

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perencanaan pembangunan yang tersusun di daerah perlu didasarkan pada kenyataan semua potensi dan kendala yang ada di daerah tersebut, dengan tetap mengacu kepada perencanaan pembangunan nasional. Perencanaan pembangunan yang mendasarkan pada potensi wilayah akan menghasilkan pertumbuhan sosial ekonomi yang optimal.¹ Pembangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta saat ini mengarah kepada pembangunan di sektor properti residensial (rumah tinggal), karena, perkembangan bisnis properti di propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya untuk rumah tinggal nampaknya cukup menarik untuk selalu dicermati mengingat perkembangan bisnis sektor tersebut memiliki kaitan yang cukup erat dengan perkembangan perekonomian Daerah Istimewa Yogyakarta secara keseluruhan. Bahkan siklus bisnis properti Daerah Istimewa Yogyakarta bergerak secara paralel dengan aktifitas perekonomian daerah.

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan eratnya kaitan siklus bisnis perumahan dengan aktifitas perekonomian daerah secara keseluruhan di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu antara lain:²

Pertama, Kota Yogyakarta yang di kenal sebagai kota pendidikan merupakan faktor utama yang menentukan dinamika bisnis properti residensial (Rumah Tinggal). Banyaknya jumlah lembaga pendidikan formal terutama

¹ Gunawan Sumodiningrat. Perencanaan Pembangunan, No. 15, Maret 1999, hal.9

² Kajian Ekonomi Regional, Survei Harga Properti Residensial. Triwulan III-2003, Penerbit Bank Indonesia-Yogyakarta, 2003, hal. 65.

perguruan tinggi telah mendorong para pelajar atau mahasiswa yang berasal dari daerah lainnya di Indonesia berdatangan ke kota Yogyakarta, meskipun para pelajar dan mahasiswa tersebut pada umumnya tinggal di kos-kosan atau di rumah kontrakan, namun mengingat jumlah pelajar dan mahasiswa tersebut dari daerah luar jumlahnya cukup besar, hal tersebut secara tidak langsung mengakibatkan bisnis kos-kosan dan persewaan rumah kontrakan di Yogyakarta sangat menjanjikan untuk meraup keuntungan yang lumayan. Hal ini mendorong bisnis properti residensial di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai dampak besarnya animo masyarakat untuk menanamkan uangnya dalam bisnis persewaan tempat tinggal, yang pada gilirannya berpotensi menggairahkan pasar properti residensial.

Kedua, Selain di dorong oleh bisnis persewaan tempat tinggal yang cukup menjanjikan, perkembangan bisnis properti rumah tinggal juga berkaitan dengan kondisi kota Yogyakarta yang relatif aman dan tenang, kondisi ini menyebabkan banyak masyarakat yang bekerja di luar daerah terdorong untuk membeli rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diperuntukkan sebagai tempat peristirahatan ataupun sebagai tempat tinggal di masa pensiun.

Ketiga, Faktor lainnya yang berkaitan dengan perkembangan bisnis properti di Daerah Istimewa Yogyakarta yang relatif terbatas jika dibandingkan dengan jumlah penduduk yang tinggal di wilayah tersebut, dengan kondisi ini, apabila terdapat peningkatan permintaan terhadap perumahan, para pengembang akan terdorong untuk memperluas usahanya dengan cara membangun proyek-proyek perumahan di lahan-lahan baru yang jumlahnya terbatas di sekitar kota Yogyakarta sehingga harga tanah terdongkrak naik. Hal tersebut yang

menyebabkan mengapa naiknya permintaan perumahan yang terus menerus langsung di respon oleh peningkatan harga dan mengapa rata-rata level harga rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta hampir menyamai level harga rumah di kota besar di Indonesia seperti Jakarta, Bandung, dan Semarang.

Besarnya dominasi faktor tersebut diatas dalam mempengaruhi dinamika bisnis properti residensial di Daerah Istimewa Yogyakarta pada triwulan III-2003, dalam periode laporan, peningkatan aktivitas ekonomi masyarakat yang di picu oleh maraknya kegiatan sewa menyewa rumah kontrakan dan kos-kosan pada awal tahun ajaran baru 2003/2004, langsung di respon oleh indikator-indikator di bisnis properti yang berhasil di tangkap oleh Survei Harga Properti Residensial (SHPR), yang dilakukan selama triwulan III-2003.

Tabel 1.1
Perubahan Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan III-2003

No	Kota	Perubahan Triwulan			Total	Perubahan Tahunan			Total
		Tipe Bangunan				Tipe Bangunan			
		K	M	B		K	M	B	
1	Bandung	2.11	1.62	0.00	1.24	9.83	6.18	6.78	7.60
2	Lampung	3.12	2.13	0.00	1.75	19.58	9.49	11.08	13.37
3	Banjarmasin	0.29	3.26	0.00	1.18	22.35	14.23	0.00	11.95
4	Denpasar	0.56	2.26	0.00	0.94	9.12	5.36	2.34	5.60
5	Palembang	11.11	2.15	3.84	5.70	19.79	9.73	13.76	14.45
6	Semarang	0.10	0.36	0.01	0.16	11.14	7.99	4.17	7.74
7	Yogyakarta	1.08	1.10	0.49	0.89	8.45	15.51	9.60	11.17
8	Padang	0.05	0.22	0.00	0.09	6.78	21.28	0.00	9.18
9	Medan	4.44	2.57	2.39	3.13	19.11	15.39	9.17	14.51
10	Makassar	4.81	4.02	0.00	2.94	13.27	9.35	8.40	10.37
11	Manado	12.15	0.00	-	6.08	19.90	20.96	-	20.86
12	Surabaya	5.76	13.79	1.11	6.89	13.04	27.05	17.38	19.24
13	Jabotabek	0.65	0.05	0.35	0.35	2.49	0.98	2.70	2.06
Gab 13 Kota		3.56	2.58	0.68	2.27	13.45	12.60	7.10	11.3

Sumber: Bank Indonesia bagian Statistik Sektor Riil dan Keuangan Pemerintah

Pada triwulan III-2003 wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta hanya mengalami perubahan 0,89%. Dan perubahan tahunan mengalami pergeseran 11,17% pada triwulan III-2003, Yogyakarta merupakan daerah 9 besar dalam perubahan harga properti di antara 13 kota besar lainnya di Indonesia

Tabel 1.2
Perubahan Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan IV-2003

No	Kota	Perubahan Triwulan			Total	Perubahan Tahunan			Total
		Tipe Bangunan				Tipe Bangunan			
		K	M	B		K	M	B	
1	Bandung	0.67	0.00	0.00	0.22	6.75	3.83	3.64	4.74
2	Lampung	0.00	0.00	0.00	0.00	16.72	9.49	11.08	12.46
3	Banjarmasin	3.15	4.44	4.70	4.10	19.15	16.54	4.70	13.40
4	Denpasar	5.61	0.00	3.97	3.19	14.12	2.99	6.12	7.70
5	Palembang	0.51	0.51	4.19	1.95	18.09	18.09	17.57	14.93
6	Semarang	0.80	0.21	0.90	0.97	10.54	9.28	5.45	8.41
7	Yogyakarta	3.33	2.01	2.25	2.53	12.06	15.58	12.07	13.25
8	Padang	0.00	0.00	0.00	0.00	5.81	21.28	0.00	8.85
9	Medan	1.82	0.93	0.83	1.19	21.27	16.41	10.08	15.86
10	Makassar	3.89	0.92	1.74	2.18	12.22	9.86	7.96	10.05
11	Manado	0.00	0.00	-	0.00	19.90	20.96	-	20.86
12	Surabaya	0.00	0.00	0.00	0.00	13.04	26.11	8.50	15.79
13	Jabotabek	0.77	0.00	1.44	0.74	2.92	0.54	2.26	1.91
Gab 13 Kota		1.58	0.82	1.67	1.36	13.29	12.46	7.46	11.05

Sumber: Bank Indonesia bagian Statistik Sektor Riil dan Keuangan Pemerintah

Para pengembang mengekspektasikan harga properti residensial pada Triwulan IV-2003 akan mengalami kenaikan, namun kenyataannya lebih rendah dibandingkan Triwulan III-2003, yakni sebesar 1,36%. Tetapi perubahan IHPR tersebut tidak berpengaruh terhadap perkembangan IHPR Daerah Istimewa Yogyakarta, terlihat dari tabel di atas pada triwulan III-2003 sebesar 0.89% sedangkan pada triwulan IV-2003 mencapai titik kenaikan yang cukup signifikan yaitu 2.53 % dan perubahan tahunan pada triwulan III-2003 mencapai 11.17%, sedangkan pada triwulan IV-2003 juga mengalami kenaikan yang berarti, yaitu sebesar 13.25%. Masalah perumahan erat sekali kaitannya dengan nilai pasar

(market Value) dan nilai guna (use value) sebagai landasan seseorang dalam pemilihan rumah. Rumah yang baik hanya dapat diperoleh apabila masyarakat melihat rumahnya mempunyai nilai guna dari pada nilai pasar, sehingga mereka memelihara dan membangun rumahnya. (sudaryono 1992)

Keadaan wilayah yang relatif tentram dan aman merupakan faktor masyarakat memilih bertempat tinggal untuk pensiun atau investasi yang nantinya akan di jual di kemudian hari. Kabupaten Sleman mempunyai kondisi alam yang sangat strategis untuk bisnis properti dikarenakan banyaknya instansi dan lembaga pendidikan menimbulkan banyaknya pendatang dari berbagai daerah di tanah air datang ke daerah ini. Pada akhirnya kebutuhan perumahan pun tidak bisa di tunda, keadaan tersebut langsung respon oleh para pengembang untuk menanamkan modalnya membangun berbagai tipe dan bentuk perumahan. Atas dasar itulah penulis memberi judul, **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELUANG PEMBELIAN PROPERTI RESIDENSIAL DI KABUPATEN SLEMAN YOGYAKARTA”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka pokok masalah dari penelitian ini adalah faktor-faktor apa saja yang mendorong terjadinya peluang peningkatan pembelian tipe rumah di daerah Kabupaten Sleman.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas tujuan dari penelitian ini adalah:

- a) Untuk mengkaji perkembangan perumahan di daerah Kabupaten Sleman Yogyakarta.
- b) Untuk mengetahui perkembangan penjualan perumahan periode triwulan II-2003 sampai triwulan III-2003.
- c) Untuk menganalisa faktor-faktor yang mendorong masyarakat dalam menentukan pilihan terhadap rumah terutama tipe rumah sederhana dan menengah.

1.4 Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi dan gambaran mengenai permintaan properti dan sebagai bahan informasi yang mampu memperkaya penelitian yang telah ada sehingga dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi peneliti selanjutnya. Disamping itu penelitian ini merupakan kesempatan untuk menerapkan teori yang diperoleh di bangku kuliah kedalam praktek-praktek yang sesungguhnya serta sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana di Universitas Islam Indonesia.

1.5 Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah kesimpulan sementara yang masih harus dibuktikan kebenarannya melalui suatu penelitian-penelitian.³ hipotesis yang diajukan secara simultan adalah rata-rata pendapatan, jumlah anggota keluarga, harga perumahan, tingkat suku bunga kredit, dan jangka waktu pengambilan Kredit.

Sedangkan secara parsial hipotesis yang dirumuskan dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Adanya pengaruh yang signifikan dan positif antara rata-rata tingkat pendapatan terhadap peluang pembelian properti di Kabupaten Sleman
2. Adanya pengaruh yang positif dan signifikan dari jumlah anggota keluarga terhadap peluang pembelian properti.
3. Adanya pengaruh yang negatif dan signifikan antara harga perumahan terhadap peluang pembelian properti properti.
4. Adanya pengaruh yang negatif signifikan antara tingkat suku bunga kredit KPR terhadap peluang pembelian properti properti.
5. Adanya pengaruh positif dan signifikan antara jangka waktu pengambilan kredit terhadap peluang pembelian properti di daerah Kabupaten Sleman

³ Suratno Mubiyarto, Metodologi Penelitian Ekonomi, Yayasan Agro Ekonomi, Yogyakarta, 1986, hal. 1.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis data dan Sumber data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang di peroleh dari responden atau objek yang di teliti baik wawancara atau Questioner yang telah disiapkan, data primer yang di ambil terdiri dari: rata-rata pendapatan, jumlah anggota keluarga, harga rumah, tingkat suku bunga , jangka waktu pengambilan kredit, dan tipe rumah yang di beli.

b. Data sekunder

Data skunder yaitu data-data yang berasal dari laporan-laporan penelitian dari instansi tertentu, buku-buku dan lembaga yang berwenang yang berfungsi sebagai data pendukung dalam penelitian di atas.

1.6.2 Metode Penentuan Sampel

Penelitian dilakukan di Kabupaten Sleman, terhadap 100 responden yang mengunjungi even pameran properti melalui wawancara dan questioner. Adapun metode penentuan sampel dengan cara *Purposive Sample*, di mana sampel yang terpilih adalah individu-individu yang membeli perumahan sederhana dan menengah di Kabupaten Sleman di anggap mampu mewakili masyarakat, karena individu-individu tersebut mengerti tentang populasinya sehingga informasi yang di dapat benar-benar mencerminkan populasi pembeli perumahan sederhana dan

menengah, adapun bahan questioner meliputi: berapa rata-rata pendapatan, berapa banyak jumlah keluarga, berapa harga properti yang di ambil, berapa lama pengambilan kredit, berapa persen bunga pertahun, dan tipe apakah yang di beli oleh masyarakat.

1.7 Definisi Operasional

- a. Rata-rata pendapatan yaitu total pendapatan keluarga per bulan, baik pendapatan yang diperoleh dari pendapatan pokok maupun pendapatan sampingan. (Rupiah/Bulan)
- b. Jumlah keluarga yaitu jumlah orang dalam satu keluarga yang menempati rumah. (orang)
- c. Harga Properti yaitu harga perumahan tipe sederhana dan menengah yang dibayar konsumen. (Rupiah)
- d. Bunga kredit, yaitu tingkat bunga yang ditentukan oleh pihak bank kepada konsumen yang membeli rumah tipe sederhana dan tipe menengah berdasarkan jangka waktu pengambilan kredit. (Persen/tahun)
- e. Jangka Waktu, yaitu waktu yang ditawarkan pihak bank kepada konsumen dalam pengambilan kredit. Jangka waktu yang ditawarkan 5, 10 dan 15 tahun. (Tahun)
- f. Penggolongan perumahan tipe sederhana dan menengah adalah sebuah ukuran besarnya tipe perumahan yang ditawarkan developer. Dalam hal ini yang termasuk golongan rumah sederhana adalah

rumah dengan tipe 21, 36, 45, dan tipe 54. sedangkan yang termasuk golongan rumah menengah adalah rumah dengan tipe 65 s/d 70.⁴

1.8 Metode Analisis

Dalam usaha untuk mencapai tujuan penelitian dan menguji hipotesis maka digunakan metode analisa kualitatif dan kuantitatif :

1. Metode analisis kualitatif yaitu suatu metode yang tidak menggunakan rumus-rumus tetapi sifatnya berupa penjelasan dan keterangan pelengkap.
2. Metode analisis kuantitatif, yaitu suatu metode yang menggunakan rumus tertentu yang sesuai dengan topik permasalahan yang di teliti.

Teknik analisis yang digunakan pada kajian ini yaitu: Model Peluang Linear (Linear Probability Model), beserta keterangannya:

Model Peluang Linear (Linear Probability Model), bentuk model peluang linear adalah:

$$Y_i = \alpha_0 + \alpha_1 X + \alpha_2 JK + \alpha_3 P + \alpha_4 I + \alpha_5 JW + u_i$$

Keterangan:

Y_i = Variabel Dummy, diartikan sebagai pemilihan menurut tipe rumah. Yaitu:

⁴ Fajriyanto, Pembangunan perumahan Ditinjau dari Aspek Spekulasi Studi Kasus Perumahan di Yogyakarta, Logika Volume 4 Nomor 5, 2000, hal. 68

1 → Memilih rumah tipe menengah ($>$ tipe 54 s/d 70)⁵

0 → Memilih rumah tipe sederhana (\leq tipe 54)⁶

α_0 = konstanta

X = Rata-rata pendapatan individu perbulan (Rupiah)

JK = Jumlah Anggota keluarga (orang)

P = Harga properti (Rupiah)

I = Tingkat Suku Bunga KPR (Persen/tahun)

JW = Jangka Waktu kredit perumahan (tahun)

U_i = Gelat (error) yang timbul pada pengamatan ke- i yang

diasumsikan sebagai variable acak yang berdistribusi secara

bebas dengan nilai tengah sama dengan nol

Interpretasi dari persamaan diatas sebagai model peluang linear disebabkan karena:⁷

$$E(Y_i) = \alpha + \beta X_i$$

Karena Y_i hanya mengambil dua nilai tertentu, yaitu: 1 dan 0, maka dapat ditunjukkan bahwa distribusi peluang dari variable Y adalah:

$$P_i = P(Y_i = 1), 1 - P_i = P(Y_i = 0),$$

sehingga:

$$E(Y_i) = 1(P_i) + 0(1 - P_i) = P_i$$

Dengan demikian, persamaan regresi dapat diinterpretasikan sebagai menggambarkan peluang bahwa seorang individu akan melakukan pilihan

⁵ *ibid.* Hal. 68

⁶ *Ibid.* hal. 68

⁷ Vincent Gaspersz, *Ekonometrika Terapan 1*, Penerbit-Tarsito-Bandung, 1991. hal 336

terhadap jenis atau tipe rumah tertentu berdasarkan informasi tertentu dari variable X atau berdasarkan pendapatan. Dengan kata lain berdasarkan nilai variabel X tertentu, kita dapat menentukan peluang seseorang untuk cenderung memilih jenis atau tipe rumah tertentu. Koefisien regresi (slope) menunjukkan pengaruh pada peluang pilihan dari individu apabila nilai variable X berubah satu unit.

Secara formal, model peluang linear sering ditulis dalam bentuk berikut:

$$P_i = \alpha + \beta X_i \begin{cases} \rightarrow \text{bila } 0 < \alpha + \beta X_i < 1 \\ \rightarrow \text{bila } \alpha + \beta X_i \geq 1 \\ \rightarrow \text{bila } \alpha + \beta X_i \leq 0 \end{cases}$$

Model peluang linear memiliki nilai harapan gelat $E(u_i) = 0$ dengan ragam :

$$\begin{aligned} (\sigma^2) &= E(u_i^2) = E(Y_i) \{1 - E(Y_i)\} \\ &= P_i (1 - P_i) \end{aligned}$$

Untuk keperluan penggolongan (pengelompokkan) agar mengetahui sejauh mana ketepatan model peluang linear tersebut, maka aturan yang digunakan yaitu:

$$\text{penggolongan} = \begin{cases} \text{kelompok pertama (} Y = 1 \text{) jika } \hat{Y} > 1/2 \text{ (Menengah)} \\ \text{kelompok kedua (} Y = 0 \text{) jika } \hat{Y} \leq 1/2 \text{ (sederhana)} \end{cases}$$

Sama halnya dengan regresi berganda, maka peluang linear pun dapat di tulis dengan bentuk sebagai berikut:

$$\hat{Y} = a + b_i X_i$$

1.8.1 Uji Statistik

Untuk menguji koefisien regresi dilakukan melalui uji t dan uji f

a. Uji t

Uji t dilakukan untuk mengetahui variabel bebas secara individual terhadap variabel tak bebas. Kesimpulan hasil uji t dilakukan dengan membandingkan nilai t statistik dengan tabel.

Uji t dapat dilakukan dengan uji dua sisi dan dilakukan jika arah koefisien belum diketahui, yaitu mempunyai arah positif dan negatif. Adapun Hipotesis yang digunakan adalah:

$H_0 : \beta = 0$, artinya variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

$H_a : \beta > 0$, artinya variabel independen berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

$H_a : \beta < 0$, artinya variabel independen berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

Pengujian ini dilakukan dengan rumus sebagai berikut.⁷

$$T \text{ hitung} = \frac{\beta}{Se(\beta)}$$

Bila $t \text{ hitung} > t \text{ tabel} (\frac{1}{2} \alpha = n-k)$ maka H_0 di tolak.

Berarti tiap-tiap variabel bebas berpengaruh secara nyata terhadap variabel terikat.

⁷ Soelistiyo, Pengantar Ekonometri I, FE UGM, 1982, hal. 214.

Bila $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($\frac{1}{2} \alpha = n-k$) maka H_0 di terima, berarti tiap-tiap variabel bebas tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel terikat.

b. Uji F

Untuk mengetahui peran variabel bebas secara keseluruhan dilakukan dengan Uji F dapat di peroleh dengan membandingkan antara nilai F statistik dengan F tabel pada tingkat tertentu dan derajat bebas tertentu.

Pengujian ini dilakukan dengan rumus sebagai berikut.⁸

$$F_h = \frac{R^2/k}{(1-R^2)/(n-k-1)}$$

Dimana:

R^2 : Koefisien Determinan

K : Jumlah parameter yang di estimasi

N : Jumlah Sampel

Bila F_{hitung} lebih $> F_{tabel}$, maka H_0 di tolak. Berarti secara bersama-sama variabel bebas berpengaruh secara nyata dan signifikan terhadap variabel terikat.

Bila $F_{hitung} < F_{tabel}$, maka H_0 di terima, berarti secara bersama-sama variabel bebas tidak berpengaruh Secara nyata terhadap variabel terikat.

⁸ *Ibid.* Hal. 214

Koefisien Determinan R^2

Informasi yang dapat di peroleh dari koefisien determinan R^2 adalah untuk mengetahui seberapa besar variasi variabel bebas dalam menjelaskan variasi variabel terikat.

Sifat dari determinan adalah:

- A, R^2 merupakan besarnya non negatif
- B, batasannya adalah $0 < R^2 < 1$ ⁹

Apabila R^2 bernilai (0) berarti tidak ada hubungan antara variabel-variabel bebas dengan variabel yang dijelaskan. Semula besar nilai R^2 menggambarkan semula tepat garis regres dalam menggambarkan nilai-nilai observasi.

1.8.2 Uji Asumsi Klasik

Asumsi klasik yang diperlukan dalam pembentukan model meliputi: Uji Multikolinearitas, uji Heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi

1.8.2.1 Pengujian Multikolinearitas

Multikolinieritas merupakan suatu keadaan dimana satu atau lebih variabel independen dapat dinyatakan sebagai kombinasi linier bebas terhadap variabel bebas lainnya. Konsekuensi dari multikolinearitas adalah sebagai berikut: koefisien regresi tak tertentu dan kesalahan standarnya tak terhingga. Jika kolinearitas tingkat tinggi tetapi tidak sempurna, penafsiran koefisien regresi adalah mungkin, tetapi kesalahan

⁹ Domador Gujarati, terjemahan Sumarno Zein, *Ekonometrika Dasar* Penerbit Erlangga, 1995.

standarnya cenderung untuk besar sehingga hasilnya nilai populasi dari koefisien tidak dapat ditaksir dengan tepat.¹⁰

Pendeteksian multikolinearitas dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1, Dengan melihat R^2 dan t test

Apabila dalam satu persamaan didapat R^2 tinggi dan tidak ada satupun atau sedikit sekali koefisien regresi parsial yang signifikan secara individu kalau dilakukan uji t (t test), maka kemungkinan besar dalam persamaan itu terdapat multikolinearitas

2, Meregres salah satu variabel penjelas

Dengan sisi-sisi variabel penjelas kemudian akan didapatkan nilai r^2 ini lebih kecil dari nilai R^2 dari hasil regresi persamaan awal menunjukkan bahwa dalam persamaan tersebut tidak ada multikolinieritas (uji klein).

Untuk menghindar bias spesifik akibat dari multikolinieritas maka dapat digunakan data extraneous atau informasi sebelumnya dan mengeluarkan data yang berkolinear. Keduanya didasarkan pada teori yang mendukung penelitian ini dalam mewakili kenyataan.

1.8.2.2 Pengujian Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas apabila variabel gangguan tidak mempunyai varian yang sama untuk observasi, bila gejala itu terjadi, berarti

¹⁰ Domador Gujarati, Op. Cit., hal. 170.

perhitungan regresi dengan metode kuadrat terkecil tidak memenuhi asumsi klasik.

Untuk mengetahui adanya gejala heteroskedastisitas antara lain dapat dilakukan dengan menggunakan uji park.

Dalam penelitian ini digunakan uji park¹¹ sebagai berikut:

1. membuat regresi model dan memperoleh residual
2. melogaritmakan residual kuadrat
3. membandingkan nilai t statistiknya dengan t tabel.

kesimpulan terjadinya gejala heteroskedastisitas dapat di peroleh signifikan nilai β berdasarkan uji t. Jika nilai β signifikan maka dapat dikatakan gejala heteroskedastisitas dan jika β tidak signifikan, dapat dikatakan tidak terjadi gejala heteroskedastisitas.

1.8.2.3 Pengujian Autokorelasi

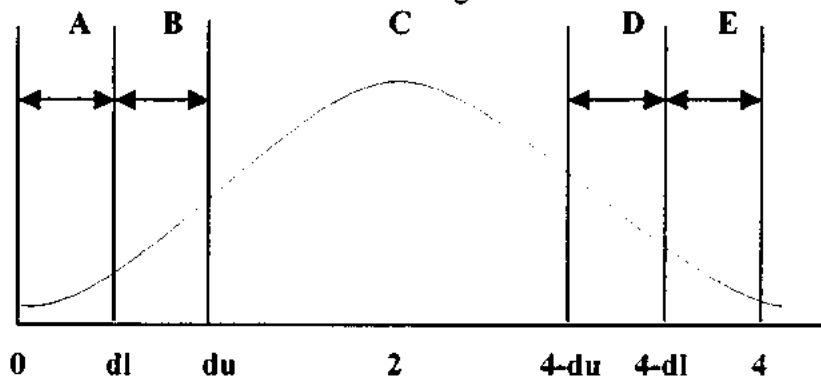
Suatu model regresi yang mengalami gejala autokorelasi berarti telah terjadi korelasi antara observasi-observasi pada satu tempat (untuk data cross section) dan pada satu waktu (untuk data time series). Untuk mengetahui apakah suatu model regresi mengalami gejala autokorelasi atau tidak dapat digunakan uji Dubin-Watson (D-W), uji ini dilakukan dengan membandingkan nilai (D-W) statistik dengan (D-W) tabel.

Nilai kritis dari d_l dan d_u dapat diperoleh dari tabel statistik DW yang tergantung pada banyaknya observasi dan besarnya variabel penjelas. Untuk mengetahui adanya autokorelasi perlu dilakukan perbaikan.

¹¹ *Ibid*, hal. 171-172

Perbandingan tergantung pada sifat ketergantungan diantara gangguan (u_i), tetapi karena gangguan tak bisa diamati, praktek yang bisa dilakukan adalah dengan mengasumsikan bahwa gangguan tadi ditimbulkan oleh mekanisme yang masuk akal.¹²

Gambar 1.1
Koefisien Regresi



Keterangan:

- A** : tolak H_0 , berarti ada autokorelasi positif
- B** : daerah tanpa keputusan
- C** : terima H_0 atau H^*_0 atau keduanya
- D** : daerah tanpa keputusan
- E** : tolak H_0 , berarti auto korelasi negatif
- H_0** : tak ada auto korelasi positif
- H^*_0** : tak ada autokorelasi negatif

¹² *ibid*, hal. 213.

1.9 Organisa Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam beberapa Bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

BAB II TELAAH PUSTAKA

BAB III LANDASAN TEORI

BAB IV GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN

BAB V ANALISA DATA

BAB VI KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

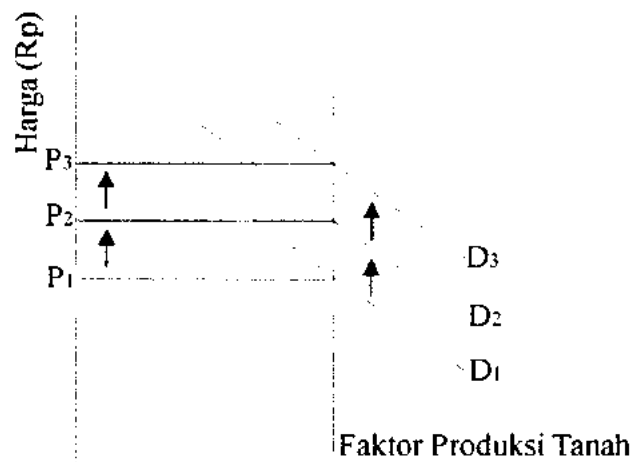
TELAAH PUSTAKA

Tanah termasuk kekayaan-kekayaan yang terkandung didalamnya seperti mineral, air dan sebagainya mempunyai penawaran yang dianggap tidak akan bertambah lagi. “Tanamkanlah uangmu pada tanah, karena tuhan telah berhenti menciptakan tanah” (Mark Twain). Sedangkan permintaan akan tanah biasanya naik dari waktu ke waktu karena¹:

- a) Naiknya harga barang-barang pengelola lahan seperti alat-alat pertanian.
- b) Naiknya harga barang-barang lainnya (mineral, barang-barang industri yang menggunakan bahan mentah dari tanah).
- c) Bertambahnya jumlah penduduk (yang membutuhkan tempat tinggal).

Dengan demikian harga dari tanah akan menaik dengan cepat dari waktu.

Gambar 2.1
Kurva nilai tanah



¹ Boediono. 1980. Ekonomi Mikro (Seri Sinopsis), BPFE, Yogyakarta. Hal 171

Pada gilirannya pesatnya perkembangan pemukiman dan naiknya harga tanah di pengaruhi oleh dua faktor:

1. pertumbuhan penduduk (yang membutuhkan tambahan baju, perumahan, dan sebagainya).
2. pertumbuhan pendapatan penduduk yang dicerminkan oleh kenaikan pendapatan nasional (GNP) perkapita².

Penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya tentang pembangunan perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta di tinjau dari aspek spekulasi yang di tulis oleh Fajriyanto, dari penelitian itu disimpulkan, antara lain:

1. berdasarkan observasi lapangan, banyak rumah yang sudah dibeli konsumen tetapi tidak dihuni (dikosongkan)
2. usia perumahan menengah relatif masih muda, yaitu kebanyakan kurang dari 5 tahun.
3. banyak broker yang membeli rumah pada perumahan kelas menengah untuk dijual lagi pada waktu yang akan datang.

Sedangkan Dalam penelitian mengenai Faktor-faktor yang mempengaruhi peluang pembelian properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman Yogyakarta. Di mana (Y_i) adalah variabel dummy, diartikan sebagai pemilihan masyarakat terhadap tipe rumah sederhana ($Y_i=0$) dan menengah ($Y_i=1$). (Y_i) merupakan variabel dependen dan variabel pendapatan (X), jumlah anggota keluarga (JK), harga properti (P), tingkat suku bunga KPR (I), jangka waktu kredit (JW) sebagai variabel independen. Berdasarkan hasil penelitian dan setelah diadakan analisa

² Ibid. Hal 172.

data dengan menggunakan metode regresi linear probability menghasilkan beberapa kesimpulan yaitu, bahwa variabel-variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini secara individual berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen. Macam-macam pengaruh yang ada sebagai berikut:

1. Variabel (X). Bertanda positif yang menunjukkan bahwa tingkat pendapatan masyarakat berpengaruh besar terhadap pemilihan tipe perumahan, hal ini searah dengan faktor yang mempengaruhi permintaan properti. Di mana semakin tinggi pendapatan masyarakat, maka akan semakin besar kemungkinan masyarakat memilih tipe menengah dibandingkan dengan rumah tipe sederhana.
2. Variabel (JK). Bertanda positif yang menunjukkan bahwa jumlah keluarga berpengaruh besar terhadap permintaan akan perumahan. Artinya ketika ada penambahan jumlah keluarga satu orang, maka pengaruhnya terhadap permintaan rumah akan semakin meningkat.
3. Variabel (P). Bertanda negatif terhadap tingkat permintaan masyarakat terhadap perumahan. Di mana semakin tinggi harga yang ditawarkan maka permintaan terhadap perumahan akan semakin turun.
4. Variabel (I). Bertanda negatif, yang menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat suku bunga KPR yang ditawarkan oleh pihak bank, maka permintaan terhadap perumahan akan semakin menurun.
5. Variabel (JW). Bertanda signifikan menunjukkan bahwa semakin lama masa kredit yang ditawarkan, maka akan semakin berpengaruh terhadap permintaan.

Variabel-variabel diatas merupakan penguat analisa, dan dari variabel tersebut terlihat perbedaan yang sangat menonjol antara penelitian sebelumnya dengan penelitian mengenai Faktor-faktor yang mempengaruhi peluang pembelian properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman Yogyakarta.

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Hukum Permintaan

Sejalan dengan perkembangan perekonomian dewasa ini, para pelaku ekonomi sangat memperhatikan terhadap permintaan pasar. Permintaan pasar yang di maksud adalah permintaan terhadap suatu barang atau komoditas tertentu yang menjadi prioritas masyarakat. Khusus dalam bidang properti, para pengembang juga sangat memperhatikan aspek yang menjadi prioritas konsumen dalam memilih properti.

Pada bidang properti banyak sekali faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan. Diantaranya adalah banyaknya animo masyarakat tentang perumahan yang bernuansa lingkungan hijau atau bebas polusi, bebas banjir, jalan lingkungan memadai, dan juga mudah mencapai pusat kota. Hal tersebut menjadi pemicu, sehingga pengembang (Developer) berlomba memenuhi fasilitas tersebut dan sudah tentu diikuti dengan harga yang kompetitif. Pada prakteknya secara sederhana dapat dijelaskan bahwa permintaan masyarakat terhadap suatu barang atau jasa di pengaruhi oleh beberapa faktor. Diantara faktor-faktor tersebut yang terpenting sekali adalah:

- a) Harga dari barang yang ditawarkan.
- b) Harga barang-barang lain (merupakan barang substitusi atau barang komplementer).
- c) Pendapatan rata-rata masyarakat.
- d) Selera masyarakat.

- e) Jumlah penduduk.
- f) Ramalan keadaan di masa yang akan datang.

Karena faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan itu banyak sekali, maka di dalam teori permintaan, ahli ekonomi membuat analisa yang lebih sederhana. Permintaan terhadap suatu barang terutama dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri. Oleh sebab itu, yang di analisa adalah hubungan antara permintaan suatu barang dengan barang itu sendiri. Sedangkan faktor-faktor lainnya di anggap tetap (*ceteris paribus*)¹.

Sifat hubungan antara permintaan terhadap suatu barang dan harganya tersebut juga dijelaskan dalam hukum permintaan. Hukum permintaan tersebut pada hakikatnya merupakan suatu hipotesa yang berbunyi: “Jika harga suatu barang turun, maka permintaan terhadap barang tersebut akan bertambah, sebaliknya bila harga barang tersebut naik maka permintaan akan barang tersebut akan turun atau berkurang”. Dengan asumsi bahwa *ceteris paribus* atau faktor-faktor pengaruh dianggap tetap².

3.2 Fungsi Permintaan

Fungsi permintaan pada dasarnya menunjukkan hubungan secara matematis antara harga dan jumlah barang yang di minta. Dalam fungsi permintaan dapat digambarkan hubungan antara harga dengan beberapa variabel yang dapat mempengaruhi jumlah barang yang di minta seperti pendapatan konsumen, harga barang lain, jumlah penduduk dan sebagainya. Begitupun fungsi

¹ Ida Nuraini, *Pengantar Ekonomi Mikro*, Penerbit UMM, tahun 2003. Hal, 13.

² Ibid. Hal, 14.

permintaan terhadap properti. Fungsi permintaan sederhana dapat dituliskan sebagai berikut:

$$Q_{dx} = f(P_x, P_y, I, S, A, P, R)$$

Keterangan:

Q_{dx} = Jumlah Barang yang diminta.

P_x = Harga barang.

P_y = Harga barang lain (substitusi dan komplementer).

I = Pendapatan Masyarakat

S = Selera Masyarakat.

A = Promosi Perusahaan.

P = Jumlah penduduk.

R = Ramalan di masa mendatang.

3.2.1. Harga barang-barang lain.

Permintaan terhadap suatu barang dapat dipengaruhi oleh harga barang lain yang ada kaitannya, seperti barang pengganti (substitusi) dan barang yang saling melengkapi (komplementer). Naik turunnya harga barang pengganti dapat mempengaruhi permintaan terhadap barang yang digantikannya. Demikian juga dengan barang yang saling melengkapi (komplementer), barang komplementer bersifat saling mendukung terhadap permintaan, seperti harga tanah, perabotan rumah tangga yang tidak bisa dihilangkan dari keberadaan perumahan itu sendiri.

3.2.2. Pendapatan Masyarakat

Pendapatan masyarakat, merupakan faktor yang sangat penting di dalam menentukan permintaan terhadap jenis atau tipe rumah. Masyarakat akan menentukan jenis rumah tipe sederhana atau menengah berdasarkan tingkat pendapatannya.

3.2.3. Promosi perusahaan

Adanya promosi dari perusahaan (Developer), dampaknya akan sangat mempengaruhi terhadap jumlah permintaan. Semakin gencar perusahaan berpromosi, maka akan semakin banyak menarik minat masyarakat untuk membeli produl yang ditawarkan.

3.2.4. Jumlah penduduk

Pertumbuhan jumlah penduduk secara signifikan akan menambah permintaan. Masalah pembangunan perumahan selalu terkait dengan perkembangan jumlah penduduk, jumlah rumah, serta kebutuhan rumah yang akan datang. Kalau angka nasional jumlah penduduk sekitar 220 juta jiwa, diperkirakan kebutuhan rumah 40 juta. Dengan pertumbuhan penduduk sekitar 1,5 persen per tahun, maka dalam setahunnya dibutuhkan 800.000 unit rumah. (Aca Sugandhy)

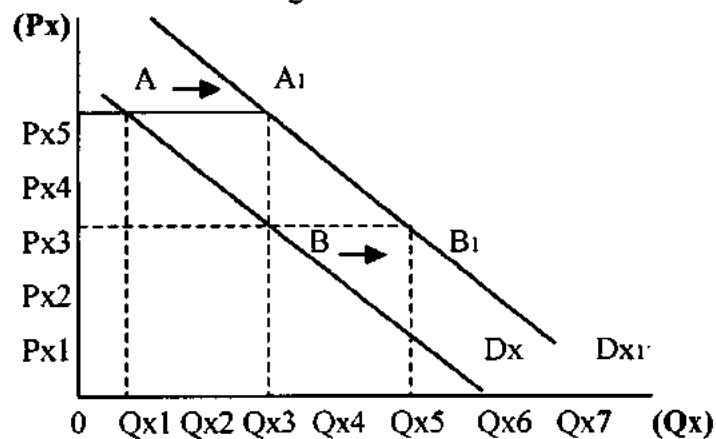
3.2.5. Ramalan masa datang.

Perubahan yang diramalkan akan terjadi di masa mendatang akan dapat mempengaruhi permintaan. Jika masyarakat meramalkan tentang perubahan harga yang terjadi di masa mendatang akan banyak sekali masyarakat yang melakukan investasi. Yang pada akhirnya akan mempengaruhi permintaan.

3.3 Pergeseran Kurva Permintaan

Pergeseran kurva permintaan menunjukkan adanya perubahan permintaan terhadap perumahan yang disebabkan oleh perubahan faktor-faktor di luar harga perumahan itu sendiri seperti: pendapatan, selera, jumlah penduduk, promosi perusahaan, dan ramalan dimasa mendatang.

Gambar 3.1
Pergeseran Kurva Permintaan



Pada gambar di atas ditunjukkan terjadinya pergeseran kurva permintaan kekanan, yaitu dari kurva D_x bergeser ke D_{x1} yang berarti adanya penambahan dalam permintaan perumahan x . terjadinya penambahan permintaan barang x tersebut belum tentu disebabkan oleh turunnya harga dari perumahan itu sendiri, akan tetapi bisa juga disebabkan oleh adanya perubahan faktor-faktor di luar harga dari perumahan itu sendiri. Seperti pergeseran titik A pada kurva permintaan D_x ke titik A_1 pada kurva permintaan D_{x1} yaitu pada harga P_{x5} , permintaan bertambah dari Q_{x1} ke Q_{x3} unit, walaupun harga tidak berubah, jadi permintaan dapat bertambah atau berkurang walaupun harga dari perumahan itu tetap. Hal ini berarti perubahan permintaan tersebut disebabkan oleh faktor di luar harga dari

perumahan itu sendiri. Gejala bertambahnya permintaan tersebut dapat disebabkan oleh:

- a) Bertambah kuatnya selera atau keinginan masyarakat.
- b) Meningkatnya pendapatan masyarakat.
- c) Naiknya harga barang lain (barang substitusi).
- d) Semakin kuatnya promosi perusahaan.
- e) Meningkatnya jumlah penduduk.

3.4 Elastisitas Permintaan Pasar

3.4.1 Elastisitas Harga

Elastisitas harga adalah tingkat kepekaan relatif dari jumlah yang diminta konsumen, akibat adanya perubahan harga barang. Dengan kata lain elastisitas harga adalah perubahan proporsional dari jumlah barang yang di minta di bagi dengan perubahan proporsional dari harga³. Untuk membedakan dengan elastisitas harga yang lain, maka elastisitas ini disebut elastisitas harga langsung (*direct price elasticity*) dan di beri simbol η_{xx} , selama jumlah yang di minta konsumen dan harga berubah secara berlawanan, maka koefisien ini akan selalu negatif. Untuk menghilangkan tanda minus tersebut maka dituliskan formula sebagai berikut:

$$\eta_{xx} = \frac{\Delta q}{q} : \frac{\Delta p}{p} = - \frac{\Delta q}{\Delta p} : \frac{p}{q}$$

di mana Δ = jumlah perubahan, q = jumlah yang diminta pada perunit waktu dan P = harga per unit. Persamaan tersebut di sebut dengan elastisitas

³Ari Sudarman, Teori Ekonomi Mikro, Jilid I, Fakultas Ekonomi UGM, BPFE. Yogyakarta. Hal 78.

harga titik (*point price elasticity of demand*). Artinya formula ini hanya berlaku pada perubahan yang relatif sangat kecil.

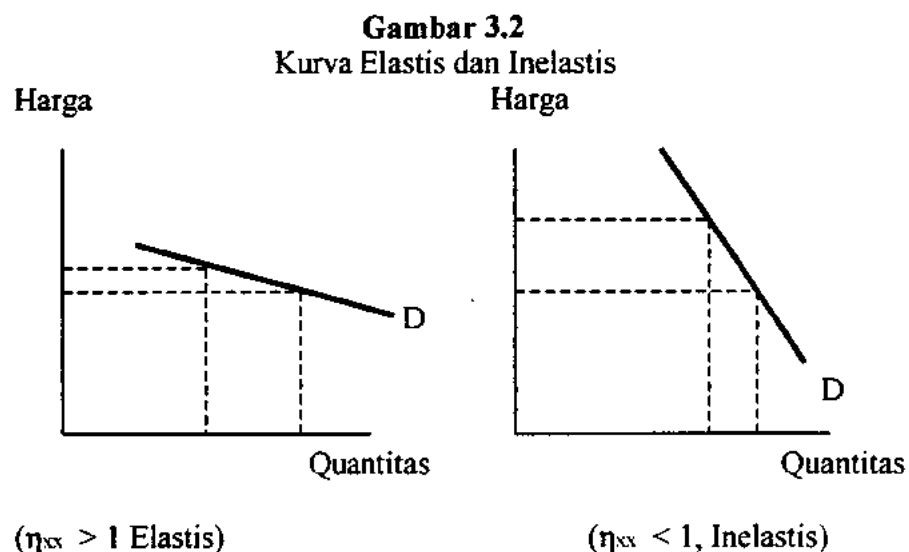
Jika dari hasil perhitungan elastisitas permintaan itu angka koefisien elastisitas menunjukkan hasil:

$\eta_{xx} > 1$ dikatakan bahwa permintaan elastis.

$\eta_{xx} < 1$ dikatakan bahwa permintaan inelastis.

$\eta_{xx} = 1$ disebut elastisitas tunggal (*unitary elasticity*)⁴

Apabila digambarkan kedalam bentuk kurva dari masing-masing kriteria elastis tersebut sebagai berikut:

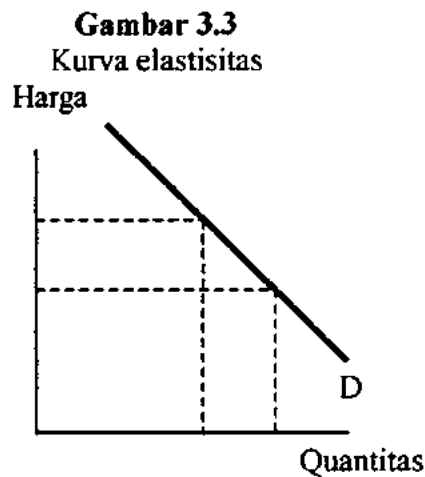


Kurva pertama menunjukkan kurva permintaan yang bersifat elastis atau jika angka koefisien elastisitasnya > 1 , hal ini berarti bahwa prosentase perubahan harga lebih kecil dari pada prosentase perubahan dalam kuantitas yang diminta, atau apabila terjadi perubahan harga sedikit saja (naik atau turun) maka akan

⁴ Boediono. 1980. *Ekonomi Mikro (Seri Sinopsis)*, BPFE, Yogyakarta. Hal 31

diikuti oleh perubahan jumlah barang yang di minta dalam jumlah yang lebih besar (bertambah atau berkurang).

Pada kurva yang kedua menunjukkan permintaan yang bersifat inelastis, atau angka koefisien elastisitasnya < 1 . hal ini berarti bahwa prosentase perubahan harga lebih besar dari pada prosentase perubahan dalam kuantitas yang di minta, atau perubahan yang besar dalam harga tidak diikuti oleh perubahan yang cukup berarti dalam kuantitas yang di minta⁵.



Unitary elastis yaitu apabila angka koefisien elastisitasnya = 1, hal ini berarti bahwa prosentase perubahan harga sama dengan prosentase perubahan kuantitas yang di minta.

Rumus elastisitas titik secara aljabar bentuknya di rubah menjadi sebagai berikut:

$$\eta_{xx} = - \frac{\Delta q}{\Delta p} \cdot \frac{p}{q}$$

⁵Ibid. Hal.40

yang artinya elastisitas harga pada satu titik dalam satu garis permintaan tertentu nilainya adalah sama dengan perbandingan antara perubahan jumlah barang yang di minta konsumen dan perubahan tingkat harga dikalikan dengan perbandingan antara tingkat harga dan jumlah barang yang di minta pada titik tersebut. Apabila perubahan tingkat harga semakin lama semakin kecil dan mendekati nol, maka

$\frac{\Delta q}{\Delta p}$ Akan sama nilainya dengan turunan (derivative).

Fungsi permintaan terhadap variabel harga. Secara matematis hal tersebut dapat diekspresikan.

$$\lim = - \frac{\Delta q}{\Delta p} \cdot \frac{p}{q}$$

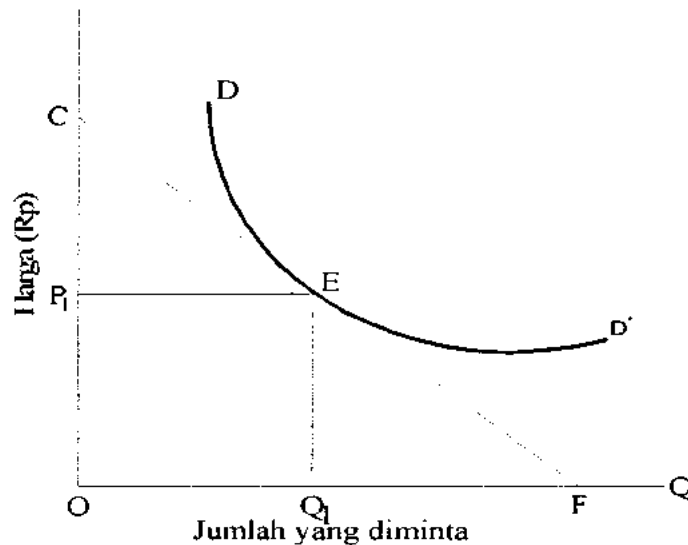
Sehingga rumus elastisitas titik Ab di atas dapat dimodifikasi menjadi:

$$\eta_{xx} = - \frac{\Delta q}{\Delta p} \cdot \frac{p}{q}$$

3.4.2 Ukuran Secara grafis dari Elastisitas Titik

Elastisitas pada suatu titik dalam suatu kurva permintaan secara grafis dapat di jelaskan melalui gambar 2.4 sebagai berikut

Gambar 3.4
Perhitungan Elastisitas Titik



dari gambar di atas terlihat dalam menentukan besarnya elastisitas permintaan di titik E dalam kurva permintaan DD' (di mana tingkat harga pada titik ini adalah OPI dan jumlah yang di minta OQ1), berarti antara garis CEF dan kurva permintaan DD' mempunyai nilai kemiringan yang sama. Nilai kemiringan CEF menunjukkan perubahan harga di bagi dengan perubahan jumlah yang di minta. Kebalikan dari nilai kemiringan ini ditunjukkan oleh⁶:

$$\frac{\Delta q}{\Delta P} \text{ . Nilai kemiringan CEF adalah } - \frac{\Delta P1}{OQ1} \text{ , jadi titik E: } - \frac{\Delta q}{\Delta P} = \frac{OQ1}{CP1}$$

Jadi, Elastisitas titik di E adalah :

$$\eta_{xx} = - \frac{\Delta q}{\Delta P} \cdot \frac{P}{q} = \frac{OQ1}{CP1} \cdot \frac{OP1}{OQ1} = \frac{OP1}{CP1}$$

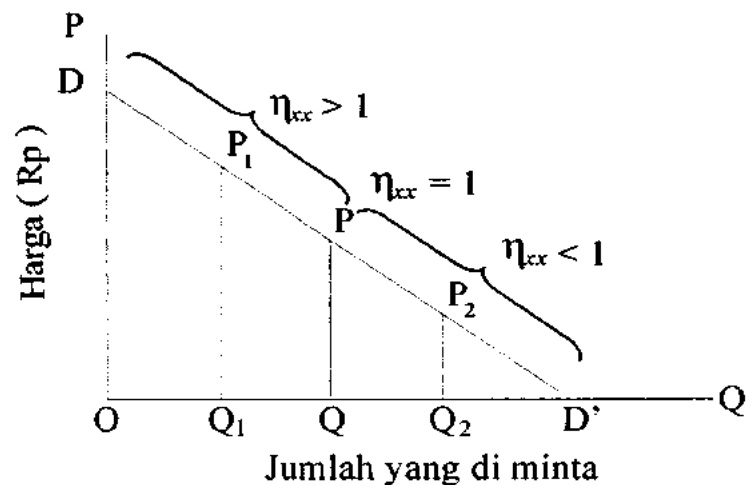
⁶ Ari Sudarman, Teori Ekonomi Mikro, Jilid 2, Edisi III Fakultas Ekonomi UGM, BPFE. Yogyakarta, 1990. Hal 84.

selama P1 CE, Q1 EF dan OCF adalah segitiga yang sebangun maka elastisitas di E sama dengan

$$\eta_{xx} = \frac{FQ1}{OQ1} \text{ atau } \eta_{xx} = \frac{EF}{CE}$$

Dengan menggunakan formula ini, maka elastisitas permintaan pada suatu titik dalam kurva permintaan linear dapat ditentukan dengan mudah.

Gambar 3.5
Elastisitas permintaan untuk kurva permintaan linear



bila titik P dalam DD' terletak sebegitu rupa sehingga DP + PD'. Untuk semua titik yang terletak di sebelah kiri titik P, maka besarnya adalah

$$\eta_{xx} = \frac{PD'}{DP} > 1$$

Jadi, untuk kurva permintaan linear, koefisien elastisitas harga akan lebih besar satu pada setiap titik yang terletak di sebelah kiri dari titik dengan kurva tersebut. Dalam daerah ini permintaan adalah Elastis. Dan setiap titik yang berada di sebelah kanan P, maka besarnya adalah

$$\eta_{xx} = \frac{P1D'}{DPI} < 1$$

Dalam daerah ini berarti permintaan tersebut inelastis.

3.4.3 faktor yang mempengaruhi Elastisitas harga

penentuan suatu barang alastis atau inelasis adalah sangat penting, pada pokoknya ada empat factor yang menyebabkan mengapa elastisitas untuk berbagai macam komoditi berbeda-beda. Faktor-faktor tersebut adalah:

1. tersedia atau tidaknya barang pengganti yang baik di pasar
2. jumlah penggunaan dari barang tersebut.
3. jenis barang dalam pola preferensi konsumen.
4. periode waktu di mana konsumen membutuhkan barang tersebut.

Semakin banyak dan baik dan baik barang pengganti di pasar maka cenderung akan semakin besar pula elastisitas harga untuk barang tersebut. Sebaliknya, semakin sedikit dan tidak sempurna barang pengganti tersedia di pasar, maka cenderung akan semakin kecil elastisitas harga yang bersangkutan.

3.4.4 Elastisitas harga silang

Elastisitas harga silang adalah pengukuran tentang derajat kepekaan relatif dari jumlah barang yang di minta sebagai akibat adanya perubahan tingkat harga barang yang lain. Dengan kata lain elastisitas silang adalah perubahan proporsional dari dari jumlah barang X yang di minta konsumen di bagi dengan proporsional dari harga barang Y⁷.

Secara matematis elastisitas silang dapat diformulasikan sebagai berikut:

⁷ *Ibid.* Hal 88

$$\eta_{xy} = \frac{\Delta q_x}{q_x} : \frac{\Delta p_y}{p_y} = - \frac{\Delta q_x}{\Delta p_y} : \frac{p_y}{q_x}$$

di mana q_x adalah jumlah barang X yang di minta konsumen dalam unit waktu tertentu, p_y adalah tingkat harga barang Y perunit dari dan Δ adalah perubahan yang relatif kecil. Berdasarkan koefisien koefisien elastisitas silang ini hubungan antara kedua barang dapat diklasifikasikan menjadi dua macam, yaitu bila $\eta_{xy} > 0$ maka kedua barang tersebut mempunyai hubungan saling mengganti. Dan bila $\eta_{xy} < 0$ kedua barang itu mempunyai hubungan saling melengkapi.

3.4.5 Elastisitas Pendapatan

Elastisitas pendapatan adalah tingkat perubahan relatif dari jumlah barang yang di minta konsumen karena adanya perubahan penghasilan. Dengan kata lain, elastisitas penghasilan adalah perubahan proporsional dari jumlah barang yang di minta di bagi dengan perubahan proporsional perubahan penghasilan secara nominal.⁸

Secara simbolis, elastisitas pendapatan ini dapat diformulasikan sebagai berikut:

$$\eta_M = \frac{\Delta q}{q} : \frac{\Delta M}{M} = \frac{\Delta q}{\Delta M} : \frac{M}{q}$$

dimana M menunjukkan tingkat penghasilan konsumen, q menunjukkan jumlah barang yang di minta dan Δ menunjukkan jumlah perubahan. Berdasarkan besarnya elastisitas penghasilan, komoditi dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis yaitu: kebutuhan pokok (*necessities*) dan luks (*luxuries*). Bila elastisitas penghasilan sangat kecil (lebih kecil dari satu), maka jumlah barang yang di minta

⁸*ibid.* Hal. 89.

konsumen tidak responsif terhadap adanya perubahan penghasilan. Tingkat konsumsi tidak begitu jauh berbeda pada berbagai tingkat penghasilan. Komoditi dengan tingkat elastisitas penghasilan kecil seperti ini di sebut barang kebutuhan pokok. Di lain pihak, komoditi yang mempunyai elastisitas penghasilan besar dari satu maka, diklasifikasikan sebagai barang luks.

Dari kajian di atas dapat di tarik kesimpulan bahwa permintaan terhadap barang khususnya perumahan akan berbeda-beda tingkat elastisitasnya. Hal yang dapat mempengaruhi antara lain:

a) Tingkat kemudahan mencari rumah karena ada persaingan.

Dalam sebuah perekonomian, jika semakin banyak persaingan, maka akan semakin ketat penawaran yang dilakukan oleh pihak pengembang, sehingga memungkinkan konsumen untuk menentukan pilihan ke pengembang lainnya sebagai alternatif pilihan (mengganti pilihan satu dengan lainnya), maka permintaan terhadap rumah tersebut cenderung bersifat elastis, artinya perubahan dalam harga rumah tersebut sedikit saja akan menimbulkan perubahan yang besar terhadap jumlah rumah penggantinya. Dan sebaliknya permintaan terhadap rumah yang tidak banyak penggantinya akan cenderung bersifat inelastis.

b) Besarnya proporsi pendapatan yang digunakan.

Jika konsumen menganggarkan pendapatannya dengan proporsi yang besar untuk membeli satu unit rumah, maka permintaan akan barang tersebut akan semakin elastis.

c) Jangka waktu analisa.

Jangka waktu analisa yang di maksud adalah kesempatan konsumen untuk mengetahui informasi-informasi atau perubahan-perubahan yang terjadi di pasar. Jika makin pendek atau semakin tidak ada kesempatan bagi konsumen untuk mengetahui informasi-informasi pasar, maka permintaan terhadap suatu perumahan akan semakin tidak elastis. Dan sebaliknya semakin panjang jangka waktu analisa, maka semakin banyak perubahan-perubahan yang di ketahui konsumen, sehingga permintaan terhadap perumahan akan semakin elastis.

d) Tujuan membeli perumahan

Tujuan yang di maksud adalah konsumen membeli sebagai kebutuhan pokok (tempat tinggal), untuk disewakan, atau untuk di jual di kemudian hari. Apabila perumahan yang di maksud akan disewakan atau akan di jual lagi di kemudian hari, maka permintaan akan cenderung lebih elastis (perubahan harga sedikit saja akan diikuti oleh perubahan kuantitas yang di minta dalam jumlah yang lebih banyak). Tetapi sebaliknya kalau perumahan yang dimaksudkan adalah untuk kebutuhan tempat tinggal dengan kata lain sebagai kebutuhan pokok (asumsi kebutuhan pokok tersebut adalah kebutuhan yang sangat mendesak), permintaan cenderung bersifat inelastis (perubahan harga yang tidak banyak berpengaruh terhadap perubahan jumlah yang di minta).

BAB IV

GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN

4.1 Kondisi Umum Daerah

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara $107^{\circ} 15' 03''$ dan $107^{\circ} 29' 30''$ Bujur Timur, $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 30''$ Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta. Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km², dengan jarak terjauh Utara - Selatan 32 Km, Timur - Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun.

4.2 Jalur Lintas Daerah

Berdasar jalur lintas antar daerah, kondisi wilayah Kabupaten Sleman dilewati jalur jalan negara yang merupakan jalur ekonomi yang menghubungkan Sleman dengan kota pelabuhan (Semarang, Surabaya, Jakarta). Jalur ini melewati wilayah Kecamatan Prambanan, Kalasan, Depok, Mlati, dan Gamping. Selain itu, wilayah Kecamatan Depok, Mlati dan Gamping juga dilalui jalan lingkar yang merupakan jalan arteri primer. Untuk wilayah-wilayah kecamatan merupakan wilayah yang cepat berkembang, yaitu dari pertanian menjadi industri, perdagangan dan jasa.

4.3 Pusat Pertumbuhan

Berdasarkan pusat-pusat pertumbuhan wilayah Kabupaten Sleman merupakan wilayah hulu kota Yogyakarta. Berdasar letak kota dan mobilitas kegiatan masyarakat, dapat dibedakan fungsi kota sebagai berikut :

- a) Wilayah aglomerasi (perkembangan kota dalam kawasan tertentu). Karena perkembangan kota Yogyakarta, maka kota-kota yang berbatasan dengan kota Yogyakarta yaitu Kecamatan Depok, Gamping serta sebagian wilayah Kecamatan Ngaglik dan Mlati merupakan wilayah aglomerasi kota Yogyakarta.
- b) Wilayah sub urban (wilayah perbatasan antar desa dan kota). Kota Kecamatan Godean, Sleman, dan Ngaglik terletak agak jauh dari kota Yogyakarta dan berkembang menjadi tujuan/arah kegiatan masyarakat di wilayah Kecamatan sekitarnya, sehingga menjadi pusat pertumbuhan dan merupakan wilayah sub urban.
- c) Wilayah fungsi khusus atau wilayah penyangga (buffer zone). Kota Kecamatan Tempel, Pakem dan Prambanan merupakan kota pusat pertumbuhan bagi wilayah sekitarnya dan merupakan pendukung dan batas perkembangan kota ditinjau dari kota Yogyakarta.

4.4 Perumahan di Kabupaten Sleman

Awal mula meningkatnya bisnis properti di Daerah Kabupaten Sleman, dipicu oleh banyaknya perguruan tinggi sebagai lembaga formal yang menyerap begitu banyaknya pendatang ke daerah ini. Sehingga mendorong masyarakat yang secara tradisional menyiapkan tempat untuk disewakan, baik dalam bentuk kos-kosan maupun rumah yang dengan sengaja dikontrakkan. kepada pendatang yang pada umumnya adalah mahasiswa dari berbagai daerah di Indonesia. Bahkan saat ini kegiatan masyarakat yang sebelumnya kurang begitu respek mengontrakkan rumahnya, sekarang keadaan itu berubah. Dimana masyarakat sekarang ini dengan sengaja menyewakan tempatnya kepada para pendatang yang pada umumnya adalah mahasiswa. Kemunculan perumahan di Daerah Kabupaten Sleman diawali pada tahun 1980-an, beberapa perumahan yang berdiri mengawali tumbuh kembangnya pengembangan properti di Daerah Kabupaten Sleman adalah PERUMNAS. Seperti Condong Catur, Minomartani, Sedayu dan lainnya. Sampai pada akhirnya perkembangan properti mulai marak sampai saat ini. Respon yang begitu besar membuat para pengembang (Developer) semakin antusias dalam menanamkan modalnya untuk sektor properti. Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya Kabupaten Sleman mempunyai banyak sekali keunggulan dalam perkembangan bisnis properti, diantaranya jumlah perguruan tinggi terbanyak di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah di Kabupaten Sleman. Selain itu kondisi daerah yang relatif aman, bersahabat, serta kesuburan tanahnya yang bagus memicu minat masyarakat dari luar daerah untuk menetap (bertempat tinggal)

setelah masa pensiun. Sehingga akhirnya permintaan properti residensial tidak bisa di tunda lagi.

4.4.1 Karakteristik Perumahan

4.4.1.1 Perumahan tipe Sederhana

Seperti halnya daerah-daerah lain, Kabupaten Sleman mempunyai karakteristik tersendiri dalam model pengembangan properti. Sebelumnya para pengembang membangun perumahan secara langsung, ini terlihat dari contoh PERUMNAS, dimana masyarakat membeli perumahan sudah dalam keadaan jadi. Tetapi pada perkembangannya, sekarang ini system seperti itu terbukti tidak efektif, sehingga para pengembang menawarkan dengan system dan pola baru yaitu system pesan bangun. Hal ini terbukti efektif karena masyarakat lebih leluasa menentukan model dan bentuk perumahan sesuai dengan keinginannya. Konsep properti saat ini lebih mengacu kepada perumahan tipe menengah, walaupun masih ada beberapa pengembang yang membangun perumahan tipe 21, seperti Pesona Harapan 1 dan 2 di daerah Godean. Hanya saja tipe 21, 36, 45 dan 54 pada saat ini kurang begitu menonjol, tidak seperti era pertama kali pada saat perumahan mulai berdiri. Dimana kebanyakan dari pengembang membuat rumah banyak nya tipe sederhana yaitu 21,36,45,dan 54. perbedaan rumah dengan karakter perumahan sederhana pada saat ini adalah perumahan tipe sederhana atau perumahan yang mempunyai tipe di bawah 54, rata-rata di gabung lokasinya dengan perumahan tipe menengah atau diatas tipe 54, seperti perumahan Jambusari Indah, Villa Gading Estate. Hal ini dimaksudkan agar masyarakat lebih variatif dalam memilih perumahan (banyak pilihan).

4.4.1.2 Perumahan tipe Menengah

Adapun yang tergolong perumahan menengah diantaranya, Jambusari Indah, Villa Gading Estate, Citra Kedaton, Taman Pratama, Sleman Pratama dan masih banyak lagi. Untuk menemukan perumahan tipe menengah sekarang ini tidak sulit karena hampir seluruh Developer membangun berbagai jenis variasi perumahan bertipe sedang (Menengah). Kebanyakan tipe perumahan tipe menengah bervariasi dari mulai ukuran 54 sampai dengan 70. bentuk dan modelnya juga bervariasi, ini dikarenakan adanya sistem pesan bangun. Sehingga masyarakat lebih leluasa dalam menentukan model dan bentuk yang diinginkan. Pada tipe sedang umumnya jumlah kamar lebih dari dua, karena dikondisikan dengan jumlah keluarga yang menempatinnya.

4.5 Pengaruh Lokasi terhadap Perumahan

Daerah Kabupaten Sleman mempunyai struktur daerah pengembangan yang bervariasi, dengan begitu lokasi perumahan nantinya diarahkan kepada daerah pengembangan pemukiman. Harga perumahan mempunyai andil penting dalam letak dan lokasi perumahan. Beberapa wilayah disediakan untuk fungsi-fungsi tertentu yang berorientasi pada pembangunan struktur dan perencanaan infrastruktur. Table berikut merupakan gambaran orientasi pengembangan daerah di Kabupaten Sleman.

Tabel 4.1
Orientasi Pengembangan Wilayah Daerah Kabupaten Sleman

Wilayah Kabupaten Sleman	Fungsi
<i>Jl, Magelang</i>	Industri sedang, Jasa/Perdagangan, Pertanian
<i>Zona Barat</i>	Pertanian, Perumahan, Industri Kecil
<i>Zona Utara</i>	Pertanian, Pendidikan, Perumahan, Pariwisata
<i>Zona Timur</i>	Pariwisata, Perdagangan, Pendidikan

Sumber: Yogyakarta Urban Development Project, 2001

Dari tabel diatas disebutkan orientasi pengembangan daerah Kabupaten Sleman untuk perumahan difokuskan terhadap zona barat, dan zona utara. Sedangkan kawasan timur dan jalan magelang lebih difokuskan terhadap pengembangan industri, perdagangan, dan pariwisata. Walaupun sektor perumahan diarahkan ke zona utara dan barat. Tetap saja harga perumahan saat ini ditentukan oleh seberapa dekat perumahan tersebut dengan lembaga instansi seperti universitas atau lembaga pendidikan lainnya.

4.6 Jumlah Rumah Terbangun dan Terjual

Kabupaten Sleman memberikan kontribusi yang besar terhadap perkembangan bisnis properti residensial di Daerah Istimewa Yogyakarta. Terlihat dari peningkatan yang cukup berarti selama triwulan III-2003 (Tabel 4.3). jumlah rumah yang dibangun dan yang terjual mengalami peningkatan masing-masing sebesar 19.60% dan 30.87 dibandingkan triwulan sebelumnya. Laju pertumbuhan tersebut masih lebih tinggi jika dibandingkan laju pertumbuhan triwulan II-2003 yang tercatat masing-masing 6.83% dan 29.25%.

Sama dengan kondisi sebelumnya, relatif tingginya laju peningkatan jumlah rumah terjual dibandingkan dengan laju peningkatan jumlah rumah yang dibangun selama triwulan. Laporan tersebut menunjukkan bahwa untuk

memenuhi peningkatan permintaan, para pengembang cenderung menjual stok rumah yang telah tersedia daripada membangun unit rumah baru. Gejala ini terutama terlihat pada penjualan tipe rumah sederhana dengan luas dibawah 70 m² di mana laju peningkatan jumlah rumah yang terjual jauh melebihi laju peningkatan jumlah rumah yang di bangun. Seperti misalnya untuk tipe rumah dengan luas bangunan 37 sampai 45 m², meskipun jumlah rumah yang di bangun menurun sebesar 5.08% namun dalam periode yang sama jumlah rumah yang berhasil di jual para developer meningkat sebesar 5.55% dibandingkan dengan triwulan sebelumnya.

Table 4.2
Sumbangan Tipe Bangunan terhadap Kenaikan atau Penurunan Jumlah rumah yang di bangun dan jumlah rumah yang terjual

Tipe Bangunan (m ²)	Sumbangan terhadap Kenaikan/Penurunan			
	Rumah Dibangun		Rumah Terjual	
	Trw.II-2002	Trw.III-2003	Trw.II-2002	Trw.III-2003
21-35	1.59%	0.48%	18.45%	4.30%
36	0.66%	0.93%	-0.03%	0.79%
37-45	1.64%	-5.08%	0.36%	5.55%
46-55	1.82%	-2.45%	0.96%	6.57%
56-69	-0.20%	3.44%	0.05%	5.30%
70	1.22%	0.29%	7.32%	0.66%
71-90	-2.65%	20.74%	0.00%	10.37%
91-120	-2.74%	-1.08%	0.00%	-2.99%
121-150	0.00%	-0.25%	0.15%	0.34%
151-200	5.64%	2.63%	1.83%	0.56%
Diatas 200	5.64%	2.63%	1.83%	0.56%
Total	6.83%	19.60%	29.25%	30.87%

Sumber: Bank Indonesia Yogyakarta. Data Primer diolah

Pada triwulan III-2003, tipe rumah yang memiliki sumbangan besar terhadap peningkatan jumlah rumah yang terjual adalah tipe rumah dengan luas 71-90 m². tipe rumah tersebut memberikan sumbangan terhadap total peningkatan sebesar 10.37%, yang selanjutnya diikuti oleh tipe rumah 46-55 m², 37-45 m² dan

56-69 m² yang masing-masing menyumbang sebesar 6.57%, 5.55% dan 5.30%. sementara itu, tipe rumah yang memberikan sumbangan negatif terhadap peningkatan jumlah rumah yang terjual adalah tipe 70 m² yang tercatat menurun 0.66% dan tipe 90-120 m² yang turun menjadi 2.99%. meskipun tipe rumah 71-90 m² tercatat sebagai pemberi sumbangan positif terbesar terhadap total peningkatan jumlah rumah yang terjual, namun secara rata-rata dapat dikatakan bahwa kegiatan penjualan tipe rumah menengah kebawah nampaknya masih mendominasi pasar property residensial di Wilayah DIY. Khususnya di Kabupaten Sleman.

4.7 Perkembangan Harga Rumah

Harga rumah tinggal pada triwulan III-2003, secara umum tidak mengalami perubahan yang cukup besar dan dapat dikatakan relatif stabil, yaitu hanya meningkat sebesar 2.33%, meskipun permintaan terhadap rumah terjadi peningkatan yang cukup signifikan dalam triwulan laporan. Hal ini dimungkinkan karena stok rumah tunggal yang tersedia masih dapat memenuhi peningkatan kebutuhan atau permintaan terhadap rumah tinggal khususnya tipe menengah dan kecil. Peningkatan harga rumah tinggal berdasarkan survei tersebut memiliki laju peningkatan yang tidak jauh berbeda dengan laju peningkatan IHK untuk sector perumahan tercatat sebesar 2.88% dibandingkan triwulan sebelumnya.

Table 4.3
Sumbangan Tipe Bangunan terhadap kenaikan dan penurunan Harga Rumah

Tipe Bangunan (m ²)	Sumbangan	
	Triwulan II-2003	Triwulan III-2003
21-35%	0.00%	0.13%
36	0.19%	1.38%
37-45	0.04%	0.24%
46-55	0.06%	0.24%
56-69	-0.03%	0.06%
70	0.01%	0.10%
71-90	0.00%	0.10%
91-120	0.00%	0.07%
121-150	0.00%	0.02%
151-200	0.03%	0.00%
Diatas 200	0.28%	0.00%
Total	0.59%	2.33%

Sumber: Bank Indonesia Yogyakarta, data primer diolah

Terlihat dari data yang disajikan dalam table 4.4, secara keseluruhan harga rumah disemua tipe tidak mengalami perubahan pada triwulan laporan, yakni rata-rata memberikan kontribusi terhadap total laju peningkatan harga rumah yang tercatat di bawah 0.30% dibandingkan dengan triwulan sebelumnya, kecuali tipe rumah dengan luas 36 m² yang memberikan sumbangan terbesar terhadap total peningkatan harga rumah. Dalam triwulan laporan, tipe rumah tersebut memberikan kontribusi sebesar 1.38%. Sementara itu, tipe rumah dengan luas bangunan diatas 151 m² tidak mengalami perubahan.

4.8 Perkembangan Harga Tanah

Penentuan harga pada pasar properti sangat tergantung pada luas tanah, lebar depan, bentuk tanah, lokasi dan aspek legalita. Peraturan-peraturan pemerintah yang terkait dengan harga tanah adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sebuah acuan yang dipakai untuk menentukan besarnya pajak PBB (Pajak Bumi

dan Bangunan). Biasanya nilai NJOP lebih rendah dari harga yang berkembang dipasaran. Harga-harga tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya di Kabupaten Sleman berkembang sangat pesat karena tingginya permintaan. Harga tanah rata-rata tertinggi di dalam kota menurut NJOP mencapai Rp 2.176.000 per m². harga tertinggi berkisar antara Rp 5.000.000 – Rp 8.000.000 per m² di kawasan malioboro. Sedangkan untuk Kabupaten Sleman, khususnya untuk daerah perkembangan property residensial berkisar antara Rp 150.000- Rp 750.000 per m² nya.

Table 4.4
Harga Tanah di Daerah Kabupaten Sleman

Kabupaten Sleman	Penggunaan	Rp/ m ²
Jl. Kaliurang Km. 5-7	Perdagangan dan Industri	1.500.000 - 4.000.000
Jl. Kaliurang Km 7-9	Perdagangan dan Industri	750.000 – 1.500.000
Jl. Kaliurang Km > 9	Wilayah berkembang	150.000 – 750.000

Sumber: PT. Era Global Prima, 2001

Umumnya perkembangan property berkembang didataran wilayah berkembang. Penyebabnya adalah permintaan masyarakat yang memilih daerah-daerah areal perkembangan. Selain itu juga ada indikasi bahwa tingkat harga tanah yang relatif terjangkau, sehingga memungkinkan masyarakat lebih bisa untuk memperluas lahan pengembangan dari rumah yang dibelinya.

Seperti perkembangan harga rumah tempat tinggal, pada triwulan laporan, harga tanah tercatat mengalami perkembangan yang masih relatif syabil, yakni naik 2.83% dibandingkan pada triwulan II-2003.

Table 4.5
Sumbangan tipe Bangunan terhadap Kenaikan atau Penurunan Harga Tanah

Tipe Bangunan (m ²)	Sumbangan	
	Triwulan II-2003	Triwulan III-2003
21-35	0.00%	1.32%
36	0.00%	1.02%
37-45	0.03%	0.22%
46-55	0.11%	0.09%
56-69	0.06%	0.00%
70	0.07%	0.05%
71-90	0.00%	0.10%
91-120	0.00%	0.00%
121-150	0.03%	0.00%
151-200	0.00%	0.03%
Diatas 200	0.57%	0.00%
Total	0.88%	2.83%

Sumber: Bank Indonesia Yogyakarta. Data primer diolah

Dari tabel diatas perkembangan harga tanah lebih disebabkan banyak proyek untuk tipe rumah sederhana yaitu tipe 21-35 m² dan tipe 36 m² yang masing-masing tercatat memberikan sumbangan terhadap total kenaikan harga tanah sebesar 1.32% dan 1.02%. sementara itu harga untuk tipe rumah tinggal lainnya hanya mengalami sedikit peningkatan, yakni dibawah 0.30%. sedangkan harga tanah untuk beberapa tipe rumah menengah keatas tidak berubah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa bisnis properti residensial berpengaruh terhadap perkembangan aktivitas perekonomian daerah Kabupaten Sleman selama triwulan III-2003 terutama terjadi pada bisnis rumah sederhana, sementara perkembangan bisnis rumah kelompok menengah dan mewah tidak terlalu responsive terhadap fluktuasi perekonomian Kabupaten Sleman.

BAB V

ANALISIS DATA

5.1 Gambaran Umum Responden

5.1.1 Karakteristik Responden

Karakteristik responden dalam penelitian ini meliputi jenis kelamin, pendidikan terakhir, pekerjaan, dan umur.

Tabel 5.1
Jenis Kelamin Responden

Jenis Kelamin	Jumlah Responden	
	Jumlah	%
Laki-laki	64	64 %
Perempuan	36	36 %
Jumlah	100	100 %

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.1, dapat diketahui untuk responden dengan jenis kelamin laki-laki sebanyak 64 orang (64 %), sedangkan untuk responden dengan jenis kelamin perempuan sebanyak 36 orang (36 %). Hal ini menunjukkan bahwa responden sebagian besar adalah memiliki jenis kelamin laki-laki.

Tabel 5.2
Pendidikan Responden

Pendidikan	Jumlah Responden	
	Jumlah	%
SLTP	5	15 %
SLTA/Sederajat	23	33 %
Diploma	32	32 %
S-1	28	8 %
S-2	22	2 %
Jumlah	100	100 %

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.2, dapat diketahui responden dengan pendidikan terakhir SLTP sebanyak 5 orang (5 %), SMU/Sederajat sebanyak 23 orang (23 %), Diploma sebanyak 32 orang (32 %), Strata 1 sebanyak 28 orang (28 %), dan Strata 2 sebanyak 22 orang (22%). Hal ini menunjukkan bahwa responden sebagian besar adalah berpendidikan terakhir S1 (Strata 1).

Tabel 5.3
Pekerjaan Responden

Pekerjaan	Jumlah Responden	
	Jumlah	%
Pegawai Swasta	16	16 %
Dosen	17	17 %
PNS/ABRI	15	15 %
Wiraswasta	40	40 %
Lain-lain	12	12 %
Jumlah	100	100 %

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.3, dapat diketahui responden yang bekerja sebagai pegawai swasta sebanyak 16 orang (16 %), dosen sebanyak 17 orang (17 %), PNS/ABRI sebanyak 15 orang (15 %), wiraswasta sebanyak 40 orang (40 %), dan lain-lain sebanyak 12 orang (12 %). Hal ini menunjukkan bahwa responden sebagian besar mempunyai pekerjaan sebagai wiraswasta.

Tabel 5.4
Umur Responden

Umur	Jumlah Responden	
	Jumlah	%
< 30 tahun	19	19 %
30 – 34 tahun	22	22 %
35 – 39 tahun	28	28 %
40 – 44 tahun	20	20 %
> 45 tahun	11	11 %
Jumlah	100	100 %

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.4, dapat diketahui umur responden yang kurang dari 30 tahun sebanyak 19 orang (19 %), 30 tahun – 34 tahun sebanyak 22 orang (22 %), 35 – 39 tahun sebanyak 28 orang (28 %), 40 – 44 tahun sebanyak 20 orang (20 %), dan lebih dari 45 tahun sebanyak 11 orang (11 %). Hal ini menunjukkan bahwa responden sebagian besar berumur 35 tahun s/d 39 tahun.

5.1.2 Deskripsi Data Variabel

a. Variabel Pendapatan (X)

Berikut ini adalah Tabel 5.5 mengenai hasil jawaban responden tentang variabel pendapatan.

Tabel 5.5
Jawaban Responden tentang Variabel Pendapatan

Pendapatan (Rp)	Jumlah	%
1.000.000 s/d 2.000.000	50	50
2.100.000 s/d 3.000.000	18	18
3.100.000 s/d 4.000.000	20	20
4.100.000 s/d 5.000.000	12	12
Jumlah	100	100

Sumber : Data Primer, diolah 2004.

Berdasarkan Tabel 5.5 di atas dapat dilihat bahwa dari 100 orang responden yang diambil sebagai sampel, sebanyak 50 orang (50 %) mempunyai pendapatan Rp.1000.000 s/d Rp.2000.000, 18 orang (18 %) mempunyai pendapatan Rp.2100.000 s/d Rp.3000.000, 20 orang (20 %) mempunyai pendapatan Rp.3100.000 s/d Rp.4000.000, dan 12 orang (12 %) mempunyai pendapatan Rp.4100.000 s/d Rp.5000.000.

b. Variabel Jumlah Keluarga (JK)

Berikut ini adalah Tabel 5.6 mengenai hasil jawaban responden tentang variabel jumlah keluarga.

Tabel 5.6
Jawaban Responden tentang Variabel Jumlah Keluarga

Jumlah Keluarga (Orang)	Jumlah	%
2 Orang	20	20
3 Orang	29	29
4 Orang	27	27
5 Orang	18	18
6 Orang	6	6
Jumlah	100	100

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.6 di atas dapat dilihat bahwa dari 100 responden yang diambil sebagai sampel, yang memiliki 2 anggota keluarga sebanyak 20 orang (20 %), memiliki 3 anggota keluarga sebanyak 29 orang (29 %), memiliki 4 anggota keluarga sebanyak 27 orang (27 %), memiliki 5 anggota keluarga sebanyak 18 orang (18 %), dan memiliki 6 anggota keluarga sebanyak 6 orang (6 %).

c. Variabel Harga Properti (P)

Berikut ini adalah Tabel 5.7 mengenai hasil jawaban responden tentang variabel harga properti.

Tabel 5.7
Jawaban Responden tentang Variabel Harga Properti

Harga Properti (Rp)	Jumlah	%
40.000.000	9	9
60.000.000	14	14
85.000.000	29	29
110.000.000	27	27
150.000.000	17	17
200.000.000	3	3
Jumlah	100	100

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.7 di atas dapat dilihat bahwa dari 100 responden yang diambil sebagai sampel, properti dengan harga Rp.40.000.000 sebanyak 9 orang (9 %), properti dengan harga Rp.60.000.000 sebanyak 14 orang (14 %), properti dengan harga Rp.85.000.000 sebanyak 29 orang (29 %), properti dengan harga Rp.110.000.000 sebanyak 27 orang (27 %), properti dengan harga Rp.150.000.000 sebanyak 17 orang (17 %), dan properti dengan harga Rp.200.000.000 sebanyak 3 orang (3 %). Dari data tersebut diatas juga dapat disimpulkan bahwa rata-rata harga perumahan untuk tipe rumah sederhana adalah Rp 85.000.000, sedangkan untuk tipe menengah rata-rata harga yang dibeli adalah Rp 150.000.000.

d. Variabel Tingkat Suku Bunga (I)

Berikut ini adalah Tabel 5.8 mengenai hasil jawaban responden tentang variabel tingkat suku bunga.

Tabel 5.8
Jawaban Responden tentang Variabel Tingkat Suku Bunga

Tingkat Suku Bunga (%)	Jumlah	%
7,23	42	42
13,5	27	27
28,0	31	31
Jumlah	100	100

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.8 di atas dapat dilihat bahwa dari 100 responden yang diambil sebagai sampel, properti dengan tingkat suku bunga 7,23 % sebanyak 42 orang (42 %), properti dengan tingkat suku bunga 13,5 % sebanyak 27 orang (27 %), dan properti dengan tingkat suku bunga 28 % sebanyak 31 orang (31 %)

e. Variabel Jangka Waktu Kredit (JW)

Berikut ini adalah Tabel 5.9 mengenai hasil jawaban responden tentang variabel jangka waktu kredit.

Tabel 5.9
Jawaban Responden tentang Variabel Jangka Waktu Kredit

Jangka Waktu Kredit (Th)	Jumlah	%
5	32	32
10	27	27
15	41	41
Jumlah	100	100

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.9 di atas dapat dilihat bahwa dari 100 responden yang diambil sebagai sampel, jangka waktu kredit KPR 5 tahun sebanyak 32 orang (32 %), jangka waktu kredit KPR 10 tahun sebanyak 27 orang (27 %), dan jangka waktu kredit KPR 15 tahun sebanyak 41 orang (41 %).

f. Permintaan Properti (Yi)

Berikut ini adalah Tabel 5.10 mengenai hasil jawaban responden tentang permintaan properti :

Tabel 5.10
Jawaban Responden tentang Permintaan Properti

Permintaan Properti (Type)	Jumlah	%
≤ 54	79	79
> 54 s/d 70	21	21
Jumlah	100	100

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 5.10 di atas dapat dilihat bahwa dari 100 responden yang diambil sebagai sampel, permintaan properti kurang dari atau sama dengan type 54 sebanyak 79 orang (79 %), dan permintaan properti lebih dari type 54 sebanyak 21 orang (21 %).

5.2 Deskripsi Data

Dalam penelitian ini menggunakan lima variabel bebas yaitu tingkat pendapatan (X), jumlah anggota keluarga (JK), harga properti (P), tingkat suku bunga KPR (I), dan jangka waktu kredit perumahan (JW). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer sebanyak 100 sampel yang diperoleh secara langsung dari responden yang mengunjungi even pameran properti melalui wawancara dan kuesioner atau daftar pertanyaan.

Proses pengolahan data dilakukan dengan bantuan komputer yaitu dengan SPSS 11.0. Model yang digunakan dalam penelitian ini adalah model peluang linier, dapat dituliskan sebagai berikut :

$$Y_i = \alpha_0 + \alpha_1 X + \alpha_2 JK + \alpha_3 P + \alpha_4 I + \alpha_5 JW + u_i$$

Y_i = Variabel Dummy, diartikan sebagai pemilihan menurut tipe rumah.

1 → Memilih rumah tipe menengah (> tipe 54 s/d 70)

0 → Memilih rumah tipe sederhana (\leq tipe 54)

α_0 = Konstanta

X = Rata-rata pendapatan individu perbulan (Rupiah)

JK = Jumlah anggota keluarga (orang)

P = Harga properti (rupiah)

I = Tingkat suku bunga KPR (persen)

JW = Jangka waktu kredit perumahan (tahun)

$\alpha_1.. \alpha_5$ = Koefisien regresi masing-masing variabel

5.2.1. Hasil Analisis Regresi

Analisis data di maksud untuk mengetahui seberapa besar pengaruh tingkat pendapatan (X), jumlah anggota keluarga (JK), harga properti (P), tingkat suku bunga KPR (I), dan jangka waktu kredit perumahan (JW) terhadap permintaan properti (Y_i). Hasil regresi yang diolah dengan SPSS 11.0 dapat dilihat pada Tabel berikut ini :

Tabel 5.11
Hasil Analisis Regresi

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-4.531	2.008		-2.256	.026
	Pendapatan	.367	.137	.427	2.674	.009
	Jumlah Keluarga	.259	.099	-.215	2.614	.010
	Harga Properti	-.906	.127	-1.039	-7.142	.000
	Tingkat Suku Bunga	-.291	.068	-.459	-4.261	.000
	Jangka Waktu Kredit	.724	.131	.718	5.513	.000

a. Dependent Variable: Permintaan Properti

Std. Error of Est. = 0,237
 Adjusted R Squared = 0,666
 R Squared = 0,682
 Durbin-Watson Stat = 2,191

Multiple R = 0,826
 F Ratio = 40,398
 Probabilitas = 0,000

Dengan uji satu sisi (*one tail test*)

T-tabel dengan $\alpha = 5\%$

T-tabel = $t_{\alpha} df(n-k)$

T-Tabel = $t_{0,05} df(95)$

= 1,985

F-tabel dengan $\alpha = 5\%$

F-tabel = $f_{\alpha} ; k-1 ; n-k$

F-Tabel = $f_{0,05} ; 4 ; 95$

= 2,700

Berdasarkan hasil tersebut, diperoleh persamaan regresi sebagai berikut :

$$Y_i = \alpha_0 + \alpha_1 X + \alpha_2 JK + \alpha_3 P + \alpha_4 I + \alpha_5 JW + u_i$$

$$Y_i = -4,531 + 0,367X + 0,259JK - 0,906P - 0,291I + 0,721JW$$

5.3 Pengujian Statistik

Pengujian statistik terdiri dari uji t dan uji F. Uji t adalah untuk melihat tingkat signifikansi nilai koefisien estimasi secara individu dalam menerangkan variasi-variasi variabel terikat. Uji F untuk melihat tingkat signifikansi keseluruhan variabel independen terhadap variabel dependen. Sedangkan uji R-Squared (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variabel independen dengan variabel dependen.

5.3.1. Pengujian Koefisien regresi secara Individu (Uji t)

a. Pengujian Koefisien Regresi Terhadap Pendapatan (X)

$H_0 : \beta = 0$, artinya variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

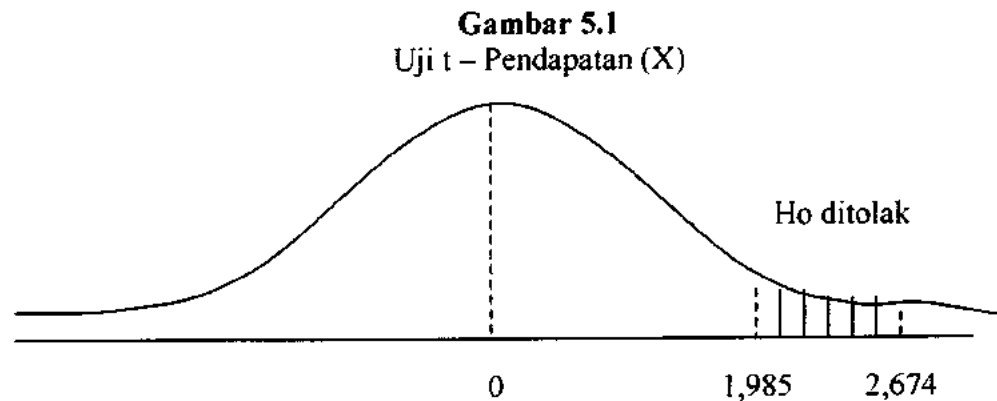
$H_a : \beta > 0$, artinya variabel independen berpengaruh positif dan nyata terhadap variabel dependen.

Jika $t\text{-hitung} < t\text{-tabel}$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak, yang artinya variabel pendapatan (X) tidak mempengaruhi permintaan properti (Y_i) secara signifikan.

Jika $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$ maka H_a diterima dan H_0 ditolak, yang artinya variabel pendapatan (X) mempengaruhi permintaan properti (Y_i) secara signifikan.

Tanda koefisien regresi pendapatan (X) adalah sebesar 0,367, dan dari hasil perhitungan regresi diperoleh nilai $t\text{-hitung}$ sebesar 2,674 dengan menggunakan $\alpha = 5\%$ maka diperoleh $t\text{-tabel}$ sebesar 1,985. Karena $t\text{-hitung}$ (2,674) $>$ $t\text{-tabel}$ (1,985) maka H_a diterima dan H_0 ditolak, yang berarti

bahwa pendapatan berpengaruh secara nyata terhadap permintaan properti atau ada pengaruh positif dan signifikan antara rata-rata pendapatan individu (X) dengan permintaan properti (Yi).



b. Pengujian Koefisien Regresi Terhadap Jumlah Keluarga (JK)

Ho : $\beta = 0$, artinya variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

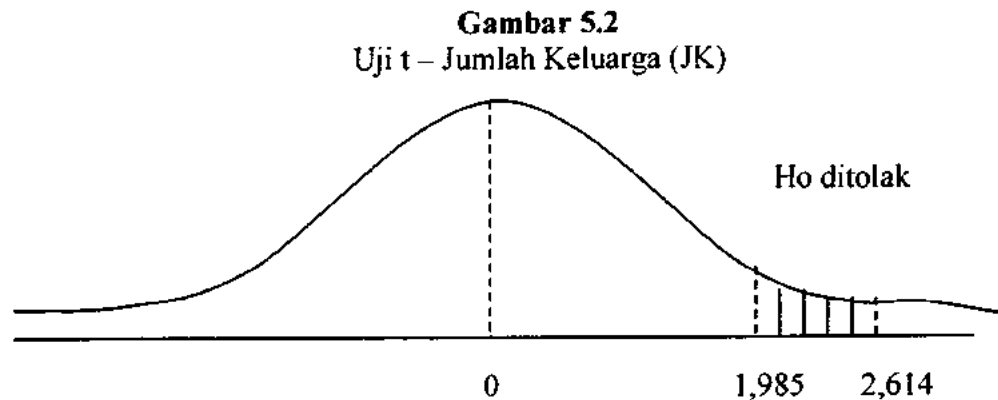
Ha : $\beta > 0$, artinya variabel independen berpengaruh positif dan nyata terhadap variabel dependen.

Jika t-hitung < t-tabel maka Ho diterima dan Ha ditolak, yang artinya variabel jumlah anggota keluarga (JK) tidak mempengaruhi permintaan properti (Yi) secara signifikan.

Jika t-hitung > t-tabel maka Ha diterima dan Ho ditolak, yang artinya variabel jumlah anggota keluarga (JK) mempengaruhi permintaan properti (Yi) secara signifikan.

Tanda koefisien regresi jumlah keluarga (JK) adalah sebesar 0,259, dan dari hasil perhitungan regresi diperoleh nilai t-hitung sebesar 2,614 dengan menggunakan $\alpha = 5\%$ maka diperoleh t-tabel sebesar 1,985. Karena t-hitung

(2,614) > t-tabel (1,985) maka H_a diterima dan H_o ditolak, yang berarti bahwa jumlah keluarga berpengaruh secara nyata terhadap permintaan properti atau ada pengaruh positif dan signifikan antara jumlah anggota keluarga (JK) dengan permintaan properti (Y_i).



c. Pengujian Koefisien Regresi Terhadap Harga Properti (P)

H_o : $\beta = 0$, artinya variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

H_a : $\beta < 0$, artinya variabel independen berpengaruh negatif dan nyata terhadap variabel dependen.

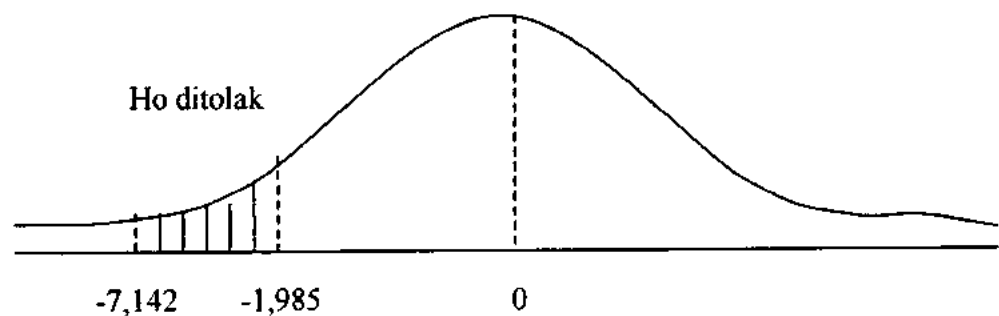
Jika $t\text{-hitung} < t\text{-tabel}$ maka H_o diterima dan H_a ditolak, yang artinya variabel harga properti (P) tidak mempengaruhi permintaan properti (Y_i) secara signifikan.

Jika $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$ maka H_a diterima dan H_o ditolak, yang artinya variabel harga properti (P) mempengaruhi permintaan properti (Y_i) secara signifikan.

Tanda koefisien regresi harga properti (P) adalah sebesar -0,906, dan dari hasil perhitungan regresi diperoleh nilai $t\text{-hitung}$ sebesar -7,142 dengan

menggunakan $\alpha = 5\%$ maka diperoleh t-tabel sebesar -1,985. Karena t-hitung (-7,142) > t-tabel (-1,985) maka H_a diterima dan H_0 ditolak, yang berarti bahwa harga properti berpengaruh secara nyata terhadap permintaan properti atau ada pengaruh negatif dan signifikan antara harga properti (P) dengan permintaan properti (Y_i).

Gambar 5.3
Uji t – Harga Properti (P)



d. Pengujian Koefisien Regresi Terhadap Tingkat Suku Bunga (I)

$H_0 : \beta = 0$, artinya variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

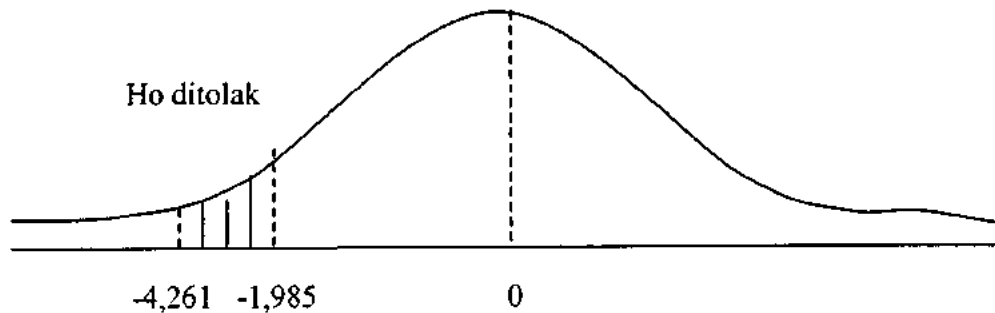
$H_a : \beta < 0$, artinya variabel independen berpengaruh negatif dan nyata terhadap variabel dependen.

Jika t-hitung < t-tabel maka H_0 diterima dan H_a ditolak, yang artinya variabel tingkat suku bunga (I) tidak mempengaruhi permintaan properti (Y_i) secara signifikan.

Jika t-hitung > t-tabel maka H_a diterima dan H_0 ditolak, yang artinya variabel tingkat suku bunga (I) mempengaruhi permintaan properti (Y_i) secara signifikan.

Tanda koefisien regresi tingkat suku bunga (I) adalah sebesar $-0,291$, dan dari hasil perhitungan regresi diperoleh nilai t-hitung sebesar $-4,261$ dengan menggunakan $\alpha = 5\%$ maka diperoleh t-tabel sebesar $-1,985$. Karena t-hitung ($-4,261$) > t-tabel ($-1,985$) maka H_a diterima dan H_0 ditolak, yang berarti bahwa tingkat suku bunga berpengaruh secara nyata terhadap permintaan properti atau ada pengaruh negatif dan signifikan antara tingkat suku bunga (I) dengan permintaan properti (Y_i).

Gambar 5.4
Uji t – Tingkat Suku Bunga (I)



e. Pengujian Koefisien Regresi Terhadap Jangka Waktu Kredit (JW)

$H_0 : \beta = 0$, artinya variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

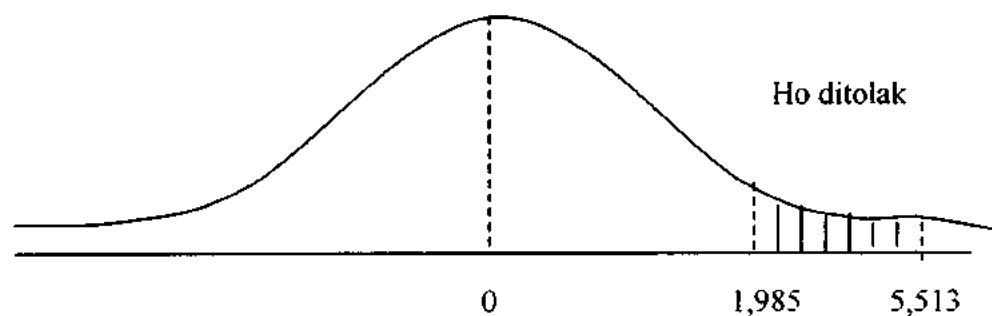
$H_a : \beta > 0$, artinya variabel independen berpengaruh positif dan nyata terhadap variabel dependen.

Jika t-hitung < t-tabel maka H_0 diterima dan H_a ditolak, yang artinya variabel jangka waktu kredit (JW) tidak mempengaruhi permintaan properti (Y_i) secara signifikan.

Jika $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$ maka H_a diterima dan H_0 ditolak, yang artinya variabel jangka waktu kredit (JW) mempengaruhi permintaan properti (Y_i) secara signifikan.

Tanda koefisien regresi jangka waktu kredit (JW) adalah sebesar 0,721, dan dari hasil perhitungan regresi diperoleh nilai $t\text{-hitung}$ sebesar 5,513 dengan menggunakan $\alpha = 5\%$ maka diperoleh $t\text{-tabel}$ sebesar 1,985. Karena $t\text{-hitung} (5,513) > t\text{-tabel} (1,985)$ maka H_a diterima dan H_0 ditolak, yang berarti bahwa jangka waktu kredit berpengaruh secara nyata terhadap permintaan properti atau ada pengaruh positif dan signifikan antara jangka waktu kredit (JW) dengan permintaan properti (Y_i).

Gambar 5.5
Uji t – Jangka Waktu Kredit (JW)



5.3.2. Pengujian Koefisien Regresi secara Serentak (Uji – F)

Pengujian ini untuk menguji secara keseluruhan model regresi (pendapatan, jumlah keluarga, harga properti, tingkat suku bunga, dan jangka waktu kredit) apakah berpengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen (permintaan properti).

Hipotesis yang diajukan :

Ho : $\beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = \beta_5 = 0$, artinya variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

Ha : $\beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \beta_4 \neq \beta_5 \neq 0$, artinya variabel independen berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

Jika $F\text{-hitung} > F\text{-tabel}$ maka Ho ditolak dan Ha diterima, hal ini berarti variabel independen (pendapatan, jumlah keluarga, harga properti, tingkat suku bunga, dan jangka waktu kredit) secara serentak mempengaruhi variabel terikat (permintaan properti) dengan signifikan.

Jika $F\text{-hitung} < F\text{-tabel}$ maka Ho diterima dan Ha ditolak, hal ini berarti variabel independen (pendapatan, jumlah keluarga, harga properti, tingkat suku bunga, dan jangka waktu kredit) secara serentak tidak mempengaruhi variabel terikat (permintaan properti) dengan signifikan.

Dengan menggunakan $\alpha = 5\%$ maka diperoleh F-tabel sebagai berikut :

F-tabel : $\alpha ; k - 1 ; n - k$
: 0,05 ; 4 ; 95
: 2,700

Berdasarkan perhitungan pada Tabel 4.12 maka diperoleh $F\text{-hitung} = 40,398$ dan dengan menggunakan $\alpha = 5\%$ dan dk (4;95) diperoleh $F\text{-tabel} = 2,700$, jadi $F\text{-hitung} (40,398) > F\text{-tabel} (2,700)$ maka dapat diambil kesimpulan menolak Ho dan menerima Ha sehingga dapat dikatakan bahwa secara serempak pendapatan, jumlah keluarga, harga properti, tingkat suku bunga, dan jangka waktu kredit berpengaruh secara nyata terhadap permintaan properti.

5.3.3 Koefisien Determinasi (R^2)

Untuk mengetahui besarnya pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat dapat dilihat dari besarnya R^2 . Koefisien determinasi ganda (R^2) = 0,682 menunjukkan bahwa ketepatan (*goodnes of fit*) dari hubungan fungsi tersebut adalah 0,682 artinya adalah 68,2 % variabel dependen (permintaan properti) dipengaruhi oleh variabel independen (X, JK, P, I, JW). Sedangkan sisanya sebesar 31,2 % dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model.

5.4 Uji Asumsi Klasik

5.4.1. Multikolinearitas

Salah satu asumsi model Regresi Linier Klasik ialah tidak adanya Multikolinearitas antara sesama Variabel bebas yang ada dalam model, atau dapat dikatakan tidak adanya hubungan linier yang sempurna antara Variabel bebas yang ada dalam model.

Uji Multikolinieritas dimaksudkan untuk mengetahui adanya hubungan yang sempurna antara variabel bebas dalam model Regresi. Salah satu cara mendeteksi Multikolonieritas adalah dengan melihat matrik korelasi antar variabel bebasnya. Menurut Damodar Gujarati (1993 : 335) jika korelasi antar variabel bebas dibawah angka 0,8 berarti tidak terdapat gejala Multikolonieritas.

Berikut ini Tabel 4.13 mengenai matrik korelasi antar variabel bebas :

Tabel 5.12
Matrik Korelasi Antar Variabel Bebas

Korelasi	Nilai Korelasi	Kesimpulan
X - JK	0,652	Tidak Ada Multikolinearitas
X - P	0,786	Tidak Ada Multikolinearitas
X - I	0,686	Tidak Ada Multikolinearitas
X - JW	-0,651	Tidak Ada Multikolinearitas
JK - P	0,672	Tidak Ada Multikolinearitas
JK - I	0,579	Tidak Ada Multikolinearitas
JK - JW	-0,592	Tidak Ada Multikolinearitas
P - I	0,619	Tidak Ada Multikolinearitas
P - JW	-0,747	Tidak Ada Multikolinearitas
I - JW	-0,731	Tidak Ada Multikolinearitas

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 4.10, dapat diketahui nilai korelasi antara variabel bebas kurang dari 0,8, maka tidak terjadi Multikolinearitas diantara variabel bebas.

5.4.2. Uji Heteroskedastisitas

Pengujian Heteroskedastisitas dengan menggunakan metode *Rank Spearman Corelation*, hasil pengujiannya dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 5.13
Uji Heteroskedastisitas

Variabel	Rs	t-hitung	t-tabel	Keterangan
X - residual	0,131	0,391	1,985	Tidak terjadi Heteroskedastisitas
JK - residual	0,071	0,729	1,985	Tidak terjadi Heteroskedastisitas
P - residual	0,082	0,847	1,985	Tidak terjadi Heteroskedastisitas
I - residual	-0,165	-1,513	1,985	Tidak terjadi Heteroskedastisitas
JW - residual	-0,148	-1,367	1,985	Tidak terjadi Heteroskedastisitas

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 4.8, terlihat bahwa semua nilai t-hitung < t-tabel, sehingga tidak terjadi hubungan yang signifikan atau dalam model tersebut tidak terjadi Heteroskedastisitas

5.4.3. Autokorelasi

Pengujian ada tidaknya Autokorelasi dilakukan dengan menggunakan metode Durbin-Watson, yaitu dengan membandingkan nilai DW dari hasil Regresi dengan nilai dL dan dU dari tabel DW.

Dengan menggunakan $\alpha = 5\%$ diperoleh =

- Nilai tabel DW untuk $dL(\alpha, k, n) = (0,05, 4, 100) = 1,57$.
- Nilai tabel DW untuk $dU(\alpha, k, n) = (0,05, 4, 100) = 1,78$.

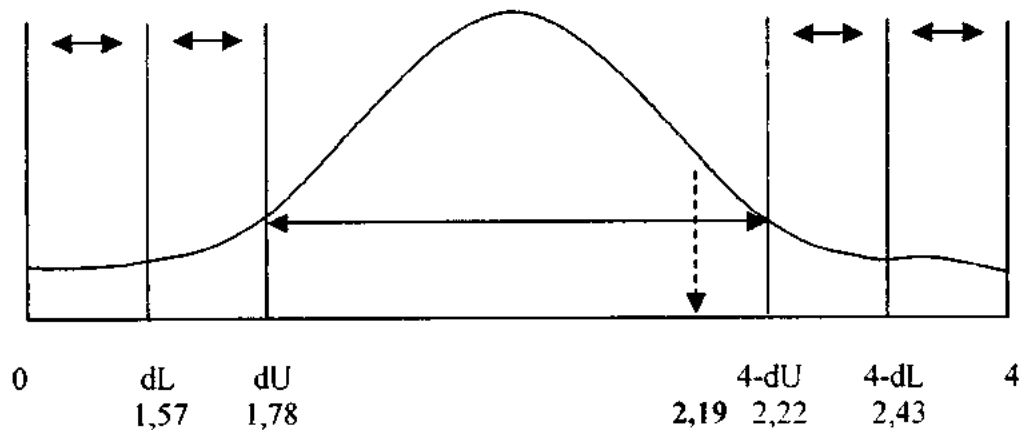
Jika :

$dU < DW < 4 - dU$, maka tidak terdapat Autokorelasi.

$DW < dL$ atau $DW > 4 - dL$, maka terdapat Autokorelasi.

DW pada daerah keragu-raguan, maka dianggap tidak ada kesimpulan.

Gambar 5.6 Kurva Durbin Watson



Pada hasil perbandingan d value hasil olah regresi dengan d value pada tingkat signifikansi 5% dapat dilihat pada lampiran tabel Durbin Watson dan selanjutnya akan diperjelas pada tabel berikut ini :

Tabel 5.14
Perbandingan *d value* signifikansi 5 %

Keterangan	Nilai
DL	1,57
dU	1,78
<i>d value</i> regresi	2,19
4 - dU	2,22
4 - dL	2,43

Sumber : Data Primer, diolah 2004

Berdasarkan Tabel 4.15 diatas terlihat bahwa *d value* regresi terletak diantara dU dan 4 - dU atau $1,78 < DW < 2,22$ sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi Autokorelasi.

5.5 Model Peluang Linear

Dari hasil regresi di atas maka estimasi peluang linear sebagai berikut:

1. Nilai dugaan Y diperoleh berdasarkan regresi:

$$Y_i = -4,531 + 0,367X + 0,259JK - 0,906P - 0,291I + 0,721JW$$

Berdasarkan persamaan di atas dengan menggunakan ilustrasi berbagai nilai pada masing-masing variable bebas, besarnya Y adalah sebagai berikut:

Tabel 5.15 Deskripsi Data

Variabel	Nilai Koefisien dengan berbagai alternatif		
	Tertinggi	Rata-rata	Terendah
Konstanta	-4,531	-4,531	-4,531
X	1,6338	0,21	-0,7662
JK	0,2102	0,2100	0,2097
P	1,0665	0,2112	-0,3018
I	0,6052	0,2105	-0,0443
JW	1,8239	1,5356	1,1897
Yi	0,8088	-2,1534	-4,2438
keterangan	Berpeluang	Tidak Berpeluang	Tidak Berpeluang

Keterangan:

- a. Karena nilai tertinggi dari peluang pembelian terhadap properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman lebih besar dari 0.5. Maka nilai tertinggi atau maksimum dari masing-masing variabel mempunyai peluang besar untuk membeli proeperti residensial tipe menengah di Daerah Kabupaten Sleman.
- b. Karena nilai rata-rata dari peluang pembelian terhadap properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman lebih kecil dari 0.5. Maka, nilai rata-rata dari masing-masing variabel tidak mempunyai peluang terhadap pembelian properti residensial tipe menengah di Daerah Kabupaten Sleman.
- c. Karena nilai terendah dari peluang pembelian properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman lebih kecil dari pada 0.5. Maka, nilai terendah dari masing-masing variabel tidak mempunyai peluang terhadap pembelian properti residensial tipe menengah di Daerah Kabupaten Sleman.

Dari ilustrasi dengan menggunakan nilai tertinggi, nilai rata-rata dan nilai terendah pada masing-masing variabel bebas yang meliputi: Pendapatan, Jumlah keluarga, Harga Properti, Suku Bunga KPR dan Jangka Waktu pengambilan kredit nilai tertinggi rata-rata lebih besar dari 0.5, berarti peluang untuk memiliki perumahan tipe menengah lebih besar sedangkan koefisien I (Suku Bunga KPR) dan JK (Jumlah Keluarga) lebih kecil dari 0.5, sehingga peluang

kepemilikan atau pembelian terhadap perumahan khususnya tipe menengah akan semakin sedikit. Pada nilai rata-rata terlihat besar nilai dari masing-masing variable sangat bervariasi yaitu, pada variabel Pendapatan, Jumlah Keluarga, Harga, Suku bunga lebih kecil dari 0.5, berarti peluang terhadap kepemilikan atau pembelian rumah tipe menengah sangat sedikit. Sedangkan pada variabel JW (Jangka Waktu) lebih besar dari 0.5, berarti mempunyai peluang terhadap kepemilikan atau pembelian terhadap perumahan. Pada ilustrasi nilai terendah, masing-masing variabel bebas rata-rata bernilai lebih kecil dari pada 0.5, berarti peluang terhadap pembelian perumahan tipe menengah sangat kecil sekali, sedangkan pada variabel Jangka Waktu terlihat lebih besar dari 0.5, berarti mempunyai peluang terhadap pembelian Properti residensial tipe menengah di Daerah Kabupaten Sleman.

2. Penggolongan berdasarkan model yaitu:

- a. Jika $> \frac{1}{2}$ digolongkan pada kelompok pertama yaitu berpeluang terhadap pembelian properti tipe menengah.
- b. Jika $\leq \frac{1}{2}$ digolongkan pada kelompok kedua yaitu berpeluang terhadap pembelian rumah tipe sederhana.

Dengan konsep di atas maka peluang pembelian terhadap properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman ditunjukkan dalam tabel estimasi pilihan peluang pembelian terhadap properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman serta ketepatan model dalam persamaan (Lampiran).

Dari hasil estimasi tersebut, nampak bahwa pilihan berdasarkan model lebih sedikit dibandingkan dengan pilihan sesungguhnya.

3. Nilai Kritis pada Model Peluang Linear dinyatakan dengan rumus sebagai berikut:

$$\hat{Y} = a + b_i X_i$$

$$X_i = \frac{a}{b_i}$$

Dari hasil nilai kritis yang diperoleh, maka interpretasi penjabaran dari beberapa variabel dinyatakan sebagai berikut:

1. Variabel Harga Properti

$$P_i = \frac{-4.531}{-0.906} = 50.011.050$$

berdasarkan uji kritis pada variabel Harga Properti, maka peluang masyarakat untuk pembelian properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman pada kisaran harga Rp 50.011.050,-. Berarti masyarakat mempunyai peluang besar dalam memiliki perumahan dengan tipe sederhana.

2. Variabel Tingkat Suku Bunga KPR

$$I_i = \frac{-4.531}{-0.291} = 15.6$$

berdasarkan uji kritis dari variabel tingkat suku bunga KPR. Maka peluang pembelian properti residensial tipe sederhana maupun tipe menengah berada pada titik aman, dengan tingkat suku bunga KPR maksimal 15.6%

5.6 Pembahasan dan Implikasi Kebijakan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peluang pembelian properti residensial tipe sederhana dan menengah di Daerah Kabupaten Sleman Yogyakarta dipengaruhi oleh faktor-faktor jumlah pendapatan yang diterima keluarga dalam satu bulannya, Jumlah keluarga yang menempati rumah, Harga properti yang di beli, tingkat suku bunga dan jangka waktu pengembalian baik secara parsial maupun secara bersama-sama. Hal ini memungkinkan bagi pihak Developer (Pengembang) untuk dapat secara cermat dan seksama mampu memanfaatkan faktor-faktor tersebut guna meningkatkan peluang pembelian terhadap perumahan khususnya tipe sederhana dan menengah. Faktor harga perumahan mempunyai peranan yang sangat besar dalam meningkatkan peluang pembelian perumahan. Hal ini dapat dilihat dari besaran angka koefisien regresi dari variabel tersebut yang paling besar diantara variabel-variabel yang lain. Oleh sebab itu, faktor harga perlu mendapatkan prioritas dalam analisa pembelian properti residensial tipe sederhana dan tipe menengah di Daerah Kabupaten Sleman, tentunya dengan tetap memperhatikan faktor-faktor yang lain.

BAB VI

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

6.1. KESIMPULAN

1. Karakteristik responden dalam penelitian ini meliputi:
 - a. Jenis Kelamin, responden dengan jenis kelamin laki-laki sebanyak 64 orang. Sedangkan responden dengan jenis kelamin perempuan sebanyak 36 orang.
 - b. Pendidikan, responden dengan tamatan SLTP sebanyak 5 orang, SLTA/Sederajat sebanyak 23 orang, Diploma sebanyak 32 orang, S-1 sebanyak 28 orang dan S-2 sebanyak 22 orang. Hal ini menunjukkan bahwa responden sebagian besar adalah Diploma dan S-1.
 - c. Pekerjaan, responden dengan pekerjaan pegawai swasta sebanyak 16 orang, Dosen sebanyak 17 orang PNS/ABRI sebanyak 15 orang, Wiraswasta sebanyak 40 orang, dan lain-lain sebanyak 12 orang.
 - d. Berdasarkan rata-rata harga properti yang banyak diambil oleh responden adalah harga Rp 85.000.000,- yaitu perumahan dengan tipe 45 (sederhana). Sedangkan rata-rata harga properti untuk tipe menengah yang paling banyak di ambil responden adalah harga Rp 150.000.000,- yaitu tipe 65 (menengah)
2. Dari hasil estimasi model peluang linear, pengaruh masing-masing variabel secara parsial adalah sebagai berikut:
 - a) Total pendapatan individu (X) secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap peluang pembelian properti (Yi)

- b) Jumlah anggota keluarga (JK) secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap peluang pembelian properti (Yi)
 - c) Harga properti (P) secara parsial berpengaruh negatif signifikan terhadap peluang pembelian properti (Yi)
 - d) Tingkat suku bunga (I) secara parsial berpengaruh negatif signifikan terhadap peluang pembelian properti (Yi)
 - e) Jangka waktu kredit KPR (JW) secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap peluang pembelian (Yi)
- 3 Pengujian terhadap uji-F yang diperoleh menghasilkan F-hitung yang lebih besar dari F-tabel, yaitu $40.398 > 2,700$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel independen secara bersama-sama mampu mempengaruhi variabel dependen. Adapun kemampuan pembentukannya adalah ditentukan oleh besarnya R^2 yaitu 0,682. Hal ini menunjukkan bahwa 68,2 % variabel independen (X, JK, P, I, JW) mampu menjelaskan variabel dependen, yaitu permintaan properti (Yi), sedangkan sisanya sebesar 31,8 % dipengaruhi oleh faktor lain.
 - 4 Pengujian pelanggaran asumsi klasik yang dilakukan dalam persamaan tersebut tidak terdapat Multikolinearitas, Heteroskedastisitas, dan Autokorelasi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel yang digunakan terbebas dari pelanggaran asumsi klasik.
 - 5 Berdasarkan ilustrasi berbagai nilai pada masing-masing variabel maka :

- a) Mengambil nilai tertinggi untuk masing-masing variabel terdapat nilai peluang pembelian properti residensial sebesar 0,8088 maka dinyatakan berpeluang untuk membeli perumahan di Daerah Kabupaten Sleman.
 - b) Mengambil nilai rerata untuk masing-masing variabel terdapat nilai peluang pembelian properti residensial sebesar -2,1534 maka dinyatakan tidak terdapat peluang untuk pembelian rumah.
 - c) Mengambil nilai terendah untuk masing-masing variabel terdapat nilai peluang pembelian properti residensial sebesar -4,2438 maka dinyatakan tidak dapat peluang pembelian rumah.
- 6 Berdasarkan perhitungan nilai kritis dari beberapa variabel yaitu :
- a) Harga Properti (P) adalah Rp 50.011.050,-, hal ini berarti jika harga yang ditawarkan dibawah dari Rp 50.011.050,-, untuk tipe sederhana, maka peluang masyarakat untuk memiliki perumahan tipe sederhana akan semakin tinggi terutama masyarakat yang mempunyai penghasilan minimal.
 - b) Suku bunga kredit (I) adalah sebesar 15.6%, hal ini berarti jika suku bunga kredit yang dikenakan kepada masyarakat lebih besar dari 15.6% maka akan menyebabkan kemacetan / penunggakan pembayaran kredit atau tidak adanya peluang pengembalian kredit.

6.2. IMPLIKASI

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, ada beberapa implikasi yang dapat diberikan penulis dalam hal peluang pembelian properti residensial di Daerah Kabupaten Sleman Yogyakarta yaitu :

1. Pihak *developer* sebaiknya berhati-hati dalam menerapkan kebijaksanaan masalah harga properti, jangan sampai harga yang ditetapkan melebihi jangkauan konsumen. Dengan langkah tersebut diharapkan permintaan properti akan naik, karena berdasarkan penelitian terlihat bahwa harga properti memiliki koefisien yang paling tinggi.
2. Pihak *developer* sebaiknya selektif dalam memilih perusahaan pembiayaan konsumen (Bank), terutama yang berhubungan dengan kebijaksanaan tingkat suku bunga yang ditetapkan pihak perusahaan pembiayaan (Bank) tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- _____ Kajian Ekonomi Regional, Survei Harga Properti Residensial. Triwulan III-2003, Penerbit Bank Indonesia-Yogyakarta,2003.
- _____ Peta Potensi Ekonomi Yogyakarta, Kamar Dagang Industri Daerah Istimewa Yogyakarta, 2002.
- Boediono, Ekonomi Mikro (seri sinopsis), BPFE, Yogyakarta, 1980.
- Domador Gujarati, terjemahan Sumarno Zein, Ekonometrika Dasar, Penerbit Erlangga, 1995.
- Fajriyanto, Pembangunan Perumahan di Tinjau dari aspek Spekulasi Studi Kasus Perumahan di Yogyakarta, Logika Vol. 4 No 5, 2000.
- Gaspersz, Vincent. Ekonometrika Terapan 1, Penerbit-Tarsito Bandung, 1991.
- Nuraini, Ida. Pengantar Ekonomi Mikro, Penerbit UMM, 2003.
- Soelistiyo, Pengantar Ekonometri 1, FE UGM, 1982.
- Sudarman, Ari. Teori Ekonomi Mikro, Jilid 2, Edisi III Fakultas Ekonomi UGM, BPFE. Yogyakarta. 1990
- Sumodiningrat, Gunawan. Perencanaan Pembangunan, No15, Maret 1999.
- Suratno Mubiyarto, Metodologi Penelitian Ekonomi, Yayasan Agro Ekonomi, Yogyakarta, 1986.

LAMPIRAN

DATA LINEAR

Rsp	X (Rp)	JK (Orang)	P (Rp)	I (%)	JW (Th)	Yi
1	2000000	3	85000000	13.5	10	45
2	1000000	2	40000000	7,23	15	21
3	1500000	2	60000000	13.5	10	36
4	3500000	4	110000000	28	5	54
5	4000000	5	150000000	28	5	65
6	2500000	3	85000000	13.5	10	45
7	1000000	2	40000000	7,23	15	21
8	1250000	4	85000000	13.5	10	45
9	1750000	4	110000000	13.5	10	54
10	2000000	4	110000000	7,23	15	54
11	5000000	6	200000000	7,23	5	70
12	1500000	4	60000000	13.5	10	36
13	2000000	3	85000000	13.5	10	45
14	3500000	3	110000000	28	5	54
15	2500000	4	110000000	7,23	15	54
16	4500000	5	110000000	28	5	54
17	5000000	3	150000000	28	5	65
18	2750000	6	85000000	13.5	10	45
19	1700000	3	85000000	7,23	15	45
20	2000000	5	85000000	13.5	10	45
21	2000000	2	85000000	7,23	15	45
22	1500000	3	60000000	7,23	15	36
23	1750000	5	110000000	13.5	10	54
24	3500000	4	110000000	28	5	54
25	4000000	3	150000000	28	5	65
26	2500000	3	85000000	13.5	10	45
27	2000000	2	85000000	7,23	15	45
28	1250000	4	60000000	7,23	15	36
29	1750000	4	110000000	13.5	10	54
30	1750000	5	110000000	7,23	15	54
31	4000000	6	150000000	28	5	65
32	1500000	3	60000000	7,23	15	36
33	3500000	6	110000000	28	5	54
34	1000000	2	40000000	7,23	15	21
35	2500000	4	85000000	13.5	10	45
36	4500000	6	110000000	28	5	54
37	5000000	3	150000000	28	5	65
38	2750000	5	85000000	13.5	10	45
39	1750000	4	110000000	7,23	15	54
40	3000000	5	110000000	13.5	10	54
41	2000000	4	85000000	13.5	10	45

42	2500000	3	85000000	7,23	15	45
43	1500000	3	60000000	7,23	15	36
44	3500000	4	85000000	28	5	45
45	4000000	3	150000000	28	5	65
46	2500000	3	85000000	7,23	15	45
47	5000000	5	150000000	28	5	65
48	1250000	3	60000000	7,23	15	36
49	1000000	2	40000000	7,23	15	21
50	2500000	4	85000000	13,5	10	45
51	5000000	5	110000000	28	5	54
52	4000000	4	110000000	28	5	54
53	3500000	5	150000000	28	5	65
54	2000000	3	85000000	13,5	10	45
55	4500000	4	150000000	28	5	65
56	5000000	4	200000000	28	5	70
57	2000000	2	85000000	7,23	15	45
58	1750000	4	110000000	13,5	10	54
59	2000000	5	85000000	7,23	15	45
60	3000000	3	110000000	13,5	10	54
61	1500000	3	60000000	7,23	15	36
62	3000000	4	110000000	7,23	15	54
63	2000000	2	85000000	7,23	15	45
64	3500000	4	150000000	28	5	65
65	4000000	5	150000000	28	5	65
66	3000000	4	110000000	13,5	10	54
67	1000000	2	40000000	7,23	15	21
68	1250000	2	60000000	7,23	15	36
69	1750000	3	110000000	7,23	15	54
70	2000000	3	85000000	13,5	10	45
71	4000000	5	110000000	28	5	54
72	1500000	2	60000000	7,23	15	36
73	1000000	2	40000000	7,23	15	21
74	3000000	4	110000000	13,5	10	54
75	2000000	2	85000000	7,23	15	45
76	4500000	5	150000000	28	5	65
77	5000000	5	200000000	28	5	70
78	3750000	3	150000000	28	5	65
79	1000000	2	40000000	7,23	15	21
80	2000000	2	85000000	7,23	15	45
81	1500000	3	60000000	7,23	15	36
82	1000000	2	40000000	7,23	15	21
83	2000000	3	85000000	7,23	15	45
84	3500000	4	150000000	28	5	65
85	3500000	4	150000000	28	5	65
86	2500000	5	110000000	7,23	15	54

87	1500000	3	60000000	7.23	15	36
88	1250000	2	40000000	7.23	15	21
89	2000000	2	85000000	7.23	15	45
90	1500000	3	60000000	7.23	15	36
91	4000000	4	150000000	28	5	65
92	1500000	2	60000000	7.23	15	36
93	3000000	3	85000000	13.5	10	45
94	3500000	4	110000000	28	5	54
95	4000000	5	150000000	28	5	65
96	5000000	6	200000000	28	5	70
97	2000000	3	85000000	7.23	15	45
98	3000000	4	110000000	13.5	10	54
99	1750000	3	110000000	13.5	10	54
100	3000000	5	85000000	13.5	10	45

PEMILIHAN MODEL SESUNGGUHNYA

Obs	X (Rp-juta)	JK (Orang)	P (Rp-juta)	Bunga (l) %	JW (Th)	PILIHAN	Yi	\hat{Y}_i	pilhan sesungguhnya
1	2.000	3	85	13,5	10	45	0	0,483	0
2	1.000	2	40	7,23	15	21	0	-0,944	0
3	1.500	2	60	13,5	10	36	0	-0,033	0
4	3.500	4	110	28	5	54	0	2,199	1
5	4.000	5	150	28	5	65	1	2,843	1
6	2.500	3	85	13,5	10	45	0	0,783	1
7	1.000	2	40	7,23	15	21	0	-0,944	0
8	1.250	4	85	13,5	10	45	0	0,033	0
9	1.750	4	110	13,5	10	54	0	0,548	1
10	2.000	4	110	7,23	15	54	0	0,258	0
11	5.000	6	200	7,23	5	70	1	3,456	1
12	1.500	4	60	13,5	10	36	0	-0,032	0
13	2.000	3	85	13,5	10	45	0	0,483	0
14	3.500	3	110	28	5	54	0	2,199	1
15	2.500	4	110	7,23	15	54	0	0,558	1
16	4.500	5	110	28	5	54	0	2,799	1
17	5.000	3	150	28	5	65	1	3,443	1
18	2.750	6	85	13,5	10	45	0	0,933	1
19	1.700	3	85	7,23	15	45	0	-0,137	0
20	2.000	5	85	13,5	10	45	0	0,483	0
21	2.000	2	85	7,23	15	45	0	0,043	0
22	1.500	3	60	7,23	15	36	0	-0,472	0
23	1.750	5	110	13,5	10	54	0	0,548	1
24	3.500	4	110	28	5	54	0	2,199	1
25	4.000	3	150	28	5	65	1	2,843	1
26	2.500	3	85	13,5	10	45	0	0,783	1
27	2.000	2	85	7,23	15	45	0	0,043	0
28	1.250	4	60	7,23	15	36	0	-0,622	0
29	1.750	4	110	13,5	10	54	0	0,548	1
30	1.750	5	110	7,23	15	54	0	0,108	0
31	4.000	6	150	28	5	65	1	2,843	1
32	1.500	3	60	7,23	15	36	0	-0,472	0
33	3.500	6	110	28	5	54	0	2,199	1
34	1.000	2	40	7,23	15	21	0	-0,944	0
35	2.500	4	85	13,5	10	45	0	0,783	1
36	4.500	6	110	28	5	54	0	2,799	1
37	5.000	3	150	28	5	65	1	3,443	1
38	2.750	5	85	13,5	10	45	0	0,933	1
39	1.750	4	110	7,23	15	54	0	0,108	0
40	3.000	5	110	13,5	10	54	0	1,298	1
41	2.000	4	85	13,5	10	45	0	0,483	0
42	2.500	3	85	7,23	15	45	0	0,343	0
43	1.500	3	60	7,23	15	36	0	-0,472	0

44	3.500	4	85	28	5	45	0	1,984	1
45	4.000	3	150	28	5	65	1	2,843	1
46	2.500	3	85	7,23	15	45	0	0,343	0
47	5.000	5	150	28	5	65	1	3,443	1
48	1.250	3	60	7,23	15	36	0	-0,622	0
49	1.000	2	40	7,23	15	21	0	-0,944	0
50	2.500	4	85	13,5	10	45	0	0,783	1
51	5.000	5	110	28	5	54	0	3,099	1
52	4.000	4	110	28	5	54	0	2,499	1
53	3.500	5	150	28	5	65	1	2,543	1
54	2.000	3	85	13,5	10	45	0	0,483	0
55	4.500	4	150	28	5	65	1	3,143	1
56	5.000	4	200	28	5	70	1	3,873	1
57	2.000	2	85	7,23	15	45	0	0,043	0
58	1.750	4	110	13,5	10	54	0	0,548	1
59	2.000	5	85	7,23	15	45	0	0,043	0
60	3.000	3	110	13,5	10	54	0	1,298	1
61	1.500	3	60	7,23	15	36	0	-0,472	0
62	3.000	4	110	7,23	15	54	0	0,858	1
63	2.000	2	85	7,23	15	45	0	0,043	0
64	3.500	4	150	28	5	65	1	2,543	1
65	4.000	5	150	28	5	65	1	2,843	1
66	3.000	4	110	13,5	10	54	0	1,298	1
67	1.000	2	40	7,23	15	21	0	-0,944	0
68	1.250	2	60	7,23	15	36	0	-0,622	0
69	1.750	3	110	7,23	15	54	0	0,108	0
70	2.000	3	85	13,5	10	45	0	0,483	0
71	4.000	5	110	28	5	54	0	2,499	1
72	1.500	2	60	7,23	15	36	0	-0,472	0
73	1.000	2	40	7,23	15	21	0	-0,944	0
74	3.000	4	110	13,5	10	54	0	1,298	1
75	2.000	2	85	7,23	15	45	0	0,043	0
76	4.500	5	150	28	5	65	1	3,143	1
77	5.000	5	200	28	5	70	1	3,873	1
78	3.750	3	150	28	5	65	1	2,693	1
79	1.000	2	40	7,23	15	21	0	-0,944	0
80	2.000	2	85	7,23	15	45	0	0,043	0
81	1.500	3	60	7,23	15	36	0	-0,472	0
82	1.000	2	40	7,23	15	21	0	-0,944	0
83	2.000	3	85	7,23	15	45	0	0,043	0
84	3.500	4	150	28	5	65	1	2,543	1
85	3.500	4	150	28	5	65	1	2,543	1
86	2.500	5	110	7,23	15	54	0	0,558	1
87	1.500	3	60	7,23	15	36	0	-0,472	0
88	1.250	2	40	7,23	15	21	0	-0,794	0
89	2.000	2	85	7,23	15	45	0	0,043	0
90	1.500	3	60	7,23	15	36	0	-0,472	0

91	4.000	4	150	28	5	65	1	2,843	1
92	1.500	2	60	7,23	15	36	0	-0,472	0
93	3.000	3	85	13,5	10	45	0	1,083	1
94	3.500	4	110	28	5	54	0	2,199	1
95	4.000	5	150	28	5	65	1	2,843	1
96	5.000	6	200	28	5	70	1	3,873	1
97	2.000	3	85	7,23	15	45	0	0,043	0
98	3.000	4	110	13,5	10	54	0	1,298	1
99	1.750	3	110	13,5	10	54	0	0,548	1
100	3.000	5	85	13,5	10	45	0	1,083	1

Regression

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
Permintaan Properti	.21	.409	100
Pendapatan	14.672788	.4761741	100
Jumlah Keluarga	1.228715	.3394900	100
Harga Properti	18.341969	.4059645	100
Tingkat Suku Bunga	2.730742	.6452783	100
Jangka Waktu Kredit	2.247031	.4693611	100

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Jangka Waktu Kredit, Jumlah Keluarga, Harga Properti, Tingkat Suku Bunga, Pendapatan		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Permintaan Properti

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.826 ^a	.682	.666	.237	2.191

a. Predictors: (Constant), Jangka Waktu Kredit, Jumlah Keluarga, Harga Properti, Tingkat Suku Bunga, Pendapatan

b. Dependent Variable: Permintaan Properti

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	11.321	5	2.264	40.398	.000 ^a
	Residual	5.269	94	.056		
	Total	16.590	99			

a. Predictors: (Constant), Jangka Waktu Kredit, Jumlah Keluarga, Harga Properti, Tingkat Suku Bunga, Pendapatan

b. Dependent Variable: Permintaan Properti

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-4.531	2.008		-2.256	.026
	Pendapatan	.367	.137	.427	2.674	.009
	Jumlah Keluarga	.259	.099	-.215	2.614	.010
	Harga Properti	-.906	.127	-1.039	-7.142	.000
	Tingkat Suku Bunga	-.291	.068	-.459	-4.261	.000
	Jangka Waktu Kredit	.724	.131	.718	5.513	.000

a. Dependent Variable: Permintaan Properti

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-.24	1.14	.21	.338	100
Residual	-.63	.41	.00	.231	100
Std. Predicted Value	-1.340	2.762	.000	1.000	100
Std. Residual	-2.649	1.738	.000	.974	100

a. Dependent Variable: Permintaan Properti

Uji Multikolinearitas

Correlations

	Permintaan Properti	Pendapatan	Jumlah Keluarga	Harga Properti	Tingkat Suku Bunga	Jangka Waktu Kredit
Pearson Correlator						
Pendapatan	1.000	.638	.338	.688	.431	-.704
Jumlah Keluarga	.638	1.000	.652	.786	.686	-.651
Harga Properti	.338	.652	1.000	.672	.619	-.592
Tingkat Suku Bunga	.688	.786	.672	1.000	.619	-.747
Jangka Waktu Kredit	.431	.686	.579	.619	1.000	-.731
-.704		-.651	-.592	-.747	-.731	1.000
Sig. (1-tailed)						
Permintaan Properti		.000	.000	.000	.000	.000
Pendapatan	.000		.000	.000	.000	.000
Jumlah Keluarga	.000	.000		.000	.000	.000
Harga Properti	.000	.000	.000		.000	.000
Tingkat Suku Bunga	.000	.000	.000	.000		.000
Jangka Waktu Kredit	.000	.000	.000	.000	.000	
N						
Permintaan Properti	100	100	100	100	100	100
Pendapatan	100	100	100	100	100	100
Jumlah Keluarga	100	100	100	100	100	100
Harga Properti	100	100	100	100	100	100
Tingkat Suku Bunga	100	100	100	100	100	100
Jangka Waktu Kredit	100	100	100	100	100	100

Uji Heteroskedastisitas Nonparametric Correlations

Correlations

Spearman's rho	Pendapatan	Jumlah Keluarga	Harga Properti	Tingkat Suku Bunga	Jangka Waktu Kredit	Unstandardized Residual
	Correlation Coefficient					
	Sig. (1-tailed)					
	N					
	Correlation Coefficient					
	Sig. (1-tailed)					
	N					
	Correlation Coefficient					
	Sig. (1-tailed)					
	N					
	Correlation Coefficient					
	Sig. (1-tailed)					
	N					
	Correlation Coefficient					
	Sig. (1-tailed)					
	N					
	Correlation Coefficient					
	Sig. (1-tailed)					
	N					
	Correlation Coefficient					
	Sig. (1-tailed)					
	N					
	Correlation Coefficient					
	Sig. (1-tailed)					
	N					

** . Correlation is significant at the .01 level (1-tailed).

Matrik Rs	
Variabel	Residu
X	0.131
JK	0.071
P	0.082
I	-0.165
JW	-0.148

Matrik t	
Variabel	Residu
X	1.391
JK	0.729
P	0.847
I	-1.513
JW	-1.367

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA (UII)
YOGYAKARTA**

Kepada Yth.
Konsumen Properti
Di Sleman Yogyakarta

Dengan hormat,

Bersama ini saya mahasiswa tingkat akhir Jurusan Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta yang sedang melaksanakan penelitian tentang Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan terhadap Properti Residensial di Kabupaten Sleman Yogyakarta untuk menyelesaikan tugas skripsi sebagai persyaratan kelulusan studi.

Untuk mencapai maksud tersebut, saya sangat mengharap kesediaan Anda mengisi daftar pertanyaan secara lengkap tanpa dipengaruhi oleh siapapun. Jawaban Anda akan sangat saya hargai.

Atas kesediaan dan bantuan Anda, saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,

(Tarjo Suhendar)

DAFTAR PERTANYAAN

Identitas Pribadi

Nama :
Jenis Kelamin : L / P*
Pendidikan : SLTP / SMU / DIPLOMA/ S1/S2*
Pekerjaan :
Umur :

* *Coret yang tidak perlu*

Petunjuk : *Mohon di isi dengan menjawab pertanyaan-pertanyaan berikut dibawah ini.*

1. Berapakah total pendapatan Anda setiap bulan (Rp) ?
2. Berapakah jumlah anggota keluarga yang menempati rumah yang Anda beli (Orang) ?
3. Berapakah harga properti yang Anda beli (Rp) ?
4. Berapa tingkat suku bunga KPR pada saat Anda membeli rumah (%) ?
5. Berapakah jangka waktu yang Anda pilih dalam KPR (Tahun) ?
a) 5 Tahun b) 10 tahun c) 15 tahun
6. Tipe berapakah properti yang Anda beli ?
a) Tipe 21 b) Tipe 36 c) Tipe 45 d) Tipe 54
f) Tipe 65 g) Tipe 70

**) Checklist sesuai dengan pilihan*