

BAB II

KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS

2.1. Kajian Pustaka

2.1.1 Teori Permintaan

Permintaan seseorang atau suatu masyarakat atas suatu barang ditentukan oleh banyak faktor, diantaranya:

- Harga barang itu sendiri
- Harga barang lain yang mempunyai kaitan erat
- Pendapatan
- Citarasa
- Jumlah Penduduk
- Ekspektasi masa depan
- Dan lain-lain

2.1.1.1 Hubungan Antara Permintaan dan Harga

Hukum permintaan menjelaskan hubungan antara permintaan suatu barang dengan harganya, yang menyatakan: “makin rendah harga suatu barang, makin banyak permintaan barang tersebut, sebaliknya semakin tinggi harga barang, maka makin sedikit permintaannya”.

Terdapat perbedaan antara:

- Permintaan: keadaan keseluruhan hubungan antara harga dan jumlah permintaan

- Jumlah barang yang diminta: banyaknya permintaan pada suatu tingkat harga tertentu

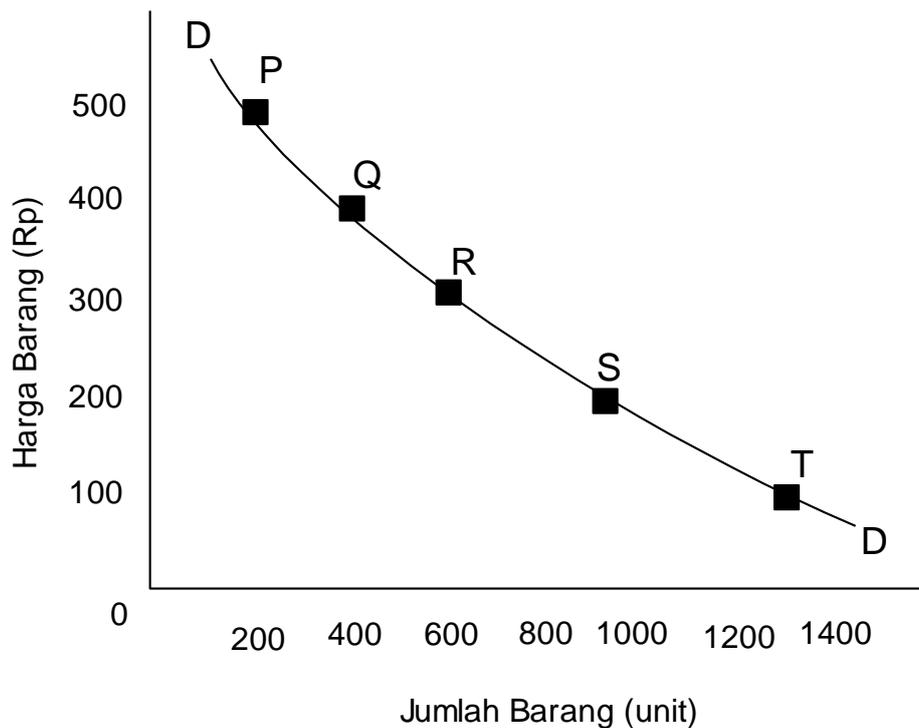
2.1.1.2 Kurva Permintaan

Kurva yang menggambarkan hubungan antara permintaan suatu barang dengan harganya. Dapat dicontohkan dengan perhitungan pada Tabel 2.1 sebagai berikut:

Tabel 2.1 Permintaan Suatu Barang Pada Berbagai Tingkat Harganya

	Harga	Jumlah yang diminta
P	Rp 500	200
Q	Rp 400	400
R	Rp 300	600
S	Rp 200	900
T	Rp 100	1300

(Sumber: Sadono Sukirno, 2016)



Gambar 2.1 Kurva Permintaan

1. Garis DD menggambarkan kurva permintaan barang pada berbagai tingkat harganya. Sedangkan titik-titik P, Q, R, S, dan T menggambarkan jumlah yang diminta.
2. Kurva permintaan pada umumnya menurun dari kiri atas ke kanan bawah, hal ini disebabkan oleh sifat hubungan antara harga dan jumlah yang diminta, yaitu berhubungan terbalik. Kalau harga naik, maka jumlah yang diminta turun.

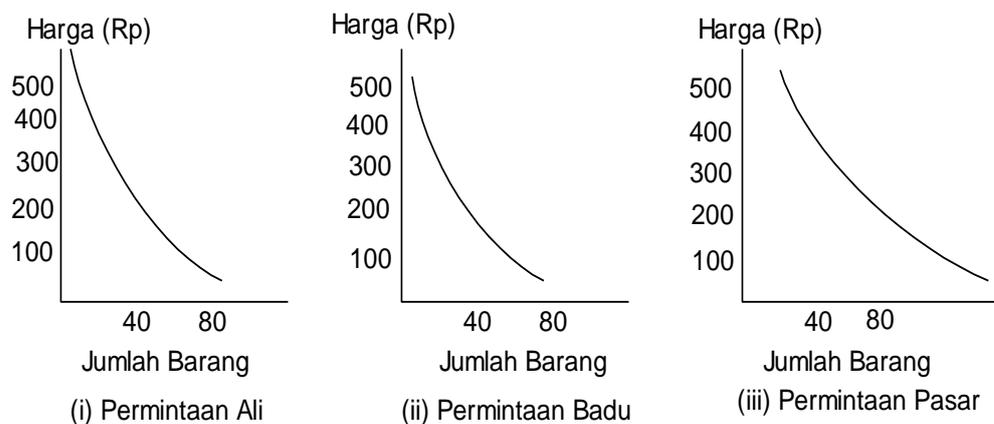
2.1.1.2.1 Permintaan Individu dan Permintaan Pasar

Dapat dicontohkan permintaan individu dan permintaan pasar dengan perhitungan pada Tabel 2.2 sebagai berikut:

Tabel 2.2 Permintaan Individu dan Pasar

Harga	Jumlah yang diminta (kg)		
	Permintaan Ali	Permintaan Badu	Permintaan Pasar
Rp 500	10	12	22
Rp 400	20	18	38
Rp 300	30	26	56
Rp 200	42	38	80
Rp 100	70	42	112

Berikut kurva permintaan dapat dicontohkan kurva permintaan individu dan kurva permintaan pasar dengan perhitungan pada Tabel 2.2 sebagai berikut:



Gambar 2.2 Kurva Permintaan Individu dan Pasar

2.1.1.3 Hubungan permintaan dengan faktor lainnya (Bukan harga)

2.1.1.3.1 Harga Barang Lain

- 1. Barang Substitusi (pengganti).** Suatu barang dinamakan barang substitusi barang lain apabila ia dapat menggantikan fungsi barang lain tersebut.

- a) Harga barang substitusi dapat mempengaruhi permintaan barang yang dapat digantikannya. Apabila harga barang substitusi meningkat, maka permintaan barang yang digantikannya akan mengalami peningkatan.
- b) Contoh: Bila harga kopi meningkat, maka permintaan teh akan meningkat.

2. Barang Komplementer (pelengkap). Suatu barang selalu digunakan bersama-sama dengan barang lainnya, maka barang tersebut dinamakan barang pelengkap.

- a) Kenaikan atau penurunan permintaan barang pelengkap selalu sejalan dengan perubahan permintaan barang yang dilengkapinya.
- b) Contoh: Kalau permintaan kopi bertambah, maka permintaan gula juga akan bertambah.

2.1.1.3.2 Pendapatan

Perubahan pendapatan selalu menimbulkan perubahan pada permintaan berbagai jenis barang. Berdasarkan perubahan permintaan akibat perubahan tingkat pendapatan, maka jenis barang dapat dikelompokkan menjadi:

- 1. Barang Inferior.** Yaitu barang yang banyak diminta oleh orang-orang yang berpendapatan rendah. Kalau pendapatan meningkat, maka permintaan barang inferior ini akan mengalami penurunan. (Ubi kayu)
- 2. Barang Esensial.** Yaitu barang yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari. Biasanya barang tersebut merupakan barang kebutuhan pokok. (beras, gula, dsb).

3. **Barang Normal.** Yaitu barang yang permintaannya akan meningkat kalau pendapatannya meningkat. (perabot rumah tangga, makanan, dsb).
4. **Barang Mewah.** Yaitu barang yang akan dibeli kalau pendapatannya sudah relatif tinggi. (rumah, mobil mewah, dsb).

2.1.1.3.3 Citarasa

Citarasa mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap keinginan masyarakat untuk membeli suatu barang.

2.1.1.3.4 Jumlah Penduduk

Pertambahan jumlah penduduk dengan sendirinya menyebabkan meningkatnya permintaan.

2.1.1.3.5 Ekspektasi Masa Depan

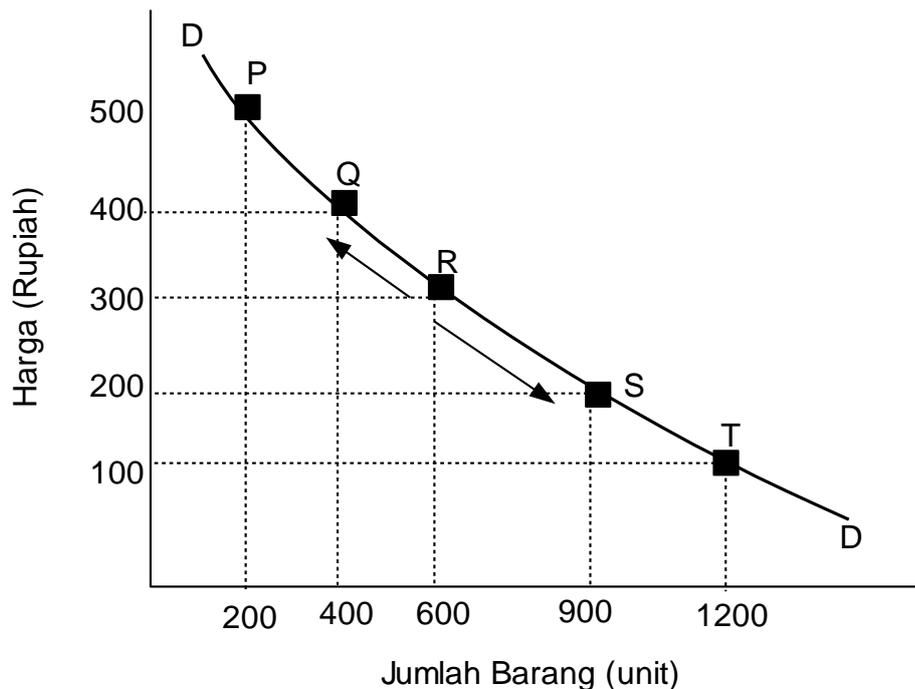
Permintaan juga dipengaruhi oleh ramalan masa depan. Misalnya jika diperkirakan harga-harga akan meningkat di masa depan, akan menyebabkan masyarakat untuk membeli lebih banyak di saat ini.

2.1.1.4 Perubahan Permintaan

Ada perbedaan yang jelas antara kedua istilah tersebut . perbedaan pengertian seperti itu timbul karena adanya perbedaan pengertian masalah perubahan atau gerakan kurva permintaan. Gerakan kurva permintaan yang dimaksud disini adalah:

a. Perubahan Permintaan karena Faktor Harga

Perubahan permintaan karena faktor harga merupakan bila permintaan hanya dipengaruhi harga rumah itu sendiri. Harga naik turun hanya menyebabkan gerakan sepanjang kurva permintaan.



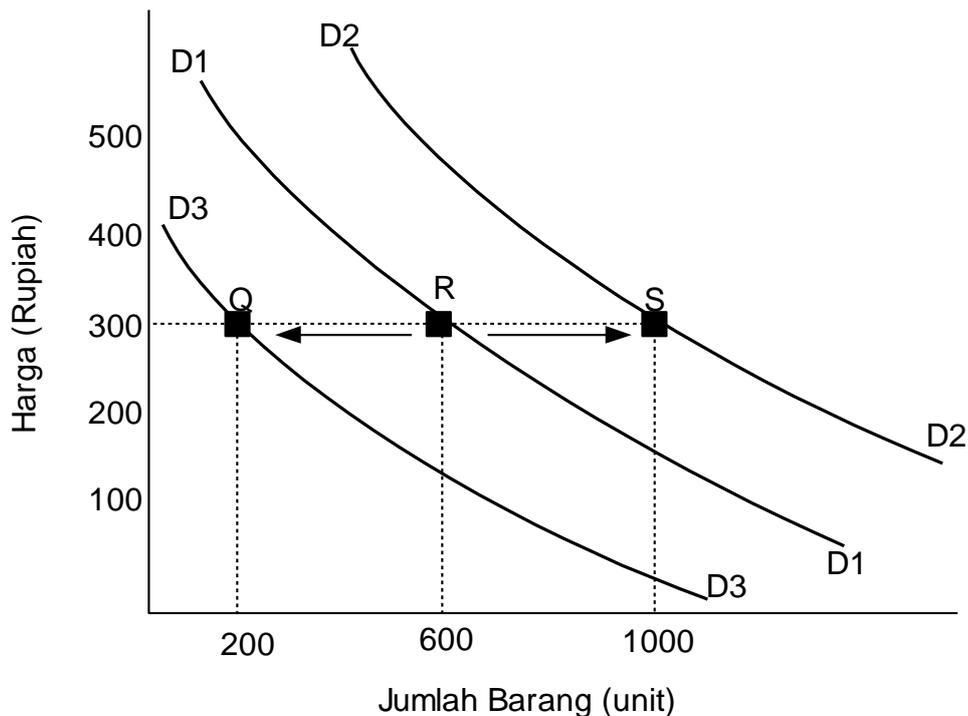
(Sumber: Sadono Sukirno, 2016)

Gambar 2.3 Perubahan Permintaan Karena Perubahan Faktor Harga

b. Perubahan Permintaan Karena Faktor Diluar Harga

Perubahan permintaan karena faktor diluar harga merupakan terjadi karena adanya perubahan variabel non harga seperti harga rumah input, teknologi, dan lain-lain. Pergeseran kurva permintaan menyebabkan hukum permintaan tidak berlaku lagi. Pergeseran kurva penawaran ke kanan bila permintaan bertambah dan ke kiri bila permintan berkurang. Dalam hukum permintaan disebutkan

adanya *ceteris paribus* (faktor-faktor lain tetap atau konstan). Namun adakalanya, faktor lain ini mengalami perubahan. Perubahan faktor lain ini tentu menimbulkan perubahan permintaan. Faktor yang bisa menimbulkan perubahan permintaan, dapat dicontohkan dengan contoh sebagai berikut:



(Sumber: Sadono Sukirno, 2016)

Gambar 2.4 Perubahan Permintaan Karena Faktor Di Luar Harga

1). Perubahan Pendapatan Konsumen

Mula-mula kurva permintaan adalah permintaan konsumen. Pada harga jumlah barang yang diminta. Jika tingkat pendapatan naik, maka kurva permintaan bergeser dan permintaan konsumen menjadi berubah, meskipun harga tetap, tetapi jumlah barang yang diminta naik sebanyak jumlah yang diminta. Pergeseran kurva konsumen menjadi berubah inilah yang dinamakan pertambahan

permintaan, sedangkan perubahan jumlah yang diminta dinamakan pertambahan jumlah barang yang diminta.

2) Perubahan Harga Barang Yang Berkaitan

Kaitan suatu barang tertentu dengan barang lainnya bisa secara substitusi atau komplementer. Dua barang dikatakan bersubstitusi jika peningkatan harga barang pertama akan menaikkan permintaan barang kedua yang menjadi substitusinya.

3) Perubahan Selera

Bila selera masyarakat terhadap kendaraan roda empat produk Jepang tinggi, maka permintaan akan kendaraan produk Jepang akan tinggi.

4) Perubahan Intensitas Kebutuhan

Terhadap rumah yang mempunyai intensitas kebutuhan yang tinggi, maka permintaannya lebih tinggi dibandingkan rumah-rumah lainnya. Di daerah korban banjir kebutuhan akan pangan dan perumahan intensitasnya sangat tinggi dibandingkan rumah-rumah lainnya. Oleh karena itu, permintaan terhadap makanan dan perumahan sangat tinggi.

Suatu keadaan dimana masyarakat umumnya menduga-duga bahwa masa yang akan datang akan terjadi kenaikan harga akibat kebijakan-kebijakan pemerintah, seperti yang pernah terjadi ketika pemerintah baru mengumumkan akan dinaikkannya harga bahan bakar minyak, maka masyarakat secara serta merta meningkatkan permintaannya terhadap rumah kebutuhan pokok sampai pada perbuatan penimbunan rumah karena diperkirakan semua harga-harga rumah kebutuhan akan ikut naik di masa yang akan datang.

2.1.2 Teori Kebutuhan

Kebutuhan adalah segala sesuatu yang dibutuhkan manusia untuk mempertahankan hidup serta untuk memperoleh kesejahteraan dan kenyamanan. Kebutuhan juga merupakan keinginan manusia terhadap benda atau jasa yang dapat memberikan kepuasan jasmani maupun kebutuhan rohani. Kebutuhan manusia tidak terbatas pada kebutuhan yang bersifat konkret (nyata) tetapi juga bersifat abstrak (tidak nyata). Misalnya rasa aman, ingin dihargai, atau dihormati, maka kebutuhan manusia bersifat tidak terbatas.

Menurut Murray, kebutuhan adalah sebuah konstruk yang menunjukkan “sebuah dorongan dalam wilayah otak” yang mengatur berbagai proses seperti persepsi, pikiran, dan tindakan dengan maksud untuk mengubah kondisi yang ada dan tidak memuaskan. Secara umum, sebuah kebutuhan disertai oleh perasaan tertentu atau emosi dan ia memiliki sebuah cara khusus mengekspresikan dirinya dalam mencapai resolusi (Murray, 1938, hal 123-125)

Maslow telah membentuk sebuah hirarki dari lima tingkat kebutuhan dasar. Di luar kebutuhan tersebut, kebutuhan tingkat yang lebih tinggi ada. Ini termasuk kebutuhan untuk memahami, apresiasi estetik dan spiritual kebutuhan murni. Dalam tingkat dari lima kebutuhan dasar, orang tidak merasa perlu kedua hingga tuntutan pertama telah puas, maupun ketiga sampai kedua telah puas, dan sebagainya. Teori hierarki kebutuhan dasar manusia yang dikemukakan Abraham Maslow (dalam Potter dan Perry, 1997) dapat dikembangkan untuk menjelaskan kebutuhan dasar manusia adalah sebagai berikut:



Gambar 2.5 Hirarki kebutuhan Maslow
(Sumber: Kloter dan Susanto (1999:240))

1. *Physical Needs* (Kebutuhan-kebutuhan fisik) Kebutuhan fisik merupakan kebutuhan yang berhubungan dengan kondisi tubuh seperti pangan, sandang, dan papan.
2. *Safety Needs* (Kebutuhan-kebutuhan rasa aman) Kebutuhan ini lebih bersifat psikologi individu dalam kehidupan sehari-hari. Misal: perlakuan adil, pengakuan hak dan kewajiban, jaminan keamanan.
3. *Social Needs* (Kebutuhan-kebutuhan sosial) Kebutuhan ini juga cenderung bersifat psikologis dan sering kali berkaitan dengan kebutuhan lainnya. Misal: diakui sebagai anggota, diajak berpartisipasi, berkunjung ke tetangganya.
4. *Esteem Needs* (Kebutuhan-kebutuhan penghargaan) Kebutuhan ini menyangkut prestasi dan prestise individu setelah melakukan kegiatan. Misal: dihargai, dipuji, dipercaya.

5. *Self Actualization* (kebutuhan aktualisasi diri) Kebutuhan ini merupakan kebutuhan tertinggi dari individu dan kebutuhan ini sekaligus paling sulit dilaksanakan.

Hal ini disebut sebagai kebutuhan karena apabila tidak dipenuhi maka bisa menimbulkan dampak negatif seperti sakitnya bertambah parah atau lapar. Yang membedakan antara kebutuhan dan keinginan adalah, kebutuhan harus dipenuhi sedangkan keinginan tidak harus dipenuhi. Contohnya anda membeli baju dengan model baru padahal dirumah anda sudah memiliki banyak baju. Keinginan anda terhadap baju model tersebut bila tidak dipenuhi tidak akan menimbulkan dampak negatif.

2.1.2.1 Jenis-Jenis Kebutuhan Berdasarkan Intensitas

a. Kebutuhan Primer

Primer berasal dari kata *primus*, yang berarti pertama. Kebutuhan primer ini disebut juga kebutuhan alamiah karena kebutuhan ini berkaitan erat dengan kodrat kita sebagai manusia. Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang mutlak harus dipenuhi untuk kelangsungan hidup manusia. Kebutuhan primer disebut juga kebutuhan pokok. Seandainya kebutuhan primer tidak dipenuhi, kelangsungan hidup manusia akan terganggu. Contoh kebutuhan primer, antara lain makan, minum, pakaian, dan tempat tinggal. Kebutuhan primer setiap orang akan sama. Tentunya setiap orang akan membutuhkan rumah untuk tempat tinggalnya. Makan untuk kelangsungan hidupnya, minum untuk menghilangkan dahaga, serta pakaian untuk menjaga tubuh dari panas dan dingin.

b. Kebutuhan sekunder

Kebutuhan sekunder adalah kebutuhan yang dipenuhi setelah kebutuhan pokok terpenuhi. Kebutuhan sekunder merupakan kebutuhan atau pelengkap kebutuhan pokok. Kebutuhan sekunder setiap orang dapat berbeda-beda.

Contoh kebutuhan sekunder adalah radio, perabot rumah tangga, pendidikan, tas, sepeda motor, meja, kursi, alat tulis, dan alat olah raga.

c. Kebutuhan Tersier

Kebutuhan tersier adalah kebutuhan yang dapat dipenuhi setelah kebutuhan primer dan sekunder terpenuhi dengan baik. Pada umumnya, pemenuhan kebutuhan tersier dilakukan oleh orang-orang yang berpenghasilan tinggi dan biasanya digunakan untuk menunjukkan status sosial. Contoh kebutuhan tersier, antara lain kebutuhan rumah mewah, perhiasan, berlian, dan mobil mewah.

2.1.3 Industri Perumahan

Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut *The Dictioonary of Real Estate Appraisal* (2002:313) pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun.

Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan
- c. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan unian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut Abd. Rahman (1992: 170) properti perumahan bisa dikategorikan kepada beberapa jenis, yaitu :

1. Rumah tinggal, dapat dibedakan menjadi rumah elit, rumah menengah, rumah sederhana dan rumah murah.
2. Flat, dapat dibedakan menjadi rumah susun, apartemen, dan kondominium.

Menurut Harvey (1989), rumah memiliki 2 arti penting, yaitu :

1. Rumah sebagai kata benda, menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan tanah) sebagai suatu komoditi.
2. Rumah sebagai kata kerja, menunjukkan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan, pengembangan maupun sampai proses penghuninya.

Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992 Properti perumahan dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintahan kelas C yang berlaku.
2. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan/atau biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerinah kelas C sampai A yang berlaku.
3. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan/ atau biaya pembangunan per m² di atas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku. Harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan rumah dinas pemerintah adalah harga satuan per m² tertinggi yang tercantum dalam Pedoman Harga Satuan per m² tetinggi untuk pembangunan gedung pemerintahan dari rumah dinas yang secara berkala ditetapkan oleh departemen Pekerjaan Umum dan Direktorat Jenderal Cipta Karya.

Menurut Burgess dalam Mulyo Hendarto (2002), penyebaran permukiman dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain :

1. Saingan (*Competition*)

Warga kota yang satu dengan yang lainnya saling bersaing mendapatkan perumahan sesuai dengan keinginannya. Keinginan untuk mendapatkan tempat yang baik tergantung kepada kemampuan ekonomi masing-masing. Jadi dengan demikian ada kemungkinan sukar diaturnya mengadakan kompleks perumahan apabila faktor ekonomi perorangan ini menjadi faktor penentu.

2. Hak Milik Pribadi (*Private Ownership*)

Tanah-tanah yang sudah dimiliki dan direncanakan untuk membangun rumahnya, tidak mudah dimiliki oleh pihak lain. Terlebih jika letaknya strategis. Pemilikan seperti ini menulkitkan adanya perencanaan tata kota.

3. Perbedaan Keinginan (*Differential Desirability*)

Penilaian ini berkaitan dengan masalah pribadi, masalah prestise, masalah sosial, dan lainnya.

4. Topografi

Secara langsung maupun tidak langsung topografi ini berpengaruh terhadap kedudukan dari suatu bangunan, sehingga dapat mempengaruhi harga tanah ataupun bangunan di tempat- tempat tertentu, daya tarik untuk mkemiliki atau menolak tempat tersebut.

5. Transportasi

Berpengaruh terhadap waktu dan biaya perjalanan dikaitan dengan ketersediaan dan kemampuan finansial, maka hal ini akan juga berpengaruh terhadap lokasi dan juga persebaran permukiman.

6. Struktur Asal (*Inertia of Early*)

Kota-kota dengan bangunan historis yang memiliki nilai budaya yang tinggi akan mempunyai kesulitan dalam rangka mengatur permukiman masa kini. Biasanya bangunan tersebut dipertahankan sebagai momentum bersejarah.

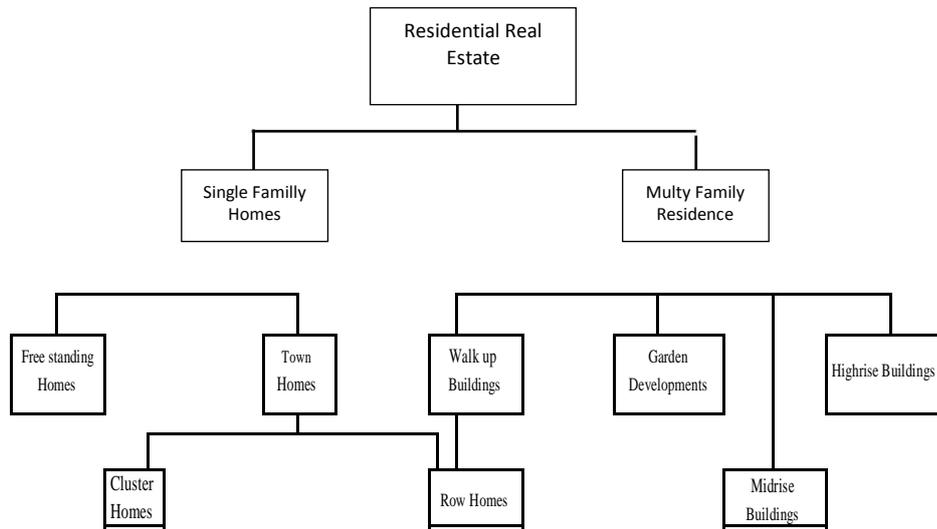
Selain faktor-faktor diatas yang dapat mempengaruhi lokasi permukiman ada pula satu faktor lain yang berpengaruh terhadap pergeseran lokasi permukiman, yaitu nilai tanah.

2.1.3.1 Karakteristik Perumahan

Menurut Mahfud Sidik (2000), karakteristik perumahan yang bersifat unik terutama menyangkut hal- hal sebagai berikut :

1. Lokasinya yang tetap dan hampir tidak mungkin dipindah
2. Pemanfaatannya dalam jangka panjang.
3. Bersifat heterogen secara multidimensional, terutama dalam lokasi, sumber daya alam dan preferensinya.
4. Secara fisik dapat dimodifikasi.

Menurut Robert C Kyle properti perumahan (*residential property*) dapat diklasifikasikan menjadi seperti gambar dibawah ini :



Gambar 2.6 Penggolongan Properti Perumahan

Secara Spasial lokasinya tetap berarti bahwa lokasi perumahan memiliki atribut yang khusus tidak saja menyangkut aspek fisik, tetapi juga aspek kenyamanan, strata sosial, akses pada fasilitas umum, pusat perbelanjaan dan kebutuhan sehari-hari lainnya. Jarak dengan tempat kerja, gaya hidup dan kebutuhan sehari-hari lainnya. Jarak dengan tempat kerja, gaya hidup dan kenyamanan lingkungan sekelilingnya dan tujuan lainnya.

Pemanfaatan rumah tinggal dalam jangka panjang adalah ciri umum dari bangunan perumahan. Pada umumnya penghuni rumah melakukan modifikasi bentuk, interior, eksterior, dan ruangan bangunan perumahan dari bentuk aslinya. Dari sisi pasar perumahan, di lokasi yang lain. Di lain pihak, modifikasi hunian yang banyak dilakukan oleh individu-individu di suatu lingkungan perumahan tertentu akan mempengaruhi kondisi pasar perumahan di lingkungan tersebut.

2.2 Penelitian Terdahulu

Untuk memperkaya perspektif penelitian ini, maka selain dari kajian teori yang telah dijelaskan, dilakukan juga review terdahulu beberapa penelitian sebelumnya.

2.2.1 Penelitian Theodore Panagiotidis dan Panagiotis Printzis (2015)

Penelitian ini yang ditulis dalam jurnal ilmiah dengan judul “**Determinan Makroekonomi Pasar Perumahan di Yunani: Pendekatan VECM**”. Jurnal karya ilmiah ini meneliti resesi dan runtuhnya pasar perumahan Yunani menciptakan efek berantai reaksi pada sebagian besar sektor ekonomi Yunani, sehingga apakah harga rumah mencerminkan berpengaruh. Pendekatan untuk meneliti karya ilmiah ini menggunakan Model Vector Error Correction dua tahap (VECM) yang memperhitungkan variabel eksogen untuk mengukur dinamika jangka pendek dan jangka panjang. Arah kausalitas dan hubungan jangka panjang antara harga rumah dan faktor makroekonomi lainnya akan diselidiki.

Peran ganda pasar perumahan, sebagai konsumsi yang baik dan sebagai investasi, telah diakui dalam literatur (Leung, 2004). Hilbers dkk (2008) mengklasifikasikan kebijakan dalam empat jenis; Fiskal (untuk sewa dan pendapatan), moneter (untuk suku bunga), struktural (penawaran dan permintaan perumahan tipe 36) dan kehati-hatian (untuk pembiayaan pasar perumahan). Beberapa tujuan yang diteliti diantaranya:

1. Pendapatan PDB
2. Perpajakan
3. Pinjaman

4. Bunga
5. Pendapatan
6. Jumlah Penduduk

Perdagangan eceran muncul sebagai variabel terpenting dalam jangka panjang. Hal ini diikuti oleh pinjaman hipotek. Analisis dinamik (variance decomposition and GIRF) menunjukkan bahwa indeks harga perumahan merespons hipotek, CPI dan guncangan perdagangan eceran, sementara guncangan IP tidak mempengaruhi HPI secara signifikan.

Harga rumah tidak terpengaruh oleh pergerakan Industrial Production. Sektor perbankan memainkan peran dominan untuk harga rumah dan kenaikan harga rumah tidak akan teramati tanpa adanya kenaikan pinjaman hipotek. Secara keseluruhan, pinjaman hipotek dan perdagangan eceran adalah variabel untuk ditonton jika Anda ingin meramalkan harga rumah di Yunani.

2.2.2 Penelitian Michael E. Hanna (2011)

Jurnal karya ilmiah yang berjudul '**Faktor Ekonomi Yang Dampak Pada Pasar Apartemen Di Houston.**'Makalah ini membahas permintaan dan harga apartemen di Houston, Texas dari tahun 1980 sampai 2011. Baik harga apartemen dan tingkat hunian selama periode ini dipertimbangkan. Tujuan makalah ini adalah untuk mengetahui bagaimana faktor-faktor seperti lapangan kerja dan populasi mempengaruhi permintaan terhadap apartemen. Beberapa model sederhana dikembangkan untuk meramalkan tingkat hunian masa depan dan harga sewa.

Dalam analisis ini mencoba memahami pasar apartemen Houston, kami fokus pada dua variabel - tingkat sewa dan hunian bulanan (persentase apartemen yang ditempati). Data yang digunakan dalam analisis kami meliputi unit kerja, populasi, dan apartemen yang dibangun.

Variabel independen yang digunakan dalam model regresi bertahap adalah tingkat hunian, apartemen baru dibangun, perubahan populasi dan perubahan populasi yang tertinggal 1 tahun, dan perubahan lapangan kerja dan perubahan lapangan kerja tertinggal 1 tahun. Dua variabel yang masuk ke model regresi adalah apartemen baru yang dibangun dan tingkat hunian. Bersama-sama mereka memberikan nilai r-squared 0,70.

Setelah menjalankan model, perubahan ketenagakerjaan adalah variabel pertama yang masuk model, dan ini diikuti oleh perubahan ketenagakerjaan yang tertinggal satu tahun. Rsquared untuk persamaan regresi yang dihasilkan adalah 0,36. Kenaikan tingkat hunian yang terjadi saat kenaikan lapangan kerja ini tentunya diharapkan. Orang pindah ke daerah tersebut untuk mengambil pekerjaan baru, dan sebuah apartemen merupakan salah satu alternatif perumahan yang populer.

Variabel dependen dalam model adalah jumlah unit yang dibangun. Unit baru ini tidak muncul dalam semalam karena proses konstruksinya seringkali cukup panjang. Oleh karena itu, variabel yang digunakan untuk memprediksi ini semua tertinggal satu tahun. Model regresi terbaik untuk memprediksi rata-rata sewa termasuk apartemen baru yang dibangun dan tingkat hunian, dan memiliki

R² sebesar 0,70. Namun, model menghasilkan R² 0,36, dan ini agak lebih rendah dari perkiraan.

Model regresi akhir digunakan untuk memprediksi konstruksi apartemen baru. Dua variabel signifikan dalam model ini adalah sewa yang disesuaikan yang tertinggal satu tahun, dan perubahan populasi tertinggal satu tahun. Sewa yang lebih tinggi akan membuat bangunan apartemen baru lebih menguntungkan, dan lebih banyak orang yang pindah ke daerah tersebut akan menyebabkan peningkatan permintaan akan apartemen. Model menghasilkan R² sebesar 0,66.

2.2.3 Penelitian Stefandy Dengah, Vecky Rumate dan Audie NiodeTodd Sinai (2007)

Jurnal karya ilmiah yang berjudul **“Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan perumahan tipe 36 Kota Manado Tahun 2003-2012”**. Jurnal ilmiah ini membahas Kota Manado merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. Pertambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal. Hal ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan-perumahan di kota Manado. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pengaruh pendapatan perkapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan tipe 36 terhadap permintaan perumahan tipe 36 kota Manado Tahun 2003-2012.

Teknik analisis yang digunakan adalah model analisis regresi linier berganda dengan Metode Ordinary Least Square (OLS) dengan data sekunder.

Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan perumahan tipe 36 di Kota Manado diformulasikan menggunakan regresi linear berganda dengan bantuan program Eviews sebagai berikut : $Y = f(X_1, X_2) \dots$. Dengan model estimasi sebagai berikut: $Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \epsilon_1 \dots$. Dimana : $Y =$ Permintaan perumahan tipe 36 $X_1 =$ Pendapatan Perkapita $X_2 =$ Jumlah Penduduk $B_0 =$ Konstanta $\beta_1 \beta_2 =$ Koefisien Regresi $\epsilon_1 =$ Variabel Pengganggu.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan perkapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan tipe 36. Sedangkan untuk jumlah penduduk berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap permintaan perumahan tipe 36.

2.2.4 Penelitian Tze San Ong (2013)

Penelitian ini bertulis yang berjudul “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Perumahan di Malaysia”. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengukur hubungan antara variabel ekonomi makro dan harga perumahan. Jurnal ilmiah ini membahas secara empiris apakah peningkatan harga perumahan Malaysia terkait dengan perubahan dalam produk domestik bruto (PDB), populasi, inflasi rate, biaya konstruksi, suku bunga dan keuntungan perusahaan real.

Data empiris dikumpulkan dari Penilaian dan Property Services Departemen Departemen Keuangan Malaysia dari tahun 2001 hingga 2010. Makalah ini memberikan hasil empiris bahwa produk domestik bruto (PDB),

populasi dan RPGT adalah kunci penentu harga perumahan. Namun, perubahan harga perumahan belum tentu dipengaruhi oleh produk domestik bruto (PDB), populasi dan RPGT di Malaysia. Temuan umum dari makalah ini sangat menunjukkan bahwa gelembung perumahan di pasar properti residensial Malaysia menjadi lebih besar dan kuat. Jurnal ini berguna untuk spekulasi, investor dan pembeli untuk mengetahui faktor ke rekening dalam keputusan investasi perumahan. Jurnal ini dapat berfungsi sebagai panduan bagi pemerintah dalam menstabilkan harga perumahan residensial di Malaysia.

2.2.5 Penelitian Intan Krisnawati (2013)

Penelitian ini yang ditulis dalam jurnal ilmiah dengan judul “Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Kota Bandung, Studi Kasus Komplek Perumahan De’marrakesh Bandung” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui factor-faktor apa saja yang mempengaruhi permintaan perumahan di Kota Bandung dengan melakukan studi kasus di komplek Perumahan De’marrakesh Bandung. Data yang digunakan adalah data primer dengan 83 orang responden, penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dan kuantitatif. Model yang digunakan dalam analisis ini adalah regresi linier ordinary least square (OLS).

Faktor-faktor lain yang mempengaruhi permintaan rumah menggunakan pendekatan harga hedonik dimana harga sebuah rumah dipengaruhi oleh 3 karakteristik yaitu karakteristik structural, Karakteristik lingkungan dan

karakteristik amenitas lingkungan. Permintaan digambarkan dengan ketersediaan untuk membayar (*willingness to pay*). Barang dan jasa.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa luas bangunan dan luas lahan berpengaruh positif dan signifikan meningkatkan ketersediaan untuk membayar (*willingness to pay*). Atas sebuah rumah. Pengaruh jumlah kamar tidur, kualitas struktur bangunan, kualitas air bersih, fasilitas, lokasi berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap meningkatkan ketersediaan untuk membayar (*willingness to pay*) atas sebuah rumah. Sedangkan jarak ketempat kerja berpengaruh negative namun tidak signifikan terhadap meningkatkan ketersediaan untuk membayar (*willingness to pay*) atas sebuah rumah.

2.2.6 Penelitian Intan Sari Zaitun Rahma (2010)

Penelitian ini yang ditulis di jurnal yang berjudul “ Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan perumahan tipe 36 Tipe Cluster Di Kota Semarang (Studi Kasus Tamansari Majapahit).”

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Dalam perkembangannya ternyata rumah juga merupakan alternatif investasi yang menarik dengan harapan capital gain yang akan di terima di masa depan.. Kawasan perumahan Taman Sari Majapahit Semarang merupakan salah satu alternatif pilihan yang tepat bagi penanaman investasi di bidang perumahan, baik dari segi harga, fasilitas, kenyamanan, lokasi yang terletak di Jalan Tamansari Majapahit, Pedurungan, Semarang ini bisa memenuhi kebutuhan masyarakat modern akan suatu kebutuhan rumah selain untuk tempat tinggal juga tempat rekreasi.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor - faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan tipe 36 khususnya tipe cluster pada perumahan Tamansari Majapahit Semarang.. Alat analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda. Responden penelitian ini adalah penghuni perumahan Tamansari Majapahit Semarang. Hasil analisis menunjukkan bahwa harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah. Dari pengujian koefisien determinasi diketahui bahwa 68,6 % dari variasi yang terjadi di dalam variabel keputusan pembelian secara bersama-sama di pengaruhi oleh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi. Sedangkan sisanya sebesar 31,4 % dipengaruhi oleh faktor-faktor lain. Dari hasil penelitian ini didapat bahwa faktor fasilitas sangat berpengaruh dalam pembelian rumah. Dilihat dari besarnya koefisien yang mempengaruhi keputusan pembelian fasilitas sebesar 0,486; pendapatan sebesar 0,443; lokasi sebesar 0,340; lingkungan sebesar 0,296; harga substitusi sebesar 0,283; dan harga sebesar 0,268.

2.2.7 Penelitian Yayan Bagus Wijaya (2015)

Pada masa sekarang ini pertumbuhan penduduk di Indonesia mengalami pertumbuhan yang sangat cepat. Dengan meningkatnya penduduk, maka kebutuhan akan semakin beraneka ragam, salah satunya kebutuhan manusia yang mendasar adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Masalah tempat tinggal masih menjadi polemik, seperti permasalahan yang dihadapi oleh

penduduk di perkotaan adalah kurangnya lahan perumahan yang mengakibatkan harga rumah atau tanah sangat tinggi dan sulit didapatkan.

Penelitian ini bertujuan menguji dan menganalisis pengaruh harga, lokasi, promosi dan gaya hidup secara parsial dan simultan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Puri Asri Kediri. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah konsumen yang telah membeli rumah di Perumahan Puri Asri Kediri sebanyak 60 orang.

Metode pengambilan sampel adalah proporsional sampling. Sampel dalam penelitian ini sebanyak 52 orang / responden. Variabel bebas penelitian ini adalah harga (X1), lokasi (X2), promosi (X3), gaya hidup (X4) dan keputusan pembelian (Y) sebagai variabel terikat. Uji instrumen dengan menggunakan uji validitas dan reliabilitas. Metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda, dengan mempertimbangkan syarat uji asumsi klasik yaitu uji normalitas, uji multikolinieritas, uji autokorelasi dan uji heteroskedastisitas. Pengujian hipotesis yang digunakan adalah uji statistik secara parsial (uji t) dan uji statistik secara simultan (uji F) dengan taraf signifikan $\alpha = 5\%$. Penganalisan data menggunakan program SPSS for windows versi 20.

Hasil pengujian secara parsial menunjukkan variabel harga, lokasi, promosi dan gaya hidup memberikan pengaruh signifikan dan positif terhadap keputusan pembelian. Sedangkan hasil pengujian simultan menunjukkan semua variabel berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Puri Asri Kediri. Saran yang dapat diberikan bagi perusahaan / PT Andhika Wira

Karya selaku developer dan kontraktor adalah terus melakukan evaluasi terhadap perusahaannya. Seperti memperhatikan harga, lokasi, dan gaya hidup konsumen dan meningkatkan promosi sehingga akan menarik minat konsumen untuk membeli.

2.3 Kerangka Pemikiran

Rumah menjadi kebutuhan manusia yang paling penting, rumah menjadi wadah untuk bersosialisasi, berteduh, berinteraksi, makna luasnya membentuk moral dan mental yang positif. Pemenuhan atas kebutuhan tempat tinggal atau rumah tidak dapat ditangguhkan ataupun disubstitusi sehingga permintaan atas rumah setiap tahunnya meningkat sejalan dengan jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga.

Harga rumah yang semakin tinggi karena keterbatasan *supply* tidak lantas menurunkan permintaan atas perumahan yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan dari setiap rumah tangga sesuai dengan tingkat kemampuan dan kebutuhan dari rumah tangga itu sendiri.

Hal diatas yaitu rumah yang tergolong minimalis dan memiliki harga lumayan murah namun tetap layak huni. Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang tergolong pesat ternyata juga mempengaruhi tingginya permintaan terhadap rumah model minimalis tersebut, rumah tentunya menjadi salah satu kebutuhan pokok yang harus dimiliki oleh semua masyarakat terutama bagi mereka yang telah berkeluarga. Selain sebagai tempat tinggal dengan membeli rumah juga bisa menjadi salah satu bentuk investasi untuk masa depan.

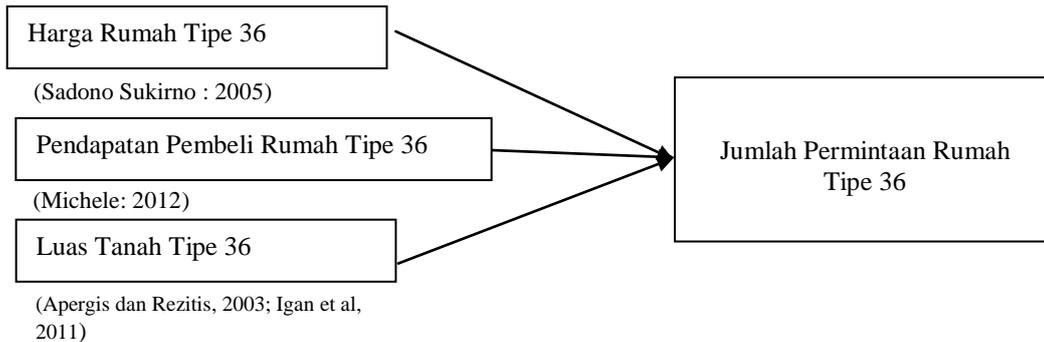
Rumah tipe 36 memang menjadi salah satu hunian paling favorit bagi masyarakat Indonesia karena harganya yang tergolong cukup murah dan terjangkau bagi kalangan ekonomi kelas menengah ke bawah. Namun meskipun terlihat sederhana pengembang berlomba-lomba untuk menata dengan konsep eksterior serta interior yang benar sehingga mampu bersaing dengan kompetitor.

Dari landasan teori diatas peneliti menggunakan 4 faktor yang dirasa penting untuk diteliti lebih lanjut dalam mempengaruhi permintaan rumah tipe 36, yaitu faktor Harga Rumah Tipe 36, Pendapatan pembeli rumah tipe 36, dan Luas Tanah Tipe 36. Terdapat kajian teori yang mendasarkan bahwa faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap sebuah permintaan rumah tipe 36. Faktor pertama mengenai harga rumah. Dalam Sadono Sukirno (2005) menyatakan bahwa harga mempunyai hubungan negatif terhadap permintaan. Dengan demikian dalam hubungan permintaan rumah khususnya rumah tipe 36, maka apabila harga rumah tipe 36 naik maka permintaan rumah tipe 36 akan turun, dan sebaliknya, Jika harga rumah tipe 36 turun maka permintaan rumah tipe 36 akan naik.

Pendapatan pembeli yang merupakan indikator yang digunakan untuk menunjukkan daya beli konsumen akan kebutuhan rumah, sehingga akan mempengaruhi permintaan rumah (Michele: 2012). Dengan demikian hubungan antara tingkat pendapatan dengan permintaan rumah tipe 36 adalah positif. Jika pendapatan konsumen naik maka permintaan rumah tipe 36 akan naik dan sebaliknya, Jika pendapatan konsumen turun maka permintaan rumah tipe 36 akan turun.

Luas tanah menjadi skala prioritas, juga menjadi daya tarik pembeli dan konsumen, pembeli melihat akan pentingnya hunian pribadi dikarenakan ini bisa dipakai oleh generasi-generasi lainnya (Apergis dan Rezitis, 2003; Igan et al, 2011). Dengan demikian luas tanah akan menjadi faktor yang mempunyai permintaan rumah tipe 36. Jika luas tanah tipe 36 semakin luas maka permintaan rumah tipe 36 semakin tinggi sebaliknya, Jika luas tanah tipe 36 semakin sempit maka permintaan rumah tipe 36 semakin rendah.

Maka dari itu, peneliti mencoba menganalisis lebih lanjut dan guna memudahkan suatu penelitian maka di bawah ini digambarkan kerangka pemikiran sebagai berikut:



Gambar 2.7 Kerangka Pemikiran Penelitian

2.4 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan landasan teori dan hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, maka hipotesis yang disampaikan dalam penelitian ini adalah:

1. Diduga harga rumah tipe 36 mempunyai pengaruh negatif terhadap permintaan perumahan tipe 36 di Wilayah Bandung Timur.

2. Diduga pendapatan pembeli rumah tipe 36 mempunyai pengaruh positif terhadap permintaan perumahan tipe 36 di Wilayah Bandung Timur.
3. Diduga luas tanah tipe 36 mempunyai pengaruh positif terhadap permintaan perumahan tipe 36 di Wilayah Bandung Timur.