

**ANALISIS PENGARUH HARGA,
PENDAPATAN, LOKASI, DAN FASILITAS
TERHADAP PERMINTAAN RUMAH
SEDERHANA
(Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang)**



SKRIPSI

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

Disusun Oleh :

**ISMI MAHARDINI
NIM. C2B008040**

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2012**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Ismi Mahardini

Nomor Induk Mahasiswa : C2B008040

Fakultas/Jurusan : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan

Judul Skripsi : **ANALISIS PENGARUH HARGA,
PENDAPATAN, LOKASI, DAN FASILITAS
TERHADAP PERMINTAAN RUMAH
SEDERHANA (Studi Kasus Perumahan Puri
Dinar Mas Semarang)**

Dosen Pembimbing : Nenek Woyanti, SE, M.Si

Semarang, 5 Juli 2012

Dosen Pembimbing

(Nenek Woyanti, SE, M.Si)

NIP. 19690512199403200

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Ismi Mahardini

Nomor Induk Mahasiswa : C2B008040

Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan

Judul Skripsi : **ANALISIS PENGARUH HARGA,
PENDAPATAN, LOKASI, DAN FASILITAS
TERHADAP PERMINTAAN RUMAH
SEDERHANA (Studi Kasus Perumahan Puri
Dinar Mas Semarang)**

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 19 Juli 2012

Tim Penguji

1. Nenek Woyanti, SE, M.Si (.....)
2. Drs. R. Mulyo Hendarto, MSP (.....)
3. Dr. H. Hadi Sasana, SE, M.Si (.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Ismi Mahardini, menyatakan bahwa skripsi dengan judul : “ANALISIS PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, LOKASI, DAN FASILITAS TERHADAP PERMINTAAN RUMAH SEDERHANA (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang)” adalah tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi 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 sengaja 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 2012

Yang membuat pernyataan

Ismi Mahardini

C2B008040

MOTTO

*Allah tidak akan mengubah nasib seseorang
apabila mereka tidak mengubah
nasibnya sendiri (QS. Ar-Raq: 11)*

*Sukses adalah sebuah perjalanan, bukan tujuan akhir
Cara memulainya adalah dengan berhenti berbicara
dan mulai melakukan*

PERSEMBAHAN

*Kepada ALLAH SUBHANAHU WATA'ALA
Yang telah memberikan jalan dan kemudahan dalam menyelesaikan skripsi ini
Ibu dan Bapakku tercinta untuk kasih sayang dan motivasi yang telah diberikan
Seseorang yang paling spesial di hatiku
Seluruh keluarga besar dan teman-temanku*

ABSTRACT

House is representing requirement of human being base besides food and clothing. There by increase also society welfare, so from that is human need more various, and one of them need residence that is house. On of house developers PT. Ajisaka that offered one of proper housing occupies that is Puri Dinar Mas. However, the problems is decreasing demand of house in Puri Mas Dinar Resident. Therefore, the purpose of this research was to analyze the influence of factor prices, income, location and facilities to demand of housing on Puri Dinar Mas Resident.

The analyzer for this research is using doubled linear regression analysis with program SPSS version 16.0. Population that used is the Head of Family (KK) as consumers in the Puri Mas Dinar Resident. While sample that used as much as 100 person (KK) with Methods Random Sampling. Based on result of analysis indicate that price, income, location, and facilities have an effect on to demand of house in Puri Dinar Mas Resident. From the examination of coefficient of determination has known that 77,2% from variation of that happened in variable demand of house by togheter in influencing by variable price, income, location, and facilities. While the rest equal to 22,8% influenced by other factors. Based on the result of this research we got that facility factor very having effect on in demand of house in Puri Dinar Mas Resident. Seen from level of coefficient influencing demand of house of facility equal to 0,249; location equal to 0,231; income equal to 0,195; and price equal to 0,149.

Recommendations can be presented in this research include the developer is expected to provide better facilities and improve existing housing facilities to their residential customers in order to live well. The price of house in Puri Dinar Mas still have adjustable with a utilities of house, in order to avoid complaints from residential consumers.

Keyword: *demand of housing, price of house, income, location, facilities.*

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Perkembangan pembangunan rumah sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, sehingga kebutuhan manusia semakin beragam, salah satunya kebutuhan akan tempat tinggal yaitu rumah. PT. Ajisaka salah satu pengembang yang menawarkan produk perumahan sederhana di Kota Semarang yaitu Perumahan Puri Dinar Mas. Akan tetapi, fenomena yang dihadapi yaitu terjadinya penurunan permintaan atas perumahan Puri Dinar Mas. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis apakah terdapat pengaruh faktor-faktor : 1) harga, 2) pendapatan, 3) lokasi, dan 4) fasilitas terhadap permintaan rumah sederhana di perumahan Puri Dinar Mas.

Penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda dengan program SPSS Versi 16.0. Populasi yang digunakan adalah Kepala Keluarga (KK) sebagai konsumen di Perumahan Puri Dinar Mas. Sedangkan sampel yang digunakan sebanyak 100 orang dengan metode *Random Sampling*. Hasil analisis menunjukkan bahwa harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas berpengaruh terhadap permintaan rumah di Perumahan Puri Dinar Mas. Dari pengujian koefisien determinasi diketahui bahwa 77,2% dari variasi yang terjadi di dalam variabel permintaan rumah secara bersama-sama di pengaruhi oleh variabel harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas. Sedangkan sisanya sebesar 22,8% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain. Dari hasil penelitian ini didapat bahwa faktor fasilitas sangat berpengaruh dalam permintaan rumah di Perumahan Puri Dinar Mas. Dilihat dari besarnya koefisien yang mempengaruhi permintaan rumah yaitu variabel fasilitas sebesar 0,249; lokasi sebesar 0,231; pendapatan 0,195; dan harga sebesar 0,149.

Rekomendasi yang dapat dipaparkan pada penelitian ini diantaranya pengembang diharapkan dapat memberikan fasilitas yang lebih baik lagi dan memperbaiki fasilitas perumahan yang telah ada. Harga rumah masih perlu disesuaikan dengan manfaat atas rumah yang telah dibeli oleh konsumen, agar tidak terjadi keluhan-keluhan dari para konsumen perumahan.

Kata Kunci : permintaan rumah, harga rumah, pendapatan, lokasi, fasilitas.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirrabbi'l'alamin, segala puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat karunia-NYA hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “ANALISIS PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, LOKASI, DAN FASILITAS TERHADAP PERMINTAAN RUMAH SEDERHANA (Studi Kasus Puri Dinar Mas Semarang)”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) pada jurusan ilmu ekonomi dan studi pembangunan di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan, motivasi, bimbingan, nasihat, dan doa dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof Drs. H. Mohamad Nasir, Msi.,Akt.,Ph.D selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
2. Ibu Nenek Woyanti, SE,M.Si selaku Dosen Pembimbing Skripsi serta Dosen Wali yang telah meluangkan waktu, memberi semangat, saran dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Seluruh dosen pengajar Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat.
4. Seluruh staf tata usaha dan karyawan yang telah membantu dalam pengurusan ijin penelitian skripsi.

5. Kedua orang tuaku tercinta yang selalu memberi motivasi, nasihat, semangat, dan doa yang tiada henti, dukungannya selama ini serta kasih sayang yang telah diberikan kepada saya.
6. Seseorang yang sampai saat ini menemaniku dalam menjalani *study* di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro dan yang selalu mendukungku yaitu Achmad Soleh.
7. Teman-teman iesp 2008 tersayang baik yang sering bersama dalam satu kelas maupun tidak. Serta teman-teman satu KKN Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Jepara.
8. Teman-teman KBM (Keluarga Beruang Madu) tercinta yang selalu bersama baik suka maupun duka : devi, yayan, lia, zahro, woro, pila, neni, tia, firda, ayu, dan mbak mega.
9. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu saya mengucapkan banyak terima kasih atas semua bantuan yang diberikan.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dalam penyusunan maupun penyajiannya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran untuk perbaikan di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan bagi peneliti selanjutnya.

Semarang, 5 Juli 2012

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	12
1.3.1 Tujuan Penelitian	12
1.3.2 Kegunaan Penelitian	13
1.4 Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Landasan Teori	15
2.1.1 Teori Permintaan	15
2.1.2 Hukum Permintaan	17
2.1.4 Elastisitas Permintaan.....	21

2.1.5	Permintaan Pasar	24
2.1.6	Pasar Real Estate.....	25
2.1.7	Pengertian Rumah.....	26
2.1.8	Permintaan Rumah.....	28
2.1.9	Definisi Perumahan	30
2.1.10	Konsep Kebutuhan, Keinginan, dan Permintaan.....	33
2.1.11	Hubungan Antara Variabel Independen dengan Variabel Dependen	35
2.2	Penelitian Terdahulu	38
2.3	Kerangka Pemikiran.....	42
2.4	Hipotesis.....	43
BAB III METODE PENELITIAN.....		44
3.1	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel	44
3.2	Populasi dan Sampel.....	49
3.3	Jenis dan Sumber Data.....	51
3.4	Metode Pengumpulan Data.....	52
3.5	Metode Analisis Data	53
3.5.1	Pengujian Kualitas Data	53
3.5.1.2	Uji Reliabilitas.....	53
3.5.1.3	Uji Validitas.....	54
3.5.2	Deteksi Penyimpangan Asumsi Klasik.....	55
3.5.2.1	Deteksi Normalitas	55
3.5.2.2	Deteksi Multikolinieritas	56
3.5.2.3	Deteksi Heteroskedastisitas	57
3.5.3	Analisis Regresi Berganda.....	58
3.5.4	Uji Statistik Analisis Regresi.....	60

	Halaman
3.5.4.1 Koefisien Deteminasi	60
3.5.4.2 Uji F	61
3.5.4.3 Uji –t	62
BAB IV HASIL DAN ANALISIS.....	66
4.1 Deskripsi Obyek Penelitian.....	66
4.2 Gambaran Umum Responden	74
4.3 Analisis Data dan Pembahasan	80
4.4 Intepretasi Hasil.....	92
BAB V PENUTUP.....	97
5.1 Kesimpulan.....	97
5.2 Keterbatasan Penelitian	98
5.3 Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	100
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	103

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Jumlah Rumah Tangga Penduduk Kota Semarang 3
Tabel 1.2	Prosentase Penyediaan Perumahan di Kota Semarang 4
Tabel 1.3	Pembangunan Perumahan Sederhana di Kota Semarang..... 5
Tabel 1.4	Realisasi Rumah Sederhana di Perumahan Puri Dinar Mas 6
Tabel 1.5	Daftar Harga Rumah di Perumahan Puri Dinar Mas 8
Tabel 1.6	Data Prosentase Pendapatan Konsumen 9
Tabel 1.7	Daftar Fasilitas di Perumahan Puri Dinar Mas 10
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu 40
Tabel 4.1	Responden Menurut Jenis Kelamin 74
Tabel 4.2	Responden Menurut Usia..... 75
Tabel 4.3	Responden Menurut Status Pernikahan 76
Tabel 4.4	Responden Menurut Jumlah Anggota Keluarga 77
Tabel 4.5	Responden Menurut Jenis Pekerjaan 78
Tabel 4.6	Responden Menurut Pendapatan perbulan..... 79
Tabel 4.7	Hasil Uji Validitas..... 80
Tabel 4.8	Hasil Uji Reliabilitas 81
Tabel 4.9	Hasil Regresi Linier Berganda 82
Tabel 4.10	Hasil Uji Multikolinearitas..... 85
Tabel 4.11	Hasil Uji -t 88
Tabel 4.12	Hasil Uji F..... 91
Tabel 4.13	Koefisien Determinasi..... 92

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1	Kurva Permintaan Individu 20
Gambar 2.2	Jenis Elastisitas Permintaan 22
Gambar 2.3	Kerangka Pemikiran Teoritis 42
Gambar 4.2	Peta Lokasi Perumahan Puri Dinar Mas 72
Gambar 4.2	Peta Lokasi Perumahan Puri Dinar Mas 73
Gambar 4.3	Grafik <i>Normal Probability Plot</i> 84
Gambar 4.4	Grafik <i>Scatter Plot</i> 86
Gambar 4.5	Pengaruh Variabel Independen Terhadap Dependen..... 87

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran A	Kuesioner 104
Lampiran B	Data Mentah Kuesioner 111
Lampiran C	Hasil Uji Validitas..... 121
Lampiran D	Hasil Uji Reliabilitas 125
Lampiran E	Hasil Deteksi Normalitas 128
Lampiran F	Hasil Deteksi Multikolinearitas 131
Lampiran G	Hasil Deteksi Heteroskedastisitas 133
Lampiran H	Hasil Uji Regresi Berganda..... 135
Lampiran I	Hasil Uji <i>Goodness of Fit</i> 137
Lampiran J	Gambar Rumah 140

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah tempat tinggal atau papan. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai sarana investasi. Fungsi rumah juga telah berubah, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung, namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, serta lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus menjadi tempat tinggal yang layak.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak.

Permintaan rumah merupakan refleksi dari suatu penawaran yang dilakukan oleh pengembang dalam usaha *property* rumah untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Permintaan akan terjadi apabila seorang individu mempunyai keinginan (*willing*) dan kemampuan (*ability*) untuk membeli suatu barang atau jasa (Sukirno, 2005). Beberapa penelitian terdahulu telah membuktikan adanya faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan rumah. Diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin (2007), bahwa harga rumah dan pendapatan konsumen sangat berpengaruh terhadap permintaan akan kebutuhan perumahan. Dengan implikasi bahwa harga rumah yang terjangkau oleh pendapatan yang diperoleh individu maka kebutuhan akan rumah menjadi prioritas utama.

Selain itu juga terdapat faktor lingkungan, fasilitas dan dekatnya dengan kerabat dapat dijadikan pertimbangan individu dalam membeli rumah, seperti yang telah dikemukakan oleh Hidayat (1996). Fungsi perumahan akan semakin nyata apabila semakin kompleksnya fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Lokasi yang strategis merupakan faktor yang penting dalam mempengaruhi permintaan individu terhadap sebuah tempat tinggal, seperti yang telah dikemukakan oleh Yudi (2009).

Kota Semarang merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. Dimana jumlah penduduk tahun 2011 mencapai 1.604.236 jiwa dengan laju pertumbuhan yang semakin meningkat sebesar 2,05%. Kondisi demografi Kota Semarang tidak terlepas dari

jumlah rumah tangga masing-masing kecamatan yang ada di Kota Semarang. Hal ini mengindikasikan banyaknya kepala keluarga yang memimpin setiap satu keluarga dengan beberapa anggota keluarganya.

Tabel 1.1
Jumlah Rumah Tangga Penduduk Kota Semarang
Tahun 2007-2011

Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah Rumah Tangga (KK)	Rata-rata Rumah Tangga (%)
2011	1604236	410850	3,9
2010	1533686	392743	3,9
2009	1511236	388536	3,9
2008	1488645	386736	3,8
2007	1468292	381744	3,8

Sumber : BPS, Kota Semarang Dalam Angka, 2011

Dari tabel 1.1 dijelaskan bahwa jumlah rumah tangga yang diukur per kepala keluarga (KK) dari tahun 2007 sampai dengan 2011 dengan tingkat rata-rata rumah tangga yang mengalami peningkatan pada tahun 2008 dari 3,8% menjadi 3,9% di tahun 2011. Hal ini memberikan indikasi masih tingginya jumlah rumah tangga yang ada di Kota Semarang.

Pertumbuhan penduduk kota Semarang yang semakin meningkat ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Kota Semarang baik rumah tipe sederhana, menengah hingga mewah, yang dapat dilihat dari meningkatnya jumlah pengembang yang ada di Semarang yang berjumlah 45 pengembang (DPD REI Jateng, 2012). Namun, tidak semua pengembang dari tahun ke tahun memperoleh ijin dari pemerintah untuk membangun rumah. Sistem Tata Kota yang diberlakukan di Semarang memberikan banyak peluang sehingga banyak pengembang beramai-ramai

melakukan pembangunan *property* rumah. Pembangunan ini memang semakin memudahkan masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal. Oleh karena itu, sebagai konsumen harus selektif dalam memilih pengembang.

Tabel 1.2
Prosentase Penyediaan Perumahan di Kota Semarang
Tahun 2010-2011

Tipe Rumah	Tahun 2010		Tahun 2011	
	Jumlah (unit)	Prosentase (%)	Jumlah (unit)	Prosentase (%)
Rumah Sederhana	4870	89,62	5771	89,33
Rumah Non Sederhana	564	10,38	689	10,66
Total	5434	100	6460	100

Sumber: Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, 2012

Dari tabel 1.2 menunjukkan data prosentase penyediaan perumahan di Kota Semarang dari tahun 2010 sampai tahun 2011, bahwa prosentase realisasi penyediaan perumahan di Kota Semarang pada tahun 2010 sampai tahun 2011 yang terbesar adalah rumah sederhana, yaitu pada tahun 2010 berjumlah 4870 unit (89,62%), dan pada tahun 2011 sebanyak 5771 unit (89,33%). Hal ini mengindikasikan bahwa perumahan tipe sederhana masih tetap bertahan bagi kalangan menengah bawah, meskipun perkembangannya harus bersaing dengan perumahan-perumahan untuk kalangan menengah ke atas.

Dengan melihat kondisi semacam ini mendorong banyak pihak pengembang (*developer*) untuk melebarkan usahanya di bidang perumahan. Sejalan dengan hal tersebut upaya pembangunan perumahan terus ditingkatkan dengan tetap

memperhatikan syarat perumahan yang layak dan memenuhi standar kesehatan. Usaha pemerintah melalui pihak pengembang (*developer*) dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat perkotaan dengan keadaan ekonomi menengah ke bawah terhadap perumahan adalah dikembangkannya program rumah sederhana. Rumah sederhana merupakan rumah yang dibangun di atas luas tanah antara 70 m² sampai dengan 90 m² (SKB Menteri Dalam Negeri, 1992).

Tabel 1.3
Realisasi Pembangunan Perumahan Sederhana Oleh Beberapa Pengembang di Kota Semarang Tahun 2011

No	Nama Pengembang	Realisasi			Total	Prosentase Pembangunan (%)
		Pembangunan (unit)				
		2009	2010	2011		
1	PT. Adhi Karya	100	120	145	365	15,11
2	PT. Karyadeka Alam	125	200	266	591	24,46
3	PT. Ajisaka	98	84	54	236	9,77
4	PT. Kini Jaya Indah	127	130	155	412	17,05
5	PT. Bukit Kencana Jaya	105	142	230	477	19,74
6	PT. Puri Sakti Perkasa	90	110	135	335	13,87
	Jumlah				2416	100

Sumber : DPD REI Jateng, diolah, 2012

Dari tabel 1.3 menunjukkan penyediaan rumah sederhana oleh beberapa pengembang (*developer*) di Kota Semarang, dimana dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2011 terus mengembangkan usaha *property* perumahan sederhana dengan izin dari pemerintah Kota Semarang melalui *Real Estate Indonesia* (REI). Dari data diatas menunjukkan adanya peningkatan pembangunan rumah sederhana oleh beberapa pengembang (*developer*), namun dari data peningkatan pembangunan rumah tersebut terdapat data penurunan pembangunan rumah sederhana satu-satunya yaitu oleh PT.

Ajisaka sebesar 9,77% dari tahun 2009 ke tahun 2011. Hal ini disebabkan karena faktor semakin berkurangnya nilai guna lahan yang ada di kawasan Meteseh, dan adanya keluhan-keluhan dari para konsumen, sehingga menyebabkan permintaan rumah pada pengembang Ajisaka mengalami penurunan daya beli oleh masyarakat (Hendro 2012, Hasil Wawancara, 1 Juni). Oleh karena itu, dengan melihat fenomena tersebut, dapat dijadikan suatu permasalahan penelitian apakah terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah sederhana milik *developer* PT. Ajisaka. PT Ajisaka merupakan salah satu dari sekian banyak pengembang (*developer*) perumahan yang menyediakan rumah sederhana, yaitu Perumahan Puri Dinar Mas. Perumahan ini berlokasi di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Semarang.

Tabel 1.4
Realisasi Rumah Sederhana di Perumahan Puri Dinar Mas
Tahun 2009-2011

Tahun	Target Pencapaian (unit)	Permintaan (unit)	Realisasi (unit)	Prosentase Pencapaian (%)	Kenaikan/ Penurunan (%)
2009	125	98	98	78,40	(3,08)
2010	115	84	84	73,04	(5,36)
2011	85	54	54	63,53	(9,51)

Sumber : Biro Administrasi Marketing PT Ajisaka, diolah,, 2012

Data pada tabel 1.4 menunjukkan bahwa pencapaian realisasi pembangunan tiap tahun selama lima tahun terakhir belum mencapai target yang diinginkan. Prosentase pencapaian realisasi rumah sederhana mengalami penurunan, dimana pencapaian tertinggi sebesar 78,40% pada tahun 2009 dan pencapaian terendah pada tahun 2011

sebesar 63,53%. Hal ini mengindikasikan bahwa permintaan rumah sederhana di perumahan Puri Dinar Mas mengalami penurunan yang dapat dibuktikan pada tahun 2011 mencapai penurunan sebesar 9,51%.

PT. Ajisaka merupakan *developer* perumahan Puri Dinar Mas Semarang. Pada dasarnya harga rumah per unit yang ditawarkan relatif terjangkau bagi masyarakat golongan bawah daripada harga rumah untuk kategori sederhana yang ditawarkan oleh pengembang lainnya, serta lokasi perumahan yang nyaman dan tenang, sehingga dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat golongan bawah terhadap perumahan Puri Dinar Mas ini. Rumah sederhana yang dimaksud adalah rumah tipe 36/84, yaitu rumah dengan luas bangunan mencapai 36 m² dan luas tanah 84 m². Namun, seiring dengan waktu yang berjalan, harga rumah selalu mengalami perubahan karena naiknya harga tanah akibat semakin berkurangnya penggunaan lahan.

Tabel 1.5
Daftar Harga Rumah Tipe 36/84 di Perumahan Puri Dinar Mas
Tahun 2006-2011

Tahun	Harga Rumah (Rp)	Prosentase (%)
2006	32.500.000	-
2007	37.500.000	15,4
2008	45.500.000	21,3
2009	58.500.000	28,6
2010	75.500.000	29,1
2011	99.500.000	31,8

Sumber : Biro Administrasi Marketing PT Ajisaka, diolah, 2012

Dari tabel 1.5 menunjukkan perubahan harga rumah sederhana tipe 36/84 dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2011 yang semakin tinggi. Pada tahun 2011

mengalami prosentase tertinggi sebesar 31,8%, yang mengindikasikan bahwa harga rumah di Perumahan Puri Dinar Mas semakin lama semakin mahal, dikarenakan naiknya biaya NJOP dan semakin mahalnya biaya bahan baku untuk membangun sebuah rumah, dan pada saat ini biaya NJOP untuk rumah sederhana tipe 36/84 di perumahan Puri Dinar Mas mencapai harga bangunan sebesar Rp 700.000,00 dan harga tanah sebesar Rp 304.000,00 (Biro Marketing PT. Ajisaka, 2012).

Keputusan individu untuk membeli sebuah rumah tidak terlepas dari pendapatan yang diperoleh setiap bulannya sehingga kemampuan/daya beli yang dimiliki sebanding dengan harga rumah yang ditawarkan.

Tabel 1.6
Data Prosentase Pendapatan Konsumen Perumahan Puri Dinar Mas

Pendapatan	Jumlah	Prosentase
Rp < 1,5 jt	17	17%
Rp 1,5-3 jt	80	80%
Rp 3-4,5 jt	2	2%
Rp >4,5 jt	1	1%
Jumlah	100	100%

Sumber : Data yang primer diolah, 2012

Dari tabel 1.6 diatas diketahui bahwa sebagian besar konsumen yang menempati rumah di perumahan Puri Dinar Mas memiliki pendapatan/bulan Rp 1,5 juta – 3 juta yaitu sebesar 80 orang. Dari data primer yang diolah, dihasilkan rata-rata pendapatan dalam range Rp 1,5 -3 juta rupiah, sebesar 80% dari total sampel yang digunakan. Hal ini mengindikasikan bahwa pendapatan yang dimiliki oleh konsumen pada perumahan Puri Dinar Mas masih tergolong rendah.

Dalam pembangunan perumahan perlu mempertimbangkan faktor lokasi, karena dengan lokasi yang strategis maka akan semakin menarik masyarakat untuk meminta rumah. Lokasi rumah di Perumahan Puri Dinar Mas yang nyaman dan tenang merupakan daya tarik tersendiri bagi konsumen, namun di sisi lain lokasi yang sering banjir karena tata lingkungan yang kurang baik serta kurang terjangkau dari transportasi umum. Fakta ini merupakan fenomena yang terjadi pada Perumahan Puri Dinar Mas, sehingga apabila tidak segera diperbaiki maka dapat menyebabkan minat masyarakat menurun dalam membeli rumah pada perumahan ini.

Semakin banyaknya pengembang yang bergerak di bidang perumahan, maka pihak PT. Ajisaka harus berhati-hati memahami sikap konsumen, jangan sampai terdengar berbagai macam keluhan yang dapat merugikan perusahaan. Untuk mengetahui apakah produk perusahaan telah memenuhi harapan konsumen, maka pengembang perlu mengetahui bagaimana sikap konsumen terhadap atribut perumahan yang disediakan.

Kepemilikan rumah akan semakin kompleks apabila didukung dengan sarana prasarana yang lengkap oleh pengembang. Fasilitas yang disediakan pada perumahan Puri Dinar Mas kurang memuaskan bagi konsumen perumahan. Hal ini dibuktikan dengan berbagai macam keluhan-keluhan yang datang dari para konsumen perumahan.

Tabel 1.7
Daftar Keluhan Konsumen Perumahan Puri Dinar Mas

Keluhan-keluhan Konsumen Perumahan	Konsumen (orang)	Persentase (%)
Selokan atau saluran air kotor yang masih jelek sistem tata lingkungannya.	30	30
Kurang tersedianya fasilitas umum seperti, pasar tempat ibadah, tempat rekreasi.	25	25
Lingkungan yang tidak aman dan tidak adanya petugas keamanan (satpam)	20	20
Fasilitas perumahan yang kurang memuaskan	10	10
Saluran air bersih dan penerangan jalan masih belum di perbaiki.	15	15
Jumlah	100	100

Sumber : Data Primer, diolah, 2012

Data pada tabel 1.7 di atas diambil secara acak dari beberapa konsumen yang tujuannya untuk sampel, dapat diketahui bagaimana tanggapan konsumen yang diharapkan dapat diperoleh gambaran tentang sejauh mana kepuasan konsumen terhadap atribut (faktor) perumahan Puri Dinar Mas. Dapat dijelaskan dari tabel 1.7 diatas bahwa masih banyak keluhan-keluhan dari konsumen atas fasilitas yang disediakan pengembang, sehingga diharapkan adanya tanggapan dari pengembang untuk memperbaiki kekurangan yang ada terutama dalam penyediaan fasilitas perumahan.

Tabel 1.8**Daftar Fasilitas di Perumahan Puri Dinar Mas Semarang**

Tahun	Fasilitas
2009	- Taman, lapangan terbuka - Tempat ibadah, tempat pendidikan. - Akses jalan, saluran air, listrik & telepon.
2010	- Taman, lapangan terbuka - Akses jalan, saluran air, listrik, telepon - Tempat ibadah, pendidikan.
2011	- Taman, lapangan terbuka - Tempat ibadah, tempat pendidikan - Akses jalan, Saluran air, listrik dan telepon.

Sumber : Biro Administrasi Marketing PT. Ajisaka, diolah, 2012

Dari tabel 1.8 menunjukkan daftar beberapa fasilitas yang disediakan oleh pihak pengembang perumahan Puri Dinar Mas. Dapat dijelaskan bahwa dari tahun 2009 sampai tahun 2011 tidak ada perkembangan kelengkapan fasilitas maupun perbaikan fasilitas yang lebih baik dari pengembang layaknya yang dibutuhkan konsumen sebuah perumahan pada umumnya. Pengembang seharusnya berusaha untuk memuaskan selera konsumen dengan cara memenuhi kenyataan sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini harus benar-benar diperhatikan oleh pengembang, sebab semua itu menyangkut hubungan berkesinambungan dengan konsumen.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penelitian ini mengambil judul **“ANALISIS PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, LOKASI, DAN FASILITAS TERHADAP PERMINTAAN RUMAH SEDERHANA (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang)”**

1.2 Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari paparan yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai data penurunan permintaan rumah dan beberapa fakta yang terjadi di perumahan Puri Dinar Mas Semarang, maka penelitian ini menfokuskan permasalahan apakah terdapat pengaruh faktor-faktor seperti harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas serta bagaimana pengaruhnya terhadap permintaan rumah oleh konsumen Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini bertujuan guna menjawab permasalahan penelitian sebagaimana yang telah di paparkan di atas. Secara rinci, penelitian memiliki tujuan dan kegunaan sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh harga terhadap permintaan rumah sederhana pada Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.
2. Menganalisis pengaruh pendapatan terhadap permintaan rumah sederhana pada Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.
3. Menganalisis pengaruh lokasi terhadap permintaan rumah sederhana pada Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.
4. Menganalisis pengaruh fasilitas terhadap permintaan rumah sederhana pada Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bukti empiris serta menjadi bahan evaluasi dasar pertimbangan perusahaan di dalam menentukan kebijakan dalam memenuhi selera dan keinginan konsumen dan masyarakat Kota Semarang.
2. Kegunaan secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti yang lain.

1.4 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dari peneliti terdiri dari 5 bab yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisis tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang landasan teori mengenai hal-hal yang ada dalam penelitian terdahulu, kerangka penelitian, dan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang variabel penelitian dan definisi operasional, populasi, dan sampel, metode penentuan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV : HASIL DAN ANALISIS

Bab ini berisi tentang deskripsi obyek penelitian, gambaran responden, deskripsi variabel penelitian, analisis data dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan, dan saran dari analisis dan pembahasan yang telah dilakukan.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu

Suatu penelitian agar dapat dipertanggungjawabkan maka harus berlandaskan teori serta merujuk pada penelitian terdahulu.

2.1.1 Landasan Teori

Beberapa teori yang dapat memperkuat hasil penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut:

2.1.1.1 Teori Permintaan

Sadono Sukirno (2005) menyatakan bahwa permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga tertentu selama periode waktu tertentu. Fungsi permintaan seorang konsumen akan suatu barang dapat dirumuskan sebagai :

$$D_x = f (P_x, Y, P_y, T, u) \dots\dots\dots(2.1)$$

Dimana : D_x = Jumlah barang yang diminta

P_x = Harga Barang X

Y = Pendapatan Konsumen

P_y = Harga Barang Lain

T = Selera

U = Faktor-faktor Lainnya

Persamaan tersebut berarti jumlah barang X yang diminta dipengaruhi oleh harga barang X, pendapatan konsumen, harga barang

lain, selera dan faktor-faktor lainnya. Dimana D_x adalah jumlah barang X yang diminta konsumen, Y adalah pendapatan konsumen, P_y adalah harga barang selain X, T adalah selera konsumen dan U adalah Faktor-faktor lainnya. Dalam kenyataannya permintaan akan suatu barang tidak hanya dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri namun juga oleh faktor-faktor lain.

Menurut R.L Miller dan R.E Meiners (2000) permintaan merupakan fungsi dari :

1. Harga Barang Sendiri

Apabila harga barang sendiri mengalami kenaikan maka permintaan akan barang tersebut turun.

2. Pendapatan

Kenaikan pendapatan biasanya akan mengakibatkan kenaikan permintaan.

3. Selera dan preferensi

Keterbatasan teori yang mengkaji tentang perubahan selera mempersulit dalam mengukur selera dan preferensi konsumen, sehingga diasumsikan selera konsumen konstan.

4. Harga barang substitusi

Merujuk kepada barang apapun yang perubahan harganya akan mempengaruhi permintaan.

5. Perubahan dugaan tentang harga di masa depan (ekpektasi harga)

Perkiraan akan terjadi penurunan harga dimasa depan akan meningkatkan permintaan barang tersebut.

6. Penduduk

Kenaikan jumlah penduduk dalam suatu perekonomian (asumsi pendapatan konstan) akan meningkatkan permintaan.

2.1.1.2 Hukum Permintaan

Hukum permintaan merupakan suatu hipotesa yang menjelaskan hubungan antara harga barang dengan jumlah barang yang dibeli konsumen. Jumlah barang yang dibeli konsumen berbanding terbalik dengan harga. Makin tinggi harga suatu barang makin sedikit permintaan akan barang tersebut, sebaliknya makin rendah harga suatu barang makin banyak permintaan akan barang tersebut, dimana faktor-faktor lain dianggap tetap seperti pendapatan masyarakat, jumlah penduduk, selera masyarakat, tidak adanya barang substitusi dan ramalan (estimasi) harga di masa yang akan datang.

Penyebab utama berlakunya hukum permintaan ini karena terbatasnya pendapatan konsumen. Hubungan terbalik antara harga dan jumlah permintaan dapat dijelaskan sebagai berikut: *Pertama*, kenaikan harga menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap barang yang mengalami kenaikan harga. Sebaliknya, apabila harga turun maka orang mengurangi pembelian terhadap barang lain yang sama jenisnya dan menambah pembelian terhadap barang

yang mengalami penurunan harga. *Kedua*, kenaikan harga 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.

Permintaan akan suatu barang di pasar akan terjadi apabila konsumen mempunyai keinginan (*willing*) dan kemampuan (*ability*) untuk membeli, pada tahap konsumen hanya memiliki keinginan atau kemampuan saja maka permintaan barang belum terjadi, kedua syarat *willing* dan *ability* harus ada untuk terjadinya permintaan (Sukirno, 2005).

Namun demikian terdapat beberapa pengecualian sehingga hukum permintan ini tidak berlaku, yaitu:

1. Kasus barang giffen

Barang giffen adalah barang inferior, tetapi tidak semua barang inferior adalah barang giffen. Dalam kasus ini ditemukan bahwa semakin tinggi tingkat harga menyebabkan permintaan terhadap barang ini menunjukkan harga yang semakin meningkat. Oleh karena itu barang giffen dikatakan sebagai barang yang mempunyai slope kurva permintaan positif.

2. Kasus pengaruh harapan dinamis

Dalam hal ini, perubahan jumlah yang diminta dipengaruhi oleh perubahan harga yang terkait dengan harapan konsumen. Artinya, kenaikan harga suatu barang hari ini akan diikuti kenaikan permintaan

terhadap barang tersebut, karena terselip adanya harapan bahwa barang tersebut akan terus mengalami kenaikan, contoh: valas.

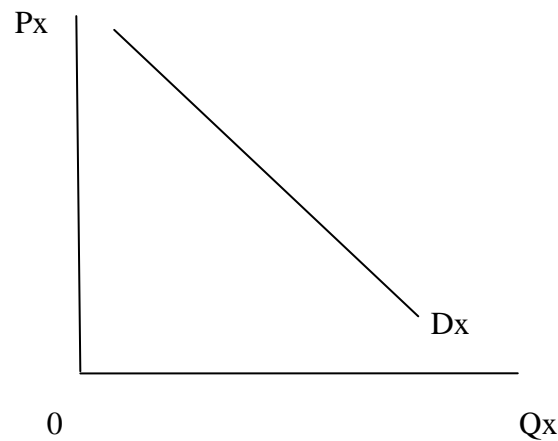
3. Kasus barang prestise

Pada kasus ini memasukkan kepuasan konsumen dalam pembelian suatu barang. Semakin tinggi harga suatu barang semakin tinggi kepuasan konsumen sehingga meningkatkan unsur prestise, akibatnya semakin tinggi pula kesediaan konsumen untuk membayar harga barang tersebut, contoh: permata.

2.1.1.3 Kurva Permintaan

Jika dimisalkan permintaan seseorang hanya dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri, maka setiap perubahan harga barang tersebut akan mempengaruhi keputusan konsumen untuk menentukan berapa jumlah yang akan dimintanya. Pada umumnya jika suatu harga barang naik maka jumlah barang yang diminta akan turun, begitu pula sebaliknya.

Kurva permintaan adalah kurva yang menghubungkan antara tingkat harga suatu barang dengan jumlah yang diminta atas barang tersebut, *ceteris paribus*. Hubungan antar harga suatu komoditi dengan jumlah yang diminta dapat dilihat dalam grafik permintaan di bawah ini (Suryawati, 2005).

Gambar 2.1 Kurva Permintaan Individu

Ket : P_x = Harga barang yang diminta

Q_x = Jumlah barang yang diminta

Sumber : Suryawati, 2005

Seperti disebutkan di atas, kita harus dapat membedakan jumlah yang diminta dan permintaan. Perubahan harga akan mempengaruhi jumlah yang diminta, bukan permintaan. Sedangkan perubahan permintaan akan menyebabkan kurva permintaan bergeser ke kanan dan ke kiri (Gambar 2.1). Pergeseran kurva permintaan berarti jumlah yang diminta akan berubah di setiap tingkat harga.

Kurva permintaan mempunyai *slope* yang menurun ke kanan (berslope negatif) yang berarti jika harga suatu barang naik (asumsi yang lain tetap- *ceteris paribus*) maka konsumen akan cenderung untuk menurunkan permintaannya atas barang tersebut, begitu pula sebaliknya dan hal ini disebut Hukum Permintaan. (Suryawati, 2005)

2.1.1.4 Elastisitas Permintaan

Elastisitas merupakan suatu hubungan kuantitatif antar variabel-variabel, misal antara jumlah yang diminta dengan harga barang tersebut. Sesuai dengan hukum permintaan komoditi tersebut. Besar perubahan permintaan akibat perubahan harga tersebut akan berbeda dari satu keadaan ke keadaan lain. Secara teori ekonomi dikenal istilah elastisitas harga permintaan (*price elasticity of demand*) sebagai suatu konsep yang menghubungkan perubahan kuantitas pembelian/ permintaan optimal atas suatu komoditi dengan perubahan harga relatifnya (Miller dan Meiner, 2000,111).

Menurut Sukirno (2003) pengukuran elastisitas permintaan sangat bermanfaat bagi pihak swasta dan pemerintah. Bagi pihak swasta pengukuran elastisitas permintaan dapat digunakan sebagai landasan untuk menyusun kebijakan perekonomian yang akan dilaksanakannya seperti misalnya kebijakan impor komoditi yang akan mempengaruhi harga yang ditanggung rakyatnya.

Pengukuran elastisitas permintaan kerap dinyatakan dalam ukuran koefisien elastisitas permintaan. Koefisien permintaan merupakan ukuran perbandingan persentase perubahan harga atas barang tersebut (Sukirno, 2003). Koefisien elastisitas permintaan dapat di rumuskan sebagai berikut:

1. Elastis

Barang dikatakan elastis sempurna bila kurva permintaan mempunyai koefisien elastisitas lebih besar daripada satu. Hal ini terjadi

bila jumlah barang yang diminta lebih besar daripada persentase perubahan harga barang tersebut.

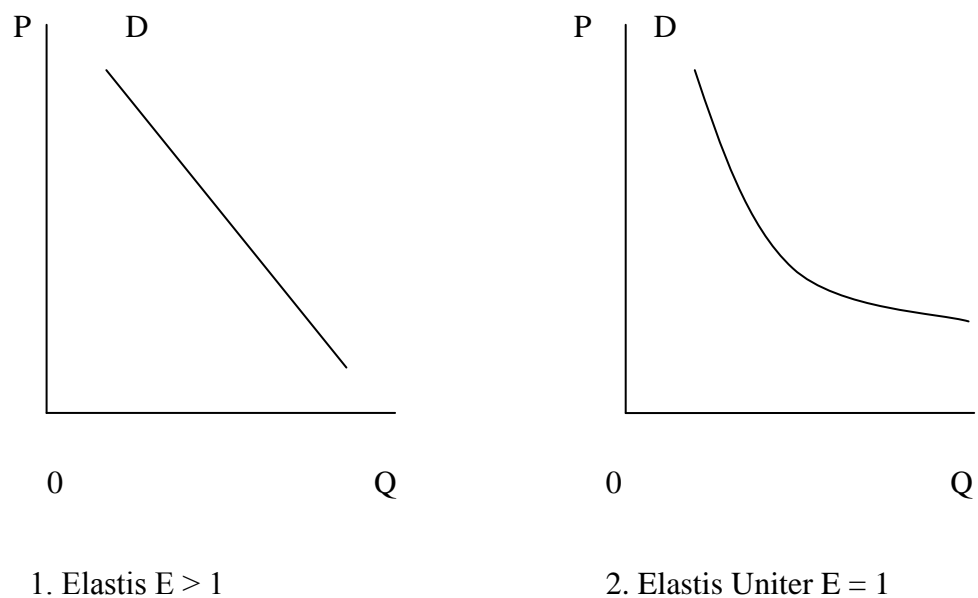
2. Elastisitas Uniter

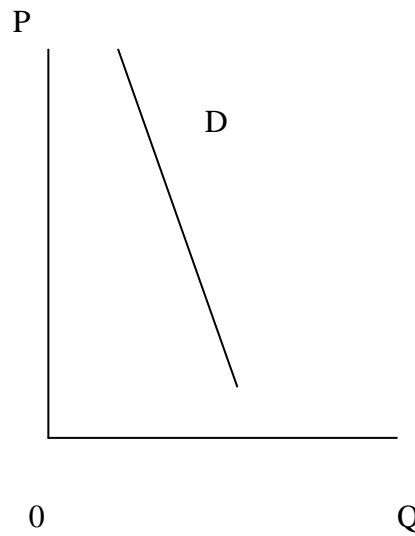
Barang dikatakan elastis uniter bila kurva permintaan mempunyai koefisien elastisitas sebesar satu. Persentase perubahan harga direspon proporsional terhadap persentase jumlah barang yang diminta.

3. Tidak elastis

Barang dikatakan tidak elastis bila persentase perubahan jumlah yang diminta lebih kecil daripada persentase perubahan harga sehingga koefisien elastisitas permintaannya antara nol dan satu.

Gambar 2.2. Jenis-jenis Elastisitas Permintaan





3. Tidak Elastis $E < 1$

Sumber : Sadono, 2003

Menurut Sadono Sukirno (2003) terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi elastisitas permintaan suatu barang, yaitu :

1. Tingkat kemampuan barang – barang lain untuk menggantikan barang yang bersangkutan. Apabila suatu barang mempunyai banyak barang pengganti (barang substitusi), permintaan atas barang tersebut cenderung akan bersifat elastis. Perubahan harga yang kecil akan beralih ke barang lain sebagai penggantinya. Untuk barang yang tidak memiliki barang pengganti, permintaan atas barang tersebut bersifat tidak elastis. Karena konsumen sukar memperoleh barang pengganti apabila harga barang tersebut naik permintaan tidak banyak berkurang.

2. Persentase pendapatan yang akan dibelanjakan untuk membeli barang tersebut. Besar bagian pendapatan yang digunakan untuk membeli suatu barang dapat mempengaruhi elastisitas permintaan terhadap barang tersebut. Semakin besar bagian pendapatan yang diperlukan elastisitas permintaan terhadap barang tersebut. Semakin besar bagian pendapatan yang diperlukan untuk membeli suatu barang, maka permintaan barang tersebut akan semakin elastis.

3. Jangka waktu pengamatan atas permintaan. Semakin lama jangka waktu permintaan dianalisis, permintaan atas barang tersebut semakin elastis. Jangka waktu yang singkat permintaan tidak bersifat elastis karena perubahan pasar belum diketahui oleh konsumen. Dalam jangka waktu lebih lama konsumen akan mencari barang alternatif untuk menggantikan barang yang mengalami kenaikan harga.

2.1.1.5 Permintaan Pasar

Permintaan pasar merupakan jumlah total suatu barang yang ingin dibeli oleh setiap konsumen pada setiap tingkat harga, atau dengan kata lain merupakan penjumlahan permintaan individual. Permintaan individual adalah jumlah suatu barang yang dibeli oleh konsumen pada setiap tingkat harga. (Suryawati 2005)

$$\begin{aligned}
 \text{Permintaan Pasar} &= f (P_x, I_i) \\
 &= f (P_x, I_a) + f_b (P_x, I_b) \\
 &= \sum f_i (P_x, I_i) \dots\dots\dots (2.3)
 \end{aligned}$$

Dimana P_x adalah harga barang x , I_a adalah pendapatan konsumen A, I_b adalah pendapatan konsumen B.

2.1.1.6 Pasar *Real Estate*

Pasar *real estate* berbeda dengan pasar ekonomi, yaitu sebagai suatu bisnis yang berjangka panjang memiliki karakteristik pasar yang sangat unik yaitu :

- a. Pasar *real estate* bukan merupakan pasar persaingan sempurna karena keragaman barang, jumlah pembeli dan penjual yang terbatas, pasar real estate sangat erat dengan intervensi pemerintah, bersifat tidak mudah dipindahkan dan informasi berkaitan dengan real estate tidak sama antara pembeli dengan penjual.
- b. Pasar real estate dicirikan oleh karakteristik pasokan yang tidak elastis. Hal ini berkaitan dengan adanya tenggang waktu pembangunan dengan operasi penggunaan.
- c. Pasar real estate mengalami siklus untuk jangka waktu tertentu, dimana masing-masing lokasi berbeda.

Real estate adalah semua benda yang termasuk didalam dan diatas tanah yang merupakan bagian alam dari tanah dan juga semua benda yang dibuat dan dibangun oleh manusia (misalnya : bangunan rumah, sumur dan jaringan pipa air bersih). (AIREA : 2001)

Elemen yang membentuk pasar perumahan dan perilaku para pelaku pasar menurut AIREA (2001) adalah:

- Lokasi, terkait erat dengan wilayah mana keputusan ekonomi yang relevan dilakukan.
- Kompetisi, berhubungan dengan fungsi permintaan dan penawaran, ketersediaan rumah dan jumlah pembeli potensial pada pasar.
- Demand unit merupakan suatu bagian yang menyatakan permintaan atas suatu produk yang didasarkan pada demografi, yang mendefinisikan jumlah pembeli sekarang dan yang akan datang.

2.1.1.7 Pengertian Rumah

Rumah adalah suatu barang yang khas dengan karakteristik unik diantara semua barang lain yang digunakan secara umum. Hakikat perumahan atau kediaman tidak hanya mencakup rumah dari sisi fisik bangunan, melainkan meliputi segala kelengkapan fasilitas pendukungnya baik yang ada dari dalam ataupun dari luar. Lebih lagi bila dilihat dukungan fasilitas dan aksesibilitas yang ada, sebagai contoh sistem keamanan lingkungan, sistem saluran air limbah, sarana jalan, jaringan listrik, jaringan telpon dan lain sebagainya. (Siregar : 1999)

2.1.1.8 Permintaan Rumah

Permintaan akan rumah memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini dikarenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah.

Awang Firdaos (1997) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap rumah dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut :

1. Lokasi

Keberadaan lokasi rumah, apakah dipusat di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak rumah tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.

2. Pertambahan penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah. Sehingga dalam suatu keluarga apabila jumlah anggota keluarga bertambah maka kebutuhan akan rumah ikut meningkat. Hal ini logis mengingat bahwa manusia ingin memenuhi kebutuhan pokok keluarganya.

3. Pendapatan Konsumen

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

4. Kemudahan Mendapatkan Pinjaman

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

5. Fasilitas dan Sarana Umum

Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut

membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

6. Harga Pasar Rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

7. Undang-undang

Peraturan yang mengatur tentang jenis penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

2.1.1.9 Konsep dan Kategori Perumahan

Ada beberapa pengertian mengenai perumahan. Menurut *The Dictioonary of Real Estate Appraisal* (2003) pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun. Perumahan merupakan kelompok rumah

yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Menurut *American Institute Of Real Estate Appraisal (2001)*, residential property dibagi menjadi *single family residential dan multifamily residential*.

Menurut Rahman (1992) properti perumahan bisa dikategorikan kepada beberapa jenis, yaitu :

1. Rumah tinggal, dapat dibedakan menjadi rumah elit, rumah menengah, rumah sederhana dan rumah murah.
2. Flat, dapat dibedakan menjadi rumah susun, apartemen, dan kondominium.

Menurut Harvey (1989), rumah memiliki 2 arti penting, yaitu :

1. Rumah sebagai kata benda, menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan tanah) sebagai suatu komoditi.
2. Rumah sebagai kata kerja, menunjukkan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan, pengembangan maupun sampai proses penghuninya.

Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992 Properti perumahan dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan

- per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintahan kelas C yang berlaku.
2. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan/atau biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku.
 3. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan/ atau biaya pembangunan per m² di atas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.

Ecket (1990), menyebutkan faktor-faktor yang sangat penting dan berpengaruh terhadap permintaan pasar perumahan yaitu :

- Faktor ekonomi, perubahan faktor ekonomi yang mempengaruhi permintaan perumahan adalah pendapatan, tingkat bunga, kebijakan pinjaman, tingkat sewa dan harga rumah.
- Faktor sosial adalah kepadatan penduduk, ukuran keluarga, pendidikan, tingkat kejahatan dan distribusi umur.
- Faktor pemerintahan, pelayanan pemerintahan kota dan tingkat pajak masyarakat.
- Faktor lingkungan, perubahan faktor lingkungan yang berpengaruh terhadap permintaan perumahan adalah topografi, bentuk lahan, kondisi tanah, dan kemudahan fasilitas seperti berikut : parker,

pusat perbelanjaan, sekolah, tempat ibadah, kesempatan kerja, transportasi, dan pelayanan ijin-ijin pendirian usaha.

2.1.1.10 Hubungan Antara Variabel Independen dengan Variabel Dependen

Hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen menjelaskan tentang adanya keterkaitan antara variabel dependen dengan variabel independen.

2.1.1.13.1 Hubungan Antara Harga dengan Permintaan Rumah

Sadono Sukirno (2005) menulis bahwa hukum permintaan pada hakikatnya merupakan hipotesis yang menyatakan bahwa makin rendah harga suatu barang maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Sebaliknya, makin tinggi harga suatu barang maka makin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Hubungan yang wujud merupakan hubungan terbalik, sehingga jika terdapat kenaikan harga, maka hal ini mengakibatkan permintaan rumah menurun. Hal yang serupa juga dikemukakan oleh Taufiq & Tandelilin (2007) yang menyatakan hubungan antara harga rumah dengan permintaan rumah, dinyatakan bahwa harga rumah mempunyai pengaruh negatif terhadap permintaan rumah.

2.1.1.13.2 Hubungan Antara Pendapatan dengan Permintaan Rumah

Sadono Sukirno (2005) menulis bahwa pendapatan merupakan salah satu faktor terpenting yang mempengaruhi sebuah permintaan, pada hakikatnya merupakan hipotesis yang menyatakan bahwa makin tinggi

pendapatan maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Sebaliknya, makin rendah pendapatan maka makin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Hubungan yang wujud merupakan hubungan berbanding lurus, sehingga jika terdapat kenaikan pendapatan, maka hal ini mengakibatkan permintaan rumah akan lebih baik bahkan meningkat. Besar kecilnya pendapatan seseorang berpengaruh kepada kemampuan daya beli seseorang, termasuk dalam membeli rumah. Semakin tinggi pendapatan semakin beragam pula keinginan konsumen. Hal yang serupa juga dikemukakan oleh I.B.N Purbawijaya dan I Ketut Saputra (2009), yang menyatakan bahwa semakin besar pendapatan yang diperoleh individu mempunyai pengaruh positif terhadap keputusan untuk membeli rumah.

2.1.1.13.3 Hubungan Antara Lokasi dengan Permintaan Rumah

Awang Firdaos (1997) menulis bahwa lokasi merupakan salah satu faktor terpenting yang mempengaruhi sebuah permintaan rumah, pada hakikatnya merupakan hipotesis yang menyatakan bahwa makin strategis letak rumah tersebut berarti semakin baik maka makin banyak permintaan terhadap rumah tersebut, dan sebaliknya. 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 mengapa lokasi perumahan penting.

Hal serupa yang dikemukakan oleh Yudhi Brahmanto (2009), yang mengemukakan bahwa faktor lokasi berpengaruh positif terhadap pertimbangan konsumen membeli rumah.

2.1.1.13.4 Hubungan Antara Fasilitas dengan Permintaan Rumah

Awang Firdaos (1997) menulis bahwa fasilitas merupakan salah satu faktor terpenting yang mempengaruhi sebuah permintaan rumah, pada hakikatnya merupakan hipotesis yang menyatakan bahwa makin baik penerapan fasilitas rumah tersebut berarti semakin baik maka makin banyak permintaan terhadap rumah tersebut, dan sebaliknya. Dewasa ini banyak sekali jenis properti perumahan yang ditawarkan kepada masyarakat. Seiring dengan perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat, Produsen mulai menawarkan keragaman tipe perumahan. Hal ini dilihat dengan keanekaragaman tipe – tipe perumahan yang ditawarkan. Ada yang menawarkan perumahan dengan fasilitas clubhouse, sarana olahraga, jogging track, arena bermain, waterboom sampai cluster dengan fasilitas pantai. Fenomena tersebut menginterpretasikan bahwa masyarakat sudah jenuh dengan kehidupan yang statis dimana setiap hari selalu disibukan dengan kegiatan pekerjaan, kemacetan lalu lintas dan hiruk pikuk kota. Sehingga fasilitas perumahan berpengaruh positif terhadap permintaan rumah. Hal serupa yang dikemukakan oleh Hidayat (1996), yang mengemukakan bahwa faktor sarana prasarana berpengaruh positif terhadap pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

2.1.2 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian mengenai permintaan akan rumah sebelumnya sudah pernah dilakukan oleh beberapa peneliti. Penelitian tersebut tentu saja sangat membantu penulis dalam mengamati dan memperdalam penulis dalam melakukan penelitian ini. Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan.

1. Muhammad Taufiq & Eduardus TAndelilin (2007) dalam penelitian tentang “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Jawa Tengah”. Tujuan dari penelitian ini yaitu menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam pembelian rumah terdiri dari harga, jarak rumah, jumlah anggota keluarga, PDRB per kapita, dummy. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian tersebut menggunakan Regresi. Hasilnya bahwa faktor PDRB perkapita yang paling dominan diantara faktor yang lain dikarenakan pertumbuhan tingkat kepadatan penduduk yang signifikan. Sedangkan kenaikan harga berpengaruh negatif terhadap keputusan pembelian rumah.
2. Hidayat (1996) melakukan penelitian atas faktor-faktor yang dijadikan pertimbangan dalam membeli rumah di sekitar jabodetabek dengan objek penelitian kepala keluarga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa urutan yang dijadikan dasar konsumen dalam membeli rumah adalah : kondisi lingkungan, keamanan lingkungan, saran belanja, sarana

pelayanan kesehatan, saran hiburan atau rekreasi, banyak kerabat, dan kondisi lalu lintas.

3. Yudhi Brahmanto (2009) menganalisis tentang Pengaruh Karakteristik Pembeli Terhadap Pertimbangan Pembelian Unit Rumah di Perumahan Graha Famili. Dalam penelitian ini variabel dependen adalah Pertimbangan membeli rumah. Variabel independen adalah Status pernikahan, Jumlah anggota keluarga, Pengeluaran perbulan, Jarak tempat tinggal, Pendapatan. Dengan menggunakan alat Analisis: yaitu Analisis Chi-Square. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah Menunjukkan bahwa karakteristik yang memiliki pengaruh terhadap faktor dominan yang menjadi pertimbangan pembeli dalam pembelian rumah adalah status pernikahan dan jumlah anggota keluarga.
4. Purbawijaya dan I Ketut Saputra (2009) meneliti tentang Analisis Pengaruh Faktor-Faktor Dominan Terhadap Probabilitas Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Perumahan Nuansa Hijau, Kecamatan Denpasar Utara). Dalam penelitian ini Variabel dependen yaitu Probabilitas kepemilikan rumah. Variabel independen adalah Pendapatan, Pekerjaan, Jumlah Anggota Keluarga. Dengan menggunakan alat Analisis: Regresi Logistik. Hasil dari penelitian ini adalah Variabel pendapatan dan jumlah anggota keluarga berpengaruh nyata terhadap kepemilikan rumah. Koefisien regresi logistic pada variabel ini sebesar 1,214 yang berarti apabila jumlah anggota keluarga bertambah 1 orang maka probabilitas kepemilikan rumah akan meningkat sebesar 77,10%

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

NAMA	JUDUL	VARIABEL PENELITIAN DAN ALAT ANALISIS	HASIL
Hidayat (1996) n = 30 sampel	Faktor-faktor Yang Dijadikan Pertimbangan Dalam Membeli Rumah di Sekitar Jabotabek	Variabel dependen : pertimbangan membeli rumah. Variabel independen : lingkungan, keamanan lingkungan, sarana belanja, sarana pelayanan kesehatan, sarana hiburan, banyak saudara kerabat dan kondisi lalu lintas. Alat Analisis: Regresi Linier Berganda	Menunjukkan kondisi lingkungan, keamanan lingkungan, sarana belanja, sarana pelayanan kesehatan, sarana hiburan, banyak saudara/kerabat dan kondisi lalu lintas berpengaruh positif dan signifikan terhadap pertimbangan konsumen membeli rumah.
Purbawijaya dan I Ketut Saputra (2009) n = 33 sampel	Analisis Pengaruh Faktor-Faktor Dominan Terhadap Probabilitas Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Perumahan Nuansa Hijau, Kecamatan	Variabel dependen : Probabilitas kepemilikan rumah. Variabel independen: Pendapatan, Pekerjaan, Jumlah Anggota Keluarga. Alat Analisis: Regresi Logistik	Variabel pendapatan dan jumlah anggota keluarga berpengaruh nyata terhadap kepemilikan rumah. Koefisien regresi logistic pada variabel ini sebesar 1,214 yang berarti apabila jumlah anggota keluarga bertambah 1 orang maka probabilitas kepemilikan rumah akan meningkat sebesar 77,10%.

	Denpasar Utara)		
Yudhi Brahmanto (2009) n = 52 sampel	Pengaruh Karakteristik Pembeli Terhadap Pertimbangan Pembelian Unit Rumah di Perumahan Graha Famili	Variabel dependen : Pertimbangan membeli rumah. Variabel independen: Status pernikahan, Jumlah anggota keluarga, Pengeluaran perbulan, Jarak tempat tinggal, Pendapatan. Alat Analisis: Analisis Chi-Square	Menunjukkan bahwa karakteristik yang memiliki pengaruh terhadap faktor dominan yang menjadi pertimbangan pembeli dalam pembelian rumah adalah status pernikahan dan jumlah anggota keluarga.
Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin (2007) n = 56 sampel	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Propinsi Jawa Tengah	Variabel dependen : Jumlah unit rumah. Variabel independen : harga, jarak rumah, kepadatan penduduk, jumlah RT, PDRB per kapita. Alat Analisis : Regresi Linier Berganda	Menunjukkan bahwa harga rumah dan CBD berpengaruh negatif terhadap tingkat pembelian rumah. Sedangkan faktor kepadatan penduduk, jumlah RT dan PDRB perkapita berpengaruh positif terhadap pembelian rumah.

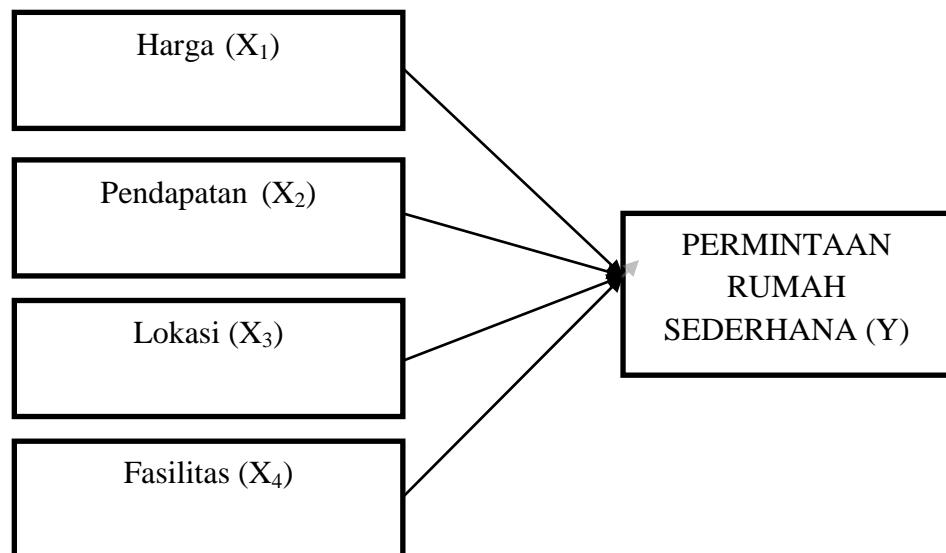
2.2 Kerangka Pemikiran Teoritis

Dari landasan teori diatas peneliti menggunakan 4 faktor yang dirasa penting untuk diteliti lebih lanjut dalam mempengaruhi permintaan rumah sederhana, yaitu faktor harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas. Terdapat kajian teori yang mendasarkan bahwa faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap sebuah permintaan rumah. Faktor pertama mengenai harga, seperti dalam Sadono Sukirno (2005) menyatakan bahwa harga mempunyai hubungan negatif terhadap permintaan suatu barang, apabila harga naik maka permintaan akan turun, dan sebaliknya. Faktor pendapatan juga berpengaruh terhadap permintaan, dalam teorinya Sadono Sukirno (2005) menyatakan bahwa pendapatan mempunyai pengaruh positif terhadap permintaan suatu barang. Apabila pendapatan meningkat maka permintaan barang yang dilakukan seorang individu cenderung akan meningkat pula, dan sebaliknya.

Awang Firdaos (1997) mengemukakan bahwa faktor lokasi dapat berpengaruh terhadap permintaan sebuah rumah, dinyatakan bahwa lokasi berpengaruh positif terhadap permintaan sebuah rumah. Semakin baik dan strategis letak sebuah rumah maka cenderung akan meningkat permintaan untuk rumah tersebut. Selain itu juga dikemukakan adanya faktor sarana prasarana/fasilitas yang penting dalam mempengaruhi permintaan akan sebuah rumah. Dinyatakan bahwa ada hubungan positif antara fasilitas dengan permintaan rumah, yaitu semakin baik penerapan sarana prasarana maka akan semakin meningkatkan permintaan rumah oleh individu, dan sebaliknya.

Maka dari itu, peneliti mencoba menganalisis lebih lanjut dan guna memudahkan suatu penelitian maka di bawah ini digambarkan kerangka pemikiran sebagai berikut:

Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran Teoritis



Kerangka Pemikiran Teoritis diatas menjelaskan bahwa Permintaan Perumahan Puri Dinar Mas (Y) dipengaruhi oleh faktor Harga (X_1), Pendapatan (X_2), Lokasi (X_3), dan Fasilitas (X_4)

2.3 Hipotesis

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah, serta uraian pada penelitian terdahulu serta kerangka pemikiran teoritis, maka dalam penelitian ini dapat diajukan beberapa hipotesis sebagai berikut:

1. Variabel Harga diduga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.
2. Variabel Pendapatan diduga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.
3. Variabel Lokasi diduga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.
4. Variabel Fasilitas diduga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Variabel terikat (*dependent variable*) adalah variabel yang menjadi perhatian utama dalam sebuah pengamatan. Pengamat akan dapat memprediksi ataupun menerangkan variabel dalam variabel terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variabel terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah permintaan rumah.

Sedangkan variabel bebas (*independent variable*) adalah variabel yang dapat mempengaruhi perubahan dalam variabel terikat dan mempunyai hubungan bagi variabel terikat nantinya (Mudrajad, 2001). Variabel bebas dalam penelitian ini adalah harga, pendapatan, jumlah anggota keluarga, fasilitas, dan lokasi.

Definisi operasional merupakan definisi yang didasarkan pada sifat-sifat hal yang dapat diamati dan diukur. Definisi operasional dari variabel yang akan diteliti dalam pemerintahan ini akan diuraikan sebagai berikut :

1. Permintaan Rumah

Dalam penelitian ini, permintaan yang dimaksud adalah preferensi konsumen dalam membeli rumah pada perumahan Puri Dinar Mas. Indikator yang akan

digunakan dalam mengukur preferensi konsumen penghuni perumahan Puri Dinar Mas adalah sebagai berikut (Dolly Andrian, 2004):

- Kesesuaian harga mendorong permintaan rumah.
- Kesesuaian lokasi mendorong permintaan rumah.
- Kesesuaian fasilitas mendorong permintaan rumah.

Guna mengukur jawaban responden dengan jenis skala pengukuran ordinal, maka dalam penelitian ini dipakai skala penilaian terhadap preferensi responden sebagai berikut (Imam Ghozali, 2006):

- a. Sangat Sesuai : 5
- b. Sesuai : 4
- c. Cukup Sesuai : 3
- d. Tidak Sesuai : 2
- e. Sangat Tidak Sesuai : 1

2. Harga

Harga dalam penelitian ini mencerminkan biaya yang dikeluarkan untuk membeli unit rumah sederhana di Perumahan Puri Dinar Mas. Harga dapat dipersepsikan oleh konsumen, semakin baik persepsi konsumen terhadap harga rumah menunjukkan adanya manfaat rumah tersebut.

Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan untuk menjelaskan variabel harga adalah (Dolly Andrian, 2004):

- Kesesuaian harga dengan daya beli/kemampuan
- Kesesuaian harga dengan kualitas rumah
- Kesesuaian harga melalui uang muka yang ringan

Guna mengukur jawaban responden dengan jenis skala pengukuran ordinal, maka dalam penelitian ini dipakai skala penilaian terhadap preferensi responden sebagai berikut (Imam Ghazali, 2006):

- a. Sangat Setuju : 5
- b. Setuju : 4
- c. Cukup Setuju : 3
- d. Tidak Setuju : 2
- e. Sangat Tidak Setuju : 1

3. Pendapatan

Yang dimaksud dengan pendapatan dalam penelitian ini adalah diukur dengan penghasilan per bulan responden. Variabel penghasilan ini tetap diukur dengan skala ordinal karena desain kuesioner tertutup yang telah menyediakan alternatif jawaban bagi responden dengan jumlah antara penghasilan tiap bulannya. Skor 1 adalah untuk responden yang menjawab penghasilan per bulannya < Rp 1,5 juta, skor 2 untuk jawaban penghasilan per bulan Rp 1,5 – 3 juta. Skor 3 diberikan untuk jawaban Rp 3,1 – 4,5 juta tiap bulan, dan skor 4 untuk responden yang menjawab penghasilan per bulannya > Rp 4,5 juta.

4. Lokasi

Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Dalam penelitian ini, variabel lokasi mengacu pada preferensi konsumen terhadap letak perumahan dan terkait dengan aksesibilitas.

Indikator untuk variabel lokasi dalam penelitian ini adalah (Dolly Andrian, 2004):

- Kemudahan dalam menuju lokasi rumah
- Kedekatan dengan pusat kota
- Keuntungan lokasi rumah yang bebas banjir

Guna mengukur jawaban responden dengan jenis skala pengukuran ordinal, maka dalam penelitian ini dipakai skala penilaian terhadap preferensi responden sebagai berikut (Imam Ghazali, 2006):

- a. Sangat Setuju : 5
- b. Setuju : 4
- c. Cukup Setuju : 3
- d. Tidak Setuju : 2
- e. Sangat Tidak Setuju : 1

5. Fasilitas

Variabel fasilitas dalam penelitian ini adalah segala perlengkapan fisik perumahan yang mampu memberikan kemudahan kepada penghuni perumahan

Puri Dinar Mas dalam melakukan berbagai aktivitas sehingga kebutuhannya dapat terpenuhi.

Indikator variabel fasilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah (Dolly Andrian, 2004) :

- Kelengkapan fasilitas yang disediakan pengembang
- Kesesuaian fasilitas dengan kebutuhan konsumen
- Fasilitas sebanding dengan biaya yang dikeluarkan

Guna mengukur jawaban responden dengan jenis skala pengukuran ordinal, maka dalam penelitian ini dipakai skala penilaian terhadap preferensi responden sebagai berikut (Imam Ghazali, 2006):

- a. Sangat Setuju : 5
- b. Setuju : 4
- c. Cukup Setuju : 3
- d. Tidak Setuju : 2
- e. Sangat Tidak Setuju : 1

Untuk variabel dependen dan beberapa variabel independen yaitu: permintaan rumah, harga, lokasi, dan fasilitas digunakan skala Likert untuk mendapatkan nilai variabelnya. Sedangkan untuk variabel pendapatan skala yang digunakan masih tetap berjenis Ordinal tanpa diubah menjadi data interval dengan rincian sebagai berikut:

1 = penghasilan per bulan < Rp 1,5 juta

2 = penghasilan per bulan Rp 1,5 – 3 juta

3 = penghasilan per bulan Rp 3,1 – 4,5 juta

4 = penghasilan per bulan > Rp 4,5 juta.

Pada penelitian di bidang ilmu sosial seperti manajemen, psikologi, sosiologi umumnya variabel-variabel penelitiannya dirumuskan sebagai sebuah variabel *latent* atau *un-observed* (sering juga disebut konstruk) yaitu variabel yang tidak dapat diukur secara langsung, tetapi dibentuk melalui dimensi-dimensi yang diamati atau indikator-indikator yang diamati. Biasanya indikator-indikator ini diamati dengan menggunakan kuesioner atau angket yang bertujuan untuk mengetahui pendapat responden tentang suatu hal. Skala yang sering dipakai dalam penyusunan kuesioner adalah skala ordinal atau sering disebut skala Likert, yaitu skala yang berisi lima tingkat preferensi jawaban dengan pilihan sebagai berikut:

1 = Sangat Tidak Setuju (STS)

2 = Tidak Setuju (TS)

3 = Ragu-ragu atau Netral (R)

4 = Setuju (S)

5 = Sangat Setuju (SS)

Skala Likert dikatakan ordinal karena pernyataan Sangat Setuju mempunyai tingkat atau preferensi yang lebih tinggi dari Setuju, dan Setuju lebih tinggi dari Ragu-ragu. Variabel yang diukur dengan skala nominal dan ordinal umumnya disebut variabel non-parametrik atau variabel non-metrik. Sedangkan variabel yang diukur dengan skala interval dan rasio disebut variabel metrik (Imam Ghozali, 2006).

Namun dalam buku lainnya yang berjudul *Model Persamaan Struktural Konsep Aplikasi Dengan Program AMOS 16.0*, Imam Ghozali (2008) menyimpulkan bahwa skala Likert dapat dianggap kontinyu atau interval. Di bidang psikologi perdebatan ini telah selesai sekitar tahun 1950-an. Sebelum adanya skala Likert, peneliti di bidang psikologi umumnya menggunakan kuesioner yang disusun dengan menggunakan skala Gutman dan Thurstone. Kedua skala ini adalah skala interval, hanya untuk mengolah data kita harus meminta bantuan *judge* (seorang ahli) untuk mengurutkan kuesioner dan memberikan skor. Likert muncul dengan menawarkan cara mengukur variabel atau konstruk berdasarkan pada subyek untuk menyatakan persetujuannya terhadap suatu konsep psikologis misal kepuasan kerja. Metode ini dikenal dengan *summated scale* (skala yang dijumlahkan).

Skala ini diperlakukan sebagai suatu skala interval. Banyak juga peneliti yang merubah dahulu skala Likert yang ordinal ini menjadi skala interval dengan metode *successive interval* (MSI). Skor hasil perhitungan interval ternyata mempunyai urutan yang sama dengan skor Likert. Oleh karena tidak ada perbedaan urutan, maka skala Likert dapat dianggap berskala interval. Walaupun data sudah menjadi interval tetapi kita tetap tidak dapat menginterpretasikan karena data asalnya adalah data kualitatif (Imam Ghozali, 2008). Pada penelitian ini, data yang akan dihasilkan melalui skala Likert yang pada awalnya berbentuk skala ordinal akan diubah dahulu menjadi data dengan skala interval melalui metode *successive interval* (MSI).

Untuk mengubah skor variabel penelitian yang berskala ordinal menjadi berskala interval dengan metode *successive interval*, dilakukan langkah-langkah berikut (Imam Ghozali, 2008):

1. Masukkan skor setiap variabel penelitian ke dalam Excel.
2. Dari menu Excel, pilih *Analyze* lalu *Successive Interval* (yang sebelumnya telah diinstal kedalam Excel).
3. Dalam kotak *Data Range* isikan range data yang akan diubah menjadi interval.
4. Pada option isikan *minimum value* skor ordinal 1 dan skor maksimalnya 5.
5. Pada output isikan hasil perhitungan interval akan diletakan di *cell* mana.
6. Pilih Ok.

3.2 Populasi dan Sampel

Populasi adalah kelompok elemen yang lengkap, yang biasanya berupa orang, objek, transaksi atau kejadian dimana kita tertarik untuk mempelajarinya atau menjadi objek penelitian. Populasi memiliki arti kumpulan dari objek yang diteliti dan sampel adalah sebagian dari populasi. Secara terperinci Sugianto, dkk (2001) menjelaskan bahwa populasi yang berarti keseluruhan inti atau individu dalam ruang lingkup yang ingin diteliti ini bisa dibedakan menjadi:

- a. Populasi Sasaran (*Target Population*) adalah keseluruhan individu dalam suatu lokasi dan kurun waktu tertentu sesuai dengan tujuan penelitian.

b. Populasi Sampel (*Sampling Population*) adalah keseluruhan individu yang akan menjadi satuan analisis dalam populasi yang layak dan sesuai untuk dijadikan atau ditarik sebagai sampel penelitian sesuai dengan kerangka sampelnya. Kerangka sampel disini adalah seluruh daftar individu yang menjadi satuan analisis yang ada dalam populasi dan akan diambil sampelnya. Adapun sampel merupakan sebagian anggota dari populasi yang dipilih dengan menggunakan prosedur tertentu sehingga dapat mewakili populasinya.

Populasi dalam penelitian ini adalah Kepala Keluarga (KK) yang menempati rumah sederhana di Perumahan Puri Dinar Mas yang berlokasi di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Semarang yaitu sebanyak 485 KK. Untuk mempermudah penelitian dalam mendapatkan data primer karena jumlah populasi yang sangat besar maka diperlukan penarikan jumlah sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang ada. Dari berbagai rumus yang ada, terdapat sebuah rumus yang dapat digunakan untuk menentukan besaran sampel yaitu rumus Slovin (1960) yang dikutip dari Sevilla (1994) yaitu:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} \dots\dots\dots(3.1)$$

Ket : n = sampel

N = populasi

e = nilai kritis ketelitian (batas yang masih dapat ditolelir maksimal 10%).

Dalam penelitian ini jumlah populasi diambil dari Kepala Keluarga (KK) penghuni rumah sederhana di Perumahan Puri Dinar Mas Semarang. (Bagian Administrasi Marketing PT. Ajisaka, 2012)

$$n = \frac{485}{1 + 485 (0,1)^2} = 99,79$$

Dari hasil perhitungan tersebut sampel yang dihasilkan adalah 99,79, maka dibulatkan menjadi 100 responden.

Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini dengan teknik sampling secara Unrestricted Random Sample yaitu sampel ditarik secara langsung dari populasi, populasi tidak terbagi atas subsample. Metode yang digunakan lebih tepatnya adalah menggunakan *Simple Random Sample* (Sampel Random Sederhana), yaitu dengan cara tiap unit populasi diberi nomor, kemudian sampel yang diinginkan ditarik secara random atau acak dari populasi tersebut (Nanang, 2011).

3.3. Jenis dan Sumber Data

Data dapat memberikan informasi berharga bagi sebuah penelitian. Data dalam penelitian dapat dibedakan menurut sumbernya, yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh diperoleh langsung di lapangan melalui wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan kuesioner yang telah dipersiapkan.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan cara tidak langsung dari sumbernya melainkan data itu diperoleh dan dicatat oleh instansi yang terkait. Data sekunder pada penelitian ini adalah pada kurun waktu tahun 2006 sampai dengan tahun 2010, karena pada kurun waktu tersebut terus terlihat peningkatan pembangunan rumah oleh seluruh pengembang swasta di wilayah Kota Semarang yang datanya didapat dari DPD Real Estate Indonesia (REI) Cabang Jawa Tengah. Sumber data dapat diperoleh dari publikasi instansi pemerintah ataupun swasta, seperti Badan Pusat Statistik (BPS), Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, DPD REI Cabang Jawa Tengah, PT. Ajisaka, Kantor Pemasaran Perum Puri Dinar Mas, serta literatur-literatur lain seperti jurnal-jurnal, internet dan koran.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder dalam penelitian ini adalah dengan metode dokumentasi, yaitu dengan cara melakukan pencatatan data sekunder yang didapatkan dari beberapa sumber atau instansi yang terkait dengan penelitian ini. Sedangkan metode yang digunakan untuk mengumpulkan data primer

dalam penelitian ini adalah dengan melakukan penyebaran kuesioner dengan *Likert Scale* kepada sejumlah responden yang memenuhi kriteria sampel dan diisi secara mandiri oleh responden yang bersangkutan. Pertanyaan-pertanyaan yang terdapat dalam kuesioner merupakan daftar pertanyaan yang bersifat tertutup karena telah disediakan alternatif jawaban sehingga responden merasa mudah dalam mengisi kuesioner. Selain itu dilakukan juga wawancara kepada sebagian responden untuk menggali informasi lebih jauh terkait studi ini yang bertujuan untuk memperkuat interpretasi hasil terhadap data yang akan diolah nantinya.

3.5 Metode Analisis

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah analisis kuantitatif. Alat analisisnya berupa metode statistik dan ekonometrik. Ekonometrika didefinisikan sebagai analisis kuantitatif dari fenomena yang sebenarnya yang didasarkan pada pengembangan yang bersamaan dengan teori dan pengamatan dihubungkan dengan metode inferensi yang sesuai (Gujarati, 2003).

3.5.1 Pengujian Kualitas Data

3.5.1.1 Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas mengukur tingkat kestabilan suatu alat pengukur dalam mengukur suatu gejala atau kejadian. Semakin tinggi reliabilitas suatu alat pengukur, semakin stabil pula alat pengukur tersebut untuk mengukur suatu gejala dan sebaliknya jika reliabilitas rendah maka alat tersebut tidak stabil

dalam mengukur suatu gejala. Suatu alat ukur dikatakan memiliki reliabilitas yang tinggi atau dapat dipercaya apabila alat ukur tersebut stabil sehingga dapat diandalkan (*dependability*) dan dapat digunakan untuk meramalkan (*predictability*) (Imam Ghozali, 2006).

Uji reliabilitas dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. Pengukuran ulang.

Caranya, kepada responden diberikan pertanyaan yang sama namun pada waktu yang berbeda. Darinya akan dilihat apakah jawaban yang diberikan responden dapat konsisten atau tidak.

2. Pengukuran sekali.

Pada cara ini pengukuran yang dilakukan hanya sekali kemudian hasilnya dibandingkan dengan pertanyaan-pertanyaan lain atau dilakukan dengan mengukur korelasi antar jawaban variabel. Uji ini dapat dilakukan dengan uji statistik Cornbach alpa. Suatu variabel dikatakan realibel jika nilai Cronbach Alpa $> 0,60$.

3.5.1.2 Uji Validitas

Uji validitas mengukur apakah data yang diperoleh dari pengumpulan data melalui metode kuisisioner dapat dipercaya atau tidak serta apakah dapat mewakili apa yang hendak diteliti. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu mengungkapkan sesuatu yang diukur oleh kuesioner tersebut. Menurut Imam Ghozali (2006) beberapa cara untuk mengukur validitas antara lain :

1. Melakukan korelasi antar skor butir pertanyaan dengan total skor variabel.

Hipotesis yang diajukan adalah :

Ho : skor butir pertanyaan berkorelasi positif dengan total skor konstruk.

Ha : skor butir pertanyaan tidak berkorelasi positif dengan total skor konstruk.

Uji signifikansi dilakukan dengan membandingkan nilai r hitung dengan r tabel. Jika r hitung lebih besar dibandingkan r tabel dan nilai positif maka butir pertanyaan atau indikator tersebut valid.

Selain dengan cara diatas, untuk menguji signifikansi dapat juga dengan membandingkan t hitung dengan t tabel. Jika t hitung lebih besar daripada t tabel, maka r memang memiliki korelasi positif.

2. Melakukan korelasi *bivariate* antara masing-masing skor indikator dengan total skor konstruk.

Jika korelasi antara masing- masing indikator terhadap total skor konstruk menunjukkan hasil signifikan, maka dapat disimpulkan bahwa masing- masing indikator adalah valid.

3.5.2. Deteksi Penyimpangan Asumsi Klasik

Dalam melakukan analisis regresi berganda dengan metode OLS, maka pengujian model terhadap asumsi klasik harus dilakukan. Deteksi asumsi klasik tersebut antara lain sebagai berikut :

3.5.2.1 Deteksi Normalitas

Deteksi normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu memiliki distribusi normal atau tidak. Penggunaan deteksi normalitas karena pada analisis statistik parametrik asumsi yang harus dimiliki oleh data adalah bahwa data akan mengikuti bentuk distribusi normal. Model regresi yang baik adalah yang memiliki distribusi normal atau mendekati normal. Cara mendeteksinya adalah dengan melihat normal *probability plot* yang membandingkan distribusi dari data sesungguhnya dengan distribusi kumulatif dari distribusi normal. Selain itu, pengambilan kesimpulan dengan melihat tampilan grafik histogram, apabila histogram hampir menyerupai genta dan titik variansi semuanya mengikuti arah garis diagonal, menunjukkan model regresi memenuhi asumsi normalitas artinya layak pakai (Imam Ghazali, 2006).

3.5.2.2 Deteksi Multikolinearitas

Deteksi Multikolinearitas adalah hubungan linear antar variabel independen. Dalam asumsi regresi linear klasik, antar variabel independen tidak diijinkan untuk saling korelasi. Adanya multikolinearitas akan menyebabkan besarnya varian koefisien regresi yang berdampak pada lebarnya interval kepercayaan terhadap variabel bebas yang digunakan.

Ada beberapa indikator yang dapat digunakan untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinearitas dalam suatu persamaan regresi (Gujarati, 2007) antara lain :

- Nilai R^2 yang dihasilkan suatu estimasi model yang sangat tinggi, tetapi variabel independen banyak yang tidak signifikan mempengaruhi variabel dependen
- Menganalisis matrik korelasi yang cukup tinggi (umumnya di atas 9,0) maka hal ini merupakan indikasi adanya multikolinearitas.
- Melihat nilai tolerance dan nilai *variance inflation factor* (VIF). Suatu model regresi bebas dari masalah multikolinearitas apabila nilai *tolerance* kurang dari 0,10 atau nilai VIF lebih besar dari 10 maka mengindikasikan pada model tersebut terdapat multikolinearitas.
- Mendeteksi multikolinearitas dengan menggunakan cara regresi parsial. Jika R^2 pada persamaan regresi parsial antar variabel bebas lebih besar daripada R^2 model utama maka terdapat multikolinearitas.
- Deteksi adanya multikolinearitas dapat pula dilakukan dengan mencari F hitung. Apabila F hitung lebih besar daripada F tabel, maka variabel bebas berkorelasi dengan variabel bebas lainnya (terjadi multikolinearitas).

3.5.2.3 Deteksi Heteroskedastisitas

Deteksi heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Jika *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas.

Cara memprediksi ada tidaknya heteroskedastisitas pada suatu model dapat dilihat dari pola gambar *scatter plot* model tersebut. Analisis pada gambar *scatter plot* yang menyatakan model regresi linier berganda tidak terdapat heteroskedastisitas adalah jika :

1. Titik-titik data menyebar diatas di bawah atau sekitar angka nol.
2. Titik-titik data tidak mengumpul hanya di atas atau di bawah saja.
3. Penyebaran titik-titik data tidak boleh membentuk pola bergelombang melebar kemudian menyempit dan melebar kembali.
4. Penyebaran titik-titik data sebaiknya tidak berpola.

Selain dilihat dari *scatter plot*, heteroskedastisitas juga dapat dideteksi menggunakan Uji Glesjer. Uji Glesjer ini dilakukan dengan melakukan regresi nilai absolut dari residual sebagai variabel terikat, dan variabel bebas yang digunakan adalah sama dengan regresi utama (Imam Ghozali , 2006)

3.5.3 Analisis Regresi Berganda

Teknik yang umum digunakan untuk menganalisis hubungan antara dua atau lebih variabel adalah analisis regresi. Analisis regresi merupakan suatu teknik untuk membangun persamaan garis lurus dan menggunakan persamaan tersebut untuk membuat perkiraan. Sedangkan persamaan regresi merupakan suatu persamaan matematis yang mendefinisikan hubungan antara dua variabel.

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda, yaitu untuk mengetahui pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen, dengan metode kuadrat terkecil atau *Ordinary Least Square* (OLS) (Gujarati, 2003). Metode OLS berusaha meminimalkan penyimpangan hasil perhitungan (regresi) terhadap kondisi aktual.

Dalam menghasilkan estimasi persamaan yang baik, maka setiap estimator OLS harus memenuhi kriteria BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*), yaitu :

1. Estimator parameter (β_i) bersifat linear terhadap variabel dependen
2. Estimator parameter (β_i) bersifat tidak bias atau nilai rata-rata yang diharapkan sama dengan nilai (β_i) sesungguhnya.
3. Estimator β_i memiliki varians yang minimum, sehingga disebut efisien.

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang merujuk pada penelitian Dolly Andrian (2004), maka perumusan model fungsi permintaan Perumahan Puri Dinar Mas adalah sebagai berikut (Gujarati, 2003) :

Maka
$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \mu \dots \dots \dots (3.4)$$

Dimana :

Y = Permintaan Rumah Sederhana (skala Ordinal)

X₁ = Harga (skala Ordinal)

X₂ = Pendapatan (skala Ordinal)

X₃ = Lokasi (skala Ordinal)

X₄ = Fasilitas (skala Ordinal)

β_0 = Konstanta

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_4$ = Koefisien Regresi

μ = Variabel pengganggu

3.5.4 Uji Statistik Analisis Regresi

Model yang bebas dari pengujian asumsi klasik, dilanjutkan dengan justifikasi statistik. Justifikasi statistik merupakan uji *giving goodness of fit model* yang menyangkut ketepatan fungsi regresi sampel dalam menaksir nilai aktual dengan melihat *goodness of fit*. Secara statistik, setidaknya ini dapat diukur dari nilai koefisien determinasi, nilai statistik F dan nilai statistik (Imam Ghozali, 2006).

3.5.4.1 Koefisien Determinasi

Koefisien Determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen. Kelemahan mendasar penggunaan koefisien determinasi adalah bias terhadap jumlah variabel independen yang dimasukkan kedalam model. Setiap tambahan satu variabel independen, maka R^2 pasti meningkat tidak peduli apakah variabel tersebut berpengaruh secara signifikan terhadap variabel independen. Oleh karena itu banyak peneliti menganjurkan untuk menggunakan *Adjusted R^2* pada saat mengevaluasi model regresi mana yang terbaik. Tidak seperti R^2 , nilai *Adjusted R^2* dapat naik atau turun apabila satu variabel independen ditambahkan kedalam model (Imam Ghozali, 2006).

3.5.4.2 Uji Signifikansi Simultan (Uji F)

Digunakan untuk menunjukkan apakah keseluruhan variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen. Perumusan hipotesisnya adalah sebagai berikut (Gujarati, 2003):

- $H_0 : \beta_0, \beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4 = 0$

Artinya seluruh variabel independen tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen.

- $H_1 : \beta_0, \beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4 \neq 0$

Artinya seluruh variabel independen berpengaruh secara signifikan terhadap variabel independen.

Rumus yang digunakan dalam Uji F ini adalah sebagai berikut :

$$F = \frac{R^2 - (k-2)}{(1-R^2)(N-k+1)} \dots\dots\dots(3.5)$$

dimana :

R^2 = Koefisien determinasi

N = Jumlah observasi

k = Jumlah variabel

Sedangkan kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut :

- Apabila $F \text{ hitung} < F \text{ tabel}$, maka H_1 ditolak dan H_0 diterima, berarti bahwa secara bersama-sama variabel bebas tidak berpengaruh terhadap variabel terikat.
- Apabila $F \text{ hitung} > F \text{ tabel}$, maka H_1 diterima dan H_0 ditolak, berarti bahwa secara bersama-sama variabel bebas berpengaruh terhadap variabel terikat.

3.5.4.3 Uji Hipotesis secara Parsial (Uji $-t$)

Uji $-t$ digunakan untuk menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen (Imam Ghozali, 2006).

Hipotesis akan diuji dengan taraf nyata $\alpha = 5\%$

- $H_0 : \beta_i = 0$, artinya suatu variabel independen bukan merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen.
- $H_1 : \beta_i > 0$, artinya bahwa variabel independen merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen.

Dasar pengambilan keputusan dapat dengan dua cara :

1. Dengan membandingkan t hitung dan t tabel.
 - Apabila t hitung $>$ t tabel, maka ada pengaruh antara variabel X masing-masing dengan variabel Y. (H_0 ditolak dan H_1 diterima)
 - Apabila hitung $<$ t tabel, maka tidak ada pengaruh antara variabel X masing-masing dengan variabel Y. (H_0 diterima dan H_1 ditolak)
2. Dengan menggunakan angka signifikansi.
 - Apabila angka signifikansi $<$ 0,05 maka H_0 ditolak dan H_1 diterima.
 - Apabila angka signifikansi $>$ 0,05 maka H_0 diterima dan H_1 ditolak.