

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian mengenai perumahan sebelumnya sudah pernah dilakukan. Dari beberapa penelitian yang ada ternyata permasalahan yang sering dikemukakan adalah harga rumah, tingkat suku bunga, dan tingkat pendapatan. Untuk mengetahui permasalahan yang ada pada sektor perumahan dan hasil-hasil yang diperoleh dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Penelitian dengan judul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Rumah Tipe 36 Bagi Masyarakat Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Yogyakarta”. Permasalahan yang dikemukakan pada penelitian ini adalah pengaruh tingkat harga rumah, suku bunga dan pendapatan terhadap permintaan KPR, dan hasil yang diperoleh adalah :
 - a. Variabel harga terbukti secara signifikan berhubungan negatif dengan permintaan KPR. Hal ini bisa terlihat dalam koefisien regresinya sebesar 4,1901, yang berarti bahwa apabila harga rumah mengalami kenaikan sebesar 1%, maka akan berakibat penurunan terhadap permintaan unit rumah sebesar 4,1901% . Keadaan ini bisa diartikan bahwa bila suku bunga dan pendapatan tetap, tetapi harga naik maka masyarakat akan merasakan bahwa pendapatan yang dimilikinya relatif kecil bila dibandingkan sebelum adanya kenaikan harga sebaliknya jika harga turun, maka masyarakat secara tidak langsung akan merasa lebih kaya dengan pendapatannya, yang berarti daya belinya juga meningkat. Keadaan ini

membuat masyarakat berkeinginan untuk membelanjakan pendapatannya tersebut. Contoh saja jika harga-harga bangunan seperti ; pasir, batu-bata, semen turun maka akan berakibat biaya totalnya juga menurun. Kesempatan ini dipergunakan masyarakat untuk mengambil rumah melalui KPR. Berarti dengan menurunnya harga secara individu akan meningkatkan permintaan rumah melalui fasilitas KPR-BTN. Hal ini sesuai dengan hukum permintaan.

- b. Variabel suku bunga terbukti secara signifikan berhubungan positif terhadap permintaan rumah melalui fasilitas KPR-BTN. Dalam kasus ini ternyata terjadi penyimpangan terhadap hukum permintaan. Hukum permintaan menyatakan bahwa jika harga naik, maka permintaan akan turun ceteris paribus dan sebaliknya. Suku bunga yang merupakan hubungan positif yang berarti jika suku bunga naik maka permintaan akan naik ceteris paribus. Hal ini terlihat pada koefisien regresinya yang merupakan elastisitas dari tingkat bunga yang bernilai 8,6345. Sehingga jika tingkat bunga naik 1 %, maka akan berakibat pada permintaan unit rumah naik sebesar 8,63%. Penyimpangan terhadap hukum permintaan ini kemungkinan disebabkan oleh adanya harapan (ekspektasi) dari masyarakat akan adanya kenaikan tingkat bunga yang lebih tinggi lagi pada masa yang akan datang. Harapan ini kemudian menyebabkan masyarakat memutuskan untuk membeli rumah pada saat ini dan pada masa mendatang melalui fasilitas KPR-BTN. Faktor lain yang timbul

adalah anggapan masyarakat bahwa lahan pemukiman sangat terbatas yang berakibat harga tanah tidak akan pernah turun.

- c. Variabel pendapatan secara signifikan berhubungan positif dengan permintaan rumah melalui fasilitas KPR-BTN. Ini terbukti dengan elastisitasnya yang positif sebesar 3,4625%. Jika pendapatan masyarakat sebesar 1% saja, maka akan mengakibatkan kenaikan permintaan rumah sebesar 3,46%. Kenaikan tersebut dapat terjadi karena dengan pendapatan semakin naik berarti masyarakat mempunyai kemampuan lebih untuk membelanjakan pendapatannya. Dalam hal ini rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia menjadi alternatif masyarakat untuk dapat memilikinya baik dengan jalan membeli secara kontan maupun dengan fasilitas kredit KPR. Hal ini berarti, dengan meningkatnya pendapatan masyarakat akan berpengaruh pada permintaan rumah melalui KPR-BTN. Dalam kasus ini dapat diinterpretasikan bahwa peningkatan pendapatan hubungan dengan kredit bisa berarti kemampuan masyarakat dalam pengambilan kredit semakin meningkat.

2. Penelitian dengan judul “ Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo 1982-1996”. Permasalahan yang dikemukakan pada penelitian ini adalah bagaimana hubungan pendapatan, suku bunga, tingkat harga rumah, tingkat harga sewa dan uang muka dalam mempengaruhi permintaan KPR, dan hasil yang diperoleh dalam penelitian tersebut adalah :

- a. Bahwa pendapatan, tingkat bunga, uang muka secara individual mempunyai hubungan negatif yang signifikan terhadap permintaan KPR. Sedangkan tingkat harga rumah dan tingkat sewa rumah mempunyai hubungan positif yang signifikan terhadap kredit pemilikan rumah. Pengujian secara bersama-sama menunjukkan bahwa variabel-variabel tingkat harga, tingkat bunga, pendapatan, tingkat sewa rumah dan uang muka berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.
 - b. Variabel tingkat harga rumah, tingkat suku bunga, pendapatan masyarakat, tingkat sewa rumah dan uang muka mampu menjelaskan permintaan KPR sebesar 35,48% sedang sisanya dipengaruhi oleh variabel lain.
3. Penelitian dengan judul “ Analisis yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Tahun 1976-1993 “. Permasalahan yang dikemukakan pada penelitian ini adalah, pengaruh pendapatan masyarakat, inflasi, tabungan, jumlah pernikahan, dan adanya kebijakan pemerintah. Setelah diadakan penelitian ternyata hasil yang diperoleh adalah sebagai berikut :
- a. Pendapatan masyarakat ternyata mempunyai pengaruh yang nyata dan positif terhadap jumlah rumah yang diminta. Bagi warga Indonesia rumah masih merupakan barang superior sehingga untuk mendapatkannya sangat sulit harus mempunyai pendapatan yang lebih. Jika pendapatan masyarakat naik, maka akan mempercepat pembelian rumah sebaliknya apabila pendapatan menurun maka pembelian rumah akan sulit.

Permintaan akan rumah ternyata tidak dipengaruhi oleh jumlah pernikahan. Asumsi bahwa setiap pasangan pernikahan tidak semua pasangan dapat mewujudkan pembelian rumah.

- b. Adanya kebijakan pemerintah berpengaruh secara nyata dan positif terhadap jumlah rumah yang diminta. Tugas pemerintah menciptakan iklim yang kondusif yang mendorong realisasi pembangunan perumahan terbukti, karena ternyata pembangunan perumahan dan pemukiman tidak terlepas dari pengawasan pemerintah.
- c. Inflasi ternyata tidak mempunyai pengaruh terhadap jumlah rumah yang diminta. Artinya masyarakat Indonesia dalam membeli rumah tidak selalu berpegang pada inflasi tetapi semata-mata karena untuk memenuhi kebutuhan pokoknya. Alasan utama masyarakat Indonesia mengindahkan faktor inflasi karena pada perekonomian di Indonesia selalu didominasi oleh inflasi, jadi bukan merupakan hal yang baru bagi masyarakat.
- d. Tabungan mempunyai pengaruh positif terhadap jumlah rumah yang diminta. Hal ini dibuktikan oleh test pengujian yang telah dilakukan. Asumsinya bahwa rumah merupakan *down payment* artinya mendapatkan sebuah rumah adalah sulit. Jadi masyarakat harus mempunyai tabungan sebagai salah satu upaya merealisasikan sebuah rumah. Tabungan menunjukkan daya beli masyarakat. Semakin besar tabungan maka upaya untuk merealisasikan pembelian rumah akan diwujudkan secara cepat, sedangkan apabila tabungan masyarakat kecil, maka upaya realisasi tersebut akan terhambat.

Melalui penelitian sebelumnya dapat diketahui bahwa permintaan rumah dipengaruhi oleh pendapatan, harga rumah, tingkat suku bunga, uang muka dan kebijakan pemerintah. Penelitian yang sedang dilakukan untuk subyek yang sama lebih mengarah pada permasalahan perumahan ditinjau dari proses produksi dan distribusi melalui mekanisme pasar. Dalam hal ini yang diamati adalah struktur pasar yang dihasilkan developer serta perilaku developer dalam menetapkan harga rumah yang diproduksi dan penguasaan pasar. Dari struktur dan perilaku yang dihasilkan akan terdeteksi bagaimana *performance* industri perumahan di Dati II Sleman dalam memenuhi permintaan konsumen.

