

**FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELUANG  
PEMBELIAN PROPERTI RESIDENSIAL DI KABUPATEN  
SLEMAN YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**NAMA : TARJO SUHENDAR**

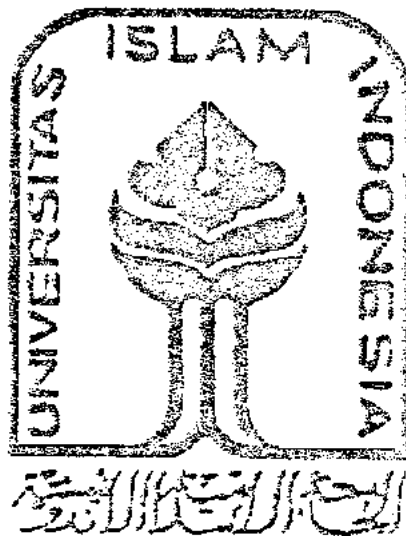
**NO. MHS : 97 313 080**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2004**

**FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELUANG  
PEMBELIAN PROPERTI RESIDENSIAL DI KABUPATEN  
SLEMAN YOGYAKARTA**

**Diajukan untuk melengkapi syarat-syarat dalam mencapai  
gelar Sarjana Ekonomi**



**OLEH :**

**NAMA : TARJO SUHENDAR**

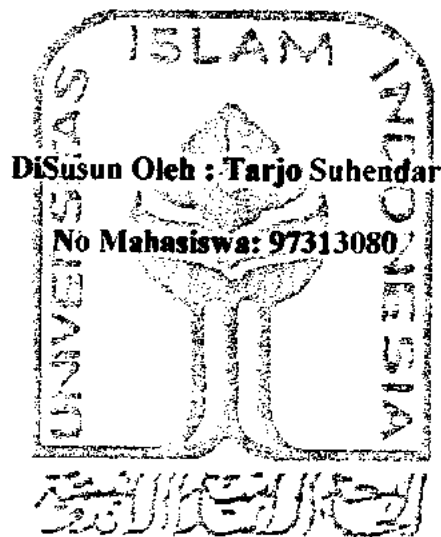
**NO. MHS : 97 313 080**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2004**

## HALAMAN PENGESAHAN

### FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELUANG PEMBELIAN PROPERTI RESIDENSIAL DI KABUPATEN SLEMAN YOGYAKARTA



Yogyakarta, Juni. 2004  
Telah disetujui dan disahkan  
Dosen Pembimbing.

**Drs. Unggul Priyadi, M. Si**

**BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI**

**SKRIPSI BERJUDUL**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELUANG PEMBELIAN  
PROPERTI RESIDENSIAL DI KABUPATEN SLEMAN YOGYAKARTA**

**Disusun Oleh : Tarjo Subendar**

**No Mahasiswa: 97313080**

**TELAH DIPERTAHANKAN DIDEPAN TIM PENGUJI DAN  
DINYATAKAN LULUS PADA TANGGAL 15 JUNI 2004**

**PEMBIMBING : Drs. Unggul Priyadi M.Si :**

**PENGUJI I : Drs. Sahabudin Sidiq MA :**

**PENGUJI II : Dra. Indah Susantun M.Si :**

**Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Indonesia**

**Drs. H. Suwarsono MA**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Sripsi ini kupersembahkan untuk orang-orang yang kucintai...*

- 1. Kedua orang tua yang tercinta, yang selalu mendorong dan memotivasi lewat do,a-do,anya selama ini.*
- 2. Bapak dan ibu mertua yang selalu mensupport dengan penuh kesabaran dan kearifan.*
- 3. Istriku yang tercinta dwi novitawati yang selalu setia menemani selama proses pengerjaan skripsi "tanpa dirimu dunia terasa hampa"*
- 4. Untuk Anakku Diva.. senyummu selalu memberi inspirasi, matamu selalu pancarkan motivasi.*
- 5. Saudara-saudara ku tersayang Ati, mba' Pipit dan mas Nikki, Retno dan Sigit atas do'a, perhatian, dan pengertian dalam penyusunan skripsi ini*

## HALAMAN MOTTO

*“ Pengetahuan adalah samudra tak bertepi yang jiwa pemiliknya adalah papan penunjuknya ”*

*“Dunia orang buta terbatas pada sentuhannya, dunia orang bodoh ditandai dengan keterbatasan kemampuannya, dunia orang yang besar tidak terhalang oleh keterbatasan pandangannya” –E.Paul*

Hovey-

*“ Kesuksesan di peroleh bukan karena mengerjakan hal-hal yang besar melainkan di peroleh dari hal-hal kecil yang dikerjakan secara terus menerus”*

## **KATA PENGANTAR**

*Bismillahirrahmannirrahim*

*Assalammu'alaikum Wr. Wb*

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-NYA yang telah dilimpahkan kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Tidak terlepas dari segala kendala yang dialami dalam proses penyusunannya, disadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan yang dimiliki oleh Penulis. Untuk itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun yang telah dan akan Penulis terima untuk kesempurnaan skripsi ini, Penulis mengucapkan terima kasih.

Pada kesempatan ini pula dengan segala kerendahan hati, Penulis menghaturkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. H. Suwarsono, MA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ijin dalam penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Drs. Unggul Priyadi, MSi, selaku dosen pembimbing yang telah memberi arahan dan bimbingan selama penyusunan skripsi ini.
3. Drs. Sarastri Mumpuni, selaku dosen pembimbing akademik.
4. Bapak dan Ibu karyawan perpustakaan dan referensi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia yang telah membantu penulis dalam pencarian literatur yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Kepada kedua Orang tua, dan Papa dan Mama mertua, serta adik-adik ku Ati, Retno dan Sigit yang telah memberikan dukungan serta Do'a restunya,
6. Istriku yang tercinta Dwi Novitawati dan Anakku terkasih Diva yang selalu membantu, serta selalu memberikan dorongan dan motivasi.

7. Buat teman-teman ku Dono,Whisnu, Denni, miftah, Bono, Ino. Dan semuanya yang telah memberikan dorongan dan sebagian sebagai teman pada waktu kuliah.

Sebagai penutup, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna sebagaimana mestinya.

*Wassalammu 'alaikum Wr.Wb*

Yogyakarta, Juni 2004

Penyusun

Tarjo Suhendar



## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
BERITA ACARA SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Hipotesis Penelitian	8
1.6 Metode Penelitian	9
1.6.1 Jenis data dan Sumber data	9
1.6.2 Metode Penentuan Sampel	9
1.7 Definisi Operasional	10
1.8 Metode Analisis	10
1.8.1 Uji Statistik	14
1.8.2 Uji Asumsi Klasik	16
1.9.2.1 Pengujian Multikolinearitas	16
1.9.2.2 Pengujian Heteroskedastisitas	17
1.9.2.3 Pengujian Autokorelasi	18
1.10 Organisasi Penulisan	20
<b>BAB II TELAAH PUSTAKA</b>	21
<b>BAB III LANDASAN TEORI</b>	
3.1 Hukum Permintaan	25
3.2 Fungsi Permintaan	26
3.2.1 Harga Barang-barang lain	27
3.2.2 Pendapatan Masyarakat	28
3.2.3 Promosi Perusahaan	28
3.2.4 Jumlah Penduduk	28
3.2.5 Ramalan Masa Datang	28
3.3 Pergeseran Kurva Permintaan	29
3.4 Elastisitas Permintaan Pasar	30
3.4.1 Elastisitas Harga	30
3.4.2 Ukuran Secara Grafis dari Elastisitas Titik	33
3.4.3 Faktor Yang Mempengaruhi Elastisitas Harga	36
3.4.4 Elastisitas Harga Silang	36
3.4.5 Elastisitas Pendapatan	37

BAB IV	GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN	
4.1	Kondisi Umum Daerah	40
4.2	Jalur Lintas Daerah	40
4.3	Pusat Pertumbuhan	41
4.4	Perumahan Di Kabupaten Sleman	42
4.4.1	Karakteristik Perumahan	43
4.4.1.1	Perumahan tipe Sederhana	43
4.4.1.2	Perumahan tipe menengah	44
4.5	Pengaruh Lokasi Terhadap Perumahan	44
4.6	Jumlah Rumah Terbangun dan Terjual	45
4.7	Perkembangan Harga Rumah	47
4.8	Perkembangan Harga Tanah	48
BAB V	ANALISA DATA	
5.1	Gambaran Umum Responden	51
5.1.1	Karakteristik Responden	51
5.1.2	Deskripsi Data Variabel	53
5.2	Deskripsi Data	57
5.2.1	Hasil Analisis Regresi	58
5.3	Pengujian Statistik	59
5.3.1	Pengujian Koefisien Regresi Secara Individu (Uji t)	60
5.3.2	Pengujian Koefisien Regresi Secara Serentak (Uji-F)	66
5.3.3	Koefisien Determinasi	67
5.4	Uji Asumsi Klasik	67
5.4.1	Uji Multikolinearitas	67
5.4.2	Uji Heteroskedastisitas	68
5.4.3	Uji Autokorelasi	69
5.5	Model Peluang Linear	70
5.5	Pembahasan dan Implikasi Kebijakan	73
BAB VI	KESIMPULAN DAN IMPLIKASI	
6.1	Kesimpulan	75
6.2	Implikasi	77
	DAFTAR PUSTAKA	79
	LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Perubahan Indeks Harga Properti Residensial pada Triwulan III-2003 -----	4
Tabel 1.2	Perubahan Indeks Harga Properti Residensial pada Triwulan IV-2003 -----	5
Tabel 4.1	Orientasi Pengembangan Daerah Kabupaten Sleman -----	45
Tabel 4.2	Sumbangan Tipe Bangunan terhadap kenaikan atau penurunan jumlah rumah yang di bangun dan jumlah rumah terjual-----	46
Tabel 4.3	Sumbangan Tipe Bangunan terhadap kenaikan dan penurunan harga rumah -----	48
Tabel 4.4	Harga Tanah Kabupaten Sleman -----	49
Tabel 4.5	Sumbangan Tipe Bangunan terhadap kenaikan atau penurunan harga tanah-----	50
Tabel 5.1	Jenis kelamin Responden -----	51
Tabel 5.2	Pendidikan Responden -----	51
Tabel 5.3	Pekerjaan Responden -----	52
Tabel 5.4	Umur Responden -----	52
Tabel 5.5	Jawaban Responden tentang Variabel Pendapatan-----	53
Tabel 5.6	Jawaban Responden tentang Variabel Jumlah Keluarga-----	54
Tabel 5.7	Jawaban Responden tentang Variabel Harga Properti -----	55
Tabel 5.8	Jawaban Responden tentang Variabel Tingkat Suku Bunga -----	55
Tabel 5.9	Jawaban Responden tentang Variabel Jangka Waktu Kredit -----	56
Tabel 5.10	Jawaban Responden tentang Permintaan Properti -----	57
Tabel 5.11	Hasil Analisis Regresi -----	58
Tabel 5.12	Matrik Korelasi Antar Variabel Bebas -----	67
Tabel 5.13	Uji Heteroskedastisitas -----	68
Tabel 5.14	Perbandingan d <i>value</i> signifikan 5%-----	69
Tabel 5.15	Deskripsi Data -----	70

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Koefisien Regresi -----	19
Gambar 2.1	Kurva Nilai Tanah -----	21
Gambar 3.1	Pergeseran Kurva Permintaan -----	29
Gambar 3.2	Kurva Elastis dan inelastis -----	31
Gambar 3.3	Kurva Elastisitas-----	32
Gambar 3.4	Perhitungan Elastisitas Titik -----	34
Gambar 3.5	Elastisitas permintaan untuk kurva permintaan linear -----	35
Gambar 5.1	Uji t – Pendapata (X)-----	61
Gambar 5.2	Uji t – Jumlah Keluarga (JK) -----	62
Gambar 5.3	Uji t – Harga Properti (P)-----	63
Gambar 5.4	Uji t – Tingkat Suku Bunga (I) -----	64
Gambar 5.5	Uji t – Jangka Waktu Kredit (JW) -----	65
Gambar 5.6	Kurva <i>Durbin Watson</i> -----	69