

SKRIPSI

**PENGARUH KESEJAHTERAAN FINANSIAL, BEBAN
FINANSIAL, DAN FLUKTUASI HARGA TERHADAP
KEMAMPUAN DAYA BELI SEKTOR PROPERTI
PERUMAHAN PADA SEGMENT RUMAH MENENGAH
MASYARAKAT MILENIAL DI DAERAH KABUPATEN BONE**

MENTARI



**DEPARTEMEN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

SKRIPSI

PENGARUH KESEJAHTERAAN FINANSIAL, BEBAN FINANSIAL, DAN FLUKTUASI HARGA TERHADAP KEMAMPUAN DAYA BELI SEKTOR PROPERTI PERUMAHAN PADA SEGMENT RUMAH MENENGAH MASYARAKAT MILENIAL DI DAERAH KABUPATEN BONE

sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
gelar sarjana ekonomi

Disusun dan diajukan oleh

**MENTARI
A021171014**



kepada

**DEPARTEMEN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

SKRIPSI

PENGARUH KESEJAHTERAAN FINANSIAL, BEBAN FINANSIAL, DAN FLUKTUASI HARGA TERHADAP KEMAMPUAN DAYA BELI SEKTOR PROPERTI PERUMAHAN PADA SEGMENT RUMAH MENENGAH MASYARAKAT MILENIAL DI DAERAH KABUPATEN BONE

disusun dan diajukan oleh

MENTARI
A021171014

Telah diperiksa dan disetujui untuk diseminarkan

Makassar 21 Maret 2021

Pembimbing I

Prof. Dr. Abdul Rakhman Laba, SE., MBA
NIP 196301251989101001

Pembimbing II

Drs. Armayah, M.Si
NIP 195906191985031001



Ketua Departemen Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

Prof. Dra. Hj. Dian Anggraecce Sigit Parawansa, M.si., Ph.D., CWM
NIP 19620405 198702 2 001

SKRIPSI

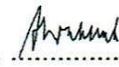
PENGARUH KESEJAHTERAAN FINANSIAL, BEBAN FINANSIAL, DAN FLUKTUASI HARGA TERHADAP KEMAMPUAN DAYA BELI SEKTOR PROPERTI PERUMAHAN PADA SEGMENT RUMAH MENENGAH MASYARAKAT MILENIAL DI DAERAH KABUPATEN BONE

Disusun dan diajukan oleh

MENTARI
A021171014

Telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi
Pada tanggal **23 November 2021** dan
Dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,
Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Prof. Dr.H.Abdul Rakhman Laba,SE.,MBA	Ketua	1. 
2.	Drs. Armayah,M.Si	Sekretaris	2. 
3.	Prof.Dr.Sumardi,SE.,M.Si	Anggota	3. 
4.	Dr.Hj.Andi Ratna Sari Dewi, SE.,M.Si., WPPE.,WMI	Anggota	4. 



Prof. Dra. Hj. Dian Anggraeece Sigit Parawansa, M.si.,Ph.D.,CWM
NIP 19620405 198702 2 001

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Mentari
Nim : A021171014
Jurusan/program studi : Manajemen Keuangan

Dengan ini menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa skripsi yang berjudul

PENGARUH KESEJAHTERAAN FINANSIAL, BEBAN FINANSIAL, DAN FLUKTUASI HARGA TERHADAP KEMAMPUAN DAYA BELI SEKTOR PROPERTI PERUMAHAN PADA SEGMENT RUMAH MENENGAH MASYARAKAT MILENIAL DI DAERAH KABUPATEN BONE

Adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat lain yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain. Kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Naskah skripsi ini dibuat dengan serangkaian gagasan, rumusan dan penelitian yang telah saya buat sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan tim pembimbing dan penguji. Pernyataan ini saya buat sebenar – benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Makassar,.....

Yang membuat pernyataan,



Mentari

PRAKATA

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat dan hidayahnyalah peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengaruh Kesejahteraan Finansial, Beban Finansial, dan Fluktuasi Harga terhadap Kemampuan Daya Beli Sektor Properti Perumahan pada Segmen Rumah Menengah Masyarakat di Daerah Kabupaten Bone”**. Penelitian ini merupakan salah-satu tugas dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka menyelesaikan jenjang pendidikan strata satu (S1) di Departemen Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Dan tak lupa pula saya panjatkan shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang seperti sekarang ini.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini bukanlah hal yang mudah bagi peneliti serta membutuhkan waktu yang tidak singkat dalam proses pengerjaannya. Meskipun dalam proses pengerjaannya peneliti menemui banyak hambatan dan rintangan. Namun, berkat bantuan dan bimbingan serta doa yang tulus dari berbagai pihak, penelitian ini akhirnya dapat terselesaikan. Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari segala kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritikan yang membangun dari pembaca sebagai bahan masukan sehingga berguna baik bagi penulis maupun pembaca pada umumnya.

Pada kesempatan kali ini peneliti ingin menyampaikan rasa terima kasih yang begitu besar kepada:

1. Kepada kedua orang tua, mama yang tercinta Nismawati yang tidak pernah berhenti memberikan dukungan dan doanya selama peneliti membuat skripsi. Dan ayahanda Muh. Yunus yang selalu berjuang setiap hari untuk mencukupi kebutuhan dan keinginan peneliti selama menyusun skripsi serta mendoakan setiap usaha yang peneliti tempuh.
2. Kepada saudariku satu-satunya, Regina yang selalu mengingatkan saya agar menyelesaikan skripsi secepat-cepatnya. terimakasih karena selalu mengingatkan saya akan pentingnya tidak menunda-nunda pekerjaan.
3. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin, Prof. Dr.Abdul Rahman Kadir, M.Si beserta jajarannya terkhusus pada Wakil Dekan I,II, dan III. Serta seluruh dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama peneliti belajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis.
4. Ketua Departemen Manajemen, ibu Prof. Dra. Hj.Dian AS Parawansa, M.Si.,Ph.D., CWM, dan sekretaris Departemen Bapak Andi Aswan, S.E., MBA., Phil., DBA.
5. Bapak Prof.Dr. H.Abdul Rakhman Laba,SE.,MBA selaku pembimbing 1 dan Drs. Armayah, M.Si selaku pembimbing 2 atas semua bimbingan dan arahan serta masukan maupun kritikan yang diberikan selama proses penyusunan skripsi.
6. Bapak Prof.Dr.Sumardi,SE.,M.Si selaku penguji 1 dan Dr.Hj.Andi Ratna Sari Dewi, SE.,M.SiWPPE.,WMMI selaku penguji 2 yang memberikan masukan-masukan maupun kritikan yang membangun yang diberikan selama proses penyusunan skripsi.

7. Seluruh Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin terkhusus kepada pak Tamsir dan pak Asmari yang telah membantu perihal administrasi.
8. Teman-teman tercinta Mita dan Muliana yang selalu membantu penulis saat menghadapi masalah yang penulis hadapi.
9. Teman-teman E-LAF (Marini, Sri, Riska, Windi, Rene, Saras, Syerli, Nurhayati, Zira) yang selalu memberikan bantuan, dukungan, semangat, dan motivasi kepada peneliti selama penyusunan skripsi ini.
10. Sepupu-sepupuku yang tercinta, Gita Cahyani, Yulianti, Evianti, dan Gea yang selalu memberikan semangatnya agar penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas kebaikan yang telah diberikan kepada peneliti.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kesalahan dan kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan adanya kritikan dan masukan yang membangun. Penulis berharap bahwa segala bantuan dan bimbingan dari semua pihak dibalas dengan kebaikan dan pahala dari Allah SWT. Akhir kata penulis berharap agar skripsi ini dapat mendatangkan manfaat bagi pembaca.

Makassar, Agustus 2021

Mentari

ABSTRAK

Pengaruh Kesejahteraan Finansial, Beban Finansial, dan Fluktuasi Harga Terhadap Kemampuan Daya Beli Sektor Properti Perumahan pada Segmen Rumah Menengah Masyarakat Milenial Didaerah Kabupaten Bone

Mentari
Rakhman Laba
Armayah

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Kesejahteraan Finansial, Beban Finansial, dan Fluktuasi Harga Terhadap Kemampuan Daya Beli Sektor Properti Perumahan pada Segmen Rumah Menengah Masyarakat Milenial Didaerah Kabupaten Bone. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Adapun pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode *purposive sampling* dan metode *slovin* dan diperoleh sampel sebesar 399 masyarakat milenial. Sumber data penelitian ini menggunakan data primer dengan menggunakan kuesioner (angket). Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Adapun hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa kesejahteraan finansial dan fluktuasi harga berpengaruh positif dan signifikan serta beban finansial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kemampuan daya beli masyarakat milenial di daerah Kabupaten Bone.

Kata kunci: Kesejahteraan Finansial, Beban Finansial, dan Fluktuasi Harga.

ABSTRACT

The Effect of Financial Welfare, Financial Expenses, and Price Fluctuations on the purchasing Power of the Housing Property Sector in the Middle House Segment of Millennials in the Bone Regency

Mentari
Rakhman Laba
Armayah

This study aims to determine the effect of Financial Welfare, Financial Burden, and Price Fluctuations on Power Ability Housing Property Sector in the Middle House Segment of Millennials in Bone Regency. This study uses a quantitative approach. The sampling used in this study is the *purposive sampling* method and the method *slovin* and obtained a sample of 399 millennial people. The data source of this study used primary data by using a questionnaire. The data analysis technique used is multiple linear regression analysis. The results in this study indicate that financial welfare and price fluctuations have a positive and significant effect and financial burdens have a negative and significant effect on the purchasing power of millennials in the Bone Regency.

Keywords: Financial Welfare, Financial Burden, and Price Fluctuations.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PRAKATA	vi
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Kegunaan penelitian.....	12
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Tinjauan Teori dan Konsep.....	14
2.1.1 Properti.....	14
2.1.2 Kemampuan Daya Beli	15
2.1.3 Kesejahteraan Finansial (<i>Financial Well-Being</i>).....	18
2.1.4 Beban Finansial.....	20
2.1.5 Fluktuasi Harga	25
2.2 Tinjauan Empirik.....	32
2.3 Kerangka Konseptual	36
2.4 Hubungan Antar Variabel	37
2.4.1 Pengaruh Kesejahteraan Finansial Terhadap Kemampuan Daya Beli	37
2.4.2 Pengaruh Beban Finansial Terhadap Kemampuan Daya Beli ..	37
2.4.3 Pengaruh Fluktuasi Harga Terhadap Kemampuan Daya Beli....	37
2.5 Hipotesis.....	38
BAB III METODE PENELITIAN	39
3.1 Rancangan Penelitian.....	39
3.2 Tempat dan Waktu	39
3.3 Populasi dan Sampel.....	40
3.3.1 Populasi.....	40
3.3.2 Sampel	42
3.4 Jenis dan Sumber Data	44
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	45
3.6 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	45
3.6.1 Variabel Penelitian.....	45
3.6.2 Definisi Operasional.....	46

3.7	Instrumen Penelitian	48
	3.7.1 Uji Validitas.....	48
	3.7.2 Uji Reabilitas	49
	3.7.3 Uji Lineritas	50
3.8	Analisis Data	50
3.9	Uji Asumsi Klasik	51
	3.9.1 Uji Normalitas	51
	3.9.2 Uji Multikolonieritas.....	51
	3.9.3 Uji Heteroskedastisitas	52
3.10	Analisis Regresi Linear Berganda.....	52
3.11	Pengujian Hipotesis.....	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		54
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Bone.....	54
4.2	Proses Pengumpulan Data Penelitian	55
4.3	Analisis Karakteristik Responden.....	56
	4.3.1 Karakteristik Berdasarkan Umur.....	56
	4.3.2 Karakteristik Berdasarkan Jenis Kelamin.....	57
	4.3.3 Karakteristik Berdasarkan Jenis Pekerjaan	58
	4.3.4 Karakteristik Berdasarkan Jumlah Keluarga	59
	4.3.5 Karakteristik Berdasarkan Pendapatan Perbulan	59
4.4	Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	60
	4.4.1 Deskripsi Variabel Kesejahteraan Finansial (X1) dan Perhitungan Skor	60
	4.4.2 Deskripsi Variabel Beban Finansial (X2) dan Perhitungan Skor	63
	4.4.3 Deskripsi Variabel Fluktuasi Harga (X3) dan Perhitungan Skor	63
	4.4.4 Deskripsi Variabel Kemampuan Daya Beli (X1) dan Perhitungan Skor	65
4.5	Uji Instrumen Penelitian.....	66
	4.5.1 Uji Validasi	66
	4.5.2 Uji Reabilitas.....	69
	4.5.3 Uji Linearitas.....	69
4.6	Uji Asumsi Klasik	70
	4.6.1 Uji Normalitas.....	70
	4.6.2 Uji Multikolonieritas	71
	4.6.3 Uji Heteroskedastisitas	72
4.7	Uji Analisis Regresi Linier Berganda.....	74
4.8	Pengujian Hipotesis	75
	4.8.1 Uji Pengaruh Parsial (Uji T)	75
	4.8.2 Uji Pengaruh Simultan (Uji F)	77
	4.8.3 Uji Koefisien Determinasi (R^2)	77
4.9	Pembahasan.....	78
	4.9.1 Pengaruh Kesejahteraan Finansial Terhadap Kemampuan Daya Beli Masyarakat Milenial di Daerah Kabupaten Bone	79
	4.9.2 Pengaruh Beban Finansial Terhadap Kemampuan Daya Beli Masyarakat Milenial di Daerah Kabupaten Bone	79
	4.9.3 Pengaruh Fluktuasi Harga Terhadap Kemampuan Daya Beli Masyarakat Milenial di Daerah Kabupaten Bone	80

BAB V PENUTUP	82
5.1 Kesimpulan.....	82
5.2 Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN	88

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Indeks harga konsumen (IHK) Kota Watampone menurut kelompok perumahan, air, listrik, gas, dan bahan bakar tahun 2019 (2012=100)	3
Tabel 1.2	Data rumah tidak layak huni (RTLH) setiap Kecamatan/Kota.....	4
Tabel 1.3	Kinerja Indeks Pembangunan Manusia (IPM) tahun 2015-2019	6
Tabel 1.4	Jumlah penduduk per-Kecamatan Tahun 2020	9
Tabel 1.5	Jumlah penduduk kelompok umur dan jenis kelamin.....	10
Tabel 2.1	Biaya Tambahan dalam Pembelian Rumah	24
Tabel 2.2	Penelitian terdahulu	34
Tabel 3.1	Jumlah penduduk per-Kecamatan tahun2020	41
Tabel 3.2	Jumlah penduduk menurut kelompok umur dan jenis kelamin.....	42
Tabel 3.3	Banyaknya jumlah sampel yang diteliti pada setiap Kecamatan ...	44
Tabel 3.4	Skor skala likert	45
Tabel 3.5	Definisi operasional	48
Tabel 4.1	Karakteristik berdasarkan umur	57
Tabel 4.2	Karakteristik berdasarkan jenis kelamin.....	57
Tabel 4.3	Karakteristik berdasarkan jenis pekerjaan.....	58
Tabel 4.4	Karakteristik berdasarkan jumlah keluarga	59
Tabel 4.5	Karakteristik berdasarkan pendapatan perbulan	59
Tabel 4.6	Deskripsi variabel kesejahteraan finansial (X1) dan perhitungan skor	60
Tabel 4.7	Deskripsi variabel beban finansial (X2) dan perhitungan skor	62
Tabel 4.8	Deskripsi variabel fluktuasi harga (X3) dan perhitungan skor	63
Tabel 4.9	Deskripsi variabel kemampuan daya beli (X2) dan perhitungan skor	65
Tabel 4.10	Hasil uji validitas variabel kesejahteraan finansial	66
Tabel 4.11	Hasil uji validitas variabel beban finansial	67
Tabel 4.12	Hasil uji validitas variabel fluktuasi harga.....	67
Tabel 4.13	Hasil uji validitas variabel kemampuan daya beli.....	68
Tabel 4.14	Hasil uji reabilitas.....	68
Tabel 4.15	Hasil uji linearitas.....	69
Tabel 4.16	Hasil uji multikolonieritas	72
Tabel 4.17	Hasil uji analisis linier berganda	74
Tabel 4.18	Hasil uji parsial (uji T)	76
Tabel 4.19	Hasil uji simultan (uji F)	77
Tabel 4.20	Hasil uji koefisien determinasi (R ²)	78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	perubahan indeks harga konsumen tahun 2019 (Januari-Desember).....	4
Gambar 2.1	Kerangka Pikir.....	36
Gambar 4.1	hasil uji normalitas P-Plot.....	70
Gambar 4.2	hasil uji normalitas menggunakan grafik histogram	71
Gambar 4.3	hasil uji heteroskedastisitas.....	73

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Biodata	89
Lampiran 2	Kuesioner penelitian	90
Lampiran 3	Surat permohonan izin penelitian	94
Lampiran 4	Surat rekomendasi	95
Lampiran 5	Surat keterangan telah meneliti	96
Lampiran 6	Tabulasi jawaban responden.....	97
Lampiran 7	Hasil uji validitas	111
Lampiran 8	Hasil uji Reabilitas.....	114
Lampiran 9	Hasil uji Linearitas.....	115
Lampiran 10	Hasil uji asumsi klasik.....	116
Lampiran 11	Hasil uji linear berganda	117

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada saat ini kebutuhan manusia semakin bertambah dan beraneka ragam karena adanya perkembangan zaman. Tetapi kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan merupakan salah – satu kebutuhan dasar setelah pangan dan sandang. Kebutuhan akan rumah akan terus tumbuh sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk. Berdasarkan hasil Sensus Penduduk tahun 2020, jumlah penduduk terus mengalami peningkatan. Dibandingkan dengan Sensus Penduduk pada tahun 2010 memperlihatkan penambahan jumlah penduduk sebanyak 32,56 juta jiwa atau rata – rata sebanyak 3,26 juta setiap tahun. Peningkatan jumlah penduduk menjadi indikasi bahwa kebutuhan rumah akan terus tumbuh. Oleh karena itu, permintaan pasar akan menjadi semakin tinggi akan menyebabkan harga rumah naik dengan cepat.

Pembelian pada sektor properti terutama pada segmen perumahan membutuhkan dana yang tidak sedikit apalagi untuk mendapatkan nilai tambah dan keuntungan yang tinggi. Dalam melakukan pembelian properti, dana yang dibutuhkan banyak karena sektor ini merupakan sektor yang padat modal. Oleh karena itu, peran pemerintah dan masyarakat sangat dibutuhkan. Namun dalam proses pelaksanaannya, pembelian pada sektor ini memiliki berbagai kompleksitas masalah termasuk pada kemampuan daya beli masyarakat. Data Bank Dunia Menyatakan, pertumbuhan pendapatan per kapita Indonesia cenderung stagnan di kisaran 3,6 - 4 persen tiap dekade terakhir. Oleh karena

itu, pendapatan masyarakat yang tak meningkat dan dengan kian mahal nya properti perumahan akan membuatnya tak terjangkau masyarakat.

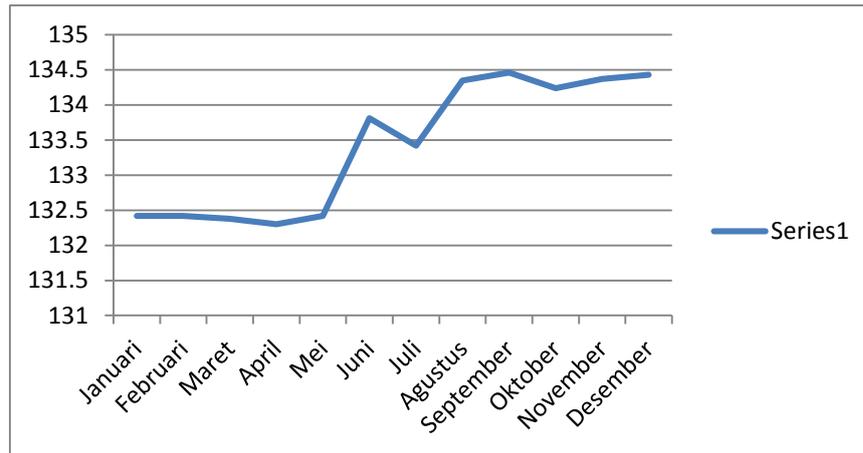
Berdasarkan data *Coldwell Banker Commercial*, ditengah penyebaran COVID-19 yang signifikan di beberapa kota besar, tingkat penyerapan, *occupancy rate*, dan jumlah permintaan sektor properti mengalami penurunan secara bertahap. Contohnya ruko, apartemen, rumah susun, dan rumah mewah. Akan tetapi, ada dua segmen yang cenderung stabil atau bahkan meningkat. Yang pertama segmen rumah murah atau rumah subsidi, dan kedua segmen rumah menengah yang hanya mengalami sedikit penurunan. Dipasar rumah menengah yang kisaran antara 300 sampai 900 juta orang – orang percaya bahwa harga jual rumah di *market class* menengah kenaikannya sudah tidak terkejar lagi oleh masyarakat *middle income* sedangkan pendapatan tidak naik dengan seberapa. Menurut teori permintaan dan penawaran, jika harga rumah tidak dibarengi dengan jumlah pendapatan maka akan menurunkan jumlah permintaan dan harga akan menjadi turun. Akan tetapi, pada kedua segmen properti tersebut tidak terlalu berpengaruh. Hal ini di akibatkan karena dalam pasar properti pihak yang berperan bukan hanya masyarakat kelas menengah melainkan juga masyarakat kelas atas (*upper class*) juga bersaing. Ketika masyarakat kelas menengah membeli rumah untuk kebutuhan primer, masyarakat kelas atas menggunakannya untuk instrumen investasi. Oleh karena itu, sektor perumahan pada segmen menengah diperkirakan akan tumbuh lebih cepat dibandingkan dengan sektor – sektor lainnya. Selain itu, segmen rumah menengah masih akan menjadi segmen rumah favorit dan diminati oleh masyarakat pada tahun 2021 (BI).

Menurut data dari Badan Pusat Statistik pada kota Watampone tahun 2019 yang dimulai pada bulan Januari – Desember dengan kategori perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar. Perkembangan Indeks Harga Konsumen (IHK) Kota Watampone secara umum menunjukkan tren yang cenderung mengalami peningkatan selama kurun waktu Januari – Desember 2019. Tingkat Perubahan Indeks Harga Konsumen mencerminkan daya beli dari uang yang dipakai masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari – harinya. Semakin tinggi inflasi maka semakin rendah nilai uang dan semakin rendah daya belinya. Berdasarkan tabel dibawah dapat di indikasikan bahwa daya beli masyarakat pada sektor perumahan menurun dikarenakan terjadinya peningkatan harga pada sektor tersebut.

Tabel 1.1 Indeks Harga Konsumen (IHK) Kota Watampone Menurut Kelompok Perumahan, Air, Listrik, Gas dan Bahan Bakar Tahun 2019 (2012 =100)

Bulan	Perumahan, Air, Listrik, gas dan Bahan Bakar
Januari	132,42
Februari	132,42
Maret	132,38
April	132,3
Mei	132,42
Juni	133,81
Juli	133,42
Agustus	134,35
September	134,46
Oktober	134,24
November	134,37
Desember	134,43

Sumber : Berita Resmi Statistik, BPS



Gambar 1.1 Perubahan Indeks Harga Konsumen Tahun 2019 (Januari Desember)

Berdasarkan data dari Perkim.id angka *backlog* di Provinsi Sulawesi Selatan telah mencapai angka 54.993 dengan jumlah penduduk 335.881 jiwa. Tingginya angka *backlog* perumahan disebabkan oleh beberapa faktor seperti besarnya pertumbuhan jumlah penduduk, ketidakterjangkauan harga perumahan oleh masyarakat, dan minimnya investasi swasta untuk penyediaan perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) karna harga tinggi dan lain –lain. Masalah *backlog* berpengaruh dengan masalah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) dengan data pada dibawah ini:

Tabel 1.2 Data Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Setiap Kecamatan/Kota

No.	Kabupaten/Kota	Jumlah Kecamatan	Jumlah Desa/Kelurahan	Jumlah Rumah Tangga
1	Kabupaten Selayar	11	88	16.638
2	Bulukumba	10	136	99.110
3	Bantaeng	8	67	36.988
4	Jeneponto	11	113	59.751
5	Takalar	9	100	56.295
6	Gowa	18	167	142.979
7	Sinjai	9	80	37.026
8	Maros	14	103	74.475

9	Pangkep	13	103	61.726
10	Barru	7	55	39.276
11	Bone	27	372	174.375
12	Soppeng	8	70	56.123
13	Wajo	14	190	77.889
14	Sidrap	11	106	61.182
15	Pinrang	12	108	80.184
16	Enrekang	12	129	41.395
17	Luwu	22	227	40.158
18	Tana Toraja	19	159	50.850
19	Luwu Utara	12	174	49.036
20	Luwu Timur	11	128	42.959
21	Toraja Utara	21	151	42.220
22	Kota Makassar	15	153	305.976
23	Kota Pare – Pare	4	22	31.125
24	Kota Palopo	9	48	35.874
TOTAL		307	3.049	1.713.428

Sumber : BPS Sulawesi Selatan, 2019

Dari data diatas Kabupaten Bone berada pada posisi kedua setelah Kota Makassar. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa kemampuan masyarakat pada Kabupaten Bone dalam melakukan pembelian rumah masih sangat kurang sedangkan minat membeli masyarakat sangat tinggi pada segmen ini. menurut hasil survei konsumen yang dilakukan oleh IPW (*Indonesian Property Watch*), meskipun dalam kondisi pandemi covid-19 namun sedikitnya 68,09 persen konsumen masih berminat untuk membeli properti. Dan menurut CEO Indonesia *Property Watch* membenarkan bahwa hasil survei konsumen yang dilakukan menyebut bahwa 51,06 persen masyarakat masih melirik properti rumah. Dan saat ini tren pembelian properti di dominasi oleh rumah untuk segmen menengah. Data dari IPW menyebutkan bahwa rentang harga yang diminati berkisar antara Rp. 300 juta sampai < 1 miliar.

Tingginya minat beli dan kemampuan daya beli yang kurang dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti tingkat kesejahteraan masyarakat, beban finansial yang ditanggung, dan kenaikan harga yang tidak menentu. Teori – teori ekonomi sering mengaitkan antara tingginya tingkat kesejahteraan dengan kualitas hidup yang semakin tinggi pula. Semakin tinggi kemampuan daya beli seseorang maka tingkat kesejahteraannya juga tinggi (Tunggul Prayuda, 2012) dan begitu pula sebaliknya. Apabila kesejahteraan masyarakat rendah maka kemampuan daya belinya juga semakin rendah. Para ahli ekonomi melihat kesejahteraan sebagai indikasi dari pendapatan dan daya beli. Semakin tingginya pendapatan yang diterima masyarakat akan menyebabkan semakin tinggi pula kesejahteraan jika dilihat dari pola konsumsi mereka. Kesejahteraan suatu wilayah dapat dilihat dari Indeks Pembangunan Manusia (IPM). Menurut *Badan Pusat Statistik* (BPS), IPM dapat menjelaskan bagaimana penduduk dapat mengakses hasil pembangunan dalam memperoleh pendapatan, kesehatan, pendidikan, dan lain sebagainya. Selain itu juga dapat menentukan peringkat atau level pembangunan suatu wilayah/negara.

Tabel 2.3 Kinerja Indeks Pembangunan Manusia Tahun 2015 – 2019

kabupaten/kota (terdekat)	2015		2016		2017		2018		2019	
	IPM	Rank Prov.								
1. gowa	66,87	13	67,7	12	68,33	12	68,87	11	69,66	10
2. sinjai	64,48	20	65,36	20	65,8	20	66,24	20	67,05	20
3. maros	67,13	11	67,78	11	68,42	10	68,94	10	69,5	11
4. pangkep	66,65	15	66,86	15	67,25	16	67,71	16	68,29	16
5. barru	68,64	8	69,07	8	69,56	8	70,05	8	70,6	8
6. bone	63,11	23	63,86	23	64,16	23	65,04	23	65,67	23
7. soppeng	65,33	19	65,95	19	66,67	19	67,6	19	68,26	18
8. wajo	66,9	12	67,52	13	68,18	13	68,57	13	69,05	14

Sumber : BPS Kabupaten Bone

Keterangan : ranking IPM berdasarkan kabupaten/kota di Provinsi Sulawesi Selatan

Berdasarkan data tersebut, Indeks Pembangunan Manusia Kabupaten Bone pada tahun 2015 sekitar 63,11 berdasarkan peringkatnya menduduki urutan 23 dari 24 kabupaten/kota. Akan tetapi seiring dengan meningkatnya beberapa komponen pendukung pada tahun 2016 – 2019 IPM Kabupaten Bone menunjukkan peningkatan yaitu menjadi 63,86 – 65,67, akan tetapi tidak terjadi perubahan pada peringkat yaitu pada posisi ke-23. Data tersebut menunjukkan IPM kabupaten bone dalam kategori sedang dengan nilai $60 \leq \text{IPM} < 70$ yang berarti Kabupaten Bone masih berada pada tingkat kesejahteraan sedang dan dapat dianggap bahwa tingkat daya beli masyarakat masih berada pada level menengah atau sedang. Pada level ini, pengeluaran atau daya beli masyarakat sehari – hari lebih banyak dihabiskan pada konsumsi kebutuhan primer.

Tingkat pendapatan perkapita, jumlah modal, harga barang / perubahan harga, dan jumlah penduduk merupakan faktor – faktor yang mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat. Besarnya pendapatan yang diterima berupa upah dan gaji serta pengeluaran akan mempengaruhi keputusan masyarakat dalam berinvestasi. Dimana pengeluaran tergantung dari rasio ketergantungan dalam keluarga atau perbandingan antara keluarga yang berpenghasilan dan tidak, sedangkan gaji tergantung dari pengalaman kerja. Selain itu, beberapa faktor lain yang bisa menjadi penyebab keputusan pembelian masyarakat yaitu beban finansial yang ditanggung setiap keluarga.

Kondisi finansial atau kondisi keuangan yang nyaman merupakan impian banyak orang. Kondisi keuangan nyaman merupakan kondisi dimana individu telah memiliki pendapatan tetap, dengan pengeluaran yang lebih kecil dari pendapatan, dan telah memiliki dana darurat. Bagi sebagian orang seperti pebisnis sukses atau *public figure*, uang bukan sebuah masalah yang besar.

Mereka dapat menghasilkan uang bahkan ketika sedang bersantai, membelanjakannya di waktu luang, dan menabungnya jika masih ada. Namun bagi sebagian yang lain, uang adalah beban hidup yang harus ditemukan solusinya. Dalam kenyatannya, sebagian besar masyarakat selalu mengkhawatirkan tentang uang. Dan ketika berbicara mengenai beberapa target finansial seperti membeli rumah, mengirim anak ke perguruan tinggi, berlibur tau pensiun dini, beban finansial seringkali menjadi penghalang.

Menurut (Lewis & Andresson, 2013) ada lima beban finansial yang paling umum termasuk hutang, pengeluaran, biaya kuliah, target pensiun yang tidak sesuai, dan kekhawatiran orang tua yang akan menua. Tidak terkecuali pada pembelian properti, beban – beban yang dapat ditanggung seperti beban pajak, banyaknya jumlah keluarga, beban ketergantungan dalam keluarga, dan biaya – biaya tambahan lainnya..

Harga barang dan perubahan harga juga menjadi salah satu yang mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat. terjadinya perubahan harga dan ketidak tepatan yang menimpa harga–harga pada suatu komoditas akan berpengaruh pada daya beli masyarakat. fluktuasi harga dipengaruhi oleh jumlah penawaran dan permintaan, jumlah produksi atau jumlah stok, biaya oportunitas dan faktor musim. Berdasarkan hukum permintaan dan penawaran apabila harga mengalami kenaikan maka jumlah komoditas yang diminta akan mengalami penurunan. Dan apabila harga turun maka jumlah komoditas yang ditawarkan akan berkurang dan permintaan akan meningkat.

Berdasarkan dari hasil data pengunjung pada portal properti Lamundi.co.id. minat membeli rumah di Indonesia lebih tinggi daripada menyewa. Jika dibandingkan pada tahun 2019 minat akan membeli rumah pada

tahun 2020 meningkat sebesar 102,88 persen yang lebih didominasi oleh para milenial dengan kelompok umur 25-34 (32,98 persen), kemudian kelompok umur 18-24 (25,46 persen). Generasi milenial sekarang sudah mengerti bahwa membeli rumah merupakan prioritas utama jika dibandingkan yang lainnya. Selain itu, menurut Deputi Direktur Departemen Kebijakan Makroprudensial BI (Bank Indonesia) menyatakan bahwa permintaan segmen rumah menengah di kalangan milenial sendiri kemungkinan masih akan cukup tinggi pada tahun 2021.

Data dari Rumah.com *Consumer Sentiment Survey* H1 2021 mencatat bahwa sebanyak 77 persen masyarakat pada kelompok usia 24-39 tahun lebih memprioritaskan tabungan untuk membeli rumah atau properti lainnya dan diperkirakan pembelian hunian rumah atau tempat tinggal akan banyak didominasi oleh masyarakat pada kelompok usia tersebut. Hal tersebut dikarenakan adanya dorongan akan kebutuhan mereka untuk segera memiliki rumah. Oleh karena itu dari 27 Kecamatan di Kabupaten Bone, masyarakat pada rentang usia tersebut dapat menjadi sasaran utama dalam penelitian ini. 27 Kecamatan tersebut yaitu:

Tabel 1.4 Jumlah Penduduk Per-Kecamatan Tahun 2020

NO	KECAMATAN	PENDUDUK (RIBU)
1	Kecamatan Ajangale'	28,547
2	Kecamatan Amali	21,257
3	Kecamatan Awangpone	33,773
4	Kecamatan Barebbo	29,806
5	Kecamatan Bengo	27,009
6	Kecamatan Bontocani	17,741
7	Kecamatan Cendrana	26,574
8	Kecamatan Cina	28,438
9	Kecamatan Dua Boccoe	33,154

10	Kecamatan Kahu	40,663
11	Kecamatan Kajuara	36,897
12	Kecamatan Lamuru	26,252
13	Kecamatan Lappariaja	26,97
14	Kecamatan Libureng	31,943
15	Kecamatan Mare	28,817
16	Kecamatan Palakka	25,548
17	Kecamatan Ponre	15,101
18	Kecamatan Patimpeng	18,117
19	Kecamatan Salomekko	16,638
20	Kecamatan Sibulue	35,418
21	Kecamatan Tanete Riattang	52,335
22	Kecamatan Tanete Riattang Barat	50,699
23	Kecamatan Tanete Riattang Timur	46,302
24	Kecamatan Tellu Limpoe	16,064
25	Kecamatan Tellu Siattinge	45,711
26	Kecamatan Tonra	15,064
27	Kecamatan Ulaweng	26,937
		801,775

Sumber : Kabupaten Bone Dalam Angka 2021

Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa kepadatan penduduk pada setiap Kecamatan berbeda – beda dengan jumlah keseluruhan penduduk sebanyak 801,775 jiwa menurut data BPS tahun 2021. Jumlah penduduk pada rentang usia 24-39 tahun sebanyak 249.098 jiwa.

Tabel 1.5 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin

KELOMPOK UMUR	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	TOTAL
20-24	35912	34629	70541
25-29	33041	32500	65541
30-34	28214	29314	57528
35-39	26905	28583	55488
	124072	125026	249098

Sumber : Kabupaten Bone Dalam Angka 2021

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Kesejahteraan Finansial, Beban Finansial, dan Fluktuasi Harga Terhadap Kemampuan Daya Beli Sektor Properti Perumahan Segmen Rumah Menengah Masyarakat di Daerah Kabupaten Bone”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran masalah yang telah di uraikan diatas, maka rumusan masalah penelitian ini yaitu:

- 1) Apakah tingkat kesejahteraan masyarakat milenial di Daerah Bone berpengaruh terhadap kemampuan daya beli sektor properti perumahan pada segmen rumah menengah?
- 2) Apakah beban finansial masyarakat milenial di Daerah Bone berpengaruh terhadap kemampuan daya beli sektor properti perumahan pada segmen rumah menengah?
- 3) Apakah fluktuasi harga akan secara langsung mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat milenial di Daerah Bone pada sektor properti perumahan pada segmen rumah menengah?
- 4) Dari variabel tersebut di atas manakah yang berpengaruh dominan terhadap kemampuan daya beli sektor properti perumahan pada segmen rumah menengah masyarakat milenial di daerah Kabupaten Bone?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

- 1) Untuk mengetahui pengaruh tingkat kesejahteraan finansial terhadap kemampuan daya beli masyarakat milenial di daerah Kabupaten Bone pada sektor properti perumahan segmen rumah menengah.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh beban finansial terhadap kemampuan daya beli masyarakat milenial di daerah Kabupaten Bone pada sektor properti perumahan segmen rumah menengah.
- 3) Untuk mengetahui pengaruh fluktuasi harga terhadap kemampuan daya beli masyarakat milenial di daerah Kabupaten Bone pada sektor properti perumahan segmen rumah menengah.
- 4) Untuk mengetahui variabel mana yang berpengaruh dominan terhadap kemampuan daya beli sektor properti perumahan pada segmen rumah menengah masyarakat milenial di daerah Kabupaten Bone.

1.4 Kegunaan penelitian

- 1) Diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan dan pandangan lebih jauh kepada para akademisi tentang pengaruh variabel kesejahteraan finansial, beban finansial, dan fluktuasi harga terhadap kemampuan daya beli sektor properti perumahan pada segmen rumah menengah.
- 2) Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai landasan untuk penelitian selanjutnya bagi peneliti yang tertarik untuk meneliti kajian yang sama.

- 3) Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan untuk mengevaluasi kebijakan – kebijakan pembangunan pemerintah kota.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

- 1) Koresponden yang diteliti merupakan masyarakat yang berumur pada rentang usia 24-39 tahun.
- 2) Sampel penelitian berdasarkan jumlah proporsi penduduk per-Kecamatan. Jumlah penduduk Kecamatan A dibagi Jumlah penduduk Kabupaten Bone dan dikalikan dengan jumlah sampel yang akan diteliti.
- 3) Sektor properti yang akan diteliti lebih difokuskan kepada kemampuan masyarakat membeli properti residensial seperti perumahan terutama pada segmen rumah menengah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teori dan Konsep

2.1.1 Properti

Menurut Yamin & Lubis (2013), properti adalah setiap fisik atau tidak fisik yang dimiliki oleh individu atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum. Sedangkan menurut kamus Bahasa Indonesia, properti adalah adalah harta berupa bangunan dan tanah serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah atau bangunan yang diantisipasi. Sedangkan menurut kamus oxford pengertian properti adalah hak atau kepemilikan seseorang atas suatu benda atau aset. Berdasarkan pendapat dari ahli dan sumber dapat disimpulkan bahwa pengertian properti adalah hak kepemilikan tanah ataupun bangunan yang dimiliki oleh individu atau bersama atau kepemilikan badan hukum dan berhak memanfaatkan apa saja yang ada didalamnya.

Menurut Supriadi dalam Harjono (2016) properti dapat dikelompokkan dalam beberapa kategori, yaitu properti rill (*Real Property*) dan Properti Personal (*Personal Property*) sebagai berikut:

1) Properti Rill

Properti rill adalah hak subyek hukum dimana pemilik menguasai tanah dan/atau bangunan yang didirikan diatasnya. *Real property* kepentingan dan hak – hak dimana menyangkut kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang

menyatu terhadapnya. Jadi properti rill merupakan suatu istilah yang mengaitkan hubungan hukum antara objek (*Real Estate*) dengan subyek.

2) Properti Personal

Properti personal termasuk pada segala jenis properti yang memiliki sifat tidak permanen, baik yang berwujud (*tangible property*) seperti peralatan, furniture, mesin, maupun properti yang tidak berwujud (*Intangible Property*) seperti *goodwill*, *merk*, *trademark*, dan lain sebagainya.

2.1.2 Kemampuan Daya Beli

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), daya adalah kemampuan melakukan sesuatu atau bertindak dan beli merupakan memperoleh sesuatu melalui pertukaran (pembayaran) dengan uang. Daya beli adalah kemampuan konsumen dalam membeli berapa banyak barang yang diminta pada pasar tertentu, tingkat harga tertentu, pendapatan tertentu, dan dalam periode tertentu (Putong, 2013). Sedangkan menurut Rahardja dan Manurung (2008) daya beli merupakan keinginan konsumen membeli pada barang pada tingkat harga tertentu dan pada periode tertentu. Oleh karena itu, daya beli merupakan kemampuan masyarakat sebagai konsumen untuk memperoleh barang atau jasa melalui pembayaran dengan uang pada tingkat harga tertentu, pendapatan tertentu, dan dalam periode tertentu. Daya beli masyarakat dapat ditandai dengan adanya peningkatan maupun penurunan. Apabila daya beli lebih tinggi dibandingkan periode sebelumnya maka daya beli dapat dikatakan meningkat dan begitu pula sebaliknya, apabila daya beli lebih sedikit dibanding periode sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa pembelian masyarakat pada periode lalu lebih tinggi dari periode saat ini.

Permintaan konsumen akan suatu barang dipengaruhi oleh tingkat harga dan pendapatan. Konsumen yang berpendapatan rendah cenderung membeli barang yang lebih murah dengan jumlah yang relatif sedikit agar kebutuhannya dapat terpenuhi. Konsumen yang termasuk dalam golongan ini cenderung membuat prioritas konsumsi sesuai dengan kebutuhannya. Sedangkan konsumen yang memiliki sumber daya yang besar tidak terlalu sensitif mengenai harga. Konsumen golongan ini akan membeli barang sesuai dengan kualitas dan kuantitas tanpa terlalu memperdulikan harganya.

Ada beberapa faktor – faktor yang dapat mempengaruhi masyarakat dalam melakukan pembelian. Faktor – faktor yang dimaksud seperti :

1) Tingkat Pendapatan Per Kapita

Pendapatan sangat berpengaruh terhadap daya beli masyarakat. Besarnya pendapatan yang diterima yang biasanya berupa upah dan gaji menentukan besaran uang yang dibelanjakan. Oleh karena itu, semakin tinggi pendapatan maka akan semakin tinggi pula daya beli. Pendapatan yang semakin tinggi cenderung mempengaruhi semakin tingginya mobilitas rumah tangga dan memperluas kemungkinan membeli atau pindah ke rumah yang lebih besar dan lebih baik (Tan , 2008).

2) Modal

Yaitu modal yang diperlukan untuk pembelian dan memperoleh barang. Banyak atau tidaknya modal akan mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat terutama untuk kebutuhan Investasi pada sektor yang padat modal. .

3) Harga barang / Perubahan Harga

Dalam proses pengambilan keputusan dari pembelian properti, harga merupakan aspek yang paling penting (Mattiasson & Rönqvist, 2009 dalam

Eze dan Lim, 2013). Sesuai dengan hukum permintaan, apabila harga naik maka kemampuan daya beli akan menurun begitu pula sebaliknya apabila harga turun daya beli akan meningkat.

4) Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk berhubungan secara positif dengan daya beli masyarakat. Semakin banyak jumlah penduduk maka daya beli akan suatu barang atau komoditas akan semakin bertambah. Dengan adanya penambahan penduduk akan mendorong perkembangan dalam kesempatan kerja. Semakin banyak penduduk yang bekerja dan mendapatkan penghasilan maka daya beli juga akan semakin meningkat.

Pertumbuhan ekonomi akan berdampak pada meningkatnya daya beli masyarakat apabila seluruh lapisan masyarakat menikmatinya melalui pemerataan pendapatan. Dalam mengukur daya beli masyarakat dapat dilihat melalui gambaran mengenai kemampuan ekonomi masyarakat seperti tingkat konsumsi rata – rata per kapita dan pendapatan rata – rata perkapita. Jumlah banyaknya pendapatan dan konsumsi yang dikeluarkan masyarakat akan menunjukkan gambaran besarnya daya beli masyarakat. Apabila pendapatan perkapita tinggi dan konsumsi yang dikeluarkan tinggi juga maka jumlah pembelian yang dilakukan akan semakin tinggi pula.

Menurut (Pawenang, 2016), Dalam menganalisis daya beli masyarakat dapat dilihat dari indeks harga konsumen dan indeks harga produsen. indeks harga konsumen merupakan pengukuran keseluruhan pembelian produk rata – rata konsumen. Dalam indikator ini, pengukuran harus mempertimbangkan beberapa item seperti harga, kuantitas, tahun dasar, dan tahun pembelian. Sedangkan dalam mengukur indeks harga produsen diukur dengan biaya produksi barang yang akan dibeli oleh konsumen.

Indeks Harga Konsumen (IHK) merupakan indeks yang menggambarkan perkembangan harga suatu barang tertentu pada periode tertentu dibandingkan dengan harga barang tersebut pada tahun dasar. Tahun dasar yang menjadi acuan biasanya didapatkan pada kegiatan Survei Biaya Hidup (SBH). Berdasarkan data dari pengukuran IHK BPS, tahun dasar yang digunakan yaitu tahun 2012 berdasarkan kapan terakhir kali melakukan SBH.

Selain itu untuk mengukur kemampuan masyarakat dalam pembelian properti selain pendapatan juga kesanggupan masyarakat dalam menyicil bunga KPR (Erawan, 2013). Menurut Bank Indonesia, KPR adalah kredit atau pinjaman yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membantu pembiayaan mereka dalam membeli/membangun/merenovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, dan vila. KPR dapat membantu masyarakat dalam pembelian rumah dengan melalui proses kredit apabila tidak memiliki uang tunai.

2.1.3 Kesejahteraan Finansial (*Financial Well-Being*)

Kesejahteraan masyarakat merupakan bagian dari penilaian kualitas hidup (Yuan, 1999). Artinya, kesejahteraan dapat diukur dengan berbagai macam ukuran yang menentukan kualitas hidupnya. Seperti berapa banyak harta yang berhasil didapatkan, tingkatan jabatan atau jenjang karir yang dicapai, tingkat pendidikan yang dilalui, dan keadaan yang sehat, nyaman, dan senang dari konsumsi barang dan pelayanan (Magrabi *et al*, 1991). Dalam bidang keuangan, manusia dikatakan sukses dan mencapai kebahagiaan jika telah mencapai kesejahteraan finansial. Apabila seseorang mampu untuk memenuhi kewajiban keuangan pada saat ini maupun dimasa yang akan datang, memiliki persiapan untuk pemenuhan kebutuhan keuangan, dan dapat menentukan pilihan dalam menikmati kehidupannya, maka ia telah mencapai kesejahteraan finansial.

Kesejahteraan finansial dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor – faktor yang mempengaruhi kesejahteraan finansial (*Financial Well Being*) yaitu perilaku keuangan, karakter demografis, karakter keuangan, disposisi keuangan, dan pendidikan keuangan (Gutter & Copur, 2011). Sedangkan menurut Muir *et al.* (2017) faktor – faktor yang mempengaruhi kesejahteraan keuangan yaitu kemampuan keuangan, inklusi keuangan, modal sosial (dukungan teman, kerabat, dan/atau masyarakat), dan pendapatan.

Selain itu, menurut Farhati & Paim (2011) ada beberapa faktor yang mempengaruhi kesejahteraan finansial, antara lain:

- 1) *Financial Problems* (masalah keuangan), merupakan kegagalan dalam mengelola biaya dan mengalami tekanan keuangan.
- 2) *Financial Knowledge* (pengetahuan keuangan), merupakan tingkat pengetahuan tentang konsep keuangan, fakta, dan informasi dasar fundamental keuangan.
- 3) *Financial Socialization*, merupakan proses dalam memperoleh keterampilan, pengetahuan, dan sikap yang relevan dengan fungsinya sebagai konsumen dipasar (Ward, 1974).

Menurut Falahati & Paim (2011) kesejahteraan finansial dapat diukur dengan mengadopsi enam jenis pengukuran yang dikenalkan oleh Lown & Ju (1992) dan Hira dan Mugenda (1999), yaitu : jumlah uang yang ditabung, kemampuan dalam mengelola keuangan, kondisi keuangan saat ini, kemampuan mengelola keinginan, menabung untuk kebutuhan yang tidak terduga, dan keterjangkauan uang untuk dibelanjakan. Sedangkan menurut Sabri *et al.* (2012) indikator keuangan dibagi menjadi tiga yaitu:

- 1) Tabungan (*Money Saved*), merupakan simpanan yang kemudian dapat digunakan pada masa yang akan datang.

- 2) Kondisi keuangan saat ini (*curren financial situation*) merupakan suatu keadaan yang menggambarkan situasi keuangannya pada saat ini.
- 3) Keterampilan dalam pengelolaan keuangan (*financial management skills*) merupakan kemampuan seseorang dalam mengelola dan memanfaatkan keuangannya.

2.1.4 Beban Finansial

Menurut Firdaus dan Wasilah (2009:22) beban (*Expense*) adalah biaya yang telah memberikan suatu manfaat dan termasuk penurunan aset atau terjadinya kenaikan dalam kewajiban sehubungan dengan penyerahan barang dan jasa dalam rangka memperoleh pendapatan. Sedangkan menurut Bustami dan Nurlela (2013:8) beban adalah biaya yang telah memberikan manfaat dan telah habis. Biaya yang belum dinikmati dapat memberikan manfaat dimasa yang akan datang dikelompokkan sebagai harta. Beban dimasukkan kedalam laporan laba rugi sebagai pengurangan pendapatan.

Berdasarkan teori diatas dapat disimpulkan bahwa beban finansial adalah biaya yang ditanggung sebagai pengurangan pendapatan yang menyangkut masalah keuangan.

Menurut Lewis dan Andresson (2013), setidaknya ada lima beban finansial yang paling umum seperti beban hutang, pengeluaran, biaya kuliah/biaya – biaya lain, target pensiun, dan kekhawatiran akan orang tua yang menua.

1) Beban Hutang

Beratnya beban keluarga dalam membantu perekonomian keluarga seluruh anggota keluarganya dapat memungkinkan suatu keluarga terjebak dalam suatu

penawaran pemenuhan kebutuhan yang terlihat membantu tetapi menjerat mereka dalam permasalahan yang lebih rumit, misalnya hutang yang berkepanjangan. Keputusan pembelian yang berlebihan dan hutang yang diluar kemampuan akan merusak kondisi keuangan sebuah keluarga. Keputusan untuk membeli harus didasarkan pada kebutuhan, bukan hanya karena ada faktor dorongan atau ketertarikan yang disebabkan oleh berbagai macam promosi, iklan, dan diskon yang ditawarkan (Trisnaningsih & Widyasari, 2010).

2) Pengeluaran

Menurut Lewis dan Andresson (2013) kecenderungan pengeluaran uang berlebihan yang dapat menjadi beban finansial. Untuk mengatasi hal tersebut Lewis dan Andresson (2013) memberikan solusi seperti: (1) menggunakan metode *money minute*. Metode ini, memberikan solusi tentang cara bertanggung jawab terhadap perencanaan keuangan dengan meluangkan waktu selama 60 detik untuk melihat berapa banyak uang yang dibelanjakan dan berapa banyak yang tersisa. (2) yaitu mencari pemicu pengeluaran yang dirasa berlebihan, kemudian mengambil langkah – langkah preventif untuk menggagalkannya dan menyiapkan rekening khusus yang digunakan untuk belanja.

3) Biaya Kuliah/Sekolah

Biaya kuliah juga dapat menambah beban finansial. Para orang tua akan terbebani apabila belum adanya perencanaan mengenai biaya – biaya yang akan dikeluarkan dan tidak mengutamakan kebutuhan dasar terlebih dahulu sebelum memenuhi kebutuhan lain.

4) Target Pensiun

Kurangnya perencanaan akan target pensiun seperti menabung dan berinvestasi bisa menjadi beban tersendiri seperti adanya kekhawatiran

mengenai target pensiun yang tidak sesuai. Biaya hidup yang tinggi dan pengeluaran yang tidak perlu dapat mempengaruhi kemampuan dalam perencanaan target pensiun

5) Kekhawatiran Akan Orang Tua yang Menua

Kondisi fisik dan finansial orang tua juga dapat menjadi beban tersendiri apabila kondisi finansial seseorang anak masih berada pada tahap bergantung pada orang tua (*Financial Dependence*).

Menurut Anastasia *et al.* (2005) membeli rumah membawa beban finansial yang tidak ringan. Oleh karena itu para penjual berusaha dalam menarik konsumen seperti dengan memberikan potongan harga, menawarkan berbagai alternatif pembayaran dengan sejumlah uang muka, dan pemberian kredit selama periode jangka waktu tertentu. Beberapa beban yang dapat ditanggung dalam pembelian properti:

1) Jumlah Keluarga

Menurut Prayuda & Sasangko (2012), besarnya jumlah keluarga dapat menjadi salah – satu faktor yang dapat menurunkan kemampuan membeli rumah dengan harga tinggi. Semakin banyak jumlah keluarga maka berpengaruh pada besarnya beban biaya yang ditanggung keluarga tersebut. Seperti beban sekolah, biaya belanja keluarga, dan biaya – biaya yang lainnya yang dapat menyulitkan melakukan pembelian rumah.

2) Beban Ketergantungan dalam Keluarga

Beban ketergantungan dalam suatu keluarga juga akan menyebabkan semakin banyak dan berat beban yang harus ditanggung oleh keluarga usia produktif karena sebagian pendapatan yang diperoleh akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan keluarganya. Beban ketergantungan atau *dependency*

ratio merupakan rasio penduduk dengan umur 0 – 14 tahun yang termasuk dalam usia belum produktif dan kelompok umur 65 tahun keatas yang termasuk dalam kelompok umur yang tidak lagi produktif. Sedangkan penduduk dengan kelompok umur 15 – 64 tahun termasuk kedalam penduduk usia produktif. Besarnya beban ketergantungan dalam keluarga akan mengakibatkan banyaknya biaya yang dikeluarkan untuk konsumsi daripada menabung yang akan mengakibatkan penurunan dalam pembentukan modal dan akan menurunkan tingkat pertumbuhan ekonomi (Mantra,2010).

3) Biaya Tambahan dalam Pembelian Rumah

Dalam pembelian properti terutama rumah terdapat biaya tambahan yang alokasinya dianggarkan diluar *budget* harga rumah. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) biaya lain dibalik pembelian rumah yaitu:

Tabel 2.1 Biaya Tambahan dalam Pembelian Rumah

Jenis Biaya	Penjelasan
<i>Booking Fee</i>	Merupakan biaya yang pertama kali akan dikeluarkan khususnya dalam pembelian rumah melalui developer. Besaran <i>booking fee</i> tergantung pada ketentuan dari developer.
Biaya Akta Notaris	dalam proses pembuatan akta tanah diperlukan pengesahan oleh notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peran notaris menjadi krusial karena merupakan satu satunya pihak yang berwenang atas keabsahan proses jual beli rumah. Biaya notaris sangat bergantung pada seberapa banyak dokumen yang harus diurus dan harga ditentukan oleh notaris itu sendiri.

Biaya cek sertifikat	Pengecekan biaya sertifikat penting agar terhindar dari tanah sengketa baik dari kasus penyitaan bank maupun sertifikat ganda. Pengecekan sertifikat bisa dilakukan di kantor pertanahan setempat dan biaya yang dikeluarkan berbeda – beda tergantung wilayah. Namun, umumnya berkisar antara Rp.50.000 – Rp.300.000,-
Biaya Balik Nama (BBN)	Adalah biaya yang dikenakan kepada pembeli saat proses balik nama sertifikat hak milik dari penjual. Biaya balik nama biasanya dapat diurus oleh developer jika membeli rumah melalui developer dan diurus sendiri jika membeli rumah sendiri. Biaya BBN berbeda – beda akan tetapi rata – rata sekitar 2 persen dari nilai transaksi yang dilakukan.
Bea dan Pajak	<p>Setidaknya ada 3 bea dan/atau pajak yang harus dibayar yaitu: (1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), (2) Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan Pajak Penjualan Barang Mewah (pPnBM).</p> <p>Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak jual beli yang dibebankan kepada pembeli. Besaran BPHTB adalah 5 persen nilai transaksi dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP). NPOPTKP memiliki besaran yang berbeda – beda tergantung kebijakan pemerintah setempat.</p> <p>Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak yang dibebankan kepada pembeli untuk properti baru (<i>primary property</i>). Besarnya adalah 10 persen dari harga rumah yang dibeli dan minimal transaksi yang dipungut diatas Rp. 36.000.000,-</p> <p>pPnBM adalah pajak yang dibebankan kepada pembeli yang rumahnya dikategorikan sebagai barang mewah. Rumah dalam kategori mewah jika harga jualnya melebihi Rp. 20.000.000.000 (20 miliar) dan Rp. 10 miliar masing</p>

	– masing untuk rumah dan/atau <i>town house</i> dari jenis <i>non-strata title</i> serta apartemen kondominium. Besaran dari pajak ini adalah 20 persen dari harga jual.
Asuransi	Bagi pembeli yang menggunakan layanan KPR terdapat biaya – biaya asuransi seperti: (1) asuransi jiwa untuk memberikan bantuan jika terjadi hal tidak terduga dan membantu meringankan beban ahli waris dalam melunasi cicilan. (2) asuransi properti, asuransi ini dapat membantu dalam mengurangi kerugian apabila terjadi kerusakan pada rumah yang diasuransikan.

Sumber : Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

2.1.5 Fluktuasi Harga

Teori fluktuasi harga dapat diadopsi menurut hukum penawaran dan permintaan. Jika harga naik maka permintaan terhadap komoditas tersebut akan turun, sebaliknya jika harga turun maka permintaan akan komoditas tersebut akan meningkat (Machfoedz, 2007). Berdasarkan hukum permintaan dan penawaran tersebut dapat disimpulkan bahwa apabila harga mengalami kenaikan dan ketidakpastian maka akan berimbas pada pendapatan yang menurun (Febriana, 2018). Apabila pendapatan menurun maka daya beli masyarakat juga akan ikut terpengaruh. Karena salah – satu faktor yang mempengaruhi daya beli adalah jumlah pendapatan yang diterima masyarakat. fluktuasi harga pada suatu komoditas sejatinya terjadi karena terjadinya ketidakseimbangan antara kuantitas pasokan dan kuantitas permintaan yang dibutuhkan konsumen (Irawan , 2007).

Teori volatilitas atau fluktuasi harga dapat dilihat dalam jangka panjang dan jangka pendek. Dalam jangka panjang harga cenderung fleksibel, yang

berarti dapat merespon perubahan dan permintaan. Disaat yang sama dalam jangka pendek, harga cenderung menjadi kaku (Salvatore & Eugene A, 2004). Fluktuasi harga pada jangka pendek biasanya disebabkan oleh peningkatan jumlah permintaan pada saat – saat tertentu seperti hari raya natal, idul fitri, idul adha, dll. Apabila harga sudah berfluktuasi seakan akan susah untuk turun dan tidak pasti kapan akan normal kembali. Tetapi ketika harga normal sifatnya seakan – akan fleksibel yang dapat mengikuti faktor – faktor penunjang seperti permintaan dan penawaran

Faktor – faktor yang mempengaruhi terjadinya fluktuasi harga yaitu:

1) Penawaran dan Permintaan

Jumlah penawaran dan permintaan mempengaruhi terjadinya fluktuasi harga. Berdasarkan hipotesis dasar ekonomi mengenai hubungan antara harga suatu komoditas dengan jumlah yang di minta yaitu, apabila harga komoditas semakin tinggi, maka jumlah komoditas yang diminta akan semakin sedikit. Sedangkan semakin rendah harganya maka jumlah yang diminta akan semakin tinggi dan semakin rendah jumlah yang ditawarkan. Oleh karena itu dalam penentuan harga harus terbentuk atas adanya keseimbangan antara kurva permintaan dan kurva penawaran.

Menurut Richard & Lipsey dalam Rahmawati, (2015) fungsi dari permintaan rumah tangga dibentuk oleh beberapa determinan antara lain seperti tingkat harga barang, pendapatan rata –rata, distribusi pendapatan, selera konsumen, populasi, dan harga barang lain.

$$Q_n^d = D (P_n, P_1, \dots, P_{n-1}, Y, T) \dots \dots \dots (i)$$

Keterangan:

Q_n^d : Jumlah barang yang diminta (merk n)

P_n : Harga barang (merk n)

P_1, \dots, P_n : Harga semua barang lain

Y : pendapatan konsumen

T : Selera konsumen

Sedangkan menurut Spencer dalam Rahmawati, (2015) penawaran adalah hubungan jumlah barang yang disediakan produsen untuk dijual kembali dengan berbagai macam tingkatan harga atas barang tersebut selama periode tertentu, asumsi *ceteris paribus*. Menurut Lipsey dalam rahmawati, (2015) penawaran ditentukan oleh beberapa faktor yaitu:

$$Q_n^s = S(P_n, P_1, \dots, P_{n-1}, F_1, \dots, F_m, G, T) \dots \dots \dots (ii)$$

Keterangan:

Q_n^s : Penawaran barang n

P_n : harga barang n

P_1, \dots, P_{n-1} : harga barang – barang lainnya

F_1, \dots, F_m : harga semua faktor – faktor produksi

G : Tujuan produksi oleh produsen

T : Teknologi

2) Jumlah Produksi atau Jumlah Stok

Jumlah produksi dan jumlah stok juga mempengaruhi terjadinya fluktuasi harga. Jumlah stok yang disediakan akan mempengaruhi transaksi jual beli. Apabila stok yang disediakan sedikit, para penjual akan mengambil keputusan untuk tidak melanjutkan penjualan dan para konsumen tidak dapat memenuhi kebutuhannya.

3) Biaya Oportunitas

Biaya oportunitas merupakan harga yang dibayarkan untuk mendapatkan barang atau jasa.

4) Faktor Musim

Faktor musim juga dapat mempengaruhi terjadinya fluktuasi harga. Harga pada faktor musim biasanya dipengaruhi akibat musim jelek yang berkepanjangan seperti kemarau, banjir, dan pandemi. Karena faktor ini dapat menimbulkan terjadinya ketidak pastian akan jumlah stok dan pemasukan barang menjadi terbengkalai.

Menurut (Santoso, 2013), Faktor – faktor yang dapat menyebabkan naik turunnya harga properti yaitu:

1) Ekonomi Makro

Naik turunnya harga pada faktor ini ditandai dengan banyaknya penanaman modal, penyerapan tenaga kerja dan aktivitas pendukung lainnya.

2) Tingkat Suku Bunga

Tinggi rendahnya tingkat suku bunga akan berpengaruh pada minat investasi properti. Apabila tingkat suku bunga tinggi, orang akan lebih memilih untuk menabung atau mendepositokan uangnya ke bank karena dirasa lebih

aman dan juga menguntungkan. Akan tetapi jika tingkat suku bunga rendah maka orang akan berinvestasi karena dirasa lebih menjanjikan.

3) Lokasi

Faktor lokasi merupakan faktor dominan dalam investasi properti. Lokasi yang strategis dimana aksesibilitas dan sarana yang berkualitas dapat meningkatkan harga dari tanah dan bangunan. Akan tetapi, nilai properti akan menjadi sangat mahal apabila jumlah permintaan yang besar tetapi pasokan yang disediakan terbatas.

4) Perencanaan Kota

Perencanaan kota yang dimaksud lebih kepada prospek dan ketentuan dari pemerintah. Suatu wilayah perencanaan pemerintah misalnya untuk kawasan niaga dan komersial akan membuat nilai properti bergerak naik seiring dengan perkembangan wilayah.

Menurut Chen (1998) determinan harga perumahan telah dimodelkan secara teoritis dalam bentuk hubungan keseimbangan antara makro-mikro ekonomi. Dan menurut Rahmawati (2015) harga perumahan dipengaruhi oleh berbagai faktor termasuk pada permintaan dan penawaran. Faktor – faktor yang mempengaruhi harga rumah yaitu:

1) Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Karakteristik pembelian properti perumahan di Indonesia ditandai dengan sebagian besar menggunakan fasilitas pembiayaan properti perumahan dari perbankan atau KPR. Jumlah permintaan kredit perumahan dapat mempengaruhi harga properti dengan pengaruh yang positif (BI, 2005). Sejalan dengan teori permintaan dan penawaran, dengan adanya kenaikan pada sisi permintaan konsumen maka harga akan semakin meningkat. Dengan adanya

peningkatan permintaan akan kredit perumahan (KPR) akan diikuti oleh peningkatan harga yang tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial.

2) Inflasi

Inflasi dapat berpengaruh pada peningkatan biaya pembangunan dengan meningkatnya harga – harga pada bahan bangunan maupun modal. Bagi konsumen peningkatan harga akan berdampak pada pengurangan daya beli masyarakat secara rill.

3) BI Rate

Apabila bank indonesia meningkatkan suku bunga acuan maka akan mempengaruhi kenaikan suku bunga pasar uang antar bank. Kemudian di ikuti oleh perubahan suku bunga kredit. Dalam perspektif nasabah, suku bunga kredit merupakan biaya atau harga yang harus ditanggung untuk mendapatkan pinjaman bank.

4) Pendapatan (GDP)

Saat tingkat pendapatan masyarakat mengalami peningkatan, sesuai teori makro pendapatan yang meningkat akan menggeser kurva *aggregat demand*, sehingga tingkat harga juga mengalami peningkatan. Menurut Boediono, (2008:35) saat terjadi kekurangan produksi, kelebihan akan permintaan dapat meningkatkan GDP dan mampu meningkatkan harga.

5) IHPB Konstruksi

Indeks harga bahan bangunan akan mempengaruhi peningkatan ongkos produksi dan pada akhirnya mempengaruhi kenaikan pada harga properti perumahan.

6) Upah buruh Industri

Peningkatan upah tenaga kerja dapat mempengaruhi kenaikan harga properti melalui sisi biaya suplai pembangunan perumahan itu sendiri. Upah tenaga kerja termasuk pada perhitungan total ongkos produksi, dan peningkatannya akan mempengaruhi biaya pembangunan.

Berdasarkan data dari Bank Indonesia, tercatat penjualan pada kuartal I dan II pada tahun 2020 mengalami kemerosotan. Pada tiga bulan pertama tahun 2020 jika dibandingkan pada tahun 2019 dalam periode yang sama, penjualan jatuh sebesar 43,2 persen dan terus berlanjut pada kuartal II mengalami penyusutan hingga 25,6 persen. Oleh karena itu, untuk mengatasi hal ini para pengembang memberlakukan berbagai upaya. Contohnya PT Sinarmas Land yang dengan upayanya menebar beragam diskon dikisaran 10 – 25 persen dan bonus Rp. 50 juta hingga Rp. 300 juta. Dan mengubah gaya pemasarannya yang awalnya luring menjadi 70 persen daring. Selain itu, PT. Belaputra Intiland dan Wiraland Property Group asal Medan juga melakukan hal yang sama. mereka berharap bahwa pemasaran melalui digital dapat memberikan *multiplier effect* terhadap bisnisnya.

Selain itu, pemerintah juga ikut bergerak dalam mendorong pertumbuhan roda perekonomian sektor properti dengan membuat peraturan pemerintah Pengganti UU (Perppu) Nomor 1 tahun 2020 yang menjabarkan mengenai pengurangan pembiayaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang berlaku sejak 1 April 2020. Bantuan pemerintah berwujud alokasi dana Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Dimana pemerintah menganggarkan Rp. 1,5 triliun untuk 175.000 perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

2.2 Tinjauan Empirik

Prayuda dan Sasangko (2012) tingkat kesejahteraan dilihat dari Indeks pembangunan manusia, salah satu indikatornya yaitu kehidupan yang layak. Kehidupan yang layak kemudian diukur berdasarkan besarnya kemampuan daya beli. Oleh karena itu tingginya daya beli berpengaruh pada kesejahteraan masyarakat. Selain itu, Menurut penelitian Prayuda dan Sasangko (2012) mengenai Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Kemampuan Daya Beli Rumah (Studi Pada PT. Jamsostek, kota Malang) didapatkan hasil bahwa variabel yang secara signifikan mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat adalah variabel pinjaman uang muka, sumber uang muka lain, dan beban ketergantungan dalam keluarga. Sedangkan variabel pengalaman kerja dan jumlah keluarga tidak berpengaruh secara signifikan terhadap kemampuan membeli rumah.

Penelitian (Diana et al., 2019) mengenai “*Does Price Fluctuations Decrease Purchasing Power? An Almost Ideal Demand System Model*” bertujuan untuk menganalisis pengaruh harga bensin, elpiji, listrik, dan air serta pengaruh jumlah keluarga dan pendidikan terhadap daya beli masyarakat pedesaan di wilayah aceh dengan melihat perubahan elastisitas harga, pendapatan, dan elastisitas variabel kontrol, jumlah keluarga, dan pendidikan. Data yang digunakan adalah *cross section data* yang diambil dari survei sosial Ekonomi nasional (susenas) Maret 2018, meliputi 975 desa di Provinsi Aceh dengan model analisis *Almost Ideal Demand System* (AIDS) dengan menggunakan estimasi dalam bentuk regresi Seemingly Unrelated Regression (SUR). Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga dan pendapatan dapat secara signifikan mempengaruhi daya beli masyarakat pedesaan di Provinsi Aceh dengan pengaruh *own-prices* dan *cross prices* adalah positif, tetapi pendapatan

negatif. Selain itu, variabel kontrol, ukuran keluarga, dan pendidikan memiliki pengaruh positif dan berpengaruh secara signifikan terhadap daya beli masyarakat pedesaan pada 4 harga yang diatur. Selanjutnya hasil dari perhitungan elastisitas menunjukkan bahwa daya beli masyarakat pedesaan di Profinsi Aceh terhadap listrik, air, dan komoditas LPG bersifat Inelastis dan komoditas bensin bersifat elastis serta memiliki nilai positif terhadap harga sendiri dan silang harga. Kemudian elastisitas pendapatan komoditas listrik dan air adalah positif, sebaliknya elastisitas pendapatan untuk bensin dan elpiji negatif. Untuk elastisitas variabel kontrol, ukuran keluarga, dan pendidikan memiliki elastisitas positif pada komoditi listrik, LPG, bensin, dan air.

Berdasarkan penelitian oleh Febriana (2018) mengenai Implikasi Fluktuasi Harga Terhadap Pendapatan dan Daya Beli Pedagang (Studi Pada Pedagang Sembako Pasar Kopindo Kota Metro) dengan proses analisis data dilakukan dengan menggunakan cara berfikir induktif yaitu pengambilan kesimpulan dimulai dari pernyataan atau fakta – fakta khusus yang didasarkan pada pengamatan di lapangan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan adanya hubungan antara kenaikan harga dan kemampuan daya beli masyarakat. namun pengaruh tersebut tidak selalu buruk pada waktu – waktu tertentu, pendapatan dan daya beli tidak selalu menurun saat terjadinya fluktuasi harga akan tetapi bisa cenderung stabil karena adanya beberapa faktor yang mempengaruhi seperti faktor cuaca, penawaran, permintaan, pemberitaan akan kenaikan harga, jumlah stok, harga barang itu sendiri, dan pembelian stok dengan harga rendah pada saat itu.

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

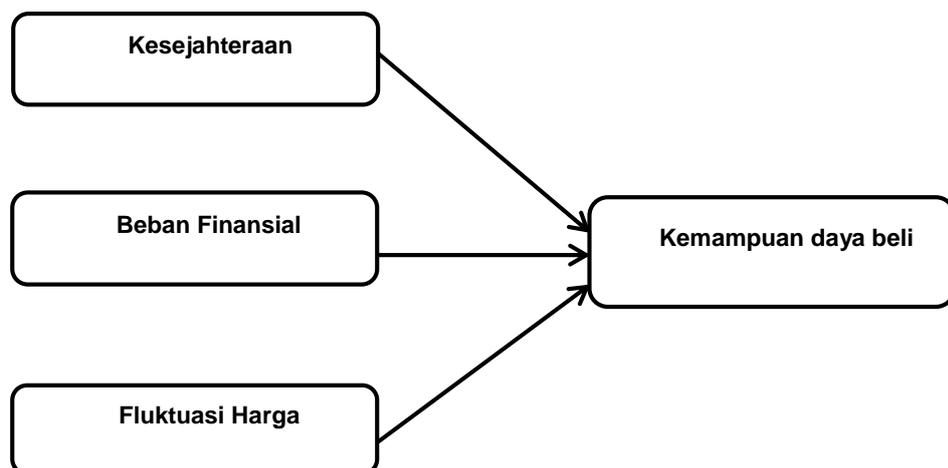
NO	Nama dan Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
Kesejahteraan Finansial Terhadap Kemampuan Daya Beli				
1	Hampson et al, (2018)	<p><i>Perceived Financial Well-Being and its Effect of Domestic Product Purchases: an Empirical Investigation in Brazil.</i></p> <p>(kesejahteraan finansial yang dirasakan dan pengaruhnya terhadap pembelian produk dalam negeri: Investigasi Empiris di Brazil)</p>	<p>Variabel independen: kesejahteraan finansial (<i>financial well-being</i>)</p> <p>Variabel dependen: pembelian produk (<i>product purchase</i>)</p>	<p>Efek langsung dan tidak langsung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengurangan PFWB secara signifikan meningkatkan pembelian produk dalam negeri 2. Pengurangan PFWB berhubungan negatif dengan nilai yang dirasakan dari global merek. 3. Pengurangan PFWB memberikan pengaruh positif pada norma deskriptif berhemat. Dan norma deskriptif berhemat berhubungan positif pada pembelian produk rumah tangga <p>Efek tidak langsung bersyarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengurangan PFWB mempengaruhi pembelian produk dalam negeri melalui nilai yang dirasakan dari merk global pada berbagai tingkat kepercayaan konsumen. 2. Adanya pengaruh tidak langsung dari penurunan PFWB terhadap pembelian produk dalam negeri melalui pro-sosial etnosentrisme konsumen tergantung pada kepercayaan

				<p>konsumen</p> <p>3. Analisis mengungkapkan adanya efek tidak langsung dan signifikan dari pengurangan PFWB pada pembelian produk dalam negeri melalui pro-sosial etnosentrisme konsumen karena kepercayaan konsumen lebih tinggi namun tidak bagi konsumen yang memiliki kepercayaan yang rendah.</p>
Beban Finansial Terhadap Kemampuan Daya Beli				
2	Prayuda dan Sasangko, (2012).	Variabel – Variabel yang Mempengaruhi kemampuan Daya Beli Rumah	<p>Variabel independen: Proporsi uang muka sumber lain, pengalaman kerja, jumlah keluarga, rasio ketergantungan dalam keluarga.</p> <p>Variabel dependen: Harga rumah yang dibeli (Y)</p>	<p>1. Variabel independen memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kemampuan membeli rumah.</p> <p>2. Besarnya jumlah keluarga akan menurunkan kemampuan membeli rumah</p> <p>3. Besarnya beban ketergantungan dalam keluarga dapat menurunkan kemampuan membeli rumah.</p>
Fluktuasi harga				
3	Dana et al., (2019)	Does Price Fluctuations Decrease Purchasing Power? An Almost Ideal Demand System Model	<p>Independen: Harga bensin, elpiji, listrik dan air, serta jumlah keluarga dan pendidikan</p> <p>Dependen: Daya beli masyarakat dengan melihat perubahan selastisitas harga , pendapatan dan elastisitas</p>	<p>1. Harga dan pendapatan secara signifikan mempengaruhi daya beli masyarakat.</p> <p>2. Variabel kontrol, ukuran keluarga, dan pendidikan memiliki pengaruh positif dan berpengaruh secara signifikan terhadap daya beli masyarakat.</p>

			variabel kontrol, jumlah keluarga, dan pendidikan	
4	Febriana (2018)	Implikasi Fluktuasi Harga Terhadap Pendapatan dan Daya Beli Pedagang. (Studi Pada Pedagang Sembako Pasar Kopindo Kota Metro)	Independen: Fluktuasi harga Dependen: Daya beli	1. Fluktuasi harga berimplikasi terhadap pendapatan dan daya beli pedagang

2.3 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan bentuk kerangka berfikir. Dalam memecahkan masalah kerangka konseptual dapat digunakan dan biasanya menggunakan pendekatan ilmiah serta mampu memperlihatkan adanya hubungan antar variabel dalam proses analisis. Berdasarkan tinjauan pustaka dari teori diatas, dapat disusun kerangka pemikiran sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Pikir

2.4 Hubungan Antar Variabel

2.4.1 Pengaruh Kesejahteraan Terhadap Kemampuan Daya Beli

Tingkat kesejahteraan suatu negara dilihat dari Indeks Pembangunan Manusia (IPM) dimana salah satu indikatornya merupakan kehidupan yang layak. Kehidupan yang layak dapat diukur melalui besaran kemampuan daya beli masyarakat (*Purchasing Power Parity*). Menurut Prayuda dan Sasangko (2012), semakin tinggi kemampuan daya beli seseorang, maka tingkat kesejahtraannya juga semakin tinggi. Begitu pula sebaliknya, apabila tingkat kesejahteraan masyarakat tinggi maka daya beli juga akan semakin tinggi. Hal ini tentu juga berlaku bagi tingkat kemampuan daya beli individu terhadap tempat tinggal atau perumahan. Dikarenakan kebutuhan akan perumahan dan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia setelah sandang, pangan, dan papan.

2.4.2 Pengaruh Beban Finansial Terhadap Kemampuan Daya Beli

Menurut Lewis dan Andresson (2013) beban finansial seringkali dapat menjadi penghalang apabila berbicara mengenai beberapa target finansial seperti membeli rumah, mengirim anak ke perguruan tinggi, berlibur atau pensiun dini. Akan tetapi tidak terlalu menjadi masalah besar bagi masyarakat yang tingkat pendapatannya cenderung tinggi akan tetapi akan sangat berpengaruh pada masyarakat yang berpenghasilan rendah. Beban finansial yang umumnya di tanggung oleh pembeli properti seperti jumlah keluarga, beban ketergantungan dalam keluarga, dan biaya – biaya tambahan yang harus dibayarkan. Tingginya biaya – biaya yang harus dikeluarkan akan mempengaruhi kemampuan masyarakat dalam melakukan pembayaran berdasarkan penghasilannya (*Ability to Pay*).

2.4.3 Pengaruh Fluktuasi Harga Terhadap Kemampuan Daya Beli

Fluktuasi harga dapat mempengaruhi daya beli. Berdasarkan hukum permintaan dan penawaran apabila harga naik maka permintaan akan komoditas tersebut akan turun, sebaliknya apabila harga mengalami penurunan maka permintaan akan meningkat (Machfoedz, 2007). Apabila terjadi kondisi harga mengalami kenaikan dan ketidakpastian bisa ditarik kesimpulan bahwa akan berdampak pada penurunan pendapatan (Febriana, 2018). Banyaknya pendapatan dan kemampuan daya beli saling memiliki keterkaitan. Tingginya tingkat pendapatan yang diterima masyarakat dapat diasumsikan daya beli juga akan meningkat. Terjadinya fluktuasi harga pada suatu komoditas disebabkan oleh adanya ketidak seimbangan antara kuantitas pasokan atau jumlah yang ditawarkan terhadap kuantitas permintaan konsumen, maupun sebaliknya (Irawan, 2007).

2.5 Hipotesis

Hipotesis merupakan kesimpulan sementara mengenai hubungan beberapa variabel yang dirasa berhubungan untuk menguji kebenarannya. Berdasarkan uraian pembahasan sebelumnya, maka hipotesis penelitian ini adalah:

- H1 : Kesejahteraan finansial berpengaruh positif dan signifikan terhadap kemampuan daya beli masyarakat milenial
- H2 : Beban finansial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kemampuan daya beli masyarakat milenial
- H3: Fluktuasi harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap kemampuan daya beli masyarakat milenial