



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

Ismi Mahardini, Nenek Woyanti¹

Jurusan IESP Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Soedharto SH Tembalang, Semarang 50239, Phone: +622476486851

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.

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

PENDAHULUAN

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. 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 sebuah penawaran dari pengembang. 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).

Pertumbuhan penduduk kota Semarang yang semakin meningkat sebesar 2,05% pada tahun 2011 mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Kota Semarang baik rumah tipe sederhana, menengah hingga mewah, yang dapat dilihat dari meningkatnya jumlah pengembang yang ada di

¹ Penulis penanggung jawab

Semarang yang berjumlah 45 pengembang (DPD REI Jateng, 2012). Data dari Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang menunjukkan bahwa prosentase realisasi penyediaan perumahan di Kota Semarang pada tahun 2011 sebanyak 5771 unit (89,33%). 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. Namun, banyak fenomena yang terjadi dari pembangunan perumahan ini diantaranya 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%. Selain itu juga harga rumah sederhana yang pada tahun 2011 mengalami prosentase tertinggi sebesar 31,8%, yang mengindikasikan bahwa harga rumah di Perumahan Puri Dinar Mas semakin lama semakin mahal, dimana pendapatan konsumen perumahan masih tergolong rendah. Lokasi yang nyaman dan tenang namun masih sering banjir. Banyak terdapat keluhan dimana-mana terutama mengenai fasilitas yang disediakan oleh pengembang.

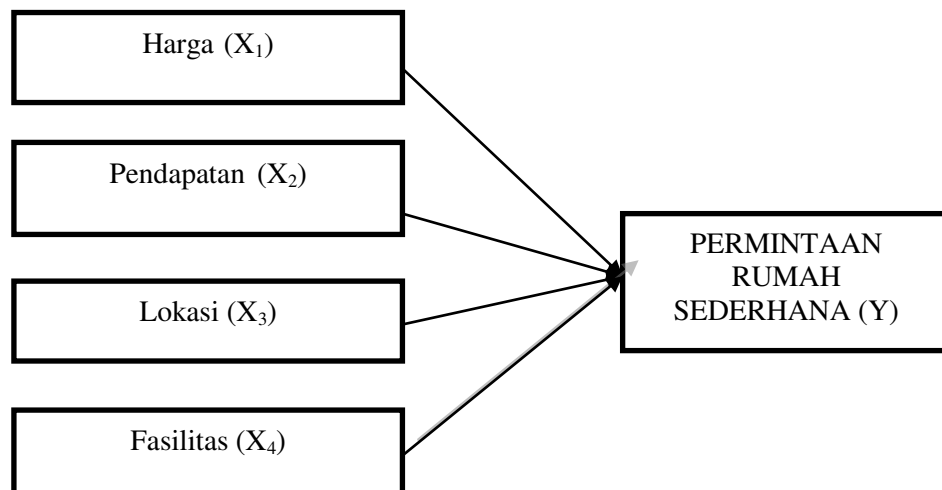
Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menemukan bukti empiris pengaruh harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas terhadap permintaan rumah sederhana di perumahan Puri Dinar Mas Semarang.

KERANGKA PEMIKIRAN TEORITIS DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

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:



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)

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah, 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.

METODE PENELITIAN

Variabel Penelitian

Variabel 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.

Variabel 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:

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

Variabel 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.

Variabel 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 :

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

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 :

- 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 Ghozali, 2006):

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

Populasi dan Sampel

Populasi yang digunakan 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:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Ket : n = sampel

N = populasi

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

Sehingga perhitungannya sebagai berikut:

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

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

Sedangkan 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).

Metode Analisis

Pengujian Kualitas Data

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 ini dapat dilakukan dengan uji statistik Cornbach alpa. Suatu variabel dikatakan realibel jika nilai Cronbach Alpa > 0,60.

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 kuisisioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuisisioner mampu mengungkapkan sesuatu yang diukur oleh kuisisioner tersebut. Menurut Imam Ghozali (2006) beberapa cara untuk mengukur validitas diantaranya 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.

Deteksi Penyimpangan Asumsi Klasik :

1. Deteksi Normalitas
2. Deteksi Multikolinearitas
3. Deteksi Heteroskedastisitas

Pengujian hipotesis dilakukan dengan analisis multivariate dengan menggunakan **Regresi Linier Berganda**, sebagai berikut (Gujarati, 2003):

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \mu$$

Dimana :

Y	= Permintaan Rumah Sederhana (skala Ordinal)
X ₁	= Harga (skala Ordinal)
X ₂	= Pendapatan (skala Ordinal)
X ₃	= Lokasi (skala Ordinal)
X ₄	= Fasilitas (skala Ordinal)
β_0	= Konstanta
$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_4$	= Koefisien Regresi
μ	= Variabel pengganggu

Uji Statistik Analisis Regresi

1. Koefisien Determinasi (R^2)

Menggunakan *Adjusted R²* pada saat mengevaluasi model regresi mana yang terbaik. Tidak seperti R^2 , nilai *Adjusted R²* dapat naik atau turun apabila satu variabel independen ditambahkan kedalam model (Imam Ghozali, 2006).

2. Uji Signifikansi Simultan (Uji F)

Kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut :

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

3. Uji Hipotesis secara Parsial (Uji -t)

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.

HASIL DAN ANALISIS

Deskripsi Sampel Penelitian

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner di lapangan dengan sampel sebanyak 100 responden yakni KK konsumen perumahan Puri Dinar Mas Semarang, maka diperoleh gambaran umum responden sebagai berikut:

Tabel 1
Gambaran Umum Responden

Jenis Kelamin		Usia		Jenis Pekerjaan	
Pria	87%	<30 th	14%	PNS	5%
Wanita	13%	30-40th	34%	TNI/POLRI	35%
		40-50th	48%	Pegawai Swasta	23%
		>50 th	4%	Wiraswasta	34%
				Lainnya	3%
Status Pernikahan		Jumlah Keluarga			
Menikah	97%	2-3 jiwa	64%		
Tidak Menikah	3%	4-5 jiwa	29%		
		7 jiwa	7%		
Pendapatan Perbulan					
Rp < 1,5 jt	17 %				
Rp 1,5-3 jt	80%				
Rp 3-4,5 jt	2%				
Rp >4,5 jt	1%				

Sumber : Data primer diolah, 2012

Hasil Pengujian Validitas dan Reliabilitas

1. Hasil Pengujian Validitas

Tabel 2
Hasil Uji Validitas

No	Indikator	r-hitung	r-tabel	p-value	Keterangan
1.	Harga				
	- Indikator 1	0,896	0,1975	0,000	Valid
	- Indikator 2	0,808	0,1975	0,000	Valid
	- Indikator 3	0,852	0,1975	0,000	Valid
2.	Lokasi				
	- Indikator 1	0,838	0,1975	0,000	Valid
	- Indikator 2	0,914	0,1975	0,000	Valid
	- Indikator 3	0,824	0,1975	0,000	Valid
3.	Fasilitas				
	- Indikator 1	0,873	0,1975	0,000	Valid
	- Indikator 2	0,777	0,1975	0,000	Valid
	- Indikator 3	0,820	0,1975	0,000	Valid
4.	Permintaan Rumah				
	- Indikator 1	0,873	0,1975	0,000	Valid
	- Indikator 2	0,898	0,1975	0,000	Valid
	- Indikator 3	0,653	0,1975	0,000	Valid

Sumber: Data Primer, diolah, 2012

2. Hasil Pengujian Reliabilitas

Tabel 3
Hasil Uji Reliabilitas

Variabel	Alpha	Keterangan
Harga	0,811	Reliabel
Lokasi	0,823	Reliabel
Fasilitas	0,763	Reliabel
Permintaan Rumah	0,740	Reliabel

Sumber: Data Primer, diolah, 2012

Hasil Analisis Regresi Berganda

Ringkasan hasil pengolahan data dengan menggunakan program *SPSS for Windows* versi 16.0 adalah sebagai berikut:

Tabel 4
Hasil Regresi Berganda

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	2.239	.598		3.742	.000		
	harga	.149	.074	.163	2.002	.048	.349	2.866
	pendapatan	.195	.069	.235	2.836	.006	.335	2.984
	lokasi	.231	.069	.258	3.338	.001	.386	2.592
	fasilitas	.249	.065	.332	3.835	.000	.307	3.256

a. Dependent Variable: permintaan

Berdasarkan hasil tersebut ditulis dalam bentuk *Unstandardized Coefficients*, sehingga persamaan regresinya adalah sebagai berikut (Imam Ghazali, 2006) :

$$Y = 2,239 + 0,149 X_1 + 0,195 X_2 + 0,231 X_3 + 0,249 X_4$$

X_1 = Harga

X_2 = Pendapatan

X_3 = Lokasi

X_4 = Fasilitas

Dari persamaan regresi di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Konstanta sebesar 2,239 menyatakan bahwa jika variabel independen dianggap konstan, maka rata-rata nilai permintaan rumah sebesar 2,239 satuan.
- Koefisien regresi Harga sebesar 0,149 menyatakan bahwa setiap perubahan harga rumah sebesar 1000 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 149 satuan.
- Koefisien regresi Pendapatan sebesar 0,195 menyatakan bahwa setiap perubahan pendapatan sebesar 1000 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 195 satuan.
- Koefisien regresi Lokasi sebesar 0,231 menyatakan bahwa setiap perubahan lokasi sebesar 1000 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 231 satuan.
- Koefisien regresi Fasilitas sebesar 0,249 menyatakan bahwa setiap perubahan fasilitas sebesar 1000 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 249 satuan.

Hasil Pengujian Asumsi Klasik

1. Deteksi Normalitas

Untuk mendeteksi apakah dalam model regresi distribusi data normal atau tidak maka dapat dilihat pada grafik normal *probability plot* yang membandingkan distribusi kumulatif data sesungguhnya dengan distribusi kumulatif data normal. Jika distribusi data normal, maka garis yang menggambarkan data yang sesungguhnya akan mengikuti garis diagonal.

2. Deteksi Multikolinearitas

Pendeteksian adanya multikolinearitas dapat dilihat pada besaran VIF dan *tolerance*. Jika nilai *tolerance* mendekati angka 1 dan nilai VIF tidak lebih dari 10, maka model regresi bebas dari adanya multikolinearitas. Dari tabel didapat hasil multikolinearitas diketahui bahwa nilai *tolerance* semua variabel bebas mendekati angka 1 dan nilai VIF tidak lebih dari 10, sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam model regresi tidak terdapat multikolinearitas dan model regresi layak untuk dipakai.

3. Deteksi Heteroskedastisitas

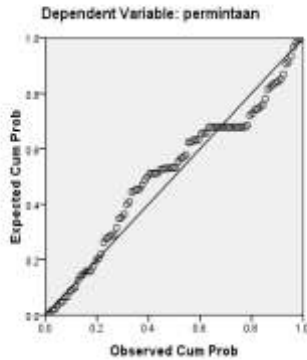
Untuk mendeteksi ada tidaknya masalah heteroskedastisitas, maka dapat dilakukan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik *scatter plot* antara *SRESID* dan *ZPRED* dimana sumbu Y adalah Y yang telah diprediksi, dan sumbu X adalah residual (Y prediksi – Y sesungguhnya) yang telah di *standardized*. Dari grafik *scatter plot* yang diperoleh terlihat bahwa titik-titik menyebar secara acak serta tersebar baik di atas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Hal ini dapat disimpulkan bahwa dalam model regresi tidak terjadi

heteroskedastisitas sehingga model regresi layak dipakai untuk memprediksi variabel permintaan rumah berdasarkan variabel harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas.

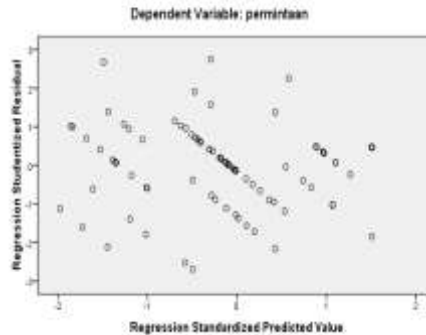
Grafik Normal Probability Plot

Grafik Scatter Plot

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Scatterplot



Tabel 5
Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel Independen	Tolerance	VIF	Keterangan
Harga	0,307	3,256	Tidak Multikolinear
Pendapatan	0,335	2,984	Tidak Multikolinear
Lokasi	0,386	2,592	Tidak Multikolinear
Fasilitas	0,349	2,866	Tidak Multikolinear

Sumber : Data primer, diolah, 2012

Pengujian Statistik (*Goodness of Fit*)

1. Koefisien Determinasi

Tabel 6
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.884 ^a	.781	.772	.880	1.722

a. Predictors : (Constant), fasilitas, lokasi, pendapatan, harga

b. Dependent Variabel: permintaan

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan program SPSS for Windows versi 16.0 dapat diketahui bahwa koefisien determinasi (*adjusted R²*) yang diperoleh sebesar 0,772. Hal ini berarti 77,2% permintaan rumah dapat dijelaskan oleh variabel harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas. Sedangkan sisanya yaitu 22,8% (100% - 77,2%) permintaan rumah dipengaruhi oleh variabel-variabel lainnya yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

2. Uji F

Tabel 7
ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	262.531	4	65.633	84.8	.000 ^a
	Residual	73.509	95	.774	21	
Total		336.040	99			

c. Predictors : (Constant), fasilitas, lokasi, pendapatan, harga

d. Dependent Variabel: permintaan

Pengujian pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikatnya dilakukan dengan menggunakan uji F. Hasil perhitungan statistik menunjukkan nilai F hitung = 84,821 dengan signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$, maka permintaan rumah dipengaruhi secara bersama-sama dan signifikan oleh variabel harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas.

3. Uji -t

Tabel 8
Coeffisient^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	2.239	.598		3.742	.000		
	harga	.149	.074	.163	2.002	.048	.349	2.866
	pendapatan	.195	.069	.235	2.836	.006	.335	2.984
	lokasi	.231	.069	.258	3.338	.001	.386	2.592
	fasilitas	.249	.065	.332	3.835	.000	.307	3.256

a. Dependent Variable: permintaan

Berdasarkan hasil uji t dinyatakan bahwa persepsi harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas masing-masing berpengaruh terhadap permintaan rumah. Hal ini dibuktikan dengan nilai t hitung $> t$ tabel dengan signifikansi $< 0,05$. Hasil analisis regresi dan koefisien determinasi maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pada variabel pertama mengenai variabel harga (X_1) memiliki nilai t_{hitung} sebesar 2,002 dengan tingkat signifikansi 0,048. Hal ini karena $2,002 > 1,985$ dan $0,048 < 0,05$ maka H_0 diterima dan H_1 ditolak.
Kesimpulan : variabel harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah.
2. Pada variabel kedua mengenai variabel pendapatan (X_2) memiliki nilai t_{hitung} sebesar 2,836 dengan tingkat signifikansi 0,006. Hal ini karena $2,836 > 1,985$ dan $0,006 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima.
Kesimpulan : variabel pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah.
3. Pada variabel ketiga mengenai variabel lokasi (X_3) memiliki nilai t_{hitung} sebesar 3,338 dengan tingkat signifikansi 0,001. Hal ini karena $3,338 > 1,985$ dan $0,001 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima.
Kesimpulan : variabel lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah.
4. Pada variabel keempat mengenai variabel harga (X_4) memiliki nilai t_{hitung} sebesar 3,835 dengan tingkat signifikansi 0,000. Hal ini karena $3,835 > 1,985$ dan $0,000 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima.
Kesimpulan : variabel fasilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah.

Intepretasi Hasil

Hipotesis pertama yaitu faktor harga berpengaruh terhadap permintaan rumah sederhana di perumahan Puri Dinar Mas diterima. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Berdasarkan hasil analisis regresi dan uji t dapat diketahui bahwa harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah, hasil ini bertentangan dengan hukum permintaan, dikarenakan hasil yang didapat lapangan menyatakan bahwa harga rumah di perumahan ini terbilang sudah murah bagi masyarakat golongan bawah daripada perumahan sejenis dari pengembang lainnya, sehingga apabila harga mengalami kenaikan tetapi kenaikan tersebut masih dalam batas keterjangkauan oleh masyarakat berpendapatan rendah, hanya harapan mereka adalah apabila memang harga rumah harus naik tetapi perlu diimbangi dengan perbaikan sarana prasarana, sehingga sebanding dengan biaya yang telah dikorbankan. Oleh karena itu, hasil penelitian ini tidak mendukung penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Taufiq dan Eduardus Tandelilin (2007) yang menyatakan hubungan antara harga rumah dengan permintaan rumah, dinyatakan bahwa harga rumah mempunyai pengaruh negatif terhadap permintaan rumah, dan juga

hukum permintaan yang menyatakan bahwa semakin rendah harga barang maka akan semakin banyak permintaan terhadap barang tersebut, ataupun sebaliknya.

Hipotesis kedua yaitu faktor pendapatan berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan Puri Dinar Mas. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Hasil penelitian menunjukkan hubungan antara pendapatan dengan permintaan rumah yaitu bahwa makin besar pendapatan yang diterima maka akan semakin meningkat pula keinginan konsumen untuk membeli rumah sebagai kebutuhan tempat tinggal yang nyaman. Berdasarkan hasil analisis regresi dan uji t dapat diketahui bahwa pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di perumahan Puri Dinar Mas. Sehingga hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan Purbawijaya dan I Ketut Saputra (2009), yang menyatakan bahwa semakin besar pendapatan yang diperoleh individu mempunyai pengaruh positif terhadap keputusan untuk membeli rumah.

Hipotesis ketiga yaitu faktor lokasi berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan Puri Dinar Mas. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa letak perumahan tersebut atau lokasi menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah. Hal ini mengindikasikan bahwa letak atau lokasi rumah di perumahan Puri Dinar Mas yang nyaman dan tenang dijadikan pilihan bagi konsumen untuk mendapatkan tempat tinggal disana. Berdasarkan hasil analisis regresi dan uji t dapat diketahui bahwa lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah. Sehingga hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan Yudhi Brahmanto (2009), yang menyatakan bahwa semakin strategis lokasi suatu rumah maka akan mendorong seseorang untuk membeli rumah tersebut.

Hipotesis keempat yaitu faktor fasilitas berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan Puri Dinar Mas. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sarana prasarana yang disediakan pengembang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah. Hal ini mengindikasikan bahwa kelengkapan fasilitas yang disediakan sebaiknya dapat sebanding dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh konsumen untuk membeli rumah di perumahan Puri Dinar Mas. Berdasarkan hasil analisis regresi dan uji t dapat diketahui bahwa fasilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Perumahan Puri Dinar Mas, dengan indikasi bahwa mereka memilih rumah Puri Dinar Mas dikarenakan harga yang murah, namun tetap harapan mereka fasilitas perlu diperbaiki lagi agar tidak terjadi keluhan-keluhan yang berkepanjangan. Sehingga hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan Hidayat (1996), yang menyatakan bahwa sarana prasarana berpengaruh terhadap pertimbangan konsumen membeli rumah.

Dengan adanya temuan bahwa fasilitas adalah variabel yang sangat berpengaruh terhadap permintaan rumah di perumahan Puri Dinar Mas Semarang, maka dapat dikatakan bahwa permintaan rumah sangat dipengaruhi oleh fasilitas. Konsumen akan sangat mempertimbangkan fasilitas yang disediakan pengembang dikarenakan mereka memiliki daya beli dan beragam pilihan untuk memenuhi kebutuhan atas kebutuhan perumahan mereka. Oleh karena itu seiring berjalannya waktu sebaiknya pihak pengembang semakin banyak menawarkan variasi dari fasilitas yang lebih baik agar dapat mempermudah konsumen dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, terutama dalam memperbaiki fasilitas perumahan yang sudah ada agar lebih bermanfaat bagi konsumen. Hal ini perlu dilakukan melihat kenyataannya bahwa di perumahan Puri Dinar Mas masih sangat kurang dalam hal kelengkapan fasilitas. Fakta ini dapat diperkuat dengan adanya keluhan-keluhan dari para konsumen perumahan yang telah dipaparkan pada tabel 1.7 di latar belakang masalah penelitian ini. Serta perlu dilakukan perbaikan fasilitas perumahan yang ada supaya minat masyarakat semakin meningkat terhadap perumahan Puri Dinar Mas.

KESIMPULAN DAN KETERBATASAN

Kesimpulan dari analisis sebelumnya adalah secara parsial dan individu variabel harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan, dilihat dari hasil uji t yang menghasilkan uji statistik sebesar P value, karena P value lebih kecil dari $\alpha = 0,05$. Dalam penelitian ini faktor fasilitas berpengaruh paling besar terhadap permintaan rumah di perumahan Puri Dinar Mas. Hal ini dapat dilihat dari besarnya koefisien dari fasilitas dalam mempengaruhi permintaan rumah yaitu 3,835; diikuti lokasi sebesar 3,338; pendapatan sebesar 2,836;

dan harga sebesar 2,002. Pengaruh keempat variabel tersebut terhadap permintaan rumah ini ternyata cukup besar, hal ini ditunjukkan dengan besarnya angka koefisien *adjusted R²* yang tinggi yaitu 0,772 atau 77,2% demikian tingkat perubahan permintaan konsumen atas rumah di perumahan Puri Dinar Mas dijelaskan oleh tingkat perubahan persepsi harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas, dan hanya 22,8% sisanya dipengaruhi faktor-faktor lain yang tidak terdapat dalam model.

Penelitian ini memiliki keterbatasan hanya memfokuskan pada variabel-variabel yang meliputi harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas saja, dan setelah dilakukan *survey* di lapangan ternyata masih dapat ditemukan variabel lain yang dapat mempengaruhi permintaan rumah di Perumahan Puri Dinar Mas, seperti harga substitusi perumahan lain, kemudahan mendapatkan pinjaman, ekspektasi harga rumah.

Atas dasar keterbatasan tersebut, untuk penelitian selanjutnya disarankan agar menambahkan variabel-variabel lain yang juga penting dalam mempengaruhi permintaan terhadap rumah. Serta disarankan penelitian selanjutnya dapat menggunakan definisi operasional dan metode analisis yang berbeda dari penelitian yang dilakukan sebelumnya, agar terdapat beragam/variasi hasil suatu penelitian.

REFERENSI

- Awang Firdaos. 1997. “ Permintaan dan Penawaran Perumahan”. *Jurnal Survey dan Penilaian*. Vol. 007. Jakarta.
- DPD REI Cabang Jawa Tengah. 2011. Kota Semarang
- Dolly Andrian Firmandjaja. 2004. “Studi Empiris Keputusan Pembelian Rumah Pada PT. Karyadeka Alam Lestari Semarang”. *Tesis Tidak Dipublikasikan*. Universitas Diponegoro.
- Imam Ghozali. 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gujarati, Damodar. 2003. *Ekonometrika Dasar*. Terjemahan Sumarno Zain. Jakarta: Erlangga.
- Hidayat. 1996. “Faktor-faktor Yang Dijadikan Pertimbangan Dalam Membeli Rumah di Sekitar Jabotabek”. *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 06. Jakarta.
- I.B.N. Purbawijaya dan I Ketut Suputra. 2009. “Analisis Pengaruh Faktor-Faktor Dominan Terhadap Probabilitas Pembelian Rumah (Studi Kasus Perumahan Nuansa Hijau, Kec. Denpasar Utara). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*. Vol. 13, No. 1. Denpasar : FT UNUD.
- Mudrajad Kuncoro. 2001. *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta : UPP AMY YKPN.
- Nanang Martono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sevilla, Consuelo G., Ochave, Jesus A., Punsalan, Twila G., Regala, Bella P., Uriarte, Gabriel G, 1993, *Pengantar Metode Penelitian*, Alih Bahasa : Alimudin Tuwu. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi. 1989. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta : LP3ES.
- Sugianto dkk. 2001. *Teknik Sampling*. Jakarta : Gramedia.
- Sadono Sukirno. 2005. *Pengantar Teori Mikroekonomi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin. 2007. ”Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah”. *Jurnal Ekonomi Bisnis*. Yogyakarta : Penerbit UGM.
- Yudhi Brahmanto. 2009. “ Pengaruh Karakteristik Pembeli Terhadap Pertimbangan Pembelian Unit Rumah di Perumahan Graha Famili”. *Jurnal Ekonomi Bisnis*. Surabaya : FE UNAIR.