdapat dalam suatu persamaan secara individu berpengaruh terhadap nilai variabel dependen (uji parsial). (Algifari, 2000)

Hipotesis yang digunakan adalah dengan menggunakan taraf nyata sebesar 5%. Perumusan hipotesisnya adalah sebagai berikut :

1. Hipotesis Harga Sewa

$H_0 : b_1 = 0$ , harga sewa secara parsial tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

$H_a : b_1 < 0$ , harga sewa secara parsial berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

2. Hipotesis Pendapatan Keluarga

$H_0 : b_2 = 0$ , pendapatan keluarga secara parsial tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

$H_a : b_2 > 0$ , pendapatan keluarga secara parsial berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

3. Hipotesis Fasilitas

$H_0 : b_3 = 0$ , fasilitas secara parsial tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

$H_a : b_3 > 0$ , fasilitas secara parsial berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

4. Hipotesis Lokasi

$H_0 : b_4 = 0$ , lokasi secara parsial tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

$H_a : b_4 > 0$ , lokasi secara parsial berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

5. Hipotesis Harga Substitusi

$H_0 : b_5 = 0$ , harga substitusi secara parsial tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

$H_a : b_5 > 0$ , harga substitusi secara parsial berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan Rusunawa Undip

Pengambilan keputusan :

1. Jika  $t_{hitung} < t_{tabel}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak, berarti bahwa secara individu variabel X tidak berpengaruh terhadap variabel Y.

2. Jika  $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, berarti bahwa secara individu variabel X berpengaruh terhadap variabel Y.

### 3.5.4 Analisis Regresi Linear Berganda

Menurut Sugiyanto (2004), analisis regresi linear berganda digunakan untuk menganalisis pengaruh lebih dari satu variabel independen terhadap variabel dependen. Persamaan umum regresi linear berganda dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$\boxed{Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + e} \dots\dots\dots (3.5)$$

- Di mana :
- Y = permintaan Rusunawa Undip
  - X<sub>1</sub> = variabel harga sewa
  - X<sub>2</sub> = variabel pendapatan keluarga
  - X<sub>3</sub> = variabel fasilitas
  - X<sub>4</sub> = variabel lokasi
  - X<sub>5</sub> = variabel harga substitusi
  - a = intersep (atau nilai Y pada saat X = 0)
  - b = koefisien regresi
  - e = *disturbance error*

### 3.5.5 Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Koefisien determinasi  $r^2$  (kasus dua variabel) atau  $R^2$  (regresi majemuk) merupakan ukuran ikhtisar yang mengatakan seberapa baik garis regresi sampai dengan mencocokkan data. Secara verbal,  $R^2$  mengukur proporsi (bagian) atau

prosentase total variasi dalam Y yang dijelaskan oleh model regresi. Berikut adalah dua sifat  $R^2$  :

- $R^2$  merupakan besaran non negatif.
- Batasnya adalah  $0 \leq R^2 \leq 1$ . Suatu  $R^2$  sebesar 1 berarti suatu kecocokan sempurna, sedangkan  $R^2$  yang bernilai nol berarti tidak ada hubungan antara variabel tak bebas dengan variabel yang menjelaskan.

Dalam hubungan regresi,  $R^2$  adalah ukuran yang lebih berarti dari pada  $R$  karena  $R^2$  mengatakan bahwa proporsi variasi dalam variabel tak bebas yang dijelaskan oleh variabel yang menjelaskan dan karenanya memberikan suatu ukuran keseluruhan mengenai sejauh mana variasi dalam satu variabel menentukan variasi dalam variabel lain tetapi  $R$  tidak mempunyai nilai seperti itu.

(Damodar Gujarati, 1995)