

SKRIPSI

**ANALISIS FAKTOR YANG DOMINAN YANG MEMPENGARUHI
PERMINTAAN RUMAH SEDERHANA SEHAT (RSH) TYPE 36 DI
KECAMATAN KURANJI KOTA PADANG**

*Diajukan sebagai Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S1)
pada Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi
Universitas Negeri Padang*



Oleh :

RICO FEBRIAN
BP. 2007/ 88876

**PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
2014**

PERSETUJUAN SKRIPSI

**ANALISIS FAKTOR YANG DOMINAN YANG MEMPENGARUHI
PERMINTAAN RUMAH SEDERHANA SEHAT (RSH) TYPE 36 DI
KECAMATAN KURANJI KOTA PADANG**

NAMA : RICO FEBRIAN

BP / NIM : 2007 / 88876

KEAHLIAN : PERENCANAAN PEMBANGUNAN

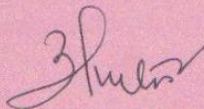
PRODI : EKONOMI PEMBANGUNAN

FAKULTAS : EKONOMI

Padang, Oktober 2014

Disetujui Oleh,

Pembimbing I



Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S
NIP. 19610502 198601 2 001

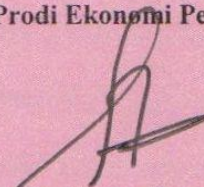
Pembimbing II



Drs. Akhirmen, M.Si
NIP. 19621105 198703 1 002

Diketahui Oleh :

Ketua Prodi Ekonomi Pembangunan



Drs. H. Ali Amis, M.S
NIP. 19591129 198602 1 001

PENGESAHAN SKRIPSI

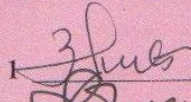
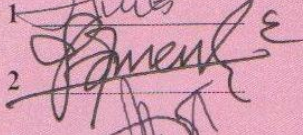
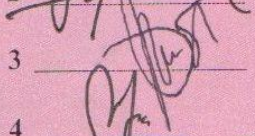
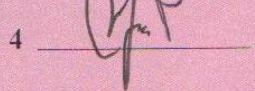
Dinyatakan Lulus Setelah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ekonomi Pembangunan
Universitas Negeri Padang

ANALISIS FAKTOR YANG DOMINAN YANG MEMPENGARUHI
PERMINTAAN RUMAH SEDERHANA SEHAT (RSH) TYPE 36 DI
KECAMATAN KURANJI KOTA PADANG

Nama : Rico Febrian
BP / NIM : 2007 / 88876
Keahlian : Perencanaan Pembangunan
Program Studi : Ekonomi Pembangunan
Fakultas : Ekonomi

Padang, Oktober 2014

Tim Penguji

No. Jabatan	Nama	Tanda Tangan
1. Ketua	: Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S	1 
2. Sekretaris	: Drs. Akhirmen, M.Si	2 
3. Anggota	: Doni Satria, SE. M.S.E	3 
4. Anggota	: Mike Triani, SE. MM	4 

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rico Febrian
Nim/ Tahun Masuk : 88876/2007
Tempat/ Tanggal Lahir : Padang/ 09 Februari 1989
Program Studi : Ekonomi Pembangunan
Keahlian : Perencanaan Pembangunan
Fakultas : Ekonomi
Alamat : Jalan Raya Balai Baru No 15 Padang
No. HP/telp. : 085669155528
Judul Skripsi : Analisis Faktor Yang Dominan Yang Mempengaruhi
Permintaan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Type 36
Di Kecamatan Kuranji Kota Padang

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis/skripsi saya ini, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana), baik di Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini merupakan gagasan, rumusan dan penilaian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan tim pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Karya tulis/skripsi ini sah apabila telah ditandatangani **Asli** oleh Tim Pembimbing, Tim Penguji dan Ketua Program Studi.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima **Sanksi Akademik** berupa pencabutan gelar yang diperoleh karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Padang, Mei 2014
Yang Menyatakan



Rico Febrian

Nim/Bp. 88876/2007

ABSTRAK

Rico Febrian (2007/88876) : Analisis Faktor Yang Dominan Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Type 36 Di Kecamatan Kuranji Kota Padang. Skripsi Program Studi Ekonomi Pembangunan. Fakultas Ekonomi. Universitas Negeri Padang. Dibawah Bimbingan Ibu Dr.Sri Ulfa Sentosa, MS dan Bapak Drs.Akhirmen,M.Si

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis (1) apakah harga rumah merupakan faktor dominan yang mempengaruhi permintaan rumah di kecamatan Kuranji, (2) apakah pendapatan rumah tangga merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah di kecamatan Kuranji, (3) apakah jumlah anggota keluarga merupakan faktor yang dominan yang mempengaruhi permintaan rumah di kecamatan Kuranji, (4) apakah faktor bencana merupakan faktor yang dominan yang mempengaruhi permintaan rumah di kecamatan Kuranji, (5) apakah pemilihan lokasi merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah di kecamatan Kuranji, (6) apakah investasi merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah di kecamatan Kuranji Kota Padang.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dan asosiatif yaitu penelitian yang mendeskripsikan variabel penelitian dan menemukan ada tidaknya pengaruh antara variabel bebas dan variabel terikat. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dengan teknik pengumpulan data wawancara, angket dan observasi. Analisis data yang digunakan adalah deskriptif dan analisis faktor.

Hasil penelitian adalah dari sebelas sub-indikator setelah dilakukan analisis faktor dan dengan melihat nilai korelasi yang tinggi dan besar dari 50% maka terdapat empat faktor yang dominan yang terdiri dari faktor lokasi nilai rotated component matrixnya > 0.5 dan nilai % of variance sebesar 24.04, variabel bencana nilai rotated component matrixnya > 0.5 dengan nilai % of variance sebesar 17.89, variabel investasi nilai rotated component matrixnya > 0.5 dan nilai % of variance sebesar 10.97, dan variabel harga nilai rotated component matrixnya > 0.5 dengan nilai % of variance sebesar 9.29 yang mempengaruhi permintaan rumah di kecamatan Kuranji Kota Padang.

Saran yang direkomendasikan dalam penelitian ini yaitu diharapkan pihak pengembang perumahan yaitu developer harus bisa menekan biaya pembangunan perumahan dan mencari lokasi yang strategis dan jauh dari bencana.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.wb

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah penulis panjatkan hanya kepada Allah (Subhanahu Wata'ala) yang telah memberikan kesehatan, kesabaran, kekuatan serta tak lupa juga ilmu pengetahuan yang Kau limpahkan. Atas perkenaan-Mu jualah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul ***“Analisis Faktor Yang Dominan Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Type 36 Di Kecamatan Kuranji Kota Padang ”***. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S dan Bapak Drs. Akhirmen, M.Si, selaku pembimbing I dan II yang telah memberikan bimbingan, saran, dan waktu untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S, Bapak Drs. Akhirmen, M.Si, Bapak Doni Satria, SE, M.SE,dan Ibu Mike Triani, SE, MM selaku Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan saran-saran beserta masukan untuk kesempurnaan penulisan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Yunia Wardi, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan fasilitas kuliah dan izin dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Drs. H. Alianis, M.S, selaku Ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk melakukan penelitian sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi.

4. Ibu Novya Zulva Riani, SE, M.Si, selaku Sekretaris Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk melakukan penelitian sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana ekonomi.
5. Dosen serta Staf Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan pengetahuan dan saran yang bermanfaat selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
6. Teristimewa penulis persembahkan buat Ibunda dan Ayahanda Tercinta serta seluruh keluarga yang telah memberikan kesungguhan doa, bantuan moril dan materil kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Rekan-rekan seperjuangan Ekonomi Pembangunan NR angkatan 2007.
8. Rekan-rekan seperjuangan pada Fakultas Ekonomi khususnya, dan Universitas Negeri Padang pada umumnya.

Semoga semua yang telah diberikan kepada penulis akan mendapat ridho dari Allah SWT. Penulis menyadari, walaupun sudah berusaha semaksimal mungkin masih ada kekurangan dalam penulisan skripsi. Untuk itu, penulis mohon maaf dan selalu mengharapkan informasi baik saran maupun kritik dari pembaca demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Akhir kata dengan kerendahan hati dan kekurangan yang ada, penulis berharap semoga skripsi ini mempunyai arti dan memberikan manfaat bagi pembaca.

Padang, November 2014
Penulis

RICO FEBRIAN
NIM: 88876/2007

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
BAB II KAJIAN TEORI, DAN KERANGKA KONSEPTUAL	
A. Kajian Teori.....	11
1.Konsep dan Teori Preferensi Konsumen.....	11
2.Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan.....	17
3.Elastisitas Permintaan.....	19
4.Pengertian dan Fungsi Rumah.....	22
5.Pengaruh Pendapatan Terhadap Permintaan.....	24
6.Pengaruh Harga Terhadap Permintaan	25
7.Pengaruh Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan.....	26
B. Temuan Penelitian Sejenis.....	31
C. Kerangka Konseptual.....	32
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	34
B.Tempat dan Waktu Penelitian.....	34
C.Populasi dan Sampel.....	34
D.Variabel Penelitian.....	36
E.Teknik Analisis Data.....	37

1.Analisis Deskriptif.....	37
2.Analisis Faktor	38
F. Defenisi Operasional	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.Hasil Penelitian.	42
1.Gambaran Umum Wilayah Penelitian	42
Sejarah Singkat Kecamatan Kuranji	42
2.Deskripsi Variabel Penelitian	43
a. Deskripsi Responden.....	43
b. Deskripsi Usia Responden.....	44
c. Deskripsi Harga Rumah	44
d. Deskripsi Pendapatan Rumah Tangga	46
e. Deskripsi Jumlah Anggota Keluarga	48
f. Deskripsi Faktor Bencana	49
g. Deskripsi Pemilihan Lokasi	51
h. Deskripsi Investasi	53
3. Hasil Analisis Faktor	54
a.Matrik Korelasi	54
b.Communalities	55
c.Penentuan Jumlah Faktor	58
B.Pembahasan	61
1.Harga	61
2.Bencana	63
3.Lokasi	64
4.Investasi	67
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
A.Simpulan	71
B.Saran	72

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Perkembangan Harga Rumah Sederhana.....	3
2. Distribusi Frekuensi Pendapatan Sepuluh Sampel Rumah Tangga.....	4
3. Persepsi Sepuluh Sampel Masyarakat Kecamatan Kuranji Terhadap Faktor Bencana	5
4. Perkembangan Jumlah Permintaan RSH di Kecamatan Kuranji	6
5. Tabel Usia Kepala Keluarga Masyarakat Kecamatan Kuranji	44
6. Distribusi Frekuensi Variabel Harga Rumah	45
7. Tabel Pendapatan Rumah Tangga Masyarakat Kecamatan Kuranji.....	47
8. Tabel Jumlah Anggota Keluarga Masyarakat Kecamatan Kuranji.....	49
9. Tabel Distribusi Frekuensi Variabel Bencana	50
10. Tabel Distribusi Frekuensi Variabel Pemilihan Lokasi	51
11. Tabel Distribusi Frekuensi Variabel Investasi	53
12. Tabel KMO and Bartlett's Test.....	54
13. Anti Image Matrice	55
14. Communalities	56
15. Total Variance Explained.....	59
16. Pemberian Nama Faktor	60

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Penurunan Kurva Permintaan	11
2. Kurva Permintaan.....	12
3. Perubahan Kurva Permintaan	16
4. Dampak Perubahan Pendapatan Konsumen	25
5. Kerangka Konseptual	33

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Uji Validitas dan Reliabelitas.....	91
2. Hasil Analisis Faktor	92
3. Tabel Distribusi Frekuensi Harga Rumah Sederhana	103
4. Tabel Distribusi Frekuensi Pendapatan Rumah Tangga	104
5. Tabel Distribusi Frekuensi Jumlah Tanggungan Keluarga...	106
6. Tabel Distribusi Frekuensi Faktor Bencana	107
7. Tabel Distribusi Frekuensi Faktor Lokasi	108
8. Tabel Distribusi Frekuensi Investasi	109

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang Masalah

Pembangunan kota merupakan kegiatan yang berkesinambungan dalam rangka pencapaian kemakmuran warganya. Masalah umum yang dihadapi oleh setiap kota adalah menyangkut peningkatan jumlah penduduk yang pesat dan terkonsentrasi dalam suatu tempat tertentu, sehingga daya dukung tanah dan lingkungan semakin berkurang.

Mengalirnya penduduk dari desa ke kota menyebabkan kota semakin padat penduduknya, namun kenaikan penduduk ini tidak seiring dengan peningkatan fasilitas kota terutama permukiman bagi pendatang baru. Kota menjadi tempat tumpuan bagi masa depan dan sejumlah manusia yang saling berkepentingan. Migrasi dari daerah pedesaan akan meningkat terus, baik dari segi jumlah maupun proporsinya.

Pada umumnya masalah yang lebih banyak timbul di daerah (UU Nomor 4 Tahun 1992) dikarenakan :

1. Pertambahan penduduk yang pesat, baik yang berasal dari pertambahan alamiah maupun perpindahan penduduk ke daerah perkotaan.

2. Masalah biaya pembangunan rumah di kota karena langkanya tanah perumahan, sehingga harga tanah menjadi mahal dan biaya konstruksi rumah pun menjadi tinggi.
3. Terbatasnya kemampuan ekonomi penduduk untuk membeli dan membangun rumah.

Seiring dengan perkembangan kota Padang, meningkat pula tuntutan untuk penyediaan fasilitas bagi kebutuhan mendasar masyarakat kota yaitu perumahan. kebutuhan perumahan bisa diartikan sebagai kewajiban bagi setiap keluarga untuk memiliki sebuah hunian yang layak huni yang didalamnya setiap aktifitas keluarga bisa dilaksanakan. Berdasarkan kenyataan pemerintah melaksanakan program pengadaan rumah rakyat yang pada awalnya dilaksanakan oleh PT Perumnas. Pada tahun-tahun selanjutnya pihak swasta ikut terlibat yang difasilitasi oleh Kredit Perumahan Rakyat. Ikut terlibatnya pihak swasta disebabkan pasar perumahan di Indonesia khususnya kota Padang memang cukup besar.

Salah satu kecamatan di kota Padang yang kebutuhan perumahannya cukup besar yaitu kecamatan Kuranji. Kecamatan Kuranji sendiri memang memiliki populasi masyarakat cukup besar. Dengan populasi yang cukup besar memang membutuhkan fasilitas dasar yang cukup banyak juga. Dengan jumlah 9 kelurahan yang terdiri dari Kelurahan Anduring, Pasar Ambacang, Lubuk Lintah, Ampang, Kalumbuk, Korong Gadang, Kuranji, Gunung Sarik, dan Sungai Sapih yang total penduduknya tahun 2011 saja berjumlah 129.688 meningkat cukup pesat dari tahun 2010 yang berjumlah 126.729 orang. Sedangkan jumlah rumah

tangga pada tahun 2011 saja berjumlah 29.294. Di kecamatan Kuranji sendiri banyak terdapat perumahan-perumahan baru yang menyediakan berbagai macam type. Masyarakat bebas memilih sesuai dengan kemampuan dan selera masing-masing. Seperti rumah dengan type 36 masyarakat bisa memilih desain dan ukuran rumah kepada developer. Di kecamatan Kuranji sendiri ada banyak perumahan seperti perumnas belimbing, perumahan taruko I sampai taruko IV, Vilaku indah I sampai III, Permatan Berlian, perumnas Asratek, perumnas Malvinas dsb.

Harga merupakan faktor penentu dalam permintaan akan suatu barang atau jasa. Semakin tinggi tingkat harga maka barang yang akan diminta akan semakin berkurang. Begitupun dengan rumah, harga rumah yang semakin lama semakin tinggi akan mempengaruhi terhadap jumlah permintaannya. Gambaran umum harga rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kota Padang dapat dilihat pada Tabel 1:

Tabel 1. Perkembangan Harga Rumah Sederhana Sehat (RSH) Type 36 di Kota Padang tahun 2000-2010

Tahun	Harga RSH (Rp)	Laju Pertumbuhan (%)
2000	36.000.000	-
2001	38.000.000	5,5
2002	40.000.000	5,26
2003	42.000.000	5
2004	44.000.000	4,76
2005	49.000.000	11,36
2006	52.000.000	6,12
2007	55.000.000	5,76
2008	55.000.000	-
2009	55.000.000	-
2010	55.000.000	-

Sumber : Bank BTN Cabang Padang, 2014

Berdasarkan Tabel 1, dapat dilihat bahwa harga rumah selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2000 saja, harga rumah sederhana sehat sebesar 36 juta, sedangkan tahun 2001 harga rumah sederhana sehat adalah 38 juta dengan laju pertumbuhan 5,5 %. Harga rumah paling tinggi terjadi pada tahun 2007-2010 yaitu mencapai 55 juta. Kemungkinan disebabkan oleh harga bahan baku dan upah tenaga kerja yang semakin tinggi.

Kemampuan untuk memiliki sebuah rumah oleh seorang individu dipengaruhi oleh tingkat pendapatannya. Semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang maka akan semakin tinggi pula kemampuan untuk memiliki suatu yang diinginkannya. Perkembangan tingkat pendapatan seseorang yang dihitung berdasarkan pendapatan rumah tangga di Kecamatan Kuranji dapat dilihat pada Tabel 2 :

Tabel 2. Distribusi Frekuensi Pendapatan Sepuluh Sampel Rumah Tangga di Kecamatan Kuranji

No	Pendapatan Rumah Tangga	Jumlah	Rata-rata Jumlah Anggota Keluarga
1	500.000-1.000.000	2	4
2	1.000.000-1.500.000	3	4
3	1.500.000-2.000.000	3	4
4	2.000.000-2.500.000	1	4
5	2.500.000-3.000.000	1	4

Sumber : Observasi awal terhadap pendapatan rumah tangga di kecamatan kuranji

Seperti terlihat pada Tabel 2, pendapatan rumah tangga di kecamatan Kuranji bervariasi. Tingkat pendapatan rumah tangga yang pendapatannya dari 500.000-1.000.000,- berjumlah 2 orang, sedangkan jumlah pendapatan tertinggi yaitu 2.500.000-3.000.000,- juga berjumlah 2 orang. Sedangkan pendapatan yang

banyak terdapat pada jumlah pendapatan 1.000.000-2.000.000,- yang masing-masing berjumlah 3 kepala keluarga dengan rata-rata jumlah anggota keluarga berjumlah 4 orang.

Salah satu faktor penyebab masyarakat ingin memiliki rumah di daerah kuranji karena menurut sebagian pendapat mereka daerah tersebut jauh dari bencana yang akhir-akhir ini menghantui masyarakat kota Padang. Untuk lebih jelasnya tabel berikut ini adalah tabel mengenai pendapat masyarakat kecamatan kuranji terhadap faktor bencana.

Tabel 3. Persepsi Sepuluh Sampel Masyarakat Kecamatan Kuranji Terhadap Faktor Bencana.

No	Pendapat Masyarakat	Jumlah	Rata-rata Jumlah Anggota Keluarga
1	Karena faktor Bencana	4	4
2	Bukan Karena Faktor Bencana	6	4

Sumber . Observasi Awal Terhadap Faktor Bencana di Kecamatan Kuranji, 2014

Pada tabel 3 terlihat bahwa 6 KK beralasan mereka tinggal dan memiliki rumah di Kecamatan Kuranji bukan karena faktor bencana, sedangkan KK yang memiliki rumah di kecamatan Kuranji karena faktor bencana berjumlah 6 KK. Sebagian masyarakat yang beranggapan tinggal dan memiliki rumah sederhana di kecamatan Kuranji yang bukan karena faktor bencana karena mereka berasumsi bahwa daerah kuranji memiliki potensi yang besar nantinya, itu terlihat dengan semakin menggeliatnya pembangunan di daerah pinggiran kota Padang tersebut.

Minat masyarakat terhadap perumahan sederhana sehat (RSH) type 36 cukup besar hal ini dapat dilihat dari perkembangan permintaan rumah sederhana

sehat (RSH) type 36 di kota Padang dari tahun ketahun. Pada tahun 2007 adalah tahun yang tertinggi jumlah permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 yaitu 1.886 dengan perkembangan penambahan jumlah permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 yaitu 248 unit. Hal ini disebabkan fungsi kota Padang sebagai kota pembangunan. Dan pada tahun 2003 terjadinya pengurangan permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kota Padang sebanyak yaitu hanya 732 unit permintaan rumah sederhana sehat (RSH). Hal ini diduga banyaknya masyarakat menginginkan permintaan rumah dengan type yang lebih besar sehingga mengurangi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kota Padang. Selanjutnya peningkatan permintaan rumah akan dihadapkan pada luas lahan tempat berpijaknya pembangunan rumah tempat tinggal.

Perkembangan jumlah permintaan rumah sederhana sehat (RSH) Type 36 ini yang diminati oleh masyarakat di kota Padang dapat dilihat pada Table 4 :

Tabel 4. Perkembangan Jumlah Permintaan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Type 36 Pada Kota Padang Tahun 2000-2010 (Unit)

Tahun	Jumlah Permintaan Rumah Sederhana sehat	Laju pertumbuhan (%)
2000	402	-
2001	631	56,9
2002	863	36,7
2003	732	-15,1
2004	913	24,7
2005	1.425	56,1
2006	1.638	14,9
2007	1.886	15,1
2008	545	-71,1
2009	301	-44,8
2010	500	66,1

Sumber : DPD REI Sumatera Barat, 2012

Pemilihan lokasi dan investasi merupakan faktor lainnya yang membuat masyarakat memilih rumah sederhana sehat sebagai pilihannya. Seperti lokasi, jika lokasi perumahan yang akan dibeli oleh masyarakat tidak memiliki/kurang akses sarana dan prasarana maka masyarakat akan berfikir dua kali untuk memilikinya, karena lokasi yang strategis dan akses yang memadai akan membuat nilai rumah tersebut akan naik dengan sendirinya. Begitupun dengan investasi, ada sebagian masyarakat yang membeli rumah sederhana sebagai investasi masa depan mereka, karena rumah tersebut bisa mereka kontrakan atau mereka jual kembali jika harga rumah tersebut lebih mahal dari yang mereka beli.

Berdasarkan latar belakang uraian diatas , penulis tertarik untuk mengangkat sebuah skripsi yang berjudul **“ANALISIS FAKTOR YANG DOMINAN MEMPENGARUHI PERMINTAAN RUMAH SEDERHANA SEHAT (RSH) TYPE 36 DI KECAMATAN KURANJI KOTA PADANG”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah harga rumah merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang ?
2. Apakah pendapatan rumah tangga merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang ?

3. Apakah jumlah anggota keluarga merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang ?
4. Apakah faktor bencana merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang ?
5. Apakah pemilihan lokasi merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang ?
6. Apakah investasi merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan di atas maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Harga rumah merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang.
2. Pendapatan rumah tangga merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang.

3. Jumlah anggota keluarga merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang.
4. Faktor bencana merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang.
5. Pemilihan lokasi merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang ?
6. Investasi merupakan faktor yang dominan mempengaruhi permintaan rumah sederhana sehat (RSH) type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang ?

D. Manfaat Penelitian

1. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
2. Sebagai rujukan bagi penulis lebih lanjut terutama yang berkaitan dengan permasalahan permintaan perumahan di kota Padang.
3. Sebagai bahan bagi pengembangan ilmu pengetahuan terutama ilmu ekonomi makro.
4. Sebagai bahan bacaan dilingkungan Universitas Negeri Padang pada Khususnya dan masyarakat pada umumnya, dan sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya.

BAB II

KAJIAN TEORI , KERANGKA KONSEPTUAL

DAN HIPOTESIS PENELITIAN

A. Kajian Teori

1. Teori Preferensi Konsumen

Menurut Pindyck dan Rubinfeld (2003:64), Preferensi konsumen adalah langkah dalam menemukan cara yang praktis untuk menggambarkan alasan-alasan orang lebih suka satu barang daripada barang lain.

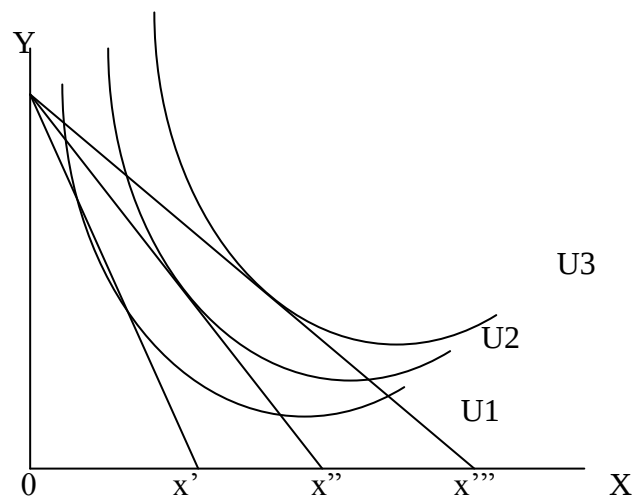
Teori ini menerangkan perilaku pembeli-pembeli di dalam menggunakan dan membelanjakan pendapatan yang dibelinya. Seorang konsumen yang rasional akan berusaha memaksimumkan kepuasan dalam menggunakan pendapatannya untuk membeli barang dan jasa. Tujuan ini ia harus membuat pilih-pilihan, yaitu menentukan jenis barang yang dibelinya dan jumlah barang yang dibelinya.

Teori konsumen merupakan teori yang mencakup perilaku konsumen dalam membelanjakan pendapatannya untuk memperoleh alat-alat pemuas kebutuhan, berupa barang ataupun jasa-jasa konsumsi. Teori konsumen menjelaskan bagaimana reaksi konsumen dalam kesediaannya untuk membeli sesuatu barang akan berubah jika jumlah pendapatan konsumen dan harga barang yang bersangkutan juga berubah. Fungsi utama barang dan jasa konsumsi adalah untuk memenuhi kebutuhan langsung pemakainya, dengan terpenuhinya kebutuhan konsumen tersebut akan menimbulkan kepuasan (satisfaction) bagi konsumen itu sendiri.

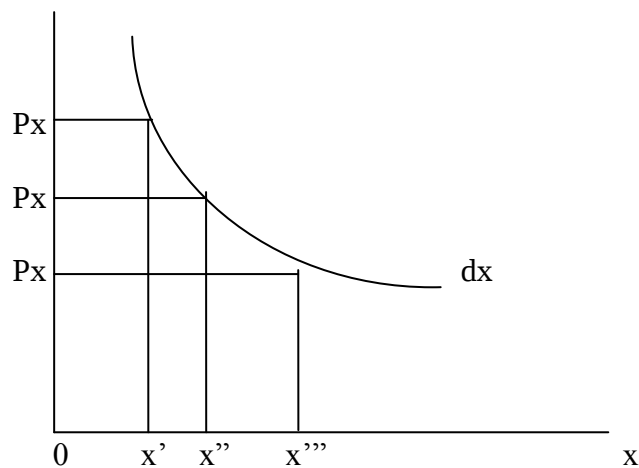
2. Derivasi Permintaan

Penurunan Kurva Permintaan Secara Grafik

Menurut Salvatore (2001:136) dengan nilai tertentu dari pendapatan konsumen dengan harga dari komoditi Y dapat diturunkan kurva permintaan konsumen terhadap komoditi X dari titik keseimbangan. untuk menjelaskan lebih jelasnya penurunan kurva permintaan yang dapat dilihat pada gambar 1.



(a)



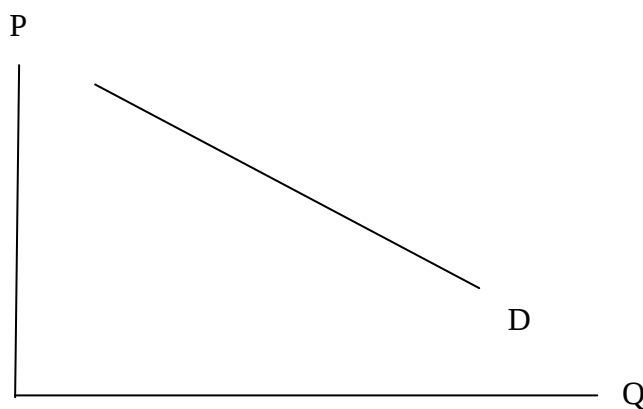
Gambar 1: Penurunan Kurva Permintaan Konsumen

Pada panel a, pilihan maksimisasi utilitas individu untuk barang x dan y ditunjukkan oleh tiga harga x yang menurun secara bertahap. Pada panel b, hubungan antara p_x dan x digunakan untuk membentuk kurva permintaan barang x . Kurva permintaan ini dapat digambarkan dengan asumsi bahwa harga barang Y dan tingkat pendapatan tetap konstan saat harga barang x bervariasi.

3. Pengaruh Harga Terhadap Permintaan

Permintaan adalah suatu kurva yang menggambarkan hubungan antara kuantitas suatu barang yang diminta konsumen pada berbagai tingkat harga barang tersebut *ceteris paribus*. Sepanjang kurva permintaan hanya harga dan kuantitas yang dapat berubah-ubah Arsyad, (2004:132).

Permintaan adalah banyaknya jumlah barang yang diminta pada suatu pasar tertentu dengan tingkat harga tertentu dengan tingkat pendapatan tertentu dan dalam periode tertentu. Sadono Sukirno (2002). Teori permintaan diturunkan dari teori perilaku konsumen, sehingga berbentuk kurva permintaan Sukirno, (2002:75).



Gambar 2 . Kurva Permintaan

Gambar 1 menunjukkan bahwa kurva permintaan berbentuk garis lurus yang miring dari kiri atas ke kanan bawah. Miringnya kurva permintaan tersebut menunjukkan adanya hukum permintaan, dan lurusnya kurva permintaan menunjukkan adanya anggapan bahwa yang berpengaruh terhadap jumlah barang yang diminta hanyalah tingkat harga.

Jika dalam teori permintaan yang dikemukakan Sukirno dengan anggapan bahwa yang berpengaruh terhadap jumlah barang yang diminta hanyalah tingkat harga, maka dalam permintaan rumah faktor harga tidak selalu menjadi tolak ukur masyarakat dalam membeli sebuah rumah. Ini dikarenakan banyak faktor yang lebih menentukan selain tingkat harga, seperti lokasi rumah, dan tingkat pendapatan.

Teori permintaan diturunkan dari perilaku konsumen dalam mencapai kepuasan maksimum dengan memaksimumkan kegunaan yang dibatasi oleh anggaran yang dimiliki. Hal ini tentu dapat dijelaskan dengan kurva permintaan, yaitu kurva yang menunjukkan hubungan antara jumlah maksimum dari barang yang dibeli oleh konsumen dengan harga alternatif pada waktu tertentu (*ceteris paribus*), dan pada harga tertentu orang selalu membeli jumlah yang lebih kecil bila mana hanya jumlah yang lebih kecil itu yang dapat diperolehnya.

Perubahan sepanjang kurva permintaan menurut Arsyad (2004:23-24) hubungan antara harga dengan kuantitas yang diminta adalah berbanding terbalik. Apabila harga naik maka kuantitas yang diminta turun dan

sebaliknya. Hubungan tersebut dinamakan “Hukum Permintaan”. Hubungan ini dapat dijelaskan oleh keadaan sebagai berikut:

- a. Apabila harga suatu barang naik, konsumen akan mencari barang pengganti (substitusi), barang pengganti tersebut akan dibeli apabila mereka menginginkan tingkat kepuasan yang lebih tinggi dari setiap rupiah yang dibelanjakan dari pada membeli barang yang pertama tersebut.
- b. Apabila harga naik, pendapatan merupakan kendala (pembatas) bagi pembeli yang lebih banyak.

Pada saat harga suatu komoditi meningkat maka permintaan terhadap barang tersebut akan turun. Untuk memenuhi kebutuhannya maka konsumen tersebut akan mencari barang pengganti dengan harga yang lebih murah.

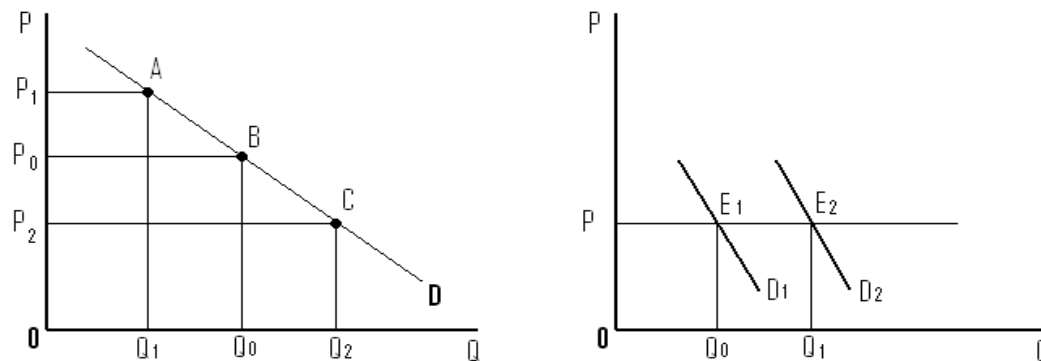
Terdapat dua model dasar permintaan yang berkaitan dengan harga, pertama adalah kenaikan harga menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap barang yang mengalami kenaikan harga (substitusi atau komplementer). Bila kenaikan harga suatu barang menyebabkan permintaan barang lain meningkat (hubungan positif), disebut barang substitusi (Nicholson, 2001:109-110).

Teori barang substitusi cukup relevan dalam menggambarkan permintaan rumah oleh konsumen, jika harga rumah naik maka permintaan akan rumah tersebut tidak akan mengalami penurunan, ini disebabkan karena rumah merupakan kebutuhan wajib mendasar bagi rumah tangga. Begitu juga jika harga rumah mengalami penurunan, faktor tersebut tidak akan cukup menentukan bahwa jika harga turun maka permintaan akan rumah tersebut naik.

Apabila harga turun maka orang mengurangi pembelian terhadap barang lain dengan menambah pembelian terhadap barang yang mengalami penurunan harga. Penurunan harga suatu barang menyebabkan penurunan permintaan barang-barang substitusinya, dimana barang substitusi adalah barang yang dapat berfungsi sebagai pengganti barang lain. Bila dua jenis barang saling melengkapi, penurunan harga salah satunya mengakibatkan kenaikan permintaan akan yang lainnya dan sebaliknya jika terjadi kenaikan harga salah satunya akan mengakibatkan penurunan permintaan terhadap barang yang lainnya. Bila kenaikan harga suatu barang menyebabkan permintaan barang lain menurun (hubungan negatif), maka disebut barang komplementer (Nicholson, 2001:110).

Dalam teori permintaan dikenal dua macam bentuk perubahan permintaan. Perubahan permintaan menurut Case dan Fair, (2002:85) dibedakan atas:

- a. Pergerakan sepanjang kurva permintaan yaitu yang memperlihatkan jumlah barang yang diminta oleh seorang konsumen/ masyarakat pada berbagai tingkat harga dalam periode waktu tertentu dengan asumsi *ceteris paribus*. Perubahan harga akan menyebabkan terjadinya perubahan permintaan sepanjang kurva demand.
- b. Pergeseran kurva permintaan yaitu yang menyebabkan pergeseran kurva demand ke kiri atau ke kanan karena berubahnya faktor-faktor selain harga barang tersebut atau *ceteris paribus*.



Gambar 3 :Perubahan Kurva Permintaan

a.Pergeseran Sepanjang Kurva Permintaan b. Pergeseran Kurva Permintaan

Pada gambar (a) perubahan harga akan menyebabkan perubahan permintaan yang terjadi sepanjang kurva permintaan. Misalnya pada harga P_0 jumlah barang yang diminta adalah Q_0 , jika terjadi kenaikan harga dari P_0 ke P_1 maka jumlah barang yang diminta akan berkurang dari Q_0 menjadi Q_1 , begitupun sebaliknya bila terjadi penurunan harga. Dalam ilmu ekonomi disebut dengan *change of demand*, yaitu perubahan jumlah barang yang diminta yang disebabkan karena terjadinya perubahan harga sepanjang kurva permintaan ini.

Pergeseran kurva permintaan akan terjadi apabila faktor-faktor *ceteris paribus* mengalami perubahan. Seperti pada gambar (b), misalnya pada harga tertinggi P_0 jumlah barang yang diminta adalah Q_0 jika kemudian terjadi kenaikan pergeseran kurva permintaan dari D_0 ke D_1 dan jumlah barang yang diminta akan meningkat menjadi Q_0 menjadi Q_1 . Dalam ilmu ekonomi hal ini dikenal dengan *shift in demand* yaitu perubahan merupakan titik kepuasan optimum lagi bagi konsumen yang bersangkutan.

a. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan

Para ekonom mempunyai pengertian yang khusus dari istilah “Permintaan”. Permintaan menurut Nicholson (2001:10) adalah model yang menggambarkan bagaimana harga suatu barang ditentukan oleh perilaku individu-individu yang membeli barang. Sedangkan menurut Case dan Fair (2002:82) permintaan adalah hubungan yang menggambarkan berapa banyak produk tertentu yang hendak dibeli pada harga yang berbeda-beda.

Berdasarkan konsep permintaan di atas, dapat disimpulkan bahwa permintaan merupakan kemampuan pembeli untuk membeli berbagai kuantitas barang sesuai dengan tingkat harga yang berlaku. Menurut Arsyad (2004:23-24) hubungan antara harga dengan kuantitas yang diminta adalah berbanding terbalik. Apabila harga naik maka kuantitas yang diminta turun dan sebaliknya. Hubungan tersebut dinamakan “Hukum Permintaan”.

Hubungan ini dapat dijelaskan oleh keadaan sebagai berikut :

- 1.) Apabila harga suatu barang naik, konsumen akan mencari barang pengganti (substitusi), beli pengganti tersebut akan dibeli apabila mereka menginginkan tingkat kepuasan yang lebih tinggi dari setiap rupiah yang dibelanjakan dari pada membeli barang yang pertama tersebut.
- 2.) Apabila harga naik, pendapatan merupakan kendala (pembatas) bagi pembeli yang lebih banyak.

Berdasarkan teori yang telah dikemukakan para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan yang negatif antara harga dengan jumlah barang yang diminta apabila harga naik maka jumlah barang yang diminta turun dan sebaliknya, apabila harga turun maka jumlah barang yang diminta akan turun.

Permintaan seseorang atau suatu masyarakat atas suatu barang ditentukan oleh beberapa faktor. Dimana faktor-faktor tersebut antara lain (Case dan Fair, 2002:81):

- 1) Harga barang itu sendiri
- 2) Harga barang substitusi
- 3) Pendapatan masyarakat
- 4) Corak distribusi pendapatan dalam masyarakat
- 5) Cita rasa masyarakat (selera)
- 6) Jumlah penduduk
- 7) Ramalan mengenai masa yang akan datang

1) Harga Barang Itu Sendiri

Dalam hukum permintaan dijelaskan sifat hubungan antara permintaan suatu barang dengan tingkat harganya. Hukum permintaan pada hakikatnya merupakan suatu hipotesis yang menyatakan: makin rendah harga suatu barang maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Sebaliknya, makin tinggi harga suatu barang maka makin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Dalam permintaan rumah, harga rumah tidak terlalu dominan pengaruhnya terhadap permintaan baik jika harganya murah atau mahal orang akan membeli juga rumah tersebut.

2) Harga Barang Substitusi

Barang substitusi adalah barang yang dapat menggantikan barang lain, bila harga salah satunya naik, permintaan akan yang lainnya naik.

3) Pendapatan

Pendapatan juga mempengaruhi corak permintaan terhadap berbagai jenis barang. Pendapatan adalah jumlah semua upah, gaji, laba,

pembayaran bunga, sewa dan bentuk-bentuk perolehan lain rumah tangga dalam satu periode tertentu. Selera Konsumen

Selera mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap keinginan konsumen untuk membeli barang-barang.

4) Jumlah Penduduk

Pertambahan penduduk tidak dengan sendirinya menyebabkan pertambahan permintaan. Tetapi biasanya pertambahan penduduk diikuti oleh perkembangan dalam kesempatan kerja. Dengan demikian lebih banyak orang yang menerima pendapatan dan ini menambah daya beli dalam masyarakat. Pertambahan daya beli ini akan menambah permintaan.

5) Ekspektasi

Jika konsumen memprediksi akan adanya kenaikan harga suatu barang dimasa yang akan datang, maka permintaan terhadap barang tersebut meningkat.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa permintaan terhadap komoditi dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri, harga barang substitusi, pendapatan masyarakat, corak distribusi pendapatan dalam masyarakat, selera, jumlah penduduk dan ekspektasi. Terdapat hubungan yang negatif antara harga dengan permintaan suatu komoditi, apabila harga naik maka permintaan suatu komoditi turun dan sebaliknya.

b. Elastisitas Permintaan

Salah satu pokok penting dalam fungsi permintaan dan penawaran adalah derajat kepekaan atau elastisitas jumlah barang yang diminta atau yang ditawarkan karena terjadinya perubahan salah satu faktor yang mempengaruhinya. Menurut Nicholson (2002:132) elastisitas adalah ukuran persentase perubahan suatu variabel yang disebabkan oleh 1 persen perubahan variabel lainya.

Menurut Nicolson (2002:133-144) jenis-jenis dari elastisitas permintaan adalah sebagai berikut:

1) Elastisitas Harga dari Permintaan

Elastisitas harga permintaan adalah persentase perubahan jumlah yang diminta atas suatu barang yang disebabkan oleh perubahan harga barang itu sebesar 1 persen. Elastisitas harga dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$E_{Q,P} = \frac{Q_1 - Q_2}{Q} : \frac{P_1 - P_2}{P}$$

$$E_{Q,P} = \frac{\Delta Q}{Q} : \frac{\Delta p}{p}$$

$$E_{Q,P} = \Delta Q / \Delta P \times P / Q \dots\dots\dots(1)$$

Dimana :

$E_{q,p}$ = Elastisitas harga dari permintaan
 ΔQ = Perubahan kuantitas yang diminta
 ΔP = Perubahan harga
 P = Harga barang
 Q = Jumlah Barang yang Diminta

2) Elastisitas Pendapatan dari Permintaan

Elastisitas pendapatan dari permintaan adalah persentase perubahan kuantitas suatu barang yang diminta sebagai respon atas perubahan

pendapatan sebesar 1 persen. Elastisitas pendapatan dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$EQ,I = \frac{Q_1 - Q_2}{Q} : \frac{I_1 - I_2}{I}$$

$$EQ,I = \frac{\Delta Q}{Q} : \frac{\Delta I}{I}$$

$$EQ,I = \Delta Q / \Delta I \times I / Q \dots \dots \dots (2)$$

Dimana:

EQ,I = Elastisitas pendapatan dari permintaan

ΔQ = Perubahan kuantitas barang yang diminta

ΔI = Perubahan pendapatan

P = Harga barang

Q = Jumlah Barang yang diminta

Secara umum, menurut Sukirno (2002:111) faktor-faktor yang mempengaruhi elastisitas permintaan adalah sebagai berikut:

- 1) Tingkat kemampuan barang lain untuk menggantikan barang yang bersangkutan.
- 2) Persentase pendapatan yang akan dibelanjakan untuk membeli barang yang bersangkutan.
- 3) Jangka waktu dan atau rentang waktu dimana permintaan suatu barang yang bersangkutan dianalisis.

Berdasarkan faktor di atas bahwa sesuatu barang mempunyai banyak barang pengganti permintaannya cenderung bersifat elastis yaitu perubahan harga yang kecil saja akan menimbulkan perubahan yang besar terhadap permintaannya. Sebaliknya, permintaan terhadap barang yang tidak banyak mempunyai barang pengganti adalah bersifat tidak elastis. Dari uraian tersebut dapatlah disimpulkan bahwa makin banyak jenis barang pengganti atas suatu barang, makin elastis sifat permintaannya.

Jika dihubungkan dengan permintaan rumah sederhana, maka teori Sukirno tersebut cukup menggambarkan bahwa jika pendapatan dan tingkat kemampuan seseorang tinggi maka mereka bisa memilih rumah dengan type yang lebih besar untuk mereka tempati nantinya.

Dan makin lama jangka waktu dimana permintaan itu dianalisis makin elastis sifat permintaan sesuatu barang. Dalam jangka waktu yang singkat permintaan bersifat tidak elastis karena perubahan-perubahan yang baru terjadi dalam pasar belum diketahui oleh para pembeli. Dalam jangka panjang pembeli dapat mencari barang pengganti atas sesuatu barang yang mengalami kenaikan harga dan ini akan banyak mengurangi permintaan atas barang tersebut. Oleh karena itu, dalam jangka panjang permintaan sesuatu barang bersifat elastis. (Sukirno, 2002:112).

4. Pengertian dan Fungsi Rumah

Rumah atau perumahan (papan) merupakan kebutuhan dasar yang harus dalam keadaan yang paling sederhana. Pengertian rumah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang rumah dan permukiman Indonesia yang tertuang dalam Bab 1 pasal 1 yang berbunyi :

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau tempat hunian dan tempat membina keluarga.
 - b. Rumah adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.
- a. Hakekat Rumah Bagi Manusia

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup dengan cara menutup diri dari lingkungannya yang mempunyai hubungan horizontal terhadap lingkungan alam, tempat hidup, serta satu kesatuan structural secara harmonis yang mempunyai hubungan vertical pada Tuhan Yang Maha Esa. Oleh sebab itu dari pengertian dasar tersebut maka harus tampak serta terwujud dalam rumah, agar dapat member arti dalam kehidupan manusia. Rumah disini tidak dilihat sebagai benda dan sarana hidup, tetapi sebagai satu proses bermukim yaitu kehidupan manusia dalam menciptakan ruang hidup dilingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

b. Rumah Dalam Rangka Pemenuhan Dasar

Rumah merupakan salah satu permasalahan yang terus berkelanjutan, bahkan terus menerus meningkat permintaannya seiring dengan pertumbuhan penduduk serta dinamikanya. Di dalam pembangunan nasional, rumah merupakan salah satu unsure dasar kesejahteraan rakyat disamping pangan dan sandang, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sector-sektor pembangunan lain, maka dari itu masalah rumah harus ditangani secara mendasar untuk kepentingan jangka panjang demi kelangsungan hidup. Selain itu rumah juga berfungsi sebagai pembentukan moral dan pendidikan penghuninya dan anggota keluarga lainnya.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sebuah rumah disebut layak bila ada keterpaduan yang serasi antara :

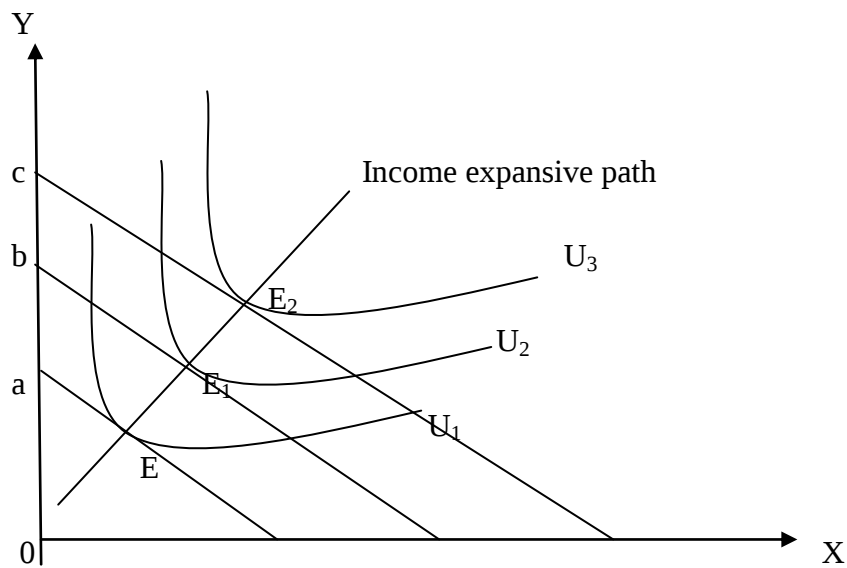
- a. Perkembangan rumah dan penghuninya artinya rumah bukan hasil akhir yang tetap tetapi proses yang berkembang.

- b. Rumah dengan lingkungan (alam) sekitarnya, artinya lingkungan rumah dan lingkungan sekitarnya terjaga selalu baik
- c. Perkembangan rumah dan perkembangan kota, artinya kota yang dituntut makin global dan urbanisasi memberi manfaat positif bagi kemajuan warga kota dirumah masing-masing.
- d. Perkembangan antar kelompok warga dengan standar layak sesuai keadaan dan tuntutan masing-masing kelompok, artinya tiap kelompok warga punya kesempatan sama untuk berkembang sesuai dengan tuntutan yang ditetapkan sendiri.
- e. Standar fisik dan dukungan untuk maju bagi penghuni artinya standar fisik rumah penting dalam menentukan seperti peningkatan produktifitas yang diberikannya terhadap mobilitas penghuni/pemiliknya dalam kegiatannya. (Undang-Undang No 4 Tahun 1992).

5. Pengaruh Pendapatan Terhadap Permintaan

Menurut Case and Fair (2002:63), pendapatan adalah jumlah semua upah, gaji, laba, pembayaran bunga, sewa dan bentuk penghasilan lain yang diterima oleh suatu rumah tangga pada periode waktu tertentu. Dengan demikian, pendapatan adalah ukuran aliran: kita harus menentukan periode waktu untuknya, misalnya per bulan atau per tahun.

Untuk lebih jelasnya mengenai pengaruh pendapatan terhadap permintaan dapat dilihat dalam gambar 6 yang membahas mengenai dampak perubahan pendapatan konsumen yang dapat memaksimumkan kepuasan.



Gambar 6 : Dampak Perubahan Pendapatan Konsumen

Pada gambar 6 dapat disimpulkan bahwa pada waktu pendapatan adalah Y, garis anggaran pengeluaran adalah garis a. Dengan demikian E adalah keseimbangan yang menggambarkan pemaksimalan kepuasan. Selanjutnya misalkan pendapatan naik ke Y_2 dan ini menyebabkan garis anggaran pengeluaran telah menjadi garis b. Keseimbangan yang baru adalah E_1 . Pertambahan pendapatan lebih lanjut memindahkan keseimbangan ke E_2 . Garis pendapatan konsumsi adalah garis yang bermula dari titik origin (0) dan melalui titik-titik keseimbangan E, E_1 , E_2 , dan seterusnya. Jika pendapatan meningkat maka permintaan akan suatu barang cenderung meningkat pula, seperti pada rumah. Jika pendapatan meningkat masyarakat lebih memilih rumah yang lebih besar dan lebih nyaman lokasinya untuk ditempati. Misalnya rumah dengan type 72, 120, dan seterusnya.

6. Pengaruh Harga Terhadap Permintaan

Penetapan harga sebenarnya cukup kompleks dan rumit. Menurut para ahli bahwa harga, nilai dan faedah yang merupakan konsep-konsep yang sangat berkaitan. Utility adalah atribut suatu produk yang dapat memuaskan kebutuhan. Sedangkan nilai adalah ungkapan secara kualitatif tentang barang untuk dapat menarik barang lain dalam pertukaran.

Menurut Gilarso (1994:109), harga merupakan gejala ekonomi yang sangat penting dan sangat mempengaruhi masyarakat dalam menentukan jumlah barang yang akan di konsumsinya, karena setiap barang yang faktor-faktor penentu tidak bebas mempengaruhi harga.

Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa harga merupakan suatu jumlah yang dibayarkan untuk mendapatkan suatu barang dan jasa yang diukur dengan uang dimana harga tersebut terbentuk berdasarkan mekanisme pasar. Selain itu harga juga merupakan kemampuan suatu komoditi atau barang untuk ditukar dengan barang lain.

Menurut Rosidin (2003:237) harga adalah suatu penilaian yang pada tingkat itu barang yang bersangkutan dapat ditukarkan dengan sesuatu yang lain apapun bentuknya. Berdasarkan Teori dapat diketahui bahwa harga merupakan salah satu faktor penentu dalam pembelian akan suatu barang atau jasa. Sama halnya dengan rumah salah satu faktor penentu dalam pembelian rumah oleh konsumen yaitu harga.

7. Pengaruh Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Barang

Menurut Sukirno (2002:83), penambahan penduduk tidak dengan dirinya menyebabkan penambahan permintaan. Tetapi biasanya penambahan penduduk

diikuti oleh perkembangan dalam kesempatan kerja, dengan demikian lebih banyak orang yang menerima pendapatan dan ini menambah jumlah daya beli ini akan menambah permintaan.

Teori penduduk Malthus (dalam Rosyidi 2003:88), *The Law Of Diminishig Return* membicarakan masalah tenaga kerja sebagai input proses produksi. Salah satu pendapat Malthus yang paling masyhur adalah bahwa apabila penduduk dibiarkan saja maka jumlahnya akan berkembang secara deret ukur, sedangkan alat-alat pemuas kebutuhan manusia pun berkembang tetapi melalui jalur deret hitung (1,2,3.....). dalam pandanganya, Malthus menyatakan :

- a Jumlah penduduk akan selalu bertambah dengan bertambahnya alat-alat pemuas kebutuhan.
- b Jumlah penduduk dibatasi dengan tersedia atau tidaknya alat-alat pemuas kebutuhan.
- c Perkembangan jumlah penduduk dapat dihambat dengan dua check yaitu : (a) positive check yaitu antara lain terdiri dari penyakit, bencana kelaparan dsb.
- (b) repseive atau preventive check yang berbentuk penundaan perkawinan, moral restrain (pengekangan moral) seperti keluarga berencana.

Jadi penduduk dalam perkembangan bisa dianggap sebagai pemicu pembangunan dan dapat pula dianggap sebagai penghambat pembangunan jika terlalu banyak pertambahannya. Jumlah penduduk yang mendiami suatu daerah dipengaruhi oleh 3 faktor yaitu kelahiran, tingkat kematian, dan migrasi, atau pertambahan penduduk. Dengan demikian semakin besar pertambahan penduduk pada suatu daerah maka akan semakin besar pula permintaan akan suatu barang atau komoditi.

8. Pemilihan Lokasi

Teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang (spatial order) kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber-sumber yang potensial, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap keberadaan berbagai macam usaha atau kegiatan lain baik ekonomi maupun social (Ibrahim,1998). Pengertian teori lokasi yang lainnya adalah suatu penjelasan teoritis yang dikaitkan dengan tata ruang dari kegiatan ekonomi. Hal ini selalu dikaitkan pula dengan alokasi geografis dari sumber daya yang terbatas yang pada gilirannya akan berpengaruh dan berdampak terhadap lokasi berbagai aktivitas baik ekonomi maupun sosial (Nitisemito & Umar, 2004)

Sebagian besar dasar teori ekonomi diasumsikan membatasi ruang dan jarak. Beberapa ahli ekonomi telah mengetahui pentingnya arti lokasi tetapi tidak banyak yang berusaha untuk memperkenalkan modal lain dengan beberapa variabel secara teoritis. Dan sebagian lagi menganggap bahwa keterangan lokasi yang membutuhkan analisis yang kuat serta tata cara yang diterapkan untuk dimengerti, terutama dari segi tingkah laku usaha. Alfred Weber adalah seorang ahli yang mengemukakan teori lokasi dengan pendekatan ekonomi. Namun ia merupakan penerus Wilhem Lounhart (1882-1885) yang menunjukkan bagaimana mengoptimalkan lokasi dengan menyerderhanakan hanya dua sumber material dan satu pasar yang disajikan dalam bentuk locational triangle (Ukas,2004).

9. Investasi

Investasi secara umum diartikan sebagai keputusan mengeluarkan dana pada saat sekarang ini untuk membeli aktiva rill (rumah, tanah, mobil dsb), atau aktiva keuangan (saham, obligasi) dengan tujuan untuk mendapatkan penghasilan

yang lebih besar dimasa yang akan datang. Investasi berbeda dengan tabungan karena tabungan memiliki motif konsumtif. Penyisihan pendapatan sekarang kedalam tabungan adalah dengan tujuan untuk memungkinkan penabung memanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya yang lebih besar di masa yang akan datang. (Harming 2010:5)

Investasi selalu berhadapan dengan resiko ketidakpastian karena pengeluaran dilakukan pada saat sekarang, sedangkan manfaatnya baru akan diterima dalam jangka waktu yang akan datang. Masa yang akan datang berhadapan dengan berbagai perubahan seperti perubahan nilai tukar rupiah, tingkat bunga, ekonomi, sosial dan keamanan.(Harming 2010: 36).

Berdasarkan teori investasi maka investasi dalam bentuk rumah dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dimasa yang akan datang, tetapi masa yang akan datang tersebut terdapat berbagai resiko yang harus dilalui seperti resiko rumah yang bisa saja terjadi kebakaran yang menyebabkan dana yang kita investasikan hilang begitu saja.

Investasi secara umum berasal dari kata penanaman modal, yang merupakan salah satu komponen untuk menentukan tingkat pengeluaran agregat. Investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau pembelanjaan penanaman modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi untuk merubah kemampuan untuk memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian (Sukirno 2002:122).

Menurut Sukirno (2004 :122) terdapat beberapa faktor yang menentukan besar kecilnya tingkat investasi dalam perekonomian.faktor-faktor tersebut adalah :

- a. Tingkat keuntungan investasi yang diramalkan akan
- b. diperoleh
- c. Tingkat suku bunga
- d. Ramalan mengenai keadaan ekonomi masa depan
- e. Kemajuan teknologi
- f. Keuntungan yang diperoleh

Selain untuk tujuan konsumsi, rumah tinggal juga dapat dijadikan sebagai suatu investasi. Di dalam teori ekonomi makro, investasi rumah tinggal dikategorikan sebagai salah satu bentuk investasi perusahaan. Investasi rumah tinggal terdiri dari bangunan tempat tinggal untuk keluarga tunggal dan keluarga banyak, untuk selanjutnya akan disebut sebagai perumahan.

Perumahan yang ada diasumsikan sebagai salah satu bentuk aset yang dapat dimiliki oleh pemilik kekayaan di antara beberapa alternatif lainnya Perumahan digolongkan sebagai suatu aset karena memiliki umur ekonomis yang lama. Karena lamanya umur ekonomis tersebut, investasi perumahan pada tahun tertentu hanya merupakan bagian yang kecil saja dari stok perumahan yang ada.

Investasi perumahan harus memperhatikan stok rumah yang tersedia. Permintaan akan stok perumahan tergantung pada pengembalian riil netto yang didapat dari memiliki rumah, dimana pengembalian bruto terdiri dari sewa, jika rumah disewakan, atau pengembalian implisit yang diterima pemilik rumah dengan tinggal dirumah tersebut, ditambah capital gain.

10. Bencana Terhadap Permintaan Rumah

Menurut Asian Disaster Reduction Center (2003), bencana adalah suatu gangguan serius terhadap masyarakat yang menimbulkan kerugian secara meluas dan dirasakan baik oleh masyarakat, berbagai material dan lingkungan (alam) dimana dampak yang ditimbulkan melebihi kemampuan manusia guna mengatasinya dengan sumber daya yang ada. Berdasarkan pengertian bencana tersebut dapat diketahui bahwa bencana dapat menimbulkan kerugian secara meluas baik kerugian materil maupun moril. Salah satu kerugian materil yaitu kehilangan harta benda, seperti rumah, kendaraan dll. Jika kehilangan rumah maka masyarakat harus lebih jeli dalam memilih lokasi rumah yang jauh dari bencana seperti bencana banjir, tsunami, dan tanah longsor. Oleh sebab itu salah satu faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memiliki sebuah rumah yaitu faktor lokasi rumah yang jauh dari bayang-bayang bencana alam yang kapan saja bisa terjadi khususnya di kecamatan Kuranji Kota Padang.

B. Temuan penelitian sejenis

Agar mendukung penelitian yang penulis lakukan maka sangat diperlukan penelitian sebelumnya. Hasil penelitian yang relevan ini merupakan bagian yang mengurai tentang pendapatan atau hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

1. Penelitian yang dilakukan Titi Wulandari (2003) yang berjudul : “ Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Real Estate Di Kota Padang”. Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh signifikan antara harga rumah, pendapatan masyarakat dan jumlah penduduk terhadap permintaan rumah di kota padang.

2. Penelitian yang dilakukan Dody Anwar (2003) : “Analisis Permintaan Rumah KPR BTN di kota Padang”. Permintaan terhadap perumahan dipengaruhi 4 variabel yaitu: harga rumah itu sendiri, pendapatan masyarakat, tingkat bunga, dan jumlah penduduk.

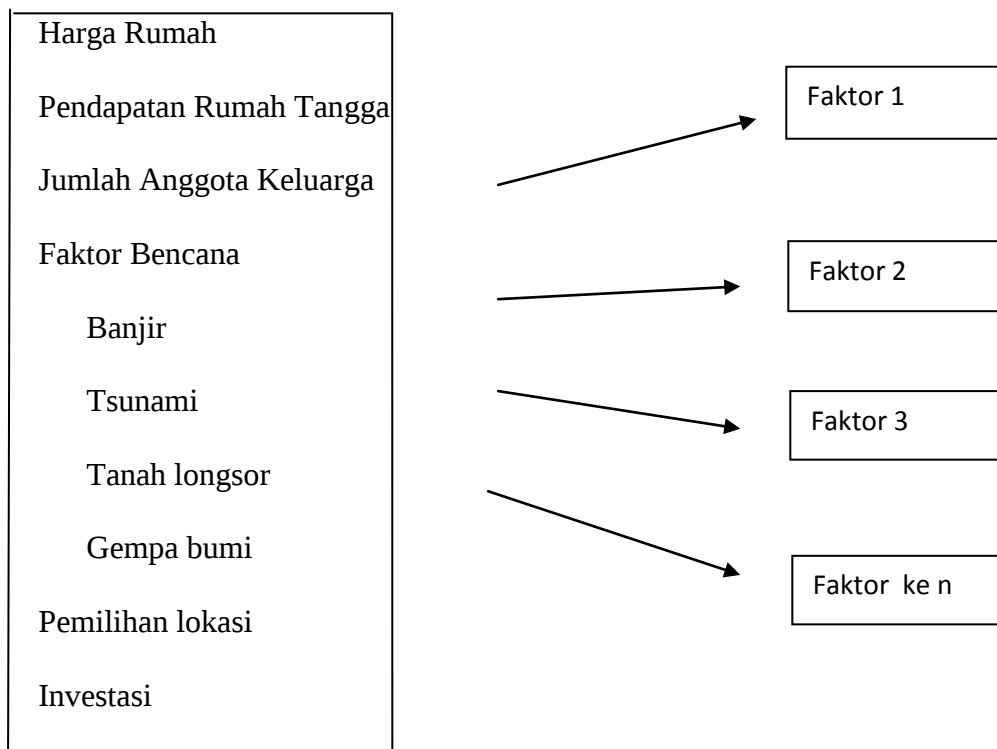
Beda penelitian yang diteliti ini dengan penelitian terdahulu adalah penelitian ini meneliti tentang pendapatan rumah tangga, jumlah anggota keluarga, faktor bencana dan tingkat harga rumah di kecamatan Kuranji kota Padang. Perbedaan juga terdapat pada waktu penelitian. Penulis menjadikan skripsi ini sebagai bahan referensi untuk kelengkapan teori.

C. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini dimaksudkan sebagai konsep untuk menjelaskan, mengungkapkan dan menentukan persepsi keterkaitan antara variabel yang diteliti berdasarkan teori yang telah dikemukakan dan rumusan masalah. Keterpautan maupun hubungan antara variabel yang diteliti diuraikan dengan berpijak pada kajian teori.

Dalam melakukan penelitian yang berjudul “ Analisis Faktor Yang dominan Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Type 36 di Kecamatan Kuranji Kota Padang”, dipakai beberapa variabel, yang terdiri dari variabel bebas dan variabel terikat.

Untuk lebih jelasnya akan penelitian ini, maka uraian di atas dapat diperlihatkan pada gambar 7.



Gambar 7: Analisis Faktor Yang Dominan Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Type 36 di Kota Padang

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan sebelumnya mengenai analisis faktor yang dominan yang mempengaruhi permintaan Rumah Sederhana Sehat (RSH) Type 36 di kecamatan Kuranji kota Padang, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pada variabel harga, ada satu variabel yang terbentuk dari analisis faktor yang telah dilakukan yaitu : harga tanah per M, berdasarkan hasil penelitian ini, variabel harga tanah per M merupakan faktor yang paling dominan mempengaruhi masyarakat Kecamatan Kuranji Kota Padang membeli RSH.
2. Pada variabel bencana yang terdiri dari 3 variabel sub-indikator yaitu tinggal di daerah yang terkena banjir, tinggal di daerah rawan tsunami, dan tinggal di daerah perbukitan yang ternyata masuk dalam faktor ke 4, berdasarkan hasil penelitian ini ketiga faktor tersebut merupakan faktor yang dominan mempengaruhi masyarakat Kecamatan Kuranji Kota Padang membeli RSH .

3. Pada variabel lokasi setelah dilakukan analisis faktor ternyata terbagi menjadi lima faktor yaitu lokasi dekat dengan sekolah, lokasi dekat dengan kantor pemerintahan, transportasi yang kurang lancar, lokasi yang dekat dengan pasar, dan tersedia fasilitas penunjang, dimana berdasarkan hasil penelitian faktor tersebut merupakan faktor yang cukup dominan mempengaruhi masyarakat Kecamatan Kuranji dalam membeli RSH.
4. Pada variabel terakhir yaitu investasi setelah dilakukan analisis faktor terbagi menjadi dua variabel yaitu RSH dibeli dengan tujuan dikontrakan dan sebagai investasi dimana berdasarkan hasil penelitian ini faktor tersebut merupakan faktor yang cukup dominan mempengaruhi masyarakat Kecamatan Kuranji Kota Padang membeli RSH.

B. Saran

Guna meningkatkan jumlah penjualan RSH dari developper kepada konsumen, penulis menyarankan kepada pihak pengembang perumahan untuk:

1. Pihak pengembang harus bisa menekan biaya pembangunan perumahan terutama harga tanah yang mahal, dengan mencari tanah yang baik dan posisi yang strategis dengan harga yang sedikit lebih murah.

2. Developer harus membuat rumah dengan mempertimbangkan berbagai hal, terutama lokasi yang terhindar dari bencana yang akhir-akhir ini menghantui Kota Padang, disamping itu Developer harus mengetahui lokasi yang tersedia akses sarana dan prasarana yang lengkap seperti sekolah, kantor pemerintahan dan tempat ibadah supaya masyarakat yang tinggal nantinya menjadi lebih mudah untuk beraktivitas.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhirmen. 2005. Buku Ajar Statistika 1. Padang: Fakultas Ekonomi UNP.
- Anwar, Dodi. 2003. Analisis Permintaan Perumahan KPR BTN di kota Padang. Bung Hatta, Padang.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. Prosedur Suatu Penelitian. Jakarta : PT Rineka Cipta.
- Arsyad, Licolin. 2004. Ekonomi Mikro. Edisi 1. Yogyakarta: BPFE
- Bhuono, Agung, Nugroho. 2005. Strategi Jitu Memilih Metode Statistik . Yogyakarta : Andi.
- Dewan Pengurusan Daerah REI. (1993-2008) Sumatera Barat : Padang.
- Fair, Ray C dan Karl E. Cas. 2002. Prinsip-Prinsip Ekonomi Mikro. Jakarta:
- Gilarso. 1994. Pengantar Ilmu Ekonomi Makro. Yogyakarta : Kanisius
- Gujarati, Damodar. (1999). Ekonometrika Dasar. Jakarta : Erlangga.
- Haming, Murdifin. & Salim. Basalamah, 2010. Studi Kelayakan Investasi. Jakarta : PT Bumi Aksara.
- Idris. 2008. Aplikasi Model Analisis Data Kuantitatif Dengan Program SPSS Revisi III. FE UNP, Padang.
- Mankiw, N . Gregory. (2006). Pengantar ekonomi mikro. Jakarta : Salemba Empat.
- Nicholson, Walter. (2001) . Teori Ekonomi Mikro. Penterjemah Deliarnov. Jakarta . PT Raja Grafindo Persada.
- Pindyck, Robert . dan Daniel L Rubinfeld . (2003). Mikro Ekonomi . Jakarta : PT Indeks.
- Putri, Anggraini Dewi (2008). Analisis Faktor-faktor Penentu Pembelian Laptop Pada Mahasiswa FE dan FT UNP. Padang : FE UNP
- Rahardja, Pratama dan Mandala Manurung. (2008). Pengantar Ilmu Ekonomi edisi ketiga. Jakarta : FE UI.
- Rahmi, Anisa. Analisis Faktor-Faktor Penentu Keberhasilan Pengajar Dosen Dalam Perspektif Mahasiswa Di Program Studi Pendidikan Ekonomi. UNP, Padang
- Rosidin, Suherman. 2003. Pengantar Teori Ekonomi Pendekatan kepada Teori Ekonomi Mikro dan Makro. Jakarta: Raja Grafindo Persada.