

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONSUMEN TERHADAP PERMINTAAN PERUMAHAN

Grace Natalia Marpaung

Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro
E-mail: gracemarpaungn@yahoo.com

ABSTRACT

The area of Perumahan Griya Sekar gading, Puri Sartika, Permata Savira, Trangkil Sejahtera, and Bukit Sukorejo Gunungpati located near State University of Semarang is the development area for housing. Empirical evidence suggests that the location of the house became one of the factors that affect consumers in choosing housing. Location to be the third strongest factor for most consumers still have an opinion, as long as it's location can be reached by motor vehicle and driving is not a problem but with home prices are cheap. It can be taken into consideration by the developers of residential areas to have a policy in determining house prices in the future. Regression analysis is used in this study.

Keywords: Demand for Housing

ABSTRAK

Kawasan Perumahan Griya Sekar Gading, Puri Sartika, Permata Savira, Trangkil Sejahtera, dan Bukit Sukorejo yang terletak di Kecamatan Gunungpati dekat dengan Universitas Negeri Semarang merupakan kawasan pengembangan. Bukti empirik menunjukkan bahwa lokasi rumah menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih perumahan. Lokasi menjadi faktor terkuat ketiga karena sebagian konsumen masih memiliki pendapat yang menyatakan bahwa asalkan lokasi itu dapat dijangkau dengan menggunakan kendaraan bermotor dan bermobil tidak menjadi masalah tetapi dengan harga rumah yang murah. Hal ini dapat dijadikan pertimbangan oleh pihak pengembang kawasan perumahan untuk memiliki kebijakan dalam menentukan harga rumah di kemudian hari. Adapun dalam penelitian ini digunakan analisis regresi.

Kata kunci: Permintaan Perumahan

PENDAHULUAN

Rumah diperlukan manusia untuk berteduh dan bermukim, merupakan salah satu aspek penting dan mendasar dalam kehidupan manusia. Perumahan (*residential*) merupakan salah satu subsektor properti di samping perkantoran (*office building*), pertokoan (*shopping centre*), perhotelan, dan industri.

Adapun kriteria perumahan di Indonesia, menurut Kantor Menteri Perumahan Rakyat, dibagi dalam 3 (tiga) kriteria yaitu Rumah Sederhana (termasuk Rumah Sangat Sederhana), Rumah Menengah dan Rumah Mewah. Menurut Barret dan Blair (1988:31) faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi pasar perumahan adalah (1) situasi ekonomi dan non-ekonomi; (2) pendapatan; (3) harga rumah; (4) tipe, desain, dan luas lahan, serta (5) hak atas tanah. Faktor situasi ekonomi dan non-ekonomi mencakup kemudahan pembelian, perijinan, *zoning*, kualitas

fisik, sosial dan politik yang mempengaruhi kebutuhan dan pembelian perumahan di suatu tempat. Begitu pula karakteristik tanah dan tata guna lahan termasuk dalam faktor ini.

Pemenuhan perumahan merupakan indikator dari 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 untuk menopang hidupnya biasanya merupakan pertanda dari kekacauan ekonomi ataupun 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 (Panuju, 1999:16). Hal ini menyebabkan hampir semua negara berusaha memenuhi kebutuhan per-

mahan bagi penduduknya melalui berbagai konsep, sumber dan cara pendekatan.

Awal mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang aman, nyaman 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 antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan indikator identitas status sosial di masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan si pemiliknya merupakan orang yang berkemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang modern, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa.

Dalam menentukan pilihan kepemilikan rumah, masyarakat dapat melakukannya secara tunai maupun kredit yang dapat dilakukan melalui pasar properti. Terdapat dua jenis pasar di 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 developer swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta dalam hal ini kebanyakan tergabung dalam organisasi *Real Estate* Indonesia, sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilakukan oleh Perum Perumnas. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan pemilihan hak kepemilikan rumah telah pakai/non-baru.

Berdasarkan survei, penduduk perumahan di sekitar Kecamatan Gunungpati memilih untuk membeli perumahan di Kecamatan Gunungpati karena beberapa alasan seperti dekatnya perumahan dengan tempat bekerja, lokasi yang terbebas dari banjir dan rob. Kondisi ini yang menjadikan semakin hari semakin banyak penduduk yang ingin tinggal di kawasan perumahan Kecamatan Gunungpati, yang memberi efek samping mendorong terjadinya peningkatan pertumbuhan penduduk yang berkembang pesat. Banyak perubahan-perubahan yang terjadi pada

keadaan setempat. Di mana sebelum terbangunnya kawasan perumahan ini, tidak begitu ramainya lokasi Gunungpati tetapi setelah adanya beberapa kawasan perumahan di kecamatan Gunungpati ini, barulah keadaan di sekitar Gunungpati mulai ramai. Jumlah permintaan rumah sampai pada saat ini di berbagai Perumahan di Kecamatan Gunungpati seperti pada Tabel 1.

Tabel 1. Jumlah Unit Rumah Yang Diminta Pada Setiap Perumahan

No	Nama Perumahan	Jumlah
1	Griya Sekar Gading	209
2	Puri Sartika	329
3	Permata Savira	42
4	Trangkil Sejahtera	134

Sumber: Pengelola Perumahan, 2009

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia menyatakan bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 217/KPTS/2002, rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping pangan, sandang, pendidikan dan kesehatan. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam/cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan, penyiapan generasi muda dan sebagai manifestasi jati diri.

Menurut Abdul Rahman (1992; 25) properti perumahan bisa dikategorikan kepada beberapa jenis, antara lain:

a) Rumah tinggal terdiri dari:

Rumah Elit yaitu rumah yang termasuk kategori mahal (seperti bungalo);

1. Rumah Sederhana yaitu rumah tipe 70 ke atas;
2. Rumah Murah yaitu rumah tipe 70 ke bawah.

b) Flat

Rumah jenis ini mempunyai lebih dari dua lantai. Sebuah flat mempunyai berbagai fasilitas umum untuk dipakai bersama oleh para penghuninya, seperti lift, tangga, tempat pembuangan sampah dan lain-lain. Yang termasuk flat adalah rumah susun, apartemen dan kondominium.

Definisi Real Estate dan Real Property

Pengertian hukum (Amerika) *real estate* adalah semua benda yang termasuk di dalam dan di atas lahan yang merupakan bagian alam dari lahan (misal pohon dan mineral) dan juga semua benda yang dibuat dan dibangun oleh manusia (misal bangunan, sumur dan jaringan pipa air bersih) dan sesuai pula dengan pengertian "*inaedificatum solo, solo credit*" yang berarti apa yang melekat dari tanah termasuk bagian dari lahan.

Menurut AIREA, *Real Property* dapat diartikan sebagai kumpulan atas berbagai macam hak dan *interest* yang ada dikarenakan kepemilikan atas satuan real estate. Hak tersebut terdiri dari hak untuk menggunakan *real estate* tersebut, menyewakannya, memberikan kepada orang lain atau tidak sama sekali. Di Indonesia istilah *real estate* ini dipergunakan untuk bentuk fisik dari tanah beserta pengolahan dan pembangunannya dan *real property* merujuk pada kumpulan hak (*bundle of right*) untuk menggunakan, menyewakan, memindahkan, dan sebagainya dari tanah beserta pengolahan dan pembangunannya. Istilah *real property* di Indonesia mengalami perubahan menjadi properti.

Pengertian Umum Perumahan

Rumah merupakan kebutuhan dasar/pokok manusia, setelah kebutuhan akan pangan (makanan) dan kebutuhan akan sandang (pakaian). Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Permukiman dan Perumahan terdapat beberapa definisi yang terkait dengan rumah, yaitu:

- Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana untuk pembinaan keluarga;
- Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan jumlah fasilitas yang tersedia;
- Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- 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 lahan 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 pemerintah kelas C yang berlaku.
 2. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas lahan 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 pemerintah kelas C sampai A yang berlaku.
 3. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas lahan 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 membangun rumah dinas pemerintah adalah harga satuan per m² tertinggi yang tercantum dalam pedoman Harga Satuan per m² tertinggi untuk pembangunan Gedung Pemerintah dan Rumah Dinas yang secara berskala ditetapkan oleh Departemen Pekerjaan Umum. Direktorat Jenderal Cipta Karya. Menurut

Endaryono (2002), penyebaran keruangan permukiman dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Pesaing (*competitor*).

Warga kota yang satu dengan yang lainnya saling bersaing untuk mendapatkan perumahan sesuai dengan keinginannya. Keinginan untuk mendapatkan tempat yang baik bergantung kepada kemampuan ekonomi masing-masing. Dengan demikian ada kemungkinan sukar diartinya menyediakan kompleks perumahan di mana faktor ekonomi perorangan menjadi faktor penentu.

2. Hak Milik Pribadi (*Private Ownership*).

Lahan-lahan yang sudah dimiliki dan direncanakan untuk membangun rumahnya, tidak mudah dimiliki oleh pihak lain, terlebih jika letaknya strategis. Pemilikan seperti ini menyulitkan adanya perencanaan tata kota.

3. Perbedaan keinginan (*Diferential Desirability*).

Penilaian terhadap lokasi perumahan satu dengan yang lainnya tidaklah sama. Penilaian ini berkaitan dengan masalah pribadi, masalah prestise, masalah sosial dan lainnya.

4. Topografi.

Secara langsung maupun tidak langsung topografi itu berpengaruh terhadap kedudukan dari suatu bangunan, sehingga dapat mempengaruhi harga lahan maupun bangunan ditempat-tempat tertentu, daya tarik untuk memiliki atau menolak tempat tersebut.

5. Transportasi.

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

6. Struktur Asal (*Inertia of Early Structur*).

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.

7. Faktor Nilai Lahan

Selain faktor-faktor di atas yang dapat mempengaruhi lokasi permukiman ada pula satu faktor

lain yang berpengaruh terhadap pergeseran lokasi permukiman, yaitu faktor nilai lahan.

Teori Pemilihan Rumah

Teori pemilihan rumah yang dikemukakan oleh E.W. Burgess menyatakan bahwasanya pemilihan suatu lokasi perumahan dan permukiman tergantung 2 hal yaitu:

1. Biasanya transportasi dari rumah ke tempat kerja, sehingga jika semakin jauh rumah ke tempat kerja, akan semakin mahal biaya transportasi, begitu pula sebaliknya.
2. Waktu yang dibutuhkan untuk perjalanan dari rumah ketempat kerja, di mana waktunya dinilai dengan uang.

Berdasarkan kedua faktor yang dipertimbangkan, muncul sebuah teori bahwasanya semakin dekat dengan pusat kota, maka semakin mahal harga dan sewa rumah, akibatnya hanya orang-orang kaya yang dapat berlokasi di pusat kota, sementara orang berpenghasilan menengah ke bawah hanya mampu menempati kawasan dipinggiran kota. Di satu sisi hal ini sesuai dengan kemampuan mereka, akan tetapi di sisi lain mereka harus menanggung biaya transportasi dan waktu yang lebih lama untuk berpergian ke pusat kota yang merupakan pusat kegiatan ekonomi dengan berbagai fasilitas pelayanan. Fenomena ini merupakan suatu paradoks perumahan yang terjadi di negara berkembang yang menyimpang dari teori yang menyatakan bahwa semakin meningkatnya pendapatan, akan semakin banyak orang bermukim di pinggiran kota.

METODE PENELITIAN

Variabel-variabel dalam penelitian ini meliputi variabel terikat (jumlah akan permintaan rumah) dan variabel bebas adalah lokasi perumahan ke aktivitas, ke pusat perdagangan dan tempat kerja; harga rumah; Jumlah fasilitas yaitu ketersediaan air bersih, daya listrik, fasilitas umum pendidikan anak serta telepon dan pertumbuhan penduduk. Permintaan akan perumahan merupakan variabel bebas. Berdasarkan alasan di atas maka fungsi Permintaan rumah yang merupakan fungsi Permintaan secara umum di dapatkan persamaan sebagai berikut:

$$Y=f(X_1,X_2,X_3,X_4\dots)$$

Di mana:

- Y = Permintaan masyarakat akan Rumah
- X₁ = Harga rumah
- X₂ = Pertumbuhan Penduduk
- X₃ = Lokasi
- X₄ = Jumlah Fasilitas

Kemudian definisi operasional variabel penelitian tersebut adalah:

X1: Harga Rumah (Rupiah)

Harga rumah ditentukan oleh beberapa faktor-faktor seperti fasilitas yang ada pada rumah tersebut, dan jarak tempuh rumah dengan pusat kota dan pusat perdagangan. Adapun alat satuan yang diukur pada harga rumah yaitu rupiah.

X2: Pertumbuhan Penduduk (%)

Pertumbuhan penduduk merupakan salah faktor yang selalu berhubungan dengan meningkatnya jumlah permintaan akan perumahan pada Puri Sartika. Mulai dari tahun ke tahun jumlah penduduk terus meningkat. Dengan adanya peningkatan jumlah penduduk ini, maka semakin bertambah pula masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal. Pertumbuhan penduduk diukur dengan menggunakan alat satuan persen.

X3: Preferensi Lokasi (km)

Preferensi lokasi bermukim adalah selera atau kesukaan konsumen untuk memilih tinggal di lokasi tersebut. Lokasi dekat dengan tempat kerja, sekolah dan kampus, pusat keramaian/perdagangan, jauh dari ancaman kesehatan lingkungan (banjir/ polusi), serta mudah dijangkau dengan transportasi umum diukur dengan satuan km.

X4: Jumlah Fasilitas

Fasilitas adalah sarana yang tersedia untuk menunjang aktivitas sehari-hari. Fasilitas diukur dengan ketersediaan air bersih, ketersediaan daya listrik yang mencukupi untuk kebutuhan penyewa dan pembeli rumah, telepon, tersedianya tempat ibadah, tempat pendidikan, taman parkir dan taman bermain anak.

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah pemilik rumah yang ada di Perumahan Griya Sekar

Gading, Puri Sartika, Permata Savira, Trangkil Sejahtera dan Bukit Sukorejo sebanyak 832 orang.

Ukuran sampel dalam penelitian ini mengacu pada rumus Slovin (Umar, 2000:45):

$$n = \frac{N}{1 + N(moe)^2}$$

dimana:

- N = jumlah populasi;
- n = jumlah sampel diambil;
- moe = *margin of error* maksimum yang masih dapat ditoleransi sebesar 10 persen.

Berdasarkan rumus tersebut, maka jumlah sampel minimum yang digunakan adalah:

$$n = \frac{832}{1 + 832 \times (0.10)^2}$$

n = 89,27 dibulatkan menjadi 90

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada umumnya orang yang akan membeli lahan untuk membangun rumah akan selalu memulai dengan pertanyaan tentang lokasi dan lahan rumah tersebut. Hal itu dapat terjadi karena lokasi juga merupakan salah satu faktor penentu harga. Semakin strategis lokasi tempat yang ingin dibangun rumah, semakin mahal juga harga yang ditawarkan dari harga lahan tersebut. Di samping itu, lokasi lahan yang strategis juga dapat memudahkan seseorang untuk membuka lapangan pekerjaan dan usaha bisnis baru.

Firdaos (1997) menjelaskan bahwa permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang diantaranya adalah lokasi, pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas dan sarana umum, harga pasar rumah dan selera konsumen serta peraturan perundang-undangan. Berdasarkan fakta di lapangan, dapat dijelaskan pasar properti sangat terkait dan dipengaruhi oleh pertumbuhan jumlah penduduk atas rumah tangga, harga jual atau harga sewa.

Penelitian ini responden yang dijadikan subjek berjumlah 90 responden. Hasil pengujian hipotesis diperoleh dengan menggunakan analisis regresi berganda.

Fasilitas dalam penelitian ini diukur dengan ketersediaan air bersih, ketersediaan lahan parkir, tempat pembuangan sampah dan jaminan keamanan. Di dalam indikator fasilitas ini, responden memberikan nilai berapa persen ketersediaan air bersih yang disediakan oleh pihak pengembang. Responden yang menyatakan air bersih yang sangat tersedia dengan menilai ketersediaan air bersih 100% yaitu sebanyak 5 orang sebesar 5,6%, responden yang menyatakan air bersih tersedia dengan menilai ketersediaan air bersih 80,1%-90% sebanyak 10 orang sebesar 11,1%, responden yang menyatakan cukup tersedianya air bersih yang menilai sebesar 70,1%-80% sebanyak 48 orang sebesar 53,3%, responden yang menyatakan kurang tersedianya air bersih yang menilai 60,1%-70% sebanyak 24 orang sebesar 26,7%, sedangkan responden yang menyatakan tidak tersedianya air bersih yang menilai 50%-60% sebanyak 3 orang sebesar 3,3%.

Tabel 2. Ketersediaan Air bersih

No	Kategori	Frekuensi	%
1	100%	5	5,6
2	80,1%-90%	10	11,1
3	70,1%-80%	48	53,3
4	60,1%-70%	24	26,7
5	50,1%-60%	3	3,3
Jumlah		90	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2010

Tabel 3. Ketersediaan Lahan Parkir

No	Kategori	Frekuensi	%
1	100%	5	5,6
2	80,1%-90%	20	22,2
3	70,1%-80%	41	45,6
4	60,1%-70%	22	21,9
5	50,1%-60%	2	2,2
Jumlah		90	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2010

Dalam ketersediaan tempat pembuangan sampah, responden yang memberikan nilai sebesar 100% yaitu responden yang menyatakan sangat tersedianya tempat pembuangan sampah sebanyak 5 orang sebesar 5,6%, responden yang menyatakan tersedianya tempat pembuangan sampah dengan menilai 80,1%-90%.

Tabel 4. Ketersediaan Tempat Pembuangan sampah

No	Kategori	Frekuensi	%
1	100%	5	5,6
2	80,1%-90%	23	25,6
3	70,1%-80%	47	52,2
4	60,1%-70%	14	15,4
5	50,1%-60%	1	1,2
Jumlah		90	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2010

Dalam ketersediaan jaminan sistem keamanan, responden yang memberikan nilai sebesar 100% yaitu responden yang menyatakan sangat diutamakan sistem keamanan yang disediakan oleh pihak perumahan sebanyak 8 orang sebesar 8,9%, responden yang menyatakan diutamakan sistem keamanan dengan menilai 80,1%-90% sebanyak 17 orang sebesar 18,9%, responden yang menyatakan cukup diutamakan sistem keamanan yang menilai sebesar 70,1%- 80% sebanyak 44 orang sebesar 48,9%, responden yang menyatakan kurang diutamakan sistem keamanan yang menilai 60,1%-70% sebanyak 18 orang sebesar 20%, sedangkan responden yang menyatakan tidak diutamakan sistem keamanan yang menilai 50%-60% sebanyak 3 orang sebesar 3,3%.

Tabel 5. Jaminan Sistem Keamanan

No	Kategori	Frekuensi	%
1	100%	8	8,9
2	80,1%-90%	17	18,9
3	70,1%-80%	44	48,9
4	60,1%-70%	18	20
5	50,1%-60%	3	3,3
Jumlah		90	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2010

Hasil perolehan data fasilitas dengan menggunakan uji t menunjukkan bahwa fasilitas (X2) berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di kecamatan Gunungpati kota Semarang (Y).

Harga Rumah

Dalam indikator harga rumah, responden yang menilai harga rumah tipe 54 lebih dari Rp 291.000.000,00 yang ideal sebanyak 2,2%, sedang-

kan responden yang menyatakan harga rumah tipe 54 yang ideal berkisar Rp 281.000.000,00 – Rp 290.000.000,00 sebanyak 5,6%, responden yang menyatakan harga rumah tipe 54 yang ideal berkisar Rp 271.000.000,00 – Rp280.000.000,00 sebanyak 14,4%, responden yang mengatakan harga rumah tipe 54 yang ideal berkisar Rp 261.000.000,00- Rp270.000.000,00 sebanyak 33,3% dan responden yang menyatakan harga rumah tipe 54 yang ideal berkisar Rp250.000.000,00 – Rp 260.000.000,00 sebanyak 44,4%.

Tabel 6. Rumah Tipe 54

No	Kategori	Frekuensi	%
1	Lebih dari Rp291.000.000,00	2	2,2
2	Rp281.000.000,00 – Rp290.000.000,00	5	5,6
3	Rp271.000.000,00 – Rp280.000.000,00	13	14,4
4	Rp261.000.000,00 – Rp270.000.000,00	30	33,3
5	Rp250.000.000,00 – Rp260.000.000,00	40	44,4
Jumlah		90	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2010

Responden yang menilai harga rumah tipe 45 lebih dari Rp241.000.000,00 ideal sebanyak 0%, sedangkan responden yang menyatakan harga rumah tipe 45 yang ideal berkisar Rp 231.000.000,00 – Rp 240.000.000,00 sebanyak 11,1%, responden yang menyatakan harga rumah tipe 45 yang ideal berkisar Rp 221.000.000,00 – Rp230.000.000,00 sebanyak 12,2%, responden yang mengatakan harga rumah tipe 45 yang ideal berkisar Rp 211.000.000,00–Rp220.000.000,00 sebanyak 33,3% dan responden yang menyatakan harga rumah tipe 45 yang ideal berkisar Rp200.000.000,00 – Rp 210.000.000,00 sebanyak 43,3%.

Responden yang menilai harga rumah tipe 36 lebih dari Rp191.000.000,00 ideal sebanyak 3,3%, sedangkan responden yang menyatakan harga rumah tipe 36 yang ideal berkisar Rp 181.000.000,00 – Rp 190.000.000,00 sebanyak 7,8%, responden yang menyatakan harga rumah tipe 36 yang ideal berkisar Rp 171.000.000,00 – Rp180.000.000,00 sebanyak 22,2%, responden yang mengatakan

harga rumah tipe 36 yang ideal berkisar Rp 161.000.000,00–Rp170.000.000,00 sebanyak 41,1% dan responden yang menyatakan harga rumah tipe 36 yang ideal berkisar Rp150.000.000,00- Rp 160.000.000,00 sebanyak 25,6%.

Tabel 7. Rumah Tipe 45

No	Kategori	Frekuensi	%
1	Lebih dari Rp241.000.000,00	0	0
2	Rp231.000.000,00 – Rp240.000.000,00	10	11,1
3	Rp221.000.000,00 – Rp230.000.000,00	11	12,2
4	Rp211.000.000,00 – Rp220.000.000,00	30	33,3
5	Rp200.000.000,00 – Rp210.000.000,00	39	43,3
Jumlah		90	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2010

Tabel 8. Harga Rumah Tipe 36

No	Kategori	Frekuensi	%
1	Lebih dari Rp191.000.000,00	3	3,3
2	Rp181.000.000,00 – Rp190.000.000,00	7	7,8
3	Rp171.000.000,00 – Rp180.000.000,00	20	22,2
4	Rp161.000.000,00 – Rp170.000.000,00	37	41,1
5	Rp150.000.000,00 – Rp160.000.000,00	23	25,6
Jumlah		90	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2010

Responden yang menilai harga rumah tipe 21 lebih dari Rp141.000.000,00 ideal sebanyak 2,2%, sedangkan responden yang menyatakan harga rumah tipe 21 yang ideal berkisar Rp 131.000.000,00 – Rp 140.000.000,00 sebanyak 8,9%, responden yang menyatakan harga rumah tipe 21 yang ideal berkisar Rp 121.000.000,00 – Rp130.000.000,00 sebanyak 22,2%, responden yang mengatakan harga rumah tipe 21 yang ideal berkisar Rp 111.000.000,00–Rp120.000.000,00 sebanyak 27,8% dan responden yang menyatakan harga rumah tipe

21 yang ideal berkisar Rp100.000.000,00 – Rp 110.000.000,00 sebanyak 38,9%.

Tabel 9. Harga Rumah Tipe 21

No	Kategori	Frekuensi	%
1	Lebih dari Rp191.000.000,00	2	2,2
2	Rp181.000.000,00 – Rp190.000.000,00	8	8,9
3	Rp171.000.000,00 – Rp180.000.000,00	20	22,2
4	Rp161.000.000,00 – Rp170.000.000,00	25	27,8
5	Rp150.000.000,00 – Rp160.000.000,00	35	38,9
Jumlah		90	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2010

Dari data di atas menunjukkan harga rumah (X1) berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di kecamatan Gunungpati kota Semarang (Y). Koefisien regresi untuk variabel harga rumah adalah sebesar 0,949. Nilai koefisien yang positif menunjukkan bahwa harga rumah berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan di kecamatan Gunungpati kota Semarang (Y).

Pertumbuhan Penduduk

Jumlah penduduk kota Semarang dari tahun 2000-tahun 2007 termasuk dalam 5 besar Kabupaten/Kota yang mempunyai jumlah penduduk terbesar di Jawa Tengah. Pertumbuhan penduduk tersebut masih cukup erat kaitannya dengan daya tarik Kota Semarang sebagai ibukota Propinsi Jawa Tengah yang sekaligus sebagai pusat perekonomian dan pusat pendidikan Perkembangan penduduk selama 7 tahun terakhir ada kecenderungan untuk terus mengalami kenaikan, hal ini dapat dilihat dari tabel 10 di bawah.

Dengan semakin bertambahnya penduduk kota Semarang, maka semakin meningkat pula kebutuhan masyarakat dalam permintaan rumah untuk bertempat tinggal. Dengan demikian, pertumbuhan penduduk ini sudah pasti berpengaruh dalam permintaan rumah di kota Semarang khususnya.

Tabel 10. Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kota Semarang

Tahun	Jumlah Penduduk	Pertumbuhan (%)
(1)	(2)	(3)
2000	1.309.667	1,72
2001	1.332.320	0,98
2002	1.350.005	2,09
2003	1.378.193	2,09
2004	1.399.133	1,52
2005	1.419.478	1,45
2006	1.434.025	1,43
2007	1.453.549	1,2

Sumber: BPS (2009)

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini mencoba meneliti, apakah lokasi, fasilitas, harga rumah dan pertumbuhan penduduk mampu mempengaruhi permintaan rumah. Penelitian ini menggunakan empat variabel independen (lokasi rumah, fasilitas, harga rumah dan pertumbuhan penduduk) dan satu variabel dependen (permintaan perumahan). Hasil pengujian hipotesis diperoleh dengan menggunakan analisis regresi berganda. Adapun hasil daripada pengujian hipotesisnya yaitu:

1. Berdasarkan hasil pengujian hipotesis pertama menunjukkan bahwa harga rumah (X1) berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di kecamatan Gunungpati kota Semarang (Y). Koefisien regresi untuk variabel harga rumah adalah sebesar 0,949. Nilai koefisien yang positif menunjukkan bahwa harga rumah berpengaruh positif terhadap permintaan rumah di perumahan kecamatan Gunungpati kota Semarang. Koefisien regresi tersebut berarti setiap peningkatan harga rumah sebesar 0,949 akan menurunkan permintaan rumah, dengan asumsi variabel bebas yang lain konstan. Apabila harga rumah mengalami kenaikan, maka konsumen akan mempertimbangkan untuk memilih rumah tersebut, karena sebagian besar konsumen menginginkan harga rumah yang relatif murah dan harga rumah yang sesuai dengan tersedianya sarana dan prasarana yang dapat mendukung konsumen untuk tertarik

- membeli rumah pada perumahan yang berkaitan.
2. Berdasarkan hasil pengujian hipotesis kedua menunjukkan bahwa fasilitas (X2) berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di kecamatan Gunungpati kota Semarang (Y). Koefisien regresi X2 atau untuk variabel Fasilitas adalah sebesar 0,902. Nilai koefisien yang positif menunjukkan bahwa Fasilitas berpengaruh positif terhadap permintaan rumah di perumahan Kecamatan Gunungpati kota Semarang. Koefisien regresi tersebut berarti setiap peningkatan Fasilitas sebesar 0,902 akan menaikkan permintaan rumah, dengan asumsi variabel bebas yang lain konstan.
 3. Berdasarkan hasil pengujian hipotesis ketiga menunjukkan bahwa lokasi rumah (X3) berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di kecamatan Gunungpati kota Semarang (Y). Koefisien regresi X3 atau untuk variabel Lokasi adalah sebesar 0,924. Nilai koefisien yang positif menunjukkan bahwa Lokasi berpengaruh positif terhadap permintaan rumah di perumahan Kecamatan Gunungpati kota Semarang. Koefisien regresi tersebut berarti setiap peningkatan Lokasi sebesar 0,924 akan menaikkan permintaan rumah, dengan asumsi variabel bebas yang lain konstan. Sebagian besar konsumen memiliki pendapat mengenai lokasi perumahan, apabila lokasi tersebut jauh dari pusat keramaian kota tetapi masih dapat dijangkau oleh kendaraan bermotor dan bermobil serta terhindar dari ancaman banjir dan polusi tidak akan menjadi masalah asalkan dalam konteks harga yang murah.

Saran

1. Berdasarkan kesimpulan yang ditarik, maka dapat disarankan untuk meningkatkan permintaan konsumen terhadap perumahan dimana bukti empirik yang menunjukkan sebagian besar pemilik rumah memilih harga rumah yang menjadi pertimbangan utama adalah harga yang relatif murah. Bukti empirik ini membuktikan harga rumah menjadi hal yang utama dalam preferensi bermukim karena sebagian besar

pemilik rumah menginginkan harga yang relatif murah. Bukti empirik lain membuktikan juga bahwa konsumen dalam memilih perumahan memperhatikan bagaimana lokasi perumahan tersebut, karena sebagian besar konsumen dalam memilih perumahan ingin tinggal di daerah atau lokasi yang nyaman dan tidak beresiko seperti banjir dan polusi udara.

2. Bukti empirik kedua yang terkuat, yang dapat menunjukkan sebagian besar responden yang menjadi pertimbangan dalam memilih perumahan adalah fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Ini berarti fasilitas yang disediakan oleh pengembang berupa arus listrik, lahan parkir, air bersih, jaminan keamanan dan kenyamanan yaitu kebersihan harus didesain cukup tersedia untuk meningkatkan preferensi bermukim atau menarik konsumen untuk bermukim di perumahan tersebut, karena sebagian besar pihak pengembang perumahan belum begitu menyesuaikan harga rumah yang diberikan dengan fasilitas yang disediakan. Dalam hal memilih perumahan konsumen menginginkan agar pihak pengembang perumahan memperhatikan lebih lagi masalah fasilitas-fasilitas yang menyangkut kenyamanan dan keamanan perumahan.
3. Bukti empirik ketiga menunjukkan bahwa lokasi rumah menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih perumahan. Lokasi menjadi faktor terkuat ketiga karena sebagian konsumen masih memiliki pendapat, asalkan lokasi itu dapat dijangkau dengan menggunakan kendaraan bermotor dan bermobil tidak menjadi masalah tetapi dengan harga rumah yang murah. Hal ini dapat dijadikan pertimbangan oleh pihak pengembang kawasan perumahan untuk memiliki kebijakan dalam menentukan harga rumah dikemudian hari.

Sedangkan kalau faktor pertumbuhan penduduk sudah jelas diketahui bahwa penduduk Semarang tiap tahunnya bertambah sesuai dengan data yang ada, dan kebanyakan penduduknya berasal dari luar kota Semarang. Oleh karena itu agar pihak perumahan lebih baik lagi dalam mengolah lahan yang semakin lama semakin minim.

DAFTAR PUSTAKA

- AIREA (2001) *The Appraisal of Real Estate*, 12th Edition, Chicago.
- Algifari (2000) *Analisis Regresi: Teori Kasus dan Solusi*, Edisi II, Yogyakarta: BPFE.
- Anonim (1992) *Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1992. Tentang Perumahan dan Pemukiman*, Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia
- Anonim (2004) *Standar Penilaian Indonesia*. KPSI. Jakarta
- Arsyad. L. (1997), *Ekonomi Mikro Ikhtisar Teori dan Soal Jawab*, Edisi 2, Yogyakarta: BPFE.
- Badan Pusat Statistik (2007) *Jawa Tengah Dalam Angka*, Semarang
- Barret, G. V. dan Blair, J.P. (1998) *Real Estate Market and Feasibility Studies*. New York: Van Nortrand Reinhold
- Endaryono (2005) "Pengaruh Faktor Eksternalitas Pada Nilai Rumah", *Jurnal Survey dan Penilaian Properti*, Vol 16. September, Hal: 1-9
- Firdaus, A. (1997) "Permintaan dan Penawaran Perumahan", *Valuestate*, Vol. 007, Jakarta.
- Gujarati, D. (1995) *Ekonometrika Dasar*. Erlangga. Jakarta. Terjemahan: Edition. 55 – 75, Prentice Hall. Englewood Cliffs
- Ghozali, I. (2006) *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Hidayati, W. dan Harijanto, B. (2003) *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- Ismail (2004) "Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Jumlah Rumah yang Diminta di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta," *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 028, Jakarta
- Karsidi (2002) *Analisis Permintaan dan Penawaran Rumah Sederhana Di Kota Semarang*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang
- Kelana, S. (1996) *Teori Ekonomi Mikro*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Kinarso, Y.Y. (2004) "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana di Kotamadya Bandung", *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol 028, Jakarta
- Kuncoro, M. (2001) *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Mindra, A. (2000) "Pengaruh Faktor Eksternalitas Pada Nilai Rumah", *Jurnal Survey dan Penilaian Properti*. Vol 019. Jakarta: Yayasan Sebelas Lima Sembilan
- Nanga, M. (2001) *Makro Ekonomi-Teori Masalah, dan Kebijakan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Panudju (1999) *Pengadaan Perumahan Perkotaan dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung: Alumni.
- Raharjo, D.W.W. (2000) *Analisis Kombinasi Atribut Rumah sebagai Preferensi Konsumen dalam Membeli Rumah di Kota Surabaya*, Tesis S2, Program Pascasarjana. UGM. Yogyakarta (tidak dipublikasikan)
- Sidik, M. (2000) *Model Penelitian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*. Jakarta: Yayasan Bina Umat Sejahtera
- Soemantri, Y.L. (2005) "Kajian Pengaruh Lingkungan Kampus Terhadap Nilai Rumah (Studi Kasus Lingkungan Kampus UGM dan Lingkungan Kampus IKIP Yogyakarta)", *Jurnal Survey dan Penilaian Properti*, Vol 048, Jakarta: Yayasan Sebelas Lima Sembilan
- Sukirno, S.(2003) *Pengantar Teori Mikroekonomi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Surahman, D. (2006) *Analisis Permintaan Properti Perumahan di Kota Bogor*, Skripsi, Universitas Diponegoro, Semarang
- Sutiono, W. (2000) "Keputusan Konsumen Dalam Pembelian Produk TV Warna Digitec Di Kotamadya Semarang", *Jurnal Ekonomi & Bisnis*. Vol 1. No. 1
- Tjiptono, F. (1996) *Manajemen Jasa*, Yogyakarta: Andi Offset
- Udarto, A. (2005) "Penentuan Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Harga Rumah (Studi Kasus di Kodya Surakarta)", *Jurnal Survei dan Penilaian Properti*, Vol. September, Jakarta: Yayasan Sebelas Lima Sembilan