

PENGARUH PENDAPATAN TERHADAP PERMINTAAN PROPERTI KOMERSIAL DAN KEPUTUSAN INVESTASI DI KOTA SEMARANG

Valdin Lazuardi Abu Bakar¹, Setyo Pantawis²

^{1,2}Sekolah Tinggi Ekonomi Bank BPD Jateng
Email: valdinlazuardi@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to obtain empirical evidence of the effect of income on property demand in Semarang City and the effect of income on property investment decisions in Semarang City. The population used in this study are all residents of Semarang City who purchase commercial properties for future investment purposes. A sample of 97 people was taken by purposive sampling technique. The data collection method used a questionnaire. Simple linear regression analysis has been used to analyze the data in this study. The results prove that the income level has a positive and significant effect on property demand and investment decisions in the city of Semarang. Perceptions of public investment decisions in the city of Semarang are quite high but they still consider their instincts, they have not considered the risks and returns on their investments.

Keywords: Income, Investment Decisions, and Property Demand.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh bukti empiris pengaruh pendapatan terhadap permintaan properti di Kota Semarang dan pengaruh pendapatan terhadap keputusan investasi properti di Kota Semarang. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh warga Kota Semarang yang membeli properti komersial untuk tujuan investasi di masa depan. Sampel sebanyak 97 orang diambil dengan teknik *purposive sampling*. Metode pengumpulan data menggunakan kuesioner. Analisis regresi linier sederhana telah digunakan untuk menganalisis data dalam penelitian ini. Hasil penelitian membuktikan bahwa tingkat pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan properti dan keputusan investasi di Kota Semarang. Persepsi terhadap keputusan investasi masyarakat di kota Semarang cukup tinggi namun masih mempertimbangkan insting, belum mempertimbangkan risiko dan tingkat pengembalian investasinya.

Kata Kunci: Pendapatan, Keputusan Investasi, dan Permintaan Properti.

Pendahuluan

Dalam rangka mengamankan masa depan masyarakat tidak hanya berfikir untuk melakukan *saving* (menabung) namun juga melakukan pilihan terhadap berbagai alternative investasi yang salah satunya adalah investasi pada property. Menurut Sari (2017) Investasi merupakan suatu kegiatan menanamkan modal guna mendapatkan profit, atau investasi juga bisa disebut suatu kegiatan penambahan barang modal ke dalam proses produksi sehingga meningkatkan kapasitas produksi, produktivitas, dan hasil produksi. Dana investasi yang paling umum berasal dari akumulasi tabungan yang setelah beberapa kurun waktu yang jumlahnya banyak kemudian dikonversikan atau diubah dalam bentuk investasi nyata seperti asset riil, khususnya properti (Widayat, 2010). Menurut survey Bank Indonesia yaitu seperti pada tabel di bawah ini:

Tabel 1. Investasi Pilihan Masyarakat di Indonesia Tahun 2018

Jenis Investasi	Bulan (%)						
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Juni	Juli
Tabungan/deposito	48,1	46,8	46,0	45,4	46,0	47,4	46,0
Emas/perhiasan	16,9	18,6	17,1	16,7	18,4	18,5	18,0
Saham/reksadana	2,4	2,6	3,0	2,6	3,0	2,7	2,7
Properti (tanah, rumah dan apartemen)	21,3	21,0	22,8	23,6	21,5	21,7	22,6
lainnya	11,2	11,0	11,1	11,7	11,1	9,8	10,7

Sumber: Survey BI, 2018

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa jenis investasi yang menjadi pilihan konsumen tertinggi adalah tabungan atau deposito dan kemudian jenis investasi properti (tanah, rumah dan apartemen). Khusus pada jenis investasi properti, dari bulan Januari hingga Juli 2018 bersifat fluktuatif namun mengalami kenaikan dari awal tahun 2018 sebesar 21,3% menjadi 22,6%. Adanya kenaikan persentase perencanaan bagi masyarakat untuk berinvestasi di bidang properti menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap permintaan properti/KPR juga meningkat. Akan tetapi berdasarkan survey Bank Indonesia ini, perencanaan masyarakat terhadap pembelian rumah atau pembangunan rumah sebagai investasi hanya sekitar 6,7% hingga 7,5% untuk 12 bulan kedepan (Survey BI, 2018).

Investasi properti khususnya perumahan di Jawa Tengah, yang diindikasikan dari tingkat permintaan rumah komersil di atas Rp1 miliar maupun pada kisaran harga Rp 300-Rp 800 juta beberapa tahun belakangan peningkatan permintaanya sedikit mengalami penurunan. Berdasarkan data Otoritas Keuangan menunjukkan terjadi peningkatan permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR). Hingga triwulan III/2017 kredit segmen ini tumbuh 13,4% untuk rumah tipe 21-70. Sedangkan untuk rumah menengah atas yakni ukuran di atas 70 meter persegi, kredit yang dikucurkan perbankan tumbuh 8,8%. (<http://kabar24.bisnis.com>). Bahkan, kondisi permintaan properti di Kota Semarang justru mengalami penurunan permintaan properti pada periode 2017 hingga 2018.

Tabel 2. Indeks Permintaan Properti di Kota Semarang Tahun 2017-2018 (%)

Jenis Properti	2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II
Perkantoran	0,55	-0,19	1,52	-0,43	0,79	0,49
-Perkantoran Sewa	0,88	-0,24	1,98	-0,55	0,94	0,63
-Perkantoran Jual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,29	0,00
Ritel	-5,52	-0,01	0,00	-0,42	-1,73	-0,41
-Ritel Sewa	-5,80	-0,02	0,00	-0,44	-1,84	-0,44
- Ritel Jual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Apartemen	15,45	-1,22	0,75	2,34	2,03	0,75
-Apartemen Jual	15,45	-1,22	0,75	2,34	2,03	0,75
Hotel	-2,82	8,92	6,08	4,97	-7,56	-6,33
Lahan Industri	1,12	0,25	0,12	0,14	0,10	0,00
Total	1,29	0,23	0,18	0,20	0,07	-0,03

Sumber: Survey BI, 2018

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa permintaan properti di wilayah Kota Semarang pada awal tahun 2018 ini mengalami penurunan yang signifikan yaitu pada kuartal I hanya mampu tumbuh sebesar 0,07% sedangkan pada kuartal II mengalami penurunan sebesar 0,03%. Penurunan permintaan properti ini didominasi oleh jenis properti berupa ritel dan hotel yang mengalami penurunan sangat tinggi. Potensi penyebab penurunan permintaan properti ada kemungkinan karena harga properti cenderung meningkat di Kota Semarang pada tahun 2018. Seharusnya semakin tinggi keputusan masyarakat untuk berinvestasi properti maka permintaan properti akan meningkat. Namun pada kenyataannya, tingkat investasi di Kota Semarang mengalami pertumbuhan yang pesat jika dilihat data dalam dua tahun terakhir. Tercatat pada tahun 2016, investasi yang masuk ke Kota Semarang mencapai Rp 10,5 triliun. Jumlah itu meningkat dua kali lipat menjadi Rp 20,5 triliun pada 2017 lalu sedangkan permintaan properti mengalami penurunan.

Permintaan properti di wilayah Kota Semarang yang menurun dapat dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor yang berpengaruh terhadap keputusan investasi seseorang adalah tingkat pendapatan. Pendapatan atau *income* merupakan salah satu variabel penting dalam kajian ekonomi. Dalam analisis perilaku berinvestasi atau menabung (*saving & investment behavior*) pendapatan merupakan faktor fundamental yang sangat penting yang mempengaruhi (Widayat, 2010). Hasil pra survey yang dilakukan terhadap penggunaan pendapatan yang dimiliki masyarakat menunjukkan bahwa masyarakat dengan pendapatan sampai dengan Rp. 5 juta cenderung berinvestasi dalam bentuk tabungan. Sedangkan masyarakat dengan pendapatan di atas Rp. 5 juta, memiliki kecenderungan disamping menabung juga berinvestasi properti seperti membeli atau membangun ruko, membangun/membeli kos atau membeli rumah secara KPR untuk di sewakan kembali.

Hubungan pendapatan dengan investasi dapat dilihat dari fungsi investasi terhadap pendapatan. Menurut Soediyono dalam Triyani (2003) bahwa fungsi investasi terhadap pendapatan ada dua macam yaitu fungsi investasi *autonomos* dan fungsi pendapatan terpengaruh. Fungsi investasi *autonomos* menyatakan bahwa apabila pendapatan naik maka investasi yang terjadi adalah tetap atau dapat dikatakan bahwa investasi tidak berpengaruh terhadap pendapatan. Berbeda dengan fungsi pendapatan *autonomous*, fungsi investasi terpengaruh, menyatakan bahwa apabila pendapatan naik maka investasi akan naik dan sebaliknya. Pengaruh pendapatan terhadap permintaan properti dan keputusan investasi sudah pernah diteliti sebelumnya namun masih memberikan hasil yang belum konsisten. Penelitian Dengeh (2014) dan Mahardini (2012) menemukan bahwa pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan properti khususnya perumahan. Semakin tinggi pendapatan semakin tinggi pula permintaan perumahan, adanya peningkatan pendapatan mempengaruhi masyarakat untuk membeli rumah perumahan. Penelitian Xiao *et al.*, (2006) menemukan bahwa pendapatan berpengaruh positif terhadap keputusan investasi, sedangkan penelitian Putri (2017) dan Sari (2017) menemukan bahwa pendapatan tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi individu sehingga dengan adanya tingkat pendapatan yang berbeda-beda dapat melakukan hal yang sama terhadap pengambilan keputusan berinvestasi.

Berdasarkan upah minimum Kota Semarang tahun 2017 sebesar Rp 2.125.000 atau hanya naik sebesar Rp 185.088 yaitu menjadi Rp 2.310.087,50 pada tahun 2018. Sedangkan total pengeluaran masyarakat per bulan di Kota Semarang adalah Rp. 1.362.348 yang terdiri dari pengeluaran makanan sebesar Rp. 526.309 dan pengeluaran non makanan sebesar Rp. 836.039. Hal ini apabila dikaitkan dengan upah minimal Kota Semarang sebesar Rp. 2.310.087,50 maka setelah setelah dikurangi untuk konsumsi masih tersisa Rp. 1.474.048 (BPS Kota Semarang, 2018). Jumlah inilah yang potensial dapat dialokasikan untuk investasi. Sudrajat dan Suwaji (2018) menyatakan bahwa permintaan (*demand*) adalah jumlah barang atau jasa yang rela dan mampu dibeli oleh para konsumen selama periode tertentu

berdasarkan kondisi tertentu. Permintaan menggambarkan keadaan keseluruhan dari hubungan antara faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan dan jumlah komoditas yang diminta (Sugiarto, dkk, 2007). Hubungan sebab akibat antara permintaan dengan faktor-faktor yang mempengaruhinya misal hubungan antara jumlah permintaan dengan harga atau hubungan permintaan dengan tingkat pendapatan konsumen merupakan hukum permintaan (Sudrajat dan Suwaji, 2018). Awang Firdaus dalam Dengah (2014) menyatakan bahwa faktor-faktor yang berpengaruh pada permintaan properti yaitu: pendapatan konsumen, pertumbuhan penduduk, lokasi, bunga pinjaman, harga, fasilitas properti dan undang - undang.

Hayati (2016) menyatakan bahwa investasi pada umumnya dapat dibedakan menjadi dua, yaitu investasi pada aset keuangan dan investasi pada aset riil. Aset keuangan diperoleh pada lembaga keuangan, misalnya perbankan dan pasar modal. Contohnya deposito, saham dan sukuk. Sedangkan aset riil termasuk kedalam golongan benda-benda tidak bergerak atau aset tetap. Contohnya tanah, properti, logam mulia, dan pabrik atau perusahaan. Menginvestasikan sejumlah dana pada aset real (tanah, emas, mesin atau bangunan) maupun aset finansial (deposito, saham atau obligasi) merupakan aktivitas investasi yang pada umumnya dilakukan (Tandelilin, 2010).

Pendapatan dapat didefinisikan sebagai jumlah seluruh uang yang diterima oleh seseorang atau rumah tangga selama jangka waktu tertentu (biasanya satu tahun), pendapatan terdiri dari upah hasil penerimaan kerja, pendapatan dari kekayaan seperti sewa, bunga dan deviden, serta pembayaran transfer atau penerimaan dari pemerintah seperti tujangan sosial atau asuransi pengangguran (Pramika, 2017). Pada dasarnya pendapatan adalah hasil atas pengorbanan seseorang dalam bentuk materi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, dengan menginvestasikan sumber pendapatan yang ada, seseorang dapat memilih beragam jenis investasi (Sari, 2017). Rostiana dan Djulius (2018) menyatakan bahwa pendapatan rumah tangga merupakan total pendapatan yang diterima semua kegiatan anggota rumah tangga yang bekerja. Proporsi pendapatan dari masing-masing sumber sangat bervariasi antar rumah tangga, tergantung pada aksesibilitas terhadap kesempatan-kesempatan dalam melakukan aktivitas ekonomi dan penggunaan sumber daya produktif setiap anggota keluarga yang siap bekerja.

Metode Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh warga Kota Semarang yang membeli properti komersial untuk tujuan investasi di masa depan. Menurut Arikunto (2013) bahwa sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti. Jumlah sampel yang diambil, ditentukan dengan rumus Slovin dan hasilnya adalah 96,04 atau dibulatkan menjadi 97 sampel. Selanjutnya untuk mendapatkan sampel tersebut dilakukan dengan menggunakan *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2015), dalam penelitian ini pertimbangan pengambilan sampel adalah responden yang membeli properti untuk tujuan investasi dimasa yang akan datang.

Variabel bebas dalam penelitian ini yaitu pendapatan sedangkan Variabel terikat yaitu keputusan investasi dan permintaan properti. Permintaan Properti merupakan preferensi konsumen dalam membeli properti di wilayah Kota Semarang yang diukur dengan indikator berupa kesesuaian harga, kesesuaian lokasi dan kesesuaian fasilitas (Mahardini, 2012) serta kemudahan terhadap proses pembelian properti (Widiastuti, 2013). Keputusan Investasi adalah jenis keputusan investasi yang diambil seseorang. Indikator yang dapat membentuk variabel keputusan investasi adalah penggunaan pendapatan untuk investasi yang berisiko, investasi tanpa pertimbangan, investasi tanpa jaminan, investasi berdasarkan intuisi/perasaan (Wulandari, 2014). Pendapatan rumah tangga merupakan total pendapatan yang diterima

semua kegiatan anggota rumah tangga yang bekerja (Rostiana dan Djulius, 2018). Pendapatan dalam penelitian ini diukur dengan jumlah penghasilan.

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan metode angket. Menurut Arikunto (2013) angket/questionnaire adalah kumpulan dari persyaratan yang diajukan secara tertulis kepada seseorang (dalam hal ini disebut responden) dan cara menjawab dilakukan secara tertulis. Angket disusun dengan Skala Likert. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi liner sederhana.

Hasil Penelitian

Variabel keputusan investasi pada penelitian ini diukur dengan empat indikator berupa investasi yang berisiko, investasi tanpa pertimbangan, investasi tanpa jaminan dan investasi berdasarkan intuisi/perasaan. Hasil pengkategorian responden untuk variabel keputusan investasi secara lengkap adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Tingkat Keputusan Investasi Pada Properti Komersial di Kota Semarang

Interval	Kriteria	Frekuensi	Persentase
85 % - 100 %	Sangat Tinggi	4	4,1 %
70 % - 84 %	Tinggi	32	33 %
55 % - 69 %	Cukup Tinggi	44	45,4 %
40 % - 54 %	Rendah	16	16,5 %
< 39 %	Sangat Rendah	1	1 %
	Jumlah	97	100 %

Sumber: Data primer diolah, 2019

Berdasarkan tabel di atas, masyarakat Kota Semarang yang memilih untuk berinvestasi pada properti komersial cukup tinggi (45,4%). Sedangkan permintaan properti pada penelitian ini diukur dengan empat indikator berupa kesesuaian harga, kesesuaian lokasi dan kesesuaian fasilitas serta kemudahan terhadap proses pembelian properti. Berdasarkan hasil penelitian, hasil jawaban responden pada variabel permintaan properti adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Tanggapan Responder terhadap Permintaan Properti (Y2)

Interval	Kriteria	Frekuensi	Persentase
85 % - 100 %	Sangat Tinggi	11	11,3 %
70 % - 84 %	Tinggi	27	27,8 %
55 % - 69 %	Cukup Tinggi	40	42,2 %
40 % - 54 %	Rendah	14	14,4 %
< 39 %	Sangat Rendah	5	4,2 %
	Jumlah	97	100 %

Sumber: Data primer diolah, 2019

Berdasarkan tabel di atas, persepsi tingkat permintaan properti komersial di Kota Semarang cukup tinggi (40%) dan tinggi (27,8%). Fakta ini sejalan dengan kondisi permintaan properti komersial di Kota Semarang yang relatif tinggi dan fluktuatif. Permintaan properti komersial yang fluktuatif ada potensi disebabkan tingkat pendapatan di Kota Semarang tidak terlalu tinggi (dikisaran Rp. 5 jutaan) sehingga investor properti komersial sangat peka terhadap perubahan harga. Berdasarkan hasil penelitian, hasil jawaban responden untuk variabel pendapatan adalah sebagai berikut:

Tabel 5. Tingkat Pendapatan Responden Penelitian (X)

Tingkat Pendapatan (Rp)	Frekuensi	Persentase
5.000.000 – 6.000.000	43	44,3 %
6.100.000 – 7.000.000	31	31,9 %
7.100.000 – 8.000.000	11	11,3 %
8.100.000 – 9.000.000	1	1,03 %
9.100.000 – 10.000.000	5	5,1 %
10.100.000 – 11.000.000	4	4,1 %
11.100.000 – 12.000.000	2	2,1 %
Jumlah	97	100 %

Sumber: Data primer diolah, 2019

Berdasarkan Tabel 5. dapat dilihat bahwa persentase tertinggi merupakan responden dengan tingkat pendapatan Rp. 5.000.000 - Rp. 6.000.000 sebesar 44,3%, sedangkan persentase terendah adalah responden dengan pendapatan Rp. 8.100.000- Rp. 9.000.000 sebesar 1,03%. Berdasarkan data tingkat pendapatan ini menunjukkan bahwa mayoritas responden memiliki potensi memilih sektor properti komersial tingkat menengah bawah. Sebelum dilakukan analisis regresi dilakukan uji normalitas. Hasil uji normalitas data dengan uji *kolmogorov smirnov* disajikan pada tabel sebagai berikut;

Tabel 6. Hasil Uji Normalitas

Keterangan	Unstd Residual Regresi Model 1	Unstd Residual Regresi Model 2
N	97	97
Test Statistic	0.045	0.087
Asymp. Sig.	0.200	0.069

Sumber: Data primer diolah, 2019

Berdasarkan uji normalitas di atas, menunjukkan bahwa variabel penelitian berdistribusi normal. Nilai signifikansi pada model 1 adalah sebesar $0,200 > 0.05$ dan model 2 adalah sebesar $0,069 > 0.05$ maka dapat disimpulkan bahwa data yang digunakan dalam penelitian ini berdistribusi normal sehingga dapat memenuhi syarat untuk melakukan analisis regresi. Analisis regresi digunakan menguji pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Hasil analisis regresi linier dalam penelitian ini tersaji pada tabel berikut:

Tabel 7. Analisis Regresi Linier Sederhana

Variabel bebas	Regresi Model 1			Regresi Model 2		
	Koef.	Std. error	Sig.	Koef.	Std. error	Sig.
Konstanta	23.327	2.632	0.000	24.084	3.429	0.000
Pendapatan	1.815	0.000	0.000	2.217	0.000	0.000
Variabel terikat	: Keputusan investasi			: Permintaan Properti		
R^2_{Ajd}	: 0.191			: 0.171		
N	: 97			: 97		

Sumber: Data primer diolah, 2019

Koefisien Determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen (Ghozali, 2011:97). Nilai koefisien determinan (R^2) pada model 1 nilai R^2_{Ajd} sebesar 0,191 yang berarti variabel terikat keputusan investasi dapat dijelaskan oleh variabel bebas pendapatan sebesar 19,1%. Pada Model 2 nilai R^2_{Ajd} sebesar 0,171 yang berarti variabel terikat permintaan properti dapat dijelaskan oleh variabel pendapatan sebesar 17,1%.

Berdasarkan tabel 8 di atas pada model 1 variabel pendapatan memberikan nilai Sig. 0.000 < 0.05 maka H_0 ditolak dan H_a diterima yang menunjukkan bahwa pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi di Kota Semarang. Demikian juga pada Model 2 variabel pendapatan memberikan nilai Sig. 0.000 < 0.05 maka H_0 ditolak dan H_a diterima yang menunjukkan bahwa pendapatan berpengaruh positif terhadap permintaan properti di Kota Semarang. Secara umum, dapat dinyatakan bahwa penelitian ini memberikan bukti empiris bahwa pendapatan berpengaruh terhadap keputusan investasi maupun permintaan properti komersial di Kota Semarang.

Pembahasan

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Pengaruh positif sejalan dengan logika teoritis bahwa masyarakat kota Semarang dalam membuat keputusan investasi sangat dipengaruhi oleh tingkat pendapatannya, namun diluar pendapatan masih banyak variabel potensial yang berpengaruh misalnya tren investasi properti, lokasi, harga dan kondisi tingkat suku bunga perbankan. Hasil penelitian ini mendukung penelitian Xiao *et al.*, (2006) yang menyimpulkan bahwa pendapatan berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.

Sedangkan pilihan investasi yang menjadi prioritas adalah properti yang menghasilkan seperti ruko dan rumah kos. Pilihan ini mengindikasikan bahwa investasi yang dilakukan oleh masyarakat Kota Semarang ditujukan untuk memperkuat pendapatan yang secara rata-rata ditingkat menengah bawah (berkisar Rp.5 juta per bulan). Pada kelompok masyarakat ini pada umumnya akan sangat sensitive terhadap perubahan harga. Oleh karena itu, permintaan yang fluktuatif yang terjadi pada pasar properti di wilayah Kota Semarang besar kemungkinan disebabkan oleh adanya peningkatan harga properti yang cukup signifikan. Secara umum, pilihan investasi pada asset riil yaitu properti memang ditujukan untuk mendapatkan imbal hasil yang cukup tinggi mengingat properti cenderung meningkat harganya setiap tahunnya. Bagi para pemasar properti di Kota Semarang, pemanfaatan strategi harga akan potensial dapat mempengaruhi tingkat permintaan properti mengingat pendapatan masyarakat kota Semarang secara umum ada ditingkat menengah bawah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa persepsi masyarakat Kota Semarang terhadap keputusan berinvestasi berada dalam kategori cukup tinggi. Hal ini menunjukkan masyarakat kota Semarang dalam berinvestasi tidak mempertimbangkan risiko dan detail tahap investasinya, serta lebih suka dengan rekomendasi. Mereka lebih mengandalkan insting atau intuisinya dalam melakukan investasi. Kondisi ini menggambarkan pasar yang masih cukup mudah untuk terpengaruh oleh iklan/promosi yang mempersuasi dengan harga yang rendah dan adanya potensi rekomendasi orang lain. Gejala ini sangat umum pada masyarakat yang belum tinggi tingkat literasi investasinya. Pemilik properti komersial di Kota Semarang selaku investor dengan tingkat keputusan investasi yang cukup tinggi termasuk dalam perilaku investor rasional yang mengharapkan *return* tertentu dengan tingkat risiko yang lebih kecil atau mengharapkan return yang tinggi dengan risiko tertentu. Investasi yang dipilih dan besarnya dana yang diinvestasikan sangat dipengaruhi oleh toleransi investor terhadap risiko (*risk tolerance*), yakni sikap terhadap risiko yang akan dihadapi berupa investor menyukai

risiko (*risk seeker*), tidak menghindari risiko (*risk averter*), atau tidak mengabaikan risiko (*risk indifference*). Keputusan investasi dalam kriteria cukup merupakan investor dengan tipe Netral terhadap risiko (*risk neutral*). Pembeli properti di Kota Semarang yang memiliki kriteria keputusan investasi cukup tinggi ini dapat diartikan cukup menerima adanya risiko, tetapi tidak akan mau mengambil risiko lebih untuk mencoba mendapatkan tingkat *return* yang lebih tinggi dan telah menetapkan risiko minimal yang dapat diterima. Pembeli properti memiliki tujuan untuk pengembangan usaha dan juga untuk disewakan kepada pihak lain dan membeli properti dengan pembelian yang jumlahnya tidak terlalu besar seperti membeli kios atau ruko.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa permintaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan properti komersial. Hal ini sejalan dengan penelitian Denghe (2014) dan Mahardini (2012) yang menyimpulkan pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan properti khususnya perumahan. Masyarakat di Kota Semarang yang memiliki tingkat permintaan properti dalam kriteria rendah dapat diartikan bahwa mereka yang membeli properti dalam skala kecil seperti kios, toko atau ruko dengan jumlah pembelian/kepemilikan hanya satu unit tiap orang. Tingkat permintaan properti dalam kriteria cukup dapat diartikan bahwa mereka membeli properti dalam skala sedang seperti kios, toko, ruko dan kantor dengan jumlah pembelian/kepemilikan lebih dari satu unit atau antara dua hingga 3 unit. Sedangkan tingkat permintaan properti dalam kriteria tinggi yaitu mereka yang membeli properti dalam skala besar dengan harga tinggi seperti kios, toko, ruko dan kantor serta jenis tempat usaha lain yang bernilai tinggi dengan jumlah pembelian/kepemilikan lebih dari tiga unit.

Kesanggupan seseorang dalam permintaan atau memiliki properti sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan permintaan properti akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas. Semakin tinggi pendapatan semakin tinggi pula permintaan properti, adanya peningkatan pendapatan mempengaruhi masyarakat untuk membeli properti. Indikator pembentuk variabel permintaan properti meliputi kesesuaian harga, kesesuaian lokasi, kesesuaian fasilitas, dan kemudahan dalam proses pembelian properti dalam penelitian ini termasuk dalam kategori cukup. Permintaan properti dapat ditentukan oleh adanya kesesuaian harga dengan modal yang dimiliki oleh pembeli. Seperti dalam teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Keberadaan lokasi properti sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli properti bahwa semakin strategis letak properti tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Selain itu, kesesuaian fasilitas properti mampu menarik minat pembeli yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan properti di kawasan tersebut. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, maka permintaan akan properti potensial meningkat (Widiastuti, 2013).

Simpulan

Berdasarkan hasil analisis data maka dapat disimpulkan bahwa (1) pendapatan mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi dan permintaan properti di Kota Semarang; (2) keputusan investasi dan permintaan properti masyarakat di Kota Semarang cukup tinggi karena masyarakat di Kota Semarang mayoritas memiliki tingkat pendapatan yang relatif baik (menengah ke bawah). Secara umum keputusan investasi dan permintaan properti komersial di Kota Semarang sangat dipengaruhi oleh pendapatan, namun dalam berinvestasi masih mempertimbangkan insting atau intuisinya, dan belum mempertimbangan risiko serta tingkat pengembalian investasi (*return*).

Referensi

- Arikunto, Suharsimi. 2013. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- BPS. 2018. *Statistik Pendapatan Februari 2018*. Jakarta: BPS RI Indonesia
- Dengah, Stefandy. (2014). Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012, *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* Volume14 no.3, hlm:71-81
- Elvira, Rini. (2015). Teori Permintaan (Komparasi Dalam Perspektif Ekonomi Konvensional Dengan Ekonomi Islam). *Jurnal Islamika*, Volume 15 Nomor 1, hlm: 47-60.
- Febianti, Yopi Nisa. (2014). Permintaan Dalam Ekonomi Mikro. *Edunomic Jurnal*. Volume 2 No. 1, hlm:15-24
- Hayati, Mardiyah. (2016). Investasi Menurut Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam (Journal Of Islamiceconomics And Business)* Volume 1, Nomor 1, Mei 2016: 66-78.
- Kurniawan, Robert dan Yuniarto, Budi. 2016. *Analisis Regresi, Dasar dan Penerapannya*. Jakarta: Kencana.
- Mahardini, Ismi. (2012), Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang), *Diponegoro Journal Of Economics*, Vol 1, No 1, hlm: 1-11.
- Maheswara, Anak Agung Ngurah Gede. (2016). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pendapatan Ukm Sektor Perdagangan Di Kota Denpasar. *E-Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Universitas Udayana* 5.12: 4271-4298
- Pramika, Depi. (2017). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pendapatan Rumah Tangga Di Kabupaten Empat Lawang Provinsi Sumatera Selatan. *Jembatan (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis, Auditing, Dan Akuntansi)* Vol.2, No.1, Juni 2017: 33 - 49
- Putri, Ni Made Dwiyanas Rasuma. (2017). Pengaruh Tingkat Financial Literacy Dan Faktor Sosiodemografi Terhadap Perilaku Keputusan Investasi Individu, *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, Vol 6 No 9, hlm: 3407-3434.
- Rostiana, Endang Dan Djulius, Horas. 2018. *Modul Pengelolaan Keuangan Keluarga Miskin*. Yogyakarta: Diandra Kreatif
- Sari, Dea Rachmalita. (2017). Pengaruh Literasi Keuangan, Pendapatan, Dan Pendidikan Terhadap Keputusan Investasi Keluarga Etnis China Di Surabaya, *Artikel Ilmiah: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya*, hlm:1-18
- Sartono, Agus R. 1998. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Penerbit BPFE
- Siregar, Syofian. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Prenadamedia.
- Sudrajat, Usep Dan Suwaji. 2018. *Ekonomi Manajerial*. Yogyakarta: Depppublis
- Sugiarto dkk, 2007. *Ekonomi Mikro. Sebuah Kajian Komprehensif*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif & RND*. Bandung: Alfabeta
- Sukirno, Sadono. 2004. *Pengantar Teori Makroekonomi*. Jakarta: PT Raja. Grafindo Persada.

-
- Sukmayanti, Ratna. 2008. *Ilmu Pengetahuan Sosial*. Jakarta: PT Galaxy Puspa Mega
- Survei BI (2018) *Perkembangan Properti Komersial*. Tri wulan II-2018. Jakarta: Bank Indonesia
- Tandelilin, Eduardus (2010) *Portopolio Dan Investasi*. Yogyakarta
- Triyani, Lelly. (2003). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti Di Jawa Tengah Tahun 1982-2001, *Skripsi*: Universitas Negeri Surakarta.
- Widayat. (2010). Penentu Perilaku Berinvestasi, *Jurnal Ekonomika-Bisnis*, Vol. 01 No.02, hlm:111-128.
- Widiastuti, Erni (2013) Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi Dengan menggunakan Analisis Regresi. *Prosiding Seminar Nasional Statistika*, hlm:111-121
- Wulandari, Dewi Ayu dan Iramani. (2014). Studi Experienced Regret, Risk Tolerance, Overconfidance Dan Risk Perception Pada Pengambilan Keputusan Investasi Dosen Ekonomi. *Journal Of Business And Banking* Volume 4, No. 1, pp.55 – 66
- Xiao, J. J., Sorhaindo, B., & Garman, E. T., (2006). Financial behaviour of consumer in credit counseling, *International Journal of Consumer Studies* , pp: 108-121