

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PERUMAHAN
TIPE CLUSTER DI KOTA SIDOARJO**

Andriandita Wijayanto⁽¹⁾

Fakultas Ekonomi, Universitas Yos Soedarso Surabaya ; d1t2ch2n@gmail.com

Sosio Prastiwi Armadani⁽²⁾

Fakultas Ekonomi, Universitas Yos Soedarso Surabaya ; sosio.prastiwi@gmail.com

ABSTRACT

House is representing requirement of human being base besides food and clothing. In its growth in the reality house also represent interesting invesment alternative on the chance of capital gain in the future. The analyzer for this research is using doubled linear regression. This Research responder is dweller of housing of Sidoarjo City. Based on result of analysis indicate that price, facility, location, environmental, substitution price and earnings have an effect on to decision of purchasing of house. From the examination of coefficient of determination has known that 68,6 % from variation of that happened in variable decision of purchasing by together in influencing by variable perception of price, facility, location, environmental, substitution price and earnings. While the rest equal to 31,4 % influenced by other factors. Based on the result of this research we got that facility factor very having an effect on in purchasing of house. Seen from level of coefficient influencing decision of purchasing of facility equal to 0,486; earnings equal to 0,443; location equal to 0,340; environment equal to 0,296; substitution price equal to 0,283; and price equal to 0,268

Keyword : *House ; Facility; Location; Price; Investment.*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan. Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa penghasilan sewa ataupun peluang keuntungan yang berupa *capital gain* yang merupakan selisih

Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dengan cara membeli secara tunai atau angsuran, dapat dilakukan melalui pasar properti. Terdapat dua jenis pasar dalam pasar properti perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (*developer*) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi *real estate* Indonesia (REI) sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perum Perumnas. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non baru.

Rumusan Masalah

Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat di balik naik turunnya akan permintaan rumah. Karsidi (2002) menjelaskan bahwa faktor penyebab dari permasalahan adalah faktor sisi permintaan (*demand side factor*). Keinginan permintaan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya membangun rumah. Tingkat penghasilan, gaya hidup dan kesibukan :

1. Seberapa Besar Pengaruh Pendapatan Terhadap Permintaan Perumahan di Perumahan *Rezanna Residence* Sidoarjo.
2. Seberapa Besar Pengaruh Harga Terhadap Permintaan Perumahan di Perumahan *Rezanna Residence* Sidoarjo.
3. Seberapa Besar Pengaruh Fasilitas Terhadap Permintaan Perumahan di Perumahan *Rezanna Residence* Sidoarjo.

Tujuan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan dan memberi manfaat sebagai berikut :

1. Memberikan gambaran dan penjelasan kepada calon pembeli rumah mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan membeli rumah.

2. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas khasanah ilmu dan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan terutama di perumahan Rezanna Residence Sidoarjo

Metode

• Populasi dan Sampel

Populasi adalah kelompok elemen yang lengkap, yang biasanya berupa orang, objek, transaksi atau kejadian di mana kita tertarik untuk mempelajarinya atau menjadi objek penelitian. Sedangkan elemen sendiri merupakan unit dimana data yang diperlukan akan dikumpulkan atau dapat dianalogikan sebagai unit analisis (Mudrajad, 2003: 103).

Populasi dalam penelitian ini adalah semua konsumen yang membeli dan tinggal diperumahan *Rezanna Residence Sidoarjo*. Berdasarkan data yang diperoleh dari pihak pengembang, perumahan *Rezanna Residence Sidoarjo* terdapat 2 tipe cluster yaitu Cluster Amarta dan Cluster Indraprasta. Dalam membuat skripsi ini, penulis hanya mengambil kuesioner di Cluster Amarta, karena Cluster ini adalah cluster yang pertama di bangun dan sudah banyak penghuninya. Jumlah populasi dalam perumahan ini kurang lebih 40 KK dari, tetapi penulis hanya bisa mendapatkan sampel 30.

Sedangkan sampel adalah suatu himpunan bagian (subset) dari unit populasi (Mudrajad, 2003 : 103). Sample adalah bagian dari populasi yang memiliki karakteristik yang relatif sama dan dianggap mewakili populasi. Dalam penelitian ini, dengan mempertimbangkan jumlah populasi, penelitian dilakukan terhadap seluruh populasi.

• Metode Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2004 : 129) untuk memperoleh data primer, teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan *interview* (wawancara), kuesioner (angket), observasi (pengamatan), dan gabungan ketiganya. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder dapat dilakukan dengan penelitian arsip (*achival research*) dan studi kepustakaan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Wawancara (*Interview*)

Dalam penelitian ini dilakukan wawancara secara tatap muka, terutama dengan penghuni perumahan untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai kondisi kehidupan sosial kemasyarakatan di lokasi perumahan dan berbagai permasalahan yang terjadi di sana.

2. Kuesioner

Dalam penelitian ini data diperoleh dengan cara mendatangi seluruh responden dan memberikan angket atau kuesioner untuk diisi responden, kemudian responden

mengisi jawaban pertanyaan dalam angket, serta mengumpulkan kembali angket yang telah diisi.

3. Dokumentasi

Untuk mendapatkan data- data sekunder, seperti data- data perumahan, tipe rumah, dan data- data sekunder lainnya maka dilakukan penelitian terhadap dokumen atau arsip yang diperlukan.

.Pembahasan

Uji validitas digunakan untuk mengukur valid atau tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan dalam kuesioner mampu untuk mengungkapkan sesuatu yang diukur kuesioner tersebut (Ghozali, 2001).

Uji validitas dilakukan dengan membandingkan nilai r-hitung dengan nilai r-tabel yang merupakan hasil dari analisis korelasi pearson. Apabila nilai r-hitung lebih besar dari r-tabel maka pertanyaan dikatakan valid. Hasil pengujian validitas dapat dilihat pada Tabel 4.9 berikut.

Dari hasil pengujian validitas dengan $df = n - k$ ($30 - 6 = 24$) pada tabel dibawah ini dapat diketahui semua items pertanyaan pada kuesioner mempunyai nilai r-hitung lebih besar dari nilai r-tabel dengan nilai r semuanya positif sehingga dapat disimpulkan bahwa semua items pertanyaan dapat dinyatakan valid.

Untuk mendeteksi apakah dalam model regresi distribusi data normal atau tidak maka dapat dilihat pada grafik normal *probability plot* yang membandingkan distribusi kumulatif data sesungguhnya dengan distribusi kumulatif data normal. Distribusi normal akan membentuk suatu garis lurus diagonal, dan *ploting* data akan dibandingkan dengan garis normal. Jika distribusi data normal, maka garis yang menggambarkan data yang sesungguhnya akan mengikuti garis diagonal.

Dari hasil *output* SPSS pada Gambar 4.1 dibawah ini dapat dilihat bahwa pada grafik normal plot titik-titik menyebar disekitar garis diagonal. Hal ini dapat disimpulkan bahwa dalam model regresi Untuk mendeteksi ada tidaknya problem heteroskedastisitas, maka dapat dilakukan dengan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik *scatter plot* antara SRESID dan ZPRED dimana sumbu Y adalah Y yang telah diprediksi. dan sumbu X adalah residual (Y prediksi – Y sesungguhnya) yang telah di *standardized*.

Dari grafik *scatter plot* yang diperoleh pada Gambar 4.2 terlihat bahwa titik-titik menyebar secara acak serta tersebar baik diatas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Hal ini dapat disimpulkan bahwa dalam model regresi tidak terjadi heteroskedastisitas sehingga model regresi layak dipakai untuk memprediksi variabel kinerja berdasarkan variabel karakteristik distributor, pelatihan (*training*) dan lingkungan kerja.distribusi data adalah normal. Analisis regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas atau *independen* terhadap variabel terikat atau *dependen*. Hasil analisis persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga subsitusi terhadap keputusan pembelian konsumen yang membeli dan tinggal di perumahan Rezzana Regence dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.12

Hasil Pengujian Analisis Regresi Linear Berganda
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.117	.525		.223	.825
Harga	.135	.055	.268	2.472	.021
Fasilitas	.318	.077	.486	4.153	.000
Lokasi	.148	.053	.340	2.816	.010
Lingkungan	.139	.052	.296	2.668	.014
Pendapatan	.246	.061	.443	4.042	.001
HargaSubst	.150	.059	.283	2.523	.019

a. Dependent Variable: KeptPembelian
Sumber : Data primer yang diolah, 2020

Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah disusun pada bab-bab sebelumnya dan sesuai dengan data-data yang diperoleh selama penelitian, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Secara parsial dan individual variabel persepsi harga berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan Rezanna Residence Sidoarjo. Pengaruh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan, dan harga substitusi terbukti signifikan terhadap permintaan perumahan, dilihat dari hasil uji t yang menghasilkan uji statistik sebesar dengan P value harga. karena P value lebih kecil dari $\alpha = 0,05$ maka dapat disimpulkan faktor harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Rezanna Residence Sidoarjo.
2. Pengaruh keenam variabel tersebut terhadap keputusan pembelian ini ternyata cukup besar, hal ini ditunjukkan dengan besarnya angka koefisien *adjusted* determinasi yang tinggi yaitu 0,686 atau 68,6 % demikian tingkat perubahan tingkat keputusan pembelian konsumen yang membeli dan tinggal di perumahan Rezanna Residence Sidoarjo dijelaskan oleh tingkat perubahan persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi dan hanya 31,4 % sisanya dipengaruhi faktor-faktor lain yang tidak terdapat dalam model.
1. Dalam penelitian ini faktor fasilitas berpengaruh paling besar terhadap keputusan pembelian konsumen yang membeli dan tinggal di perumahan Rezanna Residence Sidoarjo. Hal ini dapat dilihat dari besarnya koefisien dari fasilitas dalam mempengaruhi

- keputusan pembelian besarnya 0,486; pendapatan sebesar 0,443; lokasi sebesar 0,340; lingkungan sebesar 0,296; harga substitusi sebesar 0,298; dan terakhir harga sebesar 0,268.
2. Dengan adanya temuan bahwa fasilitas adalah variabel yang sangat berpengaruh terhadap keputusan pembelian pada perumahan Rezanna Residence Sidoarjo maka dapat dikatakan bahwa keputusan pembelian perumahan Rezanna Residence Sidoarjo sangat dipengaruhi oleh fasilitas. Semakin lengkap dan bagus fasilitas yang ditawarkan maka akan mendorong adanya pembelian perumahan di Rezanna Residence Sidoarjo.

Daftar Pustaka

1. AIREA, 2001. *The Appraisal of Real Estate 12th edition*, Chicago USA.
2. Appraisal Institute, 1993. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. Illinois: Appraisal Institute.
3. Anonim, UU No. 4 tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.
4. Arsyad, Lincolin, 1997. *Ekonomi Mikro Ikhtisar Teori dan Soal Jawab*, Edisi 2, BPFE, Yogyakarta.
5. Awang Firdaos. 1997. " *Permintaan dan Penawaran Perumahan*" Valuestate, Vol. 007, Jakarta.
6. Awang Firdaos, 2005, " Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar terhadap Nilai Jual Properti Perumahan di Kecamatan Depok Sleman Yogyakarta," *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 001, Jakarta.
7. Augusty Ferdinand , 2006, *Metode Penelitian Manajemen, Pedoman Penelitian untuk Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi Ilmu Manajemen* , Edisi 2, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
8. Daljoei, 1987. *Geografi Kota dan Desa*, Alumni, Bandung.
9. Doli Siregar, 1999. *Pemahaman Investasi dan Pasar Properti dalam Proses Pengambilan Keputusan*, SGT-BI Research Division, Jakarta.
10. Edih Mulyadi, 2005, "Pengaruh Pertumbuhan Tenaga Kerja Sektor Industri Terhadap Permintaan Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana di Kabupaten Bekasi," Direktorat PBB dan BPHTB, Jakarta.
11. Engel, James F, Blackwell, Roger D and Miniard, Paul W, 1994, *Perilaku Konsumen Jilid I*, Binarupa Aksara, Jakarta,
12. Gujarati, Damodar, 1997. *Ekonometrika Dasar*. Jakarta. Erlangga. Terjemahan : Sumarno Zain.
13. Iman Ghozali, 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
14. Ismail, 2004. "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Jumlah Rumah yang diminta di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta," *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 028, Jakarta.
15. Karsidi.2002. "Analisis Permintaan Dan Penawaran Rumah Sederhana Di Kota

- Semarang”. *Tesis Tidak Dipublikasikan*, Universitas Diponegoro Semarang.
16. Lusht Kenneth M, 1997. *Real Estate Valuation Principles and Application*, Chicago:Irwin.
 17. Mudrajat Kuncoro, 2001. *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi Untuk Bisnis dan Ekonomi*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
 18. Mulyo Hendarto, 2006. *Materi Perkuliahan Ekonomi Perkotaan*, Universitas Diponegoro, Semarang.
 19. Muara Nanga, 2001. *Makro Ekonomi-Teori, Masalah, dan Kebijakan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
 20. Pandju, 1999. *Pengadaan Perumahan Perkotaan dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Alumni, Bandung.
 21. Sadono Sukirno, 2003. *Pengantar Teori Mikroekonomi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
 22. Said Kelana,1996. *Teori Ekonomi Mikro*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 634-384 Tahun 1992, No. 739/KPTA/1992 tentang *Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang*.
 23. Sulvian, Arthur O, 2000. *Urban Economics 4th edition*, Irwin McGraw-Hill, USA.
 24. Yuni Yoga Kinarso, 2004. ” Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana di Kotamadya Bandung, ” *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 028, Jakarta.