

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

Landasan teori berisi teori dasar yang akan dikemukakan dalam karya ilmiah mengenai definisi, konsep, dan kumpulan teori dan studi sebelumnya.

2.1.1 Teori Permintaan

Permintaan adalah kemampuan dan keinginan individu untuk membeli suatu barang atau jasa dalam suatu periode waktu dengan asumsi *ceteris paribus* (Tragakes, 2015:3).

$$D = f(P, Q, S, X1, X2, \dots) \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan:

D = Permintaan

P = Harga

Q = Kuantitas

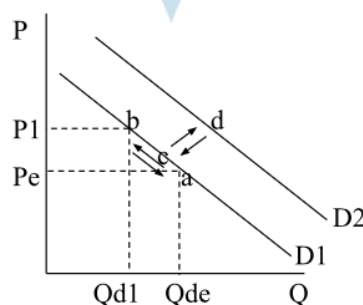
S = Substitusi

X1 dan X2 = Faktor-faktor lain di luar harga

Fungsi permintaan menggambarkan korelasi matematis antara harga barang atau jasa dan jumlah yang bersedia dibeli konsumen dalam jangka waktu tertentu. Secara umum, hukum permintaan menunjukkan bahwa kenaikan harga barang mengakibatkan penurunan jumlah yang diminta, sedangkan penurunan harga menyebabkan peningkatan jumlah yang diminta. Seperti yang dicatat oleh Mankiw (2018), fungsi permintaan menggambarkan seberapa banyak barang

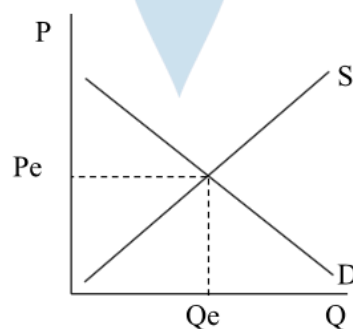
yang dibeli konsumen pada titik harga yang berbeda, dengan asumsi variabel lain tetap atau tidak berubah (*ceteris paribus*). Perspektif ini sejalan dengan wawasan Samuelson & William D. N. (2010), yang menegaskan bahwa permintaan dipengaruhi oleh berbagai variabel seperti pendapatan konsumen, preferensi, dan harga barang substitusi. Fungsi permintaan yang meningkat pada harga yang lebih rendah menunjukkan perilaku konsumen yang rasional dalam menanggapi fluktuasi harga, yang merupakan prinsip inti dalam teori ekonomi mikro.

Menurut hukum permintaan, terdapat hubungan negatif antara harga dan kuantitas barang yang diminta sehingga membentuk kurva permintaan yang turun ke bawah seperti dalam gambar 2.1. Bentuk kurva permintaan yang negatif ini dapat tercermin dari *marginal benefits* (MB) individu yang terus berkurang apabila mengkonsumsi lebih banyak suatu barang atau jasa. Permintaan dapat dipengaruhi oleh dua hal, yaitu harga dan faktor-faktor diluar harga. Apabila harga yang mempengaruhi suatu permintaan maka akan terjadi pergerakan dalam sebuah kurva permintaan (titik a ke b, atau sebaliknya). Sedangkan, jika permintaan dipengaruhi oleh faktor lain diluar harga, maka kurva permintaan akan bergeser (titik c ke d, atau sebaliknya).



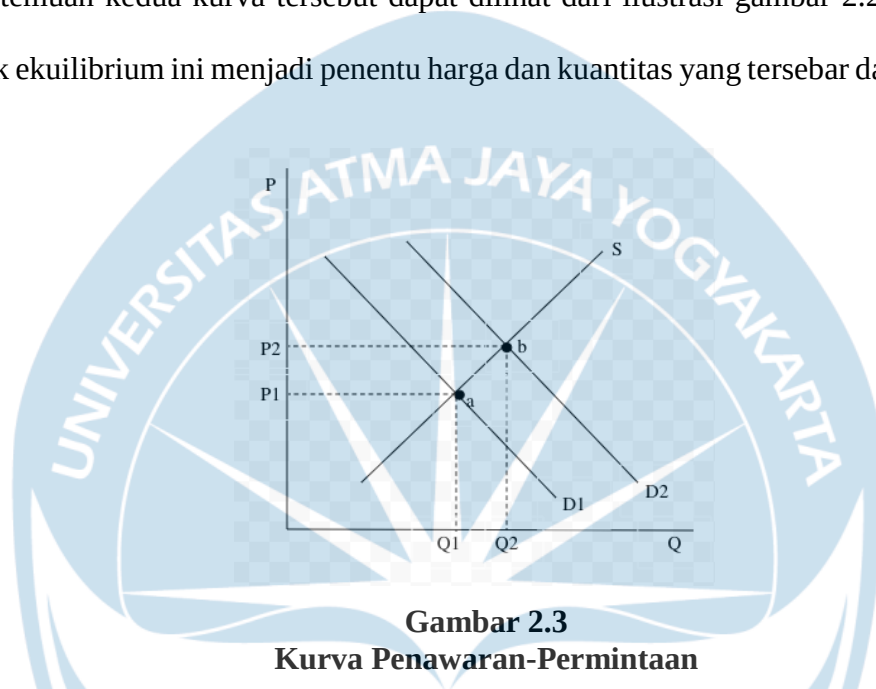
Gambar 2.1
Kurva Permintaan

Selain harga, terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi permintaan, salah satunya adalah pendapatan konsumen. Mankiw (2018) mencatat bahwa peningkatan pendapatan konsumen biasanya menyebabkan peningkatan permintaan barang-barang normal, karena konsumen memperoleh daya beli yang lebih besar. Selain itu, preferensi dan selera konsumen secara signifikan memengaruhi permintaan; pergeseran tren atau kebiasaan, seperti meningkatnya minat terhadap produk ramah lingkungan, dapat menyebabkan peningkatan permintaan barang-barang tertentu. Harga barang substitusi dan komplementer juga memainkan peran penting. Misalnya, jika harga produk substitusi, seperti margarin, turun, permintaan untuk pilihan yang lebih mahal (mentega) dapat turun. Faktor lainnya adalah penurunan harga barang komplementer, seperti mobil, dapat mengakibatkan peningkatan permintaan bahan bakar. Terakhir, ekspektasi konsumen mengenai harga di masa mendatang memengaruhi perilaku pembelian, jika konsumen mengantisipasi bahwa harga suatu barang akan naik, mereka cenderung akan membeli lebih banyak barang tersebut sekarang.



Gambar 2.2
Kurva Permintaan & Penawaran

Dalam prinsip pasar, kurva permintaan dan kurva penawaran akan membentuk sebuah titik ekuilibrium dimana harga yang diminta oleh penjual dan pembeli bertemu, serta kuantitas yang diminta oleh penjual dan pembeli juga bertemu. Pertemuan kedua kurva tersebut dapat dilihat dari ilustrasi gambar 2.2, sehingga titik ekuilibrium ini menjadi penentu harga dan kuantitas yang tersebar dalam pasar.



Gambar 2.3
Kurva Penawaran-Permintaan

Gambar 2.3 menunjukkan bagaimana pertemuan kurva permintaan dan penawaran bergerak sesuai kondisi pasar. Pada dasarnya, pertemuan kurva permintaan dan penawaran memiliki hubungan yang terbalik sehingga semakin tinggi harga maka semakin tinggi jumlah barang yang diminta. Contohnya apabila harga meningkat dari P_1 ke P_2 maka jumlah barang yang diminta meningkat dari Q_1 ke Q_2 . Kurva penawaran juga memiliki hukum yang sama, apabila harga meningkat maka jumlah barang yang ditawarkan dalam pasar juga akan meningkat. Tetapi, apabila faktor diluar harga mempengaruhi pasar maka kurva permintaan akan bergeser dari D_1 ke D_2 atau sebaliknya.

2.1.2 Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

Indeks harga properti residensial (IHPR) merupakan salah satu indikator yang menunjukkan informasi mengenai perkembangan properti hunian. Data IHPR didapatkan dari survey harga properti residensial yang dikaji oleh Bank Indonesia setiap triwulan. Berdasarkan Fanama & Rulyusa (2019:170), data IHPR sendiri terbagi menjadi tiga indeks berdasarkan ukuran properti antara lain; Indeks Harga Properti Residensial Rumah Kecil, Indeks harga Properti Residensial Rumah Menengah, dan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Besar. Survei IHPR dilakukan dengan melakukan pengumpulan data secara langsung oleh Bank Indonesia yang mencakup data harga rumah, jumlah unit properti yang dibangun dan dijual, kemudian diakumulasi menjadi sebuah data berupa indeks harga.

2.1.3 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) per kapita

Produk domestik regional bruto (PDRB) merupakan total jumlah barang dan jasa yang dijual dalam suatu wilayah, yang mengindikasikan tingkat dan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah (BPS, 2024). PDRB dibagi menjadi dua yaitu, PDRB atas dasar harga berlaku dan PDRB atas dasar harga konstan. PDRB atas dasar harga berlaku menunjukkan kemampuan suatu daerah dalam menjual barang dan jasa, sedangkan PDRB atas dasar harga konstan mengukur perkembangan ekonomi dari tahun ke tahun. Semakin besar nilai PDRB dalam suatu wilayah menunjukkan bahwa kinerja produktivitas ekonomi dalam wilayah tersebut tinggi. PDRB per kapita sendiri merupakan hasil nilai PDRB yang dibagi dengan jumlah penduduk dalam suatu daerah.

2.1.4 Upah Minimum Provinsi (UMP)

Upah minimum adalah upah yang ditetapkan oleh pemerintah untuk melindungi tenaga kerja dengan keterampilan rendah dan memastikan bahwa mereka mendapatkan upah yang layak untuk standar konsumsi (Tragakes, 2015:18). Upah minimum provinsi (UMP) merupakan upah paling kecil yang didapatkan oleh masyarakat dalam tingkat provinsi, sehingga nilai UMP setiap provinsi berbeda-beda tergantung dari tingkat kinerja ekonomi dan kebijakan pemerintah setempat. UMP sendiri dibangun dari teori *price floors*, yang merupakan harga minimum diatas harga ekuilibrium pasar yang ditetapkan oleh pemerintah.

2.2 Penelitian Terdahulu

Beberapa studi sebelumnya mengenai permintaan rumah telah banyak dikaji dalam tingkat nasional maupun internasional, berikut beberapa penelitian tersebut. Penelitian yang dilakukan oleh Ayuningtyas & Ismadiyanti (2018) memiliki tujuan untuk melihat variabel-variabel ekonomi makro seperti indeks harga properti, suku bunga kredit, dan jumlah rumah tangga terhadap permintaan rumah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode regresi linier berganda OLS, dan menghasilkan kesimpulan bahwa suku bunga kredit tidak memiliki hubungan yang signifikan terhadap permintaan rumah, sedangkan indeks harga properti dan jumlah rumah tangga berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah.

Penelitian yang dilakukan oleh Salmah dkk (2024) bertujuan untuk menganalisis pengaruh jumlah penduduk, pendapatan per kapita, dan inflasi

terhadap permintaan rumah di Kota Mataram. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif menggunakan metode regresi linier berganda OLS, dengan variabel independen yang dikaji yaitu, jumlah penduduk, PDRB per kapita, dan inflasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah penduduk berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah, PDRB per kapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah, dan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah.

Penelitian Satoto (2023) dilakukan untuk menentukan pengaruh inflasi, upah minimum daerah, serta biaya perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpendapatan rendah sebagai variabel campuran. Penelitian ini menggunakan pendekatan *Structural Equation Modelling* (SEM) untuk menganalisis data secara luas di daerah Jawa Timur, Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upah minimum daerah memiliki pengaruh secara signifikan dan positif terhadap kemampuan daya beli masyarakat berpendapatan rendah untuk membeli rumah. Selanjutnya, terdapat hubungan negatif antara inflasi dan subsidi biaya perumahan, sedangkan inflasi dan upah minimum daerah berpengaruh negatif terhadap daya beli masyarakat berpendapatan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumah.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Mahardini & Nenik (2012) yang dilakukan untuk menganalisis pengaruh harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas terhadap permintaan rumah sederhana. Penelitian ini menggunakan metode *random sampling* terhadap 100 kartu keluarga (KK) di perumahan Puri Dinar Mas Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 77,2 % permintaan rumah

sederhana dipengaruhi oleh variabel harga, pendapatan, dan fasilitas, sementara 22,8% lainnya dipengaruhi oleh faktor diluar variabel yang diteliti.

Salah satu penelitian internasional mengenai permintaan rumah datang dari Hughes (2020), dengan tujuan untuk mempelajari hubungan antara permintaan rumah dan kebijakan yang mempengaruhi rumah tangga dengan upah minimum. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif-deskriptif, dimana data diperoleh dari penelitian-penelitian dan teori sebelumnya sehingga penelitian ini ingin melengkapi kekurangan dari penelitian sebelumnya. Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan tingkat kesejahteraan masyarakat dengan upah minimum menurun seiring dengan tingginya harga beli dan sewa rumah, dengan sifat permintaan rumah yang cenderung inelastis.