

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN  
PERUMAHAN DI KABUPATEN BERAU

**Dawami Buchori**

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Muhammadiyah

**ABSTRACT**

In this case the residential area of Saoda Sambaliung District is one of the right alternatives, both in terms of price, convenience facilities and strategic location located in streets Bayanuddin gang Akasia Mandiri Sambaliung District can meet the expectations of the community will a housing needs.

Analyzer used is multiple linear regression. Respondents of this research are residents of Saoda sub-district of Sambaliung. The result of analysis shows that price, location, income and substitution price have an effect on the decision of house purchase. From the test of coefficient of determination known that 68.60% of the variations that occur in the purchase decision variables are simultaneously influenced by the variable perception of price, location, income and price substitution. While the rest of 31.40% influenced by other factors. From the results of this study found that the factor of the facility is very influential in the purchase of the house. Judging from the amount of coefficient affecting the decision to determine the purchase is the income of 0.443%, the location of 0.340%, the price of 0.268% and the substitution price of 0.283%.

Keywords: Price, Location, Income, and Substitution Price.

**ABSTRAK**

Dalam hal ini kawasan perumahan Saoda kecamatan Sambaliung merupakan salah satu alternatif yang tepat, baik dari segi harga, fasilitas kenyamanan dan lokasi strategis yang berada di Jalan Bayanuddin alias Akasia Mandiri Kecamatan Sambaliung dapat memenuhi harapan masyarakat akan kebutuhan perumahan.

Alat analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda. Responden penelitian ini adalah warga Perumahan Saoda di kecamatan Sambaliung. Hasil analisis menunjukkan bahwa harga, lokasi, pendapatan dan harga substitusi berpengaruh terhadap permintaan pembelian rumah. Dari hasil uji koefisien determinasi diketahui bahwa 68,60% variasi yang terjadi pada variabel keputusan pembelian secara stimulan dipengaruhi oleh variabel persepsi harga, lokasi, pendapatan dan harga substitusi. Sedangkan sisanya sebesar 31,40% dipengaruhi oleh faktor lainnya. Dari hasil penelitian ini ditemukan bahwa faktor fasilitas sangat berpengaruh dalam pembelian rumah. Dilihat dari besarnya koefisien yang mempengaruhi keputusan untuk menentukan pembelian tersebut adalah pendapatan sebesar 0,443%, yaitu lokasi 0,340%, harga 0,268% dan harga substitusi 0,283%.

Kata Kunci : Harga, Lokasi, Pendapatan, dan Harga Substitusi

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (home needs) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap Individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa penghasilan sewa ataupun peluang keuntungan yang

berupa capital gain yang merupakan selisih antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan indikator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan si pemiliknya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang modern, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa. Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dengan cara membeli secara tunai atau angsuran, dapat dilakukan melalui pasar properti. Terdapat dua jenis pasar dalam pasar properti perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (*developer*) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI) sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perum Perumnas. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non baru. Pada saat ini pasar sekunder banyak dibantu oleh jasa para broker atau agen properti seperti ERA, Colliers, Jardin, Ray white, dan lain sebagainya.

Kabupaten Berau merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan jumlah penduduk yang cukup tinggi. Pertambahan jumlah penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun

melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal. Hal ini yang mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Kabupaten Berau baik rumah tinggal sederhana, rumah tinggal tipe menengah hingga perumahan mewah.

Mengamati pembangunan perumahan di kabupaten berau, Sebagai ibu kota yang sanggam Kabupaten Berau cukup mengesankan. Ada yang dibangun di perbukitan, di lereng gunung juga tidak sedikit dibangun daerah datar. Hal ini menunjukkan bahwa pengembang perumahan yang ada di Kabupaten Berau melihat peluang konsumen cukup menjanjikan.

Perumahan di kota Kabupaten Berau secara geografis, lebih banyak dibangun dan dikembangkan daerah yang permukaan tanahnya datar, seperti perumahan Rashifa di jalan Durian III, perumahan Golden Permata di jalan Diponegoro, perumahan Korpri di jalan Murjani III, perumahan Teluk Indah Lestari di jalan Murjani II, Perumahan Borneo Indah di jalan Borneo II Tanjung Redeb. Hal ini tentunya pengembang membidik dari segi aspek pasar menengah ke bawah.

### **Batasan Masalah**

Pemilihan Perumahan Saoda di Kecamatan Sambaliung sebagai objek penelitian didasarkan karena perumahan tersebut membidik segmen konsumen menengah kebawah di kawasan Sambaliung Kabupaten Berau. Pengembang PT. SAODA ENERGY LAND sendiri memberikan konsep berbeda dalam menawarkan produk perumahan dimana disitu akses menuju tempat ibadah, sekolah, tempat kerja serta pusat pertokoan sangat terjangkau,

aman dan lancar. Meskipun harga yang ditawarkan relatif murah tetapi tingkat hunian tergolong bagus, asri dan nyaman. Mengacu uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dengan mengambil judul penelitian: “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Kabupaten Berau ”.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, untuk menganalisisnya diperlukan beberapa pertanyaan penelitian (*research question*) yang akan dijawab dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana Pengaruh harga terhadap permintaan rumah tinggal di perumahan SODA sambaliung ?
2. Bagaimana pengaruh pendapatan keluarga terhadap permintaan rumah tinggal di Perumahan Saoda Sambaliung ?
3. Bagaimana pengaruh lokasi perumahan terhadap permintaan rumah tinggal di Perumahan Saoda Sambaliung ?
4. Bagaimana pengaruh harga substitusi terhadap permintaan rumah tinggal di perumahan Saoda Sambaliung ?

### **Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan yang akan dicapai, yaitu menganalisis dan mengetahui seberapa besar pengaruh harga, pendapatan, lokasi dan harga substitusi terhadap permintaan rumah tinggal di perumahan Saoda Sambaliung. Adapun hasil penelitian ini diharapkan bisa dipergunakan dan memberi manfaat sebagai berikut :

1. Memberikan gambaran dan penjelasan kepada calon pembeli rumah mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan pembelian rumah tinggal.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas ilmu dan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti yang serupa di waktu yang akan datang.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan terutama perumahan Saoda Sambaliung.

### **Sistematika Penulisan**

Untuk kejelasan dan ketepatan arah pembahasan dalam proposal penelitian ini maka dibutuhkan sistematika penulisan berikut ini :

Bab satu, berisi latar belakang masalah yang diteliti dan dilanjutkan dengan perumusan masalah. Selain itu juga dijabarkan tujuan dan kegunaan penelitian yang perlu disampaikan sehingga penelitian ini selalu terarah melalui sistematika penulisan yang tepat sesuai dengan tujuannya.

Bab dua, berisi tentang teori-teori dari penelitian terdahulu yang melandasi penelitian ini. Dalam landasan teori dijelaskan juga teori yang mendukung perumusan hipotesis dan dalam analisis teori hipotesis selanjutnya.

Bab tiga, menjelaskan mengenai variable-variabel yang digunakan dalam penelitian, metode pengumpulan data dan jenis data yang digunakan. Selain itu juga dijelaskan mengenai bagaimana cara mengolah serta menganalisa data tersebut sehingga bisa mencapai tujuannya.

Bab empat, menjelaskan mengenai gambaran umum objek penelitian, gambaran singkat responden, analisis data yang diperoleh dari hasil pengolahan secara statistik.

Bab lima, menjelaskan tentang hasil pengujian validitas dan reliabilitas serta regresi linier berganda.

Bab enam, merupakan bagian kesimpulan melalui pengujian secara singkat yang diperoleh dari pembahasan yang telah disesuaikan dengan permasalahan, tujuan dan hipotesis.

### **KAJIAN TEORI**

#### **Pengertian Teori Ekonomi Mikro**

*Mikro* artinya kecil, dengan demikian ekonomi mikro boleh diartikan sebagai “ilmu ekonomi kecil”. Menerangkan arti kata ekonomi mikro dengan cara mengartikan masing-masing kata secara *harfiah* tidak akan memberikan penerangan yang tepat mengenai arti dan konsep ekonomi mikro. Berdasarkan pola dan ruang lingkup analisisnya, ekonomi mikro adalah satu bidang studi dalam ilmu ekonomi yang menganalisis mengenai bagian-bagian kecil dari keseluruhan kegiatan perekonomian (Sadono, Sukirno, 2013). Dalam teori ekonomi mikro permasalahannya dapat dibagi dan dibedakan menjadi tiga persoalan yaitu:

1. Apakah jenis-jenis barang dan jasa yang perlu diproduksi? (*What*)
2. Bagaimanakah barang dan jasa yang diperlukan masyarakat akan dihasilkan? (*How*)
3. Untuk siapakah barang dan jasa perlu dihasilkan? (*For Whom*)

Ekonomi mikro pada dasarnya mempelajari aktivitas-aktivitas perekonomian yang bersifat bagian kecil, yang memusatkan perhatiannya pada masalah bagaimana konsumen akan

mengalokasikan pendapatannya yang terbatas terhadap berbagai macam barang dan jasa yang dibutuhkan, untuk memperoleh kepuasan maksimum. Ekonomi Mikro juga mempelajari variabel-variabel ekonomi dalam lingkup kecil misalnya perusahaan, rumah tangga. Ekonomi mikro juga mempelajari bagaimana berbagai keputusan dan perilaku tersebut memengaruhi penawaran dan permintaan atas barang dan jasa, yang akan menentukan harga; dan bagaimana harga, pada gilirannya, menentukan penawaran dan permintaan barang dan jasa selanjutnya.

Ruang lingkup kajian ekonomi mikro adalah produsen dan konsumen. Tradisi berlandaskan teori Adam Smith. Ekonomi mikro dengan demikian memiliki ruang lingkup pada produsen dan konsumen. Produsen dan konsumen tersebut dalam dunia ekonomi yang nyata adalah individu-individu pada rumah tangga keluarga, masyarakat, atau perusahaan. Aktivitas unit-unit ekonomi yang dikaji dalam ekonomi mikro di antaranya sebagai berikut.

Mempelajari bagaimana perilaku seseorang sebagai konsumen, sebagai pemilik sumber-sumber ekonomi dan sebagai produsen. Mempelajari bagaimana arus perputaran barang dan jasa mulai dari produsen sampai pada konsumen. Mempelajari bagaimana harga-harga barang dan jasa itu dapat terbentuk. Mempelajari bagaimana produsen dalam menentukan tingkat produksi agar tercapai keuntungan yang maksimum.

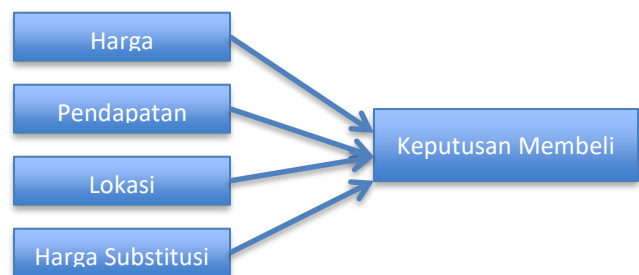
Mempelajari bagaimana konsumen atau rumah tangga mengalokasikan pendapatannya yang sangat terbatas untuk barang dan jasa yang dibutuhkan sehingga tercapai kepuasan maksimum.

Unit-unit ekonomi skala mikro tersebut harus berusaha mengalokasikan sumber daya ekonomi yang terbatas untuk mampu mengoptimalkan tingkat pemuasan kebutuhannya. Teori ekonomi mikro menganggap bahwa faktor produksi (alam, tenaga kerja, modal, dan Tengusaha) yang dimiliki oleh masyarakat sifatnya terbatas, sedangkan keinginan manusia tidak terbatas. Untuk itu masyarakat harus dapat memilih kegiatan ekonomi, yang meliputi kegiatan dalam memproduksi, menyalurkan, dan menggunakan barang maupun jasa.

### **Kerangka Pikir Penelitian**

Adapun kerangka pemikiran pada penelitian ini dapat dilihat pada skema berikut ini :

**Gambar Kerangka Pemikiran Teoritis**



### **Pengaruh Harga Terhadap Permintaan Rumah**

Hukum permintaan pada hakikatnya merupakan hipotesis yang menyatakan bahwa makin rendah harga suatu barang maka semakin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Juga sebaliknya makin tinggi harga suatu barang maka semakin sedikit permintaan barang tersebut, Sukirno (2003). Hubungan yang nyata merupakan hubungan terbalik, sehingga

jika terdapat kenaikan harga, maka hal ini mengakibatkan permintaan rumah menurun. Pendapat serupa dikemukakan oleh Yuni Yoga Kinarso (1997) yang menyatakan hubungan harga rumah dengan permintaan rumah dinyatakan bahwa harga rumah mempunyai pengaruh negatif terhadap permintaan rumah.

### **Pengaruh Pendapatan Terhadap Permintaan Rumah**

Apabila pendapatan seseorang meningkat dan tidak terjadi resesi dalam sistem perekonomian serta tidak terjadi inflasi maka kecenderungan untuk membeli rumah akan meningkat. Besar kecilnya pendapatan seseorang akan berpengaruh kepada kemampuan daya belinya. Semakin tinggi pendapatan maka semakin beragam pula keinginan konsumen.

### **Pengaruh Lokasi Terhadap Permintaan Rumah**

Salah satu faktor yang mempengaruhi konsumen dalam menentukan pilihan pembelian rumah adalah jarak atau lokasi perumahan tersebut. Akses jalan yang mudah dan cepat, dekat dengan pusat kota, transportasi lancar sebagai motif efisiensi biaya. Dengan kesibukan masyarakat dewasa ini tentu lokasi menjadi pertimbangan utama konsumen dalam memilih lokasi rumah yang diinginkan.

### **Pengaruh Harga Substitusi Terhadap Permintaan Rumah**

Perilaku konsumen ketika akan membeli rumah tinggal pasti akan membandingkan dengan rumah tinggal yang berada di perumahan lain. Baik itu fasilitasnya, lingkungannya, lokasinya dan harganya. Apalagi dewasa ini para pengembang menawarkan produknya

dalam berbagai tipe perumahan dengan fasilitas-fasilitas yang menjanjikan kenyamanan dan keamanan.

### **Hipotesis**

Berdasarkan latar belakang, teori dan permasalahan yang ada serta penelitian terdahulu, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah diduga bahwa :

1. Faktor persepsi harga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah tinggal di Perumahan Saoda Sambaliung.
2. Faktor pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah tinggal di Perumahan Saoda Sambaliung.
3. Faktor lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah tinggal di Perumahan Saoda Sambaliung.
4. Faktor harga substitusi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah tinggal di Perumahan Saoda Sambaliung.

### **PEMBAHASAN**

#### **Alat Analisis**

Analisis regresi yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi berganda (multiple regression analysis) dengan model linear.

Analisis regresi berganda adalah analisis hubungan antara dua atau lebih variable bebas (X) terhadap satu variable terikat (Y) dengan asumsi Y merupakan fungsi dari X.

Hasil analisis regresi adalah berupa koefisien untuk masing-masing variable bebas. Koefisien ini diperoleh

dengan cara memprediksi nilai variabel terikat dengan suatu persamaan. Koefisien regresi dihitung dengan dua tujuan sekaligus.

Pertama meminimumkan penyimpangan antara nilai actual dan nilai estimasi variable terikat berdasarkan data yang ada.(Tabachnick dalam Ghozali 2006:81).

Dalam analisis regresi, selain mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih, juga melanjutkan arah hubungan antara variabel terikat dengan variable bebas. (ImamGhozali, 2006 :82)

Secara matematis, hubungan variable tersebut dapat dinyatakan dalam bentuk sebagai berikut:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

Dimana:

Y = permintaan

B<sub>0</sub> = konstansta

X<sub>1</sub> = variabelpersepsi  
harga

X<sub>2</sub> = variabelpendapatan

X<sub>3</sub> = variabellokasi

X<sub>4</sub> = variabelhargasubstitusi

B<sub>1</sub> = koefiensi parameter variabel bebas, i=1,2,3,4

E = Disturbance Error

Metode Analisis data dilakukan adalah analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif. Analisis kualitatif merupakan bentuk analisis data yang dinyatakan dalam bentuk uraian. Analisis ini bertujuan untuk memahami tanggapan dan pengetahuan responden terhadap pertanyaan yang diajukan.

Sedangkan analisis data kuantitatif dimaksudkan untuk memperkirakan besarnya pengaruh secara kuantitatif suatu kejadian terhadap kejadian lainnya dengan menggunakan statistik. Dalam penelitian ini analisis kuantitatif yang dilakukan analisis regresi linear berganda.

### Hasil Pengujian Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas atau independent variable terhadap variabel terikat atau dependent variable. Hasil analisis harga, pendapatan, lokasi dan harga substitusi terhadap permintaan pembelian rumah oleh konsumen di perumahan Saoda Sambaliung dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel A3. Hasil Uji Regresi Linear erganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	$\beta$	Std. Error	$\beta$		
(Constant)	0.117	0.525		0.223	0.825
Harga	0.135	0.055	0.268	2.472	0.021
Pendapatan	0.246	0.061	0.443	4.042	0.001
Lokasi	0.148	0.053	0.340	2.816	0.010
Harga Substistusi	0.150	0.059	0.283	2.523	0.019

Sumber : Data Primer yang diolah, 2017

Dari hasil analisis tersebut diatas nilai konstanta dan nilai koefisien regeresi yang diperoleh apabila dimasukan pada persamaan umum regresi adalah sebagai berikut :

$$Y = 0.055 x_1 + 0.061x_2 + 0.053x_3 + 0.059 x_4$$

Dari tabel diatas dengan nilai konstanta 0 pada standardized menunjukkan jika variabel independen

dianggap konstan, maka keputusan pembelian konsumen terhadap rumah tinggal di perumahan Saoda Sambaliung adalah tetap yang berarti pula jika tidak ada persepsi harga (X1), pendapatan (X2), lokasi (X3) serta harga substitusi (X4) maka tidak ada perubahan pada permintaan pembelian (Y) di perumahan tersebut. Dari persamaan regresi linier berganda tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa semua variabel bebas mempunyai pengaruh terhadap permintaan pembelian dengan besarnya pengaruh yang berbeda-beda. Besarnya koefisien harga dalam mempengaruhi permintaan pembelian sebesar 0.268%, pendapatan sebesar 0.443%, lokasi sebesar 0.340 % serta harga substitusi mempunyai pengaruh sebesar 0.283 %. Atau dengan urutan dari yang teratas adalah pendapatan, lokasi, harga substitusi dan harga.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah disusun pada bab-bab sebelumnya serta sesuai dengan data-data yang diperoleh selama penelitian maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Secara parsial dan individual variabel harga berpengaruh positif terhadap permintaan rumah tinggal di perumahan Saoda Sambaliung. Dilihat dari uji t yang menghasilkan uji statistik sebesar P value dengan nilai lebih kecil dari  $\alpha = 0.05$ .
2. Pengaruh keempat variabel tersebut terhadap permintaan pembelian ini cukup besar, hal ini ditunjukkan dengan besarnya angka koefisien adjusted determinasi yang tinggi yaitu 0.686 atau 68.6 %..
3. Dalam penelitian ini faktor lokasi berpengaruh cukup besar terhadap permintaan konsumen dalam pembelian rumah tinggal di perumahan Saoda Sambaliung tersebut. Besarnya pengaruh tersebut bisa dilihat dari besarnya nilai koefisien lokasi yaitu 0.486%, pendapatan sebesar 0.443%, harga substitusi sebesar 0.298% dan harga sebesar 0.268%.
4. Variabel lokasi sangat berpengaruh terhadap permintaan konsumen dalam pembelian rumah tinggal di perumahan Saoda Sambaliung. Semakin strategis lokasi perumahan yang ditawarkan maka akan semakin memotivasi konsumen melakukan transaksi pembelian rumah tinggal di perumahan Saoda Sambaliung tersebut.

### **Saran -Saran**

Dari hasil pengamatan dan penelitian ada beberapa saran yang bisa menjadi pertimbangan dalam perkembangan perumahan di Saoda Sambaliung, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Variabel lokasi yang mempunyai pengaruh besar pada permintaan rumah tinggal di perumahan Saoda Sambaliung, maka terkait faktor tersebut diperlukan pertimbangan matang sehingga dalam pelaksanaannya mampu mengatasi segala permasalahan yang akan terjadi di perumahan tersebut. Seperti lokasi bebas banjir, keamanan terjamin, lokasi dekat dengan pusat perbelanjaan, dekat dengan tempat kerja, pusat pendidikan dan pusat kesehatan.
2. Variabel pendapatan yang juga mempengaruhi permintaan pembelian rumah tinggal, semestinya yang harus dilakukan oleh pengembang perumahan adalah menawarkan produk sesuai dengan pendapatan

- masyarakat Sambaliung pada umumnya, sehingga bisa diterima oleh seluruh lapisan masyarakat.
3. Terkait dengan variabel harga maka upaya yang harus dilakukan untuk meningkatkan permintaan pembelian kepada calon konsumen perumahan Saoda Sambaliung adalah memberikan harga yang bersaing, memberikan kredit bunga rendah dengan tempo pembayaran lebih lama atau dengan pemberian harga khusus pada masa promosi perumahan tersebut.
  4. Harga barang substitusi yang juga merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan pembelian walaupun pengaruhnya kecil, maka terkait faktor tersebut diatas ada upaya yang harus dilakukan oleh pengembang yaitu terus mencari perkembangan terbaru typical rumah tinggal tersebut sehingga bisa mempertahankan harga dan bersaing dengan perumahan – perumahan yang lain.

#### DAFTAR PUSTAKA

- 1) Mulyo Hendarto, 2006. *Materi Pekuliahan Ekonomi Perkotaan*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- 2) Iman Ghozali, 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- 3) Augusty Ferdinand, 2006, *Metode Penelitian Manajemen, Pedoman Penelitian untuk Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi Ilmu Manajemen*, Edisi 2, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- 4) Awang Firdaos, 2005, "Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar terhadap Nilai Jual Properti Perumahan di Kecamatan Depok Sleman Yogyakarta," *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 001, Jakarta.
- 5) Edih Mulyadi, 2005, "Pengaruh Pertumbuhan Tenaga Kerja Sektor Industri Terhadap Permintaan Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana di Kabupaten Bekasi," Direktorat PBB dan BPHTB, Jakarta.
- 6) Yuni Yoga Kinarso, 2004. "Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana di Kotamadya Bandung," *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 028, Jakarta.
- 7) Sadono Sukirno, 2003. *Pengantar Teori Mikroekonomi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- 8) Karsidi. 2002. "Analisis Permintaan Dan Penawaran Rumah Sederhana Di Kota Semarang". *Tesis Tidak Dipublikasikan*, Universitas Diponegoro Semarang.
- 9) AIREA, 2001. *The Appraisal of Real Estate 12<sup>th</sup> edition*, Chicago USA.
- 10) Mudrajat Kuncoro, 2001. *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi Untuk Bisnis dan Ekonomi*, UPPAMP YKPN, Yogyakarta.
- 11) Appraisal Institute, 1993. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. Illinois: Appraisal Institute.
- 12) Anonim, UUNo. 4 tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.
- 13) Arsyad, Lincolin, 1997. *Ekonomi Mikro Ikhtisar Teori dan Soal Jawab*, Edisi 2, BPFE, Yogyakarta.
- 14) Awang Firdaos. 1997. "Permintaan dan Penawaran Perumahan" *Val uestate*, Vol. 007, Jakarta.
- 15) Daljoeni, 1987. *Geografi Kota dan Desa*, Alumni, Bandung.

- 16) Doli Siregar, 1999. *Pemahaman Investasi dan Pasar Properti dalam Proses Pengambilan Keputusan*, SGT-BIResearch Division, Jakarta.
- 17) Engel, James F, Blackwell, Roger D and Miniard, Paul W, 1994, *Perilaku Konsumen Jilid I*, Binarupa Aksara, Jakarta,

