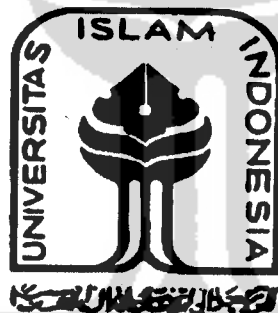


**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN
RUMAH TINGGAL DI KOTA SEMARANG**

SKRIPSI

Disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir
guna memperoleh gelar Sarjana jenjang strata 1
Program Studi Ekonomi Pembangunan,
Pada Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia



Disusun Oleh :

Nama : Sulistiyono

No. Mhs : 99313055

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
YOGYAKARTA**

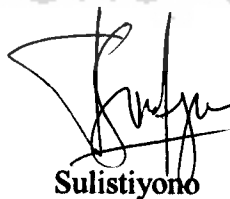
2006

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain seperti yang dimaksud dalam buku pedoman penyusunan skripsi Program Studi Ekonomi Pembangunan FE UII. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka Saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.”

Yogyakarta, 28 Maret 2006

Penulis,



Sulistiyono

PENGESAHAN

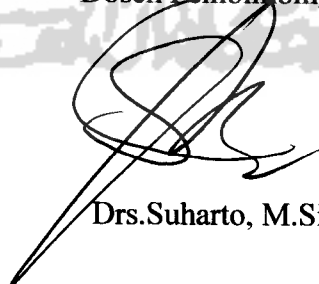
**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN
RUMAH TINGGAL DI KOTA SEMARANG**

Nama : Sulistiyono
Nomor Mahasiswa : 99313055
Program Studi : Ekonomi Pembangunan

Yogyakarta, 28 Maret 2006

telah disetujui dan disahkan oleh

Dosen Pembimbing,



Drs.Suharto, M.Si

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

SKRIPSI BERJUDUL

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Tinggal Di Kota Semarang

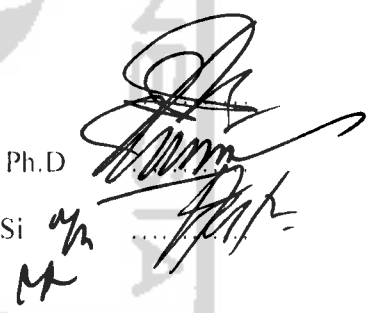
Disusun Oleh: SULISTIYONO
Nomor mahasiswa: 99313055

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan LULUS
Pada tanggal : 20 Mei 2006

Penguji/Pembimbing Skripsi : Drs. Suharto, M.Si

Penguji I : Drs. Jaka Sriyana, M.Si, Ph.D

Penguji II : Dra. Indah Susantun, M.Si



Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia

Drs. Ghani Ishak, M.Bus, Ph.D

MOTTO

- ♦ **“Allah SWT akan mengangkat derajat orang-orang yang beriman dan berilmu pengetahuan dari kamu semua”.**
(QS. AL. Mujahadilah : 11)
- ♦ **“Empat sempurna karena empat : sempurna ilmu karena amal, sempurna agama karena taqwa, sempurna amal karena niat, dan sempurna kehormatan karena wibawa”.** (Prof. DR. Samka)
- ♦ **“Janganlah engkau memakai perhiasan sebagai kehormatan, tetapi pakailah kehormatan sebagai perhiasan”.**
- ♦ **“Jika engkau ingin mendapatkan hasil yang berbeda hari ini, maka janganlah engkau melakukan hal yang sama seperti hari kemarin”.**

HALAMAN PERSEMBAHAN



Karya ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Ayahanda **Salamun** dan Ibunda **Rukati** tercinta, yang selalu memberi doa, kasih sayang, serta dukungan baik moril dan materiil.
- ♥ **Wahyu Anggraeni**, terima kasih untuk pengertian dan dukungannya.
- ♥ **Fajar 'ambon' Kurniawan**, thank's for all.
- ♥ Diriku sendiri.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta innayah-NYA, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi ini tersusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan program S1 jurusan Ekonomi Pembangunan pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.

Adapun judul skripsi ini adalah **FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN RUMAH TINGGAL DI KOTA SEMARANG.**

Dalam mengerjakan skripsi ini penulis menemukan banyak tantangan antara lain terbatasnya referensi, penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan ini tidak dapat berdiri sendiri melainkan mendapat bantuan moril maupun materiil dan juga rangkaian keputusan dari berbagai pihak, terutama dosen pembimbing. Dalam perkembangannya, penulis mendapat masukan berharga dari Bapak Drs.Suharto, M.Si, sebagai dosen pembimbing skripsi yang selalu membuka pikiran ketika penulis mengalami kesulitan dan kesalahan. Penulis mengucapkan banyak terima kasih atas berbagai saran dan koreksi dalam penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Atas selesainya skripsi ini, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada banyak orang dan lembaga. Tanpa keahlian dan kerjasama serta kesabaran, penulis sukar menemukan ide-ide dalam pembuatan skripsi ini. Dalam mendukung perolehan bahan skripsi penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada petugas Badan Pusat Statistik Kota Semarang, perpustakaan FE UII, saudara Fajar Akbar Kurniawan, yang dengan sabar dan proaktif membantu pembuatan skripsi ini.

Yang paling akhir penulis menyampaikan penghargaan yang tak terhingga kepada Ayahanda Salamun dan Ibunda Rukati tercinta, dengan usaha dan doa Ayah dan Ibu penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Juga kepada Wahyu Anggraeni, S.E yang dengan sabar membantu dan selalu memberi semangat untuk menyelesaikan skripsi ini. TERIMA KASIH.

Yogyakarta, maret 2006

Penulis

Sulistiyono

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pernyataan Bebas Plagiarisme.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Pengesahan Ujian.....	iv
Halaman Motto.....	v
Halaman Persembahan.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Tabel.....	xiii
Daftar Gambar.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	2
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Manfaat dan Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Sistematika Penulisan.....	8

BAB II TINJAUAN UMUM SUBYEK PENELITIAN.....	10
2.1. Kondisi Geografis.....	10
2.2. Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk.....	12
2.3. Penyebaran dan Kepadatan Penduduk.....	13
2.4. Perkembangan Perumahan Kota Semarang.....	13
 BAB III KAJIAN PUSTAKA.....	 17
3.1. Bukti Empiris Tentang Permintaan Rumah.....	17
3.2. Karakteristik Pasar Properti.....	19
 BAB IV LANDASAN TEORI.....	 23
4.1. Teori Permintaan.....	23
4.2. Perubahan Permintaan dan Perubahan Jumlah yang Diminta.....	27
4.3. Elastisitas Permintaan.....	29
4.4. Faktor-Faktor yang Menentukan Elastisitas Permintaan.....	31
4.5. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah.....	32
4.6. Hipotesis.....	33
 BAB V METODE PENELITIAN.....	 35
5.1. Jenis Data dan sumber Data.....	35
5.2. Definisi Operasional Variabel.....	35

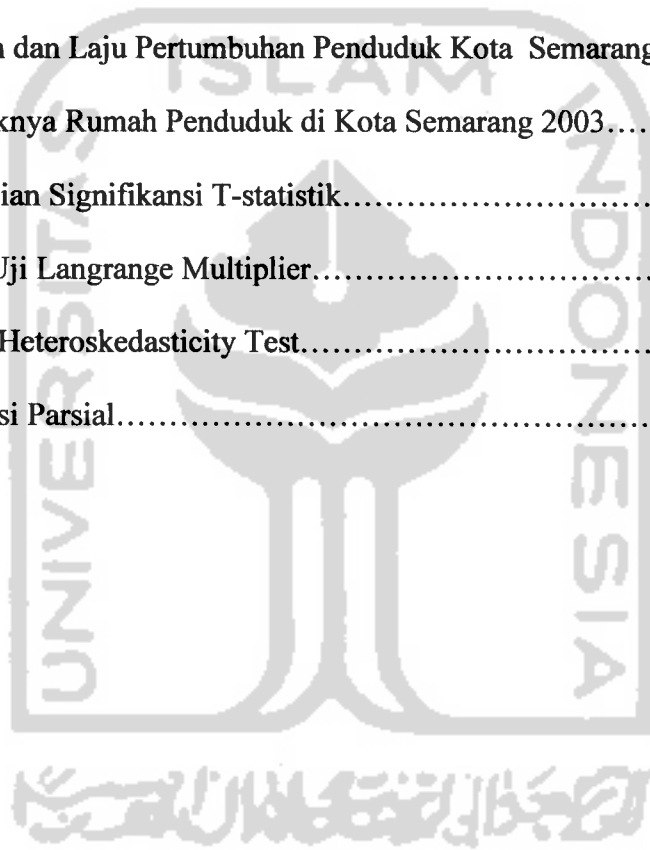
5.3. Metode Analisis Data.....	36
5.4. Pengujian Statistik.....	38
5.4.1. Metode Pengujian Secara Bersama-sama (Uji F).....	38
5.4.2. Metode Pengujian Secara Individu (Uji t).....	39
5.4.3. Uji Asumsi Klasik.....	40
5.4.3.1. Multikolinieritas.....	40
5.4.3.2. Heterokedastisitas.....	41
5.4.3.3. Autokorelasi.....	41
BAB VI ANALISIS DATA.....	42
6.1. Deskripsi Data Penelitian.....	42
6.2. Analisis Data.....	43
6.3. Pengujian Statistik.....	43
6.3.1. Pengujian Koefisien Secara Serentak (F-test).....	44
6.3.2. Pengujian Koefisien Variabel Secara Individual (Uji-t).....	46
6.3.3. Pengujian Koefisien Determinasi (R^2).....	49
6.4. Pengujian Asumsi Klasik.....	49
6.4.1. Pengujian Autokorelasi.....	50
6.4.2. Uji Heterokodesitas.....	51
6.4.3. Uji Multikolinieritas.....	52

6.5. Interpretasi hasil.....	53
6.5.1. Koefisien elastisitas.....	53
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN.....	57
7.2. Kesimpulan.....	57
7.2. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	61
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Realisasi Pembangunan Rumah Melalui KPR – BTN.....	4
Tabel 1.2. Realisasi Nilai Penjualan Rumah Melalui KPR – BTN.....	5
Tabel 2.1. Letak Geografis Kota Semarang.....	10
Tabel 2.2. Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Semarang.....	12
Tabel 2.3. Banyaknya Rumah Penduduk di Kota Semarang 2003.....	14
Tabel 6.1. Pengujian Signifikansi T-statistik.....	46
Tabel 6.4. Hasil Uji Langrange Multiplier.....	51
Tabel 6.5. White Heteroskedasticity Test.....	52
Tabel 6.6. Korelasi Parsial.....	52



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1. Kurva Permintaan.....	24
Gambar 4.2. Pergesaran Kurva Permintaan.....	28
Gambar 4.3. Permintaan Elastis Sempurna dan Tak Elastis Sempurna.....	30
Gambar 6.1. Titik kritis uji t harga rumah.....	47
Gambar 6.2. Titik kritis uji t tingkat suku bunga.....	48
Gambar 6.3. Titik kritis uji t pendapatan.....	49



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Fasilitas hunian merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kesejahteraan fisik, psikologis, sosial dan ekonomi penduduk di, baik daerah perkotaan maupun perdesaan. Perumahan merupakan indikator kemampuan suatu negara dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokok penduduknya. Kondisi perumahan penduduk yang tidak memadai atau tidak dapat memenuhi kebutuhan pokok yang sangat diperlukan penduduk merupakan pertanda dari kekacauan ekonomi maupun politik yang tengah dihadapi masyarakat tersebut. Demikian pula perumahan yang tidak mencukupi dan tidak memberikan jaminan keamanan akan mengarah pada ketidakstabilan ekonomi dan politik, yang akan menghambat pembangunan ekonomi (Panudju, 1996 : 16). Hal ini menyebabkan hampir semua negara berusaha memenuhi kebutuhan perumahan bagi penduduknya melalui berbagai konsep, sumber, dan cara pendekatan.

Sebelum krisis ekonomi melanda Indonesia, harga rumah mengalami kenaikan yang begitu cepat dan terkadang diluar perkiraan yang wajar. Salah satu pemicunya adalah permintaan pasar yang tinggi. Hal ini mendorong kalangan pemodal menanamkan dananya ke sektor perumahan.

Krisis ekonomi yang melanda Indonesia tahun 1997 membuat banyak bisnis properti ambruk. Hal ini disebabkan kebijakan pemerintah dalam hal mengatasi krisis ekonomi, khususnya dalam menekan inflasi menggunakan kebijakan uang ketat sehingga mengakibatkan tingkat suku bunga meningkat yang pada akhirnya berpengaruh langsung terhadap menurunnya tingkat investasi. Investasi properti seperti halnya investasi bisnis lainnya pada saat krisis moneter banyak ditinggalkan investor. Dari sisi permintaan, permintaan perumahan atau properti residensial lainnya mengalami penurunan, bahkan permintaannya lesu yang ditandai dengan menurunnya daya beli masyarakat akibat dari krisis ekonomi dan inflasi.

Industri *real estate* di Indonesia dalam kurun waktu terakhir mengalami peningkatan permintaan yang cukup signifikan. Meningkatnya permintaan tersebut tentunya didukung dengan kondisi perekonomian nasional yang makin menunjukkan posisi menuju pemulihan. Tingkat suku bunga mengalami penurunan, maka investor dalam menanamkan modalnya kedalam investasi properti meningkat sehingga roda kegiatan pembangunan perumahan kembali bergairah (Kurniawan, 2004 : 5). Selain itu keberanian pengembang membangun properti khususnya properti residensial pasca krisis, salah satunya dipicu rendahnya suku bunga perbankan. Dengan adanya suku bunga yang rendah, akan meningkatkan daya beli masyarakat. Hal inilah yang membuat pengembang yakin bahwa produk yang dihasilkannya diserap oleh pasar (Sasongko, 2004 : 32).

Di sisi lain, dampak kebijakan adanya otonomi daerah dan desentralisasi pengembangan perekonomian nasional, juga memberikan dampak yang cukup signifikan terhadap pertumbuhan dan transformasi industri perumahan di Indonesia khususnya di Kota Semarang.

Kota Semarang terletak di kawasan pantai utara (Pantura) pulau Jawa dan merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah, mempunyai pelabuhan yang dijadikan sebagai pusat distribusi berbagai macam komoditi dari luar pulau Jawa untuk didistribusikan di wilayah Provinsi Jawa Tengah. Selain pelabuhan terdapat juga bandara yang merupakan satu-satunya akses jalur penerbangan dari kota-kota yang ada di daerah Pantura. Kondisi tersebut menyebabkan Kota Semarang berkembang dengan pesat di segala sektor baik ekonomi, pendidikan maupun pemerintahan. Dari sektor ekonomi di Semarang terdapat pusat-pusat perbelanjaan dan tempat-tempat untuk melakukan kegiatan perekonomian yang lain, selain kegiatan perekonomian, Semarang juga terkenal dengan kota industri. Demikian juga sektor pendidikan di Semarang maju pesat dan banyak berdiri universitas dan sekolah sehingga jumlah penduduk yang tinggal di Kota Semarang juga meningkat. Hal ini sangat berpengaruh terhadap perkembangan properti residensial dan komersial di Semarang. Dengan kondisi tersebut sedikit banyak mempengaruhi permintaan sektor perumahan sebagai tempat hunian.

Tabel 1.1.
Realisasi Pembangunan Rumah Melalui KPR - BTN
di Semarang, 1993-2001

NO	Tahun	Unit
1	1993	4.388
2	1994	6.903
3	1995	13.741
4	1996	11.116
5	1997	11.656
6	1998	8.453
7	1999	3.530
8	2000	1.332
9	2001	939

Sumber : BPS Propinsi Jawa Tengah, Indikator Ekonomi, 1993-2001

Tabel 1.1. menerangkan bahwa realisasi pembangunan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2001 yang dilakukan oleh pengembang Perumnas maupun non Perumnas. Mulai tahun 1993 sampai dengan tahun 1997 realisasi pembangunan rumah melalui KPR-BTN cenderung mengalami kenaikan. Pada tahun 1998 dan 1999 (masa krisis ekonomi), realisasi pembangunan rumah mengalami penurunan sebesar 45%, sedangkan pada tahun 1999, mengalami penurunan sebesar 69,36% (BPS, 2000 : 78).

Tabel 1.2.
Realisasi Nilai Penjualan Rumah Melalui KPR - BTN
di Semarang, 1993-2001

NO	Tahun	Nilai (juta Rp)
1	1993	27.221
2	1994	50.294
3	1995	75.059
4	1996	103.545
5	1997	91.386
6	1998	68.299
7	1999	34.024
8	2000	141.219
9	2001	13.411

Sumber : BPS Propinsi Jawa Tengah, Indikator Ekonomi, 1993-2001

Dari tabel diatas, menunjukkan bahwa realisasi penjualan rumah melalui KPR-BTN dari tahun 1993 sampai dengan tahun 1996 mengalami peningkatan yang cukup signifikan dan cenderung meningkat. Namun saat krisis ekonomi mulai melanda Indonesia pada pertengahan tahun 1997, tingkat realisasi penjualan perumahan melalui KPR-BTN mengalami penurunan yang cukup drastis mencapai 40%. Pada tahun 1998 penjualan rumah di Semarang turun sebesar 68.299 unit, kemudian pada tahun 2000 kuantitasnya meningkat kembali sebanyak 141.219 unit (BPS, 2000 : 79).

Pada saat ini banyak perumahan yang dibangun di wilayah Semarang dengan berbagai jenis tipe rumah, baik rumah sederhana, menengah, maupun mewah. Dari berbagai jenis perumahan yang dibangun para investor, pada umumnya membangun jenis perumahan menengah dan mewah dibandingkan tipe rumah sederhana. Dengan semakin tingginya pembangunan rumah mewah salah

satu yang menjadi permasalahan pokok adalah harga rumah di wilayah Semarang semakin mahal apalagi di daerah tersebut terdapat pusat kegiatan ekonomi, pendidikan, dan industri. Pembangunan perumahan yang demikian mengakibatkan tidak meratanya pembangunan di suatu daerah tempat tinggal. Padahal masih banyak masyarakat yang membutuhkan jenis tipe rumah di bawah kelas menengah. Dengan melihat kondisi tersebut maka masyarakat dengan tingkat penghasilan yang berbeda dapat memilih tipe rumah yang dapat terjangkau.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sejauh mana pengaruh harga rumah, pendapatan konsumen (PDRB riil), jumlah penduduk dan suku bunga bank terhadap jumlah rumah yang diminta di Semarang. Secara rinci rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. seberapa besar pengaruh harga rumah terhadap permintaan rumah di Kota Semarang.
- b. seberapa besar pengaruh pendapatan konsumen (PDRB riil) terhadap permintaan rumah di Kota Semarang.
- c. seberapa besar pengaruh suku bunga bank terhadap permintaan rumah di Kota Semarang.
- d. bagaimana pengaruh krisis moneter sebagai variabel dummy terhadap permintaan rumah di Kota Semarang.

1.3. Manfaat dan Tujuan Penelitian

1.3.1. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari hasil-hasil penelitian ini adalah :

- a. bagi penulis merupakan wujud penerapan ilmu-ilmu yang selama ini didapat di bangku kuliah dan untuk memenuhi salah satu syarat mendapatkan gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
- b. bagi mahasiswa dan masyarakat untuk dijadikan masukan dalam usaha menambah pengetahuan dalam usaha bisnis properti.
- c. sebagai bahan perbandingan dari penelitian yang telah ada, serta bahan masukan dan rujukan bagi peneliti yang akan melakukan penelitian di bidang perumahan.

1.3.2. Tujuan Penelitian

Mengingat pentingnya perumahan merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi penduduk, maka penelitian ini bertujuan untuk :

- a. mengetahui seberapa besar pengaruh harga rumah terhadap permintaan rumah di Kota Semarang.
- b. mengetahui seberapa besar pengaruh pendapatan konsumen (PDRB riil) terhadap permintaan rumah di Kota Semarang.

- c. mengetahui seberapa besar pengaruh suku bunga bank terhadap permintaan rumah di Kota Semarang.
- d. mengetahui seberapa besar pengaruh krisis moneter terhadap permintaan rumah di Kota Semarang.

1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penelitian ini adalah :

I. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, manfaat, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

II. BAB II TINJAUAN UMUM SUBYEK PENELITIAN

Bab ini mengemukakan tentang gambaran atau deskripsi umum.

III. BAB III KAJIAN PUSTAKA

Bab ini membahas hasil penelitian sebelumnya.

IV. BAB IV LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS

Bab ini berisi landasan teori yang berkenaan dengan permintaan rumah tinggal dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

V. BAB V METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode analisis yang digunakan dalam penelitian dan data-data yang digunakan beserta sumber data.

VI. BAB VI ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang pengujian data dengan bantuan komputer, untuk mengetahui hubungan masing-masing variabel maupun pengujian asumsi klasik.

VII. BAB VII SIMPULAN DAN IMPLIKASI

Bab ini berisi penutup yang berupa kesimpulan dan implikasi kebijakan.



BAB II

TINJAUAN UMUM SUBJEK PENELITIAN

2.1. Kondisi Geografis

Kota Semarang berada pada posisi tengah-tengah pantai utara Jawa, terletak antara garis $6^{\circ} 50' - 7^{\circ} 4'$ Lintang Selatan dan garis $109^{\circ} 35' - 110^{\circ} 50'$ Bujur Timur. Dibatasi sebelah barat dengan Kabupaten Kendal, sebelah timur dengan Kabupaten Demak, sebelah selatan dengan Kabupaten Semarang dan sebelah utara dibatasi oleh laut Jawa dengan panjang garis pantai meliputi 13,6 kilometer.

Tabel 2.1
Letak Geografis Kota Semarang

Uraian	Batas Wilayah	
	Letak Lintang	Keterangan
Sebelah utara	$6^{\circ} 50' \text{ LS}$	Laut Jawa
Sebelah selatan	$7^{\circ} 10' \text{ LS}$	Kab. Dati II Semarang
Sebelah barat	$109^{\circ} 50' \text{ BT}$	Kab. Dati II Kendal
Sebelah timur	$110^{\circ} 35' \text{ BT}$	Kab. Dati II Demak

Sumber : BPS Kota Semarang Dalam Angka 2003

Letak Kota Semarang hampir berada ditengah bentangan panjang kepulauan Indonesia dari arah barat ke timur. Akibat posisi geografis tersebut Kota Semarang termasuk beriklim tropis dengan dua musim, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Temperatur udara Kota Semarang rata-rata berkisar antara

27,50⁰ C dengan temperatur terendah berkisar 24,20⁰ C dan tertinggi 31,80⁰ C, serta mempunyai kelembaban udara rata-rata 79 persen.

Didalam perkembangannya, Kota Semarang sangat dipengaruhi oleh keadaan alamnya yang membentuk suatu kota yang mempunyai ciri khas, yaitu kota pegunungan dan kota pantai. Di daerah perbukitan yang mempunyai ketinggian 90 – 359 meter dibawah permukaan laut, sedangkan di daerah dataran rendah mempunyai ketinggian 0,75 – 3,5 meter dibawah permukaan laut.

Kota Semarang mempunyai posisi yang cukup strategis karena terletak pada jalur lalu lintas yang ramai baik darat, laut maupun udara dari segala jurusan. Dengan kondisi tersebut memungkinkan kota ini menjadi kota dagang, industri dan kota transit yang cukup menjanjikan.

Dengan luas wilayah 373,70 km² Kota Semarang terbagi menjadi tiga wilayah pembantu walikota, 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan. Dari 16 Kecamatan yang ada, terdapat dua Kecamatan yang mempunyai wilayah terluas yaitu Kecamatan Mijen (57,55 km²) dan Kecamatan Gunungpati (54,11 km²). Kedua kecamatan tersebut terletak dibagian selatan yang merupakan dataran tinggi, yang sebagian besar wilayahnya terdapat areal persawahan dan perkebunan. Sedangkan Kecamatan yang mempunyai luas terkecil adalah kecamatan Semarang Selatan (5,93 km²) diikuti oleh Kecamatan Semarang Tengah (6,14 km²).

2.2. Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk

Jumlah penduduk Kota Semarang pada tahun 2003 tercatat sebesar 1.378.193 jiwa. Dengan jumlah sebesar itu Kota Semarang termasuk dalam 5 besar Kabupaten/Kota yang mempunyai jumlah penduduk terbesar di Propinsi Jawa Tengah.

Tabel 2.2
Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Semarang
1998-2003

Tahun	Jumlah Penduduk	Pertumbuhan (%)
1998	1.273.550	0,92
1999	1.286.840	1,04
2000	1.309.667	1,77
2001	1.322.320	0,97
2002	1.350.005	2,09
2003	1.378.193	2,09

Sumber : BPS Kota Semarang Dalam Angka Tahun 2003

Perkembangan dan pertumbuhan selama 6 tahun terakhir ada kecenderungan terus mengalami kenaikan. Hal ini bisa dilihat pada tabel 2.2 dimana dalam kurun waktu tahun 1998 sampai dengan 2003 pertumbuhan penduduk terus mengalami kenaikan, kecuali pada periode 2000-2001 mengalami penurunan dan periode 2002-2003 pertumbuhan penduduknya tetap tidak mengalami perubahan dibandingkan pada periode sebelumnya sebesar 2,09 %. Namun pertumbuhan penduduk tersebut masih cukup tinggi hal ini sangat erat kaitannya dengan daya tarik Kota Semarang sebagai Ibukota Propinsi Jawa Tengah yang sekaligus sebagai pusat perekonomian dan pusat pendidikan.

2.3. Penyebaran dan Kepadatan Penduduk

Penyebaran penduduk perlu mendapat perhatian karena berkaitan dengan daya dukung lingkungannya. Sebagai Kota besar Semarang boleh dikatakan belum terlalu padat, pada tahun 2003 kepadatan penduduknya sebesar 3.688 jiwa per km². Bila tiap kecamatan ada kecamatan yang mempunyai kepadatan dibawah angka rata-rata Semarang. Yang paling kecil adalah kecamatan Mijen sebesar 707 jiwa per km² diikuti dengan kecamatan Tugu (770) dan kecamatan Gunungpati (1.091). Dari ketiga kecamatan tersebut dua diantaranya merupakan daerah pertanian dan perkebunan, sedangkan kecamatan Tugu merupakan daerah pengembangan industri.

Namun sebaliknya untuk kecamatan-kecamatan yang terletak di pusat kota yang luas wilayahnya tidak terlalu besar namun jumlah penduduknya sangat banyak menyebabkan kepadatan penduduknya sangat tinggi. Yang paling tinggi adalah kecamatan Semarang Selatan sebesar 14.312 jiwa per km², diikuti oleh kecamatan Semarang Tengah (12.447), kecamatan Candisari (12.252), kecamatan Semarang Utara (11.245) dan kecamatan Semarang Timur (10.896).

2.4. Perkembangan Perumahan Kota Semarang

Pembangunan perumahan di Kota Semarang adalah menganut konsep domestik, yang artinya bahwa kegiatan tersebut benar-benar dilakukan di Metropolitan Semarang, sehingga merupakan produk Metropolitan Semarang.

Dari data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Semarang tahun 1998, sektor bangun termasuk kurang dominan. Selama tahun 1998-1999 mengalami penurunan sebesar 4,33%. Sedangkan besarnya kontribusisektor bangunan tersebut terhadap PDRB Kota Semarang rata-rata 6,579%, termasuk memiliki kontribusi yang tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan di wilayah Kota Semarang cukup besar pertumbuhannya.

Tabel 2.3
Banyaknya Rumah Penduduk di Kota Semarang 2003

Kecamatan	Jenis Bangunan				Jumlah
	Gedung Permanen	Sebagian Gedung	Dari Papan/Kayu	Dari Bambu/lainnya	
Mijen	4.932	2.341	2.145	0	9.418
Gunungpati	6.804	4.942	2.878	0	14.624
Banyumanik	16.827	2.309	1.760	0	20.896
Gajahmungkur	7.920	2.482	395	0	10.797
Smg. Selatn	9.176	4.576	2.119	0	15.371
Candisari	11.900	2.735	591	145	31.154
Tembalang	24.414	4.445	1.943	352	31.832
Pedurungan	26.020	4.320	1.275	217	12.534
Genuk	5.458	3.573	3.503	0	12.894
Gayamsari	9.988	1.810	967	129	17.735
Smg. Timur	9.768	6.532	1.435	0	27.022
Smg. Utara	14.757	6.426	5.839	0	15.427
Smg. Tengah	10.262	3.839	1.326	0	34.859
Smg. Barat	24.411	6.685	3.763	0	4.859
Tugu	3.075	1.224	604	61	4.964
Ngaliyan	15.292	4.175	2.838	0	22.305
Jumlah	201004	62.414	33.381	904	297.703

Sumber : BPS Kota Semarang Dalam Angka 2003

Pada tahun 2003, kebutuhan rumah di Kota Semarang masih tinggi, hal ini tercatat dengan diberikannya kuota subsidi kredit kepemilikan rumah untuk 4.000 rumah. Namun pada awal tahun 2004 subsidi ini baru terserap sekitar 10%, hal ini

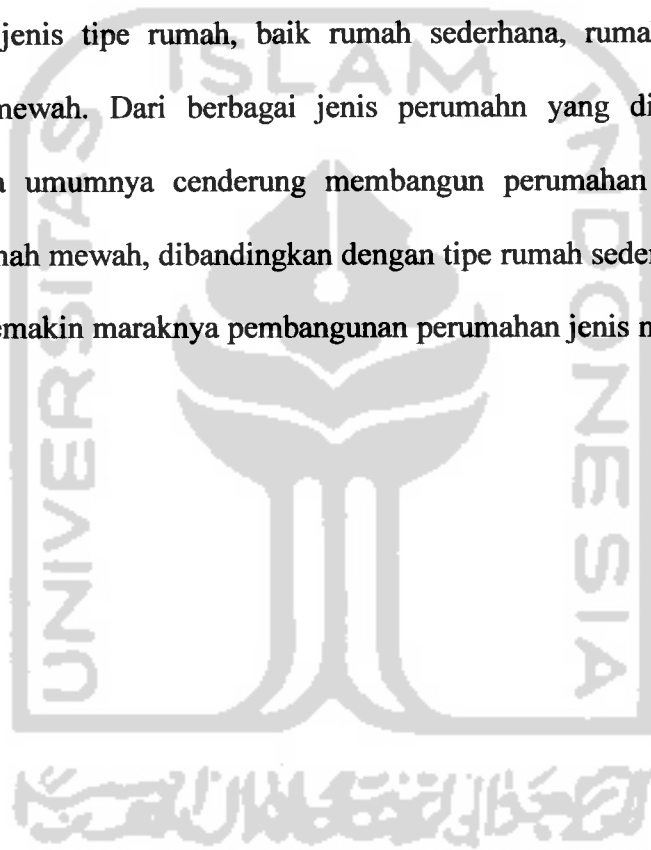
karena permintaan rumah sederhana di Kota Semarang menurun, seiring dengan meningkatnya permintaan rumah kelas menengah keatas. Secara umum bukan hanya permintaan rumah sederhana saja yang menurun, permintaan perumahan secara umum juga menurun terutama pada tahun 2004, dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Penurunan permintaan rumah di Kota Semarang saat ini mencapai 50% (Oetomo, 2004)

David, Gletner dan Wheaton (2001 : 46), menurut *central place theory*, daya sentrifugal (menjauhi titik pusat) dan daya sentripetal (mendekati titik pusat) akan menyebabkan kota semakin luas dan aglomerasi turun. Daya sentrifugal menyebabkan pembatasan pertumbuhan kota dan akan menyebabkan kota semakin kecil wilayahnya (Kurniawan, 2003:20).

Pada awal tahun 2002 pemerintah Kota Semarang mengintruksikan kepada para pengembang agar membuka lahan perumahan di kawasan yang aman, mengingat Kota Semarang memiliki kawasan konversi dan berbahaya antara lain daerah Mijen, Ngaliyan, Gunungpati, dan Tembalang. Pemerintah Kota Semarang juga tidak memberikan ijin untuk membuka perumahan baru di daerah Kota Semarang bawah, hal ini dikarenakan sudah padatnya daerah ini. Selain karena padatnya Kota Semarang bawah juga sering tergenang banjir pada musim hujan. Jika tahun 2003 daerah yang sering tergenang banjir mencapai 1.200 hektar, diperkirakan lima tahun mendatang daerah yang terkena banjir mencapai 1.346

hektar. Daerah tersebut meliputi sepanjang kecamatan Genuk, Semarang Utara, dan Semarang Barat (Farchan, 2004).

Pada saat ini sudah banyak perumahan yang dibangun di Kota Semarang dengan berbagai jenis tipe rumah, baik rumah sederhana, rumah menengah, maupun rumah mewah. Dari berbagai jenis perumahan yang dibangun oleh pengembang pada umumnya cenderung membangun perumahan dengan tipe menengah dan rumah mewah, dibandingkan dengan tipe rumah sederhana. Hal ini ditandai dengan semakin maraknya pembangunan perumahan jenis menengah dan mewah.



BAB III

KAJIAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang hasil–hasil dan bukti–bukti empiris dari penelitian sebelumnya.

3.1. Bukti Empiris Tentang Permintaan Rumah

Ada beberapa penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya tentang faktor–faktor yang mempengaruhi permintaan rumah yang akan menunjang penelitian ini, antara lain :

Permintaan rumah di luar negeri antara lain oleh Kenny (1999), meneliti terhadap model permintan dan penawaran dari pasar perumahan Irlandia. Dari sisi permintaan rumah, berdasarkan analisis empiris diperoleh bahwa terdapat hubungan yang stabil antara permintaan rumah dengan faktor harga rumah, persediaan perumahan, pendapatan, dan tingkat suku bunga. Kenaikan pendapatan masyarakat memberikan kenaikan yang proporsional terhadap permintaan rumah. Kemudian harga rumah dan tingkat suku bunga mempunyai hubungan yang negatif terhadap permintaan rumah.

Dipasquale dan Wheaton (1994), meneliti tentang pasar dinamis perumahan dan harga rumah di masa yang akan datang yang dilakukan di Amerika. Berdasarkan hasil penelitiannya disimpulkan bahwa permintaan rumah memberikan sejumlah penduga elastisitas pendapatan dan harga pada setiap

satuan yang diminta. Model yang mereka hasilkan menunjukkan bahwa permintaan rumah lebih berpengaruh terhadap tingkat harga rumah dan kurang berpengaruh terhadap biaya penggunaan setiap tahunnya (Kurniawan, 2003:19).

Penelitian yang dilakukan di Indonesia antara lain oleh Kinarso (1997), meneliti tentang faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah sederhana di Kotamadya Bandung. Berdasarkan hasil penelitiannya diperoleh bahwa parameter variabel harga rumah, pendapatan per kapita, dan jumlah rumah yang diminta tahun sebelumnya yang diestimasi nyata mempengaruhi harga rumah. Sedangkan parameter variabel jumlah penduduk usia kawin dan suku bunga tidak berpengaruh terhadap permintaan.

Panjaitan (1998), meneliti tentang permintaan dan penawaran jumlah luas bangunan rumah tinggal di Kotamadya Yogyakarta. Dari sisi permintaan rumah, diperoleh hasil penelitian bahwa harga bangunan per m² dan daya tarik lokasi rumah yang dekat perguruan tinggi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan rumah. Harga tanah per m² dan pendapatan kepala keluarga mempunyai pengaruh terhadap permintaan rumah.

Kurniawan (2004), meneliti tentang faktor-faktor yang mempengaruhi transaksi luas bangunan rumah tinggal di kabupaten Sleman. Dari hasil penelitiannya diperoleh bahwa harga bangunan rumah, harga tanah, pendapatan

konsumen, dan lokasi rumah dekat perguruan tinggi berpengaruh secara signifikan terhadap transaksi luas bangunan rumah tinggal di Kabupaten Sleman.

3.2. Karakteristik Pasar Properti

Menurut Fanning (1994 : 67), menyebutkan terdapat lima indikator yang digunakan dalam menganalisis pasar properti, antara lain adalah :

1. Tingkat kekosongan, adalah perbandingan antara properti (ruang), gedung, *residensial properti* yang kosong (belum laku) dengan total sewa.
2. Pasar sewa, merupakan tingkat sewa yang harus dibayar pada perjanjian sewa baru saat ini.
3. Jumlah bangunan baru, identifikasi konstruksi atau bangunan baru merupakan hal penting sebagai indikator sisi penawaran.
4. Penyerapan ruang (properti) baru. Penyerapan terhadap properti yang ditawarkan merupakan indikator pada sisi permintaan. Besarnya tingkat penyerapan adalah jumlah penambahan properti yang terhuni selama setahun.

Menurut Jaffe dan Siermans (1995 : 64), yang mempengaruhi permintaan real estate adalah pendapatan, faktor demografik, karakteristik fisik, karakteristik sosial. Berkaitan dengan penentuan harga tanah, ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga tanah dan bangunan di suatu tempat. Faktor tersebut sangat beragam dan tergantung pada jenis penggunaannya (Kurniawan, 2005 : 19).

bangunan yang diperkirakan. Ini dapat dilakukan dengan menghitung material yang dipergunakan untuk membangun bangunan tersebut dan seberapa lama bangunan tersebut telah berdiri.

Model yang dikembangkan oleh Elderd (1987 : 97), juga dapat untuk melakukan penilaian harga tanah dan rumah. Model yang dikembangkan oleh Eldred ini dikenal dengan DUST (*demand, utility, scarcity, transferibility*). Secara rinci metode ini dijelaskan sebagai berikut :

1. *Demand* (permintaan)

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, semakin tinggi permintaan masyarakat akan tanah dan rumah seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan kegiatan ekonomi maka semakin tinggi pula harganya. Selain itu kemampuan daya beli masyarakat di sekitar lokasi tanah dan rumah juga akan ikut mempengaruhi harga tanah dan rumah di kawasan pemukiman yang tergolong elit bila dibandingkan dengan harga tanah dan rumah di kawasan penduduk yang kumuh.

2. *Utility* (manfaat)

Faktor manfaat berhubungan dengan nilai ekonomis yang terkait dengan tanah dan rumah, dan apabila tanah dan rumah tersebut diolah sehingga mampu memberikan manfaat.

3. *Scarcity* (kelangkaan)

Berkaitan dengan terbatasnya jumlah tanah dan bangunan dibandingkan dengan pertumbuhan jumlah penduduk maka untuk tanah khususnya menjadi barang yang bersifat terbatas sehingga memiliki nilai ekonomis. Seiring dengan perkembangan kegiatan ekonomi dan berjalannya waktu, maka nilai kelangkaan tanah akan semakin meningkat sehingga akan meningkatkan harganya.

4. *Transferibility* (pengalihan)

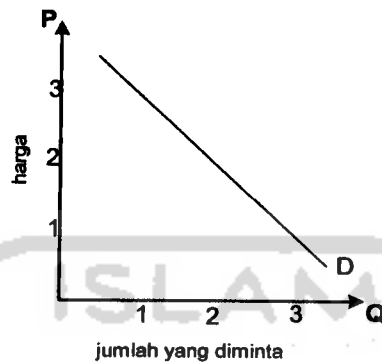
Kemudahan pemindah tanganan atas nama tanah dan bangunan tersebut. Apabila status kepemilikan tanah hanya sebatas ijin penggunaan tanah, maka diperkirakan harga tanahnya akan lebih rendah dibandingkan dengan tanah yang mudah dipindah tangankan, misalnya status sertifikat hak milik.

BAB IV

LANDASAN TEORI

4.1. Teori Permintaan

Menurut Boediono (1998 : 27), fungsi permintaan menunjukkan hubungan antara kuantitas suatu barang yang diminta dengan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Bentuk kurva permintaan yang berlereng menurun dari kiri atas ke kanan bawah mempunyai makna bahwa pada harga lebih tinggi maka jumlah yang diminta akan berkurang. Dengan kata lain dapat dinyatakan bahwa terdapat hubungan terbalik antara harga dan kuantitas yang diminta. Hubungan terbalik antara harga barang dan jumlah yang diminta sebagai hukum permintaan. Diantara berbagai faktor yang menentukan permintaan salah satu yang terpenting adalah harga barang itu sendiri. Kurva permintaan menggambarkan hal ini dengan menganggap bahwa faktor-faktor lain selain faktor harga atau hal-hal lain dianggap tidak berubah atau tetap (*ceteris paribus*). Bila faktor-faktor lain bukan harga mengalami perubahan maka lokasi kurva permintaan akan bergeser ke kiri atau ke kanan.



Gambar 4.1
Kurva Permintaan

Bentuk kurva permintaan berlereng menurun dari kiri atas ke kanan bawah ini merupakan ciri kurva permintaan yang berarti bahwa pada harga lebih tinggi maka jumlah yang diminta akan berkurang. Dengan kata lain dapat dinyatakan bahwa terdapat hubungan terbalik antara harga dan kuantitas yang diminta. Hubungan terbalik antara harga dan jumlah barang yang diminta disebut sebagai hukum permintaan (Wijaya, 1991 : 104).

Bagi para konsumen, harga yang harus dibayar merupakan halangan yang mencegah untuk membeli barang tersebut. Semakin tinggi rintangan harga maka semakin sedikit kuantitas barang yang dibeli dan demikian sebaliknya bila rintangan harga tersebut rendah maka kuantitas yang dibeli akan semakin banyak. Jadi harga rendah akan mendorong konsumen untuk membeli lebih banyak

sedangkan harga lebih tinggi akan mencegahnya, sehingga konsumen akan membeli lebih sedikit.

Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan selain harga barang itu sendiri adalah selera atau preferensi konsumen akan barang tersebut, banyaknya konsumen, pendapatan, harga barang lain yang berhubungan dengan barang tersebut baik barang pengganti maupun barang pelengkap, dan ekspektasi atau perkiraan konsumen akan harga-harga dan pendapatan di masa depan. Hal ini dapat dituliskan sebagai berikut :

$$D : f(S, P_s, P_1, Y, B, K)$$

Dimana :

D : permintaan akan suatu barang yang merupakan fungsi dari S, P_s, P₁, Y,

B, K

S : selera konsumen akan barang tersebut

P_s : harga barang itu sendiri

P₁ : harga barang-barang lain baik barang pelengkap maupun pengganti

Y : pendapatan konsumen

B : banyaknya konsumen di pasar

K : ekspektasi atau perkiraan konsumen akan harga barang dan pendapatannya di masa depan

Kurva permintaan akan suatu barang menunjukkan hubungan antara jumlah yang diminta dengan harganya, dengan menganggap bahwa hal-hal lain dianggap konstan atau tetap tidak berubah, yaitu anggapan *ceteris paribus*, ini dituliskan sebagai :

$$D : f(P)$$

$$D : f(\bar{S}, \bar{P}_s, \bar{P}_1, \bar{Y}, \bar{B}, \bar{K})$$

tanda bar ($\bar{\quad}$) menunjukkan bahwa variabel yang bertanda tersebut dianggap konstan tidak berubah.

Pengaruh faktor-faktor permintaan selain harga antara lain adalah :

a. *selera*.

perubahan selera konsumen yang lebih menyenangi barang tersebut, berarti lebih banyak yang akan diminta pada setiap tingkat harga. Jadi permintaan akan naik atau kurva permintaan bergeser ke kanan. Sebaliknya berkurangnya selera konsumen akan barang tersebut menyebabkan permintaan turun yang berarti kurva permintaan bergeser ke kiri.

b. *banyaknya konsumen pembeli*.

bila volume pembelian oleh masing-masing konsumen sama maka kenaikan jumlah konsumen akan menyebabkan kenaikan permintaan yang

menggeser kurva ke kanan. Penurunan jumlah konsumen akan menyebabkan hal sebaliknya, yaitu penurunan permintaan.

c. *pendapatan konsumen.*

pada umumnya pengaruh pendapatan terhadap permintaan adalah positif, dalam arti kenaikan pendapatan akan menaikkan permintaan.

d. *harga barang-barang lain yang bersangkutan.*

barang-barang lain yang bersangkutan bisa barang substitusi (pengganti) atau barang komplementer (pelengkap) atau barang lain yang tidak ada hubungannya. Kenaikan harga barang substitusi berarti penurunan harga barang tersebut secara relatif meskipun harganya tetap tidak berubah. Maka permintaan akan suatu barang akan naik bila harga barang substitusinya naik. Begitu pula sebaliknya bila harga barang pengganti turun maka permintaan akan barang tersebut juga turun.

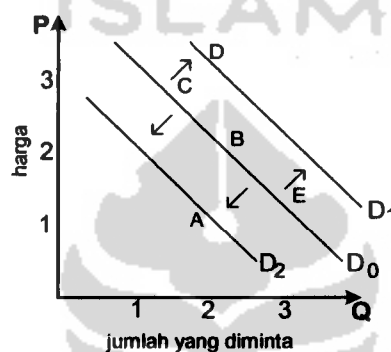
e. *ekspektasi.*

penurunan permintaan terjadi bila konsumen memperkirakan bahwa di masa depan harga-harga akan turun atau pendapatannya akan turun.

4.2. Perubahan Permintaan dan Perubahan Jumlah yang Diminta

Perubahan permintaan terjadi apabila terjadi perubahan keinginan dan kemampuan untuk membeli suatu barang pada setiap harga barang. Hal ini tercermin pada pergeseran kurva permintaan ke kiri atau ke kanan yang

disebabkan oleh perubahan determinan-determinan permintaan selain harga barang itu sendiri, yaitu perubahan selera, pendapatan, harga barang-barang lain yang bersangkutan, dan perkiraan akan harga serta pendapatan konsumen di masa mendatang.



Gambar 4.2
Pergesaran Kurva Permintaan

Dari gambar diatas, perpindahan dari titik B, C, atau E ke titik A atau D merupakan perubahan permintaan. Dari titik B ke titik D terjadi perubahan (kenaikan) harga tanpa ada perubahan kuantitas yang diminta, atau dari titik C ke titik B terjadi kenaikan jumlah yang diminta pada tingkat harga yang sama.

Secara ringkas dapat dikatakan bahwa terjadi kenaikan permintaan akan suatu barang, yaitu keputusan konsumen untuk membeli suatu barang dalam jumlah yang lebih banyak pada setiap harga yang mungkin ditunjukkan oleh kenaikan preferensi atau selera konsumen akan barang tersebut. Sebaliknya terjadi

penurunan permintaan akan suatu barang ditunjukkan oleh pergeseran ke kiri kurva permintaan yang mungkin disebabkan oleh penurunan preferensi atau selera konsumen akan barang tersebut.

4.3. Elastisitas Permintaan

Hukum permintaan menyatakan bahwa para pembeli akan membeli dalam kuantitas lebih banyak pada harga lebih rendah. Namun derajat respon para konsumen yang dinyatakan dengan kuantitas yang dibeli/diminta berbeda diantara berbagai produk dan berbeda pada tingkat harga yang sama. Respon yang dinyatakan dalam perubahan jumlah yang diminta terhadap perubahan harga disebut sebagai elastisitas permintaan.

Formula koefisien elastisitas permintaan ini E_d , adalah sebagai berikut :

$$E_d = \frac{\text{persentase perubahan kuantitas yang diminta}}{\text{persentase perubahan harga}}$$

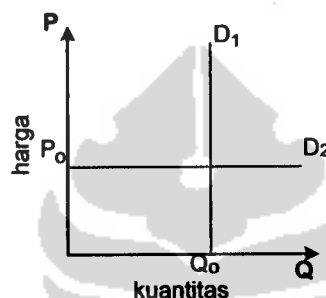
Untuk memudahkan, ini dapat dijabarkan sebagai berikut :

$$E_d = \frac{\Delta Q/Q}{\Delta P/P} = \frac{\Delta Q}{Q} \cdot \frac{P}{\Delta P} = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \cdot \frac{P}{Q}$$

dimana ΔP adalah perubahan harga, ΔQ adalah perubahan kuantitas, P adalah harga, dan Q adalah kuantitas yang diminta. Jadi

$$E_d = \frac{\text{Perubahan kuantitas yang diminta}}{\text{Kuantitas yang mula - mula diminta}} \times \frac{\text{Perubahan harga}}{\text{Harga semula}}$$

Interpretasi formula elastisitas adalah sebagai berikut : suatu permintaan elastis bila koefisien elastisitas, yaitu E_d lebih besar dari satu. Dua kasus elastisitas ekstrim dapat dikemukakan, yaitu permintaan elastis sepenuhnya atau elastis sempurna dan permintaan elastis tak sepenuhnya atau tak elastis sempurna.



Gambar 4.3

Permintaan Elastis Sempurna dan Tak Elastis Sempurna

Pada gambar 6.1 kurva permintaan D_1 menunjukkan kurva permintaan tidak elastis sempurna. Perubahan harga sebesar berapa pun tidak akan menyebabkan perubahan kuantitas yang diminta. Kurvanya merupakan garis tegak lurus, koefisien elastisitas permintaannya nol. Kurva permintan D_2 adalah elastis sempurna atau elastis sepenuhnya dan berbentuk garis mendatar. Di sini terlihat bahwa perubahan harga sedikit saja menyebabkan perubahan jumlah yang diminta secara tak terhingga ($E_d = \infty$).

4.4. Faktor-Faktor yang Menentukan Elastisitas Permintaan

Faktor-faktor yang secara umum menentukan elastisitas permintaan antara lain adalah :

a. *substitutibilitas*

Semakin banyak barang substitusi (pengganti) yang tersedia untuk barang tersebut maka semakin besar elastisitas permintaannya. Semakin sedikit barang substitusi tersedia maka semakin tidak elastis kurva permintaannya. Hal ini karena bila ada kenaikan harga, konsumen terpaksa tetap membeli karena hanya sedikit tersedia barang pengganti.

b. *proporsi pendapatan yang dibelanjakan pada barang tersebut*

Bila hal-hal lain sama maka semakin besar bagian pendapatan konsumen dibelanjakan untuk barang tersebut maka semakin elastis permintaannya.

c. *jenis barang*

Jenis barang bisa berupa kebutuhan atau kemewahan. Permintaan akan barang-barang yang merupakan kebutuhan adalah tidak elastis. Sedangkan permintaan barang yang merupakan kemewahan adalah elastis.

d. *lamanya periode waktu*

Pada umumnya semakin panjang periode waktu maka semakin elastis kurva permintaannya. Ini adalah periode yang dicakup dalam analisis permintaan tersebut. Perilaku konsumen dipengaruhi oleh kebiasaan pola konsumsi yang terbentuk dalam waktu lama.

4.5. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah

Dalam mengestimasi permintaan rumah didasarkan pada :

1. pendapatan, berpengaruh positif terhadap permintaan rumah apabila pendapatan yang meningkat maka masyarakat akan mampu memenuhi kebutuhan rumah sesuai yang diinginkan, demikian juga sebaliknya.
2. harga rumah, berpengaruh negatif terhadap permintaan rumah apabila harga rumah semakin murah maka permintaan meningkat dengan asumsi mutu rumah tetap bagus, demikian juga sebaliknya.
3. suku bunga kredit, berpengaruh negatif terhadap permintaan rumah jika suku bunga kredit rendah maka permintaan rumah melalui KPR akan meningkat, demikian juga sebaliknya.

Dengan memasukan ketiga unsur tersebut ke dalam suatu persamaan permintaan terhadap unit rumah baru, maka akan diperoleh jumlah unit rumah yang dibutuhkan oleh suatu daerah. Keempat faktor tersebut dilihat dari pertumbuhannya secara umum yang dipengaruhi oleh kekuatan sosial, kekuatan perekonomian, kekuatan politik, dan kekuatan fisik.

Dengan faktor-faktor yang menyebabkan pertumbuhan dari keempat unsur diatas, yaitu populasi penduduk, pendapatan, dan jumlah rumah tangga. Apabila disatukan secara bersama-sama akan menghasilkan unit yang dibutuhkan (sisi permintaan) perumahan pada suatu tempat.

AIREA (1992 : 52) menyebutkan bahwa penelitian permintaan pasar *real estate* merupakan suatu studi demografi yang difokuskan pada jumlah pelaku, selera, dan pola-pola perilaku. Faktor-faktor penting yaitu, data usia, pendapatan, jenis pekerjaan dan tingkat pengangguran, faktor tata guna tanah, pertumbuhan kota, institusi budaya, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas pemadam kebakaran dan keamanan, fasilitas transportasi, struktur dan administrasi pajak.

4.6. Hipotesis

Hipotesa adalah kesimpulan sementara yang masih harus dibuktikan kebenarannya melalui suatu penelitian (Suratmo dan Mubiyarto, 1986 : 36). Dari pengertian tersebut dapat dilihat hipotesa yang akan diuji dan dibuktikan kebenarannya melalui penelitian ini, yaitu harga rumah, pendapatan konsumen, jumlah penduduk, suku bunga kredit dan tipe rumah sebagai variabel dummy, secara bersama-sama berpengaruh terhadap jumlah rumah yang diminta.

Sedangkan secara parsial, hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. diduga harga rumah berpengaruh negatif terhadap jumlah rumah yang diminta (*ceteris paribus*).
2. diduga pendapatan konsumen berpengaruh positif terhadap jumlah rumah yang diminta (*ceteris paribus*).

3. diduga suku bunga kredit berpengaruh negatif terhadap jumlah rumah yang diminta (*ceteris paribus*).
4. diduga krisis moneter berpengaruh terhadap jumlah rumah yang diminta (*ceteris paribus*).



BAB V

METODE PENELITIAN

5.1. Jenis Data dan sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu dari tahun 1994 sampai dengan 2005. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. harga rumah
- b. pendapatan konsumen
- c. suku bunga kredit
- d. krisis moneter sebagai variabel dummy

Sumber perolehan data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

- a. indikator ekonomi BPS, berbagai tahun terbit
- b. bulletin ringkas BPS, berbagai tahun terbit
- c. media lain

5.2. Definisi Operasional Variabel

1. Harga rumah

Harga rumah adalah harga bangunan rumah yang diperkirakan saat ini. Apabila harga rumah yang digunakan merupakan harga transaksi jual beli yang terjadi masa lalu maka dilakukan penyesuaian waktu terhadap harga

transaksi tersebut sehingga diperoleh perkiraan harga sekarang. Variabel harga bangunan rumah dihitung dengan satuan ratusan juta rupiah.

2. Pendapatan konsumen (PDRB riil)

PDRB riil adalah menunjukkan nilai tambah barang dan jasa tersebut yang dihitung menggunakan harga yang berlaku pada satu tahun tertentu sebagai dasar atau dengan cara mendeflasikan pendapatan nasional menurut harga yang berlaku yaitu dengan menilainya kembali berdasarkan atas harga-harga pada tahun dasar tertentu (*base year*).

3. Suku bunga kredit

Suku bunga kredit adalah harga yang harus dibayar pertahun sebagai persentase dari jumlah yang dipinjamkan. Variabel suku bunga kredit dihitung dengan satuan juta rupiah.

4. Krisis moneter (dummy variabel)

Krisis moneter adalah kondisi perekonomian yang terjadi di Indonesia pada awal tahun 1997. Angka 0 menunjukkan tahun sebelum krisis moneter dan 1 menunjukkan tahun pada masa krisis moneter.

5.3. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi linier bias (*ordinary least square*). Dengan cara ini kita dapat mengetahui sejauh mana

hubungan variabel-variabel independen terhadap variabel dependen. Secara ringkas model penelitian ini adalah :

$$Y = f (X_1, X_2, X_3, D_m)$$

Penelitian ini menggunakan model persamaan linier. Persamaan ini digunakan agar diagram sebaran menunjukkan hubungan antar variabel independent dengan variabel dependen secara diagonal. Maka persamaan ini dapat ditulis sebagai berikut :

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + D + e$$

Dimana :

Y : Jumlah rumah yang diminta

X₁ : Harga rumah

X₂ : Tingkat suku bunga kredit

X₃ : Pendapatan konsumen

D : Dummy variabel (krisis moneter)

D = 0 : Sebelum krisis moneter

D = 1 : Masa krisis moneter

e : Variabel pengganggu

B₀ : Konstanta

B₁, β₂, β₃ : Koefisien regresi masing-masing variabel

5.4. Pengujian Statistik

Untuk menguji bias tidaknya regresi tersebut digunakan, serta untuk menguji kebenaran dari hipotesis yang ada, maka perlu diadakan pengujian statistik sebagai berikut :

5.4.1. Metode Pengujian Secara Bersama-sama (Uji F)

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah variabel dependen secara signifikan atau tidak.

Hipotesa yang digunakan adalah :

$H_0 = \beta_0 = \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$, berarti secara bersama-sama variabel independen mempengaruhi jumlah rumah yang diminta.

$H_a = \beta_0 \neq \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq 0$, berarti secara bersama-sama variabel independen mempengaruhi jumlah rumah yang diminta.

Apabila :

$F\text{-hitung} < F\text{-tabel} (\alpha, k-1, n-k)$, H_0 diterima (tidak signifikan)

$F\text{-hitung} > F\text{-tabel} (\alpha, k-1, n-k)$, H_a diterima (signifikan)

Dimana :

'k : jumlah variabel

'n : jumlah pengamatan

Dalam penelitian ini variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel independen, maka H_a diterima yang berarti F -hitung $>$ F -tabel.

Signifikannya uji F juga dapat menunjukkan bahwa model tersebut tepat digunakan untuk menduga parameter-parameter dalam persamaan. Ketepatan suatu model juga dapat dilihat dari koefisien determinasi (R^2), besarnya $R^2 = 0$ sampai 1, jika $R^2 = 1$ berarti suatu kecocokan atau ketepatan sempurna. Sedangkan jika $R^2 = 0$ berarti tidak ada hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen.

5.4.2. Metode Pengujian Secara Individu (Uji t)

Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen secara individual. Hipotesa yang digunakan adalah :

$H_0 : \beta_i \leq 0$, dimana $i = 1, 2, 3$, berarti variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.

$H_a : \beta_i > 0$, berarti variabel independen berpengaruh secara nyata dan positif terhadap variabel dependen.

Dengan menggunakan tabel T -statistik satu arah maka :

Jika t -hitung $\leq t$ -tabel ($\alpha, n-k$), H_0 diterima (tidak signifikan)

Jika t -hitung $>$ t -tabel ($\alpha, n-k$), H_a diterima (signifikan)

Bila H_a diterima berarti variabel independen yang bersangkutan secara signifikan berpengaruh terhadap variabel dependen. Sebaliknya bila H_0 berarti variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependennya.

5.4.3. Uji Asumsi Klasik

5.4.3.1. Multikolinieritas

Multikolinieritas digunakan untuk menunjukkan adanya hubungan linier diantara variabel-variabel bebas dalam model regresi atau dengan kata lain, suatu variabel dependen merupakan fungsi dari variabel independen lainnya.

Konsekuensi yang ditimbulkan dari multikolinieritas adalah koefisien tak tentu dan kesalahan standarnya cukup besar, sebagai hasilnya nilai populasi dari koefisien tidak dapat ditaksir dengan tepat. Salah satu cara untuk mengetahui adanya multikolinieritas dalam persamaan adalah dengan langkah pengujian terhadap masing-masing variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini. Untuk mengetahui seberapa jauh korelasinya (r^2) yang didapat dari hasil regresi secara bersama-sama antara variabel independen. Jika didapat nilai r^2 melebihi R^2 pada model penelitian, maka dari model tersebut terdapat multikolinieritas, dan sebaliknya jika R^2 melebihi besar dari semua r^2 maka ini menunjukkan bahwa dalam persamaan tidak terdapat multikolinieritas.

5.4.3.2. Heterokedastisitas

Heterokedastisitas terjadi apabila variabel gangguan tidak mempunyai varian yang sama untuk semua observasi. Akibat adanya heterokedastisitas ini yaitu penaksiran *ordinary least square* (OLS) tetap tidak bias. Metode yang dipakai untuk menguji asumsi klasik ini (heterokedastisitas dalam penelitian ini menggunakan metode uji white).

5.4.3.3. Autokorelasi

Autokorelasi adalah akorelasi (hubungan) yang terjadi diantara anggota-anggotanya dari serangkaian pengamatan yang tersusun dalam rangkaian waktu (*time series*) atau yang tersusun dalam rangkaian ruang (*cross section*). Autokorelasi ini menunjukkan hubungan antara nilai-nilai yang berurutan dari variabel-variabel yang sama.

Autokorelasi dapat terjadi apabila kesalahan pengganggu suatu periode berkorelasi dengan kesalahan pengganggu suatu periode sebelumnya. Alat penguji yang digunakan untuk mendeteksi ada atau tidaknya autokorelasi adalah Langrange Multiplier test (LM-test). Untuk menguji auokorelasi maka terlebih dahulu harus ditentukan besarnya nilai kritis dari d_u dan d_l berdasarkan jumlah observasinya dan variabel independen.

BAB VI

ANALISIS DATA

6.1. Deskripsi Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa data penelitian dari variabel bebas maupun tidak bebas guna mendapat model estimasi yang terbaik. Pada lampiran dimuat lebih detail tentang data penelitian, pada sub ini dijelaskan secara deskriptif yang digunakan pada model estimasi terbaik.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dalam bentuk pencatatan dari Badan Pusat Statistik dan berbagai sumber. Data-data tersebut disusun mulai tahun 1989 sampai tahun 2003. Variabel-variabel yang digunakan adalah harga rumah, pendapatan penduduk, jumlah penduduk, tingkat suku bunga, dan tipe rumah sebagai variabel dummy.

Data dalam penelitian ini menggunakan model persamaan regresi log linier, yaitu :

$$Y = f(X_1, X_2, X_3, D)$$

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + D_m + e_i$$

Keterangan :

X_1 = harga rumah

X_2 = tingkat suku bunga

X_3 = pendapatan konsumen

$D_m =$ krisis moneter

6.2. Analisis Data

Berdasarkan perhitungan komputer melalui programk eviews 3 dengan metode ordinary least square dengan model regresi log linier berganda diperoleh hasil :

Y	:	44337,41	- 398,75	X ₁	- 1609,468	X ₂	+ 0,0000000198	X ₃	+ 13059	D _m
Se	:	(13744)	(129,02)		(659,69)		(0,000000119)		(46791)	
t-stat	:	(3,22)	(-3,090)		(-2,439)		(0,160)		(2,79)	
R ²	:	0,5528								
F-stat	:	3,70								
Dw stat	:	1,70								

Untuk mengevaluasi hasil estimasi akhir persamaan regresi diatas dilakukan pengujian yang meliputi kriteria statistik, dan kriteria ekonometrika selanjutnya diperoleh interpretasi hasil persamaan regresi.

6.3. Pengujian Statistik

Setelah model didapatkan maka perlu dilakukaqn uji statistik untuk mengetahui bahwa model yang diajukan tidak mengalami missed specification. Termasuk dalam pengujian statistik yaitu uji F-test untuk melihat tingkat

signifikansi keseluruhan variabel independen, uji t-test untuk melihat tingkat signifikansi nilai koefisien estimasi secara individual dan uji (R^2) yaitu melihat derajat keeratan antara variabel independen dengan variabel dependen.

6.3.1. Pengujian Koefisien Secara Serentak (F-test)

Uji F-test digunakan untuk mengetahui signifikansi variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh atau tidak terhadap variabel terikat. Dalam penelitian ini variabel terikat adalah jumlah rumah yang diminta (Y), dan variabel bebas adalah harga rumah (X_1), suku bungs kredit (X_2), pendapatan konsumen (X_3), krisis moneter (dummy).

Variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh signifikan atau tidak terhadap variabel terikat dapat diketahui melalui dua cara, yaitu :

1. membandingkan F-hitung dengan F-tabel, dengan ketentuan bila F-hitung > F-tabel maka H_0 ditolak atau H_a diterima.
2. membandingkan probabilitas dengan tingkat signifikansi (α), bila $\alpha >$ probabilitas maka H_0 ditolak atau H_a diterima.

Hipotesis untuk uji F terdiri dari dua macam yaitu hipotesis null dan hipotesis alternatif. Hipotesis null dirumuskan sebagai lawan dari hipotesis alternatif agar peneliti tidak terjebak pada kesimpulan subyektif. Hipotesis alternatif merupakan hipotesis kerja yang diuji kebenarannya oleh peneliti. Hipotesis uji F ini adalah sebagai berikut :

$H_0 : X_1, X_2, X_3$, secara bersama-sama tidak berpengaruh signifikan terhadap Y .

$H_a : X_1, X_2, X_3$, secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap Y .

a). membuat hipotesis untuk H_0 dan H_a :

$$H_0 = \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$$

semua variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.

$$H_a \neq \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq 0$$

semua variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen.

b). menentukan level signifikansi guna memperoleh nilai F-kritis :

$$F\text{-kritis} = \{\alpha ; df(k-1) ; (n-k)\}$$

$$= \{5\% ; (4-1) ; (60-4)\}$$

$$= \{0,05 ; (3) ; (56)\}$$

$$= 2,769$$

$$F\text{-stat} = 3,7098$$

Hasil pengujian serempak variabel independen terhadap variabel dependen, menunjukkan bahwa semua variabel independennya secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependen. Hal ini ditunjukkan dengan sangat tingginya nilai F-hitung dibanding F-kritis yaitu $3,7096 > 2,769$.

Berdasarkan hasil perhitungan seperti pada output terlampir didapatkan bahwa F-hitung adalah 18,8186 dan probabilitas F-hitung adalah 0,034. dengan menggunakan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ diketahui bahwa probabilitas F-hitung

jauh lebih kecil dari α dan F-hitung lebih besar daripada F-tabel. Berdasarkan data tersebut maka H_0 ditolak, artinya harga rumah, pendapatan, jumlah penduduk, suku bunga, secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap jumlah rumah yang diminta.

6.3.2. Pengujian Koefisien Variabel Secara Individual (Uji-t)

Pengujian koefisien secara individu menggunakan uji t-test satu sisi (*one tail test*). Dengan menggunakan derajat keyakinan 95% ($\alpha = 5\%$) dt : $60 - 5 = 55$, maka t-tabel 2,004.

Tabel 6.1
Pengujian Signifikansi T-statistik
Dengan $\alpha : 5\%$ melalui uji dua sisi

Parameter	t-statistik	Kesimpulan
X_1	- 3,09	signifikan
X_2	-2,439	signifikan
X_3	0,166	tidak signifikan
Dummy	2,79	signifikan
konstanta	-3,22	signifikan

sumber : lampiran

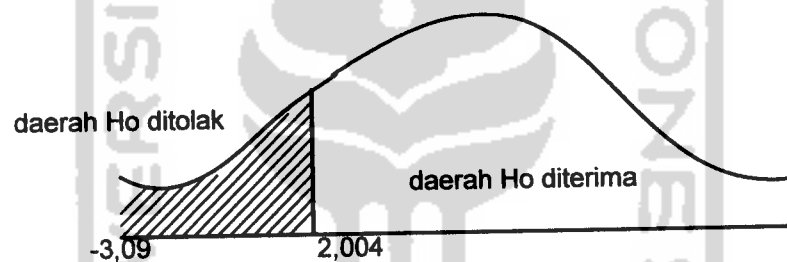
a). pengujian terhadap X_1 (harga rumah)

Hipotesis yang digunakan

$H_0 : \beta_1 \geq 0$, variabel harga rumah tidak berpengaruh negatif terhadap jumlah rumah yang diminta.

$H_a : \beta_1 < 0$, variabel harga rumah berpengaruh negatif terhadap jumlah rumah yang diminta.

Karena $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$ pada uji satu sisi yaitu $3,09 > 2,004$, maka menerima H_a , artinya variabel harga rumah berpengaruh negatif terhadap jumlah rumah yang diminta (*ceteris paribus*). Gambar 6.1 menyajikan titik kritis uji t-variabel harga rumah.



Gambar 6.1
Titik kritis uji t harga rumah

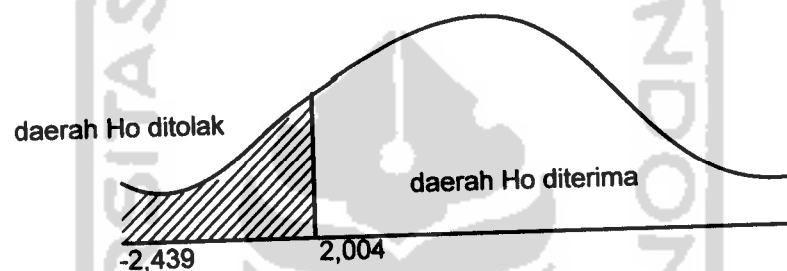
b). pengujian terhadap X_2 (tingkat suku bunga)

Hipotesis yang digunakan

$H_o : \beta_4 \geq 0$, variabel tingkat suku bunga tidak berpengaruh negatif signifikan terhadap jumlah rumah yang diminta.

$H_a : \beta_4 < 0$, variabel tingkat suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap jumlah rumah yang diminta.

t-hitung > t-tabel pada uji satu sisi yaitu $2,439 > 2,004$, maka menerima H_a dan menolak H_0 , artinya variabel tingkat suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap jumlah rumah yang diminta (*ceteris paribus*). Gambar 6.2 menyajikan titik kritis uji t variabel tingkat suku bunga.



Gambar 6.2
Titik kritis uji t tingkat suku bunga

c). pengujian terhadap X_2 (pendapatan penduduk)

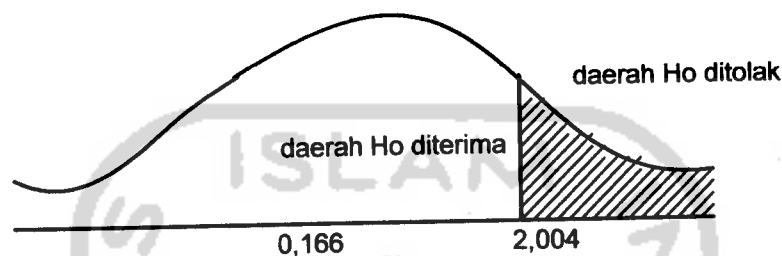
Hipotesis yang digunakan :

$H_0 : \beta_2 \leq 0$, variabel pendapatan penduduk tidak berpengaruh positif signifikan terhadap jumlah rumah yang diminta.

$H_a : \beta_2 > 0$, variabel pendapatan penduduk berpengaruh terhadap jumlah rumah yang diminta.

t-hitung < t-tabel, yaitu $0,166 < 2,004$, maka menolak H_0 , artinya variabel pendapatan penduduk berpengaruh signifikan terhadap jumlah rumah yang

diminta (*ceteris paribus*). Gambar 6.3 t-hitung terletak pada daerah H_0 ditolak.



Gambar 6.3
Titik kritis uji t pendapatan

6.3.3. Pengujian Koefisien Determinasi (R^2)

Untuk mengetahui keeratan hubungan antara variabel bebas dengan variabel tidak bebas dapat dilihat dari besarnya nilai R^2 . Dalam penelitian ini digunakan adjusted R^2 yaitu sebesar 0,5528 artinya 55,28% jumlah rumah yang diminta dipengaruhi oleh harga rumah, tingkat suku bunga, pendapatan penduduk, dan dummy variabel. Sementara sisanya sebesar 44,72% dijelaskan oleh faktor-faktor lain yang tidak dimasukkan dalam model persamaan.

6.4. Pengujian Asumsi Klasik

Pengujian ini dimaksudkan untuk mendeteksi ada tidaknya autokorelasi, multikolinieritas, dan heterokodesitas dalam hasil estimasi karena apabila terjadi

penyimpanagn pada asumsi klasik tersebut, hasil pengukuran t dan F-test menjadi kurang valid dan secara statistik kesimpulan yang diperoleh menjadi kurang jelas.

6.4.1. Pengujian Autokorelasi

Asumsi ini terjadi apabila terdapat autokorelasi antara anggota serangkaian observasi yang diurutkan menurut waktu (data deretan waktu) atau ruang (data cross sectional). Untuk menguji terdapat atau tidaknya autokorelasi dalam penelitian digunakan *Langrange-Multiplier Test* (LM test), untuk mengidentifikasi masalah autokorelasi tidak hanya pada derajat pertama (*first order*) tetapi bias juga digunakan pada tingkat derajat. Asumsi penting dari model OLS adalah bahwa tidak ada autokorelasi atau kondisi tidak terdapatnya korelasi antar factor pengganggu dalam serangkaian data observasi baik data runtun waktu (*time series*) maupun data antar tempat (*cross section*). Dalam penelitian ini uji yang digunakan adalah uji *Langrange Multiplier* (LM test). Adapun hipotesisnya :

Ho : $p_1 = p_2 = p_3 = \dots p_p = 0$, jika $X^2_{hitung} (Obs \cdot R^2) > X^2_{tabel}$, persamaan regresi terdapat autokorelasi.

Ho : $p_1 = p_2 = p_3 = \dots p_p \neq 0$, jika $X^2_{hitung} (Obs \cdot R^2) < X^2_{tabel}$, persamaan regresi tidak terdapat autokorelasi.

Dari pengolahan data yang dilakukan, diperoleh hasil sebagai berikut.

Tabel. 6.4 hasil Uji *Langrange Multiplier*

<i>Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:</i>			
<i>F-statistic</i>	0,1113	<i>Probability</i>	0,8957
<i>Obs*R²</i>	0,3702	<i>Probability</i>	0,8310

Dari table 6.5 dapat dilihat bahwa nilai $X^2_{hitung} (Obs \cdot R^2)$ sebesar 0,3702. Dengan derajat keyakinan 95 % dan $df=2$ diperoleh $X^2_{tabel} = 5,9915$, maka $X^2_{hitung} (Obs \cdot R^2) < X^2_{tabel}$ dapat disimpulkan model empirik tidak terdapat masalah autokorelasi.

6.4.2. Uji Heterokedastisitas

Permasalahan heteroskedastisitas ditandai dengan kondisi dimana seluruh factor pengganggu tidak memiliki varian yang sama. Untuk melihat ada tidaknya heterokedastisitas atau data-data yang telah diolah maka untuk mengujinya digunakan uji-*White* (*White Heteroskedastisitas Test*). Adapun hipotesisnya:

$H_0 : a_1 = a_2 = a_3 = \dots a_p = 0$, jika $X^2_{hitung} (Obs \cdot R^2) > X^2_{tabel}$, persamaan regresi terdapat homoskedastisitas.

$H_0 : a_1 = a_2 = a_3 = \dots a_p \neq 0$, jika $X^2_{hitung} (Obs \cdot R^2) < X^2_{tabel}$, persamaan regresi Terdapat heteroskedastisitas.

Berdasarkan pengolahan data diperoleh hasil sebagai berikut:

Table 6.5

<i>White Heteroskedasticity Test:</i>			
<i>F-statistic</i>	0,2840	<i>Probability</i>	0,9444
<i>Obs*R²</i>	3,0760	<i>Probability</i>	0,8778

Dari hasil perhitungan diperoleh hasil, $X^2_{hitung} (Obs \cdot R^2)$ sebesar 3,0760. Dengan derajat keyakinan 95 % $X^2_{tabel} = 11,0705$, maka $X^2_{hitung} (Obs \cdot R^2) < X^2_{tabel}$ dapat disimpulkan model empirik tidak terdapat masalah heteroskedastisitas.

6.4.3. Uji Multikolinieritas

Uji ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah terdapat hubungan linier yang sempurna atau pasti, diantara beberapa atau semua variabel yang menjelaskan dari model regresi yang digunakan. Pada dasarnya multikolinieritas merupakan fenomena sampel regresi. Dengan melihat matrik korelasi antarvariabel independen lebih besar dari 0,8 maka diindikasikan terdapat korelasi yang kuat antarvariabel independen.

Tabel 6.6
Korelasi Parsial

	X1	X2	X3	DM
X1	1.000000	-0.120402	0.788330	0.630409
X2	-0.120402	1.000000	-0.136735	0.613040
X3	0.788330	-0.136735	1.000000	0.563131
DM	0.630409	0.613040	0.563131	1.000000

Berdasarkan koefisien korelasi pada tabel 6.7 semua variabel bebas memiliki koefisien korelasi matrik di bawah 0,8 berarti kesimpulannya model empiric tersebut bebas dari masalah multikolinieritas.

6.5. Interpretasi hasil

Dari hasil persamaan regresi, pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel tidak bebas dapat diinterpretasikan secara ekonomi melalui nilai elastisitas pada masing-masing variabel bebas (harga rumah, tingkat suku bunga kredit, dan pendapatan konsumen). Adapun rumus yang digunakan untuk menghitung koefisien elastisitas yaitu : koefisien elastisitas = koefisien parameter x (rata-rata dari variabel bebas dibagi rata-rata variabel tak bebas), sedangkan variabel dummy krisis moneter diinterpretasikan melalui koefisien parameternya.

6.5.1. Koefisien elastisitas. Berdasarkan hasil persamaan regresi kemudian dilakukan perhitungan koefisien elastisitas. Hasil dari perhitungan koefisien elastisitas kemudian diinterpretasikan secara ekonomi.

Variabel	Koefisien parameter	Koefisien elastisitas	Sifat koefisien elastisitas	Implikasi
X1	-398,7537	$Ed = -398,7537 \times (41,24 \times 4545,64)$ $Ed = -3,167$	Elastis	$\% \Delta Q_b^d < \% \Delta X1$
X2	-1609.468	$Ed = -1609,468 \times (17,97 \times 4545,64)$ $Ed = -7,015$	Elastis	$\% \Delta Q_b^d < \% \Delta X2$
X3	1,98E-08	$Ed = 1,98E-08 \times (24938571429 \times 4545,64)$ $Ed = 1,092$	Elastis	$\% \Delta Q_b^d > \% \Delta X2$
Dm	1305,907			

Dari hasil estimasi atau persamaan yang didapat, maka hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen adalah sebagai berikut :

1. variabel X_1 (harga rumah). Sesuai dengan teori permintaan bahwa semakin tinggi harga suatu barang maka kuantitas barang yang diminta akan turun dengan asumsi *ceteris paribus* demikian juga sebaliknya. Nilai koefisien elastisitas variabel harga rumah sebesar -3,167 yang berarti setiap ada kenaikan harga rumah sebesar 1% akan menyebabkan turunnya permintaan rumah sebesar -3,167 unit dengan asumsi variabel lainnya tetap. Kuatnya pengaruh tersebut mencerminkan bahwa harga rumah yang diminta memiliki tingkat responsif yang tinggi bagi konsumen. Hasilnya memenuhi hipotesis awal yaitu berkorelasi negatif dan signifikan secara statistik maka dianggap variabel harga rumah berpengaruh terhadap permintaan rumah tinggal

2. variabel X_2 (tingkat suku bunga kredit). Nilai koefisien elastisitas variabel tingkat suku bunga sebesar -7,015 yang berarti setiap ada kenaikan suku bunga sebesar 1% akan menyebabkan turunnya permintaan rumah sebesar -7,015% dengan asumsi variabel lainnya tetap. Hasilnya memenuhi hipotesis awal yaitu berkorelasi negatif dan signifikan secara statistik maka tingkat suku bunga kredit berpengaruh terhadap permintaan rumah.
3. variabel X_3 (pendapatan konsumen). Sesuai dengan teori permintaan bahwa semakin tinggi pendapatan konsumen maka kuantitas barang yang diminta akan meningkat seiring peningkatan pendapatan konsumen dengan asumsi *ceteris paribus* demikian juga sebaliknya. Nilai koefisien elastisitas variabel pendapatan konsumen sebesar 1,092 yang berarti setiap ada kenaikan pendapatan konsumen sebesar 1% akan menyebabkan naiknya permintaan rumah sebesar 1,092% dengan asumsi variabel lainnya tetap. Koefisien elastisitas adalah lebih dari 1 berarti apabila terjadi perubahan pendapatan menimbulkan perubahan yang besar terhadap permintaan rumah. Dari koefisien parameter menunjukkan tidak memenuhi hipotesis awal yaitu berkorelasi positif sementara hasil regresi menyatakan positif dan tidak signifikan secara statistik maka variabel pendapatan konsumen tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah.
4. variabel dummy, mempunyai parameter positif sebesar 1305,907, yang berarti sebelum krisis moneter dan masa krisis moneter terdapat perbedaan

terhadap kuantitas rumah yang diminta sebesar 1305,907 unit. Variabel dummy memenuhi hipotesa awal yang menyatakan bahwa krisis moneter berpengaruh positif terhadap jumlah rumah yang diminta. Sementara hasil regresi menyatakan positif dan signifikan secara statistik, maka dianggap variabel dummy berpengaruh terhadap jumlah rumah yang diminta.



BAB VII

Kesimpulan dan Saran

7.1. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah dilakukan terhadap “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Tinggal di Kota Semarang”, maka dapat dihasilkan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Variabel yang secara signifikan mempengaruhi jumlah rumah yang diminta terdiri dari harga rumah, tingkat suku bunga, pendapatan penduduk, dan variabel dummy krisis moneter. Sementara pendapatan konsumen tidak berpengaruh tidak berpengaruh terhadap jumlah rumah yang diminta. Tanda dari masing-masing koefisien regresi seluruhnya sesuai dengan landasan teori yang dipergunakan;
2. Berdasarkan uji F, maka secara bersama-sama variabel harga rumah, tingkat suku bunga, pendapatan penduduk, dan variabel dummy krisis moneter berpengaruh signifikan terhadap variabel jumlah rumah yang diminta;
3. berdasarkan koefisien determinasi (R^2) yang diperoleh dari hasil regresi adalah sebesar 0,5528 yang berarti variabel harga rumah, tingkat suku bunga, pendapatan penduduk, variabel dummy krisis moneter mampu menjelaskan variabel jumlah rumah yang diminta sebesar 55,28%.

Sedangkan sisanya 44,72% dijelaskan oleh variabel lain, maka model ini dianggap baik untuk menjelaskan penelitian.

4. berdasarkan uji diagnosa/asumsi klasik model yang digunakan ini terbebas dari autokorelasi, heterokodesitas, dan multikolinieritas.

7.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang diperoleh, maka dapat diajukan saran berupa implikasi kebijakan kepada pihak-pihak terkait yaitu, pemerintah Kota Semarang, pengembang/developer yang mempunyai wilayah kerja di Kota Semarang, saran kepada peneliti-peneliti di masa datang.

1. Harga rumah mempunyai kaitan erat dengan jumlah rumah yang diminta. Semakin tinggi harga rumah di wilayah Kota Semarang yang berimbas pada keputusan pemerintah Kota Semarang, dan Pengembang. Saat ini jumlah rumah yang diminta di Kota Semarang sebagian besar pada jenis rumah sederhana dan rumah mewah sehingga pengembang lebih memprioritaskan pembangunan tipe rumah menengah keatas daripada rumah sederhana, dikarenakan pengembang akan menderita kerugian dikarenakan harga tanah yang semakin tinggi kemudian tidak sesuai dengan nilai rumah yang dibangun dan Pemkot hanya memperoleh sedikit keuntungan dari nilai pajaknya (NJOP) apabila memperbanyak regulasi pembangunan rumah sederhana. Akibatnya proporsi pembangunan perumahan dengan aturan

formasi 6 : 3 : 1 (6 rumah tipe sederhana, 3 rumah tipe menengah, 1 rumah tipe mewah) tidak dapat direalisasikan, selain itu jumlah rumah yang diminta di Kota Semarang mempunyai tingkat responsive yang tinggi terhadap konsumen maka pemerintah kota Semarang diharapkan membuat aturan/regulasi terhadap pengembang maupun Pemkot sendiri ataupun membangun perumahan dengan memilih alternatif lokasi di pinggiran kota yang tidak berdekatan dengan pusat kegiatan ekonomi. Dimana harga rumah relatif lebih murah namun memiliki fasilitas infrastruktur yang memadai dan lokasinya marketable sehingga dapat dibangun perumahan dengan tingkat harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat Kota Semarang.

2. Seiring dengan membaiknya roda perekonomian yang diikuti dengan penurunan tingkat suku bunga sehingga memicu investasi di sector properti perumahan kembali bergairah. Maka dengan adanya momentum tersebut pemerintah juga diharapkan memberikan stimulan bunga kredit perumahan yang murah dan terjangkau oleh konsumen sehingga masyarakat lapisan bawah dapat mendapatkan perumahan yang layak.
3. Karakteristik Kota Semarang yang banyak terdapat tempat industri dan pusat-pusat pertumbuhan (*trade centre, mall, plaza*), sehingga dimungkinkan akan memicu pertumbuhan perumahan di sekitarnya,

sehingga disarankan bagi peneliti sejenis di masa mendatang untuk memasukkan variabel ini dalam analisis permintaan rumah tinggal.



DAFTAR PUSTAKA

- American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA), 1992, *The Appraisal of Real Estate*, 9th ed, Chicago, Illionis, USA.
- Badan Pusat Statistik, 2001, *Indikator Ekonomi Jateng*, Semarang.
- Badan Pusat Statistik, 2003, *Semarang Dalam Angka*, Semarang.
- Boediono, 1998, *seri sinopsis Pengantar Ekonomi Mikro*, BPFE, Yogyakarta.
- David, P Gletner and Wheathon 2001, *Commercial Real Estate Investment*, South Western publishing, Ohio.
- Eldred, G, 1987, *Real Estate Analysis and Strategy*, Harper and Row Publishsers, New York, USA, 1987.
- Enkert, J.K,1990, *Property Appraisal and Assesment Admministartion*, IAAO, chicago, Illionis.
- Fanning, Stephen F., Terry V. Grisson, and Thomas D Person, 1994, *Market Analysisa for Vakuation Appraisal*, Appraisal Instityude, Chicago, Illionis.
- Gujarati, Damodar N., 2003, *Basic Econometrics*, Fourt Edition, McGraw-Hill, Inc, New york.
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi., 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.
- Insukindro, Aliman, Maryanto, 2001, *Modul Ekonometrika Dasar dan Penyusunan Indikator Unggulan Ekonomi*, Lokakarya, Makasar.

- Panudju, Bambang, 1999., *Pengadaan Perumahan Perkotaan dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Alumni, Bandung.
- Kinarso, Y.Y., 1997, Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan dan Penawaran Rumah Sederhana di Kota Bandung, *Tesis S-2*, Program Pascasarjana, UGM, Yogyakarta.
- Kuncoro, Mudrajad, 2003, *Metode Riset untuk Bisnis & Ekonomi*, Erlangga, Jakarta.
- Kurniawan, Wahyu, 2004, Transformasi Industri dan Pembangunan Real Estate di Indonesia sebagai Dampak Dari Dinamika Perekonomian & Kebijakan Pemerintah Daerah, *Modul Kuliah* pada Program Studi MEP UGM, Yogyakarta.
- Sukirno, Sadono, 2002, *Pengantar Teori MikroEkonomi*, PT raja Grafindo, Jakarta.
- Sasongko, Harryu, 2004, *Bisnis Property*, Jakarta, Vol. 2. No. 031, September 2004.
- Wijaya, Faried, 1999, *Seri Pengantar Ekonomimikro*, Edisi Kedua, BPF, Yogyakarta.

INPUT DATA

obs	Y	X1	X2	X3	DM
1987	1,107	35.92	15.8	3,020,000	0
1988	1,437	27.85	18.2	3,130,000	0
1989	1,512	29.34	19.4	3,470,000	0
1990	2,749	35.46	15.95	3,280,000	0
1991	2,987	36.65	16.87	3,220,000	0
1992	3,217	37.86	15.21	3,390,000	0
1993	4,388	26.20	18.06	3,360,000	0
1994	6,903	27.29	14.96	3,420,000	0
1995	13,741	35.46	15.75	3,450,000	0
1996	11,116	29.31	15.53	3,640,000	0
1997	11,656	27.84	21.34	3,590,000	1
1998	8,453	28.08	24.5	3,640,000	1
1999	3,530	39.64	23	3,900,000	1
2000	1,332	61.60	19.59	3,960,000	1
2001	939	70.28	17.9	4,090,000	1
2002	987	74.60	17.82	4,220,000	1
2003	1,222	77.64	15.68	4,300,000	1

Y = Jumlah rumah yang diminta (unit)

X1 = Harga rumah (juta rupiah)

X2 = Tingkat suku bunga (%)

X3 = PDRB riil kota Semarang dengan tahun dasar 1993 (juta rupiah)

Dm = Dummy variabel krisis moneter dimana (0=sebelum krismon),

(1=masa krismon).

HASIL REGRESI

Dependent Variable: Y				
Method: Least Squares				
Date: 03/08/06 Time: 09:01				
Sample: 1987 2003				
Included observations: 17				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	44337.41	13744.00	3.225946	0.0073
X1	-398.7537	129.0233	-3.090555	0.0094
X2	-1609.468	659.6975	-2.439706	0.0312
X3	1.98E-08	1.19E-07	0.166866	0.8703
DM	13059.07	4672.930	2.794621	0.0162
R-squared	0.552896	Mean dependent var	4545.647	
Adjusted R-squared	0.403862	S.D. dependent var	4222.867	
S.E. of regression	3260.475	Akaike info criterion	19.25706	
Sum squared resid	1.28E+08	Schwarz criterion	19.50212	
Log likelihood	-158.6850	F-statistic	3.709856	
Durbin-Watson stat	1.704913	Prob(F-statistic)	0.034488	

Covariance Matrix

	C	X1	X2	X3	DM
C	1.89E+08	-1305734.	-8807536.	2.79E-05	57300731
X1	-1305734.	16647.02	48304.78	-8.92E-06	-382190.2
X2	-8807536.	48304.78	435200.7	1.28E-05	-2763771.
X3	2.79E-05	-8.92E-06	1.28E-05	1.41E-14	-8.33E-05
DM	57300731	-382190.2	-2763771.	-8.33E-05	21836276

obs	Actual	Fitted	Residual	Residual Plot		
1987	1107.00	4643.82	-3536.82	*	.	
1988	1437.00	3999.97	-2562.97	*	.	
1989	1512.00	1483.56	28.4379	.	*	
1990	2749.00	4590.02	-1841.02	.	*	
1991	2987.00	2634.00	353.003	.	*	
1992	3217.00	4829.40	-1612.40	.	*	
1993	4388.00	4888.21	-500.208	.	*	
1994	6903.00	9447.17	-2544.17	.	*	
1995	13741.0	4915.84	8825.16	.	.	*
1996	11116.0	7725.01	3390.99	.	.	*
1997	11656.0	12020.8	-364.800	.	*	
1998	8453.00	6839.65	1613.35	.	*	
1999	3530.00	4649.93	-1119.93	.	*	
2000	1332.00	1381.65	-49.6504	.	*	
2001	939.000	1371.55	-432.549	.	*	
2002	987.000	-196.816	1183.82	.	*	
2003	1222.00	2052.23	-830.235	.	*	

Hasil Uji Autokorelasi

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:				
F-statistic	0.111306	Probability	0.895758	
Obs*R-squared	0.370200	Probability	0.831021	
Test Equation:				
Dependent Variable: RESID				
Method: Least Squares				
Date: 03/08/06 Time: 11:22				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-7648.186	22479.50	-0.340229	0.7407
X1	67.68786	210.0283	0.322280	0.7539
X2	345.3808	1039.417	0.332283	0.7465
X3	2.37E-09	1.29E-07	0.018298	0.9858
DM	-3356.378	9429.272	-0.355953	0.7293
RESID(-1)	0.203832	0.437859	0.465520	0.6515
RESID(-2)	0.155340	0.575773	0.269795	0.7928
R-squared	0.021776	Mean dependent var	1.90E-12	
Adjusted R-squared	-0.565158	S.D. dependent var	2823.654	
S.E. of regression	3532.568	Akaike info criterion	19.47034	
Sum squared resid	1.25E+08	Schwarz criterion	19.81343	
Log likelihood	-158.4979	F-statistic	0.037102	
Durbin-Watson stat	1.698077	Prob(F-statistic)	0.999662	

UJI HETEROSKEDASTISITAS

White Heteroskedasticity Test:

F-statistic	0.284036	Probability	0.944451
Obs*R-squared	3.076037	Probability	0.877880

Test Equation:

Dependent Variable: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 03/08/06 Time: 11:22

Sample: 1987 2003

Included observations: 17

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1.25E+08	3.13E+08	0.400689	0.6980
X1	2119515.	4918516.	0.430926	0.6767
X1^2	-23967.87	58688.10	-0.408394	0.6925
X2	-15575098	32545176	-0.478569	0.6437
X2^2	350373.3	885928.2	0.395487	0.7017
X3	0.001610	0.020115	0.080054	0.9379
X3^2	-3.04E-14	4.54E-13	-0.067068	0.9480
DM	80408.17	38809343	0.002072	0.9984
R-squared	0.180943	Mean dependent var	7504020.	
Adjusted R-squared	-0.456101	S.D. dependent var	18559818	
S.E. of regression	22395946	Akaike info criterion	36.99185	
Sum squared resid	4.51E+15	Schwarz criterion	37.38395	
Log likelihood	-306.4307	F-statistic	0.284036	
Durbin-Watson stat	2.155082	Prob(F-statistic)	0.944451	

UJI MULTIKOLININEARITAS

	X1	X2	X3	DM
X1	1.000000	-0.120402	0.788330	0.630409
X2	-0.120402	1.000000	-0.136735	0.613040
X3	0.788330	-0.136735	1.000000	0.563131
DM	0.630409	0.613040	0.563131	1.000000