



**ANALISIS TINGKAT PERMINTAAN RUMAH DI  
KABUPATEN DELI SERDANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian Memperoleh Gelar Sarjana  
Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains Universitas  
Pembangunan Pancabudi*

Oleh :

**SEFTIANA ADITYA  
1925210186**

**PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN  
FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCABUDI  
MEDAN  
2022**

PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : ANALISIS TINGKAT PERMINTAAN RUMAH DI KABUPATEN DELI  
SERDANG

NAMA : SEFTIANA ADITYA  
N.P.M : 1925210186  
FAKULTAS : SOSIAL SAINS  
PROGRAM STUDI : Ekonomi Pembangunan  
TANGGAL KELULUSAN : 09 Mei 2022

DIKETAHUI

DEKAN



Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn

KETUA PROGRAM STUDI



Dr. E Bakhtiar Efendi, SE., M.Si.

DISETUJUI  
KOMISI PEMBIMBING

PEMBIMBING I



Dr. E Bakhtiar Efendi, SE., M.Si.

PEMBIMBING II



Dr. E Rusladi, SE, M.Si, CIQaR, CIQnR

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SEFTIANA ADITYA  
NPM : 1925210186  
PROGRAM STUDI : EKONOMI PEMBANGUNAN  
JENJANG : S-1 (STRATA SATU)  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS TINGKAT PERMINTAAN RUMAH DI  
KABUPATEN DELI SERDANG

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain.
2. Memberi izin hak bebas Royalti Non-Ekklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalih-media/formatkan mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya perbuat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, Mei 2022

  
SEFTIANA ADITYA



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SEFTIANA ADITYA  
NPM : 1925210186  
PROGRAM STUDI : EKONOMI PEMBANGUNAN  
JENJANG : S-1 (STRATA SATU)  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS TINGKAT PERMINTAAN RUMAH DI  
KABUPATEN DELI SERDANG

Dengan ini mengajukan permohonan untuk mengikuti ujian sarjana lengkap pada Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi. Sehubungan dengan hal tersebut, maka saya tidak akan lagi ujian perbaikan nilai dimasa yang akan datang.

Demikian surat pernyataan ini saya herbuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, Mei 2022  
  
3FCADAJX833634130  
(SEFTIANA ADITYA)





# UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

## FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

(TERAKREDITASI)  
(TERAKREDITASI)  
(TERAKREDITASI)  
(TERAKREDITASI)  
(TERAKREDITASI)

### PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR\*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : SEFTIANA ADITYA  
Tempat/Tgl. Lahir : Jakarta / 04 September 1992  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1925210186  
Program Studi : Ekonomi Pembangunan  
Konsentrasi : Ekonomi Bisnis & Moneter  
Jumlah Kredit yang telah dicapai : 141 SKS, IPK 3.52  
Nomor Hp : 082189233529  
Dengan ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :

No.	Judul
1.	Analisis Tingkat Permintaan Rumah di Kabupaten Deli Serdang *

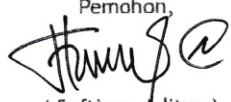
Catatan : Diisi Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

Coret Yang Tidak Perlu

Rektor I,  
  
( Cahyo Pramono, S.E., M.M. )



Medan, 17 Mei 2022

Pemohon,  
  
( Seftiana Aditya )

Tanggal : .....

Disahkan oleh:  
Dekan

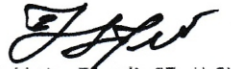
( Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn )



Tanggal : .....

Disetujui oleh:  
Dosen Pembimbing I :

( Dr.E Bakhtiar Efendi, SE., M.Si. )



Tanggal : .....

Disetujui oleh:  
Ka. Prodi Ekonomi Pembangunan

( Dr.E Bakhtiar Efendi, SE., M.Si. )



Tanggal : .....

Disetujui oleh:  
Dosen Pembimbing II:

( Dr.E Rusiadi, SE., M.Si., CIQaR, CIQnR )



No. Dokumen: FM-UPBM-18-02

Revisi: 0

Tgl. Eff: 22 Oktober 2018

Sumber dokumen: <http://mahasiswa.pancabudi.ac.id>

Dicetak pada: Selasa, 17 Mei 2022 09:38:15

Hal : Permohonan Meja Hijau

Medan, 17 Mei 2022  
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan  
 Fakultas SOSIAL SAINS  
 UNPAB Medan  
 Di -  
 Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SEPTIANA ADITYA  
 Tempat/Tgl. Lahir : Jakarta / 04 September 1997  
 Nama Orang Tua : APRIADI  
 N. P. M : 1925210186  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Program Studi : Ekonomi Pembangunan  
 No. HP : 082189233529  
 Alamat : Komplek Adaharis blok L no 7, L'mau Manis, Tanjung  
 Morawa, Deli Serdang

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Analisis Tingkat Permintaan Runyah di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indeks prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk Ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLIA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid (ux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid keras (jerk 5 exemplar untuk penguji (bersuk dan warna penjiilid diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan Ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	1,000,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,750,000
<b>Total Biaya</b>	<b>: Rp.</b>	<b>2,750,000</b>

Ukuran Toga :

**XL**

Diketahui/Disetujui oleh :

Hormat saya



Dr. Dhuay Medaline, S.H., M.Kn  
 Dekan Fakultas SOSIAL SAINS



SEPTIANA ADITYA  
 1925210186

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;
  - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
  - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), Untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.

## **ABSTRAK**

Perumahan merupakan kebutuhan utama disamping pangan dan sandang bagi setiap orang perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat. Selain merupakan kebutuhan pokok, keadaan perumahan juga mempunyai pengaruh terhadap pembinaan watak dan kepribadian serta merupakan faktor penting terhadap produktivitas kerja seseorang. Dengan demikian keadaan perumahan yang baik dapat menunjang usaha pembangunan ekonomi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh harga rumah, pendapatan perkapita dan inflasi yang berpengaruh terhadap permintaan rumah di Kabupaten Deli Serdang. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Deli Serdang dan dokumentasi tugas akhir kurun waktu 2008 sampai dengan 2019. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data regresi linear berganda. Hasil dari penelitian harga rumah memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di Deli Serdang. Pendapatan Perkapita memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di Deli Serdang. Inflasi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di Deli Serdang.

**Kata Kunci :** Harga Rumah, Pendapatan Perkapita, Inflasi dan Permintaan Rumah

**ABSTRACT**

*Housing is a uatam need in addition to food and clothing for everyone housing is one of the basic elements of people's health. In addition to being a basic need, the condition of housing also has an influence on the formation of character and personality and is an important factor in the productivity of one's work. Thus, good conditions can support economic development efforts. This study aims to analyze the influence of house prices, per capita income and inflation that affect house demand in Deli Serdang Regency. This study used secondary data obtained from the Central Bureau of Statistics deli Serdang regency and documentation of the final task period from 2008 to 2019. The study used multiple linear regression data analysis techniques. The results of the house price study had a significant influence on the demand for homes in Deli Serdang. Per capita income has a significant influence on the demand for homes in Deli Serdang. Inflation does not have a significant effect on the demand for homes in Deli Serdang.*

*Keywords: House Prices, Per capita Income, Inflation and Home Demand*



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“ANALISIS TINGKAT PERMINTAAN RUMAH DI KABUPATEN DELI SERDANG”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Skripsi ini disusun dengan harapan dapat menjadi referensi dan informasi bagi semua pihak. Skripsi ini merupakan hasil maksimal yang dapat dikerjakan penulis dan menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Namun dengan segala keterbatasan yang ada diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Dalam mempersiapkan skripsi ini, penulis banyak menerima bantuan berupa bimbingan dan petunjuk. Untuk itu pada kesempatan ini izinkan penulis untuk mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Ibu Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Bapak Dr.E. Bakhtiar Efendi, S.E., M.Si. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan sekaligus dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk memberi arahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Bapak Dr.E. Rusiadi, S.E., M.Si, CIQaR CI selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan mengenai ketentuan

penulisan skripsi sehingga skripsi ini dapat tersusun dengan rapi dan sistematis.

5. Kepada seluruh Dosen dari Prodi Ekonomi Pembangunan, terima kasih tak terhingga atas segala ilmu yang baik lagi bermanfaat bagi penulis.
6. Kedua orang tua Ayahanda, Ibunda, dan Adik serta Suami yang telah memberikan dorongan, nasehat, kasih sayang, do'a yang tidak terbatas, serta dukungan materi.

Akhirnya penulis mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa dan juga para pembaca. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan taufik dan hidayah-Nya kepada kita semua serta memberikan keselamatan dunia dan akhirat. Aamiin.

Medan, Mei 2022  
Penulis

SEFTIANA ADITYA  
1925210186

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Batasan Masalah .....	7
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
F. Keaslian Penelitian.....	10
<b>BAB II Tinjauan Pustaka .....</b>	<b>12</b>
A. Landasan Teori.....	12
1. Teori Permintaan .....	14
2. Peran Rumah.....	18
3. Pendapatan Regional .....	21
4. Teori Inflasi.....	20
B. Penelitian Terdahulu .....	32
C. Kerangka Konseptual.....	35
D. Hipotesis.....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Pendekatan Penelitian .....	37
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	37

C. Jenis dan Metode Pengumpulan Data .....	38
D. Definisi Operasional dan Variabel Penelitian .....	38
1. Definisi Operasional .....	38
2. Variabel Penelitian .....	39
E. Teknis Analisis Data .....	39
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>45</b>
A. Gambaran Umum lokasi penelitian .....	45
B. Hasil Penelitian.....	48
1. Interpretasi Hasil Regresi Linear Berganda .....	48
2. Aplikasi Pengujian Asumsi Klasik.....	52
C. Pembahasan Hasil Penelitian.....	56
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>59</b>
A. Kesimpulan .....	60
B. Saran .....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>62</b>

**DAFTAR TABEL**

	<b>Halaman</b>
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	21
Tabel 3.1 Jadwal Penelitian.....	25
Tabel 4.1 Hasil Output SPSS <i>Correletion</i> .....	36
Tabel 4.2 Hasil Koefisien Determinasi ( <i>Adjusted R</i> ).....	37
Tabel 4.3 Hasil Uji F (Uji Simultan) .....	38
Tabel 4.4 Hasil Regresi Linear Berganda .....	38
Tabel 4.5 Hasil Uji Multikolinearitas .....	40



## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 1.1 Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni Menurut Daerah Tempat Tinggal, 2015 – 2018.....	5
Gambar 2.1 Fungsi Rumah.....	18
Gambar 2.2 Kerangka Konseptual .....	23
Gambar 4.1 Hasil Output Uji Normalitas .....	40
Gambar 4.2 <i>Scarterplot</i> Uji Heterokedastisitas .....	41

**DAFTAR LAMPIRAN**

	<b>Halaman</b>
Lampiran 1 Data Variabel .....	62
Lampiran 2 Hasil Output SPSS Correlation.....	63
Lampiran 3 Hasil Uji Koefisien Determinan ( <i>Adjusted R</i> ) .....	72
Lampiran 4 Hasil Uji F (Uji Simultan) .....	73
Lampiran 5 Hasil Regresi Linear berganda.....	75
Lampiran 6 Hasil Uji Normalitas .....	76
Lampiran 7 Hasil Uji Heterokedastisitas .....	77

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Rumah merupakan tempat tinggal individu dan keluarga yang berguna untuk tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga, sedangkan menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan social lainnya baik untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk keluarga dan individu (Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001). Rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu permukiman yang utuh, dan tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari.

Kebijakan dan strategi nasional penyelenggaraan perumahan dan permukiman menyebutkan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping pangan, sandang, pendidikan dan kesehatan. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam/cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri.

Rumah juga dapat dijadikan sebagai indikator status sosial masyarakat. Setiap keluarga yang tinggal dalam suatu rumah akan menunjukkan karakter bangunan yang berbeda dengan keluarga lainnya, dimana karakter bangunan rumah ini akan mencerminkan budaya dan perilaku sosial penghuninya. Menurut data Badan Pusat Statistik rata-rata pengeluaran per kapita sebulan menurut kelompok komoditas dan daerah tempat tinggal (rupiah), 2018 dan 2019 sebesar pengeluaran masyarakat per kapita per bulan untuk perumahan dan fasilitas rumah tangga sebesar Rp 216 608,16,- dan 237 309,4,-.

Di negara maju atau dengan tingkat pendapatan tinggi, elastisitas permintaan perumahan relatif rendah (Reksohadiprodo, S. ,2011). Berbeda dengan negara terbelakang atau tingkat pendapatan rendah, elastisitas permintaan perumahan relatif tinggi. Dalam pemenuhan kebutuhan rumah, masyarakat dalam hal ini sebagai peminat biasanya memiliki beberapa pilihan seperti membangun sendiri atau dengan menyewa, membeli secara tunai atau mencicil atau dengan cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Masyarakat dalam memenuhi keinginannya untuk memiliki rumah biasanya dilakukan melalui pasar properti yang terdiri dari pasar primer yang menyediakan rumah baru yang dipasok oleh pengembang (developer) baik swasta yang banyak berkecimpung dalam Real Estate Indonesia (REI) maupun organisasi pemerintah yang dilaksanakan oleh Perum Perumnas. Sedangkan untuk pasar sekunder, lebih ke pengalihan kepemilikan rumah telah digunakan, yang biasanya dipasok oleh agen real estat atau oleh jasa pialang. Di sisi lain, pemasok atau pengembang khususnya yang terafiliasi dengan REI (Real Estate Indonesia) dapat mengalami berbagai kendala dalam upayanya membangun perumahan seperti kendala dalam mendapatkan izin yang seharusnya lebih mudah, guna menarik pengembang dalam

membangun perumahan bagi masyarakat. masyarakat sehingga kebutuhan perumahan masyarakat dapat terpenuhi.

Perkembangan penduduk perkotaan di Indonesia cenderung mengalami peningkatan yang lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan penduduk yang dihitung secara nasional. Pertumbuhan penduduk di kota ini mengakibatkan kebutuhan akan sarana dan prasarana perkotaan terutama kebutuhan akan perumahan perkotaan semakin meningkat.

Kebutuhan akan hunian di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya. Berdasarkan data Kementerian PUPR, backlog perumahan mencapai 7,64 juta unit per awal 2020 yang terdiri atas 6,48 juta rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) non-fixed income, 1,72 juta unit rumah untuk MBR fixed income, dan 0,56 juta unit rumah untuk non-MBR. Masalah muncul ketika tingkat pendapatan yang rendah serta biaya yang relatif tinggi dapat mengakibatkan masyarakat tidak dapat membangun rumah yang layak dan berkualitas. sedangkan perumahan merupakan kebutuhan dasar / primer. Sehingga timbul rumah-rumah liar yang tidak layak b banyak ditemukan di pinggiran kota.

Kabupaten Deli Serdang merupakan sebuah kabupaten di provinsi Sumatera Utara, Indonesia. Ibu kota kabupaten ini berada di Lubuk Pakam. Jumlah penduduk kabupaten ini berjumlah 2.195.709 jiwa (2019), dan merupakan jumlah penduduk terbanyak berdasarkan kabupaten dan kota di provinsi Sumatera Utara yang jumlahnya terus meningkat dari tahun ke tahun.



**Tabel 1.1**  
 Persentase Rumah Tangga Menurut Status Penguasaan Bangunan Tempat  
 Tinggal yang Ditempati, 2018

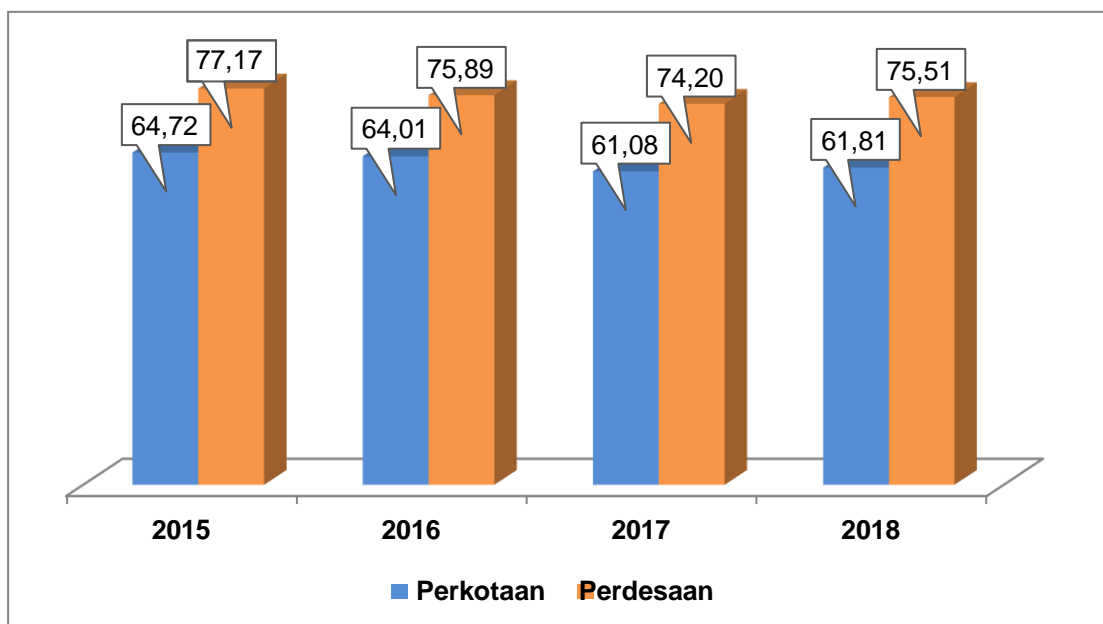
Status Penguasaan Tempat Tinggal	Perkotaan	Perdesaan	Perkotaan dan Perdesaan
(1)	(2)	(3)	(4)
Milik Sendiri	61,81	75,51	68,32
Kontrak/sewa	19,33	5,74	12,87
Bebas Sewa	15,82	14,34	15,12
Dinas	2,51	4,07	3,26
Lainnya	0,52	0,34	0,43
<b>Jumlah</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Sumber : BPS, Susenas 2018

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa penguasaan tempat tinggal, rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri dapat dikatakan telah mampu memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang terjamin, karena cenderung lebih permanen dalam jangka panjang dibandingkan yang tidak menempati rumah milik sendiri.

Perbedaan yang ada tersebut menyebabkan adanya rumah tangga yang sudah memiliki sendiri rumah yang ditempatinya, adanya rumah tangga yang menempati rumah tanpa mengeluarkan uang (bebas sewa), maupun rumah tangga masih menyewa atau mengontrak rumah atau lainnya. Menurut hasil Susenas 2018, rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri sebesar 68,32 persen, sisanya 31,68 persen rumah tangga menempati rumah bukan milik sendiri. Rumah tangga yang menempati rumah bukan milik sendiri terdiri dari mereka yang menempati rumah dengan sistem kontrak/sewa (12,87 persen), bebas sewa (15,12 persen), dinas (3,26 persen), dan lainnya (0,43 persen).

Berdasarkan daerah tempat tinggal, persentase rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri di daerah tempat tinggal perkotaan (61,81 persen) lebih rendah dibandingkan dengan di daerah tempat tinggal perdesaan (75,51 persen). Keadaan ini banyak dipengaruhi oleh rumah tangga yang mengontrak, sewa, dan menempati rumah milik orang tua/saudara. Diduga mahalnya harga jual rumah dan rendahnya daya beli masyarakat di daerah tempat tinggal perkotaan menyebabkan sebagian besar rumah tangga terpaksa menempati rumah bukan milik sendiri.



Sumber : BPS, Susenas 2015 – 2018

**Gambar 1.1 Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni Menurut Daerah Tempat Tinggal, 2015 – 2018**

Berdasarkan gambar 1.1. terlihat bahwa pada tahun 2015 - 2017 persentase rumah tangga yang telah menempati rumah dengan status milik sendiri di daerah tempat tinggal perkotaan maupun perdesaan mengalami penurunan. Akan tetapi pada tahun 2018 mengalami kenaikan dari angka 74,20 persen menjadi 75,51 persen

di daerah tempat tinggal perdesaan dan dari 61,08 persen menjadi 61,81 persen untuk daerah perkotaan.

Bila dilakukan perbandingan pada tingkat kabupaten/kota di Provinsi Sumatera Utara pada tahun 2018, persentase rumah layak huni paling rendah atau dibawah 60 persen dijumpai di Kabupaten Nias 52,49 persen. Rumah tangga layak huni dengan persentase tertinggi atau diatas 98 persen ada di Kabupaten Deli Serdang (98,10 persen), Kabupaten Serdang Bedagai (98,41 persen), Kota Binjai (99,41 persen), Kabupaten Asahan (99,42 persen), Kota Medan (99,58 persen) dan Kota Pematangsiantar (99,59 persen). Untuk tingkat Provinsi Sumatera Utara, persentase rumah tangga layak huni berada diangka 94,10 persen.

Permintaan rumah di Kabupaten Deli Serdang baik rumah niaga maupun rumah sederhana terus meningkat setiap tahunnya, dikarenakan arah pembangunan tidak hanya terpusat di Kota Medan. Karena luasnya lahan di Kabupaten Deli Serdang maka harga jualnya juga meningkat akibat mulai tingginya harga tanah di daerah tersebut

Pendapatan masyarakat juga dapat mempengaruhi tingkat permintaan rumah. Peningkatan pendapatan masyarakat dapat mendorong terpenuhinya kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat sehingga permintaan akan perumahan juga meningkat. Inflasi akan menyebabkan tingkat pendapatan real estate masyarakat menjadi berkurang sehingga dapat menurunkan daya beli masyarakat dan dikhawatirkan akan menyebabkan penurunan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah yang harganya akan terus berlanjut.

Harga merupakan faktor utama yang dapat mempengaruhi permintaan masyarakat terhadap rumah, jika harga rumah turun menurut hukum permintaan maka akan menyebabkan peningkatan permintaan rumah. Namun pada kenyataannya harga properti khususnya rumah jarang mengalami penurunan bahkan cenderung naik setiap tahunnya, hal ini tentunya akan menghambat masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya akan hunian. Dalam cicilan bulanan (sistem kredit) melalui bank tertentu, sistem seperti itu tentunya dipengaruhi oleh tingkat suku bunga kredit yang dikeluarkan oleh bank tersebut, suku bunga yang rendah tersebut tentunya diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis mengajukan penelitian yang berjudul “**Analisis Tingkat Permintaan Rumah di Kabupaten Deli Serdang.**”

## **B. Identifikasi Masalah**

Adapun identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah :

Permintaan masyarakat untuk dapat memiliki rumah di Kabupaten Deli Serdang baik rumah niaga maupun rumah sederhana terus meningkat setiap tahunnya, dikarenakan kondisi arah pembangunan tidak hanya terpusat di Kota Medan

## **C. Batasan Penelitian**

Peneliti membatasi masalah hanya pada tingkat permintaan rumah di Kabupaten Deli Serdang dengan variabel harga rumah, pendapatan perkapita, inflasi dan permintaan rumah.

#### **D. Rumusan Masalah**

Tingkat Permintaan akan rumah dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, dimana faktor yang mempengaruhi lebih menfokuskan pada faktor harga perumahan berbagai tipe, pertumbuhan pendapatan perkapita masyarakat Kabupaten Deli Serdang serta tingkat inflasi. Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Seberapa besar rata-rata Tingkat Permintaan Rumah berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang pertahunnya?
2. Bagaimana pengaruh harga terhadap tingkat permintaan rumah berbagai tipe Kabupaten Deli Serdang?
3. Bagaimana pengaruh pertumbuhan pendapatan perkapita masyarakat terhadap tingkat permintaan rumah berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang?
4. Bagaimana pengaruh tingkat inflasi terhadap tingkat permintaan rumah berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang?

#### **E. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan dari penelitian ini adalah
  - a. Untuk menganalisis dan mengetahui seberapa besar rata-rata tingkat permintaan rumah dengan berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang.
  - b. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh harga terhadap tingkat permintaan rumah dengan berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang.



- c. Untuk menganalisis dan mengetahui seberapa besar pengaruh pertumbuhan pendapatan perkapita masyarakat terhadap tingkat permintaan rumah dengan berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang
- d. Untuk menganalisis dan mengetahui seberapa besar tingkat inflasi terhadap tingkat permintaan rumah dengan berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang.

## 2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang di harapkan pada penelitian adalah:

### a. Bagi Peneliti

Menambah wawasan dan pengetahuan penulis dalam memahami pengaruh harga rumah, pendapatan perkapitan, tingkat inflasi terhadap permintaan Rumah berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang

### b. Bagi Pemerintah Daerah & Developer

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Daerah maupun pihak Pengembang (Developer) dalam menentukan pembangunan banyak atau sedikinya jumlah perumahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat di Kabupaten Deli Serdang.

### c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan dan telaah dalam pengembangan penelitian, referensi

ataupun sebagai bahan acuan untuk penelitian yang sejenis kedepannya bagi peneliti lain.

#### **F. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini adalah replika dari penelitian Mahardini, Ismi, and Nenik Woyanti berjudul Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang) pada tahun 2012. Perbedaan dan Persamaan penelitian terletak pada :

1. Metode dan Variabel Penelitian : Metode penelitian ini menggunakan model analisis regresi berganda, dengan metode kuadrat terkecil (*Ordinary Least Square/OLS*) menggunakan program komputer E-Views 7 dan terdahulu sama-sama menggunakan analisis linear berganda. Penelitian ini menggunakan empat variabel sedangkan terdahulu menggunakan lima variable.
2. Jenis data : Pada penelitian terdahulu jenis data digunakan data primer dengan populasi berjumlah 455 kepala keluarga . Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang bersifat kuantitatif dalam bentuk time series selama kurun waktu 20 tahun (2001-2021). sehingga hasil penelitian ini merupakan hasil penggunaan data seri waktu selama periode tertentu.
3. Waktu Penelitian : Penelitian terdahulu dilaksanakan pada tahun 2012 sedangkan penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2020

4. Lokasi Penelitian ; Penelitian Perumahan Puri Dinar Mas yang berlokasi di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Semarang, sedangkan penelitian ini dilaksanakan Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Teori Permintaan**

Berbagai teori telah banyak muncul membahas mengenai teori permintaan. Sadono Sukirno (2011:75) menjelaskan bahwa teori permintaan menerangkan tentang ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harga. Permintaan akan suatu barang di pasar akan terjadi apabila konsumen mempunyai keinginan (willing) dan kemampuan (ability) untuk membeli, pada tahap konsumen hanya memiliki keinginan atau kemampuan saja maka permintaan barang belum terjadi, kedua syarat willing dan ability harus ada untuk terjadinya permintaan. Miller dan Meiners (2015) menyatakan bahwa terdapat beberapa faktor permintaan selain harga, diantaranya :

a. Pendapatan,

Kenaikan dalam pendapatan akan biasanya akan menyebabkan kenaikan permintaan.

b. Selera dan Preferensi,

Selera dan preferensi dapat mempengaruhi tingkat permintaan suatu barang. Beras misalnya, meskipun harganya sama, permintaan beras di wilayah Indonesia bagian timur cenderung lebih rendah dibanding dengan wilayah Indonesia bagian barat dikarenakan masyarakat di wilayah Indonesia bagian timur seperti Maluku dan Nusa Tenggara

Timur cenderung lebih menyukai sagu sebagai makanan pokok ketimbang beras.

c. Harga barang –barang yang berkaitan,

Jika harga barang berkaitan mengalami kenaikan maka akan menyebabkan permintaan terhadap barang tersebut turun ceteris paribus

d. Harga barang lain yang berkaitan (substitusi dan komplementer),

Permintaan terhadap barang substitusi akan naik jika harga barang yang berkaitan naik sedangkan barang substitusinya tetap dan permintaan terhadap barang komplementer turun jika harga barang berkaitan naik.

e. Perubahan dugaan tentang harga di masa depan (ekspektasi harga),

Jika terjadi kenaikan harga suatu barang di masa depan maka akan meningkatkan permintaan terhadap barang di masa sekarang.

f. Penduduk,

Kenaikan jumlah penduduk dalam suatu perekonomian (dengan asumsi pendapatan konstan) akan menyebabkan meningkatnya permintaan Berdasarkan uraian di atas maka fungsi permintaan seorang konsumen akan suatu barang dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$D_x = f ( P_x, Y, P_y, T, u ) \dots\dots\dots (2.1)$$

Dimana :  $D_x$  = Jumlah barang x yang diminta

$P_x$  = Harga barang x

$Y$  = Pendapatan Perkapita/Konsumen

$P_y$  = Harga barang lain

$T$  = Selera

$u$  = Faktor-faktor lainnya

Persamaan di atas menjelaskan bahwa tingkat permintaan terhadap barang X

( $D_x$ ) dipengaruhi oleh harga barang X ( $P_x$ ), pendapatan konsumen ( $Y$ ), harga barang lainnya ( $P_y$ ) yang merupakan harga barang substitusi dari barang X, tingkat selera ( $T$ ) dan faktor-faktor lainnya ( $u$ ).

#### a. Hukum Permintaan

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. (Sukirno, 2011) Menurut R.L Miller dan R.E Meiners (2000) kaidah permintaan dapat dinyatakan dalam cara yang paling sederhana sebagai berikut :

- 1) Pada harga tinggi, lebih sedikit barang yang akan diminta ketimbang pada harga rendah, dimana hal-hal lain sama (ceteris paribus)
- 2) Pada harga rendah, lebih banyak barang yang akan diminta ketimbang pada harga tinggi, dimana hal-hal lain sama (ceteris paribus)

Maka kuantitas yang diminta untuk suatu barang berhubungan terbalik dengan harga barang tersebut, dimana hal-hal lain sama pada

setiap tingkat harga (*ceteris paribus*). Asumsi mengenai “*ceteris paribus*” menjelaskan bahwa permintaan hanya dipengaruhi oleh faktor harga, dimana faktor lainnya bersifat tetap, yang artinya teori yang menyatakan bahwa faktor harga berhubungan terbalik dengan tingkat permintaan akan terbantahkan jika faktor-faktor lain diluar harga ikut berubah.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya mengenai hukum permintaan di mana adakalanya hukum permintaan tidak berlaku, misalnya kenaikan harga suatu barang justru meningkatkan permintaan terhadap barang tersebut. Sedikitnya terdapat tiga kelompok jenis barang di mana hukum permintaan tidak berlaku, yakni :

1) Barang yang Bersifat Memiliki Unsur Spekulasi,

Seperti emas, saham dan tanah di perkotaan, di mana barang-barang tersebut menyebabkan orang akan menambah pembeliannya disaat harganya naik, dikarenakan adanya unsur spekulasi terhadap barang-barang tersebut yang diharapkan harganya terus naik sehingga dapat diperoleh keuntungan.

2) Barang Prestise,

Merupakan barang yang bersifat dapat menambah prestise seseorang yang memilikinya yang umumnya berharga sangat mahal sehingga apabila harganya naik , dapat menyebabkan naiknya permintaan terhadap barang tersebut seperti barang-barang antik, lukisan dari pelukis terkenal maupun mobil mewah.

3) Barang Giffen,

Umumnya jika harga barang yang bersifat giffen turun justru menyebabkan permintaan terhadap barang tersebut juga turun begitu pula sebaliknya contoh dari barang jenis ini adalah makanan pokok berkualitas rendah seperti singkong dan sebagainya, di mana permintaan terhadap barang jenis ini didorong oleh kemiskinan yang membuat konsumen tidak mampu membeli barang yang lebih berkualitas.

#### **b. Elastisitas Permintaan**

Dalam analisis ekonomi, secara teori maupun dalam praktek sehari-hari, adalah sangat berguna untuk mengetahui sejauh mana responsifnya permintaan terhadap perubahan harga. Oleh sebab itu perlu dikembangkan satu pengukuran kuantitatif yang menunjukkan sejauh mana besarnya pengaruh perubahan harga terhadap perubahan permintaan yang dinamakan ukuran elastisitas permintaan (Sukirno, 2011).

Terdapat tiga konsep elastisitas permintaan yakni ; elastisitas permintaan harga, elastisitas permintaan pendapatan dan elastisitas permintaan silang. Dimana konsep elastisitas permintaan harga adalah konsep yang lebih penting untuk dipahami. Ukuran elastisitas permintaan dapat dilihat melalui nilai koefisien elastisitas yang berkisar di antara nol dan tak terhingga. Jika nilai elastisitas adalah lebih besar dari satu ( $E > 1$ ), maka barang bersifat elastis menyebabkan perubahan harga akan mengubah jumlah barang yang diminta. Jika nilai elastisitas kurang dari satu ( $E < 1$ ), maka barang bersifat tidak elastis, dimana perubahan harga tidak terlalu signifikan mempengaruhi jumlah barang yang diminta.



Sedangkan jika nilai elastisitas sebesar satu ( $E = 1$ ), maka disebut elastisitas uniter, dimana perubahan harga direspon proporsional terhadap persentase jumlah barang yang diminta.

Menurut Sukirno (2011), terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi elastisitas permintaan barang, yaitu :

- 1) Tingkat kemampuan barang-barang lain untuk menggantikan barang yang bersangkutan. Jika suatu barang mempunyai banyak barang pengganti (barang substitusi), maka permintaan akan barang tersebut cenderung elastis, dikarenakan perubahan harga akan menyebabkan orang berganti ke barang lain sebagai penggantinya. Dan untuk barang yang tidak memiliki barang pengganti biasanya cenderung bersifat tidak elastis dikarenakan sulit mencari barang penggantinya.
- 2) Persentase pendapatan yang akan dibelanjakan untuk membeli barang tersebut. Semakin besar bagian pendapatan yang diperlukan untuk membeli suatu barang, maka permintaan barang tersebut akan semakin elastis.
- 3) Jangka waktu pengamatan atas permintaan. Semakin lama jangka waktu permintaan dianalisis, permintaan atas barang tersebut semakin elastis. Jangka waktu yang singkat permintaan tidak bersifat elastis karena perubahan pasar belum diketahui oleh konsumen. Dalam jangka waktu lebih lama konsumen akan mencari barang alternatif untuk menggantikan barang yang mengalami kenaikan harga.

### c. **Permintaan Rumah**

Menurut Sastra dan Marlina (2014: sistem permintaan perumahan yang terjadi di masyarakat selalu terkait dengan beberapa hal yang harus dipahami sebagai berikut :

#### 1) **Kebutuhan (Need)**

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan pokok yang bersifat objektif dan sama untuk semua orang. Dimana pengertian 'kebutuhan' disini terkait dengan masalah pemenuhan kebutuhan pokok manusia terhadap rumah sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung.

#### 2) **Permintaan(Demand)**

Permintaan akan rumah bagi lebih bersifat subjektif, tergantung selera dan tingkat kemampuan ekonomi. Sebab setiap orang memiliki selera dan kemampuan ekonomi yang tidak sama. Dengan adanya perbedaan tersebut, maka akan terdapat berbagai variasi kebutuhan terhadap rumah tinggal. Maka permintaan terhadap perumahan akan dipengaruhi oleh faktor seperti, kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat itu sendiri.

#### 3) **Perasaan Membutuhkan (Felt Need)**

Menunjukkan perasaan membutuhkan akan perumahan meskipun seseorang belum tentu benar-benar membutuhkan. Adanya perasaan seperti itu menunjukkan adanya peningkatan dalam kebutuhan akan rumah, yang tidak dijadikan sebagai kebutuhan dasar saja, melainkan sudah meningkat menjadi kebutuhan yang

lebih tinggi seperti sebagai sarana aktualisasi diri dan juga dapat dijadikan sebagai sarana berinvestasi.

Berdasarkan uraian di atas maka terdapat perbedaan kebutuhan perumahan dengan permintaan perumahan, kebutuhan akan rumah lebih bersifat objektif, dimana rumah sebagai sarana tempat tinggal dan berlindung merupakan kebutuhan dasar yang wajib dipenuhi oleh setiap orang, sedangkan permintaan akan rumah lebih bersifat subjektif, tergantung selera, kondisi sosial dan ekonomi setiap orang yang tentunya berbeda-beda. Menurut Sastra dan Marlina (2013) dalam mengidentifikasi permintaan perumahan dapat dilihat dari beberapa hal seperti :

- 1) Tingkat pendapatan dan distribusi
- 2) Pola konsumsi pengeluaran
- 3) Harga pasar rumah sekarang (sewa atau beli)
- 4) Sistem penghunian (huni, sewa atau kontrak)
- 5) Lokasi yang dikehendaki, harga yang terjangkau, tipe rumah dan sistem pembayaran.

Sedangkan menurut Awang Firdaos (2014) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap rumah dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut :

- 1) Lokasi,

Keberadaan lokasi rumah, apakah dipusat atau pinggiran kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak rumah tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Jarak menuju

tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.

2) Pertambahan penduduk,

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah. Sehingga dalam suatu keluarga apabila jumlah anggota keluarga bertambah maka kebutuhan akan rumah ikut meningkat. Hal ini logis mengingat bahwa manusia ingin memenuhi kebutuhan pokok keluarganya.

3) Pendapatan Konsumen,

Kemampuan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

4) Kemudahan Mendapatkan Pinjaman,

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa

fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

5) Fasilitas dan Sarana Umum,

Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

6) Harga Pasar Rumah,

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

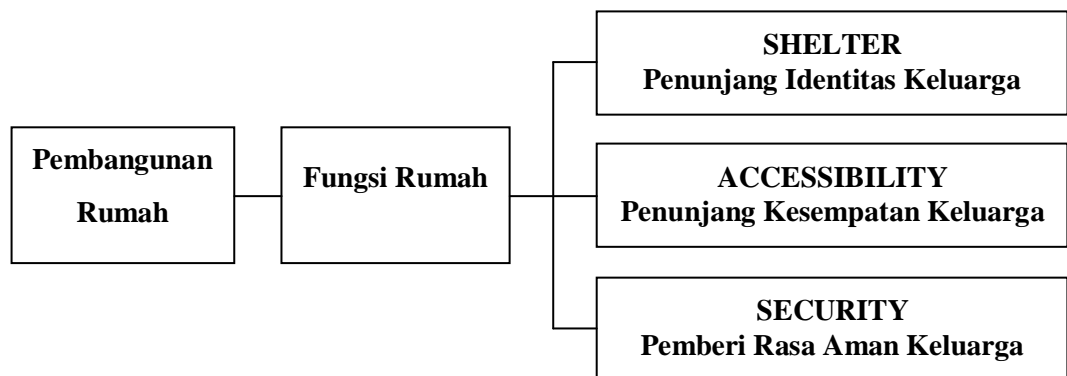
7) Undang-undang,

Peraturan yang mengatur tentang jenis penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan

BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah

## 2. Peran Rumah

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia mempunyai fungsi yang sangat penting, tidak hanya sebagai tempat tinggal yang melindungi serta memberikan rasa aman. Fungsi dasar rumah adalah untuk melindungi gangguan alam dan binatang. Sejalan dengan peradaban, fungsi rumah berkembang sebagai sumber rasa aman dan kenyamanan. Secara sosial rumah juga berfungsi sebagai tatus simbol dan ukuran kemakmuran, dan juga digunakan sebagai sarana investasi Menurut Turner (1972) dalam Tafikurrahman et al (2010) rumah mempunyai fungsi sebagai berikut :



Sumber : Turner (1972) dalam Tafikurrahman et al (2010)

### Gambar 2.1 Fungsi Rumah

Berdasarkan gambar di atas Turner menjelaskan bahwa pertama, rumah berfungsi sebagai penunjang identitas yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*The quality of shelter provided by housing*). Kedua, rumah berfungsi sebagai penunjang kesempatan bagi keluarga untuk mengembangkan diri dalam

kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau sebagai fungsi pengembangan keluarga. Dalam fungsi ini akses ke sumber-sumber daya menjadi sangat penting. Ketiga, rumah berfungsi sebagai pemberi rasa aman untuk keluarga yang mencakup jaminan masa depan dan jaminan kepemilikan atas rumah dan tanah.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa rumah tidak hanya menyangkut fungsi dasarnya sebagai tempat bernaung atau berteduh yang memberikan perlindungan serta rasa aman bagi penghuninya namun juga mencakup fungsi sosial yang dapat memberikan kesempatan untuk mengaktualisasikan diri bagi penghuninya.

### **3. Pendapatan Regional**

Di Indonesia Pendapatan regional dikenal dengan istilah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), memiliki pengertian yang tidak jauh berbeda dengan Produk Domestik Bruto (PDB). PDRB merupakan penjumlahan nilai output bersih perekonomian yang ditimbulkan oleh seluruh kegiatan ekonomi di suatu wilayah tertentu (provinsi dan kabupaten /kota) dalam satu kurun waktu tertentu (satu tahun kalender). Ada dua macam penggunaan harga dalam perhitungan PDB maupun PDRB, yaitu :

a. PDB/PDRB atas dasar Harga Berlaku,

Perhitungan pendapatan domestik yang menggunakan harga berlaku pendapatannya disebut sebagai pendapatan nominal, yang memperhatikan faktor inflasi.

b. PDB/PDRB atas dasar harga Konstan

Perhitungan penggunaan harga konstan disebut pendapatan riil tanpa memperhatikan faktor inflasi, dan penggunaan biasanya lebih dikarenakan untuk melihat kenaikan umum dari harga-harga secara berkala.

Pendapatan perkapita merupakan total pendapatan suatu daerah dibagi jumlah penduduk di daerah tersebut untuk tahun yang sama. Atau total PDRB atas dasar harga berlaku maupun atas dasar harga konstan dari suatu daerah dibagi dengan jumlah penduduk di daerah tersebut

#### **4. Pendapatan Perkapita**

Pendapatan Perkapita Pendapatan regional per kapita atau PDRB per kapita adalah besarnya pendapatan rata-rata penduduk di suatu negara. Pendapatan perkapita didapatkan dari hasil pembagian pendapatan nasional suatu negara dengan jumlah penduduk negara tersebut. Pendapatan perkapita juga merefleksikan pendapatan perkapita. PDRB perkapita sering digunakan sebagai tolak ukur kemakmuran dan tingkat pembangunan sebuah negara semakin besar pendapatan perkapitanya, semakin makmur negara tersebut. (Wikipedia; 2011)

Sebagai indikator ekonomi yang mengukur tingkat kemakmuran penduduk suatu negara, pendapatan per kapita di hitung secara berkala (Periodik) biasanya satu tahun. Manfaat dari perhitungan pendapatan perkapita antara lain adalah sebagai berikut : 1) Untuk melihat tingkat



perbandingan kesejahteraan masyarakat suatu negara dari tahun ke tahun; 2) Sebagai data perbandingan kesejahteraan suatu negara dengan negara lain. Dari pendapatan per kapita masing-masing negara dapat di lihat tingkat kesejahteraan tiap Negara; 3) Sebagai perbandingan tingkat standar hidup suatu negara dengan negara lainnya. Dengan mengambil dasar pendapatan perkapita dari tahun ke tahun, dapat di simpulkan apakah pendapatan per kapita suatu negara rendah (bawah), sedang atau tinggi dan 4) Sebagai data untuk mengambil kebijakan di bidang ekonomi. Pendapatan per kapita dapat di gunakan sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil langkah di bidang ekonomi. (Wikipedia; 2011)

Menurut (Todaro; 2003) PDRB per kapita merupakan ukuran kemajuan pembangunan. Pembangunan bertujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakatnya sehingga pertumbuhan pendapatan menjadi tolok ukur kemajuan pembangunan Menurut Sumitro dalam (Ginting; 2008) menyatakan bahwa pembangunan ekonomi sebagai usaha untuk memperbesar pendapatan perkapita sebagai tolak ukur dalam menentukan pembangunan ekonomi yang dapat menaikkan produktifitas perkapita dengan jalan menambah peralatan modal dan menambah keterampilan. Dengan demikian pembangunan ekonomi berarti peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan peningkatan pendapatan perkapita.

## **5. Teori Inflasi**

Dalam ilmu ekonomi, inflasi adalah suatu proses meningkatnya harga-harga secara umum yang berkaitan dengan mekanisme pasar yang dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain, konsumsi masyarakat yang

meningkat, berlebihnya likuiditas di pasar yang memicu konsumsi atau bahkan spekulasi, sampai termasuk juga akibat adanya ketidaklancaran distribusi barang. Inflasi dapat digolongkan menjadi empat golongan, yaitu inflasi ringan, sedang, berat, dan hiperinflasi. Inflasi ringan terjadi apabila kenaikan harga berada di bawah angka 10% setahun; inflasi sedang antara 10%-30% setahun; berat antara 30%-100% setahun; dan hiperinflasi atau inflasi tak terkendali terjadi apabila kenaikan harga berada di atas 100% setahun. (Wikipedia; 2011) Inflasi merupakan kenaikan harga secara terus menerus dan kenaikan harga yang terjadi pada seluruh kelompok barang dan jasa. Bahkan mungkin dapat terjadi kenaikan tersebut tidak bersamaan. Yang penting kenaikan harga umum barang secara terus menerus selama suatu periode tertentu. (Pohan; 2008). (Venieris dan Seblod; 1978) mendefinisikan inflasi sebagai suatu kecenderungan meningkatnya tingkat harga umum secara terus menerus sepanjang waktu (a sustained tendency for the general level of prices to rise over time). Sedangkan Pengertian inflasi menurut (Boediono; 1982) inflasi adalah Kecenderungan harga- harga naik secara umum dan terus menerus, kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi kecuali kenaikan tersebut meluas kepada (atau mengakibatkan kenaikan) sebagian besar dari harga- harga barang lain. Jenis-Jenis Inflasi Secara umum ada tiga jenis indeks harga yaitu : Indeks Harga Konsumen (INK) adalah suatu indeks harga yang mengukur biaya sekelompok barang dan jasa di pasar termasuk harga- harga makanan pakaian, perumahan, transportasi, perawatan, kesehatan, dan komoditi lain yang dibeli untuk menunjang

kehidupan sehari-hari; Indeks Harga Produsen (IHP) adalah suatu indeks dari harga bahan-bahan baku, produk antara peralatan *mRGDO* dan mesin yang dibeli oleh sektor bisnis atau perusahaan; serta GNP Deflator adalah suatu indeks yang merupakan perbandingan atau rasio antara GNP nominal dan GNP riil dikalikan dengan 100. GNP riil adalah nilai barang dan jasa yang dihasilkan dalam perekonomian, yang diperoleh ketika output dinilai dengan menggunakan harga tahun dasar, Sedangkan GNP nominal adalah GNP yang dihitung berdasarkan harga berlaku. (Nanga; 2001)

Secara garis besar terdapat 3 kelompok teori mengenai inflasi yaitu :

- a. Teori Kuantitas (Persamaan Pertukaran dari Irving Fisher  $\rightarrow MV = PQ$ ). Teori ini menyoroti peranan dalam proses inflasi dari jumlah uang yang beredar dan harapan masyarakat mengenai kenaikan harga-harga (*expectations*).
- b. Teori Keynes. Menyatakan bahwa inflasi terjadi karena masyarakat hidup di luar batas kemampuan ekonominya. Teori ini menyoroti bagaimana persaingan memperoleh keamanan ekonomi antar golongan masyarakat bisa menimbulkan permintaan agregat yang lebih besar dari pada jumlah barang yang tersedia yaitu bila  $I > S$ .
- c. Teori Strukturalis (Teori Inflasi Jangka Panjang). Teori ini menyoroti penyebab inflasi yang berasal dari kekakuan (*rigidities*) struktur ekonomi khususnya bagi negara-negara sedang berkembang. Karena inflasi dikaitkan dari faktor-faktor struktural dari perekonomian (faktor-faktor yang hanya bisa berubah secara gradual dan dalam

jangka waktu panjang), maka teori ini dapat disebut teori inflasi jangka panjang.

Inflasi merupakan salah satu bentuk penyakit ekonomi yang sering muncul dan dialami oleh hampir semua negara. Dalam teori ekonomi cukup banyak definisi mengenai inflasi. Inflasi seperti yang dikemukakan oleh Samuelson (2015) yang menyatakan "*Inflation occurs when the general level of prices is rising*", atau dengan kata lain inflasi terjadi ketika tingkat harga-harga secara umum meningkat. Inflasi merupakan proses kenaikan harga-harga umum barang-barang secara terus-menerus. Akibat dari inflasi secara umum adalah menurunnya daya beli masyarakat karena secara riil tingkat pendapatan juga menurun.

Inflasi merupakan kenaikan harga secara terus menerus dan kenaikan harga yang terjadi pada seluruh kelompok barang dan jasa. Bahkan mungkin dapat terjadi kenaikan tersebut tidak bersamaan. Yang penting kenaikan harga umum barang secara terus menerus selama suatu periode tertentu. (Pohan; 2008). (Venieris dan Seblod; 1978) mendefinisikan inflasi sebagai suatu kecenderungan meningkatnya tingkat harga umum secara terus menerus sepanjang waktu (a sustained tendency for the general level of prices to rise over time). Sedangkan Pengertian inflasi menurut (Boediono; 1982) inflasi adalah Kecenderungan harga- harga naik secara umum dan terus menerus, kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi kecuali kenaikan tersebut meluas kepada (atau mengakibatkan kenaikan) sebagian besar dari harga- harga barang lain.

Jenis-Jenis Inflasi Secara umum ada tiga jenis indeks harga yaitu : Indeks Harga Konsumen (INK) adalah suatu indeks harga yang mengukur biaya sekelompok barang dan jasa di pasar termasuk harga-harga makanan pakaian, perumahan, transportasi, perawatan, kesehatan, dan komoditi lain yang dibeli untuk menunjang kehidupan sehari-hari; Indeks Harga Produsen (IHP) adalah suatu indeks dari harga bahan-bahan baku, produk antara peralatan dan mesin yang dibeli oleh sektor bisnis atau perusahaan; serta GNP Deflator adalah suatu indeks yang merupakan perbandingan atau rasio antara GNP nominal dan GNP riil dikalikan dengan 100. GNP riil adalah nilai barang dan jasa yang dihasilkan dalam perekonomian, yang diperoleh ketika output dinilai dengan menggunakan harga tahun dasar, Sedangkan GNP nominal adalah GNP yang dihitung berdasarkan harga berlaku.

Laju inflasi dapat berbeda antara satu negara dengan negara lain atau dalam negara satu untuk waktu yang berbeda. Atas dasar jenisnya, inflasi dibagi dalam tiga kategori: Inflasi Merayap (Creeping inflation), yaitu inflasi yang ditandai dengan laju inflasi yang rendah kurang dari 10% per tahun. kenaikan harga berjalan secara lambat dengan persentase kecil serta dalam jangka waktu yang relatif lama; Inflasi Menengah (Gallopang Inflation), (Randal dengan kenaikan harga yang cukup besar, biasanya sampai double digit atau triple digit dan kadang kala berjalan dalam waktu yang relatif pendek serta mempunyai sifat akselerasi; Inflasi Tinggi (Hyper inflation) merupakan inflasi yang paling parah akibatnya. Harga- harga naik sampai 5 atau 6 kali. (Nopirin; 1987)

Teori Inflasi Inflasi adalah keadaan di mana terjadi kelebihan permintaan (Excess Demand) terhadap barang-barang dalam perekonomian secara keseluruhan. Inflasi sebagai suatu kenaikan harga yang terus menerus dari barang dan jasa secara umum (bukan satu macam barang saja dan sesaat). Inflasi dapat mempengaruhi distribusi pendapatan, alokasi faktor produksi serta produk nasional. Efek terhadap distribusi pendapatan disebut dengan equity effect, sedangkan efek terhadap alokasi faktor produksi dan pendapatan nasional masing-masing disebut dengan efficiency dan output effects. (Nopirin; 2000) Disamping itu menurut (Greene dan Pillanueva; 2001), tingkat inflasi yang tinggi sering dinyatakan sebagai ukuran ketidakstabilan roda ekonomi makro dan suatu ketidakmampuan pemerintah dalam mengendalikan kebijakan ekonomi makro. Di Indonesia kenaikan tingkat inflasi yang cukup besar biasanya akan diikuti dengan kenaikan tingkat suku bunga perbankan. Inflasi dapat menyebabkan terjadinya kenaikan produksi. Alasannya dalam keadaan inflasi biasanya kenaikan harga barang mendahului kenaikan upah, sehingga keuntungan perusahaan naik. Namun apabila laju inflasi itu cukup tinggi (Hiper Inflasi) dapat mempunyai akibat sebaliknya, yaitu penurunan output. Dalam keadaan inflasi yang tinggi nilai uang riil turun dengan drastis, masyarakat cenderung tidak mempunyai uang kas, transaksi mengarah ke barter, yang biasanya diikuti dengan turunya produksi barang. Inflasi bisa dibarengi dengan kenaikan output, tetapi bias juga dibarengi dengan penurunan output. Tetapi dalam keadaan yang pernah terjadi biasanya nilai inflasi lebih besar akan menaikkan output,

dan itu akan membuat pengusaha atau perusahaan untuk berinvestasi atau menanamkan modal mereka.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya inflasi: Demand Pull Inflation. Timbul terjadi akibat adanya permintaan total yang berlebihan dimana biasanya dipicu oleh membanjirnya likuiditas di pasar sehingga terjadi permintaan yang tinggi dan memicu perubahan pada tingkat harga. Bertambahnya volume alat tukar atau likuiditas yang terkait dengan permintaan terhadap barang dan jasa mengakibatkan bertambahnya permintaan terhadap faktor-faktor produksi tersebut; Cost Push Inflation terjadi akibat adanya kelangkaan produksi dan/atau juga termasuk adanya kelangkaan distribusi, walau permintaan secara umum tidak ada perubahan yang meningkat secara signifikan. Adanya ketidak-lancaran aliran distribusi ini atau berkurangnya produksi yang tersedia dari rata-rata permintaan normal dapat memicu kenaikan harga sesuai dengan berlakunya hukum permintaan-penawaran, atau juga karena terbentuknya posisi nilai keekonomian yang baru terhadap produk tersebut akibat pola atau skala distribusi yang baru. (Samuelson dan Nordhaus; 2004) Sedangkan faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya inflasi tidak hanya dipengaruhi oleh Demand Pull Inflation dan Cost Push Inflation tetapi juga dipengaruhi oleh :

- 1) Inflasi yang berasal dari dalam negeri (Domestic Inflation) yaitu inflasi yang disebabkan adanya peristiwa ekonomi dalam negeri, misalnya terjadi defisit anggaran belanja negara yang secara terus-menerus, kemudian pemerintah memerintahkan Bank Indonesia untuk mencetak uang baru dalam jumlah besar;
- 2) Inflasi

yang tertular dari luar negeri (Imported Inflation) yaitu penularan melalui harga barang impor. Inflasi ini umumnya terjadi di negara berkembang yang mana sebagian besar bahan baku dan peralatan dalam unit produksinya berasal dari luar negeri. (Samuelson dan Nordhaus; 2004) Masalah inflasi adalah masalah yang terus-menerus mendapat perhatian pemerintah. Adapun yang menjadi tujuan jangka panjang pemerintah adalah menjaga agar tingkat inflasi yang berlaku pada tingkat yang sangat rendah. Inflasi diukur dengan menghitung perubahan tingkat persentase perubahan sebuah indeks harga. (Sadono, Sukimo; 2006).

## B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian, beberapa penelitian sebagai referensi dalam penelitian ini. Berikut beberapa penelitian sebelumnya dengan hasilnya antara lain yaitu:

**Tabel 2.1**  
**Penelitian yang Relevan**

No	Peneliti	Judul	Variabel X	Variabel Y	Hasil Penelitian
1	Dengah, S., Rimate, V., & Niode, A. (2014).	Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Perumahan	Pendapatan Perkapita (X1) Jumlah Penduduk (X2)	Permintaan Perumahan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan perkapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan. Sedangkan untuk jumlah penduduk berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap permintaan perumahan

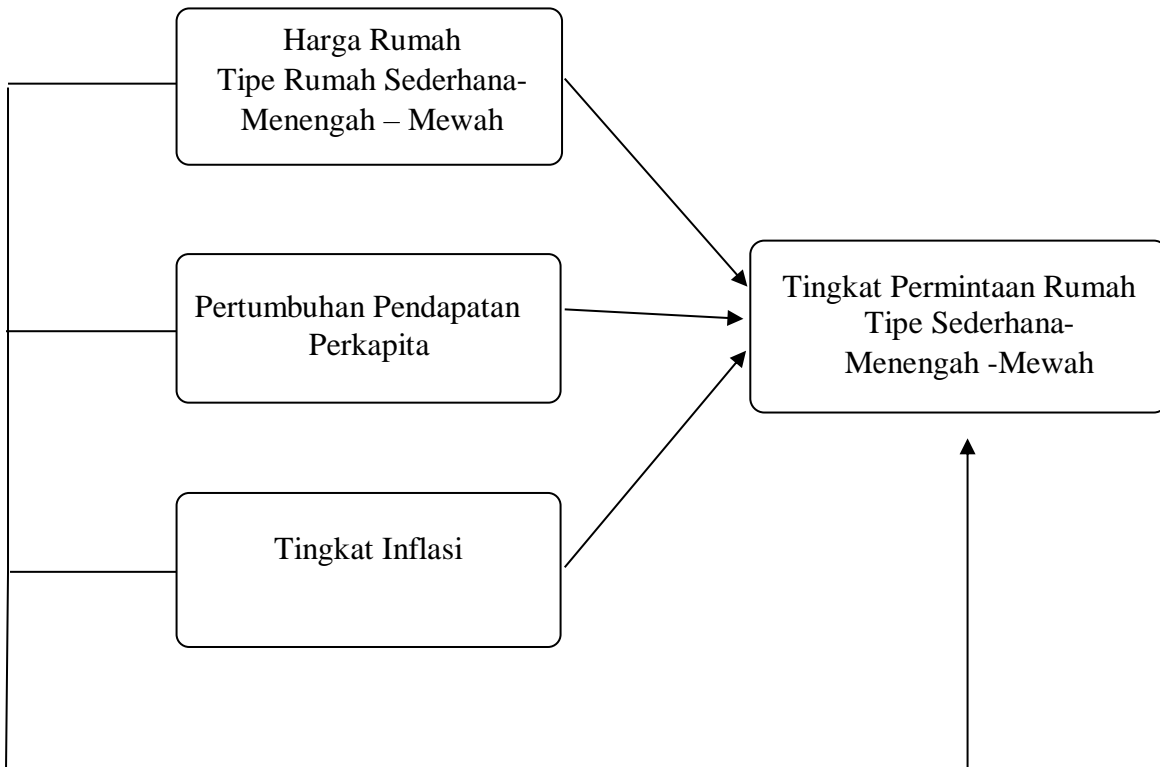


No	Peneliti	Judul	Variabel X	Variabel Y	Hasil Penelitian
		Kota Manado Tahun 2003-2012.			
2	Luthfi, A. (2017).	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Subsidi di Kabupaten Jember.	Faktor harga (X1), Fasilitas (X2), Pengeluaran konsumen (X3), Jumlah keluarga (X4), dan Harga type lainnya (X5)	Permintaan Perumahan	Berdasarkan Dari hasil analisis regresi berganda di dapatkan variabel yang memiliki nilai pengaruh paling besar terhadap permintaan rumah subsidi yaitu variabel pengeluaran konsumen, kedua variabel harga, ketiga variabel harga type lain
3	Mahardini, Ismi, and Nenek Woyanti (2012)	Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang)	Harga (X1), Pendapatan (X2), Lokasi (X3), dan Fasilitas (X4)	Permintaan Perumahan Sederhana	Dari pengujian koefisien determinasi diketahui bahwa 77,2% dari variasi yang terjadi pada variabel permintaan rumah dipengaruhi oleh variabel harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas.

No	Peneliti	Judul	Variabel X	Variabel Y	Hasil Penelitian
4	Widiastuti, E., & Handayani, S. (2013).	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi dengan Menggunakan Analisis Regresi	X1 = Lokasi Perumahan X2 = Kemudahan Mendapat Pinjaman X3 = Pendapatan Konsumen X4 = Harga Rumah X5 = Fasilitas dan Sarana Umum X6 = Peraturan Perundangan	Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi	Dari hasil penelitian menunjukkan terdapat hubungan positif dan signifikan antara lokasi, pendapatan konsumen, kemudahan mendapat pinjaman, fasilitas dan sarana umum, harga rumah, dan peraturan perundangan baik secara parsial maupun secara simultan,

### C. Kerangka Konseptual

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



Sumber : Diolah Penulis, 2021

#### **Gambar 2.2 Kerangka Konseptual Penelitian**

Kerangka konseptual di atas menjelaskan bahwa tingkat permintaan rumah berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti harga rumah berbagai tipe, pertumbuhan pendapatan perkapita, serta tingkat inflasi

#### **D. Hipotesis**

Hipotesis adalah suatu jawaban yang bersifat sementara terhadap permasalahan penelitian, sampai terbukti melalui data yang terkumpul di mana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk pertanyaan (Sugiyono, 2014). maka rumusan hipotesis dalam penelitian ini adalah :

- $H_1$  : Harga Rumah diduga memberikan pengaruh positif terhadap Permintaan Rumah di Kabupaten Deli Serdang.
- $H_2$  : Pertumbuhan Pendapatan perkapita diduga memberikan pengaruh positif terhadap Permintaan Rumah di Kabupaten Deli Serdang
- $H_3$  : Tingkat Inflasi diduga memberikan pengaruh positif terhadap Tingkat Permintaan Rumah di Kabupaten Deli Serdang.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini berupa penelitian deskriptif kuantitatif yang mencoba menjelaskan atau mendeskripsikan bagaimana perkembangan tingkat permintaan rumah berbagai tipe di Kabupaten Deli Serdang serta pengaruh variabel seperti, harga rumah, pendapatan perkapita, dan tingkat inflasi terhadap tingkat permintaan rumah di Kabupaten Deli serdang

#### B. Tempat dan Waktu Penelitian

Untuk memperoleh data, penulis melakukan penelitian di berbagai lembaga seperti, Dewan Pimpinan Daerah Realestat Indonesia (DPD-REI) Medan dan Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Deli Serdang. Penelitian ini dimulai dari Maret sampai dengan Juni 2021. Berikut jadwal penelitian:

**Tabel 3.1 Jadwal Penelitian**

No	Keterangan	Maret				April				Mei				Juni			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Pengajuan Judul	■															
2	Konsultasi / Bimbingan		■	■													
3	Pembuatan dan Seminar Proposal			■	■	■	■										
4	Pengumpulan Data							■	■	■	■						
5	Analisis Data							■	■	■	■						
6	Penyusunan & Bimbingan Skripsi											■	■				
7	Pengajuan dan Sidang Meja Hijau													■	■	■	

## **C. Jenis dan Metode Pengumpulan Data**

### **1. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang bersifat kuantitatif dalam bentuk time series selama kurun waktu 12 tahun (2008-2019). sehingga hasil penelitian ini merupakan hasil penggunaan data seri waktu selama periode tertentu.

### **2. Metode Pengumpulan Data**

Dalam menyusun skripsi ini, penulis menggunakan metode kepustakaan (library research), merupakan penelitian yang dilakukan melalui bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku, tulisan-tulisan ilmiah atau jenis publikasi lainnya yang berhubungan dengan masalah dan topik yang akan diteliti. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan melakukan pencatatan langsung berupa data time series dengan waktu yang telah ditentukan

Dalam penelitian ini, pengolahan data dilakukan dengan menggunakan program komputer E-Views 7 untuk mengolah data dalam penulisan laporan penelitian ini

## **D. Definisi Operasional & Variabel Penelitian**

### **1. Definisi Operasional**

Definisi operasional adalah memberikan pengertian terhadap konstruk atau variabel dengan menspesifikasikan kegiatan atau tindakan yang diperlukan peneliti untuk mengukur atau memanipulasinya.

## 2. Variabel Penelitian

Variabel terikat (*dependent variable*) adalah variabel yang memberikan reaksi (*respon*) jika dihubungkan dengan variabel bebas. Variabel terikat adalah variabel yang variabelnya diamati dan diukur untuk menentukan pengaruh yang disebabkan oleh variabel bebas. Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah tingkat permintaan rumah.

Variabel bebas (*independent variable*) merupakan variabel stimulus atau variabel yang mempengaruhi variabel lain. Variabel bebas merupakan variabel yang variabelnya diukur, dimanipulasi, atau dipilih oleh peneliti untuk menentukan hubungannya dengan suatu gejala yang diobservasi. Variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga rumah, pendapatan perkapita dan tingkat inflasi.

### E. Teknik Analisis Data

#### 1. Model Analisis Data

Model yang digunakan dalam penelitian ini adalah model analisis regresi berganda, dengan metode kuadrat terkecil (*Ordinary Least Square/OLS*) menggunakan program komputer E-Views 7 untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar variabel bebas (harga rumah, pertumbuhan pendapatan perkapita, dan tingkat inflasi) mempengaruhi tingkat permintaan rumah berbagai tipe (variabel terikat) di Kabupaten Deli Serdang. Model persamaannya adalah sebagai berikut :

$$YRST = f(PRST, GPP, INF) \dots\dots\dots (3.1)$$

$$YRMG = f (PRMG, GPP, INF) \dots\dots\dots (3.2)$$

$$YRMH = f (PRMH, GPP, INF) \dots\dots\dots (3.3)$$

Dari fungsi persamaan di atas, maka secara spesifik model persamaan dirumuskan sebagai berikut :

$$YRST = \alpha + \beta_1 PRST + \beta_2 GPP + \beta_3 INF + \mu \dots\dots\dots (3.4)$$

$$YRMG = \alpha + \beta_1 PRMG + \beta_2 GPP + \beta_3 INF + \mu \dots\dots\dots (3.5)$$

$$YRMH = \alpha + \beta_1 PRMH + \beta_2 GPP + \beta_3 INF + \mu \dots\dots\dots (3.6)$$

Dimana :

YRST = Tingkat Permintaan Rumah Sederhana Tapak/RST (%)

YRMG = Tingkat Permintaan Rumah Menengah (%)

YRMH = Tingkat Permintaan Rumah Mewah (%)

$\alpha$  = Konstanta (*Intercept*)

$\beta_1, \beta_2, \beta_3$  = Koefisien Regresi

PRST = Harga Rumah Sederhana Tapak/RST (rupiah)

PRMG = Harga Rumah Menengah (rupiah)

PRMH = Harga Rumah Mewah (rupiah)

GPP = Pertumbuhan Pendapatan perkapita (%)

INF = Tingkat Inflasi (%)

$\mu$  = *Term of error*



## 2. Uji Kesesuaian (Test of Goodness of Fit)

### a) Uji t-statistik (*Partial Test*)

Uji t-statistik bertujuan untuk mengetahui secara signifikan besarnya pengaruh masing-masing variabel independen secara individual (parsial) terhadap variabel dependen. Hipotesis yang diajukan untuk uji t adalah :

$H_0 : b_i = 0$  (tidak ada pengaruh)

$H_a : b_i \neq 0$  (ada pengaruh)

Uji t dilakukan dengan membandingkan nilai t-hitung dan t-tabel. Apabila nilai t-hitung  $>$  t-tabel, maka pada tingkat kepercayaan tertentu  $H_0$  ditolak, yang berarti bahwa salah satu variabel independen yang diuji berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen. Nilai t-tabel diperoleh dengan menggunakan “tabel t” dengan ketentuan  $db = n - k$ , sedangkan secara manual nilai t-hitung diperoleh melalui rumus :

$$t\text{-hitung} = \frac{(b_i - b)}{S_{b_i}}$$

Dimana :  $b_i$  = Koefisien variabel independen ke-i

$b$  = Nilai hipotesis nol

$S_{b_i}$  = Simpangan baku dari variabel independen ke-i

### b). Uji F-statistik (*Overall Test*)

Uji F-statistik dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui secara signifikan berapa besar pengaruh variabel bebas secara bersama-sama atau simultan terhadap variabel terikat. Hipotesis yang diajukan untuk uji F adalah :

$H_0 : B_1 = B_2 = \dots = B_k = 0$  (tidak ada pengaruh)

$H_a : B_1 \neq B_2 \neq \dots \neq B_k \neq 0$  (ada pengaruh)

Uji F dilakukan dengan membandingkan nilai F-hitung dan F-tabel. Jika nilai F-hitung  $>$  F-tabel, maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Hal ini berarti menunjukkan bahwa variabel bebas (independen) secara bersama-sama mempengaruhi variabel terikat (dependen) pada tingkat kepercayaan tertentu. Sebaliknya jika F-hitung  $<$  F-tabel, maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak yang berarti secara simultan variabel independen tidak mempengaruhi variabel dependen. Nilai F-tabel diperoleh dengan menggunakan tabel F dengan ketentuan  $df_1 = k - 1$  dan  $df_2 = n - k$ , sedangkan nilai F-hitung diperoleh dengan rumus :

$$\text{F-hitung} = \frac{R^2/(k-1)}{(1-R^2)/(n-k)}$$

Dimana :

$R^2 =$  Koefisien determinasi

$k =$  Jumlah variabel bebas ditambah *intercept* dari suatu model persamaan

$n =$  Jumlah sampel

Untuk analisisnya pada tabel output E-Views dengan melihat nilai F hitung / F-stat dan membandingkannya dengan F-tabel. Jika F-hitung  $>$  F-tabel, maka variabel independen secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap variabel dependen pada tingkat kepercayaan tertentu.

### c. Uji Koefisien Determinasi (R-square)

Dalam persamaan regresi berganda, koefisien determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengukur seberapa besar kemampuan variabel bebas secara bersama-sama mampu memberikan penjelasan terhadap variabel terikat, dimana nilai R-square jumlahnya tidak pernah negatif (*non negative quantity*) yang berkisar antara 0 sampai 1 ( $0 \leq R^2 \leq 1$ ). Semakin besar (mendekati satu) nilai  $R^2$ , maka semakin besar pula pengaruh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Sebaliknya, semakin kecil (mendekati nol) nilai  $R^2$ , maka dapat dikatakan bahwa pengaruh variabel bebas akan semakin kecil terhadap variabel terikatnya.

### 3. Uji Penyimpangan Asumsi Klasik

Uji penyimpangan asumsi klasik adalah suatu syarat yang harus dipenuhi untuk penyaringan kekeliruan dari data serta perhitungan model persamaan regresi yang dibuat.

#### a) Multikolinieritas

Istilah kolinearitas ganda (*multicollinearity*) diciptakan oleh Ragner Frish, yang menunjukkan adanya lebih dari satu hubungan linear yang sempurna. Uji ini diperlukan karena untuk mengetahui ada tidaknya variabel independen yang memiliki kemiripan dengan variabel independen lain dalam satu model yang dapat menyebabkan terjadinya korelasi yang sangat kuat antara suatu variabel independen dengan variabel independen yang lainnya. Suatu model regresi linear akan menghasilkan estimasi yang baik apabila model tersebut tidak mengandung multikolinieriti. Adanya multikolinierity ditandai dengan :

- a. Standard error tidak terhingga.
- b. Tidak ada satupun t-statistik yang signifikan pada  $\alpha = 5\%$ ,  $\alpha = 10\%$ ,  $\alpha = 1\%$ .
- c. Terjadi perubahan tanda atau tidak sesuai dengan teori.
- d. Nilai R-square ( $R^2$ ) sangat tinggi.

Untuk menanggulangnya, maka dapat dilakukan cara sebagai berikut :

- a. Menghubungkan data *cross sectional* dan data *time series*, yang dikenal sebagai *pooling the data* (penggabungan data).
- b. Mengeluarkan satu variabel bebas atau lebih, khususnya yang mempunyai nilai korelasi sederhana yang relatif tinggi.
- c. *Bacward combination analysis*. Caranya dengan meregresikan secara berulang-ulang variabel tak bebas dengan pasangan-pasangan variabel bebas yang kombinasinya berbeda-beda.
- d. Penambahan data baru dengan mempersiapkan sampel data yang cukup besar.
- e. Transformasi variabel.

Untuk mendeteksi terjadinya multikolinieritas digunakan uji Klein yaitu dengan membandingkan nilai  $R^2$  model, dengan nilai  $R^2$  regresi dari masing-masing variabel independen. Bila nilai  $R^2$  dari model persamaan lebih besar dari masing-masing nilai  $R^2$  dari hasil regresi masing-masing variabel independen maka pada model tidak ditemukan adanya multikolinieritas. Dan jika sebaliknya yang terjadi maka pada model ditemukan multikolinieritas.

#### **b) Autokorelasi**

Asumsi Autokorelasi menyatakan bahwa nilai-nilai variabel pengganggu ( $\mu$ ) yang berhubungan dengan suatu pengamatan tidak dipengaruhi oleh nilai-nilai gangguan dari pengamatan lain. Menguji autokorelasi dalam suatu model

bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi antara variabel pengganggu ( $\mu$ ) pada periode tertentu dengan variabel pengganggu periode sebelumnya. Jika model regresi mengalami penyimpangan autokorelasi yang nyata, maka cara penanggulangannya adalah :

- a. Mentransformasikan model ke dalam bentuk persamaan beda umum (*generalized difference equation*).
- b. Dengan memasukkan lag variabel dependen pada model regresi.

Untuk mendeteksi ada tidaknya korelasi serial dalam model penelitian ini dilakukan uji *Lagrange Multiplier (LM Test)*. Pemilihan *LM Test* untuk melakukan uji autokorelasi karena lebih mudah diinterpretasikan bila dibandingkan dengan Uji Durbin-Watson dan dapat diterapkan dalam regresi yang menggunakan variabel lag. *LM Test* dilakukan dengan membandingkan nilai  $X^2_{Hitng}$  dengan  $X^2_{Tabel}$  dengan kriteria sebagai berikut :

- a. Jika nilai  $X^2_{Hitng} > X^2_{Tabel}$ , maka hipotesis yang menyatakan model terbebas dari masalah serial korelasi ditolak.
- b. Jika nilai  $X^2_{Hitng} < X^2_{Tabel}$ , maka hipotesis yang menyatakan model terbebas dari masalah serial korelasi diterima

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **4.1. Kondisi Kabupaten Deli serdang**

Kabupaten Deli Serdang merupakan salah satu kabupaten yang ada di Provinsi Sumatera Utara, Indonesia. Ibu kota dari kabupaten ini terletak di kecamatan Lubuk Pakam . Jumlah penduduk di kabupten Deli Serdang berjumlah 2.155.625 jiwa, dan merupakan jumlah penduduk terbanyak berdasarkan kabupaten di Provinsi Sumatera Utara. Secara administratif Kabupaten Deli Serdang memiliki 22 kecamatan, 14 Kelurahan dan 380 desa. Kabupaten Deli Serdang berjarak 23 km<sup>2</sup> dari ibukota Provinsi Sumatera Utara yaitu Kota Medan. Di Kabupaten Deli Serdang telah dioperasikan sejak tahun 2013 Bandara Internasional Kuala Namu yang berletak di Kecamatan Beringin. Bandara Kuala Namu berdekatan dengan 3 kecamatan inti yaitu Kecamatan Beringin , Kecamatan Tanjung Morawa dan Kecamatan Batang Kuis.

##### **4.2. Lokasi dan Letak Geografis**

Kabupaten Deli Serdang merupakan bagian dari wilayah pantai timur Provinsi Sumatera Utara terletak diantara 2 °57 Lintang Utara dan 3°16 Lintang Selatan dan 98°33-99°27 Bujur Timur dengan luas wilayah 249.772Ha (2.497.72 km<sup>2</sup> ). Kecamatan yang paling luas wilayahnya adalah Kecamatan Hamaparan Perak 23.015Ha ataaau sebesar 9,21% dari total keseluruhan wilayah. Sementara itu untuk kecamatan yang paling kecil luas wilayahnya adalah Kecamatan Deli Tua yaitu dengan luas 936 Ha atau sebesar 0,37 % dari total keseluruhan wilayah

Kabupaten Deli Serdang. Kecamatan Tanjung Morawa memiliki luas wilayah 131,75 Km<sup>2</sup> dengan letak geografis 3°48' - 3°59' LU dan 98°73' - 98°83 BT .

#### **4.3 Perkembangan Permintaan Rumah di Kabupaten Deli Serdang**

Perumahan merupakan kebutuhan utama disamping pangan dan sandang bagi setiap orang perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat. Selain merupakan kebutuhan pokok, keadaan perumahan juga mempunyai pengaruh terhadap pembinaan watak dan kepribadian serta merupakan faktor penting terhadap produktivitas kerja seseorang. Dengan demikian keadaan perumahan yang baik dapat menunjang usaha pembangunan ekonomi. Tetapi dilain pihak kemampuan untuk mengusahakan adanya perumahan yang layak tergantung sekali daripada perkembangan serta pembangunan ekonomi.

Perumahan di Indonesia masih jauh daripada mencukupi, baik dilihat dari jumlah maupun kualitas/kondisi perumahannya yang sebagian besar belum memenuhi persyaratan-persyaratn yang layak. Masalah perumahan biasanya terdapat di daerah perkotaan ditandai oleh sangat kurangnya jumlah rumah yang ada dibandingkan dengan banyaknya penduduk, serta banyaknya rumah-rumah yang tidak memenuhi persyarat-persyaratan kehidupan dan pembangunan yang layak seperti perkampungan dipinggir kota dan gubuk liar di dalam kota. Demikian terdapat pula kesulitan-kesulitan mengenai, fasilitas air minum, keadaan penerangan, kesehatan lingkungan dan sebagainya.

Pembangunan perumahan sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana dan berkesinambungan agar permasalahan yang telah disebutkan sebelumnya dapat

teratasi. Agar pembangunan perumahan dapat dilakukan dengan optimal dan lebih terarah, maka diperlukan data yang lengkap, akurat dan berkesinambungan.

Pertumbuhan dan perkembangan jumlah rumah yang dibangun di Kota Deli Serdang secara garis besar telah menunjukkan hal ini terlihat dari pola perubahan fisik kota yang cenderung tumbuh dan berkembang secara intensif. Rumah merupakan kebutuhan dasar yang struktural yaitu sebagai bagian dari peningkatan kualitas kehidupan, penghidupan dan kesejahteraan.

Pertambahan jumlah penduduk akan mendorong permintaan terhadap perumahan dan merupakan potensi sumber daya manusia bagi pembangunan ekonomi karena manusia merupakan subyek dan obyek pembangunan, kesejahteraan dalam pemenuhan kebutuhan pokok harus diperhatikan. Dengan jumlah penduduk 1.931 juta jiwa dengan luas wilayah 2.498 km<sup>2</sup>, harga lahan terus mengalami peningkatan seiring dengan adanya pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.

Hal ini menyebabkan pembangunan rumah mengarah ke pinggiran, yang mana lahan masih terjangkau oleh golongan menengah ke bawah. Lain halnya dengan golongan ke atas yang cenderung membangun rumah di daerah aksesibilitas tinggi ke pusat kota. Pemukiman perumahan yang tumbuh dan berkembang di wilayah Deli Serdang dilakukan oleh Pemerintah maupun developer-developer swasta bergabung dalam satu grup yang merupakan persatuan perusahaan daerah Sumatera Utara yang bernama Real Estate Indonesia (REI), walaupun tidak semua developer tergabung di dalamnya.

Untuk harga rumah secara umum dipengaruhi oleh harga lahan. Makin tinggi harga lahan maka makin tinggi pula harga untuk pembelian satu unit rumah.



Para developer bekerjasama dengan masing-masing Bank dalam transaksi penjualan sebuah rumah. Untuk satu unit harga rumah sederhana bisa berubah setiap waktunya sesuai dengan permintaan masyarakat yang dilakukan oleh para developer.

## B. Hasil Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda yang bertujuan untuk menjelaskan hubungan antar variabel dependen atau variabel terikat dengan variabel independen atau variabel bebas yang jumlahnya dua atau lebih. Dalam penelitian ini analisis berganda digunakan untuk mengetahui atau mendeteksi pengaruh harga rumah, pendapatan perkapita dan inflasi terhadap permintaan rumah di Deli Serdang.

Adapun hasil dari penelitian dapat dilihat sebagai berikut :

### 1. Interpretasi Hasil Regresi Linear Berganda

Adapun ringkasan hasil pengolahan data dengan menggunakan SPSS sebagai berikut:

**Tabel 4.1 Hasil Output SPSS *Correlations***

		<b>Correlations</b>			
		Permintaan Rumah	Harga Rumah	Pendapatan Perkapita	Inflasi
Pearson Correlation	Permintaan Rumah	1.000	-.447	-.563	.473
	Harga Rumah	-.447	1.000	.921	-.505
	Pendapatan Perkapita	-.563	.921	1.000	-.621
	Inflasi	.473	-.505	-.621	1.000

Sig. (1-tailed)	Permintaan Rumah	.	.073	.028	.060
	Harga Rumah (X1)	.073	.	.000	.047
	Pendapatan Perkapita (X2)	.028	.000	.	.016
	Inflasi (X3)	.060	.047	.016	.
N	Permintaan Rumah	12	12	12	12
	Harga Rumah	12	12	12	12
	Pendapatan Perkapita	12	12	12	12
	Inflasi	12	12	12	12

Sumber : SPSS, Data Olahan 2021

Hasil pearson Correlation terlihat hubungan yang tinggi terhadap variabel dependent yaitu permintaan rumah. Dimana pada variabel harga rumah memiliki korelasi sebesar -0.447 dengan sig 0.073. dan variabel pendapatan perkapita sebesar -0.563 dengan signifikan 0.028. variabel inflasi sebesar 0.473 dengan sig 0.060.

**Tabel 4.2 Hasil Koefisien Determinasi (*Adjusted R2*)**

Model Summary <sup>b</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.604 <sup>a</sup>	.365	.526	252.76469	2.021
a. Predictors: (Constant), Inflasi, Harga Rumah, Pendapatan Perkapita					
b. Dependent Variable: Permintaan Rumah					

Sumber : SPSS, Data Olahan 2021

Hasil R sebesar 0,604 sebagai nilai korelasi berganda artinya variabel harga rumah, pendapatan perkapita dan inflasi memiliki keeratan hubungan yang cukup tinggi dengan permintaan rumah. Nilai R Square dan Adjusted R square mewakili nilai koefisien determinasi, namun dalam regresi berganda lebih tepat menggunakan nilai adjusted R square sebesar 0,526 atau 5,26%. Artinya variasi dari permintaan uang mampu menjelaskan sebesar 5,26% oleh varabel harga rumah, pendapatan perkapita dan inflasi.

**Tabel 4.3 Hasil Uji F (Uji Simultan)**

ANOVA <sup>a</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	293359.000	3	97786.333	4.531	.280 <sup>b</sup>
	Residual	511119.916	8	63889.990		
	Total	804478.917	11			

a. Dependent Variable: Permintaan Rumah

b. Predictors: (Constant), Inflasi, Harga Rumah, Pendapatan Perkapita

Sumber : SPSS, Data Olahan 2021

Hasil uji ANOVA dengan analisis F (*Fisher*) diketahui nilai F hitung sebesar  $4,531 > F$  tabel sebesar 4,07 (n-k-1 kesalahan 5%) sehingga  $H_a$  diterima dan  $H_o$  ditolak. Artinya varabel harga rumah, pendapatan perkapita dan inflasi secara bersama-sama signifikan mempengaruhi permintaan rumah.

Tabel 4.4 Hasil Regresi Linear Berganda

		Coefficients <sup>a</sup>					Collinearity Statistics	
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Tolerance	VIF
		B	Std. Error	Beta				
1	(Constant)	1890.756	1278.517		1.479	.177		
	Harga Rumah	-3.958E-6	.000	.401	1.941	.003	.145	6.916
	Pendapatan Perkapita	3.272E-5	.000	.834	1.822	.037	.119	8.382
	Inflasi	13.849	32.266	.158	.929	.679	.585	1.708

a. Dependent Variable: Permintaan Rumah

Sumber : SPSS, Data Olahan 2021

Hasil Output SPSS tabel coefficients maka persamaan regresinya adalah:

$$Y = 1890,756 - 3.95X_1 + 2.272X_2 + 13,849X_3 + e$$

Interpretasi dari persamaan regresi linier berganda adalah :

- Jika segala sesuatu pada variabel-variabel independen dianggap konstan maka nilai permintaan rumah (Y) adalah sebesar 1890,756 persen.
- Jika variabel harga rumah terus meningkat sebesar 1 persen maka permintaan rumah (Y) akan terus menurun (lambang negatif) sebesar 3,95 persen.
- Jika pendapatan perkapita terus meningkat sebesar 1 persen maka permintaan rumah (Y) akan meningkat sebesar 2,272 persen
- Jika inflasi terus meningkat sebesar 1 persen maka permintaan rumah (Y) akan terus meningkat sebesar 13,849 persen

Hasil uji t secara parsial diketahui :

- Nilai t hitung variabel harga rumah sebesar  $1.941 > 1,812$  ( $n-2=12-2=10$   $\alpha 5\%$ ) kemudian nilai sig  $0,00 > 0,05\%$ . Sehingga  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak, artinya variabel harga rumah signifikan mempengaruhi permintaan rumah.
- Nilai t hitung variabel pendapatan perkapita sebesar  $1.822 > 1,812$  ( $n-2=12-2=10$   $\alpha 5\%$ ) kemudian nilai sig  $0,03 > 0,05\%$ . Sehingga  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak, artinya variabel pendapatan perkapita signifikan mempengaruhi permintaan rumah.
- Nilai t hitung variabel inflasi sebesar  $0,929 < 1,812$  ( $n-2=12-2=10$   $\alpha 5\%$ ) kemudian nilai sig  $0,06 > 0,05\%$ . Sehingga  $H_a$  ditolak dan  $H_0$  diterima, artinya variabel harga rumah tidak signifikan mempengaruhi permintaan rumah.

## 2. Aplikasi Pengujian Asumsi Klasik

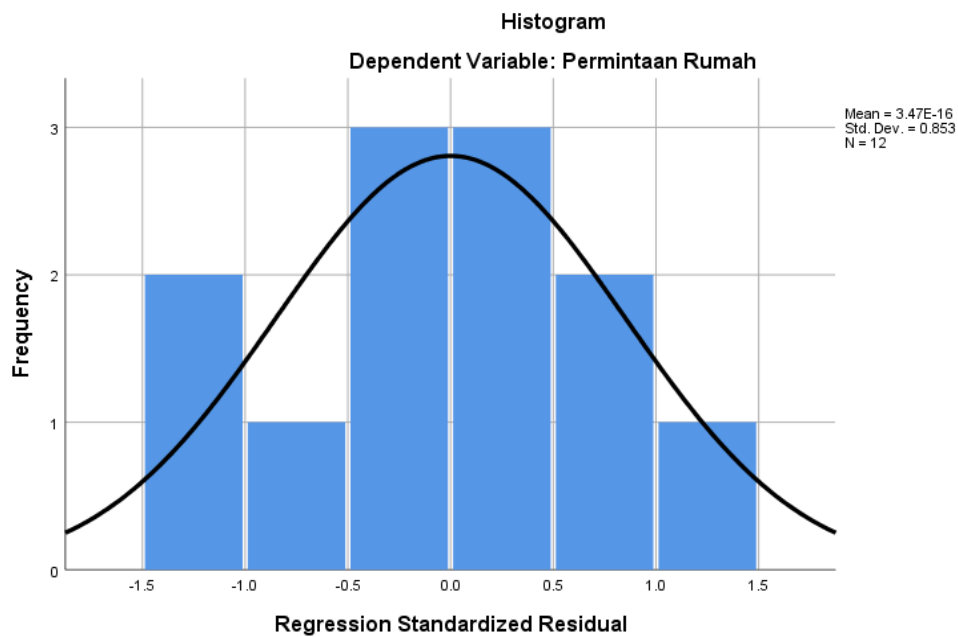
### a. Uji Normalitas Data

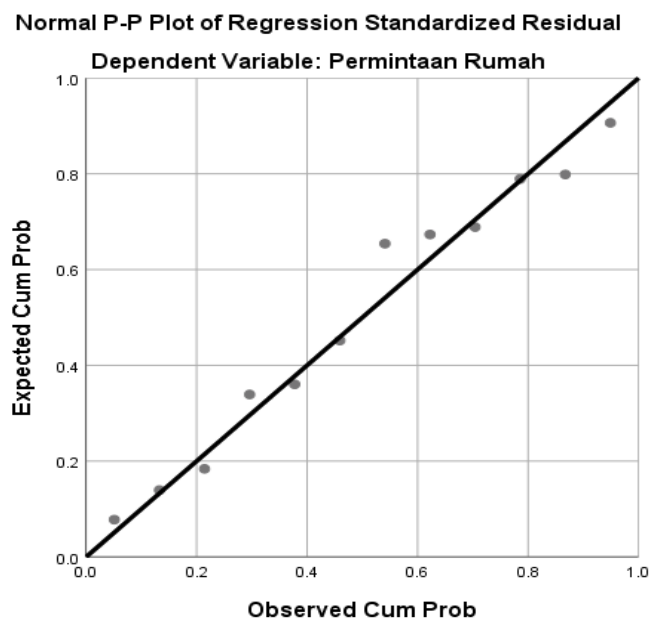
Hasil pengujian normalitas data diketahui bahwa data telah berdistribusi normal, dimana gambar histogram memiliki kecembungan seimbang ditengah, kemudian gambar normal PP Plot terlihat titik-titik berada dalam garis diagonal. Dengan melihat tampilan grafik histogram dapat disimpulkan bahwa pola distribusi data adalah normal. Kemudian pada grafik normal plot terlihat titik-titik sebaran data normal. Normalitas data dilakukan dengan menstransformasi data kedalam data logaritma

agar data menunjukkan pergerakan yang tidak terlalu berbeda dengan tahun sebelumnya.

b. Uji Multikolinearitas

Hasil uji multikolinearitas diketahui bahwa Nilai VIF dan tolerance pada tabel di bawah menunjukkan bahwa semua variabel dalam penelitian ini tidak mengalami multikolinearitas. Hal ini ditunjukkan oleh nilai VIF variabel tersebut yang besarnya kurang dari 10 (Ghazali, 2005), dan nilai tolerance jauh melebihi angka 0,1.





Sumber : SPSS, Data Olahan 2021

**Gambar 4.1 Hasil Output Uji Normalitas**

#### 1) Analisis grafik

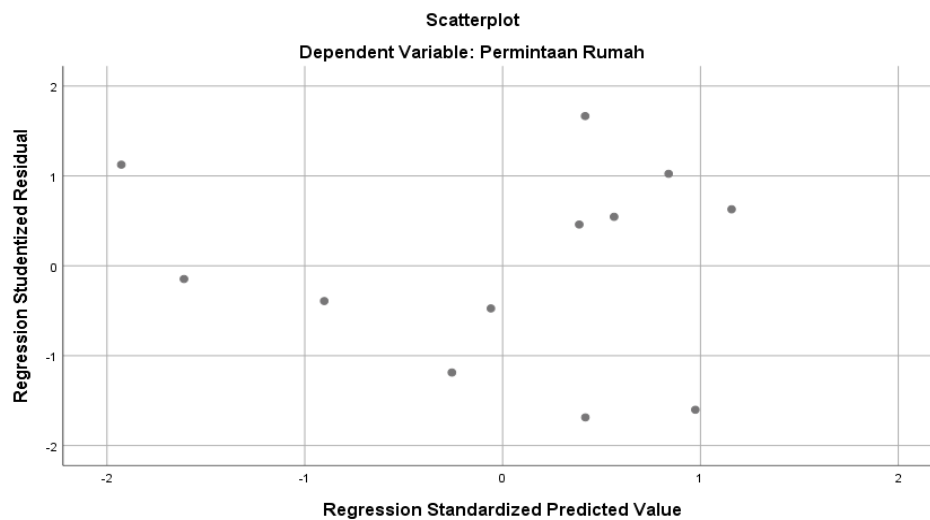
Pada diagram pencar hasil olah data SPSS dengan kesimpulan bahwa apabila data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal, maka model tersebut memenuhi asumsi normalitas dan sebaliknya jika data menyebar jauh dari garis diagonal maka model tidak memenuhi asumsi normalitas. Hasil pengujian normalitas dapat di lihat pada Gambar 4.1 terlihat bahwa variabel berdistribusi normal hal ini ditunjukkan oleh distribusi data tersebut tidak menceng ke kiri atau menceng ke kanan. disimpulkan bahwa data yang diperoleh berdistribusi normal.

Tabel 4.5 Hasil Uji Multikolinearitas

		Coefficients <sup>a</sup>						
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients			Collinearity Statistics	
Model		B	Std. Error	Beta	t	Sig.	Tolerance	VIF
1	(Constant)	1890.756	1278.517		1.479	.177		
	Harga Rumah	-3.958E-6	.000	.401	1.941	.003	.145	6.916
	Pendapatan Perkapita	3.272E-5	.000	.834	1.822	.037	.119	8.382
	Inflasi	13.849	32.266	.158	.929	.679	.585	1.708

a. Dependent Variable: Permintaan Rumah

Sumber : SPSS, Data Olahan 2021



Sumber : SPSS, Data Olahan 2021

**Gambar 4.2** Scarterplot Uji Heterokedastisitas



Gambar *Scaterplot* menunjukkan bahwa titik-titik yang dihasilkan menyebar secara acak dan tidak membentuk suatu pola atau trend garis tertentu. Gambar di atas juga menunjukkan bahwa sebaran data ada di sekitar titik nol. Hasil pengujian ini menunjukkan bahwa model regresi ini bebas dari masalah heterokedastisitas, dengan perkataan lain: variabel-variabel yang diuji dalam penelitian ini bersifat homokedastis.

### **C. Pembahasan Hasil Penelitian**

Hasil Uji Parsial menunjukkan pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat. Variabel harga rumah signifikan mempengaruhi permintaan rumah di Deli Serdang. Dengan nilai  $t$  hitung variabel harga rumah sebesar  $1.941 > 1,812$  ( $n-2=12-2=10$  a5%) kemudian nilai sig  $0,00 > 0,05\%$ . Hasil ini bertentangan dengan hukum permintaan, dikarenakan hasil yang didapat dilapangan menyatakan bahwa harga rumah di perumahan ini terbilang sudah murah bagi masyarakat golongan bawah daripada perumahan sejenis dari pengembang lainnya, sehingga apabila harga mengalami kenaikan tetapi kenaikan tersebut masih dalam batas keterjangkauan oleh masyarakat berpendapatan rendah, hanya harapan mereka adalah apabila memang harga rumah harus naik tetapi perlu diimbangi dengan perbaikan sarana prasarana, sehingga sebanding dengan biaya yang telah dikorbankan. Oleh karena itu, hasil penelitian ini tidak mendukung penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Taufiq dan Eduardus Tandelilin (2007) yang menyatakan hubungan antara harga rumah dengan permintaan rumah, dinyatakan bahwa harga rumah mempunyai pengaruh negatif terhadap permintaan rumah, dan juga hukum permintaan yang

menyatakan bahwa semakin rendah harga barang maka akan semakin banyak permintaan terhadap barang tersebut, dan semakin tinggi harga barang yang ditawarkan maka akan semakin rendah permintaan akan barang tersebut (Mahardini & Woyanti, 2012).

Variabel pendapatan perkapita berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di Deli Serdang. Dengan nilai  $t$  hitung variabel pendapatan perkapita sebesar  $1.822 > 1,812$  ( $n-2=12-2=10$   $\alpha 5\%$ ) kemudian nilai sig  $0,03 > 0,05\%$ . Sehingga hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan Purbawijaya dan I Ketut Saputra (2009), yang menyatakan bahwa semakin besar pendapatan yang diperoleh individu atau masyarakat maka akan mempunyai pengaruh positif terhadap keputusan individu atau masyarakat untuk membeli rumah.

Hasil ini sejalan dasar teoritik dan hipotesis bahwa semakin tinggi pendapatan, maka semakin tinggi pula Permintaan. Dengan kata lain tinggi rendahnya Permintaan Perumahan dipengaruhi oleh tinggi rendahnya Pendapatan perkapita.

Dan variabel inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di Deli Serdang. Dengan nilai  $t$  hitung variabel inflasi sebesar  $0,929 < 1,812$  ( $n-2=12-2=10$   $\alpha 5\%$ ) kemudian nilai sig  $0,06 > 0,05\%$ . Signifikannya tingkat inflasi terhadap permintaan rumah disebabkan karena ketika tingginya tingkat inflasi maka akan mempengaruhi keinginan suatu individu untuk memiliki rumah.

Hal ini dikarenakan memiliki sebuah rumah merupakan suatu hal yang menjadi kebutuhan dan impian setiap individu. Oleh karena itu ada atau

tidaknya inflasi menurut hasil penelitian menunjukkan data dimana kepeilikan rumah tidak mempengaruhi seorang individu untuk membeli rumah, Kaena kita ketahui bersama bahwa rumah merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting dan merupakan keinginan manusia dalam mendapatkan rasa aman, nyaman dan terlindungi dari berbagai ancaman baik dari keadaan cuaca maupun dari hal-hal lainnya.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Analisis Tingkat Permintaan Rumah Di Kabupaten Deli Serdang, diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Variabel Harga rumah dalam penelitian ini menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap variabel permintaan rumah di kabupaten Deli Serdang.
2. Variabel Pendapatan Perkapita dalam penelitian ini menunjukkan pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan rumah di Kabupaten Deli Serdang.
3. Variabel Inflasi dalam penelitian ini tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan rumah di Kabupaten Deli Serdang.

#### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka dapat diajukan saran sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan permintaan konsumen terhadap perumahan dimana bukti empirik yang menunjukkan sebagian besar pemilik rumah melihat harga rumah yang menjadi pertimbangan utama adalah harga yang relatif murah. Bukti empirik ini membuktikan harga rumah menjadi hal yang

utama dalam preferensi bermukim karena sebagian besar pemilik rumah menginginkan harga yang relatif murah.

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

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, N. (2016). Pengaruh status sosial ekonomi dan sosialisasi politik melalui media massa terhadap partisipasi politik masyarakat dalam pemilu legislatif tahun 2014 di desa Sangatta Utara Kecamatan Sangatta Utara Kabupaten Kutai Timur . *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 1-12.
- Aslan, A., Silvia, S., Nugroho, B. S., Ramli, M., & Rusiadi, R. (2020). Teacher's leadership teaching strategy supporting student learning during the covid-19 disruption. *Nidhomul Haq: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam*, 5(3), 321-333.
- Afrizal, R. (2017). Karakteristik Sosial Ekonomi Petani Padi Di Daerah Kantong Perantau Sumatera Barat . *Jurnal Pertanian* , 1-8.
- Ainurrahman, A. (2018). Analisis Kesejahteraan Petani Pola Penguasaan Lahan Di Kabupaten Lamongan. *Jurnal ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, 1-16.
- Akbar, I. (2018). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Produktivitas Padi Di Kecamatan Kesesi, Kabupaten Pekalongan . *Jurnal Agribisnis* , 1-12.
- Alfrida, A. (2018). Analisis Pendapatan Dan tingkat Kesejahteraan Rumah Tangga Petani Padi Sawah Berdasarkan Luas Lahan . *Jurnal Agribisnis*, 1-8.
- Ali, A. (2018). Pengaruh Teknologi Pertanian Terhadap Produktivitas Hasil Panen Padi Di Kecamatan Maritengngae. *Jurnal Pertanian* , 1-12.
- Amanaturrohim, H. (2015). Pengaruh Pendapatan Dan Konsumsi Rumah Tangga Terhadap Kesejahteraan Keluarga Petani Penggarap Kopi Di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung. *Jurnal Ekonomi*, 1-179.
- Aprilia, L. (2018). *Pengaruh Pendapatan Jumlah Anggota Keluarga Dan Pendidikan Terhadap Pola Konsumsi Rumah Tangga Miskin Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Rumah Tangga Miskin Kecamatan Anak Ratu Aji Kabupaten Lampung Tengah)*. Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan.
- Arimbawa, P. D. (2017). Pengaruh luas lahan, teknologi dan pelatihan terhadap pendapatan petani padi dengan produktivitas sebagai variabel intervening di Kecamatan Mengwi. *Jurnal EP Unud*, 1-27.
- Awal, A. (2018). Pegaruh Pendapatan Dan Jumah Tanggungan Keluarga Petani Padi Terhadap Tingkat Pendidikan anak Di Desa Pattalassang Kecamatan Pattalassang Kabupaten Gowa. *Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1-116.
- Bambang Irawan, S. F. (2016). Dampak konversi lahan sawah di Jawa terhadap produksi beras dan kebijakan pengendaliannya. *Jurnal sosial ekonomi pertanian* , 1-33.
- Bananiek, S. (2013). Faktor-Faktor Sosial Ekonomi Yang Mempengaruhi Adopsi Teknologi Pengelolaan Tanaman Terpadu Padi Sawah Di Sulawesi Tenggara. *Jurnal Teknologi Pertanian* , 1-11.

- Bastuti, T. (2017). Analisis Dinamika Konsumsi Pangan Dan Kesejahteraan Rumah Tangga Petani Padi . *Jurnal Sosial Ekonomi Dan Pertanian* , 1-15.
- Cahyo, I. D. (2020). Pengaruh tenaga kerja, modal, dan luas lahan terhadap produktivitas usaha tani padi sawah di tinjau dalam perspektif ekonomi islam . *Jurnal ekonomi dan bisnis islam*, 1-62.
- Defidelwina. (2017). Strategi Peningkatan Produksi Dan Produktivitas Padi Sawah Di Kabupaten Rokan Hulu. *Jurnal Pembangunan Pedesaan* , 1-21.
- Destiyanti, R. I. (2014). *Pengaruh Status Sosial Ekonomi Keluarga Terhadap Pencapaian Tingkat Pendidikan Anak Di Kelurahan Perbutulan Kecamatan Sumber Kabupaten Cirebon*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia .
- Elrangga, G. B. (2016). Analisis Pengaruh Tingkat Pendapatan, Jumlah Tanggungan Keluarga, Tingkat Pendidikan, Usia Dan Lokasi Perumahan Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Bank BTN. *Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1-15.
- Fada, H. A. (2020). *Tingkat Kesejahteraan Petani Tembakau Di Desa Petarangan Kecamatan Kledung Kabupaten Temanggung*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Ferdinand. (2002). *Metode Penelitian Manajemen : Pedoman penelitian untuk Skripsi, Tesis, dan Desertasi Ilmu Manajemen*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Ghozali, I. (2005). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan SPSS*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP.
- Gunawan, S. (2019). *Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Pendapatan Petani Di Desa Lambara Harapan Kecamatan Burau Kabupaten Luwu Timur*. Makassar: Universitas Muhammadiyah Makassar.
- Hair, e. (1998). *Multivariate Data Analysis*. Upper Saddle River: New Jersey.
- Handayani , R. (2018). *Dampak Sosial Ekonomi Alih Fungsi Lahan Sawah Bagi Buruh Tani Dan Penyakap Di Kota Padang Panjang (Studi Kasus : Kecamatan Padang Panjang Timur)*. Universitas Andalas: Padang.
- Hanum, N. (2018). Pengaruh Pendapatan, Jumlah Tanggungan Keluarga Dan Pendidikan Terhadap Pola Konsumsi Rumah Tangga Nelayan Di Desa Seuneubok Rambong Aceh Timur. *Jurnal Samudra Ekonomika*, 1-10.
- Hasibuan, N. Y. (2019). *Pengaruh Harga Sawit Dan Produktivitas Terhadap Kesejahteraan Petani Kelapa Sawit Di Desa Siamporik Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Utara*. Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

- Herminingsih, H. (2017). Pengaruh Perubahan Iklim Terhadap Perilaku Petani Padi Di Kabupaten Jember . *Jurnal Agribisnis*, 1-9.
- Istiana, N. (2020). Analisis produksi dan pendapatan usaha tani pada sawah non irigasi di desa Aska Kecamatan Sinjai Selatan Kabupaten Sinjai. *Jurnal Pertanian*, 1-69.
- Indrawan, M. I., Alamsyah, B., Fatmawati, I., Indira, S. S., Nita, S., Siregar, M., ... & Tarigan, A. S. P. (2019, March). UNPAB Lecturer Assessment and Performance Model based on Indonesia Science and Technology Index. In *Journal of Physics: Conference Series* (Vol. 1175, No. 1, p. 012268). IOP Publishing.
- Kholifah, D. N. (2018). Hubungan konversi lahan dengan kemampuan swasembada pangan di kabupaten Sukoharjo. *Jurnal ilmu hukum*, 1-17.
- Kristian, D. (2016). Hubungan Faktor-Faktor Sosial Ekonomi Petani Dan Tingkat Adopsi Inovasi Budidaya Padi Di Desa Kembang Mertha Kecamatan Dumoga Timur Kabupaten Bolang Mongondow. *Jurnal Agri-Sosial Ekonomi*, 1-18.
- Martina. (2018). Analisis Tingkat Kesejahteraan Petani Padi Sawah Di Kabupaten Aceh Utara. *Jurnal Agrifo*, 1-8.
- Mutmainna. (2019). Kondisi Sosial ekonomi Petani Padi di Desa Leppang Kabupaten Pinrang . *Jurnal Ilmu Sosial* , 1-18.
- Nasirotnun, S. (2013). Pengaruh kondisi sosial ekonomi dan pendidikan orangtua terhadap motivasi melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi pada siswa . *Jurnal pendidikan ekonomi IKIP Veteran Semarang*, 1-10.
- Nirzalin. (2018). Produktivitas Pertanian Dan Involusi Kesejahteraan Petani (Studi Kasus Di Meunasah Pinto Aceh Utara). *Jurnal Sosiologi* , 1-14.
- Nurhana. (2019). Analisis Aspek Sosial ekonomi Petani Padi Peserta Program Pencetakan sawah Baru . *Jurnal Sosial ekonomi Pertanian* , 1-14.
- Nurul, I. (2015). Pengaruh Perubahan Iklim Terhadap Produksi Pertanian Dan Strategi Adaptasi Pada Lahan Rawan Kekeringan . *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 1-11.
- Pitriyani, R. (2019). *Pengaruh Tingkat Pendidikan Dan Tingkat Pendapatan Terhadap Kesejahteraan Petani Padi Di Desa Sungai Jerinjing Kecamatan Selagan Raya Kabupaten Mukomuko Provinsi Bengkulu*. Padang: STKIP PGRI Sumarera Barat.
- Pramudiana, I. D. (2017). Dampak Konversi Lahan Petanian Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani Di Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan. *Asketik*, 63-71.
- Prasetya , D. (2015). *Dampak Alih Fungsi Lahan Dari Sawah Ke Tambak Terhadap Mata Pencaharian Masyarakat Desa (Studi Kasus Di Desa Cebolek Kidul Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati)*. Semarang: Universitas Negeri Semarang.



- Pratama, B. C. (2017). *Dampak Pengalihan Penggunaan Lahan Pertanian Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Kabupaten Jember*. Jember: Universitas Jember.
- Purwanto, A. (2018). Pengaruh Jumlah Tanggungan Terhadap Tingkat Kesejahteraan Ekonomi Keluarga Pekerja K3L Unuversitas Padjadjaran. *Jurnal Pekerjaan Sosial*, 1-11.
- Rangkuty, D. M. (2018). Analisis Penilaian Penerapan Bantuan Alat Tangkap Pada Hasil Tangkap Nelayan Pesisir Desa Pahlawan Kecamatan Tanjung Tiram Kabupaten Batu Bara. *Ekonomikawan: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan*, 18(1), 59-68.
- Rangkuty, D. M., & Nasution, L. N. (2020). Edukasi Kepada Masyarakat Kelompok Nelayan Desa Pahlawan Tentang Manfaat Penerapan Bantuan Alat Tangkap. *RESWARA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 1(2), 76-83.
- Ruminta. (2018). Indikasi Perunbahan Iklim Dan Dampaknya Terhadap Produksi Padi Di Indonesia. *Jurnal Agroteknologi*, 1-11.
- Rusiadi. (2013). *Metode Penelitian, Manajemen Akuntansi dan Ekonomi Pembangunan, Konsep, Kasus dan Aplikasi SPSS, Eviews, Amos, Lisrel*. Medan: USU Press.
- Rusiadi, N. S. (2015). *Metode Penelitian-Manajemen, Akuntansi, Dan Ekonomi Pembangunan Konsep, Kasus Dan Aplikasi SPSS, Eview, Amos, Lisrel Edisi Ke-2*. Medan: USU Perss.
- Saimara A.M Sebayang, A. K. (2018). Analisis Structural Equation Modelling (SEM) terhadap alih fungsi lahan pertanian dan kesejahteraan ekonomi masyarakat. *Jurnal ilmu manajemen dan bisnis islam* , 1-15.
- Suroso, S., Rusiadi, R. B., Purba, A. P. U., Siahaan, A. K., Sari, A. N., & Lubis, A. I. F. (2018). Autoregression Vector Prediction on Banking Stock Return using CAPM Model Approach and Multi-Factor APT. *Int. J. Civ. Eng. Technol*, 9(9), 1093-1103.
- Sari, V. N. (2018). *Pengaruh Produktivitas Terhadap Pendapatan Petani Padi Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung)*. Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan.
- Setiawan, A. (2017). Faktor-Faktor Sosial Ekonomi Yang Memotivasi Petani Melakukan Usaha Tani Padi Sawah (*Oryza Sativa L.*) Di Kelurahan Bukuan Kecamatan Palkaran Kota Samarinda . *Jurnal Ekonomi Pertanian Dan Pembangunan*, 1-13.
- Siahaan, D. (2019). *Pengaruh Pendidikan, Pendapatan, Pekerjaan Dan Jumlah Tanggungan Terhadap Kemiskinan Rumah Tangga Di Desa Aek Bolon Julu Kabupaten Toba Samosir*. Medan: Universitas Sumatera Utara.
- Siringo, H. B. (2014). Analisis keterkaitan produktivitas pertanian dan impor beras di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan keuangan*, 1-12.

- Sumaryanto. (2012). Konversi lahan sawah ke penggunaan nonpertanian dan dampak negatifnya. *Jurnal sosial ekonomi pertanian* , 1-18.
- Tirtarahardja, L. S. (2014). *Pengantar Pendidikan* . Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Wati, F. (2019). *Analisis Sosial Ekonomi Dan Tingkat Kesejahteraan Di Kabupaten Lampung Barat Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Petani Kopi Di Kecamatan Balik Bukit)*. Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan.
- Wurdiyanti. (2016). Pengaruh kondisi sosial ekonomi keluarga terhadap minat belajar siswa SMK YPKK 3 Sleman. *Jurnal pendidikan ekonomi*, 1-141.
- Zaenun, S. (2017). Daya Adaptasi Perubahan Iklim Terhadap Pendapatan Petani Padi Di kecamatan Gemuh kabupaten Kendal. *Jurnal Agribisnis*, 1-7.
- Zuriani. (2016). Analisis adopsi inovasi penyuluhan pertanian di kabupaten Aceh Utara dalam mendukung kedaulatan pangan. *Jurnal Agribisnis*, 1-8.