

ANALISIS PENGARUH HARGA, PENDAPATAN, LOKASI, DAN FASILITAS TERHADAP PERMINTAAN RUMAH SUBSIDI (Studi Kasus Perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan)

Luluk Nur Azizah
Universitas Islam Lamongan
Email : luluknurazizah_25@ymail.com

ABSTRACT

The nature of housing or residence does not only cover the house from the physical side of the building, but also covers all the supporting facilities both inside and outside. This study aims to analyze and find empirical evidence of the effect of prices, income, location, and facilities on the demand for housing houses of subsidies TAMBORA Lamongan. The population used in this study was the Head of the Family (KK) who occupied a house of subsidies in Planet Green Housing TAMBORA Lamongan as many as 485 households. While the sample used in this research is 100 respondents. The method used more precisely is to use Simple Random Sample. Using Multiple Regression Analysis Based on the results of the analysis, it shows that prices, revenues, location, and facilities influence the demand for houses on Planet Green TAMBORA. From the testing of the coefficient of determination, it is known that 77.2% of the variation that occurs in the home demand variable by customers is influenced by variables of price, income, location, and facilities. While the remaining 22.8% is influenced by other factors. Based on the results of this study, it was found that the facility factor had a significant influence on the demand for houses on Planet Green TAMBORA. It can be seen from the level of coefficients that affect the demand for housing facilities at 0.249; location of 0.231; income of 0.195; and the price is equal to 0.149.

Keywords: housing demand, house prices, income, location, facilities

Accepted: January 10 2019	Reviewed: March 09, 2019	Published: May 25 2019
------------------------------	-----------------------------	---------------------------

PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah tempat tinggal atau rumah. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai sarana investasi.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang. Terwujudnya kesejahteraan

masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak. Permintaan rumah merupakan refleksi sebuah penawaran dari pengembang. Dewasa ini fungsi rumah sedikit berubah, dengan semakin tingginya kebutuhan hidup manusia, serta persaingan dan gaya hidup yang mulai bergeser, menyebabkan waktu yang dipergunakan oleh manusia untuk bekerja semakin banyak, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat tinggal, saat ini rumah juga diharuskan dapat mendatangkan kepuasan dan manfaat lebih bagi pemiliknya seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, serta lingkungannya yang nyaman. Dengan

kata lain tidak sekedar tempat berteduh melainkan harus menjadi tempat tinggal yang layak, yang mampu menghilangkan atau mengurangi tekanan hidup yang tinggi. Khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah, namun demikian di Indonesia masih banyak masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) yang tidak memiliki rumah dan tentunya juga berpola pandang subsidi, yaitu rumah sebagai tempat tinggal.

Hakikat perumahan atau kediaman tidak hanya mencakup rumah dari sisi fisik bangunan, melainkan meliputi segala kelengkapan fasilitas pendukungnya baik yang ada dari dalam ataupun dari luar. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain (Wikipedia, 2018). Lebih lagi bila dilihat dukungan fasilitas dan aksesibilitas yang ada, sebagai contoh sistem keamanan lingkungan, sistem saluran air limbah, sarana jalan, jaringan listrik, jaringan telpon dan lain sebagainya (Komarudin, 1997). Maka faktor-faktor itulah yang menjadi pendorong atau yang mempengaruhi permintaan masyarakat untuk menentukan kepemilikan rumah yang harus disikapi oleh pengembang.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menemukan bukti empiris pengaruh harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas terhadap permintaan rumah Rumah subsidi (Studi Kasus Perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan)

Rumusan Masalah

1. Apakah ada pengaruh harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas secara parsial terhadap permintaan rumah Rumah subsidi (Studi Kasus Perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan)?
2. Apakah ada pengaruh harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas secara simultan terhadap

permintaan rumah Rumah subsidi (Studi Kasus Perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan)?

3. Manakah yang paling dominan pengaruhnya harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas terhadap permintaan rumah Rumah subsidi (Studi Kasus Perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan)?

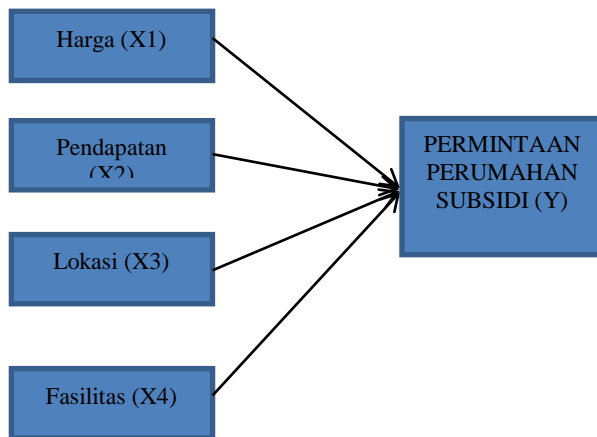
TINJAUAN PUSTAKA

Dari landasan teori diatas peneliti menggunakan 4 faktor yang dirasa penting untuk diteliti lebih lanjut dalam mempengaruhi permintaan rumah subsidi, yaitu faktor harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas. Terdapat kajian teori yang mendasarkan bahwa faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap sebuah permintaan rumah. Faktor pertama mengenai harga, seperti dalam Sadono Sukirno (2005) menyatakan bahwa harga mempunyai hubungan negatif terhadap permintaan suatu barang, apabila harga naik maka permintaan akan turun, dan sebaliknya. Faktor pendapatan juga berpengaruh terhadap permintaan, dalam teorinya Sadono Sukirno (2005) menyatakan bahwa pendapatan mempunyai pengaruh positif terhadap permintaan suatu barang. Apabila pendapatan meningkat maka permintaan barang yang dilakukan seorang individu cenderung akan meningkat pula, dan sebaliknya.

Awang Firdaos (1997) mengemukakan bahwa faktor lokasi dapat berpengaruh terhadap permintaan sebuah rumah, dinyatakan bahwa lokasi berpengaruh positif terhadap permintaan sebuah rumah. Semakin baik dan strategis letak sebuah rumah maka cenderung akan meningkat permintaan untuk rumah tersebut. Selain itu juga dikemukakan adanya faktor sarana prasarana/fasilitas yang penting dalam mempengaruhi permintaan akan sebuah rumah. Dinyatakan bahwa ada hubungan positif antara fasilitas dengan permintaan rumah, yaitu semakin baik penerapan sarana prasarana maka akan

semakin meningkatkan permintaan rumah oleh individu, dan sebaliknya.

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



Sumber : Data diolah
Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Kerangka Pemikiran Teoritis diatas menjelaskan bahwa Permintaan Perumahan Subsidi TAMBORA (Y) dipengaruhi oleh faktor Harga (X1), Pendapatan (X2), Lokasi (X3), dan Fasilitas (X4)

METODE PENELITIAN

Variabel Penelitian

Variabel Permintaan Rumah dalam penelitian ini, permintaan yang dimaksud adalah preferensi konsumen dalam membeli rumah pada perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan. Indikator yang akan digunakan dalam mengukur preferensi konsumen penghuni perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan adalah sebagai berikut (Dolly Andrian, 2004):

- Kesesuaian harga mendorong permintaan rumah.
- Kesesuaian lokasi mendorong permintaan rumah.
- Kesesuaian fasilitas mendorong permintaan rumah.

Variabel Harga dalam penelitian ini mencerminkan biaya yang dikeluarkan untuk membeli unit rumah subsidi di Perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan. Harga dapat dipersepsikan oleh konsumen, semakin baik persepsi konsumen terhadap harga rumah menunjukkan adanya manfaat rumah tersebut. Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan untuk menjelaskan variabel harga adalah:

- Kesesuaian harga dengan daya beli/kemampuan
- Kesesuaian harga dengan kualitas rumah
- Kesesuaian harga melalui uang muka yang ringan

Variabel pendapatan dalam penelitian ini adalah diukur dengan penghasilan per bulan responden. Variabel penghasilan ini tetap diukur dengan skala ordinal karena desain kuesioner tertutup yang telah menyediakan alternatif jawaban bagi responden dengan jumlah antara penghasilan tiap bulannya. Skor 1 adalah untuk responden yang menjawab penghasilan per bulannya < Rp 1,5 juta, skor 2 untuk jawaban penghasilan per bulan Rp 1,5 – 3 juta. Skor 3 diberikan untuk jawaban Rp 3,1 – 4,5 juta tiap bulan, dan skor 4 untuk responden yang menjawab penghasilan per bulannya > Rp 4,5 juta.

Variabel Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Dalam penelitian ini, variabel lokasi mengacu pada preferensi konsumen terhadap letak perumahan dan terkait dengan aksesibilitas. Indikator untuk variabel lokasi dalam penelitian ini adalah:

- Kemudahan dalam menuju lokasi rumah
- Kedekatan dengan pusat kota
- Keuntungan lokasi rumah yang bebas banjir

Variabel fasilitas dalam penelitian ini adalah segala perlengkapan fisik perumahan yang mampu memberikan kemudahan

kepada penghuni perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan dalam melakukan berbagai aktivitas sehingga kebutuhannya dapat terpenuhi. Indikator variabel fasilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Kelengkapan fasilitas yang disediakan pengembang
- b. Kesesuaian fasilitas dengan kebutuhan konsumen
- c. Fasilitas sebanding dengan biaya yang dikeluarkan

Populasi dan Sampel

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kepala Keluarga (KK) yang menempati rumah subsidi di Perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan yang berlokasi di Kelurahan Tambakboyo, Kecamatan tikung, Lamongan yaitu sebanyak 485 KK. Untuk mempermudah penelitian dalam mendapatkan data primer karena jumlah populasi yang sangat besar maka diperlukan penarikan jumlah sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang ada. Dari berbagai rumus yang ada, terdapat sebuah rumus yang dapat digunakan untuk menentukan besaran sampel yaitu rumus Slovin (1960) yang dikutip dari Sevilla (1994)

Dari hasil perhitungan tersebut sampel yang dihasilkan adalah 99,79, maka dibulatkan menjadi 100 responden. Sedangkan metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini dengan teknik sampling secara Unrestricted Random Sample yaitu sampel ditarik secara langsung dari populasi, populasi tidak terbagi atas subsample. Metode yang digunakan lebih tepatnya adalah menggunakan *Simple Random Sample* (Sampel Random Subsidi), yaitu dengan cara tiap unit populasi diberi nomor, kemudian sampel yang diinginkan ditarik secara random atau acak dari populasi tersebut.

HASIL

Hasil Analisis Regresi Berganda

Ringkasan hasil pengolahan data dengan menggunakan program *SPSS for Windows* versi

$$Y = 2,239 + 0,149 X_1 + 0,195 X_2 + 0,231 X_3 + 0,249 X_4$$

X_1 = Harga

X_2 = Pendapatan

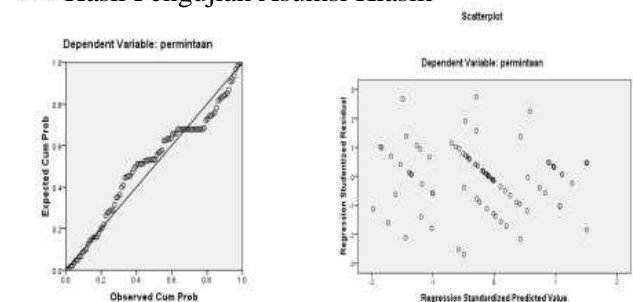
X_3 = Lokasi

X_4 = Fasilitas

Dari persamaan regresi di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Konstanta sebesar 2,239 menyatakan bahwa jika variabel independen dianggap konstan, maka rata-rata nilai permintaan rumah sebesar 2,239 satuan.
2. Koefisien regresi Harga sebesar 0,149 menyatakan bahwa setiap perubahan harga rumah sebesar 1000 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 149 satuan.
3. Koefisien regresi Pendapatan sebesar 0,195 menyatakan bahwa setiap perubahan pendapatan sebesar 1000 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 195 satuan.
4. Koefisien regresi Lokasi sebesar 0,231 menyatakan bahwa setiap perubahan lokasi sebesar 1000 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 231 satuan.
5. Koefisien regresi Fasilitas sebesar 0,249 menyatakan bahwa setiap perubahan fasilitas sebesar 1000 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 249 satuan.

Hasil Pengujian Asumsi Klasik



Gambar 2. Grafik Normal Probability Plot Grafik Scatter Plot

Hipotesis pertama yaitu faktor harga berpengaruh terhadap permintaan rumah subsidi di perumahan TAMBORA diterima. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Berdasarkan hasil analisis regresi dan uji t dapat diketahui bahwa harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah, hasil ini bertentangan dengan hukum permintaan, dikarenakan hasil yang didapat dilapangan menyatakan bahwa harga rumah di perumahan ini terbilang sudah murah bagi masyarakat golongan bawah Hipotesis kedua yaitu faktor pendapatan berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan TAMBORA. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Hasil penelitian menunjukkan hubungan antara pendapatan dengan permintaan rumah yaitu bahwa makin besar pendapatan yang diterima maka akan semakin meningkat pula keinginan konsumen untuk membeli rumah sebagai kebutuhan tempat tinggal yang nyaman.

Berdasarkan hasil analisis regresi dan uji t dapat diketahui bahwa pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di perumahan TAMBORA. Hipotesis ketiga yaitu faktor lokasi berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan TAMBORA. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa letak perumahan tersebut atau lokasi menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah. Hal ini mengindikasikan bahwa letak atau lokasi rumah di perumahan TAMBORA yang nyaman dan tenang dijadikan pilihan bagi konsumen untuk

mendapatkan tempat tinggal disana. tersebut.

Hipotesis keempat yaitu faktor fasilitas berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan TAMBORA. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sarana prasaran yang disediakan pengembang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah. Hal ini mengindikasikan bahwa kelengkapan fasilitas yang disediakan sebaiknya dapat sebanding dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh konsumen untuk membeli rumah di perumahan TAMBORA. Berdasarkan hasil analisis regresi dan uji t dapat diketahui bahwa fasilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Perumahan TAMBORA, dengan indikasi bahwa mereka memilih rumah TAMBORA dikarenakan harga yang murah, namun tetap harapan mereka fasilitas perlu diperbaiki lagi agar tidak terjadi keluhan-keluhan yang berkepanjangan.

Dengan adanya temuan bahwa fasilitas adalah variabel yang sangat berpengaruh terhadap permintaan rumah di perumahan TAMBORA Lamongan, maka dapat dikatakan bahwa permintaan rumah sangat dipengaruhi oleh fasilitas. Konsumen akan sangat mempertimbangkan fasilitas yang disediakan pengembang dikarenakan mereka memiliki daya beli dan beragam pilihan untuk memenuhi kebutuhan atas kebutuhan perumahan mereka. Oleh karena itu seiring berjalannya waktu sebaiknya pihak pengembang semakin banyak menawarkan variasi dari fasilitas yang lebih baik agar dapat mempermudah konsumen dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, terutama dalam memperbaiki fasilitas perumahan yang sudah ada agar lebih bermanfaat bagi konsumen. Hal ini perlu dilakukan melihat kenyataannya bahwa di perumahan TAMBORA masih sangat kurang dalam hal kelengkapan fasilitas.

Fakta ini dapat diperkuat dengan adanya keluhan-keluhan dari para konsumen perumahan yang telah dipaparkan pada tabel 1.7 di latar belakang masalah penelitian ini. Serta perlu dilakukan perbaikan fasilitas perumahan yang ada supaya minat masyarakat semakin meningkat terhadap perumahan TAMBORA.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari analisis sebelumnya adalah secara parsial dan individu variabel harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan, dilihat dari hasil uji t yang menghasilkan uji statistik sebesar *P value*, karena *P value* lebih kecil dari $\alpha = 0,05$. Dalam penelitian ini faktor fasilitas berpengaruh paling besar terhadap permintaan rumah di perumahan TAMBORA. Hal ini dapat dilihat dari besarnya koefisien dari fasilitas dalam mempengaruhi permintaan rumah yaitu 3,835; diikuti lokasi sebesar 3,338; pendapatan sebesar 2,836; dan harga sebesar 2,002.

Pengaruh keempat variabel tersebut terhadap permintaan rumah ini ternyata cukup besar, hal ini ditunjukkan dengan besarnya angka koefisien *adjusted R²* yang tinggi yaitu 0,772 atau 77,2% demikian tingkat perubahan permintaan konsumen atas rumah di perumahan TAMBORA dijelaskan oleh tingkat perubahan persepsi harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas, dan hanya 22,8% sisanya dipengaruhi faktor-faktor lain yang tidak terdapat dalam model.

Penelitian ini memiliki keterbatasan hanya menfokuskan pada variabel-variabel yang meliputi harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas saja, dan setelah dilakukan *survey* di lapangan ternyata masih dapat ditemukan variabel lain yang dapat mempengaruhi permintaan rumah di Perumahan TAMBORA Lamongan, seperti harga substitusi perumahan lain,

kemudahan mendapatkan pinjaman, ekspektasi harga rumah.

Atas dasar keterbatasan tersebut, untuk penelitian selanjutnya disarankan agar menambahkan variabel-variabel lain yang juga penting dalam mempengaruhi permintaan terhadap rumah. Serta disarankan penelitian selanjutnya dapat menggunakan definisi operasional dan metode analisis yang berbeda dari penelitian yang dilakukan sebelumnya, agar terdapat beragam/variasi hasil suatu penelitian

DAFTAR PUSTAKA

- Buku
- Dolly Andrian Firmandjaja. 2004. "Studi Empiris Keputusan Pembelian Rumah Pada PT. Karyadeka
- Gabriel G,1993, *Pengantar Metode Penelitian*, Alih Bahasa : Alimudin Tuwu. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia.
- Gujarati, Damodar. 2003. *Ekonometrika Dasar*. Terjemahan Sumarno Zain. Jakarta: Erlangga.
- Imam Ghozali. 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi. 1989. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta : LP3ES. Sugianto dkk. 2001. *Teknik Sampling*. Jakarta : Gramedia.
- Mudrajad Kuncoro. 2001. *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta : UPP AMY YKPN.
- Nanang Martono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Rajawali Pers. Sevilla, Consuelo G., Ochave, Jesus A., Punsalan, Twila G., Regala, Bella P., Uriarte,
- Sadono Sukirno. 2005. *Pengantar Teori Mikroekonomi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Jurnal

- Awang Firdaos. 1997. "Permintaan dan Penawaran Perumahan". *Jurnal Survey dan Penilaian*. Vol. 007. Jakarta.
- Hidayat. 1996. "Faktor-faktor Yang Dijadikan Pertimbangan Dalam Membeli Rumah di Sekitar Jabotabek". *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 06. Jakarta.
- I.B.N. Purbawijaya dan I Ketut Suputra. 2009. "Analisis Pengaruh Faktor-Faktor Dominan Terhadap Probabilitas Pembelian Rumah (Studi Kasus Perumahan Nuansa Hijau, Kec. Denpasar Utara)". *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*. Vol. 13, No. 1. Denpasar : FT UNUD.
- Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin. 2007. "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Subsidi Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah". *Jurnal Ekonomi Bisnis*. Yogyakarta : Penerbit UGM.
- Yudhi Brahmanto. 2009. "Pengaruh Karakteristik Pembeli Terhadap Pertimbangan Pembelian Unit Rumah di Perumahan Graha Famili". *Jurnal Ekonomi Bisnis*. Surabaya : FE UNAIR.