

SKRIPSI

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN
RUMAH SEDERHANA DI KOTA BUKITTINGGI**

*Diajukan sebagai salah satu Prasyarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Strata Satu (S1)*



oleh :

DANNY AWAL HERU

BP. 2004 / 61187

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

2011

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN
RUMAH SEDERHANA DI KOTA BUKITTINGGI

Nama : DANNY AWAL HERU
BP/NIM : 2004/61187
Konsentrasi : PERENCANAAN PEMBANGUNAN
Prodi : EKONOMI PEMBANGUNAN
Fakultas : EKONOMI

Padang, Agustus 2011

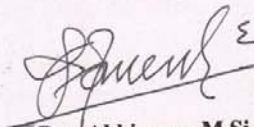
Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S
NIP. 19610502 198601 2001

Pembimbing II



Drs. Akhirmen, M.Si
NIP. 19621105 198703 1002

Mengetahui

Ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan



Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S
NIP. 19610502 198601 2001

ABSTRAK

HALAMAN PENGESAHAN

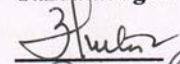


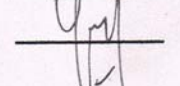
*Dinyatakan Lulus Setelah Dipertahankan didepan Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi
Universitas Negeri Padang*

**Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan
Rumah Sederhana Di Kota Bukittinggi**

Nama : Danny Awal Heru
BP/NIM : 2004/61187
Konsentrasi : Perencanaan Pembangunan
Program Studi : Ekonomi Pembangunan
Fakultas : Ekonomi

Padang, September 2011

Tim Penguji

No.	Jabatan	Nama	Tanda Tangan
1	Ketua	Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S	
2	Sekretaris	Drs. Akhirmen, M.Si	
3	Anggota	Drs. Zul Azhar, M.Si	
4	Anggota	Yeniwati, S.E	

ABSTRAK

Danny Awal Heru, 2004/61187 : Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Bukittinggi, Skripsi Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang. Di bawah bimbingan Ibu Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S dan Bapak Drs. Akhirmen, M.Si.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis (1) Pengaruh suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi. (2) Pengaruh pendapatan rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi. (3) Pengaruh jumlah anggota rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi. (4) Pengaruh suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pendapatan rumah tangga dan jumlah anggota rumah tangga secara bersama-sama terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.

Jenis Penelitian ini adalah deskriptif dan asosiatif. Jenis data adalah data primer. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah melalui hasil kuesioner dari 100 orang responden dengan *stratified proportional random sampling* sebagai teknik pengambilan sampelnya. Sedangkan analisis data yang digunakan adalah Analisis Deskriptif dan Analisis Induktif yaitu Analisis Regresi Logistik dengan $\alpha = 0,05$.

Hasil penelitian ini adalah (1) Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara suku bunga Kredit Pemilikan Rumah terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi dengan Sig. = 0,449. (2) Terdapat pengaruh yang signifikan antara pendapatan rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi dengan Sig. = 0,000. (3) Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara jumlah anggota rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi dengan Sig. = 0,119. (4) Secara bersama-sama terdapat pengaruh yang signifikan antara suku bunga Kredit Pemilikan Rumah, pendapatan rumah tangga dan jumlah anggota rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi dengan Sig. = 0,000.

Berdasarkan hasil penelitian, Penulis menyarankan agar pemerintah bisa membantu menyediakan rumah-rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya serta shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Bukittinggi*.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Dr. Sri Ulfa Sentosa, M.S sebagai Pembimbing I dan Bapak Drs. Akhirmen, M.Si sebagai Pembimbing II atas saran dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua yang telah memberikan dukungan, do'a dan motivasi selama perkuliahan terutama dalam menyelesaikan pembuatan skripsi.
2. Bapak Prof. Syamsul Amar B.M.S sebagai Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
3. Ibu dan Bapak Ketua dan Sekretaris Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
4. Bapak Drs. Zul Azhar M.Si dan Ibu Yeniwati S.E sebagai dosen penguji skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen Staf Pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
6. Bapak dan Ibu Pegawai Tata Usaha dan Ruang Baca Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

7. Bapak Inspektur kota Bukittinggi yang telah membantu penulis dalam memberikan izin penelitian.
8. Kepada rekan-rekan mahasiswa terutama Program Studi Ekonomi Pembangunan khususnya EP 2004 Non Reguler.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan di masa yang akan datang. Selanjutnya penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan penulis khususnya. Amin.

Padang, Agustus 2011

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

JUDUL	
SURAT PERNYATAAN	
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Pembatasan Masalah	9
D. Perumusan Masalah	9
E. Tujuan Penelitian.....	10
F. Manfaat Penelitian	11
BAB II. KAJIAN TEORI, KERANGKA KONSEPTUAL dan HIPOTESIS	
A. Kajian Teori	12
1. Konsep Perilaku Konsumen.....	12
2. Turunan Permintaan Konsumen	13
3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan.....	15
4. Konsep dan Teori Permintaan.....	17
5. Teori Elastisitas Permintaan	19
6. Konsep Pendapatan	21
7. Pengaruh Pendapatan dengan Permintaan	23
8. Konsep Harga.....	24
9. Efek Substitusi dan Efek Pendapatan.	24
10. Konsep Harga Barang Substitusi.	26

11. Konsep Selera	27
12. Konsep Perkreditan Bank	28
13. Konsep Rumah Sederhana	29
14. Temuan Penelitian Sejenis	29
B. Kerangka Konseptual	30
C. Hipotesis	31
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	33
B. Tempat dan Waktu Penelitian	33
C. Populasi dan Sampel	33
D. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	35
E. Definisi Operasional	36
F. Teknik Analisis Data	38
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian	41
B. Deskripsi Variabel Penelitian	45
C. Analisis Induktif	49
D. Pengujian Hipotesis	51
E. Pembahasan	53
BAB V. SIMPULAN DAN SARAN	
A. Simpulan	56
B. Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	58
DAFTAR LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Perkembangan Jumlah Penduduk, Jumlah Rumah Tangga dan Rata-rata Anggota Rumah Tangga Kota Bukittinggi	2
Tabel 2. Perkembangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Pendapatan Rumah Tangga Kota Bukittinggi	4
Tabel 3. Perkembangan Jumlah Rumah Sederhana Kota Bukittinggi	6
Tabel 4. Daftar Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank per 1 OKtober 2010	8
Tabel 5. Jumlah Rumah Sederhana kota Bukittinggi tahun 2009.....	34
Tabel 6. Jenis Kelamin Responden Rumah Sederhana.....	43
Tabel 7. Distribusi Frekuensi Umur Responden Rumah Sederhana.....	44
Tabel 8. Distribusi Frekuensi Jumlah Permintaan Rumah Sederhana (Y).....	45
Tabel 9. Distribusi Frekuensi Tingkat Suku Bunga (X1).....	46
Tabel 10. Distribusi Frekuensi Jumlah Pendapatan (X2).....	47
Tabel 11. Distribusi Frekuensi Jumlah Anggota Rumah Tangga (X3).....	48
Tabel 12. Uji Hosmer and Lemshow.....	49
Tabel 13. Tabel Perhitungan Nilai -2 Log Likelihood Blok Number = 0.....	50
Tabel 14. Tabel Perhitungan Nilai -2 Log Likelihood Blok Number = 1.....	50
Tabel 15. Klasifikasi Blok Number = 0.....	50
Tabel 16. Klasifikasi Blok Number = 1.....	51

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1. Kurva Guna Total.....	14
Gambar 1.2. Kurva Guna Marginal	14
Gambar 2.1. Kurva Guna Marginal	14
Gambar 2.2. Kurva Permintaan	14
Gambar 3. Kurva Permintaan	18
Gambar 4. Efek Substitusi dan Efek Pendapatan.....	26
Gambar 5. Kerangka Konseptual	31

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Kuesioner Penelitian	59
Surat Penelitian Fakultas.....	62
Surat Izin Penelitian.....	63
Surat Keterangan Penelitian.....	64
Tabulasi Data Penelitian	65
Tabel Distribusi Frekuensi	69
Analisis Regresi Logistik SPSS	73
Tabel Frekuensi.....	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kawasan perkotaan merupakan kawasan pemukiman padat yang mempunyai beragam aktivitas sehingga membuat tingkat urbanisasi menjadi tinggi karena masyarakat dari daerah pinggiran banyak yang datang ke kota untuk bekerja, melanjutkan pendidikan maupun untuk tinggal menetap. Adanya tingkat kepadatan yang tinggi tersebut menunjukkan adanya suatu daya tarik kota yang mendorong penduduk daerah pinggiran menuju kawasan perkotaan dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup.

Penggunaan lahan terbesar di perkotaan pada umumnya adalah untuk perumahan. Pembangunan perumahan terus dilakukan karena permintaan akan perumahan tersebut meningkat seiring dengan jumlah penduduk yang meningkat pula. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat untuk memasyarakatkan diri dan menampakkan jati diri.

Sama halnya dengan kota-kota lainnya, kota Bukittinggi mempunyai daya tarik bagi sebagian besar penduduk seperti ; lapangan pekerjaan, sarana transportasi dan sarana pendidikan yang memadai serta lokasi yang strategis untuk perdagangan . Semakin besar dan semakin majunya sebuah kawasan perkotaan merupakan tantangan tersendiri bagi sebagian besar masyarakat atau penduduk untuk berani mengambil resiko seperti di bidang pendidikan atau bidang pekerjaan, dalam persaingan untuk meningkatkan kualitas hidup.

Seiring kemajuan kota, perkembangannya kota Bukittinggi diikuti pula meningkatnya perkembangan penduduk yang cukup pesat yang terjadi tiap tahunnya.

Tabel 1. Perkembangan Jumlah Penduduk, Jumlah Rumah Tangga dan Rata-rata Anggota Rumah Tangga (ART) Kota Bukittinggi.

Tahun	Penduduk	Laju Pertumbuhan Penduduk	Rumah Tangga	Laju Pertumbuhan Rumah Tangga	Rata-rata ART
2000	92.768	-	22.401	-	4
2001	93.282	0,55	22.376	-0,11	4
2002	93.660	0,41	22.394	0,08	4
2003	97.800	4,42	23.025	0,42	4
2004	100.333	2,58	23.122	0,42	4
2005	101.276	0,93	23.335	0,92	4
2006	102.228	0,94	23.554	0,93	4
2007	104.278	2,01	24.960	5,97	4
2008	106.045	1,69	24.433	-2,11	4
2009	107.805	1,66	24.833	1,64	4

Sumber :Badan Pusat Statistik, Bukittinggi dalam Angka, 2010

Pada Tabel 1 dapat diketahui bahwa jumlah penduduk terbesar di kota Bukittinggi yaitu pada tahun 2009 sebesar 107.805 jiwa dengan laju pertumbuhan 1,66 %. Sedangkan jumlah penduduk terendah terdapat pada tahun 2000 sebesar 92.768 jiwa. Jika diperhatikan jumlah penduduk mulai pada tahun 2000, perkembangannya selalu mengalami peningkatan pada tahun-tahun berikutnya, yang disebabkan banyaknya penduduk yang bermigrasi ke kota Bukittinggi.

Selanjutnya jumlah rumah tangga di kota Bukittinggi yang perkembangannya cenderung berfluktuasi, yakni pada tahun 2001 dan 2008 mengalami penurunan. Rumah tangga terbesar terjadi pada tahun 2007 sebesar 24.960 rumah tangga dengan laju pertumbuhan sebesar 5,97 %, sedangkan laju pertumbuhan penduduk pada tahun ini sebesar 2,01 %. Jumlah rumah tangga terendah yaitu pada tahun 2001 sebesar 22.376 rumah tangga dengan laju

pertumbuhan -0,11 % sedangkan laju pertumbuhan penduduk pada tahun ini sebesar 0,55 %. Meskipun demikian pada tahun berikutnya jumlah rumah tangga kembali mengalami peningkatan yang ditunjukkan dengan mulai meratanya penyebaran penduduk di seluruh wilayah. Pada tahun 2000-2009 jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga kota Bukittinggi cenderung meningkat. Hal ini kemungkinan akan menyebabkan peningkatan permintaan terhadap rumah sederhana.

Jumlah rata-rata anggota rumah tangga di kota Bukittinggi pada tahun 2000-2009 sebanyak 4 orang tiap tahunnya. Jumlah ini menunjukkan anggota rumah tangga yang terdiri dari ayah, ibu dan 2 orang anak. Besarnya jumlah anggota rumah tangga biasanya digunakan untuk menggambarkan kesejahteraan rumah tangga, dimana semakin kecil jumlah anggota rumah tangga akan semakin tinggi tingkat kesejahteraan. Jika dihubungkan dengan kepemilikan rumah yang ditinggali maka akan menggambarkan kondisi lingkungan dan kesejahteraan rumah tangga yang bersangkutan. Rata-rata jumlah anggota rumah tangga digunakan untuk mengetahui besaran keluarga. Pola rata-rata jumlah rumah tangga dari tahun ke tahun menggambarkan perubahan besaran keluarga pada tahun-tahun tersebut.

Kemampuan untuk memiliki sebuah rumah oleh seorang individu dipengaruhi oleh tingkat pendapatannya. Dalam lingkungan masyarakat individu, mereka akan merasa lebih tenang dalam usaha memenuhi kebutuhannya jika memiliki pendapatan atau penghasilan yang mencukupi. Semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang itu, maka akan semakin tinggi kemampuan untuk memiliki sesuatu yang diinginkannya.

Tabel 2. Perkembangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Pendapatan Rumah Tangga Kota Bukittinggi.

Tahun	PAD (milyar)	Laju Pertumbuhan PAD	Pendapatan Rumah Tangga (juta)	Laju Pertumbuhan Pendapatan RT
2000	4,40	-	0,20	-
2001	8,41	91,14	0,38	90,00
2002	12,21	45,18	0,55	44,74
2003	15,28	25,14	0,66	20,00
2004	19,87	30,04	0,86	30,30
2005	19,32	-2,77	0,83	-3,49
2006	24,40	26,29	1,04	25,30
2007	26,90	10,25	1,08	3,85
2008	33,83	25,76	1,38	27,77
2009	44,92	32,78	1,81	31,16

Sumber : Bagian Keuangan Sekretariat Daerah Kota Bukittinggi, 2010

Pada Tabel 2 dapat diketahui bahwa jumlah Pendapatan Asli Daerah (PAD) terbesar di kota Bukittinggi terjadi pada tahun 2009 yakni Rp. 44,92 milyar dengan laju pertumbuhan 32,78 % dan pendapatan rumah tangga sebesar Rp. 1,81 juta. Sedangkan jumlah PAD terendah terjadi pada tahun 2000 yakni Rp. 4,40 milyar dengan pendapatan rumah tangga sebesar Rp. 0,20 juta. Jika diperhatikan mulai dari tahun 2000-2009, PAD selalu mengalami peningkatan meskipun pada tahun 2005 mengalami sedikit penurunan. Kenaikan PAD ini sangat ditunjang oleh kesadaran wajib pajak dalam hal pemenuhan kewajibannya, sehingga penerimaan pajak daerah dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan.

Tingginya tingkat Pendapatan Asli Daerah (PAD) di kota Bukittinggi diikuti dengan penyebaran penduduk yang mulai merata di seluruh wilayahnya. Hal ini tentu saja ada kaitannya dengan mulai banyaknya pembangunan perumahan baik yang dilakukan oleh perusahaan pengembang maupun perorangan.

Kepemilikan rumah ini kemungkinan juga dipengaruhi oleh harga rumah itu sendiri. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 ([google.com/konsep rumah sederhana](http://google.com/konsep_rumah_sederhana)) tentang Batasan Rumah Sederhana sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 80/PMK.03/2008 yang perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi harus memenuhi ketentuan bahwa harga jual tidak melebihi Rp. 55.000.000,-. Batas atas nilai jual rumah sederhana ini kemudian dinaikkan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat perkembangan harga-harga.

Masyarakat atau penduduk dengan penghasilan yang cukup tinggi tentu akan berusaha memiliki rumah yang lebih baik yang dapat dilihat dari luas rumah dan tata bangunannya. Meskipun demikian, masyarakat dengan penghasilan tidak begitu tinggi juga akan berusaha memenuhi kebutuhan dasarnya.

Dengan SK Menkimpraswil No.24/2003 ([google.com/konsep rumah sederhana](http://google.com/konsep_rumah_sederhana)) tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan, sebutan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana diganti menjadi rumah sederhana sehat (RSH). Pada umumnya rumah sederhana sehat yang ada di pasaran terdiri dari berbagai type seperti, type 21,27,30,36,39,45,57 dan 60.

Jika dilihat bagaimana corak kehidupan masyarakat atau penduduk di kota Bukittinggi, pada umumnya sebagian besar penduduk membeli atau membangun rumah-rumah sederhana. Hal ini dapat dilihat dengan terus berkembangnya pemukiman rumah-rumah sederhana di kawasan ini. Meskipun demikian, rumah-rumah kelas menengah keatas juga terlihat di beberapa titik di daerah ini.

Table 3. Perkembangan Jumlah Rumah Sederhana Kota Bukittinggi.

Tahun	Rumah Sederhana			Laju Pertumbuhan		
	Type 36	Type 45	Type 60	Type 36	Type 45	Type 60
2000	3.090	4.174	2.873	-	-	-
2001	3.092	4.178	2.885	0,06	0,09	0,42
2002	3.152	4.228	2.898	1,94	1,19	0,46
2003	3.299	4.389	2.919	4,67	3,81	0,72
2004	3.372	4.403	2.931	2,21	0,32	0,41
2005	3.391	4.445	2.942	0,27	0,95	0,38
2006	3.456	4.461	2.974	1,92	0,36	1,09
2007	3.481	4.583	2.993	0,81	2,73	0,64
2008	3.486	4.597	3.001	0,14	0,31	0,27
2009	3.518	4.662	3.023	0,42	1,41	0,73

Sumber : Dewan Pimpinan Daerah Real Estate Indonesia Sumatera Barat, 2010

Pada Tabel 3 dapat dilihat bahwa jumlah rumah sederhana terbesar terjadi pada tahun 2009 baik dari type 36 (6x6m), type 45 (6,5x7m) dan type 60 (6x10m) yakni masing-masing 3.518 unit, 4.662 unit dan 3.023 unit. Dari perkembangan tiap tahunnya, jumlah rumah sederhana selalu mengalami peningkatan. Hal ini sangat didukung oleh tersedianya lahan yang memadai untuk pembangunan rumah.

Tingkat laju pertumbuhan rumah sederhana cenderung mengalami fluktuasi tiap tahunnya. Rumah sederhana type 36 memiliki laju pertumbuhan tertinggi pada tahun 2003 sebesar 4,67 % dan pada tahun 2001 dengan laju pertumbuhan terendah yakni 0,06 %. Selanjutnya, rumah sederhana type 45 memiliki laju pertumbuhan tertinggi pada tahun 2003 sebesar 3,81 % dan pada tahun 2001 dengan laju pertumbuhan terendah yakni 0,09 %. Laju pertumbuhan tertinggi pada rumah sederhana type 60 terjadi pada tahun 2009 sebesar 0,73 % dan pada tahun tahun 2008 dengan laju pertumbuhan terendah yakni 0,27 %. Jadi dapat disimpulkan bahwa permintaan rumah sederhana di kawasan kota Bukittinggi cukup tinggi.

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit yang diberikan oleh kalangan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah, yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pada umumnya bank menyediakan jumlah kredit sebesar 60 % - 70 % dari harga rumah. Artinya, calon pembeli harus memiliki dana sendiri sebagai uang muka sebesar 30 % - 40 % dari harga rumah. Namun pada kasus tertentu, ada juga bank yang memberikan pembiayaan hingga 90 %. Ini biasanya terjadi pada proyek yang ada terdapat kerjasama khusus antara bank dan perusahaan pengembang. Bahkan, sesekali ada bank yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan DP 0% jika ada program khusus dari bank yang bersangkutan.

Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), *fixed rate* merupakan penentuan tingkat bunga yang besarnya tetap untuk masa waktu tertentu. *Fixed rate* KPR biasanya terdapat ketika membeli unit properti baru dari perusahaan pengembang (*developer*) dan umumnya pengembang memberi subsidi bunga sebesar 25 % dari total suku bunga KPR. Masing-masing bank memiliki perbedaan dalam penentuan tingkat suku bunga.

Table 4. Daftar Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank per 1 Oktober 2010

Nama Bank	Suku Bunga KPR (fixed 1 tahun)
BTN	10,75
BRI	10,50
Mandiri	8,80
BNI	9,90
BCA	9,50
BII	10,49
CIMB Niaga	9,50
NISP	9,50
Permata	8,75
Mega	12,99
Danamon	11,29
Panin	8,88

Sumber : Riset KONTAN, 2010

Berdasarkan Tabel 4 dapat diketahui bahwa tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tertinggi yakni pada Bank Mega sebesar 12,99 %. Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terendah terdapat pada Bank Permata sebesar 8,75 %. Suku bunga KPR sewaktu-waktu dapat berubah, terutama disebabkan oleh jumlah tabungan, pajak dan deposito berjangka. Meskipun demikian, jumlah bunga yang dibayar selalu tetap walaupun tingkat suku bunga cenderung fluktuatif, cicilannya sama dari bulan ke bulan ataupun dari tahun ke tahun.

Pada umumnya pihak bank menetapkan masa angsuran selama 10 tahun dengan jumlah kredit mulai Rp. 45 juta hingga mencapai Rp. 5 milyar. Selanjutnya, para masyarakat sebagai calon pembeli perlu memperhatikan reputasi bank dan persyaratan yang diajukan. Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kemungkinan akan mempengaruhi permintaan terhadap rumah sederhana.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Jumlah penduduk mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.
2. Jumlah rumah tangga mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.
3. Pendapatan rumah tangga mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.
4. suku bunga Kredit Pemilikan Rumah mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.

C. Pembatasan Masalah

Dalam hal penyelesaian penelitian ini, tentunya akan mengalami banyak kendala terutama keterbatasan waktu dan kemampuan dari penulis sendiri. Untuk itu, penulis hanya membatasi pada ruang lingkup : (1) Pengaruh suku bunga terhadap permintaan rumah sederhana (2) Pengaruh pendapatan rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana (3) Pengaruh jumlah anggota rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana.

D. Perumusan Masalah

Sehubungan dengan permasalahan di atas, maka dapat dikemukakan perumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Sejauhmana suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi ?
2. Sejauhmana pendapatan rumah tangga mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi ?
3. Sejauhmana jumlah anggota rumah tangga mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi ?
4. Sejauhmana suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pendapatan rumah tangga dan jumlah anggota rumah tangga mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi ?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Pengaruh suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.
2. Pengaruh pendapatan rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.
3. Pengaruh jumlah anggota rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.
4. Pengaruh suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pendapatan rumah tangga dan jumlah anggota rumah tangga terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik bagi penulis maupun pihak-pihak sebagai berikut :

1. Sebagai salah satu prasyarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
2. Sebagai bahan bagi pengembangan ilmu pengetahuan terutama ilmu ekonomi pembangunan.
3. Sebagai rujukan bagi penulis lebih lanjut terutama yang berkaitan dengan masalah permintaan rumah sederhana.
4. Sebagai bahan bacaan di lingkungan Universitas Negeri Padang pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, sebagai referensi untuk penelitian lebih lanjut.

BAB II

KAJIAN TEORI, KERANGKA KONSEPTUAL dan HIPOTESIS

A. Kajian Teori

1. Konsep Perilaku Konsumen

Perilaku konsumen merupakan studi tentang bagaimana pembuat keputusan, baik individu, kelompok, ataupun organisasi, membuat keputusan-keputusan beli atau melakukan transaksi pembelian suatu produk dan mengkonsumsinya (Prasetijo, 2005:9).

Menurut Prasetijo (2005:9), perilaku konsumen adalah suatu proses yang terdiri dari beberapa tahap yaitu :

- a. Tahap perolehan (*acquisition*) : mencari dan membeli.
- b. Tahap konsumsi (*consumption*) : menggunakan dan mengevaluasi.
- c. Tahap tindakan pasca beli (*disposition*) : apa yang dilakukan oleh konsumen setelah produk digunakan atau dikonsumsi.

Selanjutnya, menurut Prasetijo (2005:10) unit-unit pengambil keputusan terdiri dari :

- a. Konsumen individu yang membentuk pasar konsumen (*consumer market*).
- b. Konsumen organisasional yang membentuk pasar bisnis (*business market*).

Konsumen individu membeli barang dan jasa untuk dirinya sendiri dan keluarga atau dijadikan hadiah untuk orang lain, sehingga konsumen individu merupakan pengguna akhir.

Ada tiga pandangan yang berbeda dalam pendekatan perilaku konsumen (Prasetijo, 2005:10) yaitu :

- a. Pandangan *Biologic*, artinya segala sesuatu yang dipikirkan dan dirasakan yang kemudian ditunjukkan dalam bentuk perilaku tertentu dikendalikan oleh otak dan bagian tubuh lain dari tubuh manusia. Jadi tubuh yang mengendalikan pikiran dan perasaan manusia.
- b. Pandangan *Intra Psychic*, artinya proses mental lebih dirasakan dari proses biologi karena faktor-faktor biologis tidak dapat menjelaskan kesalahan perilaku seseorang. Jadi pikiran mendominasi apa yang dilakukan tubuh manusia.
- c. Pandangan *Sosio-Behavioral*, artinya bahwa tindakan atau emosi seseorang dapat dipahami melalui pengetahuan tentang apa yang telah dipelajari dari lingkungan sosialnya.

Persepsi tentang manusia haruslah dibentuk dengan ketiga pandangan diatas (otak, mental dan lingkungan) yang juga memanfaatkan informasi dari ilmu lainnya.

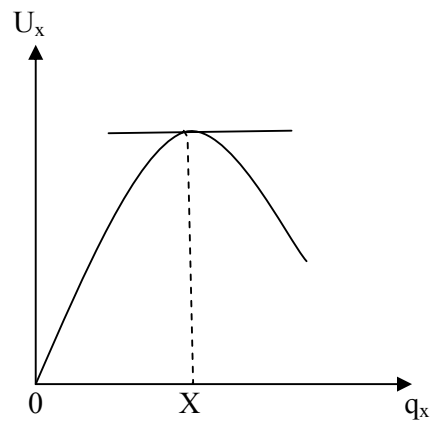
2. Turunan Permintaan Konsumen

Dengan menggunakan model sederhana yang terdiri atas satu komoditas x, konsumen dapat membeli x dengan pendapatan berupa uang y. Dengan keadaan ini konsumen mencapai keseimbangan ketika guna marginal x (MU_x) sama dengan harga x (P_x) yang dituliskan :

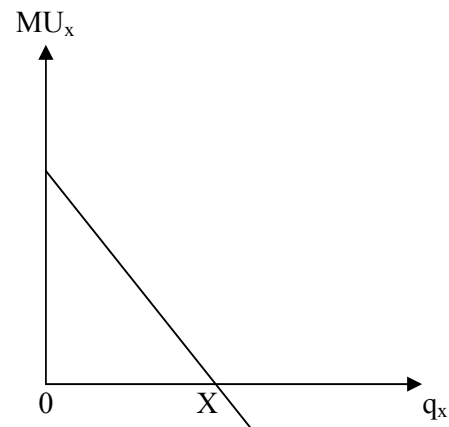
$$MU_x = P_x \dots \dots \dots (1)$$

Bila guna marginal lebih tinggi dari harga x, konsumen dapat meningkatkan kemakmurannya dengan membeli barang x lebih banyak. Sebaliknya bila guna marginal dari x lebih kecil dari harga x, konsumen dapat mempertahankan kepuasannya dengan mengurangi jumlah x yang dibeli. Bila macam barangnya banyak, keseimbangan konsumen merupakan persamaan dari rasio guna marginal setiap barang dengan harganya (Sasongko, 2004:6), sehingga dapat ditulis :

$$\frac{MU_x}{P_x} = \frac{MU_y}{P_y} = \dots = \frac{MU_n}{P_n} \dots \dots \dots (2)$$

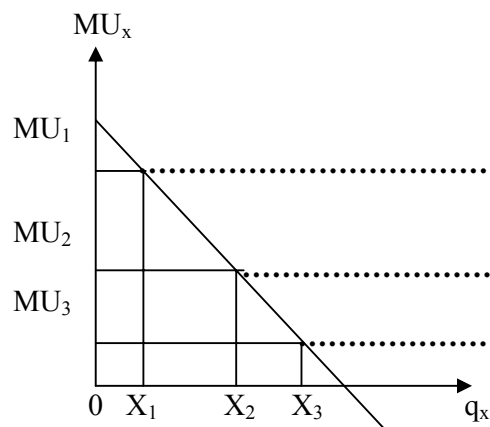


Gambar 1.1. Kurva Guna Total

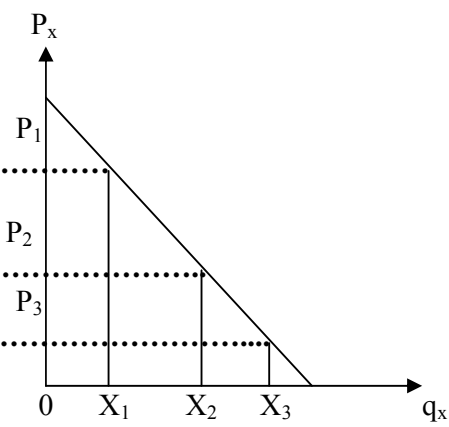


Gambar 1.2. Kurva Guna Marginal

Turunan permintaan konsumen digambarkan oleh aksioma guna marginal yang semakin menurun. Guna marginal dari barang x digambarkan oleh garis kemiringan negatif (Gambar 1.1). Secara matematis guna dari x merupakan kemiringan fungsi guna total $U = f(q_x)$. Guna total naik dengan tingkat kenaikan yang semakin menurun sampai x kemudian terus-menerus (Gambar 1.2).



Gambar 2.1. Kurva Guna Marginal



Gambar 2.2. Kurva Permintaan

Selanjutnya guna marginal dari barang x akan terus menurun dan menjadi negatif. Bila guna marginal diukur dengan unit uang, kurva permintaan barang x sama dengan bagian positif dari kurva marginal. Dengan memperhatikan Gambar

2.1. pada X_1 guna marginal MU_1 ini sama dengan P_1 dengan jumlah yang diminta konsumen sebesar X_1 pada Gambar 2.2 dan selanjutnya diturunkan kurva permintaan konsumen seperti pada Gambar 2.2.

3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan

Menurut Sukirno (2005:76) bahwa suatu permintaan dipengaruhi oleh banyak faktor, diantaranya adalah :

a. Harga Barang itu Sendiri

Harga barang itu sendiri sangat mempengaruhi permintaan terhadap barang yang bersangkutan. Apabila harga dari barang yang bersangkutan mengalami kenaikan, maka permintaan terhadap barang tersebut akan menurun. Begitu juga sebaliknya, apabila harga yang bersangkutan mengalami penurunan, maka permintaan terhadap barang tersebut akan meningkat.

b. Harga Barang Lain (Barang Substitusi)

Harga barang pengganti dapat mempengaruhi permintaan barang yang digantikannya. Sekiranya harga barang pengganti naik, maka permintaan atas barang yang digantikannya mengalami penurunan dan begitu juga sebaliknya.

c. Jumlah Penduduk

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

d. Pendapatan Konsumen

Apabila pendapatan masyarakat naik maka permintaan akan barang tersebut juga mengalami peningkatan dan apabila pendapatan turun, maka permintaan akan barang tersebut juga akan turun.

e. Cita Rasa Masyarakat

Cita rasa masyarakat mempunyai pengaruh yang cukup besar atas keinginan masyarakat dalam membeli suatu barang.

f. Ramalan Masa Datang

Ramalan pada konsumen bahwa harga-harga akan menjadi bertambah tinggi dimasa depan akan mendorong mereka untuk membeli banyak pada masa ini untuk lebih menghemat pengeluaran dimasa yang akan datang.

Jadi selain faktor harga, jumlah penduduk, pendapatan dan cita rasa masyarakat, faktor ramalan atau prediksi untuk masa yang akan datang juga mempengaruhi daya beli konsumen yang pada akhirnya berpengaruh pada permintaan terhadap suatu barang.

Fungsi permintaan adalah fungsi suatu permintaan yang menunjukkan bahwa permintaan suatu barang ditentukan oleh harga barang itu sendiri dengan asumsi *ceteris paribus*. Fungsi tersebut dapat ditulis :

$$Q = f(P) \dots\dots\dots(3)$$

Lebih lanjut menurut Sukirno (2005:78), berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan maka fungsi permintaan secara matematis dapat ditulis dalam bentuk :

$$Q = f(P, P_s, Y, S, N) \dots\dots\dots(4)$$

dimana :

Q = Jumlah barang yang diminta

P = Harga barang itu sendiri

P_s = Harga barang substitusi

Y = Pendapatan konsumen

S = Selera konsumen

N = Jumlah penduduk

Jika terjadi perubahan harga barang yang diminta maka terjadi perubahan disepanjang kurva permintaan. Jika terdapat perubahan-perubahan terhadap permintaan yang ditimbulkan oleh faktor-faktor bukan harga maka akan menyebabkan pergeseran kurva permintaan.

4. Konsep dan Teori Permintaan

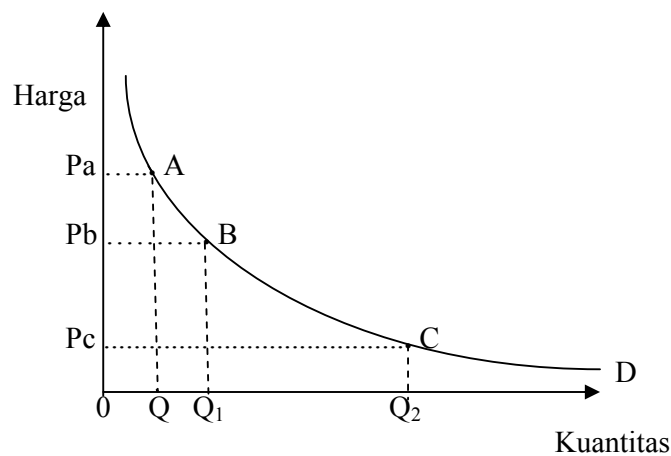
Permintaan secara garis besar diartikan sebagai jumlah satuan untuk komoditi yang diminta pada berbagai kemungkinan harga dalam waktu tertentu, kemudian dijelaskan oleh beberapa pendapat para ahli-ahli ekonomi.

Samuelson dan Nordhaus (2002:83), menyatakan bahwa permintaan merupakan suatu hubungan yang pasti antara harga dari suatu barang dengan kuantitas yang diminta dari barang tersebut, asal hal-hal lain tidak berubah.

Dalam pengertian lain menurut Samuelson dan Nordhaus (2002:68-69), hukum permintaan didefinisikan, jika harga suatu komoditi naik dan hal-hal lain dianggap tidak berubah, pembeli cenderung membeli lebih sedikit komoditi tersebut. Demikian juga halnya jika harga turun dan hal-hal lain tidak berubah, jumlah barang yang akan dibeli akan meningkat.

Menurut Sukirno (2005:84) bahwa, hukum permintaan pada dasarnya merupakan suatu hipotesis yang menyatakan bahwa semakin rendahnya harga dari suatu barang, maka semakin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Sebaliknya, semakin tinggi harga dari suatu barang maka semakin sedikit permintaan terhadap barang tersebut, dimana faktor lain dianggap tidak berubah atau tetap (*ceteris paribus*).

Dari hukum permintaan di atas dapat dijelaskan bahwa jumlah barang yang dibeli cenderung menurun pada saat harga naik, ini disebabkan karena dua alasan. Pertama efek substitusi, ketika harga suatu barang naik orang akan menukarkan dengan barang lain yang serupa. Alasan kedua adalah efek pendapatan, ketika harga naik orang menjadi lebih miskin dari semulanya, karena pendapatan terasa semakin sedikit sehingga orang akan membatasi konsumsi dan barang lain.



Gambar 3. Kurva Permintaan

Pada gambar kurva permintaan diatas ditunjukkan hubungan antara harga barang X dan jumlah barang X yang diminta. Titik A menggambarkan kedudukan

konsumen ketika belum berlaku perubahan harga, yaitu harga barang X adalah P_a dan jumlah harga barang yang diminta Q unit. Titik B menggambarkan keadaan ketika harga barang X turun menjadi P_b dan pada harga tersebut jumlah barang X yang diminta telah menjadi Q_1 . Keadaan yang terakhir, yaitu ketika harga barang X telah menjadi P_c ditunjukkan oleh titik C. Pada harga tersebut jumlah barang X yang diminta adalah Q_2 . Kurva DD yang dibuat melalui ketiga titik diatas merupakan kurva permintaan atas barang X.

5. Teori Elastisitas Permintaan

Dalam analisis ekonomi, secara teoritis maupun secara praktek, elastisitas permintaan sangat berguna untuk mengetahui sampai sejauh mana responsifnya permintaan suatu barang itu sendiri.

Secara umum, menurut Sukirno (2005:106) faktor-faktor yang mempengaruhi elastisitas permintaan adalah :

- a. Tingkat kemampuan barang lain untuk menggantikan barang yang bersangkutan.
- b. Persentase pendapatan yang akan dibelanjakan untuk membeli barang yang bersangkutan
- c. Jangka waktu atau rentang waktu dimana permintaan suatu barang yang bersangkutan dianalisis.

Berkaitan dengan elastisitas permintaan, menurut Samuelson dan Nordhaus (2002:74), elastisitas mengukur berapa banyak kuantitas yang diminta dari sebuah barang akan berubah apabila harganya berubah.

Menurut Sukirno (2005:103), elastisitas permintaan perlu dibedakan kepada tiga konsep yaitu :

- a. Elastisitas Permintaan Harga

Elastisitas permintaan harga sering dinyatakan sebagai elastisitas permintaan. Menurut Sukirno (2005:105), koefisien elastisitas permintaan harga adalah nilai perbandingan antara persentasi perubahan jumlah yang diminta dengan persentasi perubahan harga.

$$E_p = \frac{\frac{\Delta Q}{Q}}{\frac{\Delta P}{P}} \dots \dots \dots (5)$$

dimana :

- E_p = Elastisitas permintaan harga
 Q = Jumlah kuantitas yang diminta
 P = Harga

b. Elastisitas Permintaan Silang

Merupakan koefisien yang menunjukkan sampai dimana besarnya perubahan permintaan terhadap suatu barang apabila terjadi perubahan terhadap barang lain.

$$E_p = \frac{\frac{\Delta Q_x}{Q_x}}{\frac{\Delta P_y}{P_y}} \dots \dots \dots (6)$$

dimana :

- E_p = Elastisitas permintaan silang
 ΔQ_x = Persentase perubahan jumlah barang X
 ΔP_y = Persentase perubahan harga barang Y

c. Elastisitas Permintaan Pendapatan

Merupakan koefisien yang menunjukkan sampai dimana besarnya perubahan permintaan terhadap suatu barang sebagai akibat dari perubahan pendapatan pembeli.

$$E_y = \frac{\frac{\Delta Q}{Q}}{\frac{\Delta Y}{Y}} \dots\dots\dots(7)$$

dimana :

E_y = Elastisitas permintaan pendapatan

ΔQ = Persentase perubahan jumlah barang yang diminta

ΔY = Persentase perubahan pendapatan

Jadi suatu pengukuran kuantitatif perlu dikembangkan untuk menunjukkan sampai sejauh mana besarnya pengaruh harga suatu barang terhadap perubahan permintaan suatu barang.

6. Konsep Pendapatan

Tujuan pokok dijalankannya suatu usaha adalah untuk memperoleh pendapatan, dimana pendapatan tersebut dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan kelangsungan hidup. Pendapatan yang diterima adalah dalam bentuk uang, dimana uang merupakan alat pembayaran atau alat pertukaran. (Samuelson dan Nordhaus, 2002:56).

Selanjutnya, pendapatan juga dapat didefinisikan sebagai berikut :
 “Pendapatan menunjukkan jumlah seluruh uang yang diterima oleh seseorang atau rumah tangga selama jangka waktu tertentu (biasanya satu tahun). Pendapatan terdiri dari upah atau penerimaan tenaga kerja, pendapatan dari pekerjaan seperti sewa dan bunga serta pembayaran transfer atau penerimaan pemerintah seperti tunjangan sosial dan asuransi pengangguran”.(Samuelson dan Nordhaus, 2002:58).

Berdasarkan pendapat para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa pendapatan adalah uang yang diterima oleh seseorang yang berguna untuk

memenuhi kebutuhan hidupnya. Dimana pendapatan ini diukur dengan jangka waktu tertentu misalnya per hari, per minggu, per bulan ataupun per tahun.

Pendapatan rata-rata masyarakat suatu daerah dapat dilihat dari jumlah pendapatan regional perkapita suatu daerah yang dapat dilihat pada PDRB tiap tahunnya. Dengan melihat angka tersebut dapat dilihat bagaimana corak distribusi pendapatan penduduk daerah tersebut. Distribusi pendapatan juga mempengaruhi corak permintaan terhadap berbagai jenis barang. Sejumlah pendapatan masyarakat yang tertentu besarnya akan menimbulkan corak permintaan yang berbeda apabila pendapatan tersebut dirubah corak distribusinya.

Berdasarkan kepada sifat perubahan permintaan yang berlaku apabila pendapatan berubah, berbagai barang dapat dibedakan menjadi empat golongan (Sukirno, 2005:84) :

- a. Barang inferior, adalah barang yang banyak diminta oleh orang-orang yang berpendapatan rendah. Jika pendapatan bertambah tinggi maka permintaan terhadap barang-barang inferior akan berkurang. Para pembeli yang mengalami kenaikan pendapatan akan mengurangi pengeluarannya terhadap barang inferior dan menggantinya dengan barang yang lebih baik mutunya. Contohnya : pada pendapatan yang rendah orang-orang mengkonsumsi ubi kayu sebagai pengganti beras. Jika pendapatan meningkat maka konsumen punya kemampuan membeli makanan lain dan mengurangi konsumsinya terhadap ubi kayu.
- b. Barang essensial, adalah barang yang sangat penting artinya dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Contohnya : beras, gula dan pakaian. Pembelanjaan seperti ini tidak akan berubah walaupun pendapatan meningkat.
- c. Barang normal, apabila mengalami kenaikan dalam permintaan sebagai akibat dari kenaikan pendapatan. Contohnya : pakaian, peralatan rumah tangga dan berbagai jenis makanan.
- d. Barang mewah, adalah jenis barang yang dibeli apabila pendapatan sudah relatif tinggi. Contohnya : emas, intan dan mobil sedan. Biasanya barang tersebut baru dibeli

masyarakat setelah dapat memenuhi kebutuhan pokok seperti makanan, pakaian dan perumahan.

Jadi permintaan akan rumah sederhana termasuk jenis barang normal. Dengan jumlah pendapatan yang diterima masyarakat maka dapat diukur seberapa besar jumlah permintaan masyarakat tersebut terhadap suatu jenis barang. Semakin besar jumlah pendapatan masyarakat, semakin besar pula proporsi pendapatan tersebut yang digunakan. Daya beli pendapatan dapat diukur dengan melihat seberapa banyak jumlah barang yang dapat dibeli.

7. Pengaruh Pendapatan dengan Permintaan

Menurut BPS (2009:81) pendapatan merupakan total perolehan hasil usaha dalam suatu keluarga dibagi jumlah anggota keluarga yang mencakup perbandingan pengeluaran minimum dan pendapatan minimum perkapita. Apabila pendapatan rata-rata rumah tangga meningkat, dapat diperkirakan rumah tangga mampu membeli lebih banyak komoditi walaupun harga komoditi tersebut tetap sama.

BPS (2009:25) membagi pendapatan sebagai berikut :

- a. Pendapatan uang, yaitu pendapatan yang berasal dari gaji dan upah komisi serta hasil investasi.
- b. Pendapatan berupa barang, yaitu pendapatan yang berasal dari bagian pembayaran upah dan gaji.
- c. Penerimaan yang bukan dari pendapatan, berupa pengambilan tabungan, penjualan barang dan warisan.

Pendapatan para pembeli merupakan faktor yang sangat penting didalam menentukan corak permintaan atas berbagai jenis barang. Perubahan dalam pendapatan selalu menimbulkan berbagai jenis barang.

8. Konsep Harga

Menurut Sukirno (2005:134), harga adalah suatu jumlah yang dibayarkan sebagai pengganti kepuasan yang sedang atau akan dinikmati dari suatu barang dan jasa yang diperjual belikan. Harga merupakan perjanjian moneter terakhir yang menjadi nilai daripada suatu barang dan jasa.

Kecenderungan menawar oleh pembeli dan penjual untuk menurunkan harga bila terdapat kelebihan penawaran berarti terdapat tekanan kebawah terhadap harga. Kecenderungan tawaran yang dianjurkan oleh pembeli dan penjual untuk meminta harga lebih tinggi bila terdapat kelebihan permintaan berarti suatu tekanan keatas terhadap harga. Suatu equilibrium berarti sesuatu keadaan berhenti atau keseimbangan diantara kekuatan yang berlawanan. Harga equilibrium adalah harga yang akan dicapai oleh pasar, akan tetapi dapat diguncang oleh suatu perubahan dalam kondisi pasar (Sukirno, 2005:146).

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.

9. Efek Substitusi dan Efek Pendapatan

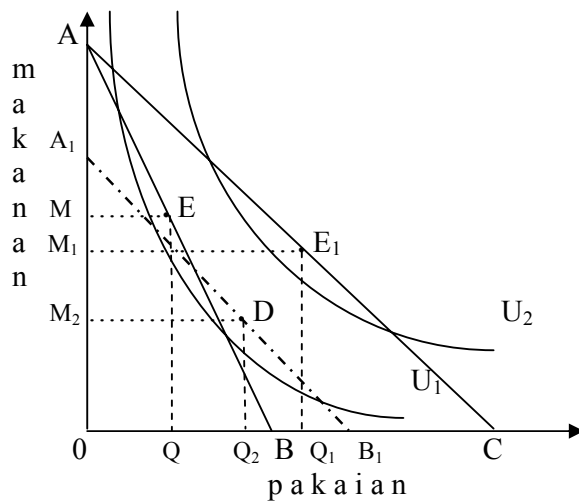
Menurut Pindyck (2003:114) menyatakan, bahwa jatuhnya harga suatu barang mempunyai dua efek yaitu :

- a. Konsumen akan cenderung membeli lebih banyak barang yang harganya menjadi lebih murah dan membeli lebih sedikit barang-barang yang sekarang harganya menjadi lebih mahal. Respon terhadap perubahan relatif harga barang ini disebut efek substitusi.

- b. Dikarenakan salah satu barang sekarang harganya lebih murah, konsumen menikmati kenaikan daya beli riil. Konsumen lebih untung karena dapat membeli jumlah barang yang sama dengan lebih sedikit uang dan karenanya mempunyai sisa uang untuk membeli tambahan barang. Perubahan permintaan yang diakibatkan oleh perubahan dalam daya beli riil disebut efek pendapatan.

Dalam Gambar 4 pada mulanya garis anggaran pengeluaran ditunjukkan oleh garis AB, sedangkan E adalah titik keseimbangan. Keseimbangan ini menunjukkan bahwa jumlah pakaian yang dikonsumsi adalah Q. Jika harga pakaian turun, maka mengakibatkan garis anggaran pengeluaran berubah menjadi AC dan titik keseimbangan pindah ke E₁. Perpindahan ini menunjukkan bahwa jumlah pakaian yang dikonsumsi telah menjadi bertambah banyak, yaitu menjadi Q₁. Kenaikan konsumsi pakaian dari Q menjadi Q₁ disebabkan oleh efek substitusi dan efek pendapatan.

Sebelum ada perubahan harga, kepuasan ditunjukkan kurva U₁. Garis anggaran pengeluaran A₁B₁ yang sejajar dengan AC dan menyinggung kurva kepuasan sama U₁ (pada titik D) menggambarkan gabungan yang dapat dibeli dengan pendapatan riil yang sama besarnya dengan yang berlaku sebelum penurunan harga pakaian. Meskipun pendapatan riil ini dianggap tetap, namun keseimbangan telah pindah dari titik E ke titik D yang menggambarkan konsumsi pakaian bertambah sebesar QQ₂, sedangkan konsumsi makanan berkurang dari M menjadi M₂. Kenaikan konsumsi pakaian ini disebabkan oleh efek substitusi. Kenaikan konsumsi yang selebihnya yaitu sebesar Q₂Q₁ disebabkan oleh efek pendapatan.



Gambar 4. Efek Substitusi dan Efek Pendapatan

Jadi efek substitusi adalah perubahan dalam konsumsi suatu barang akibat perubahan harga barang tersebut dengan tingkat utilitas yang tetap. Sedangkan efek pendapatan adalah perubahan dalam konsumsi sebuah barang akibat naiknya daya beli dengan harga relatif tetap atau konstan.

10. Konsep Harga Barang Substitusi

Harga dari barang substitusi dapat mempengaruhi permintaan barang yang dapat digantikan. Apabila harga barang pengganti bertambah murah, maka barang yang digantikan akan mengalami pengurangan dalam permintaan.

Sukirno (2005:82) menjelaskan hubungan antara sesuatu barang dengan berbagai jenis barang lainnya, dapat dibedakan menjadi tiga golongan yaitu :

- a. Barang lain itu pengganti, apabila dapat menggantikan fungsi barang tersebut.
- b. Barang lain itu merupakan pelengkap.
- c. Barang netral.

Jika terjadi peningkatan harga suatu barang dan barang lain yang bisa menggantikan fungsi barang tersebut tidak mengalami peningkatan harga, maka

besar kemungkinan orang akan meminta barang yang tidak terjadi peningkatan harga tersebut. Jika barang itu merupakan barang pelengkap terhadap suatu barang maka barang ini harganya akan meningkat seiring dengan peningkatan harga barang pelengkap dan begitu juga sebaliknya, akan mengalami penurunan harga jika barang pelengkap harganya turun. Hal ini disebabkan karena barang pelengkap akan berpengaruh terhadap permintaan barang itu sendiri.

Menurut Nicholson (2002:95), perubahan yang sama antara suatu barang komoditi dengan komoditi lainnya dapat terjadi karena barang substitusi mengalami kenaikan maka harga barang tersebut akan relatif murah dan akan dibeli dalam jumlah yang lebih banyak pada dua barang yang memiliki fungsi yang sama. Jika salah satu harga naik maka akan menyebabkan permintaan akan barang lain menjadi lebih meningkat.

11. Konsep Selera

Cita rasa masyarakat (selera konsumen) memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap keinginan masyarakat untuk membeli barang-barang yang didesak oleh kebutuhan-kebutuhan atau keinginannya dalam menentukan jenis barang dan jasa yang hendak mereka gunakan. Selain itu selera konsumen dapat dipengaruhi oleh harga, pendapatan, kualitas barang dan kepuasan atau manfaat yang diperoleh oleh konsumen dalam mengkonsumsi barang dan jasa (Sukirno, 2005:85).

Dari hal diatas dapat diketahui bahwa permintaan masyarakat terhadap perumahan juga dipengaruhi oleh selera. Dimana selera ini sangat dipengaruhi oleh pendapatan.

12. Konsep Perkreditan Bank

Menurut UU No.7 tahun 1992 dalam Tjoekam (2002:2) kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau hasil pembagian untung.

Menurut Tjoekam (2002:3) tujuan dari perkreditan perbankan adalah sebagai berikut :

- a. Bagi Bank
 - 1) Merupakan sumber utama pendapatannya.
 - 2) Merupakan perangsang pemasaran produk-produk lainnya dalam persaingan.
 - 3) Merupakan instrument penjaga *likuiditas*, *solvabilitas* dan *profitabilitas*.
- b. Bagi Debitur
 - 1) Berfungsi sebagai sarana untuk membuat kegiatan usaha makin lancar dan kinerja usaha semakin baik dari sebelumnya.
 - 2) Meningkatkan minat berusaha dan keuntungan sebagai jaminan kelanjutan kehidupan perusahaan.
 - 3) Memperluas kesempatan berusaha dan bekerja dalam perusahaan.
- c. Bagi Otorita
 - 1) Berfungsi menciptakan kesempatan berusaha dan kesempatan kerja yang memperluas sumber pendapatan dan kemungkinan membuka sumber-sumber negara.
 - 2) Berfungsi sebagai instrument untuk ikut serta meningkatkan mutu manajemen dunia usaha, sehingga terjadi efisiensi dan mengurangi pemborosan di semua lini.
- d. Bagi Masyarakat
 - 1) Mengurangi pengangguran, karena membuka peluang berusaha, bekerja dan pemerataan pembangunan.
 - 2) Meningkatkan fungsi pasar karena ada peningkatan daya beli.

13. Konsep Rumah Sederhana.

Dalam UU No. 4 Tahun 1992 ([google.com/konsep rumah sederhana](http://google.com/konsep%20rumah%20sederhana)) tentang Perumahan dan Pemukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal.

Pengertian rumah sederhana mengacu pada Keputusan Menkeu No.343/KMK.04/1996 ([google.com/konsep rumah sederhana](http://google.com/konsep%20rumah%20sederhana)) beserta perubahan-perubahannya. Dalam Kepmenkeu tersebut, yang dimaksud rumah sederhana adalah rumah tidak susun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70m² yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling dari 54m² sampai dengan 200m². Kaveling merupakan bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.

14. Temuan Penelitian Sejenis

Hasil penelitian sejenis ini merupakan bagian yang menguraikan tentang beberapa pendapat hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Berikut dikemukakan hasil penelitian sejenis yang dilakukan di lapangan yaitu :

Febrianti, Lona (2006:94), melakukan penelitian dengan judul “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Konsumen Terhadap Jasa Penumpang Angkatan Udara (Studi Kasus : PT. Garuda Indonesia Cabang Padang)”. Dalam penelitiannya disimpulkan bahwa berdasarkan hasil analisis data

$F_{hitung} = 24,344 > F_{tabel} = 4,53$ dan nilai $sig = 0,001 < \alpha = 0,05$. Dengan demikian hipotesis nol (H_0) ditolak dan hipotesis alternatif (H_a) diterima, dimana secara parsial tarif jasa penumpang angkutan udara di PT. Garuda Indonesia, tarif jasa penumpang angkutan udara PT. Mandala Airlines, pendapatan perkapita penduduk dan jumlah penduduk berpengaruh signifikan terhadap jasa penumpang angkutan udara di PT. Garuda Indonesia cabang Padang. Hal ini ditunjukkan dengan nilai $sig = 0,001$.

Perbedaan penelitian saat ini dengan penelitian terdahulu adalah jenis komoditi yang akan diteliti. Selain itu faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen dalam penelitian ini adalah suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pendapatan rumah tangga dan jumlah anggota rumah tangga. Selain itu waktu dan tempat penelitian juga berbeda.

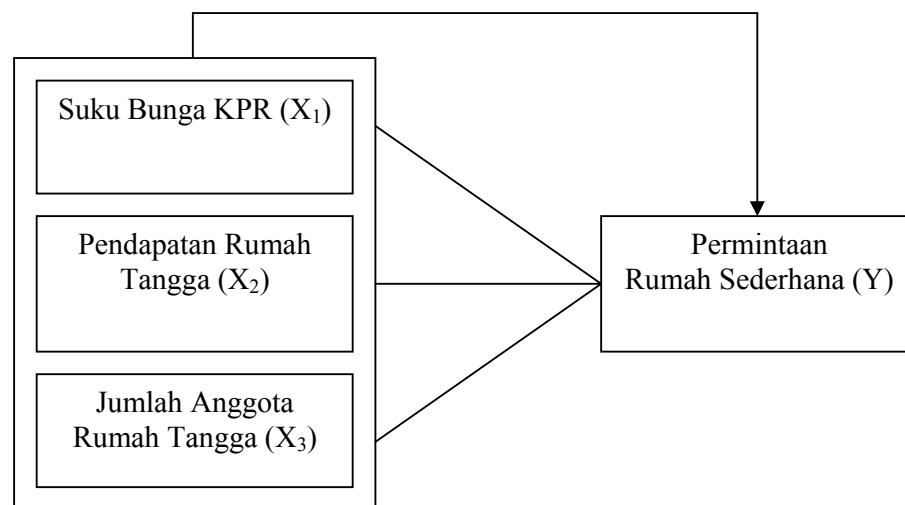
B. Kerangka Konseptual

Berdasarkan teori yang telah dikemukakan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah sederhana dapat dinyatakan bahwa adanya pengaruh antara suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (X_1), pendapatan rumah tangga (X_2), dan jumlah anggota rumah tangga (X_3) terhadap permintaan rumah sederhana (Y).

Dari hal tersebut diatas dapat dibuat kerangka konseptual sebagai berikut : suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (X_1) berpengaruh negatif terhadap permintaan rumah sederhana (Y), karena jika terjadi peningkatan suku bunga maka permintaan terhadap rumah sederhana akan menurun. Sebaliknya, jika suku

bunga turun maka permintaan terhadap rumah sederhana akan meningkat. Sedangkan pendapatan rumah tangga (X_2) berpengaruh positif terhadap permintaan rumah sederhana, karena jika terjadi peningkatan pendapatan rumah tangga maka permintaan terhadap rumah sederhana juga akan meningkat. Begitupun sebaliknya, turunnya pendapatan rumah tangga akan menyebabkan permintaan terhadap rumah sederhana juga mengalami penurunan.

Begitu juga dengan jumlah anggota rumah tangga (X_3) berpengaruh positif terhadap permintaan rumah sederhana (Y), artinya semakin meningkat jumlah anggota rumah tangga semakin meningkat pula permintaan terhadap rumah sederhana.



Gambar 5. Kerangka Konseptual Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana di Kota Bukittinggi.

C. Hipotesis

Berdasarkan uraian teori dan kerangka konseptual di atas, dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut :

1. Suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.

$$H_0: \beta_1 = 0$$

$$H_a: \beta_1 \neq 0$$

2. Pendapatan rumah tangga mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.

$$H_0: \beta_2 = 0$$

$$H_a: \beta_2 \neq 0$$

3. Jumlah anggota rumah tangga mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Bukittinggi.

$$H_0: \beta_3 = 0$$

$$H_a: \beta_3 \neq 0$$

4. Suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pendapatan rumah tangga dan jumlah anggota rumah tangga mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.

$$H_0: \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$$

$$H_a: \text{Salah satu koefisien regresi } \beta_1 \neq 0$$

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Berdasarkan hasil temuan seperti yang telah diuraikan pada BAB IV, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.
2. Pendapatan rumah tangga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi. Ini berarti semakin tinggi pendapatan rumah tangga maka permintaan terhadap rumah sederhana juga akan meningkat.
3. Jumlah anggota rumah tangga berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.
4. Secara bersama-sama suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pendapatan rumah tangga dan jumlah anggota rumah tangga berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi. Hal ini berarti secara bersama-sama suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pendapatan rumah tangga dan jumlah anggota rumah tangga mempengaruhi tinggi rendahnya permintaan rumah sederhana di kota Bukittinggi.

B. Saran

Lahan untuk pemukiman penduduk sebagian besar telah dimanfaatkan di kota Bukittinggi agar bisa memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin bertambah.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan, maka saran yang dapat penulis berikan yakni agar pemerintah hendaknya memberikan perhatian pada lahan-lahan kosong yang terbengkalai agar bisa dimanfaatkan untuk kebutuhan masyarakat yakni rumah-rumah sederhana. Selain itu pemerintah untuk bisa membantu menyediakan perumahan-perumahan sederhana bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS, (2009). *Bukittinggi dalam Angka*. Padang : BPS
- Febrianti D. Lona. (2006). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Terhadap Jasa Penumpang Angkutan Udara (Studi Kasus : PT. Garuda Indonesia Cabang Padang) (Skripsi)*. Padang. UNP. (Tidak Dipublikasikan).
- Idris. (2011). *Aplikasi Model Analisis Data Kuantitatif Dengan Program SPSS*. Padang. UNP.
- Google.com/*konsep rumah sederhana*.
- Gilarso, T. (1993). *Pengantar Ilmu Ekonomi Bagian Mikro*. Jilid 1. Yogyakarta : Kanisius.
- Nicholson, Walter. (2002). *Teori Ekonomi Mikro*. Penerjemah Deliarnov. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Partadireja. (1999). *Perhitungan Pendapatan Nasional*. Jakarta : Lembaga Penerbit Ekonomi dan Sosial.
- Prasetijo, Ristiyanti (2005). *Perilaku Konsumen*. Yogyakarta : Andi Yogyakarta.
- Pyndick, Robert S. dan Daniel L. Rubinfeld. (2003). *Mikro Ekonomi*. Jakarta : PT. Indeks.
- Samuelson, Paul dan William D Nordhaus. (2002). *Ekonomi*. Jakarta : Erlangga.
- Sasongko. (2004). *Teori Ekonomi Mikro*. Malang : Universitas Negeri Malang.
- Sukirno, Sadono. (2005). *Pengantar Teori Mikroekonomi*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Sumodiningrat, Gunawan. (2002). *Ekonometrika Pengantar*. Yogyakarta : BPF.
- Tjoekam, Moh. (2002). *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial, Konsep, Teknik, dan Kasus*. Jakarta : PT Garuda Pusaka Utama.
- Umar, Husein. (1999). *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. PT. Grafindo Persada : Jakarta.