

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI INTENSITAS PILIHAN TINGGAL (Kasus di Perumahan Kelurahan Beringin Semarang)

Galifta Twin Anjani, Bagio Mudakir¹

Jurusan IESP Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro

ABSTRACT

Intensity of Choice Living is activities conducted by individuals as the final consumer and business customers that result in a decision to make the choice and use of products or services. This study aims to determine the effect of land and building taxes, location, facilities, environment and purchase price of the intensity of choice living to stay at Beringin sub-district Semarang. The population in this study are 5 houses in Beringin sub-district Semarang by the number of data transactions in the year 2011 as many as 277 transactions, with the number of samples by 73 respondents. Sampling technique in this study is stratified random sampling. Data collection methods used were a questionnaire, while to process the data used Tobit analysis techniques with the Shazam software for windows.

The results showed that the Land and building tax has no effect on the intensity of choice living, meaning that the low property tax that is applied does not affect the intensity of choice to live, with a value is -0.98249 t -ratio > -1.294 . Location of the intensity of choice living is significantly positive, meaning that the strategic location of housing offered, the more it will increase the intensity of choice to live, with a value is 2.0517 t -ratio > 1.294 . Facilities influence for intensity of choice living is significantly positive, meaning that the more adequate housing facilities provided by the more it will increase the intensity of choice living, with a value is 1.8918 t -ratio > 1.294 . Environmental influences for intensity of choice living is significantly positive, meaning that if the environment is conducive to housing, then it will increase the intensity of the residents living options, with a value is 2.3092 t -ratio > 1.294 . Influence from the intensity of choice living for purchase price is significantly negative, meaning the lower the purchase price of the house, it affects the intensity of choice living, with a t -ratio value is -3.4125 < -1.294 . These findings indicate that policies can be done by the developers and the government is focusing on four factors.

Keywords: Intensity of Choice Living, Land and Building Tax, Location, Facilities, Environmental, Purchase Price

PENDAHULUAN

Banyaknya perumahan yang didirikan menyebabkan munculnya beragam pilihan bagi konsumen untuk memutuskan pilihan. Melihat keadaan tersebut, pihak pengembang harus memahami kebutuhan dan keinginan konsumen, agar dapat mengetahui keputusan konsumen dalam melakukan pembelian yang pada akhirnya dapat menimbulkan intensitas pilihan tinggal di perumahan yang ditawarkan.

Intensitas pilihan tinggal di perumahan merupakan salah satu perilaku setelah pembelian yang sebelumnya didasari dengan kepuasan. Jika konsumen merasa puas untuk selanjutnya dia akan memperlihatkan peluang membeli yang lebih tinggi dalam kesempatan berikutnya (Kotler, 2001). Keputusan konsumen untuk memiliki rumah merupakan kunci keberhasilan bagi pihak pengembang perumahan. Banyaknya konsumen yang puas setelah memutuskan di perumahan tersebut, maka akan menjadi pilihan bagi konsumen lain untuk tinggal sehingga pihak pengembang tersebut akan berpeluang mendapatkan keuntungan. Jika hal ini menjadi siklus yang berulang maka sebuah pihak pengembang akan berhasil memperoleh surplus dan pihak pengembang tersebut berpeluang untuk tumbuh dan berkembang lebih lama. Sebaliknya jika konsumen tidak terpuaskan, maka konsumen akan beralih dan menjadi pelanggan pesaing. Hal ini akan menyebabkan turunnya

¹ Penulis penanggung jawab

laba, bahkan menimbulkan kerugian bagi pihak pengembang itu sendiri. Banyak faktor agar konsumen tetap intens untuk memutuskan pilihan tinggal, diantaranya adalah karena faktor Pajak Bumi dan Bangunan, lokasi, fasilitas, lingkungan serta harga beli rumah.

Kelurahan Beringin Semarang berada pada posisi strategis karena terletak antara Semarang dan Kendal. Selain itu, lokasinya yang cukup tinggi menjadikan wilayah ini bebas banjir dan sangat cocok untuk dijadikan kawasan perumahan di Semarang. Tingkat pertumbuhan perumahan di Kelurahan Beringin Semarang mengalami peningkatan yang begitu pesat seperti dijelaskan pada tabel berikut ini :

Tabel 1
Jumlah Pertumbuhan Perumahan Di Kelurahan Beringin Semarang Tahun 2009-2011

Tahun	Jumlah	Pertumbuhan %
2009	1.375	-
2008	2.640	53
2011	3.250	81,2
Jumlah	7.265	66,6 %

Pada Tabel 1 tersebut di atas terlihat pertumbuhan perumahan di Kelurahan Beringin Semarang selama periode 2009 hingga 2011 mengalami peningkatan yang cukup signifikan, yaitu rata-rata mengalami peningkatan sebesar 67 % per tahun. Tingginya tingkat pertumbuhan perumahan di Kelurahan Beringin tersebut tidak lepas dengan tingginya permintaan masyarakat terhadap perumahan yang ada di Kelurahan Beringin Semarang.

Hal yang melatarbelakangi beragamnya intensitas pilihan tinggal pada masing-masing perumahan dapat dilihat dari fluktuatifnya tingkat deflasi harga rumah tahun 2011 di perumahan Kelurahan Beringin, seperti dijelaskan pada lampiran A. Tingkat deflasi pada setiap perumahan di kelurahan Beringin cenderung fluktuatif, dimana nilai per bulan untuk deflasi mengalami kenaikan maupun penurunan. Hal ini membuktikan bahwa intensitas pilihan tinggal pada masing-masing perumahan tidak sama, padahal lokasi perumahan tersebut masih dalam satu wilayah Kelurahan. Artinya bahwa masing-masing perumahan mempunyai kelebihan yang berbeda-beda, walaupun masih dalam satu lokasi wilayah yang sama sehingga mempengaruhi intensitas pilihan tinggal.

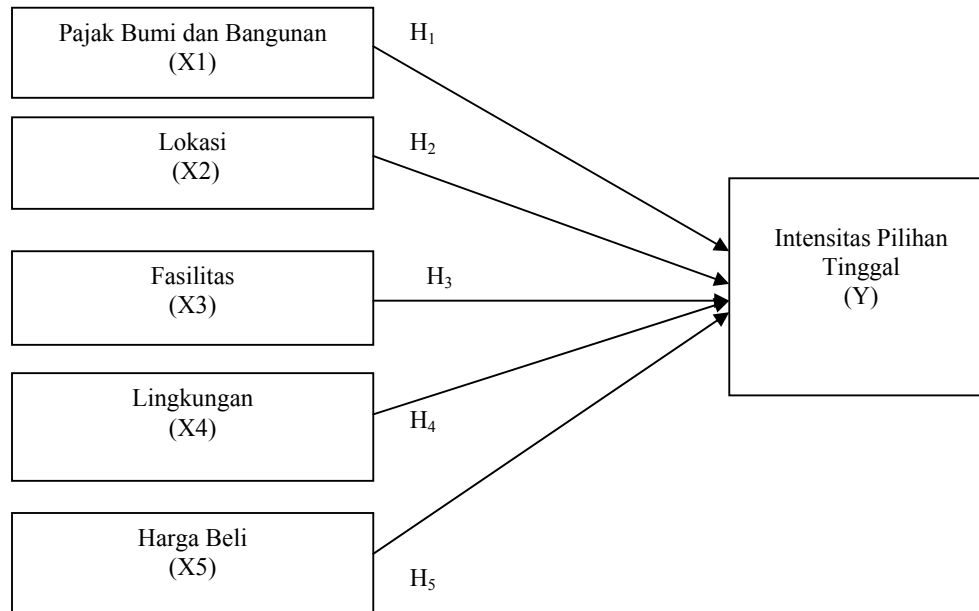
Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya intensitas pilihan tinggal konsumen, diantaranya adalah karena masih rendahnya kebijakan yang diterapkan pemerintah dalam penentuan pajak bumi dan bangunan. Faktor lain yang tak kalah penting dalam mempengaruhi intensitas seseorang dalam memilih tinggal di perumahan yaitu tersedianya fasilitas yang diberikan pihak pengembang, seperti sarana olah raga, pertokoan, taman, tempat ibadah dan lain-lain. Lingkungan yang kondusif, seperti tingkat hunian yang aman, tentram, nyaman dan sehat akan berpengaruh besar dalam intensitas pilihan tinggal. Fenomena di lapangan menunjukkan bahwa pada masing-masing perumahan bersaing untuk menciptakan lingkungan yang kondusif, sehingga apabila perumahan tersebut tidak mampu memberikan lingkungan yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen, maka akan mempengaruhi intensitas pilihan tinggal seseorang. Dampak dengan adanya perhatian dari pihak pengembang, juga akan mempengaruhi lingkungan sekitar perumahan tersebut, seperti tersedianya jaminan keamanan, ketersediaan air bersih, kondisi jalan dan lain-lain juga akan berpengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal di perumahan tersebut.

Harga beli rumah juga berperan besar dalam menentukan intensitas pilihan tinggal seseorang. Hal yang terjadi di lapangan menunjukkan bahwa perumahan yang memiliki type lebih besar memiliki harga yang lebih rendah bila dibandingkan type perumahan yang lebih kecil justru memiliki harga yang lebih tinggi.

KERANGKA PEMIKIRAN TEORITIS DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

Analisis pengaruh pajak bumi dan bangunan, lokasi, fasilitas, lingkungan, harga beli untuk melihat konsistensi kontribusi terhadap intensitas pilihan tinggal pada perumahan di Kelurahan Beringin Semarang. Analisis untuk mengukur tingkat pengaruh dari faktor-faktor tersebut terhadap intensitas pilihan tinggal pada perumahan. Digambarkan sebagai berikut:

Gambar 1
Kerangka Pemikiran Teoritis



Hubungan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Pada dasarnya kebutuhan akan rumah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan pertumbuhan penduduk di Kota Semarang, sehingga menyebabkan masyarakat memilih untuk tinggal di wilayah pinggiran kota seperti di wilayah Kelurahan Beringin Semarang. Banyaknya perumahan yang ada tidak terlepas dari pengaruh pajak. Pajak sendiri merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional, yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Pajak bumi dan bangunan yang dikenakan pada rumah (atau kekayaan lainnya) mempunyai pengaruh langsung terhadap intensitas pilihan tinggal pada perumahan tersebut. Pajak bumi dan bangunan merupakan pajak yang dipungut karena adanya keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik, artinya bahwa jika dikenakan pajak yang dikenakan tersebut tinggi, maka hal itu akan mempengaruhi meningkatnya harga jual rumah tersebut. Dengan tingginya tingkat kebutuhan rumah, maka akan mempengaruhi nilai pajak bumi dan bangunan yang diterima, sehingga infrastruktur dapat terpenuhi dan hal itu akan berdampak pada meningkatnya keputusan konsumen untuk melakukan pilihan tinggal. Hal ini sesuai pernyataan Ramlan Surbakti dan Dennis Kavanaagh (1992) menyatakan bahwa pilihan rasional melihat kegiatan perilaku memilih sebagai produk kalkulasi antara untung dan rugi. Ini disebabkan karena pemilih tidak hanya mempertimbangkan ongkos memilih, tetapi juga perbedaan dari alternatif-alternatif berupa pilihan yang ada, seperti penetapan pajak.

H₁ Terdapat pengaruh antara pajak bumi dan bangunan terhadap intensitas pilihan tinggal di perumahan Kelurahan Beringin Semarang

Hubungan Lokasi Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Dalam penelitian ini, variabel lokasi mengacu pada letak perumahan di Kelurahan Beringin Semarang. Lokasi juga terkait dengan aksesibilitas, termasuk di dalamnya keterjangkauan dan kemudahan untuk menjangkau lokasi perumahan. Hal tersebut juga di dukung oleh teori Trade off model oleh Alonso dimana rumah tangga akan bersedia membayar lebih untuk properti dengan lokasi yang lebih dekat dengan CBD karena biaya commuting lebih rendah.

Hal ini terjadi baik di lokasi kawasan perkotaan maupun lokasi kawasan perdesaan, lokasi kawasan perkotaan yang mempunyai deliniasi wilayah tertentu seringkali rumah yang ada didalamnya menjadi rebutan dan akibatnya dengan tidak seimbangnya jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan harga rumah tersebut menjadi semakin mahal. Semakin strategi lokasi yang dihuni, maka intensitas pilihan tinggal di perumahan tersebut akan semakin tinggi. Intensitas pembangunan di kota yang semakin meningkat, menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, prasarana maupun kebutuhan lainnya semakin meningkat, sejalan dengan meningkatnya kebutuhan lahan bagi pembangunan perumahan, terjadi pula perkembangan nilai lahan, baik nilai sosial maupun ekonomisnya (Meridian, 2003).

Pelaksanaan pembangunan perumahan melibatkan banyak instansi dan mengaitkan berbagai pihak yang harus terkoordinasi dengan baik. Sebagai objek pelaku pembangunan perumahan adalah pemerintah, pengembang dan masyarakat sendiri. Peranan pemerintah secara bertahap telah beralih dari penyedia dan pendanaan perumahan menjadi pengarah dan pendorong usaha swasta dan masyarakat, sejalan dengan kebijaksanaan pemerintah tersebut maka peranan sektor swasta (pengembang) semakin meningkat.

H₂ Terdapat pengaruh antara lokasi terhadap intensitas pilihan tinggal di perumahan Kelurahan Beringin Semarang

Hubungan Fasilitas Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Fasilitas adalah sumberdaya fisik yang ada sebelum suatu jasa dapat ditawarkan kepada konsumen (Tjiptono, 1997). Fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah & pelayanan umum serta pemakaman umum (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987).

Pengertian lain yang berkenaan dengan fasilitas, jika dikaitkan dengan permukiman adalah suatu aktivitas ataupun materi yang berfungsi melayani kebutuhan individu atau kelompok individu dalam suatu lingkungan kehidupan.

Menurut Hidayat (1996) bahwa fasilitas mempunyai peranan besar dalam meningkatkan intensitas seseorang untuk tinggal dimana pada saat ini banyak sekali jenis properti perumahan yang ditawarkan kepada masyarakat seiring dengan perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat. Pengembang mulai menawarkan keragaman tipe perumahan, hal tersebut dapat dilihat dengan keanekaragaman tipe-tipe perumahan yang ditawarkan dan di dukung dengan berbagai fasilitas penunjang. Hidayat (1996) bahwa fasilitas mempunyai peranan besar dalam meningkatkan intensitas seseorang untuk tinggal dimana pada saat ini banyak sekali jenis properti perumahan yang ditawarkan kepada masyarakat seiring dengan perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat.

Fasilitas tersebut meliputi fasilitas umum diantaranya infrastruktur, sarana kesehatan, keagamaan, pertokoan, dan lain-lain yang mampu memberikan kemudahan kepada penghuni perumahan dalam melakukan berbagai aktivitas sehingga kebutuhannya dapat terpenuhi. Keberadaan fasilitas tersebut dapat membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan harga jual rumah di kawasan tersebut.

H₃ Terdapat pengaruh antara fasilitas terhadap intensitas pilihan tinggal di perumahan Kelurahan Beringin Semarang

Hubungan Lingkungan Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Menurut Maslucha (2007) lingkungan sering didefinisikan sebagai sesuatu yang terdiri dari tiga komponen yang berbeda, yaitu lingkungan alam, binaan dan budaya. Lingkungan geografis, yaitu lingkungan fisik yang berada di sekitar individu. Lingkungan *behavioral*, yaitu lingkungan yang merupakan imaji kognitif dari lingkungan objektif yang kemudian menjadi dasar terjadinya perilaku. Lingkungan yang dikaitkan dengan dunia arsitektur adalah lingkungan binaan yakni dimana semua lingkungan sebagian besar telah direncanakan dan dirancang oleh pihak pengembang. Lingkungan yang dihasilkan ini disinyalir mampu mempengaruhi perilaku manusia kearah positif maupun negatif.

Hal tersebut di dukung oleh pendapat J Paul Peter & Jerry C Olson (1996) dimana lingkungan memiliki dua aspek yakni lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Yang termasuk

lingkungan fisik adalah semua aspek non manusia dalam lingkungan dimana perilaku konsumen terjadi. Sedangkan lingkungan sosial adalah semua interaksi sosial antara masyarakat.

Membangun perumahan diperlukan pengelolaan yang tepat melalui kombinasi dari potensi alam, desain arsitektural, dan lingkungan masyarakat yang tepat yang mampu menciptakan suatu hunian yang nyaman, dan berpengaruh langsung terhadap kenyamanan lingkungan perumahan yang selanjutnya akan berpengaruh terhadap rumah-rumah yang ada sehingga berdampak pula pada intensitas para penghuni untuk tetap tinggal. Menurut J Paul Peter & Jerry C Olson (1996) lingkungan yang dihasilkan ini disinyalir mampu mempengaruhi intensitas perilaku manusia kearah positif maupun negatif.

H₄ Terdapat pengaruh antara lingkungan terhadap intensitas pilihan tinggal di perumahan Kelurahan Beringin Semarang

Hubungan Harga Beli Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Harga merupakan salah satu faktor keputusan yang menentukan intensitas tinggal seseorang di perumahan. Harga yang ditetapkan oleh pihak pengembang harus dapat diarahkan agar konsumen tertarik untuk mencapai suatu tujuan. Semakin harga tersebut mampu dijangkau, maka akan semakin menarik perhatian konsumen untuk menentukan pilihan tinggal di perumahan tersebut. Hal ini sesuai dengan pernyataan Kotler dan Armstrong (2007) bahwa pembeli dapat membandingkan harga produk dengan harga produk alternatif lain yang tersedia, dan jika mendapatkan bahwa harga sebuah produk dapat memberikan kesesuaian dengan dana yang dikehendaki konsumen, maka keputusan untuk membeli produk tersebut akan muncul. Hal tersebut juga didukung penelitian Meridian (2003) bahwa harga beli berpengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal.

H₅ Terdapat pengaruh antara harga beli terhadap intensitas pilihan tinggal di perumahan Kelurahan Beringin Semarang

METODE PENELITIAN

Populasi dalam penelitian ini adalah 5 perumahan di Kelurahan Beringin Semarang dengan jumlah data transaksi di tahun 2011 sebanyak 277 transaksi, dengan jumlah sampel sebesar 73 responden.

Teknik sampling dalam penelitian ini adalah *Stratified Random Sampling*, yaitu teknik yang digunakan apabila populasi mempunyai anggota/unsur yang tidak homogen dan berstrata secara proposional. (Sugiyono, 2001:75). Agar data tersebut bisa mewakili pada masing-masing perumahan, maka penyebaran dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan cara undian. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Kuncoro (2003:112) bahwa prosedur pemilihan random sederhana dapat dilakukan dengan menggunakan sistem undian.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut :

1. Kuesioner
Kuesioner merupakan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberikan daftar pertanyaan kepada responden untuk menjawabnya.
2. Observasi
Observasi adalah pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan secara langsung terhadap objek yang sedang diteliti, dalam hal ini adalah masyarakat perumahan di Kelurahan Beringin Semarang.

Metode *Tobit* mengasumsikan bahwa variabel-variabel bebas tidak terbatas nilainya (*non-censored*); hanya variabel tidak bebas yang *censored*; semua variabel (baik bebas maupun tidak bebas) diukur dengan benar; tidak ada *autocorrelation*; tidak ada *heteroscedascity*; tidak ada multikolinearitas yang sempurna; dan model matematis yang digunakan menjadi tepat (Gujarati, 1995). Pemilihan Tobit sebagai teknik analisis dikarenakan variabel dependen bersifat kuantitatif dan bertujuan untuk melihat atau menganalisis pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen di dalam model penelitian. Penelitian ini terdiri dari lima variabel independen dan satu variabel dependen maka model matematis yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$ITNS = \beta_1 PBB + \beta_2 LOK + \beta_3 FAS + \beta_4 LINGK + \beta_5 HARGA$$

Keterangan :

ITNS : Intensitas Pilihan Tinggal
PBB : Pajak Bumi dan Bangunan
LOK : Lokasi
FAS : Fasilitas
LINGK : Lingkungan
HARGA : Harga Beli

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi intensitas pilihan tinggal di perumahan Kelurahan Beringin Semarang menggunakan analisis Tobit. Penggunaan analisis tobit dalam penelitian ini memiliki kelebihan dibanding analisis regresi berganda, yaitu tidak diperlukan uji asumsi klasik (normalitas data, multikolinearitas, autokorelasi dan heteroskedastisitas) seperti pada uji regresi berganda. Disamping itu juga analisis regresi berganda tidak tepat digunakan untuk menguji model penelitian karena skala variabel dependen bersifat kuantitatif. Berikut hasil pengujian analisis tobit :

Tabel 2
Estimasi Tobit Intensitas Pilihan Tinggal di Perumahan Kelurahan Beringin Semarang

Variabel	Koefisien	T-ratio
PBB	-0,83473	-0,98249#
Lokasi	1,4913	2,0517*
Fasilitas	0,78726	1,8918#
Lingkungan	1,2723	2,3092*
Harga Beli	-2,0816	-3,4125**
Konstanta	0,25957	3,0234
Log Likelihood function	- 272.36750	
N	73	

Keterangan * : signifikan pada tingkat 5%
** : signifikan pada tingkat 1%
: signifikan pada tingkat 10%

Hasil estimasi model tobit Shazam menunjukkan bahwa intensitas pilihan tinggal tidak dipengaruhi oleh Pajak Bumi dan Bangunan, terbukti nilai signifikansinya berada di atas ambang batas 10%, mempunyai arti bahwa semakin rendah pajak bumi dan bangunan yang dikenakan, maka tidak mempengaruhi intensitas pilihan tinggal penghuni pada perumahan tersebut, dengan asumsi variabel lain adalah konstan.

Untuk variabel lokasi menunjukkan bahwa pada tingkat kesalahan sebesar 5%, sehingga lokasi mempunyai pengaruh positif terhadap intensitas pilihan tinggal yang berarti bahwa semakin strategis lokasi perumahan tersebut, maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal penghuni, dengan asumsi variabel lain adalah konstan.

Pada variabel fasilitas menunjukkan bahwa pada tingkat kesalahan sebesar 10%, sehingga fasilitas mempunyai pengaruh positif terhadap intensitas pilihan tinggal yang berarti bahwa semakin memadai fasilitas yang disediakan perumahan tersebut, maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal, dengan asumsi variabel lain adalah konstan.

Hasil estimasi variabel lingkungan menunjukkan bahwa pada tingkat kesalahan sebesar 5%, sehingga lingkungan mempunyai pengaruh positif terhadap intensitas pilihan tinggal yang berarti bahwa semakin kondusif lingkungan perumahan tersebut, maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal penghuni, dengan asumsi variabel lain adalah konstan.

Hasil estimasi variabel harga beli menunjukkan bahwa pada tingkat kesalahan sebesar 1%, sehingga harga beli mempunyai pengaruh positif terhadap intensitas pilihan tinggal yang berarti bahwa semakin rendah harga beli perumahan tersebut, maka akan mempengaruhi meningkatnya intensitas pilihan tinggal, dengan asumsi variabel lain adalah konstan.

PENGUJIAN HIPOTESIS

Tabel 3
Ringkasan Hasil Uji Hipotesis

No .	Hipotesis	T rasio	T tabel			Kesimpulan
			1%	5%	10%	
1.	Ho ₁ :β ₁ = 0 Ha ₁ :β ₁ ≠ 0	-0,98249	2,383	1,668	1,294	T rasio > Ttabel pada α= 10% dengan demikian Ho ditolak yang berarti PBB berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap intensitas pilihan tinggal (ITNS).
2.	Ho ₂ :β ₂ = 0 Ha ₂ :β ₂ ≠ 0	2,0517	2,383	1,668	1,294	T rasio > Ttabel pada α= 5% dengan demikian Ho diterima yang berarti LOK berpengaruh positif dan signifikan terhadap intensitas pilihan tinggal (ITNS).
3.	Ho ₃ :β ₃ = 0 Ha ₃ :β ₃ ≠ 0	1,8918	2,383	1,668	1,294	T rasio > Ttabel pada α= 10% dengan demikian Ho diterima yang berarti FAS berpengaruh positif dan signifikan terhadap intensitas pilihan tinggal (ITNS).
4.	Ho ₄ :β ₄ = 0 Ha ₄ :β ₄ ≠ 0	2,3092	2,383	1,668	1,294	T rasio > Ttabel pada α= 5% dengan demikian Ho diterima yang berarti LINGK berpengaruh positif dan signifikan terhadap intensitas pilihan tinggal (ITNS).
5.	Ho ₅ :β ₅ = 0 Ha ₅ :β ₅ ≠ 0	-3,4125	2,383	1,668	1,294	T rasio < Ttabel pada α= 1% dengan demikian Ho diterima yang berarti HARGA berpengaruh negatif dan signifikan terhadap intensitas pilihan tinggal (ITNS).

a. Uji Hipotesis Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Hasil perhitungan yang telah dilakukan diperoleh nilai t-ratio untuk pajak bumi dan bangunan adalah -0,98249. Pada tingkat kesalahan sebesar 10% diperoleh nilai t tabel sebesar 1,294, sehingga nilai t-ratio = -0,98249 > nilai t tabel = -1,294. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pada pengujian ini menolak hipotesis pertama, artinya bahwa pajak bumi dan bangunan tidak berpengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal, dapat diartikan semakin rendah pajak bumi dan bangunan yang dikenakan, maka justru tidak mempengaruhi intensitas pilihan tinggal.

Hal tersebut dapat saja terjadi karena tidak semua masyarakat/konsumen dalam memilih tinggal dalam suatu perumahan melihat dari pajak bumi dan bangunan yang dikenakan, akan tetapi melihat pada faktor lain yang mendukung konsumen/masyarakat untuk tinggal. sehingga penetapan pajak bumi dan bangunan tidak mempengaruhi intensitas pilihan tinggal. Persepsi konsumen atau masyarakat terhadap penetapan pajak bumi dan bangunan dalam satu wilayah yang sama cenderung memiliki jumlah penetapan pajak yang hampir sama sehingga hal itu tidak mempengaruhi intensitas pilihan tinggal. Secara teoritis menurut Ramlan Surbakti dan Dennis Kavanaagh (1992) menyatakan bahwa pilihan rasional melihat kegiatan perilaku memilih sebagai produk kalkulasi antara untung dan rugi. Ini disebabkan karena pemilih tidak hanya mempertimbangkan ongkos memilih, tetapi juga perbedaan dari alternatif-alternatif berupa pilihan yang ada, seperti penetapan pajak. Berdasarkan hasil pengujian dapat disimpulkan bahwa dugaan

adanya pengaruh antara pajak bumi dan bangunan terhadap intensitas pilihan tinggal tidak terbukti atau tidak dapat diterima.

b. Uji Hipotesis Lokasi terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Hasil perhitungan yang telah dilakukan, maka diperoleh nilai t-ratio untuk lokasi adalah 2,0517. Pada tingkat kesalahan sebesar 5% diperoleh nilai t tabel sebesar 1,668, dengan demikian nilai t-ratio = 2,0517 > nilai t tabel = 1,668. Hal ini menunjukkan terdapat pengaruh yang signifikan positif antara lokasi terhadap intensitas pilihan tinggal, artinya semakin strategis lokasi yang ditawarkan perumahan, maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal.

Menurut teori Trade off model oleh Alonso dimana rumah tangga akan bersedia membayar lebih untuk properti dengan lokasi yang lebih dekat dengan CBD karena biaya commuting lebih rendah. Semakin strategi lokasi yang dihuni, maka intensitas pilihan tinggal di perumahan tersebut akan semakin tinggi. Intensitas pembangunan di kota yang semakin meningkat, menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, prasarana maupun kebutuhan lainnya semakin meningkat, sejalan dengan meningkatnya kebutuhan lahan bagi pembangunan perumahan, terjadi pula perkembangan nilai lahan, baik nilai sosial maupun ekonomisnya (Meridian, 2003). Menurut Von Thunen yakni kedekatan lokasi dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan rumah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan terutama di pusat bisnis (*Central Business District* atau CBD) dengan demikian semakin lokasi tersebut strategis, maka akan mempengaruhi intensitas pilihan tinggal.

c. Uji Hipotesis Fasilitas terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Hasil perhitungan yang telah dilakukan, maka diperoleh nilai t-ratio untuk pengaruh fasilitas terhadap intensitas pilihan tinggal sebesar 1,8918. Pada tingkat kesalahan sebesar 10% diperoleh nilai t tabel sebesar 1,294, sehingga nilai t-ratio = 1,8918 > nilai t tabel = 1,294. Hal ini menunjukkan terdapat pengaruh yang signifikan positif antara fasilitas terhadap intensitas pilihan tinggal, artinya jika semakin memadai fasilitas yang disediakan oleh perumahan maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal konsumen. Menurut Hidayat (1996) bahwa fasilitas mempunyai peranan besar dalam meningkatkan intensitas seseorang untuk tinggal dimana pada saat ini banyak sekali jenis properti perumahan yang ditawarkan kepada masyarakat seiring dengan perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat. Berdasarkan hasil pengujian dapat disimpulkan bahwa dugaan adanya pengaruh antara fasilitas terhadap harga jual tanah terbukti atau dapat diterima.

d. Uji Hipotesis Lingkungan terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Hasil perhitungan yang telah dilakukan antara pengaruh lingkungan perumahan terhadap intensitas pilihan tinggal, diperoleh nilai t-ratio sebesar 2,3092. Pada tingkat kesalahan sebesar 5% diperoleh nilai t tabel sebesar 1,668 sehingga nilai t-ratio = 2,3092 > nilai t tabel = 1,668. Hal ini menunjukkan terdapat pengaruh yang signifikan positif antara lingkungan perumahan terhadap intensitas pilihan tinggal, artinya jika lingkungan di perumahan tersebut kondusif, maka hal itu akan meningkatkan intensitas pilihan tinggal para penghuni. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan J Paul Peter & Jerry C Olson (1996) lingkungan yang dihasilkan ini disinyalir mampu mempengaruhi intensitas perilaku manusia kearah positif maupun negatif.

Membangun perumahan diperlukan pengelolaan yang tepat melalui kombinasi dari potensi alam, desain arsitektural, dan lingkungan masyarakat yang tepat yang mampu menciptakan suatu hunian yang nyaman, dan berpengaruh langsung terhadap kenyamanan lingkungan perumahan yang selanjutnya akan berpengaruh terhadap rumah-rumah yang ada sehingga berdampak pula pada intensitas para penghuni untuk tetap tinggal. Dengan adanya pengelolaan yang tepat dan kondusif maka akan mendorong masyarakat untuk tetap intens menempati perumahan tersebut. Berdasarkan hasil pengujian dapat disimpulkan bahwa dugaan adanya pengaruh antara lingkungan terhadap intensitas pilihan tinggal terbukti atau dapat diterima.

e. Uji Hipotesis Harga Beli terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Berdasarkan hasil pengujian harga beli terhadap intensitas pilihan tinggal, diperoleh nilai t-ratio sebesar -3,4125, sedangkan pada tingkat kesalahan sebesar 1% diperoleh nilai t tabel sebesar 1,668, sehingga nilai t-ratio = $-3,4125 < \text{nilai } t \text{ tabel} = -1,668$. Hasil pengujian tersebut menunjukkan terdapat pengaruh yang signifikan negatif antara harga beli terhadap intensitas pilihan tinggal. Penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa semakin rendah harga beli rumah, maka akan mendorong para konsumen atau masyarakat untuk memiliki perumahan tersebut sehingga akan berdampak pada meningkatnya intensitas pilihan tinggal bagi para penghuni.

Menurut Kotler dan Armstrong (2007) bahwa pembeli dapat membandingkan harga produk dengan harga produk alternatif lain yang tersedia, dan jika mendapatkan bahwa harga sebuah produk dapat memberikan kesesuaian dengan dana yang dikehendaki konsumen, maka keputusan untuk membeli produk tersebut akan muncul. Hal ini berarti bahwa harga yang ditawarkan oleh pihak pengembang harus dapat diarahkan agar konsumen tertarik untuk mencapai suatu tujuan, sehingga akan semakin menarik perhatian konsumen untuk menentukan pilihan tinggal di perumahan tersebut. Harga mempunyai peranan penting bagi konsumen dalam mempertimbangkan pembelian. Hal itu mengingat harga merupakan salah satu faktor yang diperhitungkan konsumen dalam menentukan keputusan pembeliannya (Swastha, 2005). Harga yang tinggi harus diikuti pula peningkatan kualitas dari perumahan tersebut, karena apabila tanpa diikuti kualitas yang baik maka dengan harga yang tinggi mengakibatkan penurunan dalam permintaan. Lebih lanjut Lupiyoadi (2001) menyatakan bahwa keputusan penetapan harga sangat penting dalam menentukan seberapa jauh sebuah layanan jasa dapat dinilai oleh konsumen, dan juga dalam proses membangun citra, serta dapat memberikan persepsi tertentu dalam hal kualitas.

Berdasarkan hasil pengujian dapat disimpulkan bahwa dugaan adanya pengaruh antara harga beli terhadap intensitas pilihan tinggal terbukti atau dapat diterima. Hal tersebut juga didukung penelitian Meridian (2003) bahwa harga beli berpengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal.

II. INTERPRETASI HASIL**a. Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal**

Berdasarkan hasil penelitian terbukti bahwa Pajak Bumi dan Bangunan tidak mempunyai pengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal. Dengan kata lain semakin rendah Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan, maka tidak mempengaruhi intensitas pilihan tinggal. Dengan tidak terbuktinya hasil penelitian tersebut, disebabkan karena tidak semua masyarakat/konsumen dalam memilih tinggal dalam suatu perumahan melihat dari pajak bumi dan bangunan yang dikenakan, sehingga tidak mempengaruhi intensitas pilihan tinggal. Masyarakat atau konsumen dalam memilih untuk tetap tinggal karena fasilitas atau kenyamanan yang diberikan oleh pihak pengembang, bukan karena faktor pajak bumi dan bangunan yang dikenakan. Dalam hal ini sistem pengenaan pajak bumi dan bangunan dengan tarif yang bertingkat dapat mencerminkan progresivitas sistem pajak bumi dan bangunan yang sekaligus juga menjamin hak bagi setiap masyarakat untuk memperoleh rumah bagi pemukiman khususnya, bukan karena tingginya intensitas para penghuni untuk memilih tinggal.

b. Pengaruh Lokasi Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Hasil pengujian hipotesis kedua menunjukkan bahwa lokasi berpengaruh positif terhadap intensitas pilihan tinggal, dapat diartikan bahwa semakin strategis suatu lokasi yang diberikan oleh pihak pengembang, maka akan berdampak pada meningkatnya intensitas pilihan tinggal. Menurut teori Trade off model oleh Alonso dimana rumah tangga akan bersedia membayar lebih untuk properti dengan lokasi yang lebih dekat dengan CBD karena biaya commuting lebih rendah. Semakin strategis lokasi yang dihuni, maka intensitas pilihan tinggal di perumahan tersebut akan semakin tinggi. Dengan terbuktinya hasil penelitian tersebut maka kebijakan yang perlu diterapkan oleh pihak perumahan antara lain yaitu dengan memperhatikan kemudahan masyarakat dalam menjangkau lokasi perumahan tersebut. Faktor lain yang perlu menjadi perhatian bagi pihak perumahan dalam meningkatkan intensitas pilihan tinggal yaitu perhatian terhadap kelancaran akses lalu lintas bagi masyarakat untuk menuju perumahan. Dengan akses lalu lintas yang lancar, maka akan memudahkan para penghuninya untuk melakukan aktivitas. Begitu halnya dengan

kedekatan lokasi perumahan dengan pusat kota akan menjadi daya tarik tersendiri bagi para penghuninya untuk tetap intens dalam menempati perumahan tersebut. Apalagi lokasi perumahan tersebut juga ditunjang dengan dekatnya tempat aktifitas kerja maka akan mempengaruhi intensitas pilihan tinggal.

c. Pengaruh Fasilitas Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Berdasarkan hasil penelitian terbukti bahwa fasilitas mempunyai pengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal, dapat diartikan bahwa dengan memadainya fasilitas yang disediakan oleh pihak pengembang akan mempengaruhi intensitas pilihan tinggal. Menurut Hidayat (1996) bahwa fasilitas mempunyai peranan besar dalam meningkatkan intensitas seseorang untuk tinggal dimana pada saat ini banyak sekali jenis properti perumahan yang ditawarkan kepada masyarakat seiring dengan perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat. Sesuai dengan hasil penelitian dimana fasilitas yang sudah disediakan oleh pihak pengembang khususnya bagi para penghuni perumahan, seperti tempat ibadah, sarana olah raga, pertokoan dan lain-lain ini sangat diperlukan, karena dengan adanya penyediaan fasilitas yang diberikan oleh pihak pengembang, maka akan mendorong intensitas masyarakat untuk memilih tinggal di perumahan tersebut. Faktor lain dari fasilitas yang tak kalah penting dalam mempengaruhi intensitas pilihan tinggal adalah adanya perhatian dari pihak pengembang untuk menyediakan fasilitas sesuai kebutuhan penghuni. Dengan tercukupinya keinginan dan kebutuhan seluruh penghuni, maka akan mempengaruhi tingginya intensitas pilihan tinggal.

d. Pengaruh Lingkungan Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Hasil penelitian membuktikan bahwa lingkungan perumahan berpengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal, dengan terbuktinya hasil penelitian tersebut maka banyak elemen yang perlu menjadi perhatian pihak pengembang dalam meningkatkan intensitas pilihan tinggal. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan menjaga kondisi udara yang bersih di lingkungan perumahan. Apabila kondisi perumahan ditunjang dengan udara yang bersih dan segar maka akan menarik perhatian para konsumen/masyarakat untuk tetap intens dalam memilih tinggal di perumahan tersebut. Hal itu juga didukung dengan baiknya kondisi jalan dan saluran air yang bersih yang ada disekitar perumahan maka hal itu akan menarik perhatian para masyarakat yang ingin mempunyai tempat tinggal.

Apalagi kondisi Kota Semarang yang sudah menjadi kota yang rawan banjir maka perumahan di wilayah kelurahan Beringin harus mampu dimanfaatkan seoptimal mungkin dalam menarik para masyarakat yang ingin bertempat tinggal di wilayah yang bebas banjir. Pentingnya pihak pengembang dalam menyediakan air bersih sangat diperlukan sekali dalam memenuhi kebutuhan pihak perumahan. Pengelolaan yang baik dari pihak pengembang dalam menyediakan air bersih serta didukung dengan sistem keamanan yang baik akan mendorong orang untuk menghuni di perumahan tersebut, dan hal ini akan berpengaruh terhadap meningkatnya harga jual tanah.

Lingkungan memiliki dua aspek dimensi yaitu lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Yang termasuk dalam lingkungan sosial adalah semua interaksi sosial antara dan di antara masyarakat (J Paul Peter & Jerry C Olson, 1996:5) konsumen dapat berinteraksi dengan orang lain baik secara langsung maupun secara mengamati. Sedangkan yang termasuk lingkungan fisik (*physical environment*) adalah semua aspek non manusia dalam lingkungan dimana perilaku konsumen terjadi. Hasil penelitian ini membuktikan bahwa dengan adanya lingkungan yang nyaman dan kondusif maka akan berpengaruh terhadap nilai harga jual tanah. Hal tersebut dapat dilihat pada perumahan yang memiliki lingkungan yang baik, seperti kondisi udara yang bersih.

e. Pengaruh Harga Beli Terhadap Intensitas Pilihan Tinggal

Hasil penelitian membuktikan bahwa harga beli berpengaruh signifikan negative terhadap intensitas pilihan tinggal, dapat diartikan bahwa semakin rendah harga beli rumah, maka akan mempengaruhi intensitas pilihan tinggal bagi para penghuni. Dengan terbuktinya hasil penelitian tersebut maka harga yang ditawarkan oleh pihak pengembang harus dapat diarahkan agar konsumen tertarik untuk mencapai suatu tujuan, sehingga akan semakin menarik perhatian konsumen untuk menentukan pilihan tinggal di perumahan tersebut. Salah satu cara yang dilakukan

untuk menarik minat konsumen khususnya pada perumahan di Kelurahan Beringin Semarang adalah dengan cara menentukan harga yang tepat untuk produk yang dijual. Artinya bahwa pihak pengembang harus mampu menyesuaikan antara harga yang ditawarkan dengan daya beli masyarakat. Dalam hal ini harga yang tepat adalah harga yang sesuai dengan daya beli konsumen dan kualitas produk suatu barang, dan harga tersebut dapat memberikan kepuasan kepada konsumen. Pihak pengembang harus mampu menarik perhatian konsumen dalam menawarkan harga rumah, salah satunya dengan memberikan uang muka yang ringan dengan memberikan jangka waktu kredit yang lama sehingga menarik perhatian konsumen.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pajak bumi dan bangunan tidak berpengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal, artinya bahwa rendahnya pajak bumi dan bangunan yang diterapkan tidak mempengaruhi intensitas pilihan tinggal, dengan nilai t-ratio $-0,98249 > -1,294$. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa **H1 ditolak** sehingga dugaan adanya pengaruh pajak bumi dan bangunan terhadap intensitas pilihan tinggal tidak dapat diterima.
2. Pengaruh lokasi terhadap intensitas pilihan tinggal adalah signifikan positif, artinya semakin strategis lokasi yang ditawarkan perumahan, maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal, dengan nilai t-ratio $2,0517 > 1,294$. Dengan demikian pengujian mampu **menerima H2** sehingga dugaan adanya pengaruh antara lokasi terhadap intensitas pilihan tinggal dapat diterima.
3. Pengaruh fasilitas terhadap intensitas pilihan tinggal adalah signifikan positif, artinya semakin memadai fasilitas yang disediakan oleh perumahan maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal, dengan nilai t-ratio $1,8918 > 1,294$. Dengan demikian pengujian mampu **menerima H3** sehingga dugaan adanya pengaruh antara fasilitas terhadap intensitas pilihan tinggal dapat diterima.
4. Pengaruh lingkungan terhadap intensitas pilihan tinggal adalah signifikan positif, artinya jika lingkungan di perumahan tersebut kondusif, maka hal itu akan meningkatkan intensitas pilihan tinggal para penghuni, dengan nilai t-ratio $2,3092 > 1,294$. Dengan demikian pengujian mampu **menerima H4** sehingga dugaan adanya pengaruh antara lingkungan terhadap intensitas pilihan tinggal dapat diterima.
5. Pengaruh harga beli terhadap intensitas pilihan tinggal adalah signifikan negatif, artinya semakin rendah harga beli rumah, maka mempengaruhi meningkatnya intensitas pilihan tinggal, dengan nilai t-ratio $-3,4125 < -1,294$. Dengan demikian pengujian mampu **menerima H5** sehingga dugaan adanya pengaruh harga beli terhadap intensitas pilihan tinggal dapat diterima.

KETERBATASAN PENELITIAN

Setelah dilakukan analisis dan interpretasi penelitian ini memiliki keterbatasan yaitu peneliti hanya memfokuskan penelitian ini pada faktor-faktor yang mempengaruhi intensitas pilihan tinggal yang bersifat mikro (khusus) yaitu meliputi pajak bumi dan bangunan, lokasi, fasilitas, lingkungan dan harga beli saja.

SARAN

1. Sebaiknya pada penelitian berikut lebih memperluas obyek penelitian, seperti seluruh perumahan baru di kota Semarang untuk dapat mengetahui kesesuaian intensitas pilihan tinggal masing-masing penghuni perumahan melalui data penelitian secara keseluruhan.
2. Sebaiknya pihak pengembang perlu mengambil kebijakan untuk mengevaluasi dan meningkatkan kualitas perumahan sesuai dengan kebutuhan penghuni, dengan harapan pajak bumi dan bangunan, lokasi, fasilitas, lingkungan dan harga beli perumahan dapat dibenahi dengan baik sehingga akan mempengaruhi intensitas pilihan tinggal.
3. Sebaiknya pada penelitian selanjutnya lebih menambah jumlah variabel, seperti aksesibilitas, persepsi harga, harga substitusi, bangunan, dan lain-lain sehingga variabel tersebut lebih luas.

REFERENSI

- Ahira, Anne. 2007. *Memahami Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: Asian Brain.
- Arikunto, Suharsimi. 2005. *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Coleman, James S. 1994. *Dasar-Dasar Teori Sosial., Rational Choice Theory*. Bandung: Nusa Media.
- Damodar Gujarati. 1995. *Basic Econometrics, Third Edition*. Mc Graw-Hill International Editions
- Erly, Suandy. 2005. *Hukum Pajak*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Fandy, Tjiptono. 1997. *Strategi Pemasaran*. 2 ed. Yogyakarta: ANDI.
- Firdaos, Awang. 1997. “ *Permintaan dan Penawaran Perumahan*” *Valuestate*, Vol. 007, Jakarta.
- Hamzah. 2005. *Penetapan Harga dan Bangunan pada Perusahaan Real Estate di Sumatera Utara*. Universitas Kristen Petra Sumatra Utara.
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- Indriantoro dan Supomo. 2001. *Metodologi Penelitian Bisnis, Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE.
- J. Paul Peter, Jerry C. Olson. 1996. *Consumer Behavior and Marketing Strategy*. Erlangga.
- Kotler, Philip. 2001. *Manajemen Pemasaran Analisis, Perencanaan, Implementasi dan Pengendalian*. Jakarta: Salemba Empat.
- Kuncoro, Mudrajat 2003. *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi Untuk Bisnis dan Ekonomi*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Mahdiawan. 2010. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pilihan Tempat Tinggal di Kabupaten Lombok Barat di Komplek Perumahan Kecamatan Batulayar*. Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Mangkoesebroto, G. 1992. *Pengaruh Pajak atas Harga Tanah*. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*. No. 7, Yogyakarta. p. 55-69.
- Mankiw, Gregory N. 2003. *Teori Makro Ekonomi, edisi keempat*. Erlangga : Jakarta.
- Marzuki. 2002. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: BPFE UII.
- Maslucha, Luluk dan Aulia Fitriani. 2007. *Arsitektur Islam: Refleksi dan Transformasi Nilai Illahiyah*. Malang: UIN-Malang Press.
- Mohan, Villamizar. 1980. *The Evolution of Land Values in The Context of Rapid Urban Growth: A Case Study of Bogota and Cali Colombia*. Washington D.C.: World Bank Publications.
- Paruntung, Malla. 2004. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura*. Universitas Diponegoro Semarang.



- Primananda, Agustinus. 2010. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Membeli Rumah (Studi Kasus di Perumahan Bukit Semarang Baru, Semarang)*. Universitas Diponegoro Semarang.
- Richardson, Harry W. 1984. *Urban Economics*. The Dryden Press, Hinsdale.p. 25.
- Sari, Intan ZR. 2010. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Snyder, James c, Catanese, Anthony J. 1991. *Pengantar Arsitektur*. Airlangga.
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Bisnis*. Cetakan Kesembilan. Bandung: Penerbit CV Alpha Betha.
- Sukirno, Sadono. 2005. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*. Jakarta: PT. Rajawali Grafindo Persada.
- Sullivan, Arthur O. 2003. *Urban Economics 4th edition*. USA:Irwin McGraw-Hill.
- Susilowati, Indah. 2002. *Analisis Masalah Sosial, Politik dan Ekonomi pada Migrasi Tenaga Kerja Indonesia ke Luar Negeri*, Laporan Hasil Penelitian: Proyek Penelitian untuk Pengembangan Pascasarjana.
- Wicaksono, T. 2011. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan untuk Tujuan Komersial di Kawasan Tlogosari Kulon Semarang*. Jurusan IESP Fakultas Ekonomi UNDIP, Semarang.