

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul Penelitian	Penelitian	Hasil Penelitian
1	Bagus Sarjana ¹ , Maude Ary Meitriana ²	Analisis Faktor faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Harga Perumahan Dikabupaten Buleleng	Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat harga perumahan di Kabupaten Buleleng dan mengetahui faktor yang dominan mempengaruhi tingkat harga perumahan di Kabupaten Buleleng. Penelitian ini menggunakan rancangan penelitian faktorial.	Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan hasil penelitian maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut. Pertama, faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat harga perumahan di Kabupaten Buleleng adalah faktor keadaan perekonomian memiliki eigenvalue 1.195 dengan nilai varian 17.073%, faktor

				permintaan dan penawaran memiliki eigenvalue 1.024 dengan nilai varian 14.622%
2	Mohdari ¹ , Rika Sylvia ²	Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian perumahan subsidi pada pt absy property banjarmasin	Metode penelitian yang digunakan Analitik Kuantitatif, ini dimaksud ingin menganalisis faktor kualitas produk, harga dan promosi terhadap keputusan pembelian perumahan subsidi di PT <i>AbsyProperty</i> , sehingga dapat diolah dan disajikan dalam bentuk data yang sistematis, akurat, dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.	Berdasarkan hasil penelitian bahwa semakin baik kualitas produk maka semakin tinggi keputusan pembelian seperti reponden di PT <i>Absy Property Banjarmasin</i> , semakin baik harga maka semakin tinggi keputusan pembelian yang hal ini konsumen di PT <i>Absy Property Banjarmasin</i> . Semakin baik promosi maka

				semakin tinggi keputusan pembelian pada responden pada PT Absy Property Banjarmasin. Kualitas produk, harga, dan promosi secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian (studi kasus pada PT Absy Property Banjarmasin).
3	Nisa Marisa	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian konsumen terhadap kawasan perumahan	Populasi dalam penelitian ini adalah = Koefisien ketertarikan iklan brosur = Koefisien word of mouth = Koefisien	Berdasarkan dari hasil pengujian kebaikan model regresi 1, menunjukkan bahwa model regresi dapat digunakan untuk

		mustika plamongan elok semarang	kondusifitas kawasan benar dapat mewakili jumlah populasi, maka digunakan teknik pengambilan sampel dengan accidental sampling. Menurut Ferdinand (2004), ukuran sampel antara 100 – 200.	memprediksi Kondusifitas kawasan atau dapat dikatakan variable independen secara bersama – sama berpengaruh terhadap Kondusifitas kawasan. Berdasarkan dari hasil pengujian kebaikan model regresi 2
4	Erni Widiastuti 1 , SWE Handayani 2	Analisis faktor- faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah bersubsidi dengan menggunakan analisis regresi	Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Griya Putra Utama Carikan Sukoharjo, mulai bulan September sampai dengan bulan November 2012. Populasi dalam penelitian ini adalah Karena populasi hanya berjumlah 40 orang metode	Mengacu pada hasil analisis data yang dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Ada pengaruh positip dan signifikan antara faktor lokasi perumahan, kemudahan

			pengambilan sampel menggunakan sampling sensus	mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum, dan peraturan perundangan baik secara parsial maupun secara simultan
5	DRonald C. E. Kalesaran	Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di kota manado	Pengolahan data untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan dalam penelitian sebagaimana yang dijelaskan dalam rumusan masalah dapat dijelaskan sebagai berikut: Matriks Data Data hasil kuesioner ditabulasikan berdasarkan jawaban-jawaban dari responden, setelah	Dari hasil analisa ternyata bahwa faktor-faktor yang sangat mempengaruhi pemilihan perumahan oleh konsumen adalah menyangkut aspek kepraktisan, aspek ekonomis dan aspek kualitas yang meliputi variabel variabel: listrik tersedia,

			sebelumnya diberikan pengkodean untuk variabel-variabel yang ada.	lingkungan sosial baik, air bersih tersedia, kualitas jalan perumahan baik, jaminan pelayanan dari developer yang baik, mencari sendiri, dekat dengan jalan utama, dekat dengan tempat pendidikan, dekat dengan tempat kerja/ usaha.
--	--	--	---	--

2.2. Definisi Perumahan

Perumahan adalah tempat (ruang) dengan fungsi dominan untuk tempat tinggal. Untuk pengertian secara lanjut, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 perumahan dapat diartikan dari beberapa elemen dari perumahan, yaitu:

- 1 *Shelter* : perlindungan terhadap gangguan eksternal (alam, binatang).
- 2 *House* : struktur bangunan untuk bertempat tinggal.
- 3 *Housing* : perumahan, hal-hal yang terkait dengan aktivitas bertempat tinggal (membangun, menghuni).
- 4 *Human settlement* : kumpulan (agregat) rumah dan kegiatan Perumahan

(permukiman).

5 Habitat : lingkungan kehidupan (tidaksebatasmanusia).

2.3. Jenis Perumahan

Pada dasarnya perumahan dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:

2.3.1. Pembangunan perumahan oleh pemerintah

Proyek pembangunan permukiman termasuk didalam pembangunan rumah, prasarana dasar seperti air bersih,jalan,sampah dan drainase,fasilitas sosial dan lain-lain pada umumnya dijalankan dengan model *topdown*. Model pembangunan semacam ini didasari oleh suatu pendekatan yang berorientasi pada penyediaan (*suppliesideorientedapproach*) ataupun pemerintah sebagai *provider*,dengan tujuan menghasilkan rumah dan unsur-unsur permukiman lainnya sebagai komoditas yang siap untuk dipasarkan secara luas sedangkan keterlibatan komunitas hanya sebatas sebagai pembeli.

Metode *topdown* tidak mungkin menempatkan komunitas sebagai pengambil keputusan. Padahal pihak yang paling berkepentingan terhadap pembangunan ini adalah masyarakat sebagai sasarannya. Dengan metode *topdown* pembangunan perumahan,pemerintah menghadapi permasalahan perumahan yang cukup berat karena pada kenyataannya pemerintah hanya mampu memenuhi kebutuhan rumah bagi penduduknya sekitar 10% selebihnya masyarakat harus berupaya memenuhi kebutuhan rumahnya sendiri dan diharapkan pemerintah mampu menciptakan iklim yang kondusif dalam mendorong usaha tersebut (*enabler*).

Kemampuan pemerintah yang kurang dalam menyediakan perumahan sebagai alternatifnya adanya pembangunan perumahan secara swadaya menjadi jalan keluar yang paling utama untuk mampu memecahkan permasalahan kebutuhan rumah. Meluasnya penerapan prinsip perberdayaan komunitas dan ketidakpuasan terhadap metode pembangunan *topdown* tersebut semakin mendorong untuk menegakkan metode pembangunan permukiman yang menjadikan masyarakat sebagai pelaku utama atau menyertakan masyarakat sebagai sasaran/komunitas (partisipatif) dalam

seluruh tahapannya. Metode ini menempatkan komunitas sebagai salah satu pelaku yang memimpin proses pengambilan keputusan dalam seluruh proses manajemen mulai dari perencanaan pembangunan sampai pemeliharaan bangunan fisik. Menurut Adib Adiputra, Ketua REI Korwil Surakarta upaya untuk menegakkan metode ini telah dilakukan melalui beberapa model seperti Cobild (*Community based Initiatives on Housing and Local Development*), dan P2BPK (Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok), KIP Comprehensive, CBD (*Community Based Housing Development*) dll.

Model-model pembangunan ini hendak melepaskan diri dari kontroversi yang mempertentangkan pendekatan *bottom up* dengan *top down*, melalui penerapan konsep partisipasi berbagai pelaku pembangunan. Konsep ini diwujudkan dengan pembagian atau pembedaan peran setiap pelaku pada tahapan proyek. Untuk menerapkan model ini dibutuhkan suatu strategi yang mengatur posisi dan peran dari berbagai pelaku. Tahap pertama dalam penerapan model – model pembangunan di atas dengan pembentukan kelompok atau pengorganisasian, kelompok menjalani proses mengumpulkan, mengolah dan memetakan berbagai informasi.

Pelaksanaan model-model pembangunan di atas dapat dilakukan dengan menggunakan suatu metode survey/perencanaan atau dikenal dengan metode pembangunan perumahan PRA. *Participatory Rural Appraisal* yaitu metode pengkajian desa / kampung secara partisipatif. Pemakaian metode ini dapat dimulai dari perencanaan, hingga pelaksanaan serta monitoring dan evaluasi program pembangunan. PRA tidak saja diterapkan untuk masyarakat desa namun dipakai juga untuk mengkaji masyarakat kota dan pinggiran.

2.3.2. Pembangunan perumahan secara swadaya

Pengertian perumahan swadaya adalah rumah atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat baik secara berkelompok maupun secara sendiri-sendiri. Perumahan swadaya mempunyai kontribusi yang sangat signifikan dalam pembangunan rumah secara nasional, diperkirakan mencapai 80%. Prof. Johan Silas, seorang ahli ekonomi menyebutkan bahwa kontribusi perumahan swadaya bisa mencapai 90 %selebihnya sekitar 10 - 20 % dibangun oleh lembaga formal seperti developer (baik swasta maupun pemerintah ataupun yayasan).

Menurut hasil seminar di Dinas Kimtaru Jawa Tengah di Semarang 14 Maret 2006 tentang Persiapan Pelaksanaan Program Kredit Mikro Perumahan Swadaya Bersubsidi diungkapkan bahwa pengertian Perumahan Swadaya adalah:

- 1 “*Self Help Housing*” yang berarti bahwa rumah bukan hanya dilihat dari cara pembangunannya yang “*Self built*” namun lebih jauh pada “*user control*” artinya bahwa keterlibatan penuh dari sipenghuni sangat dipentingkan.
- 2 Rumah bukan dianggap sebagai komoditi namun sebagai kata kerja karena merupakan suatu proses atau kegiatan (*Housing by process rather than Housing byProduct*).
- 3 Yang membedakan dengan rumah formal adalah dalam hal penggunaan tenaga kerja dalam pembangunan rumah yang lebih pada “ *sweat equity*”(dengan keringat sendiri) ditambah dengan bantuan tukang kalau diperlukan. Bahan bangunan yang digunakan lebih berupa “*stockpiling*” bahan bangunan (bisabarau dan terutama bekas).
- 4 Sistem Pembiayaan terutama dengan menggunakan kredit mikro untuk mendukung pembangunan rumah secara bertahap.
- 5 Menurut fungsinya, rumah / perumahan swadaya lebih mementingkan“*use value*” bukan “*commercial value*” artinya bahwa rumah bukan sebagai bahan komoditas sehingga memungkinkan menempati rumah yang belum selesai.

Kendala yang dihadapi oleh perumahan swadaya adalah mengenai kurang terpenuhinya persyaratan lokasi, kualitas rumah dan kualitas lingkungan, terutama dukungan prasarana dan sarana. Perhatian baik pemerintah daerah maupun pemerintah provinsi, kabupaten / kota selama ini masih sangat terbatas dalam penanganan perumahan swadaya, umumnya berbasis pada proyek dan *ad hoc*. Proyek yang dilakukan berupa subsidi pemerintah dalam membangun dan memperbaiki rumah dan perumahan, baik berupa bahan bangunan rumah, maupun pinjaman dana untuk membangun atau memperbaiki rumah dengan konsep bergulir yang digulirkan dalam kelompok masyarakat. Pada kala proyek, bantuan pemerintah sukses selama proyek dilaksanakan, tetapi pembinaan pasca proyek umumnya tidak berkelanjutan sehingga terjadi kecenderungan kemunduran kualitas lingkungan maupun rumah yang dibangun secara swadaya.

Oleh karena itu, pembinaan dan pengaturan perumahan swadaya perlu ditingkatkan, terutama dalam konsep yang lebih menekankan peningkatan pembangunan dan pengelolaan secara mandiri dan berkelanjutan. Skala proyek pemberian subsidi pemerintah yang langsung membangun dan memperbaiki rumah selama ini tidak mampu untuk membantu percepatan pembangunan dan peningkatan kualitas perumahan swadaya karena keterbatasan kemampuan pemerintah untuk memberikan subsidi kepada masyarakat. Pada hal langkah yang mendesak dan sangat strategis adalah *scaling up* proses pembangunan baru dan peningkatan kualitas perumahan swadaya (Yuniarto, 2006). Langkah *scaling up* hanya mungkin jika melibatkan semua potensi yang ada dan dimobilisasikan secara sinergis.

Pendekatan pembangunan perumahan swadaya umumnya tidak langsung dapat mencapai hasil dalam waktu yang singkat karena pembangunan rumah dan perumahan swadaya dilaksanakan secara bertahap, sehingga yang dapat dilakukan adalah mempersingkat waktu penyelesaian rumah maupun perumahan, dari yang umumnya 10 tahun sekurang-kurang dapat diselesaikan dalam waktu 3 tahun dengan memobilisasi potensi yang ada. Potensi peningkatan pendapatan secara nasional cukup besar tersebar diberbagai departemen, badan usaha dan swasta, tetapi belum

disesuaikan dengan kegiatan atau upaya untuk meningkatkan pembangunan dibidang perumahan. Dalam hal ini yang diperlukan adalah memberikan informasi dan kemauan (*willingness*) untuk bersinergi saling menguntungkan.

Hal ini sejalan dengan hasil dari Risalah Seminar Nasional”Membangun Keswadayaan Masyarakat Miskin untuk Menghuni Rumah yang Layak”yang diselenggarakan diUNS atas kerja sama Kantor Menpera dan UNS tanggal2 -3 Maret 2006,yaitu:

- a. Membangun keswadayaan masyarakat untuk menghuni rumah yang layak ditempuh dengan mensinergikan upaya pemberdayaan ekonomi dengan upaya pembangunan rumah.
- b. Didalam membangun keswadayaan melibatkan stakeholders (pemerintah, swasta, lembaga keuangan dan masyarakat).
- c. Membangun keswadayaan memanfaatkan kearifan local baik lembaga, pranata sosial, maupun bentuk dan bahan bangunan.
- d. Dalam membangun keswadayaan masyarakat miskin untuk menghuni rumah yang layak, diperlukan peningkatan kapasitas masing-masing pelaku.
- e. Perguruan tinggi dan lembaga penelitian diharapkan dapat memberikan dukungan analisis ilmiah dan evaluasi dalam merumuskan kebijakan dan operasionalisasi kebijakan.
- f. Peran lebih dari pemerintah propinsi, kabupaten/kota dalam memberikan dukungan dan mensinergikan berbagai upaya dan pengendalian pelaksanaan pemberdayaan ekonomi dan pembangunan rumah.
- g. Peran pemerintah propinsi, kabupaten dan kota adalah memberikan jaminan hukum bermukim bagi masyarakat miskin.

Koordinasi yang baik dan saling memberikan informasi yang tepat dapat membuat segala potensi tersebut dimobilisasi pada suatu lokasi tertentu membentuk sinergi yang tidak saling merugikan dan memberikan dampak ganda terhadap kesejahteraan masyarakat dengan mekanisme pasar. Cara untuk mencapai tujuan dan

sasaran pembangunan perumahan rakyat tahun 2005-2009, mewujudkan Visi Pembangunan Perumahan Rakyat secara bertahap dan sistematis, serta sejalan dengan Misi Kementerian Negara Perumahan Rakyat maka kebijakan pembangunan perumahan rakyat Tahun 2005-2009, arah kebijakan dan program, diantaranya diarahkan pada:

- 1) Mengembangkan pembangunan perumahan dan permukiman yang bertumpu pada keswadayaan masyarakat;
- 2) Meningkatkan fasilitasi dan upaya pemberdayaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah yang layak.
- 3) Meningkatkan peran pemerintah daerah dalam pembangunan perumahan.
- 4) Meningkatkan kapasitas SDM dan pelaku pembangunan Perumahan dan Permukiman.

2.4. Pengertian Perum– Perumnas

Perum–Perumnas adalah Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 tanggal 18 Juli 1974 diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004 adalah sebuah badan usaha milik negara (BUMN) dibidang perumahan dan permukiman.

2.4.1. Sifat, Maksud Pendirian dan Tujuan Perum–Perumnas

Sifat usaha Perum – Perumnas adalah menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum dengan memperoleh keuntungan berdasarkan prinsip pengurusan perusahaan. Maksud pendirian Perum–Perumnas, antara lain :

1. Melaksanakan penataan dan permukiman bagi masyarakat.
2. Dalam hal tertentu, melaksanakan tugas – tugas tertentu yang diberikan Pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Tujuan Perum–Perumnas adalah mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan.

2.4.2. Visi dan Misi Perum–Perumnas

Visi Perum–Perumnas adalah menjadi pelaku utama dalam penyediaan perumahan dan permukiman di Indonesia. Pelaku utama berarti mampu menjadikan market leader dengan minimum 20 % pangsa pasar secara fisik dan memiliki land bank yang terbesar di Indonesia dengan minimum 20.000 hektar (20 % berada di perkotaan). Misi Perum – Perumnas, antara lain :

1. Menyediakan perumahan dan permukiman yang berkualitas dan bernilai bagi masyarakat.
2. Berkualitas : sesuai dengan ekspektasi pelanggan.
3. Bernilai : pembeli bangga menggunakan produk Perumnas dan mendapatkan nilai tambah serta produk Perumnas dibangun sesuai dengan kebutuhan dan keinginan pelanggan.
4. Memberikan kepuasan pelanggan secara berkesinambungan.
5. Berkesinambungan : Perumnas harus memiliki data base dari *customer* dan melakukan kegiatan *after sales service*, antara lain :peningkatan pelayanan *estatemangement*, membangun komunitas.
6. Mengembangkan dan memberdayakan profesionalisme serta meningkatkan kesejahteraan karyawan.
7. Profesionalisme : SDM berbasis kompetensi, *customer orientation* dan *serviceexcellence*.
8. Menerapkan manajemen perusahaan yang efisiensi dan efektif.
9. Mengoptimalkan sinergi dengan Pemerintah, BUMN dan instansi lain.
 - a. Instansilain : TNI, Polri, Swasta, dan Mitra.
 - b. Pemerintah : BPN, PEMDA.

2.5 Metode Regresi Linear Berganda

Regresi linier berganda merupakan model persamaan yang menjelaskan hubungan satu variabel tak bebas/ response (Y) dengan dua atau lebih variabel bebas/ predictor (X_1, X_2, \dots, X_n). Tujuan dari uji regresi linier berganda adalah untuk memprediksi nilai variabel tak bebas/ response (Y) apabila nilai-nilai variabel bebasnya/ predictor (X_1, X_2, \dots, X_n) diketahui. Disamping itu juga untuk dapat mengetahui bagaimanakah arah hubungan variabel tak bebas dengan variabel - variabel bebasnya.