

**ANALISIS PERMINTAAN MASYARAKAT  
TERHADAP PERUMAHAN RAKYAT  
DI PROFINSI SULAWESI SELATAN  
( 1984 - 1994 )**



**OLEH**

**SUHAEDA KUDUS**

Nomor Pokok Mahasiswa 92 01 135

PERPUSTAKAAN PUSAT UNIV. HASANUDDIN

Tgl. terima	6-3-1998
Asal dari	FAR. EKONOMI
Banyaknya	1 (SATU) EKSP
Harga	HADIAH
No. Inventaris	980301670
No. Klas	

**JURUSAN ILMU EKONOMI DAN STUDI PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
UJUNG PANDANG**

1998

## HALAMAN PERSEMBAHAN

"....., niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat".

(Q.S. Al Mujaadilah : 11)

Karya ini kupersembahkan buat yang tercinta Ayahanda Kudus Manggaukang dan Ibunda Hj. Zaimah A. Makkarausu, atas kasih sayang dan jerih payah keduanya untuk memberikan yang terbaik bagi putra-putrinya.

**ANALISIS PERMINTAAN MASYARAKAT  
TERHADAP PERUMAHAN RAKYAT  
DI PROPINSI SULAWESI SELATAN TAHUN 1984 - 1994**

OLEH  
SUHAEDA KUDUS  
Nomor Mahasiswa : 92 01 135


SKRIPSI SARJANA LENGKAP UNTUK MEMENUHI SALAH SATU SYARAT  
GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI  
JURUSAN ILMU EKONOMI DAN STUDI PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS HASANUDDIN  
UJUNG PANDANG

DISETUJUI OLEH

PEMBIMBING I

  
(DRS. A. KAHAR AKIL, MS)

PEMBIMBING II

  
(DRS. PAULUS UPPUN, MA)

## KATA PENGANTAR

### **Bismillaahirrahmaanirrahiim**

Syukur Alhamdulillah penulispanjatkan ke hadirat Allah swt, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan inayah-Nya sehingga penulisan skripsi ini dapat dirampungkan.

Skripsi dengan judul '*ANALISIS PERMINTAAN MASYARAKAT TERHADAP PERUMAHAN RAKYAT DI PROPINSI SULAWESI SELATAN TAHUN 1984 - 1994*', merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi penulis untuk mengikuti ujian akhir sarja pada Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin.

Penyelesaian skripsi ini tentu saja tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada Bapak Drs. A. Kahar Akil, MS selaku pembimbing utama sekaligus Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Fakultas Ekonomi Unhas, dan Bapak Drs. Paulus Uppun, MA sebagai pembimbing kedua, yang telah meluangkan waktunya dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan petunjuk kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Pada kesempatan ini pula, penulis ingin menyampaikan penghargaan dan terima kasih kepada Bapak Drs. Taslim Arifin, MA selaku penasehat akademik, Bapak Dr. H. Djabir Hamzah selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin, dan Bapak Drs. Hidayat Ely selaku Sekertaris Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Universitas Hasanuddin, yang sangat besar peranannya pada penyelesaian studi penulis.

Ungkapan serupa juga tak lupa penulis sampaikan kepada Bapak Pimpinan Perum Perumnas Cabang VII Ujung Pandang, Bapak dan Ibu dosen, serta segenap karyawan

pada Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin, yang tak kalah peranannya dalam penyelesaian studi penulis.

Rasa terima kasih yang diiringi rasa hormat penulis haturkan kepada ayahanda Kudus Manggaukang dan Ibunda Hj. Zaimah A. Makkarasusu, yang dengan penuh kasih sayang telah mengasuh dan mendidik penulis serta memberikan dorongan moril maupun materil sehingga penulis dapat merampungkan studi. Oleh karena itu, selayaknyalah bila karya yang menjadi kebanggaan penulis ini, penulis persembahkan kepada beliau.

Rasa terima kasih juga penulis sampaikan kepada saudara-saudaraku tercinta, Kak Jaja dan Kak Erna, Kak Ena dan Mas Uki, Kak Tato dan Kak Ruly, Kak Ani, serta adikku Iccang. Juga kepada sahabat penulis Samsuriady A. rauf dan Ir. Rina Amal, yang telah turut berperan dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya, penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan. Olehnya itu penulis mengharapkan masukan-masukan dari semua pihak demi kesempurnaan tulisan ini. Harapan penulis semoga karya ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis sendiri, dalam mengamalkan ilmu ekonomi di masa-masa mendatang, amin.

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL DAN GAMBAR .....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Hipotesis.....	7
1.4 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
1.4.1. Tujuan Penelitian .....	8
1.4.2. Kegunaan Penelitian .....	8
1.5. Sistematika Pembahasan .....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	10
2.1. Definisi dan Hakekat Perumahan Sebagai Kebutuhan Dasar Manusia .....	10
2.1.1. Rumah.....	10
2.1.2. Hakekat Perumahan dan Pemukiman .....	12
2.1.3. Perumahan Sebagai Pemenuhan Kebutuhan Dasar Manusia....	14
2.2. Konsep-Konsep Teori Permintaan .....	16
2.2.1. Hukum Permintaan .....	16
2.2.2. Hakekat Jumlah yang Diminta .....	17
2.2.3. Variabel-Variabel yang Menentukan Jumlah yang Diminta....	18
2.2.4. Kurva Permintaan .....	19

2.2.5. Pergeseran Kurva Permintaan.....	20
2.3. Konsep Elastisitas .....	22
2.3.1. Elastisitas Permintaan .....	22
2.3.2. Pengukuran Elastisitas Permintaan .....	23
2.4. Teori Pendapatan .....	24
2.4.1. Jenis-Jenis Pendapatan .....	25
2.5. Teori Harga .....	30
2.5.1. Tujuan Penetapan Harga.....	30
2.5.2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga.....	31
2.6. Angka Indeks .....	32
2.6.1. Indeks Harga .....	34
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	38
3.1. Kerangka Konseptual .....	38
3.2. Batasan Variabel .....	39
3.3. Ruang Lingkup Penelitian .....	39
3.4. Data yang Diperlukan .....	39
3.5. Alat Analisis.....	41
BAB IV PEMBAHASAN .....	43
4.1. Gambaran Umum Sulawesi Selatan .....	43
4.1.1. Pertumbuhan Penduduk .....	45
4.1.2. Kepadatan Penduduk .....	47
4.2. Peranan dan Strategi PT. BTN (Persero) dalam Upaya Pengadaan Perumahan Rakyat di Sulawesi Selatan .....	48
4.2.1. Kredit Pemilikan Rumah .....	50
4.2.2. Jenis-Jenis KPR yang Diselenggarakan oleh BTN .....	51
4.3. Permintaan Perumahan Melalui Fasilitas KPR-BTN .....	52
4.4. Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Propinsi Sulawesi Selatan .....	55
4.4.1. Tingkat Pendapatan Masyarakat .....	55

4.4.2. Tingkat Harga Jual Unit Rumah .....	58
4.4.3. Indeks Harga Konsumen untuk Makanan .....	61
4.5. Hasil Perhitungan Empirik .....	63
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>68</b>
5.1. Kesimpulan .....	68
5.2. Saran-Saran .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>71</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>73</b>



## DAFTAR TABEL DAN GAMBAR

### **TABEL :**

IV-1 : Nama-nama kabupaten/kotamadya, ibukota dan luas daerah di Propinsi Sulawesi Selatan .....	hal 44
IV-2 : Pertumbuhan rata-rata penduduk Sulawesi Selatan menurut daerah desa dan kota .....	hal 45
IV-3 : Penduduk dan laju pertumbuhan penduduk Propinsi Sulawesi Selatan, tahun 1984-1994 .....	hal 46
IV-4 : Kepadatan penduduk menurut kabupaten/kotamadya di Propinsi Sulawesi Selatan, tahun 1996 .....	hal 47
IV-5 : Permintaan perumahan melalui KPR-BTN di Propinsi Sulawesi Selatan, tahun 1984-1994 .....	hal 54
IV-6 : Tingkat pendapatan riil perkapita masyarakat di Propinsi Sulawesi Selatan, tahun 1984-1994 .....	hal 57
IV-7 : Tingkat Harga Jual Rumah Melalui KPR BTN di Propinsi Sulawesi Selatan, tahun 1984-1994 .....	hal 59
IV-8 : Indeks Harga Konsumen Untuk Makanan Kota Ujung Pandang, tahun 1984 - 1994 .....	hal 63

### **GAMBAR :**

II-1. : Kurva Permintaan .....	hal 20
II-2. : Pergeseran Kurva Permintaan .....	hal 21
II-3. : Kurva Engel .....	hal 24

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pembangunan nasional bangsa Indonesia yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya. Pembangunan manusia Indonesia seutuhnya itu menyangkut seluruh aspek kehidupan masyarakat Indonesia. Salah satu bentuk pembangunan yang mngarah kepada terwujudnya manusia Indonesia seutuhnya adalah pemenuhan kebutuhan dasar manusia , dalam hal ini pemenuhan kebutuhan perumahan, disamping pemenuhan kebutuhan pendidikan, kesehatan, sandang dan pangan.

Perumahan (papan) sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia adalah pengejawantahan, baik bersifat pribadi maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Dengan demikian perumahan merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural sebagai bagian dari mutu kehidupan dan kesejahteraan rakyat, disamping itu pembangunannya sendiri dapat memberikan sumbangan bagi pertumbuhan ekonomi dan perluasan lapangan kerja.

Upaya pengembangan dan pembangunan perumahan di Indonesia senantiasa harus memperhatikan faktor penduduk sebagai salah satu faktor yang teramat penting, dimana masalah kependudukan dewasa ini menjadi masalah nasional yang perlu ditangani secara serius karena menyangkut masalah pertambahannya yang

cepat, penyebarannya yang secara proporsional tidak merata, serta perpindahan penduduk dari desa ke kota yang menimbulkan problem sosial, ekonomi, politik dan kultural bagi kota yang didatangi dan desa yang ditinggalkan.

Pertumbuhan penduduk dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti fertilitas, migrasi dan urbanisasi. Lebih-lebih di perkotaan, yang paling berperan dalam akumulasi penduduk adalah urbanisasi. Untuk faktor fertilitas dan migrasi tidak terlalu memberi dampak yang berpengaruh terhadap pertumbuhan penduduk perkotaan. Seperti kita ketahui pengendalian pertumbuhan penduduk melalui program Keluarga Berencana telah memperlihatkan hasilnya bahwa diperkirakan jumlah kelahiran bayi secara absolut setiap tahun akan terus menurun, yaitu sekitar 4,5 juta jiwa pada tahun 1995 menjadi 3,5 juta jiwa pada tahun 2020 (hasil proyeksi struktur penduduk oleh BKKBN Pusat).

Data Biro Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa pada tahun 1920, penduduk perkotaan di Indonesia hanya berjumlah 2,88 juta jiwa. Sedangkan menurut hasil statisti 1990 jumlahnya meningkat drastis menjadi 55,2 juta jiwa. Pada akhir Repelita V lalu (1994), jumlahnya kemudian membengkak menjadi 64,5 juta jiwa yang berarti 39,3 % dari total penduduk Indonesia. Oleh karena itu kebutuhan akan perumahan juga semakin meningkat. Ini berarti tingkat pengadaan unit rumah perlu berada pada posisi sejajar dengan tingkat pertumbuhan jumlah penduduk.

Berbeda dengan di daerah perkotaan, daerah pedesaan harus mendapat penekanan dalam kegiatan pembangunan perumahan. Pada umumnya mereka

membangun rumahnya sendiri dengan cara swadaya atau gotong royong. Dengan demikian masalah perumahan di daerah pedesaan titik beratnya bukan pada kekurangan jumlah rumah seperti di daerah perkotaan, tetapi pada keadaan rumah dan lingkungan yang belum memenuhi persyaratan sehat.

GBHN sebagai landasan operasional pembangunan memberi amanat agar masalah penduduk dan perumahan terus diantisipasi sedemikian rupa, dan upaya penanganannya terus ditingkatkan melalui pembangunan perumahan yang semakin banyak, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama masyarakat berpendapatan rendah dengan tetap memperhatikan prasyarat minimal bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat dan aman huni.

Dilihat dari tingkat pendapatan masyarakat yang memerlukan tempat tinggal kategori keluarga, maka dapat dibedakan dalam tiga kategori menjadi :

1. Keluarga yang tergolong berpendapatan tinggi.
2. Keluarga yang tergolong berpendapatan menengah.
3. Keluarga yang tergolong berpendapatan rendah.

Dalam kaitannya dengan pengadaan perumahan, ketiga kategori golongan pendapatan di atas sudah tentu berbeda baik dari segi pembiayaan maupun dari segi lingkungan.

**- Pengadaan Perumahan oleh Golongan Keluarga Berpendapatan Tinggi.**

Untuk golongan berpendapatan tinggi, dari segi pembiayaan pengadaan rumah bukanlah sesuatu yang sulit karena dengan kemampuan yang ada mereka mampu menyediakan tanah yang cukup luas di daerah pemukiman yang sudah direncanakan dengan baik dimana desain serta tata ruang sesuai dengan selera.

**- Pengadaan Perumahan oleh Golongan Keluarga Berpendapatan Menengah.**

Untuk golongan berpendapatan menengah, dari segi pembiayaan mereka sebenarnya mempunyai potensi hanya perlu adanya sedikit dorongan dari pemerintah melalui perusahaan-perusahaan pembangunan perumahan (developer) dalam membangun perumahan yang terencana dengan baik untuk mereka.

**- Pengadaan Perumahan oleh Golongan Keluarga Berpendapatan Rendah.**

Untuk golongan berpendapatan rendah jika dibandingkan dengan kedua golongan pendapatan di atas dalam hal kemampuan penyediaan pembiayaan untuk pengadaan perumahan, golongan ini dapat dikatakan tidak mampu. Oleh karena itu peranan pemerintah sangat diperlukan dalam pengaturan daerah pemukiman baik menyangkut bangunan fisik maupun sarana lingkungannya, yang tentunya benar-benar sesuai dengan pendapatan mereka yang rendah.

Sehubungan dengan tingkat-tingkat pendapatan di atas, maka pemerintah berusaha merangsang pembangunan daerah-daerah pemukiman yang sehat, khususnya untuk menyediakan perumahan bagi golongan pendapatan menengah dan rendah di daerah-daerah pemukiman yang telah ditetapkan.

Untuk itulah pemerintah telah mendirikan Badan Usaha Perumahan Milik Negara dengan nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas). Perusahaan ini mengkhususkan diri membangun perumahan sederhana dengan parasarana dan sarananya yang terjangkau oleh golongan masyarakat berpendapatan menengah dan rendah dengan sisten Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pada dasarnya perusahaan ini didirikan oleh pemerintah semata-mata untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah, olehkarena itu perusahaan ini tidak mencari keuntungan.

Selain itu pemerintah juga merangsang serta mendorong perusahaan pembangunan perumahan swasta (Real Estate dan Developer) untuk berperan serta didalam pembangunan daerah pemukiman yang sehat. Apalagi sejak ditetapkannya Bank Tabungan Negara (BTN) dan PT. Papan Sejahtera Sebagai lembaga dalam memberi kredit pemilikan rumah untuk menunjang pembangunan perumahan, maka jumlah pengusaha-pengusaha di bidang perumahan bertambah banyak sejalan dengan meningkatnya kegiatan dan peranan mereka di bidang pembangunan perumahan. Pada awal berdirinya, REI lebih mengarahkan kepada pembangunan rumah-rumah menengah dan mewah, dengan sasaran peruntukan golongan masyarakat berpendapatan menengah dan tinggi. Kemudia dalam Pelita II dengan sistem subsidi silang pemerintah telah mengarahkan kegiatan REI untuk membangn rumah-rumah sederhana dengan sasaran peruntukan golongan masyarakat berpendapatan rendah,

disamping usaha utamanya yakni melayani masyarakat berpendapatan menengah dan tinggi.

Khusus untuk daerah propinsi Sulawesi Selatan, pembangunan perumahan cukup mengalami peningkatan dari ahun ke tahun. Terlebih lagi untuk daerah kotamadya Ujung Pandang dengan jumlah penduduk terbesar diantara daerah tingkat II lainnya mengalami perkembangan yang pesat dalam pembangunan perumahan. Hal ini disebabkan karena kotamadya Ujung Pandang merupakan ibukota propinsi Sulawesi Selatan yang juga merupakan salah satu kota utama di kawasan timur Indonesia dengan daya tarik yang besar baik dari segi ekonomi maupun non ekonomi. Sehingga arus migrasi internal makin bertambah tiap tahunnya yang mengakibatkan jumlah penduduk kotamadya Ujung Pandang makin bertambah pula. Sejalan dengan itu maka pengadaan perumahan juga menjadi meningkat untuk mengimbangi laju pertumbuhan penduduk.

Daerah tingkat II lainnya di Sulawesi Selatan yang juga mulai mengalami perkembangan dalam pembangunan perumahan adalah Maros, Gowa, Palopo, Pare-Pare, Wajo, Bone, dan Pinrang.

Dalam kurun waktu 10 tahun, Sulawesi Selatan telah mengalami perkembangan yang cukup besar dalam pembangunan perumahan. Usaha pengadaan rumah sederhana, terutama untuk masyarakat berpendapatan rendah terus dilanjutkan dan ditingkatkan. Instansi yang terlibat langsung dalam kegiatan ini terdiri dari Perum Perumnas dan perusahaan pembangunan perumahan (developer non Perumnas)

dengan fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara. Jenis rumah yang dibangun berupa rumah sangat sederhana (RSS), rumah inti, dan rumah sederhana.

Pada akhirnya bagaimana masyarakat banyak mendapatkan perumahan yang telah tersedia itu, sehingga dapat hidup secara wajar dalam lingkungan pemukiman yang sehat. Langkah ke arah itu tidak harus dengan sendirinya diwujudkan dalam pemilikan tanah atau pembuatan rumah. Tetapi sekurang-kurangnya dapat memperoleh kesempatan memiliki sebuah rumah.

Berdasarkan acuan pemikiran di atas, maka penulis tertarik untuk menganalisa hal ini. Untuk itu penulis menuangkannya dalam skripsi dengan judul *"ANALISIS PERMINTAAN MASYARAKAT TERHADAP PERUMAHAN RAKYAT DI PROPINSI SULAWESI SELATAN TAHUN 1984 - 1994"*.

## 1.2. Rumusan Masalah

Bagaimana permintaan masyarakat terhadap perumahan rakyat selama tahun 1984 - 1994, jika dikaitkan dengan pendapatan, harga jual unit rumah, dan Indeks Harga Konsumen untuk makanan selama kurun waktu di atas.

## 1.3. Hipotesis

1. Perubahan pendapatan masyarakat berbanding lurus dengan perubahan permintaan terhadap perumahan, artinya jika pendapatan masyarakat naik, maka jumlah permintaan masyarakat terhadap perumahan juga menjadi naik.



2. Perubahan harga unit rumah berbanding terbalik dengan perubahan permintaan terhadap perumahan, artinya jika harga jual unit rumah meningkat maka jumlah permintaan masyarakat terhadap perumahan menjadi turun. Demikian pula sebaliknya.
3. Indeks harga konsumen untuk makanan berbanding terbalik dengan perubahan permintaan terhadap perumahan, artinya jika indeks harga konsumen untuk makanan tinggi maka jumlah penambahan permintaan masyarakat terhadap perumahan menjadi turun. Demikian pula sebaliknya.

#### **1.4. Tujuan dan Kegunaan. Penelitian**

##### **1.4.1. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui hubungan antara tingkat pendapatan masyarakat terhadap permintaan perumahan rakyat di propinsi Sulawesi Selatan dari tahun 1984 - 1994.
2. Untuk mengetahui hubungan antara tingkat harga jual unit rumah dan indeks harga konsumen untuk makanan terhadap permintaan perumahan rakyat di propinsi Sulawesi Selatan dari tahun 1984 - 1994.

##### **1.4.2. Kegunaan Penelitian**

1. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pihak-pihak ataupun instansi yang terkait dalam hal pembangunan perumahan di masa yang akan datang.

2. Sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.



### 1.5. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dibagi dalam enam bab sebagai berikut :

#### Bab I : PENDAHULUAN

Pada bab ini terdiri atas : Latar Belakang, Rumusan Masalah, Hipotesis, tujuan dan kegunaan penelitian, serta sistematika pembahasan.

#### Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini terdiri atas : Defenisi dan hakekat perumahan sebagai kebutuhan dasar manusia, Konsep-konsep teori permintaa, Konsep elastisitas, Teori pendapatan, Teori harga, dan Angka indeks.

#### Bab III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini terdiri atas : Kerangka konsepsional, Batasab variabel, Ruang lingkup penelitian, Data yang diperlukan, Alat analisis.

#### Bab IV : PEMBAHASAN

Pada bab ini diuraikan mengenai beberapa variabel yang berpengaruh terhadap tingkat permintaan masyarakat terhadap perumahan rakyat yaitu tingkat pendapatan perkapita masyarakat, tingkat harga jual rumah, indeks harga konsumen untuk makanan, serta hasil perhitungan empirik.

#### Bab V : PENUTUP

Pada bab ini terdiri atas : kesimpulan penulisan dan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### **2.1. Definisi dan Hakekat Perumahan Sebagai Kebutuhan Dasar Manusia.**

##### **2.1.1. Rumah**

Manusia harus mampu mempertahankan dirinya dari kedahsyatan alam dengan jalan berlindung dan membuat bebas antara dirinya dengan alam. Cara yang digunakan pada mulanya adalah berlindung dalam gua. Dalam perkembangannya, berkat akal budi manusia maka tempat berlindungnya dibuat semakin kokoh. Menurut Soebroto tempat berlindung ini dinamakan rumah atau tempat tinggal (Budihardjo, 1984 : 49).

Sarwono mengemukakan bahwa rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya . Disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan pada norma dan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Maka tidaklah mengherankan apabila masalah perumahan menjadi sesuatu yang sangat penting bagi setiap individu (Budihardjo, 1984 : 85).

Sementara itu Poespowardojo mengemukakan bahwa rumah memberikan keamanan, ketenangan hidup, memberikan kemesraan, dan kehangatan hidup, serta memberi kebebasan dalam arti pencapaian kebebasan psikologis dan sosial (Budihardjo, 1984 : 140).

Hakekat rumah dapat ditangkap dengan baik apabila dikaitkan dengan manusia yang menempatinnya. Sebab itu dikatakan bahwa rumah merupakan pengejawantahan pribadi manusia. Seperti kita ketahui bahwa setiap manusia akan mempunyai kebutuhan yang berbeda, namun paling tidak kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan yang tidak dapat diabaikan. Rumah akan memberi banyak harapan pada manusia seperti yang telah dikemukakan oleh Poespowardojo adalah sebagai berikut :

1. Rumah memberikan keamanan

Sebagai makhluk rohani dan jasmani manusia membutuhkan tempat berteduh dari teriknya matahari, dinginnya air hujan, kepengapan udara polusi, dan sebagainya.

2. Rumah memberikan ketenangan hidup

Dewasa ini merupakan zaman yang dipenuhi keramaian dan hiruk pikuk yang memekakkan telinga, dimana dapat menimbulkan ketegangan patologis. Dampakkemajuan teknologi merupakan ancaman yang meresahkan karena manusia merasa dirampas ketenangan hidup dan kepribadiannya. Disinilah rumah menunjukkan manfaatnya sebagai tempat untuk memperoleh ketenangan jasmani dan rohani.

3. Rumah memberikan kemesraan dan kehangatan hidup

Manusia bukanlah robot yang deterministis, melainkan seorang pribadi yang membutuhkan dialog dan pergaulan yang manusiawi.

Bagaimanapun juga manusia adalah makhluk yang menuju kemandiriannya dan ingin menemukan dirinya. Dalam hal ini rumah akan mampu memberi wahana yang ideal dan suasana yang dapat mendorong penemuan jati dirinya.

#### 4. Rumah memberikan kebebasan

Kegiatan budaya merupakan proses pembebasan manusia dari hal yang tidak diinginkan. Rumah memberikan kondisi kepada pencapaian kebebasan psikologis dan sosial.

### 2.1.2. Hakekat Perumahan dan Pemukiman

Perumahan telah berkembang sebagai suatu proses bermukim yaitu kehadiran manusia dalam menciptakan ruang di dalam lingkungan masyarakat dan alam lingkungannya. Sehubungan dengan itu, suatu tata lingkungan yang serasi akan menunjang pula tata kehidupan bermasyarakat menuju suatu pola kehidupan sosial budaya yang mantap.

Perumahan memiliki ciri tersendiri, diantaranya sebagai berikut

(Adisasmita, 1989 : 83) :

1. Rumah terikat pada tanah. Unit perumahan adalah immobil atau tidak dapat bebas bergerak, hal ini berarti bahwa nilainya dipengaruhi oleh keadaan lingkungan dimana rumah yang bersangkutan berada.

2. Rumah atau apartemen dibangun untuk dapat tahan lama dan konstruksi bangunan berbeda-beda, ada yang bersifat sementara yaitu hanya berkisar antara 5 - 10 tahun, akan tetapi pada umumnya di daerah perkotaan dibangun untuk jangka waktu yang panjang, misalnya 50 tahun bahkan lebih lama lagi.
3. Pembangunan memerlukan dana yang cukup besar. Pada umumnya pemilik rumah atau pemilik unit rumah sewa membeli rumah secara kredit dengan memberikan jaminan yang menggiurkan, karena itu harga rumah dipengaruhi oleh keadaan pasar uang dan tingkat bunga modal.
4. Rumah terdiri dari berbagai jenis, desain, ukuran, kualitas, dan bentuk. Ada pemilik rumah yang menyenangi rumah antik ada pula yang menyenangi desain modern.

Pemukiman merupakan suatu kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan.

Menurut C.A. Doxiadis (Blaang, 1986 : 28), pemukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia untuk kepentingannya. Pemukiman merupakan hasil kegiatan manusia, dan tujuannya adalah mempertahankan hidup sebagai manusia, agar dapat hidup secara lebih mudah dan lebih baik, memberi rasa bahagia, rasa aman, dan mengandung kesempatan untuk pembangunan manusia seutuhnya.

Tujuan utama dari satuan pemukiman menurut Soedarsono (Blaang, 1986 : 29) adalah untuk mengembangkan dan memperbaiki lingkungan pemukiman. Sebab, jika membangun rumah atau kelompok perumahan di daerah yang begitu terpencil tentu saja tidak memenuhi kriteria perumahan secara fungsional karena terasing dan terisolir dari kehidupan masyarakat ramai.

Atas dasar pemikiran tersebut, maka pengertian pemukiman menurut Soedarsono dapat dirumuskan sebagai berikut :

*"Pemukiman adalah suatu kawasan perumahan yang ditata secara fungsional sebagai satuan sosial, ekonomi, dan fisik tata ruang yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana umum, dan fasilitas sosial sebagai suatu kesatuan yang utuh, dengan membudidayakan sumber-sumber daya dan dan dalam mengelola lingkungan yang ada untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan mutu kehidupan manusia dimana memberi rasa aman, tenang, nikmat, nyaman, dan sejahtera dalam keselarasan, keserasian, dan keseimbangan agar berfungsi sebagai wadah yang dapat melayani kehidupan pribadi, keluarga, masyarakat, bangsa dan negara".*

### **2.1.3. Perumahan Sebagai Pemenuhan Kebutuhan Dasar Manusia**

Salah satu sektor pembangunan yang saat ini terus digalakkan adalah di bidang perumahan rakyat. Bidang perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar yang sangat penting sebagaimana sandang dan pangan.

Program pembangunan perumahan rakyat merupakan usaha pemerintah dan masyarakat dalam penyediaan rumah tinggal setelah kebutuhan sandang pangan terpenuhi. Tentunya kebutuhan terhadap perumahan tersebut akan cenderung bertambah mengikuti dinamika gerak pertumbuhan penduduk dan mobilitasnya.

Tujuan pembangunan perumahan adalah untuk mewujudkan tersedianya rumah dalam jumlah memadai di dalam lingkungan yang sehat serta memenuhi syarat sederhana, kuat, serta dalam jangkauan daya beli masyarakat.

Bertolak pada ketentuan di atas maka susunan pembangunan perumahan rakyat diarahkan pada kegiatan pokok yaitu (Pembangunan Perumahan, 1987 : 37) :

- a. Program perbaikan kampung.
- b. Pembangunan dan penyediaan tanah.
- c. Pembangunan rumah sederhana bagi masyarakat

Melihat posisi program pembangunan perumahan rakyat yang sedemikian penting, maka sejak awal Pelita IV pemerintah meningkatkan pembangunan unit rumah sederhana, seperti kita ketahui dalam hubungannya dengan pembangunan perumahan rakyat, rumah sederhana, rumah murah, rumah inti atau tumbuh (rumah yang dapat dikembangkan), pada hakekatnya mempunyai pengertian yang sama.

Menurut defenisi, rumah sederhana adalah rumah yang berukuran  $36/96 \text{ m}^2$  sampai dengan rumah yang berukuran  $70/200 \text{ m}^2$ . Lebih jauh lagi dijelaskan bahwa diantara dua tipe atau ukuran tersebut masih ada variasi rumah dengan ukuran 36, 45, dan 54. Kemudian rumah inti adalah rumah yang berukuran  $15/60 \text{ m}^2$  sampai dengan rumah berukuran  $27/90 \text{ m}^2$ , dimana lebih ditujukan bagi masyarakat yang sulit menjangkau tipe 36 (Pembangunan Perumahan, 1987 : 248).



## 2.2. Konsep-Konsep Teori Permintaan

Berbicara mengenai permintaan, berarti kita berbicara mengenai seorang konsumen melakukan sejumlah permintaan terhadap sejumlah barang atau jasa yang dibutuhkan, agar kebutuhan dapat terpenuhi pada suatu waktu tertentu.

Ini berarti hal tersebut akan berhubungan dengan persediaan yang menentukan serta saling berkaitan secara erat. Jika yang diperlukan itu adalah barang X, maka terdapat variabel yang juga turut menentukan jumlah permintaan barang yang dimaksud. Misalnya tingkat pendapatan orang yang bersangkutan, selera, harga barang itu, dan lain sebagainya. Hal ini merupakan suatu hubungan fungsional antara penyebab dan penerima akibat. Akan tetapi sebelum pembahasan menyangkut permintaan lebih jauh secara teoritis, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu hukum permintaan yang merupakan landasan pembahasan.

### 2.2.1. Hukum Permintaan

Sudah umum diketahui bahwa permintaan adalah jumlah barang dan jasa yang akan dibeli oleh konsumen, perusahaan, pada tingkat harga tertentu lainnya. Dalam ilmu ekonomi, istilah permintaan (*demand*) mempunyai arti tertentu yaitu selalu menunjuk pada suatu barang yang mau dibeli orang.

Menurut Gilarso (1993 : 15) permintaan adalah :

*"Jumlah dari suatu barang yang mau dan dapat dibeli oleh konsumen pada pelbagai kemungkinan harga, dalam jangka waktu tertentu, dengan anggapan hal-hal lain tetap sama (ceteris paribus)".*

Jadi defenisi permintaan menunjukkan hubungan antara berbagai tingkat harga dengan jumlah barang yang akan dibeli oleh konsumen. Keadaan-keadaan lain dianggap tidak berubah. Biasanya juga dianggap bahwa jumlah yang akan dibeli berbanding terbalik dengan harga. Semakin mahal/tinggi harga barang tertentu, makin sedikit jumlah yang akan dibeli oleh masyarakat. Dan apabila faktor lain tidak berubah, makin rendah harga pasar, maka makin banyak jumlah barang tersebut yang diminta. Fakta penting inilah yang dikenal dengan sebutan *Hukum Permintaan*.

### 2.2.2. Hakekat Jumlah yang Diminta

Jumlah total dari suatu barang yang akan dibeli oleh semua rumah tangga dinamakan jumlah yang diminta dari barang tersebut. Sangat penting untuk memperhatikan tiga hal mengenai konsep ini (Lipsey dan Stainer, 1983 : 119-120) :

- a. Jumlah ini adalah berapa banyak yang akan dibeli oleh rumah tangga pada harga tertentu suatu barang, harga barang lain, pendapatan, selera, dan lain sebagainya.
- b. Diingini tidak berarti impian hampa atau kemungkinan di masa depan, tapi menerangkan permintaan efektif artinya jumlah orang yang ingin membelinya dengan harga yang berlaku untuk barang tersebut.
- c. Jumlah yang diminta menunjukkan suatu arus pembelian yang terus menerus. Oleh karena itu itu jumlah yang diminta harus dinyatakan berapa banyak oleh suatu jangka waktu tertentu.

### 2.2.3. Variabel-Variabel yang Menentukan Jumlah yang Diminta

Jumlah barang yang diminta dipengaruhi oleh beberapa variabel yang merupakan faktor yang paling penting (Lipsey dan Stainer, 1983 : 121) yaitu :

- a. Harga barang yang bersangkutan
- b. Harga barang lain
- c. Pendapatan rata-rata rumah tangga
- d. Selera
- e. Distribusi pendapatan diantara rumah tangga
- f. Jumlah penduduk



Kita dapat mengembangkan suatu teori yang sederhana atau memahami pengaruh setiap faktor secara tersendiri jika kita mulai mencoba memperhatikan apa yang terjadi bila semua variabel di atas berubah pada saat yang bersamaan.

Ada suatu cara yang lebih mudah yaitu dengan memperhatikan pengaruh variabel ini satu persatu setiap saat. Untuk melakukan ini, kita menganggap kecuali satu faktor yang lainnya tidak berubah. Lalu kita membiarkan variabel yang berubah ini untuk berubah-ubah kemudian kita memperhatikan pengaruhnya terhadap jumlah yang diminta. Kita dapat melakukan hal yang sama untuk setiap variabel lain secara bergantian. Dengan cara demikian kita akan tahu bagaimana peranan masing-masing variabel. Pada akhirnya kita dapat menjumlahkan pengaruh dua atau lebih variabel secara terpisah untuk mengetahui apa yang akan terjadi jika variabel berubah secara bersamaan seperti yang sering terjadi.

Kembali kita pada bunyi hukum permintaan yaitu :

*" Bahwa semakin rendah harga suatu barang, semakin banyak jumlah barang yang akan diminta, jika hal lain tetap sama".*

Berdasarkan pernyataan di atas, kita dapat melihat apa yang terjadi jika kita menganggap pendapatan, selera, jumlah penduduk, serta variabel lainnya konstan dan yang berubah hanya harga dari suatu barang.

Demikian pula halnya dengan sektor perumahan. Sesuai dengan hukum permintaan di atas, maka permintaan masyarakat terhadap perumahan tergantung pada tinggi rendahnya harga jual rumah yang ditawarkan kepada masyarakat.

#### 2.2.4. Kurva Permintaan

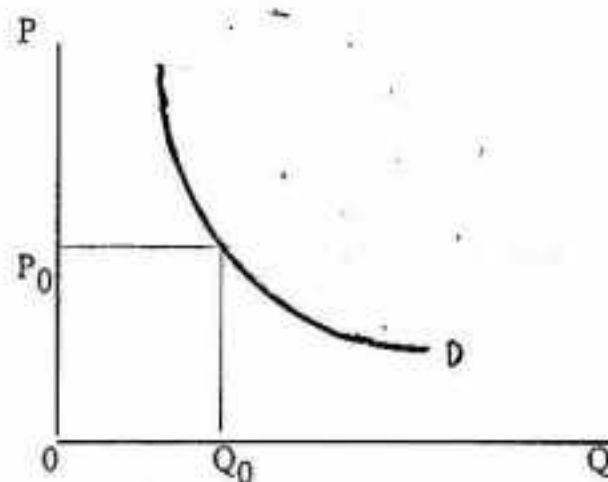
Setiap kali kita menggambarkan kurva permintaan, penekanan selalu pada keterkaitan antara jumlah dan harga. Akan tetapi sesungguhnya seperti yang telah disinggung sebelumnya bahwa masih banyak faktor lain diluar harga yang mempengaruhi permintaan. Maka berubahnya salah satu daripada faktor-faktor tadi mengakibatkan kurva permintaan yang bersangkutan pasti bergeser. Jadi, istilah perubahan permintaan adalah berhubungan dengan pergeseran kurva permintaan secara keseluruhan.

Seperti kita ketahui, bahwa kurva permintaan adalah berbentuk miring turun dari kiri atas ke kanan bawah. Hal ini disebut dengan *hukum permintaan dengan kemiringan negatif*, dimana jumlah dan harga mempunyai hubungan yang terbalik yaitu Q naik bila P turun. Sehingga kurva ini berbentuk miring. Dan untuk mencari

sebab-sebab dari negatifnya kemiringan kurva bukan suatu hal yang sulit karena hukum ini datang dari kenyataan bahwa "penurunan harga akan menarik pembeli baru". Untuk lebih jelasnya perhatikan gambar **FF.1.**

Gambar II.1

### Kurva Permintaan



#### 2.2.5. Pergeseran Kurva Permintaan

Suatu kurva permintaan dibuat berdasarkan asumsi bahwa semua faktor lain kecuali harga tetap tidak berubah. Suatu perubahan dalam setiap variabel yang semula dianggap konstan akan menggeser kurva permintaan pada kedudukan yang baru.

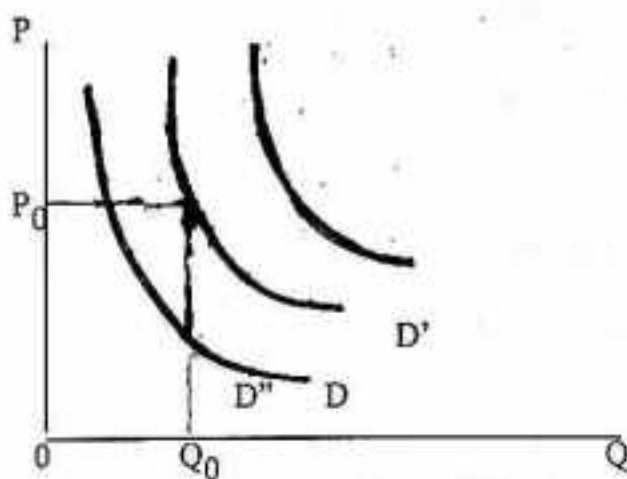
Kurva permintaan bergeser dalam banyak cara, dua diantaranya sangat penting yaitu jika lebih banyak yang dibeli pada setiap tingkat harga, kurva permintaan bergeser ke kanan sehingga setiap harga menunjukkan kuantitas yang lebih besar daripada sebelumnya. Jika lebih sedikit yang dibeli pada setiap tingkat

harga, kurva permintaan bergeser ke kiri sehingga pada setiap harga lebih sedikit yang dibeli daripada sebelumnya.

Pengaruh perubahan variabel selain harga sekarang dapat dipelajari dengan menentukan bagaimana perubahan dalam setiap variabel menggeser kurva permintaan. Setiap perubahan akan menggeser kurva permintaan ke kanan jika perubahan tersebut menambah jumlah orang yang ingin membeli, faktor lain tidak berubah, dan ke kiri jika perubahan tersebut mengurangi jumlah orang yang akan membeli, faktor lain tidak berubah. Untuk jelasnya perhatikan gambar II.2.

Gambar II.2

#### Pergeseran kurva permintaan



Jadi kurva permintaan tersebut dapat bergeser ke sisi kanan atau kiri tergantung dari faktor pergeseran kurva tersebut.

Pergeseran kurva permintaan ke sisi kanan atau kiri secara total, biasanya disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Bertambah atau berkurangnya harga barang yang bersangkutan.
- b. Bertambah atau berkurangnya pendapatan konsumen.
- c. Naik turunnya harga barang lain.
- d. Perubahan selera konsumen.
- e. Pertambahan jumlah konsumsi penduduk.



## 2.3. Konsep Elastisitas

### 2.3.1. Elastisitas Permintaan

Untuk mengukur sampai berapa besar tingkat perubahan jumlah barang yang dibeli sebagai akibat berubahnya faktor-faktor yang mempengaruhinya, maka dikembangkan konsep *Elastisitas*.

Elastisitas adalah suatu ukuran derajat perubahan pada suatu variabel tak bebas sebagai reaksi terhadap suatu perubahan pada suatu variabel bebas. Sedangkan pengertian dari elastisitas permintaan adalah derajat perubahan banyaknya barang yang diminta sebagai reaksi terhadap perubahan pada suatu variabel lain, seperti pendapatan, harga barang yang bersangkutan atau barang lain dan sebagainya.

Oleh karena jumlah barang yang dibeli pada dasarnya tergantung pada beberapa variabel, maka dikenal konsep elastisitas harga, elastisitas pendapatan dan elastisitas silang (Cross).



### 2.3.2. Pengukuran Elastisitas Permintaan

Apabila kita bergerak sepanjang kurva permintaan maka kita memerlukan metode untuk membandingkan perubahan dan dampak perubahan-perubahan itu terhadap jumlah yang diminta. Elastis, tidak elastis dan elastis uniter adalah istilah-istilah yang menggambarkan perubahan-perubahan total hasil penjualan karena adanya perubahan P (harga). Elastisitas juga bisa diukur secara matematis dengan cara mengukur reaksi daripada penurunan harga. Dibawah ini adalah rumus dari koefisien elastisitas permintaan ( $E_D$ ) diantara dua titik harga pada suatu kurva permintaan :

$$\text{Koefisien Elastisitas Permintaan } (E_D) = \frac{\text{Presentase kenaikan dalam Q}}{\text{Presentase penurunan dalam P}}$$

Karena kurva permintaan miring ke bawah, P dan Q bergerak dalam arah yang berlawanan. Patut digaris bawahi bahwa kemiringan kurva permintaan tergantung pada perubahan absolut P dan Q, sedangkan elastisitas tergantung pada perubahan persentase. Jadi semakin besar elastisitas, semakin besar persentase perubahan Q (jumlah yang diminta) untuk suatu persentase perubahan harga tertentu. Sehingga dapat dikatakan bahwa penggolongan elastisitas permintaan adalah sebagai berikut :

1. Bila elastisitas permintaan mempunyai nilai kurang dari satu ( $E_D < 1$ ), ini berarti persentase perubahan kuantitas (Q) lebih kecil dari persentase perubahan harga. Ini disebut Inelastis.



2. Bila elastisitas permintaan sama dengan satu  $E_D = 1$ , ini berarti perubahan persentase keduanya sama. Ini disebut Unitary elastis.
3. Bila elastisitas permintaan lebih besar dari satu ( $E_D > 1$ ), ini berarti persentase perubahan kuantitas lebih besar dari persentase perubahan harga. Maka hal ini disebut Elastis.

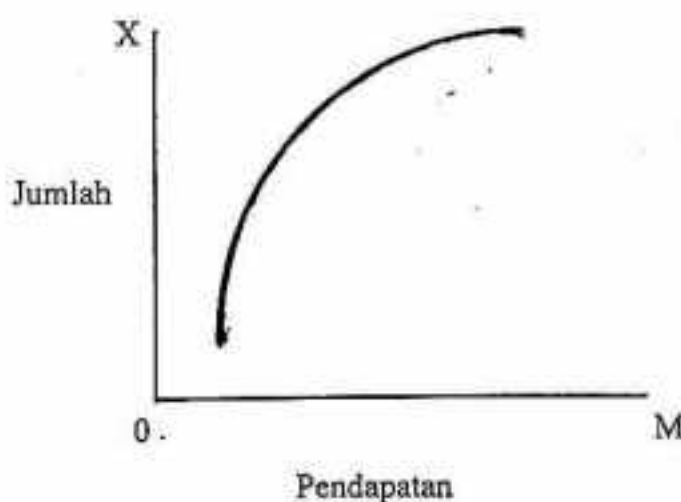
#### 2.4. Teori Pendapatan

Seperti telah diuraikan dimuka, bahwa permintaan masyarakat atau konsumen atas suatu barang juga dipengaruhi oleh tingkat pendapatannya.

Hubungan antara jumlah komoditi atau barang yang dibeli dengan pendapatan konsumen dapat digambarkan dalam suatu kurva pendapatan yaitu kurva *Engel*. Seperti terlihat pada gambar II.3. (Hirshleifer, 1985:127) adalah :

Gambar II.3

Kurva Engel



Definisi Kurva Engel menurut Sudarman (1984 :45) adalah :

*" Kurva Engel adalah suatu fungsi yang menghubungkan keseimbangan jumlah komoditi atau barang yang dibeli konsumen pada berbagai tingkat penghasilan."*

Kurva Engel merupakan suatu konsep yang sangat penting dalam mempelajari kesejahteraan ekonomi (Economic Welfare) dan analisa dari pola pengeluaran rumah tangga. Kurva ini menunjukkan jumlah sesuatu barang (X) yang dibeli sebagai suatu fungsi pendapatan (M).

Dalam gambar tersebut terlihat Kurva Engel mempunyai kemiringan dari kiri bawah ke kanan atas sedikit datar, ini mengandung arti bahwa perubahan pendapatan konsumen tidak mempunyai akibat terhadap perubahan konsumsi secara menyolok. Kurva Engel yang berbentuk seperti ini menunjukkan bahwa barang tetap dibeli meskipun pendapatan konsumen rendah, tetapi jumlah tersebut tidak akan bertambah secara cepat dengan adanya kenaikan pendapatan, misalnya bahan makanan pokok. Nilai kemiringan Kurva Engel ini kadang-kadang dipergunakan sebagai petunjuk tentang elastisitas pendapatan terhadap permintaan suatu barang (Income Elasticity of Demand). Adapun definisi elastisitas pendapatan adalah (Sudarman, 1984 : 46) :

*"Perubahan proporsional dalam konsumsi suatu barang dibagi dengan perubahan proporsional penghasilan konsumen."*

### 2.4.1. Jenis-Jenis Pendapatan

Setelah kita melihat teori-teori yang menyatakan pengaruh pendapatan terhadap permintaan perumahan, timbul pertanyaan apakah yang harus dijadikan ukuran.

Ada beberapa ukuran pendapatan yang dipakai oleh para ahli ekonomi, yang dianggap mempengaruhi dan menentukan jumlah pengeluaran untuk konsumsi, yaitu :

#### 1. Pendapatan Disposibel (Disposibel Income)

Pendapatan disposibel adalah sejumlah uang sesungguhnya diterima oleh masyarakat rumah tangga, yang boleh dibelanjakan oleh para penerimanya untuk membeli barang dan jasa sesuai dengan keinginannya. Konsep pendapatan disposibel ini sangat penting, karena jenis pendapatan inilah yang digunakan oleh masyarakat untuk pengeluaran konsumsi, termasuk pembayaran bunga pinjaman dan tabungan pribadi netto.

Disposibel Income dapat didefinisikan sebagai (Dornbusch dan Fischer, 1989 : 44) :

*"Pendapatan disposibel adalah jumlah yang tersedia untuk dibelanjakan atau ditabung oleh rumah tangga."*

#### 2. Pendapatan Permanen / Pendapatan menurut Daur Hidup

Teori yang sederhana hanya mempertimbangkan pendapatan tahun ini saja dalam usaha memperkirakan konsumsi. Namun beberapa penelitian yang dilakukan dengan cermat selama tiga dasawarsa yang lalu menunjukkan bahwa para konsumen tidak hanya mempertimbangkan pendapatan konsumsi tahun ini saja. Mereka mengambil

keputusan mengenai konsumsi dengan pandangan yang lebih jauh dari kondisi ekonomi jangka panjang.

Kenyataan menunjukkan bahwa konsumen menentukan tingkat konsumsi mereka sebahagian besar dengan dasar prospek pendapatan jangka panjangnya. Prospek jangka panjang ini disebut tingkat pendapatan permanen atau pendapatan menurut daur hidup, yaitu tingkat pendapatan rata-rata yang diterima seseorang pada situasi ekonomi yang baik maupun buruk. Jadi berkaitan dengan variabel pendapatan, merupakan pengetahuan yang umum bahwa permintaan perumahan oleh masyarakat tidak berubah dengan setiap perubahan waktu singkat dalam pendapatan mereka. Pada saat yang sama secara umum benarlah bahwa permintaan perumahan oleh individu selaras dengan tingkat pendapatan normal mereka. Ini berarti bahwa kita membutuhkan variabel pendapatan yang terisolasi dari fluktuasi-fluktuasi jangka pendek dalam penerimaan uang sebagai tingkat pendapatan normal.

Jadi teori ini, yang merupakan karya dari Milton Friedman (Dornbusch dan Fischer, 1989 : 246) mengemukakan bahwa orang menyesuaikan perilaku konsumsi mereka dengan kesempatan konsumsi permanen atau jangka panjang, dan bukan dengan tingkat pendapatan mereka yang sekarang.

### 3. Pendapatan Perkapita

Salah satu konsep paling penting dari seluruh ilmu ekonomi adalah konsep Produk Nasional Bruto atau Gross National Product (GNP). GNP merupakan nilai pasar dari seluruh barang jadi dan jasa yang dihasilkan oleh suatu negara dalam satu

tahun tertentu. Pengukuran pendapatan nasional bisa ditinjau dari dua pendekatan, yaitu pendekatan arus barang dan pendekatan arus pendapatan. Dari pendekatan arus pendapatan, GNP dapat didefinisikan sebagai seluruh pendapatan faktor produksi (berupa gaji dan upah, bunga, sewa dan keuntungan) yang merupakan biaya untuk menghasilkan barang dan jasa akhir dari masyarakat.

Dalam perekonomian yang sederhana ini, produk nasional sama dengan pendapatan nasional dan sama dengan disposibel income. Tetapi apabila kita mengintrodusir peranan pemerintah beserta pajak, pengeluaran transfer, pembayaran bunga dan subsidi-subsidinya, dan koperasi beserta deviden-devidennya yang dapat berbeda dari laba sekarang, maka struktur neraca nasional pun menjadi lebih kompleks. Bertambahnya pengeluaran investasi berarti bertambahnya GNP, tetapi pengeluaran konsumsi tidaklah tergantung pada GNP melainkan disposibel income.

Bagi negara-negara berkembang seperti Indonesia, belum semua data yang berhubungan dengan pendapatan nasional dapat diperoleh. Di negara-negara maju, angka-angka mengenai pendapatan seperti GNP, NNP, NI, PI, dan DI dapat diperoleh dari catatan pajak pendapatan untuk pendapatan keluarga dan perseorangan. Laporan pendapatan (income statement) dan pajak perusahaan yang bermacam-macam untuk perusahaan-perusahaan dan realisasi anggaran penerimaan dan belanja negara (APBN) untuk pemerintah.

Untuk negara-negara yang sudah maju, yang masyarakatnya sudah mempunyai kesadaran tinggi untuk membayar pajak, maka angka-angka yang berasal

dari catatan pajak ini dapat dipercaya. Untuk Indonesia, baru sebagian saja catatan pendapatan ini diperoleh. Yang dapat dipercaya adalah pendapatan pemerintah . Sedangkan pendapatan dari perusahaan-perusahaan baik sedang maupun kecil walaupun ada, masih belum dapat dipercaya . ( Partadiredja, 1985 : 43).

Oleh karena keterbatasan-keterbatasan inilah maka data yang lengkap tentang pendapatan nasional belum semuanya dapat diperoleh melalui Biro Pusat Statistik di negara kita. Pendapatan pribadi (personal income) maupun pendapatan yang dapat dibelanjakan (disposable income) belum pernah dihitung oleh BPS.

Itulah sebabnya, terlepas dari berbagai keterbatasannya tingkat pendapatan per kapita sering digunakan sebagaipengganti tingkat pendapatan disposable.

Tingkat pendapatan nasional (GNP) yang kita gunakan haruslah disesuaikan dengan jumlah penduduk, yang kita kenal sebagai *GNP perkapita* . Sebabnya, karena pengaruh yang diharapkan oleh Keynes dari kenaikan pendapatan total adalah pengaruh-pengaruh yang timbul dari naiknya tingkat konsumsi konsumen individual. Pengaruh yang ditimbulkan oleh kenaikan pendapatan total yang hanya merupakan akibat dari bertambahnya jumlah penduduk agaknya adalah berbeda sama sekali dari pengaruh yang ditimbulkan oleh kenaikan pendapatan total yang sama tetapi disertai dengan jumlah penduduk yang stabil dan semakin naiknya pendapatan perkapita . Jadi, jika angka waktu yang diperbandingkan itu cukup panjang, atau jika penduduk bertambah dengan cepat maka menggambarkan data pendapatan dan data konsumsi

dalam artian perkapita akan memberikan tafsiran yang lebih baik. Adapun defenisi pendapatan perkapita (Pendapatan Regional KMUP, 1994 : 9) adalah :

*" PDRN (Produk Domestik Regional Netto) atas dasar biaya faktor produksi dibagi dengan jumlah penduduk pertengahan tahun untuk tahun yang sama "*

Nilai pendapatan perkapita ini biasanya dinyatakan dalam Rupiah atau US\$ dalam periode satu tahun.

## 2.5. Teori Harga

Harga sebuah produk atau jasa merupakan faktor penentu utama permintaan pasar. Harga mempengaruhi posisi persaingan dan bagian saham pasar dari perusahaan. Maka selayaknya jika harga mempunyai pengaruh yang tidak kecil terhadap pendapatan dan laba bersih perusahaan.

Ada beberapa defenisi harga yang dapat dikemukakan disini, antara lain menurut Winardi (1990 : 2) adalah :

*" Jumlah uang yang diminta untuk barang atau jasa tertentu, atau harga adalah nilai yang dipertukarkan para konsumen untuk mencapai manfaat penggunaan barang-barang atau jasa "*.

Defenisi lain dari harga dikemukakan oleh Stanton (1987 : 308) adalah :

*" Harga adalah jumlah uang (kemungkinan ditambah berupa barang) yang dibutuhkan untuk memperoleh beberapakombinasi sebuah produk dan pelayanannya "*.

### 2.5.1. Tujuan Penetapan Harga

Dalam praktek, ada lima macam tujuan penetapan harga (Radiosunu, 1983 : 147-148) yaitu :

1. Penetrasi pasar, dengan cara menetapkan harga yang relatif rendah yang bertujuan untuk menarik banyak pembeli.
2. Mengeruk uang sebanyak-banyaknya dari golongan pembeli yang bersedia membayar harga tinggi, kemudian berangsur-angsur menurunkannya untuk menarik segemen pasar yang peka pada harga.
3. Mendapatkan uang tunai secepat mungkin. Hal semacam ini merupakan tujuan dari perusahaan yang berada dalam kesulitan keuangan, atau menganggap masa depan suram.
4. Mendapatkan *rate of return* yang memuaskan.
5. Meningkatkan penjualan seluruh *product line* dengan cara menetapkan harga yang rendah bagi barang yang disukai, untuk menarik sebanyak mungkin pembeli, yang diharapkan juga akan tertarik untuk membeli barang-barang lainnya.

Bila dilihat uraian di atas, maka tujuan penetapan harga oleh perusahaan lebih menekankan pada usaha merangsang pembelian oleh konsumen akan produk yang ditawarkan perusahaan.

### 2.5.2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Harga

Dalam kenyataannya, tingkat harga yang terjadi dipengaruhi oleh beberapa faktor (Swastha, DH dan Irawan, 1985 : 242-246) yaitu :

1. Keadaan perekonomian



Hal ini sangat mempengaruhi tingkat harga yang berlaku pada periode resesi, misalnya harga berada pada suatu tingkat yang rendah.

## 2. Permintaan dan penawaran

Pada umumnya tingkat harga yang lebih rendah akan mengakibatkan jumlah yang diminta besar, sedangkan harga yang lebih tinggi mendorong jumlah yang ditawarkan lebih besar.

3. Elastisitas permintaan, dalam hal sifat permintaan pasar. Jika terjadi kenaikan harga maka penjualan akan menurun, dalam arti permintaan berkurang dan sebaliknya.
4. Persaingan. Harga jual beberapa macam barang sering dipengaruhi oleh persaingan yang ada.
5. Biaya. Hal ini merupakan dasar bagi penentuan harga.
6. Tujuan perusahaan, yang antara lain adalah untuk memperoleh laba.
7. Pengawasan pemerintah.

## 2.6. Angka Indeks

Dewasa ini, angka indeks merupakan peralatan statistik yang sangat populer digunakan untuk mengukur perubahan antara variabel-variabel ekonomi dan sosial. Seperti kita ketahui bersama bahwa perubahan atau perbandingan antara variabel dari waktu ke waktu yang dinyatakan dengan angka-angka indeks umumnya lebih mudah dimengerti.

Dalam praktek, angka-angka indeks umumnya dibuat secara berturut-turut hingga meliputi beberapa periode. Angka-angka indeks yang disusun dan diterbitkan oleh Biro Pusat Statistik juga disusun secara berturut-turut hingga meliputi beberapa tahun. Perbandingan rangkaian sedemikian itu berguna untuk mengetahui pola perubahan dari tahun ke tahun.

Disamping pengukuran perubahan harga-harga dan jumlah produksi, angka indeks juga berguna bagi pengukuran perubahan biaya hidup (cost of living), siklus perdagangan (business cycle), nilai tukar petani, nilai ekspor dan impor, harga emas murni, susunan penduduk, dan juga perbandingan kecerdasan.

Di Indonesia, angka indeks biaya hidup (IBH) dan indeks harga konsumen (IHK) baik yang berupa gabungan dari 17 kota di Indonesia maupun yang tersendiri bagi tiap kota tertentu di Indonesia dan yang disusun serta diterbitkan oleh Biro Pusat Statistik memiliki arti penting bagi penyesuaian upah buruh dan gaji pegawai negeri. Indeks harga perdagangan besar di berbagai sektor ekonomi juga digunakan pengusaha guna pembentukan harga pasar dan analisa pasar. Sedangkan indeks harga yang diterima dan indeks harga yang dibayar petani serta nilai tukar petani berguna bagi penyelidikan kehidupan ekonomi kaum tani dan kebijaksanaan pemerintah dalam pemberian subsidi pada harga-harga produk agraria



## 2.6.1. Indeks Harga

### 1. Perkembangan Indeks Harga

Dalam bentuk ekonomi pertukaran dimana uang merupakan media pertukaran, harga merupakan nilai barang yang dipertukarkan dan dinyatakan dalam satuan uang. Fluktuasi harga selalu membawa pengaruh-pengaruh tertentu terhadap kegiatan ekonomi dan kehidupan rakyat suatu negara. Pada mulanya harga bahan makanan yang selalu menjadi obyek penelitian para ahli, karena bahan makanan merupakan pokok kehidupan manusia dimana persoalan mengenai bahan makanan bagi penduduk negara selalu merupakan soal utama. Dan harga bahan makanan dianggap secara langsung berhubungan dengan kemakmuran rakyat.

Mulai pada akhir abad ke 18, penelitian harga diperluas hingga meliputi harga barang-barang yang masuk dalam transaksi perdagangan ataupun barang-barang yang diperjualbelikan dalam pasaran. penelitian harga makin penting artinya dengan timbulnya industri dan buruh pekerja yang termasuk golongan pengenyam gaji.

Untuk tujuan analisa, keterangan umum mengenai harga-harga sangat dibutuhkan. Bagi tujuan tersebut, yang penting bukanlah harga suatu barang tertentu atau harga rata-rata barang tersebut, tetapi trend umum harga-harga pada periode yang tertentu. Kita ingin mengetahui gerakan harga produk agraria, industri, atau barang-barang ekspor dan impor. Kita juga ingin mengetahui dan membandingkan harga-harga barang konsumsi dengan harga-harga barang produksi.

Pada tahun 1764, G.R. Carli (Dajan, 1983 : 224) menciptakan teknik pengukuran perubahan-perubahan harga yang kini dikenal dengan nama angka-angka indeks, atau indeks harga. Meskipun demikian, perkembangan teknik penyusunan angka-angka indeks harga dan lain-lain baru terjadi secara meluas dan intensif pada permulaan abad ke 20.

## **2. Penggunaan Indeks Harga**

Di halaman sebelumnya telah dikemukakan beberapa penggunaan indeks harga. Selain itu, indeks harga dapat digunakan sebagai deflator. Pengaruh perubahan harga dapat dihilangkan dengan membagi nilai yang tertentu dengan indeks harga yang sesuai, proses ini dinamakan proses deflasi dan pembagiannya disebut deflator (Anto Dajan, 1983 : 225). Proses deflasi ini sangat berguna bagi pedagang, dimana perubahan fisik dari produksi dapat dihitung dengan jalan membagi nilai total produksi dengan indeks harga yang sesuai. Indeks harga juga dapat dipakai sebagai pedoman bagi pembelian barang-barang. Harga barang-barang yang dibeli dapat dibandingkan dengan indeks harga eceran atau indeks harga perdagangan besar agar dapat diukur efisiensi pembelian barang-barang yang bersangkutan.

## **3. Indeks Harga Konsumen**

Cara yang paling umum digunakan untuk mengukur tingkat harga keseluruhan adalah indeks harga konsumen (IHK) atau Consumer Price Index (CPI). Umumnya, indeks ini merupakan ukuran statistik perubahan harga eceran barang-barang dan jasa konsumtif. Indeks ini bukanlah indeks biaya hidup dalam arti yang

sebenarnya, karena indeks ini tidak mengukur perubahan dalam jumlah dan macam-macam barang serta jasa-jasa yang dibeli oleh konsumen atau jumlah pengeluaran total guna biaya hidup konsumen tersebut.

Dalam penyusunan indeks harga konsumen, harga eceran barang-barang serta jasa-jasa harus selalu digunakan . jenis barang dan jasa dapat diklasifikasikan kedalam kelompok-kelompok seperti :

- a. Makanan
- b. Perumahan
- c. Sandang
- d. Aneka barang dan jasa
- e. Umum

Sudah tentu, kelompok makanan, perumahan dan seterusnya, masih dapat dibagi pula kedalam sub kelompok agar dapat memberikan perincian yang jelas. Perhitungan indeks harga konsumen oleh BPS umumnya menggunakan formula Laspeyres yang sudah dimodifikasi.

*Modified Laspeyres* menggunakan kuantitas tahun dasar sebagai timbangan indeks harga dan dirumuskan sebagai berikut (Widodo, 1986 : 44) :

$$I_n = \frac{\sum_{i=1}^k \frac{P_{ni}}{P(n-1)i} \cdot P(n-1)i \cdot Q_{oi}}{\sum_{i=1}^k P_{oi} \cdot Q_{oi}} \times 100\%$$



Keterangan :

- $I_n$  = Indeks bulan ke-n (bulan yang diamati)
- $P_{ni}$  = Harga jenis barang i bulan ke n-1 (bulan sebelumnya)
- $P(n-1)i$  = Nilai konsumsi komoditas i pada bulan n-1 (bulan : sebelumnya)
- $P_{oi} \cdot Q_{oi}$  = Nilai konsumsi komoditas i pada tahun dasar
- $k$  = Banyaknya komoditas yang termasuk dalam sub kelompok /kelompok/total pengeluaran.

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1. Kerangka Konseptual

Seperti telah diuraikan sebelumnya, perumahan merupakan masalah yang mendasar bagi manusia dalam lingkup yang sempit dan bagi negara berkembang (Indonesia) dalam lingkup yang lebih luas. Kebutuhan perumahan akan sangat terkait erat dengan meningkatnya kebutuhan penduduk serta tuntutan lainnya (ekonomi dan sosial budaya) yang terus berkembang. Jadidapatlah kita katakan bahwa permasalahan perumahan dan pemukiman tidak lagi menjadi persoalan individu atau sekelompok masyarakat tertentu saja melainkan menjadi persoalan nasional, karena menyangkut kepentingan orang banyak dimana setiap manusia selalu bercita-cita untuk memilikinya.

Berdasarkan kenyataan di atas , maka penulis menilai sangat penting untuk menganalisa masalah ini. Dimana akan dapat diketahui bagaimana perkembangan permintaan masyarakat terhadap perumahan, khususnya masyarakat dari golongan pendapatan menengah ke bawah. Kemudian akan diamati beberapa variabel yang diduga mempengaruhi jumlah permintaan tersebut. Sehingga akan dapat diketahui variabel mana yang berpengaruh terhadap perubahan jumlah permintaan terhadap perumahan.

### 3.2. Batasan Variabel

Dalam tulisan ini ada beberapa variabel yang dijadikan inti dalam pembahasan, yaitu :

1. Tingkat permintaan terhadap perumahan dinyatakan dalam realisasi kredit pemilikan rumah (KPR) dalam jumlah unit rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas maupun developer swasta melalui fasilitas KPR - BTN.
2. Tingkat pendapatan masyarakat yaitu tingkat pendapatan perkapita penduduk Sulawesi Selatan.
3. Tingkat harga jual unit rumah yaitu rata-rata harga jual rumah yang ditawarkan pengembang kepada konsumen di pasaran.
4. Indeks harga konsumen untuk makanan kota Ujung Pandang selama kurun waktu 1984 - 1994.

### 3.3. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian difokuskan pada perumahan-perumahan yang dibangun oleh Perum Perumnas dan developer swasta melalui KPR-BTN.

### 3.4. Data yang Diperlukan

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dapat dikelompokkan seperti di bawah ini :



## I. Sumber Data

Sumber data yang kami perlukan adalah data sekunder yang diperoleh dari kantor/instansi yang bersangkutan, yaitu :

- a. Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan.
- b. Kantor Perum Perumnas Cabang VII Propinsi Sulawesi Selatan.
- c. Bank Tabungan Negara Ujung Pandang.

## 2. Jenis Data

Jenis data adalah data *Time Series* yang meliputi kurun waktu 1984-1994.

Data yang dimaksud adalah :

- a. Realisasi kredit pemilikan rumah dalam jumlah unit rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas maupun developer swasta dengan fasilitas KPR-BTN.
- b. Tingkat pendapatan riil perkapita masyarakat propinsi Sulawesi Selatan.
- c. Tingkat harga jual unit rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas dan developer swasta melalui fasilitas KPR-BTN.
- d. Indeks Harga Konsumen (IHK) untuk makanan yang dihitung setiap tahun.
- e. Data ekonomi lainnya.



### 3.5. Alat Analisis

Dalam usaha mencapai tujuan penelitian dan menguji hipotesis, digunakan alat analisis *regresi linear berganda* dikaitkan dengan fungsi permintaan yaitu :

$$Y = HD$$

$$Y = f(X_i), \dots, X_i = Y_t, P_t, I_t$$

$$HD = f(Y_t, P_t, I_t)$$

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e \dots \dots \dots (\text{. Supranto, 1983 : 190})$$

$$HD = b_0 + b_1Y_t + b_2P_t + b_3I_t$$

Keterangan :

- a.  $Y=HD$  = Variabel terikat (dependent variabel) yaitu tingkat permintaan rumah.
- b.  $b_0$  = Intercept , yaitu nilai Y yang tidak tergantung pada variasi nilai-nilai variabel X.
- c.  $Y_t=X_1$  = Variabel bebas (Independent Variabel) yaitu tingkat pendapatan masyarakat .
- d.  $P_t=X_2$  = Variabel bebas (Independent variabel) yaitu tingkat harga jual unit rumah.
- e.  $I_t=X_3$  = Variabel bebas (Independent Variabel) yaitu indeks harga konsumen untuk makanan.
- f.  $e$  = Kesalahan pengganggu (disturbance error).

g.  $b_1, b_2, b_3$  = Parameter yang akan diestimasi.

Agar nilai-nilai koefisien dalam model tersebut menunjukkan perubahan dari tahun ke tahun secara relatif dan nantinya dapat menggambarkan nilai elastisitas variabel independent terhadap variabel dependent, maka model tersebut dapat ditulis dalam bentuk Ln sebagai berikut :

$$\ln HD = b_0 + b_1 \ln Y_t + b_2 \ln P_t + b_3 \ln I_t + e$$

Dimana  $b_0$  merupakan titik potong antara garis regresi dengan sumbu tegak Y. Sedangkan  $b_1, b_2, b_3$  merupakan parameter-parameter yang akan ditaksir. Dan  $e$  adalah kesalahan pengganggu (disturbance error).

Untuk perhitungan uji-t, terlebih dahulu dijelaskan apa yang dimaksud dengan  $H_1$  dan  $H_0$ .

-  $H_1$  = Variabel bebas (Independent Variabel) yaitu tingkat pendapatan masyarakat / tingkat harga jual unit rumah / indeks harga konsumen untuk makanan, mempunyai pengaruh nyata terhadap permintaan perumahan.

-  $H_0$  = Variabel bebas (Independent Variabel) yaitu tingkat pendapatan masyarakat / tingkat harga jual unit rumah / indeks harga konsumen untuk makanan tidak mempunyai pengaruh nyata terhadap permintaan perumahan.

## BAB IV

### PEMBAHASAN

#### 4.1. Gambaran Umum Sulawesi Selatan

Luas wilayah Sulawesi Selatan adalah 62.482,54 km<sup>2</sup>, secara administrasi pemerintahan terbagi menjadi 21 kabupaten dan 2 kotamadya dengan 191 kecamatan serta memiliki 2.631 desa/kelurahan yang mempunyai tingkat perkembangan desa yang sampai saat ini baru memiliki : desa swakarya 449 buah, desa swasembada 2.182 buah, diantaranya terdapat 655 buah desa tertinggal.

Pemanfaatan potensi lahan dan alih fungsi lahan terjadi sedemikian rupa, yang akan membawa pengaruh terhadap produksi pangan dan pasokan kebutuhan konsumsi masyarakat. Ini dapat dilihat dengan luas lahan sawah sekitar 284.790 Ha yang ada, telah beralih fungsi 4.859 Ha sawah dan 2.243 Ha bukan sawah.

Alih fungsi lahan pertanian banyak terjadi kepada sektor pemukiman dan perumahan yang menjamur dalam beberapa tahun terakhir. Hal demikian akan membawa pengaruh pada urbanisasi, penganekaragaman jenis makanan, dan status gizi masyarakat serta lingkungan pemukiman.

Seperti pada Tabel IV-1, terdapat luas daerah kabupaten/kotamadya di propinsi Sulawesi Selatan. Hal tersebut menunjukkan bahwa sejauhmana luas tanah yang ada dapat mengimbangi laju pertumbuhan penduduk. Dimana daerah-daerah ini pada tahun-tahun berikutnya akan mengalami perkembangan.

Tabel IV-1

Nama-nama kabupaten/kotamadya, ibukota dan luas daerah di propinsi Sulawesi Selatan.

No.	Kabupaten/Kotamadya	Ibukota	Luas (km <sup>2</sup> )
1.	Selayar	Benteng	903,35
2.	Bulukumba	Bulukumba	1.154,67
3.	Bantaeng	Bantaeng	395,83
4.	Jeneponto	Jeneponto	737,64
5.	Takalar	Takalar	566,51
6.	Gowa	Sungguminasa	1.833,32
7.	Sinjai	Sinjai	819,96
8.	Maros	Maros	1.619,12
9.	Pangkep	Pangkep	1.112,29
10.	Barru	Barru	1.174,71
11.	Bone	Watampone	4.559,00
12.	Soppeng	Watansoppeng	1.359,44
13.	Wajo	Sengkang	2.506,19
14.	Sidrap	Pangkajene Sidenreng	1.883,25
15.	Pinrang	Pinrang	1.961,77
16.	Enrekang	Enrekang	1.786,01
17.	Luwu*	Palopo	17.791,43
18.	Tana Toraja	Makale	3.205,77
19.	Polewali Mamasa	Polewali	4.781,53
20.	Majene	Banggai	947,84
21.	Mamuju	Mamuju	1.157,81
22.	Ujung Pandang	Ujung Pandang	175,77
23.	Pare-Pare **	Pare-Pare	99,33
<b>Sulawesi Selatan</b>		<b>Ujung Pandang</b>	<b>62.482,54</b>

Sumber : Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan, *Sul -Sel dalam angka tahun 1997.*

\* Paling luas wilayahnya

\*\* Paling sempit wilayahnya

#### 4.1.1. Pertumbuhan Penduduk

Pada waktu yang lalu, lebih dari 70% penduduk Sulawesi Selatan tinggal di daerah pedesaan. Tapi pada saat sekarang proporsi penduduk yang tinggal di daerah kota semakin besar yaitu dari 18,09% (1980) menjadi 24,53% pada tahun 1990, sedangkan untuk tahun 1994 meningkat menjadi 26,56 %. Hal ini dapat kita lihat pada Tabel IV-2.

Tabel IV-2

Pertumbuhan rata-rata penduduk Sulawesi Selatan menurut daerah Desa/Kota.

Tahun	Pertumbuhan rata-rata pertahun (%)			
	<i>Kota</i>	<i>Desa</i>	<i>Sul-Sel</i>	<i>Indonesia</i>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1980-1990	4,56	0,61	1,42	1,98
1990-1994	3,41	0,69	1,38	1,40

Sumber : Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan , *Indikator Kesejahteraan Rakyat Propinsi Sul-Sel Tahun 1994*.

Proporsi jumlah penduduk kota yang semakin besar tersebut disebabkan selain oleh semakin meluasnya daerah kota juga karena banyaknya penduduk pedesaan yang pindah ke daerah kota. Pada periode 1980 - 1990 penduduk pedesaan tumbuh rata-rata 0,61 % pertahun, sedangkan daerah kota tumbuh dengan pesat mencapai 4,56 % pertahun. Suatu perbedaan yang sangat besar. Pada periode 1990 - 1994 telah terjadi sedikit lebih lambat untuk daerah kota dan sedikit lebih cepat untuk daerah pedesaan, yaitu 3,4 % di daerah kota dan 0,69 % di daerah pedesaan.

Laju pertumbuhan penduduk Sulawesi Selatan hanya sekitar 1,43 % pertahun, (periode 1980 - 1990) dan 1,38 % (periode 1990 - 1994). Untuk hal ini dapat dilihat dari pertambahan penduduk selama 11 tahun seperti pada Tabel IV-3.

Tabel IV-3

Penduduk dan laju pertumbuhan penduduk Propinsi Sulawesi Selatan, Tahun 1984 - 1994.

No	Tahun	Jumlah Penduduk	Laju Pertumbuhan (%)
1.	1984	6.347.345	0,9
2.	1985	6.407.720	0,8
3.	1986	6.544.881	1,1
4.	1987	6.600.216	1,1
5.	1988	6.678.069	1,1
6.	1989	6.731.236	1,1
7.	1990	6.980.589	1,3
8.	1991	7.082.464	0,7
9.	1992	7.070.259	0,4
10.	1993	7.170.765	0,7
11.	1994	7.372.981	1,1
<b>Rata-Rata</b>		:	<b>1,04</b>

Sumber : Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan (Data diolah sendiri).

Secara topografi jumlah penduduk Sulawesi Selatan (1994) sebanyak 7.732.981 jiwa, terdiri dari 3.573.192 jiwa laki-laki dan 2.799.789 jiwa wanita. Dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu sebanyak 7.170.776 atau meningkat sebesar 1,67 %.

Dengan jumlah penduduk yang demikian besar itu, maka Sulawesi Selatan merupakan propinsi terpadat kedua setelah Sumatera Utara, yang ada di luar pulau Jawa.

#### 4.1.2. Kepadatan Penduduk

Tabel IV-4

Kepadatan Penduduk Menurut Kabupaten/Kotamadya di Propinsi Sulawesi Selatan, Tahun 1996.

No	Kabupaten / Kotamadya	Banyaknya Penduduk (orang)	Kepadatan (km <sup>2</sup> )
1.	Selayar	100.120	111
2.	Bulukumba	348.138	301
3.	Bantaeng	153.863	338
4.	Jeneponto	308.568	420
5.	Takalar	249.166	387
6.	Gowa	454.648	241
7.	Sinjai	203.313	248
8.	Bone	253.490	157
9.	Maros	255.971	230
10.	Pangkep	151.324	129
11.	Barru	614.202	135
12.	Soppeng	227.224	167
13.	Wajo	362.776	145
14.	Sidrap	240.713	128
15.	Pinrang	305.970	156
16.	Enrekang	153.541	86
17.	Luwu	757.757	43
18.	Tana Toraja	374.534	117
19.	Polewali Mamasa	413.629	86
20.	Majene	173.664	120
21.	Mamuju	215.378	19
22.	Ujung Pandang	1.037.532	5.895
23.	Pare-Pare	107.478	1.086
<b>Jumlah</b> :		<b>7.372.981</b>	<b>118</b>

Sumber : Kantor Statistik Propinsi Sul-Sel, *Sulawesi Selatan dalam Angka Tahun 1996*.



Kepadatan penduduk sangat berpengaruh pada tingkat kesejahteraan rakyat. Disamping itu kepadatan penduduk dapat dijadikan sebagai indikasi lamban tidaknya perkembangan suatu daerah.

Kepadatan penduduk Sulawesi Selatan rata-rata sebesar 118 jiwa/kilometer persegi dan kepadatan hunian sebesar rata-rata 5 orang/unit rumah. Pada Tabel IV-4 kita dapat melihat kepadatan penduduk menurut kabupaten atau kotamadya.

#### **4.2. Peranan dan Strategi PT. BTN (Persero) dalam Upaya Pengadaan Perumahan Rakyat di Sul-Sel**

Bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah, kebutuhan akan rumah tidak diimbangi dengan daya beli. Dengan kata lain, daya beli masyarakat berbanding terbalik dengan kebutuhan rumah. Sehingga perlu adanya upaya-upaya yang tepat untuk menyediakan rumah yang dapat terjangkau oleh mereka dengan kualitas yang layak. Dalam upaya memenuhi kebutuhan akan perumahan, hal yang penting diperhatikan selain daya beli masyarakat adalah tersedianya rumah yang siap huni. Artinya, rumah yang dipasarkan kepada masyarakat telah memenuhi syarat untuk ditempati, kualitas bangunan yang cukup baik, listrik, air bersih, saluran pembuangan, serta fasilitas umum dan sosial lainnya yang cukup baik. Seperti kita

ketahui bahwa kualitas rumah yang cukup baik sangat dipengaruhi harga jual dari jenis dan tipe rumah. Artinya semakin mahal harga rumah dari suatu jenis dan tipe rumah maka seharusnya kualitas rumah tersebut lebih baik. Aktivitas utama BTN tetap berfokus pada *core bisnis*, yaitu pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sebagai bank, BTN mempunyai sistem pembiayaan yang didapat melalui Penyertaan Modal Pemerintah (PMP), Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI) dan pinjaman lunak dari luar negeri.

Sebagai pembawa misi sosial, BTN dalam penyediaan KPR mengutamakan pada golongan masyarakat berpendapatan menengah ke bawah. Daya beli dari golongan ini harus dibantu melalui fasilitas KPR. Dan untuk mengantisipasi masalah ini BTN melakukan program subsidi silang (*cross subsidi*) dengan mekanisme tingkat suku bunga KPR sesuai tipe dan sasaran pembeli.

Beberapa strategi yang ditempuh BTN untuk mengatasi masalah pembiayaan pembangunan perumahan antara lain :

1. Memberikan pelayanan pada masyarakat dengan memperbanyak kantor-kantor pelayanan.
2. Mengusahakan agar KPR dapat dijangkau oleh masyarakat berpendapatan menengah ke bawah dengan memanfaatkan dana Bapertarum khusus untuk pegawai negeri sipil (PNS).
3. Menggali dana murah dari masyarakat dengan cara menggalakkan pemasaran produk dan penciptaan produk baru.

Bagi kalangan swasta/developer, BTN juga ikut aktif mengusahakan agar ruang geraknya menjadi semakin luas dengan cara menciptakan produk KYG (kredit konstruksi). Kredit konstruksi ini dimanfaatkan mereka untuk meraih peluang dalam penyediaan KPR melalui BTN.

#### 4.2.1. Kredit Pemilikan Rumah

Ide dasar dari KPR adalah karena banyaknya potensi dari masyarakat yang belum memiliki rumah dan keterbatasan daya beli masyarakat untuk membeli secara tunai. Keterjangkauan masyarakat dapat ditolong apabila terdapat lembaga atau instansi yang membantunya.

Pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut diselenggarakan oleh perusahaan umum pembangunan perumahan nasional (Perum Perumnas). Perum Perumnas berperan menyelenggarakan pembangunan perumahan sederhana, lengkap dengan prasarana dan sarana yang terjangkau oleh masyarakat berpendapatan rendah dengan jangka waktu kredit 5-20 tahun .

Kredit pemilikan rumah adalah kredit yang diberikan oleh BTN untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah, berikutan tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Sejak tahun 1978, KPR BTN boleh diberikan bagi perumahan yang dibangun oleh developer swasta. Dimana batasan pendapatan dalam pemberian KPR BTN tergantung pada paket kredit yang diminta.

Sejak tahun 1978, KPR BTN boleh diberikan bagi perumahan yang dibangun oleh developer swasta. Dimana batasan pendapatan dalam pemberian KPR BTN tergantung pada paket kredit yang diminta.

#### 4.2.2. Jenis-Jenis KPR yang Diselenggarakan oleh BTN

Dalam usahanya untuk membantu masyarakat memenuhi kebutuhan akan perumahan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) meluncurkan beberapa jenis produk yang terbagi dalam tiga kelompok sebagai berikut :

##### 1. KPR paket A (griya inti)

Dimana sebagian sumber pembiayaan menggunakan dana subsidi dari pemerintah dan terdiri atas paket A1 dan A2.

Paket A1 terbagi atas dua jenis yaitu :

##### a. KP- RSS (griya pemula)

Adalah kredit pemilikan rumah sangat sederhana atau disebut juga griya pemula yang diberikan oleh BTN kepada golongan masyarakat berpendapatan rendah yang ingin membeli rumah sangat sederhana dengan bantuan subsidi bunga yang relatif rendah. Pendapatan pemohon antara Rp. 200.000,- sampai dengan Rp. 250.000,- per bulan.

##### b. KP-KSB (lahan griya)

Adalah kredit pemilikan kapling siap bangun yang diberikan oleh BTN kepada masyarakat yang berkeinginan membeli tanah untuk membangun

rumah sendiri dengan syarat pendapatan pemohon tidak melebihi Rp.175.000,- per bulan, terdiri atas KSB 54, KSB 60, dan KSB 72.

Paket A2 (rumah inti) terdiri atas T.18, T.21.

## 2. KPR paket B (griya madya)

Dimana sebagian pembiayaan menggunakan dana yang disediakan oleh pemerintah dan peruntukan bagi masyarakat yang berpendapatan antara Rp.750.000,- sampai dengan Rp.1.250.000,- per bulan. Terdiri atas : T.27, T.36, T.45, T. 54, dan T.70.

## 3. KPR paket C (griya tama)

Sumber pembiayaan murni berasal dari dana yang dihimpun oleh BTN. Terdiri dari paket C1 dan C2.

- C1 - Griyatama I : Luas bangunan 70 m<sup>2</sup>
- C2 - Griyatama II : Luas bangunan bebas.

Ketentuan suku bunga KPR paket C sesuai dengan perkembangan pasar, dan jangka waktu kredit maksimal 20 tahun.

### 4.3. Permintaan Perumahan Melalui Fasilitas KPR-BTN

Seperti kita ketahui sebagian besar penduduk Sulawesi Selatan yaitu  $\pm$  80 % adalah tergolong berpendapatan menengah ke bawah. Sehingga dapat kita perkirakan kemampuan penduduk yang berpendapatan menengah kebawah untuk membangun rumah sangat terbatas. Oleh karenanya pelaksanaan kredit pemilikan rumah oleh pemerintah melalui BTN, terus diupayakan untuk peningkatan pelayanannya bagi masyarakat.

Sehubungan dengan pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah, BTN tidak hanya menyediakan kredit pemilikan rumah yang dibangun oleh perusahaan-perusahaan real estate non perumnas saja, sepanjang perusahaan tersebut memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara.

Untuk lebih jelasnya perkembangan permintaan perumahan melalui fasilitas KPR-BTN dapat kita lihat pada Tabel IV-5.

Seperti yang terlihat pada tabel, bahwa pada tahun 1984 Bank Tabungan Negara telah memberikan bantuan kredit kepada masyarakat untuk membeli rumah sebanyak 6.691 unit, yang terdiri dari 2.693 dibangun oleh Perum Perumnas dan 3.998 unit dibangun oleh developer swasta. Kemudian pada tahun berikutnya yaitu tahun 1985, permintaan perumahan mengalami peningkatan sebanyak 9.970 unit atau naik sebesar 49%, yang terdiri dari 3.093 oleh Perum Perumnas dan 6.877 oleh developer swasta. Permintaan ini terus mengalami peningkatan menjadi 12.021 unit pada tahun 1986, yang terdiri dari 5.093 dibangun oleh Perum Perumnas dan 6.928 developer swasta. Selanjutnya 12.920 unit pada tahun 1987, yang terdiri dari 5.410 dibangun oleh Perum Perumnas dan 7.510 dibangun oleh developer swasta, atau secara berturut-turut mengalami kenaikan sebesar 20,57% dan 7,48%. Pada tahun 1988 permintaan masyarakat terhadap perumahan meningkat sebanyak 16.696 unit atau naik sebesar 29,23%, yang terdiri dari 6.911 dibangun oleh Perum Perumnas dan 9.785 dibangun oleh developer swasta. Hal ini dipengaruhi oleh kebijaksanaan Pakto 1988. Kebijakan ini merupakan kebijaksanaan moneter yang sifatnya ekspansif,

dimana pemerintah memberikan kemudahan dalam mendirikan bank-bank baru dan kantor-kantor bank yang sudah ada. Ini memberi dampak pada kegiatan mobilisasi dana dari masyarakat menjadi meningkat, akibatnya dana yang dihimpun pihak perbankan menjadi lebih besar. Dengan demikian di tahun-tahun berikutnya bank-bank dengan mudah memberikan/menyalurkan kredit. Hal ini tentu saja memberi pengaruh yang positif terhadap usaha perumahan di Indonesia pada umumnya dan Sulawesi Selatan pada khususnya. Pembangunan perumahan oleh para pengembang juga meningkat dan menyebabkan jumlah permintaan terhadap perumahan dengan fasilitas kredit juga ikut meningkat. Pada tahun 1989, permintaan perumahan

Tabel IV-5

Permintaan Perumahan Melalui KPR-BTN di Propinsi Sulawesi Selatan Tahun 1984 -1994

Tahun	Realisasi KPR-BTN (unit)		Indeks Rata-Rata Permintaan (1983=100)
	Nilai	Perubahan (%)	
1984	6.691	-	129,67
1985	9.970	49,00	193,22
1986	12.021	20,57	232,96
1987	12.920	7,48	250,39
1988	16.696	29,23	323,56
1989	20.547	23,06	398,20
1990	21.872	6,45	423,87
1991	24.230	10,78	469,57
1992	26.182	8,06	507,40
1993	29.824	13,91	577,98
1994	30.061	0,79	582,58

Sumber : - Perum Perumnas Cabang VII Ujung Pandang  
- Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan



meningkat menjadi 20.547 atau naik sebesar 23,06%. Tahun 1990 terus meningkat walaupun dengan pertumbuhan yang tidak terlalu besar yakni menjadi 21.872 unit atau naik sebesar 6,45%, dan ini merupakan angka pertumbuhan yang paling kecil dibanding tahun-tahun sebelumnya.

Selanjutnya pada tahun-tahun berikutnya yaitu tahun 1991 sampai dengan tahun 1994, permintaan masyarakat terhadap perumahan terus mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Seperti terlihat pada akhir tahun observasi (1994), jumlah unit rumah yang telah terealisasi dengan fasilitas KPR-BTN sebanyak 30.061 unit rumah yang terdiri dari 14.533 dibangun oleh Perum Perumnas dan 15.528 dibangun oleh developer swasta, sehingga rata-rata pembangunan perumahan yang terealisasi selama tahun 1984-1994 sebesar 18,30% per tahun. Pada Tabel juga diperlihatkan indeks rata-rata permintaan perumahan yang didasarkan pada jumlah permintaan perumahan pada tahun dasar 1983.

#### **4.4. Analisa Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Propinsi Sulawesi Selatan**

##### **4.4.1. Tingkat Pendapatan Masyarakat**

Dalam pembahasan ini dipergunakan data rata-rata tingkat pendapatan riil perkapita masyarakat Sulawesi Selatan .

Pendapatan riil perkapita masyarakat Sulawesi Selatan dalam perhitungan angka-angka menunjukkan angka yang cukup besar yaitu  $\pm$  Rp.500.000,- . Pendapatan masyarakat Sulawesi Selatan yang bermukim di Ujung Pandang berasal



dari sektor industri dan jasa, sedangkan yang bermukim di daerah tingkat II lainnya sebagian besar berasal dari sektor pertanian.

Usaha-usaha yang telah dilakukan oleh pemerintah untuk meningkatkan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), telah menampakkan hasil yang menggembirakan dimana dengan meningkatnya PDRB Sulawesi Selatan maka rata-rata pendapatan per kapita masyarakat juga menunjukkan adanya peningkatan.

Pada tabel IV-6 kita dapat melihat perkembangan pendapatan riil per kapita Sulawesi Selatan pada tahun 1984 adalah sebesar Rp. 255.138,-. Pada tahun 1985 meningkat sebesar Rp.271.112,- atau naik sebesar 6,26%. Kemudian pendapatan riil perkapita tahun 1986 tercatat sebesar Rp.292.974,- atau naik sebesar 8,06%. Tahun 1987 meningkat sebesar Rp.294.320,- atau naik sebesar 0,46%. Tahun 1988 mengalami kenaikan sebesar Rp.366.868,-. Selanjutnya untuk tahun 1989, pendapatan perkapita meningkat lagi menjadi Rp.387.546,- atau secara berturut-turut naik sebesar 24,65% dan 5,64%. Kemudian pada tahun 1990 pendapatan riil perkapita meningkat sebesar Rp.398.906,- atau naik sebesar 2,93%. Akhirnya pada tahun 1994, meningkat menjadi Rp.565.502,- atau naik sebesar 4,63 % dari tahun sebelumnya. Hal ini menandakan kenaikan jumlah penduduk setiap tahunnya masih diimbangi oleh kenaikan PDRB.

Tabel IV-6

Pendapatan Riil Perkapita Masyarakat di Propinsi Sulawesi Selatan,  
tahun 1984-1994

Tahun	Pendapatan Masyarakat (Rp.)		Indeks Rata-Rata Pendapatan Masyarakat (1983=100)
	Nilai	Perubahan (%)	
1984	255.138	-	102,85
1985	271.112	6,26	117,42
1986	292.974	8,06	130,99
1987	294.320	0,46	140,77
1988	366.868	24,65	174,35
1989	387.546	5,64	193,77
1990	398.906	2,93	212,02
1991	430.623	7,95	246,27
1992	464.774	7,93	281,79
1993	540.457	16,28	339,53
1994	565.502	4,63	346,78

Sumber : Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan, *PDRB Sul-Sel 1986* dan *Indikator Ekonomi Sul-Sel 1990-1994*.

Berdasarkan uraian di atas, terlihat bahwa kesempatan masyarakat untuk memiliki rumah dengan menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah cukup besar. Peningkatan pendapatan masyarakat ini erat kaitannya dengan meningkatnya kegiatan perekonomian, dimana kegiatan perekonomian yang semakin besar menunjukkan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan barang dan jasa termasuk didalamnya kebutuhan akan perumahan.

Pada Tabel IV-6 kita juga dapat melihat angka indeks rata-rata pendapatan masyarakat yang dihitung dengan menggunakan tahun dasar 1983 atas dasar jumlah pendapatan riil perkapita masyarakat tahun 1983.

#### 4.4.2. Tingkat Harga Jual Unit Rumah

Seperti telah diuraikan sebelumnya, bahwa permintaan masyarakat terhadap suatu jenis barang juga dipengaruhi oleh harga barang tersebut. Jadi permintaan masyarakat terhadap perumahan tergantung pada tinggi rendahnya harga jual rumah yang ditawarkan kepada masyarakat.

Naiknya harga barang-barang secara umum, dengan tingkat pendapatan yang tetap membuat orang mengatur kembali rencana pembelanjannya atas barang dan jasa. Konsumen akan mengutamakan pembelian barang-barang kebutuhan pokok atau yang dirasakan lebih mendesak, dan menunda pembelian barang-barang yang dirasakan belum perlu.

Naiknya harga-harga, termasuk harga rumah, menyebabkan nilai kekayaan riil masyarakat menurun dan bagian pendapatan yang harus disisihkan dalam pembelian rumah menjadi semakin besar. Pembelian rumah dengan kredit bank tidaklah berarti bahwa bank membayar seluruh harga rumah yang dibeli oleh konsumen. Ada maksimum kredit yang diberikan bank, dimana sisanya harus dibayar sendiri oleh konsumen kepada developer. Inilah yang sering disebut DP (Down Payment) atau uang muka.

Tabel IV-7

Harga Jual Unit Rumah Melalui KPR - BTN di Propinsi Sulawesi Selatan, Tahun 1984-1994

Tahun	Harga Jual Unit Rumah (Rp.)		Indeks Rata-Rata Harga Rumah (1983=100)
	Nilai	Perubahan (%)	
1984	4.261.920	-	109,28
1985	4.224.090	- 0,88	108,31
1986	4.690.890	11,05	120,01
1987	4.743.570	1,12	121,63
1988	4.972.500	4,83	127,50
1989	5.144.490	3,46	131,91
1990	5.810.610	12,95	148,99
1991	6.316.050.	8,69	161,95
1992	8.548.970	35,35	164,41
1993	10.022.220	17,23	219,23
1994	11.870.000	18,43	256,98

Sumber : Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang (Data diolah sendiri).

Naiknya harga rumah menyebabkan uang muka yang harus dibayar meningkat, maksimum kredit yang harus diambil juga naik. Ini berarti akan memberatkan konsumen dalam membeli rumah.

Sampai saat ini setiap tahunnya pasok rumah yang disediakan terus meningkat diiringi harga jual rumah yang terus meningkat pula. Meningkatnya harga jual rumah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya harga tanah yang terlalu mahal bahkan untuk tanah yang ada di pinggir kota sekalipun. Hal ini terjadi karena keterbatasan lahan yang ada. Kalaupun ada tanah murah, lokasinya pasti berada belasan kilometer dari ibukota kabupaten atau propinsi. Padahal, di sebagian besar daerah tingkat II biaya-biaya perizinan bagi pembangunan rumah sederhana dan

rumah sangat sederhana masih sama dengan biaya perizinan untuk rumah menengah dan mewah. Sehingga menurut perhitungan DPP REI, komponen biaya perizinan untuk rumah sangat sederhana bisa mencapai 13% dari total biaya pembangunannya. Selain itu kenaikan harga jual rumah juga dipengaruhi oleh adanya gejolak harga semen yang menimbulkan kenaikan berantai pada harga bahan bangunan lainnya. Faktor lain yang dirasakan penting dimana langsung berkaitan dengan pelaku pembangunan perumahan, yaitu masih adanya praktek-praktek spekulasi tanah di pasaran. Hal ini sangat merugikan banyak pihak, terutama konsumen perumahan karena kesempatan untuk memiliki menjadi kecil sesuai dengan tingkat ekonominya akibat kenaikan harga jual rumah tersebut.

Untuk lebih jelasnya kita dapat melihat perkembangan harga jual rumah pada Tabel IV-7, dimana harga jual rumah yang penulis pilih adalah harga jual rata-rata rumah tipe 36. Alasan pemilihan ini karena berdasarkan hasil observasi, rumah yang paling umum diminati oleh konsumen dan juga yang paling banyak dibangun oleh pihak pengembang adalah rumah tipe 36.

Berdasarkan Tabel IV-7 tersebut terlihat bahwa pada tahun 1984 rata-rata harga jual rumah yang ditawarkan pengembang kepada konsumen sebesar Rp.4.261.920,-. Tahun 1985, rata-rata harga jual rumah menurun menjadi Rp.4.224.090,- atau turun sebesar 0,88%. Selanjutnya pada tahun 1986 dan tahun 1987, rata-rata harga jual rumah meningkat menjadi Rp.4.690.890,- dan Rp.4.743.570,-, atau berturut-turut naik sebesar 11,05 % dan 1,12%. Pada tahun 1988

meningkat lagi menjadi Rp.4.972.500,- dengan prosentase kenaikan sebesar 4,83%. Berikutnya tahun 1989, rata-rata harga jual rumah tipe 36 meningkat menjadi Rp.5.144.490,- atau naik sebesar 3,46%. Kemudian pada tahun 1990, 1991, dan 1992, kenaikan harga jual rumah masing-masing menjadi Rp.5.810.610,-, Rp.6.316.050,-, dan Rp.8.548.970,-.

Kemudian pada tahun 1993 dan tahun 1994 kenaikan rata-rata harga jual rumah meningkat menjadi Rp.10.022.220,- dan Rp.11.870.000,-, atau berturut-turut naik sebesar 17,23% dan 18,43% dari tahun sebelumnya.

Dari tabel tersebut terlihat bahwa selama tahun 1984-1994 kenaikan tertinggi berada pada tahun 1992 yaitu sebesar 27,43% dan terjadi penurunan pada tahun 1985 yaitu 0,88%.

#### **4.4.3. Indeks Harga Konsumen Untuk Makanan**

Sampai dengan tahun 1994, pola pengeluaran rumah tangga di Sulawesi Selatan tidak menampakkan perubahan yang mencolok. Pengeluaran rumah tangga yang disisihkan untuk mengkonsumsi makanan tetap meningkat dari tahun ke tahun. Semakin besarnya konsumsi rumah tangga tentu karena semakin besarnya pendapatan rumah tangga dan terutama karena terjadinya kenaikan harga barang-barang konsumen (inflasi) dari tahun ke tahun.

Pengeluaran rumah tangga pada dasarnya dibedakan atas dua golongan kebutuhan, yaitu pengeluaran untuk makanan dan pengeluaran untuk non makanan.

Kedua jenis kebutuhan ini bila dilihat dari skala prioritas pemenuhannya, mempunyai perbedaan. Sebab dalam kondisi pendapatan rumah tangga yang sangat terbatas atau relatif rendah, maka pemenuhan kebutuhan bahan makanan akan didahulukan dibanding dengan pemenuhan kebutuhan non makanan.

Besarnya prosentase pengeluaran konsumsi rumah tangga untuk kebutuhan bahan makanan merupakan bagian yang lebih besar dibandingkan dengan konsumsi pengeluaran non makanan, selama tingkat pendapatan masih tergolong rendah. Namun sebaliknya semakin besar pendapatan rumah tangga, maka pola konsumsi pengeluaran akan bergeser ke arah pengeluaran non makanan. Adanya pergeseran pengeluaran dari makanan ke non makanan merupakan petunjuk peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Pada Tabel IV-8 di bawah, kita bisa melihat perkembangan indeks harga konsumen untuk makanan dikota Ujung Pandang. Pada tabel tersebut ditunjukkan bahwa indeks harga konsumen untuk makanan dari tahun ke tahun terus meningkat. Ini dapat diduga bahwa meningkatnya prosentase pengeluaran rumah tangga untuk konsumsi makanan disebabkan karena kenaikan harga barang-barang kelompok makanan lebih tinggi daripada kenaikan harga barang-barang kelompok non makanan.

Fluktuasi indeks harga konsumen baik itu makanan maupun non makana akan saling mempengaruhi perilaku konsumen dalam menentukan prioritas konsumsi mereka..

Tabel IV-8

Indeks Harga Konsumen untuk Makanan Kota Ujung Pandang,  
tahun 1984-1994

Tahun	Indeks Harga Konsumen untuk Makanan (Tahun Dasar 1979)
1984	258,45
1985	264,63
1986	271,58
1987	302,81
1988	316,04
1989	343,82
1990	358,29
1991	362,58
1992	413,24
1993	426,51
1994	435,32

Sumber : Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan, *Statistik Harga Konsumen dan Harga Perdagangan Besar, 1993 dan 1996.*

Begitu juga halnya dengan produk perumahan, dimana besar kecilnya permintaan masyarakat terhadap produk ini ditentukan oleh berapa besar distribusi pendapatan masyarakat terhadap makanan atau produk non makanan lainnya.

#### 4.5. Hasil Perhitungan Empirik

Sebelum dikemukakan lebih lanjut tentang hasil yang diperoleh dalam pengujian ini, maka perlu diketahui bahwa metode kuadrat terkecil biasa (Ordinary Least Square) adalah suatu analisa kuantitatif yang digunakan untuk menghitung koefisien regresi, untuk mengetahui keceratan hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat, untuk mengetahui tingkat signifikansi pengaruh variabel bebas



terhadap variabel terikat secara individual, serta untuk mengetahui tingkat signifikansi pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat secara keseluruhan.

Dalam pengujian ini dipergunakan data tahunan dari setiap variabel pada periode 1984-1994. Data yang telah diubah terlebih dahulu kedalam bentuk indeks, tidak secara langsung dimasukkan kedalam persamaan regresi melainkan telah diolah atau diubah dalam bentuk Ln. Maksud dari pengolahan data ini adalah untuk mendapatkan perubahan dari tahun ke tahun secara relatif, dan hasil daripada data yang sudah dijadikan dalam bentuk Ln ini nantinya menggambarkan elastisitas variabel bebas terhadap variabel terikat.

Dari hasil perhitungan regresi diperoleh persamaan sebagai berikut :

$$\text{Ln HD} = 4,422 + 2,084 \text{ Ln Yt} - 0,919 \text{ Ln Pt} - 0,856 \text{ Ln It} + e$$

$$(3,391) \quad (-2,701) \quad (-0,727)$$

$$R^2 = 0,9713$$

$$\text{Statistik uji F} = 78,9093$$

Angka dalam kurung menunjukkan nilai uji - t

Berdasarkan hasil regresi tersebut di atas, dapat dilihat bahwa tingkat pendapatan masyarakat pengaruh positif terhadap permintaan perumahan, sedangkan harga jual unit rumah dan indeks harga konsumen untuk makanan mempunyai pengaruh negatif terhadap permintaan perumahan. Hal ini ditunjukkan oleh nilai koefisien masing-masing variabel tersebut yang bertanda positif dan negatif. Artinya jika faktor-faktor yang berpengaruh tersebut meningkat, maka permintaan perumahan

akan meningkat atau menurun sesuai nilai koefisiennya. Adapun besarnya pengaruh dari masing-masing variabel itu adalah sebagai berikut :

- Besarnya pengaruh tingkat pendapatan masyarakat terhadap permintaan perumahan melalui fasilitas KPR-BTN ditunjukkan oleh koefisien yang bernilai 2,084. Ini menunjukkan bahwa jika pendapatan masyarakat naik sebesar 1% maka akan menyebabkan naiknya permintaan terhadap perumahan sebesar 2,084%.
- Besarnya pengaruh tingkat harga jual unit rumah terhadap permintaan perumahan melalui fasilitas KPR-BTN ditunjukkan oleh koefisien yang bernilai -0,919. Ini berarti jika tingkat harga jual unit rumah meningkat sebesar 1% maka permintaan terhadap perumahan menurun sebesar 0,919%.
- Selanjutnya, besarnya pengaruh indeks harga konsumen untuk makanan terhadap permintaan perumahan ditunjukkan oleh koefisien yang bernilai -0,856. Ini berarti jika indeks harga konsumen untuk makanan meningkat sebesar 1 % maka permintaan perumahan menurun sebesar 0,856 %.

Untuk mengetahui berapa besar proporsi pengaruh dari variabel bebas terhadap perubahan variabel terikat, maka dapat dilihat pada nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ), yaitu sebesar 97,13%. Ini menunjukkan bahwa 97,13% perubahan permintaan terhadap perumahan dipengaruhi oleh ketiga variabel bebas yaitu tingkat

pendapatan masyarakat, tingkat harga jual unit rumah, dan indeks harga konsumen untuk makanan. Sedangkan adanya pengaruh variabel lain selain ketiga variabel bebas di atas terhadap perubahan permintaan perumahan adalah sebesar 2,87%.

Hasil perhitungan uji-t untuk koefisien regresi adalah sebagai berikut :

- Untuk koefisien regresi tingkat pendapatan masyarakat diperoleh  $t_{b1} = 3,391$  lebih besar dari t tabel dengan tingkat signifikansi 95% serta derajat bebas (df) = 7 adalah sebesar 1,895. Ini berarti H1 diterima dan Ho ditolak. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel pendapatan masyarakat berpengaruh secara nyata terhadap permintaan perumahan.
- Untuk koefisien tingkat harga jual unit rumah diperoleh  $t_{b2} = -2,701$  lebih besar dari t tabel. Ini berarti H1 diterima dan Ho ditolak. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel tingkat harga jual unit rumah berpengaruh secara nyata terhadap permintaan perumahan.
- Akan tetapi, hasil perhitungan uji t untuk koefisien indeks harga konsumen untuk makanan menunjukkan  $t_{b3} = -0,727$  lebih kecil dari t tabel. Hal ini berarti H1 ditolak dan Ho diterima. Jadi dapat disimpulkan bahwa indeks harga konsumen untuk makanan tidak mempunyai pengaruh nyata terhadap permintaan perumahan. Atau dengan kata lain menerima Ho dan menolak H1 yang mengatakan bahwa indeks harga konsumen untuk makanan mempunyai pengaruh nyata terhadap permintaan perumahan.

Selanjutnya untuk melihat tingkat signifikansi antara variabel bebas secara keseluruhan terhadap variabel terikat, maka digunakan uji F. Dari hasil perhitungan regresi diperoleh nilai F hitung sebesar 78,9093. Jika dibandingkan dengan nilai F tabel pada tingkat signifikansi 95% dengan derajat bebas (3,7) yaitu sebesar 4,35. Iniberarti F hitung lebih besar daripada F tabel. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel bebas secara keseluruhan (tingkat pendapatan masyarakat, tingkat harga jual unit rumah, dan indeks harga konsumen untuk makanan) mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan perumahan melalui fasilitas KPR-BTN.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada analisa pembahasan, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari hasil perhitungan regresi diperoleh variabel tingkat pendapatan masyarakat mempunyai pengaruh positif terhadap permintaan perumahan melalui fasilitas KPR-BTN. Hal ini ditunjukkan oleh nilai koefisiennya yang bertanda positif, artinya jika tingkat pendapatan masyarakat meningkat maka permintaan terhadap perumahan juga meningkat. Dan berdasarkan uji-t maka tingkat pendapatan masyarakat mempunyai pengaruh nyata terhadap permintaan perumahan.
2. Variabel tingkat harga jual unit rumah dan indeks harga konsumen untuk makanan mempunyai pengaruh negatif terhadap permintaan perumahan. Hal ini ditunjukkan oleh nilai koefisiennya yang bertanda negatif, artinya jika harga jual unit rumah dan indeks harga konsumen untuk makanan meningkat maka permintaan terhadap perumahan menurun. Berdasarkan uji-t, harga jual unit rumah mempunyai pengaruh nyata terhadap permintaan perumahan, sedangkan indeks harga konsumen untuk makanan tidak mempunyai pengaruh nyata terhadap permintaan perumahan.

3. Nilai R2 sebesar 97,13 %, artinya variasi perubahan variabel terikat yaitu permintaan terhadap perumahan, ditentukan oleh variasi perubahan variabel bebas (tingkat pendapatan masyarakat, tingkat harga jual unit rumah, dan indeks harga konsumen untuk makanan) sebesar 97,13% sedangkan 2,87% variasi perubahan variabel terikat ditentukan oleh variasi perubahan variabel lain.

## 5.2. Saran-Saran

1. Berdasarkan hasil perhitungan empirik terlihat bahwa tingkat pendapatan masyarakat, tingkat harga jual unit rumah, dan indeks harga konsumen untuk makanan secara bersama-sama sangat berpengaruh terhadap permintaan perumahan di propinsi Sulawesi Selatan. Oleh karena itu dibuat kebijaksanaan oleh pihak terkait agar masyarakat tetap mampu memiliki rumah yang layak huni dengan harga yang terjangkau oleh kemampuan finansial masyarakat.
2. Untuk mengatasi masalah kenaikan harga jual rumah yang setiap tahun makin meningkat, maka dirasakan perlunya pemerintah mengambil kebijakan sebagai berikut :
  - Memantau peningkatan harga jual rumah di pasaran agar tidak terjadi lonjakan harga yang drastis.
  - Melakukan pengawasan terhadap pelaku pembangunan perumahan untuk menghindari resiko adanya faktor spekulasi.

- Memberikan kemudahan kepada pengembang dalam penguasaan tanah dan izin pembangunan perumahan.
3. Untuk memenuhi target pembangunan perumahan pada Pelita VI, maka salah satu jalan yaitu dengan mengaktifkan pelaksanaan konsep hunian berimbang 1:3:6, sehingga pemerintah dapat mengevaluasi sejauh mana keseriusan para pengembang dalam penerapan konsep ini.
  4. Dari segi pembiayaan perumahan, Bank Tabungan Negara harus terus meningkatkan dan menggalakkan penghimpunan dana jangka panjang dalam bentuk obligasi, tabungan, dan deposito. Disamping itu subsidi dari KLBI dan pemerintah masih terus diperlukan untuk membiayai pembangunan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah.
  5. Perlu ditingkatkan kerjasama antara BTN dengan pihak-pihak yang terkait dalam pemberian KPR.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 1986. *Beberapa Dimensi Ekonomi Perkotaan*. Ujung Pandang : Universitas Hasanuddin.
- Bafubara, Cosmas. 1986. *Program Perumahan Penarik Kegiatan Masyarakat*. Jakarta : LP3ES.
- Blaang, Djemabut. 1986. *Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta : Yayasan Obor Indonesia.
- Budihardjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Dajan, Anto. 1986. *Pengantar Metode Statistik*, Jilid I. Jakarta : LP3ES.
- Dornbusch, Rudiger dan Fischer, Stanley. 1989. *Makro Ekonomi*, Edisi keempat. Jakarta : Erlangga.
- Gilarso, T. 1993. *Pengantar Ilmu Ekonomi Bagian Mikro*, Jilid I. Yogyakarta : Kanisius.
- Irawan dan Swastha DH, Basu. 1985. *Manajemen Pemasaran Modern*. Yogyakarta : Liberty.
- Lefwich, Richard H. 1984. *Mikro Ekonomi I*. Jakarta : Bina Aksara.
- Partadiredja, Ace. 1985. *Perhitungan Pendapatan Nasional*. Jakarta : LP3ES.
- Radiosonu. 1983. *Manajemen Pemasaran*, Edisi Pertama. Yogyakarta : Fakultas Ekonomi UGM.
- Sudarman, Ari. 1984. *Teori Ekonomi Mikro*, Buku I. Yogyakarta : BPFE Yogyakarta.
- Supranto, J. 1983. *Ekonometrik*, Buku Satu. Jakarta : Fakultas Ekonomi UI.
- Steiner, Peter O. dan Lypsey, Richard G. 1988. *Pengantar Ilmu Ekonomi*. Jakarta : Bina Aksara.
- Winardi. 1990. *Harga dan Penetapan Harga*. Jakarta : Citra Aditya Bakti.



Widodo, Triyanto HG. 1990. *Indikator Ekonomi*. Yogyakarta : Kanisius.

Publikasi dan Majalah :

*Indikator Ekonomi Sul-Sel*. 1990. Bappeda Tk.I Sul-Sel dan Kantor Statistik Propinsi Sul-Sel. Ujung Pandang.

*Indikator Ekonomi Sul-Sel*. 1994. Bappeda Tk.I Sul -Sel dan Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan. Ujung Pandang.

*Indikator Kesejahteraan Rakyat Propinsi Sul-Sel*. 1994. Kantor Statistik Propinsi Sul-Sel. Ujung Pandang

*Kredit Pemilikan Rumah : Ketentuan dan Syarat-Syarat*. 1991. Bank Tabungan Negara. Ujung Pandang.

*Pembangunan Perumahan*. 1987. Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat. Jakarta.

*PDRB Sulawesi Selatan*. 1986. Bappeda Tk.I Sul-Sel dan Kantor Statistik Propinsi Sul-Sel. Ujung Pandang.

*Statistik Harga Konsumen dan Harga Perdagangan*. 1993. Kantor Statistik Propinsi Sul-Sel. Ujung Pandang.

*Statistik Harga Konsumen dan Harga Perdagangan*. 1996. Kantor Statistik Propinsi Sul-Sel. Ujung Pandang.

*Statistik Pembangunan Perumahan Indonesia*. 1990. Biro Pusat Statistik. Jakarta.

*Statistik Pembangunan Perumahan Indonesia*. 1994. Biro Pusat Statistik. Jakarta.

*Sulawesi Selatan dalam Angka*. 1996. Kantor Statistik Propinsi Sul-Sel. Ujung Pandang.

### Lampiran : Analisis Regresi

Untuk mengetahui arah dan keberartian pengaruh Indeks Pendapatan Perkapita ( $X_1$ ), Indeks Harga Rumah ( $X_2$ ), dan Indeks Harga Konsumen Makanan ( $X_3$ ) terhadap Indeks Permintaan Rumah ( $Y$ ), digunakan analisa regresi ganda dengan formulasi sebagai berikut :

$$Y = b_0 \cdot X_1^{b_1} \cdot X_2^{b_2} \cdot X_3^{b_3}$$

atau

$$\ln Y_1 = b_0 + b_1 \ln X_1 + b_2 \ln X_2 + b_3 \ln X_3$$

diman :

$Y$  = Indeks permintaan rumah dari tahun 1984 sampai dengan tahun 1994.

$X_1$  = Indeks pendapatan perkapita masyarakat dari tahun 1984 sampai dengan tahun 1994.

$X_2$  = Indeks harga rumah per unit dari tahun 1984 sampai dengan tahun 1994.

$X_3$  = Indeks harga konsumen untuk makan dari tahun 1984 sampai dengan tahun 1994.

$\ln$  = Logaritma natural dengan dasar bilangan  $e$ .

$b_0, b_1, b_2, b_3$  = Statistik yang akan ditaksir

$i = 1, 2, 3, \dots, n$ . (Supranto, 1983)

Untuk menaksir statistik  $b_0, b_1, b_2$  dan  $b_3$ , digunakan persamaan normal dalam bentuk notasi matriks sebagai berikut :

$$b = (X'X)^{-1} X'Y$$

$$\begin{bmatrix} b_0 \\ b_1 \\ b_2 \\ b_3 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} N & \Sigma X_1 & \Sigma X_2 & \Sigma X_3 \\ \Sigma X_1 & \Sigma X_1^2 & \Sigma X_1 X_2 & \Sigma X_1 X_3 \\ \Sigma X_2 & \Sigma X_1 X_2 & \Sigma X_2^2 & \Sigma X_2 X_3 \\ \Sigma X_3 & \Sigma X_1 X_3 & \Sigma X_2 X_3 & \Sigma X_3^2 \end{bmatrix}^{-1} \begin{bmatrix} \Sigma Y \\ \Sigma X_1 Y \\ \Sigma X_2 Y \\ \Sigma X_3 Y \end{bmatrix}$$

(Supranto, 1983, 310).

Oleh karena itu, maka terlebih dahulu perlu dihitung besaran-besaran yang diperlukan dalam perhitungan selanjutnya. Adapun hasil perhitungan tersebut, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel lampiran 1 : Indeks Permintaan Rumah (Y), Indeks Pendapatan Masyarakat ( $X_1$ ), dan Indeks Harga Makanan ( $X_3$ ) Kurung Waktu 1984 - 1994.

Thn.	Y	$X_1$	$X_2$	$X_3$
1984	129,67	102,85	109,28	258,45
1985	193,22	117,42	108,31	264,63
1986	232,96	130,99	120,01	271,85
1987	250,39	140,77	121,63	302,81
1988	323,56	174,35	127,50	316,04
1989	398,20	932,77	131,91	343,82
1990	423,87	121,02	148,99	358,29
1991	469,57	246,27	161,95	362,58
1992	507,40	281,79	164,41	413,24
1993	577,98	339,53	219,23	426,51
1994	528,58	346,78	256,98	535,32

Selanjutnya, nilai-nilai tersebut dijadikan bentuk logaritma natural dengan besar bilangan e sebagai berikut :

Tabel Lampiran 2 : Indeks Permintaan Rumah (Y), Indeks Pendapatan Masyarakat ( $X_1$ ), dan Indeks Harga Rumah ( $X_2$ , dan Indeks Harga Makanan ( $X_3$ ) Kurung Waktu 1984 - 1994.

Thn.	Y	$X_1$	$X_2$	$X_3$
1984	4,8650	4,6333	4,6939	5,5547
1985	5,2638	4,7658	4,6850	5,5703
1986	5,4509	4,8751	4,7876	5,6043
1987	5,5230	4,9471	4,8010	5,7131
1988	5,7794	5,1610	4,8481	5,7559
1989	5,9869	5,2667	4,8821	5,8401
1990	6,0494	5,3567	5,0039	5,8813
1991	6,1518	5,5064	5,0873	5,8932
1992	6,2293	5,6412	5,1024	6,0240
1993	6,3595	5,8276	5,3901	6,0558
1994	6,3675	5,8487	5,5490	6,0761
Jumlah	64,0266	57,8295	54,8302	63,9767

Selanjutnya, nilai-nilai tersebut dijadikan bentuk logaritma natural dengan dasar bilangan e sebagai berikut :

Tabel Lampiran 2 : Indeks Permintaan Rumah (Y), Indeks Pendapatan Masyarakat ( $X_1$ ), dan Indeks Harga Rumah ( $X_2$ ), dan Indeks Harga Makanan ( $X_3$ ) Kurung Waktu 1984 - 1994.

Thn.	Y	$X_1$	$X_2$	$X_3$
1984	4.8650	4.6333	4.6999	5.5547
1985	5.2638	4.7658	4.8257	5.5793
1986	5.4509	4.8751	4.7876	5.8743
1987	5.5230	4.9471	4.8010	5.7131
1988	5.7794	5.1610	4.8481	5.7559
1989	5.9889	5.2667	4.8821	5.8401
1990	6.0494	5.3567	5.0039	5.8813
1991	6.1518	5.5064	5.0873	5.8932
1992	6.2293	5.6412	5.1024	6.0240
1993	6.3595	5.8276	5.3901	6.0556
1994	6.3675	5.8487	5.5490	6.0761
Jumlah	64.0266	57.8295	54.8302	63.9767

Tabel Lampiran 3 :

Thn.	$Y^2$	$X_1^2$	$X_2^2$	$X_2^2$	$X_1^Y$
1984	23,6682	21,4672	22,0326	30,8547	22,5408
1985	27,7077	22,7125	21,9488	31,1178	25,0861
1986	29,7121	23,7670	22,9211	31,4077	26,5738
1987	30,5036	24,4738	23,0495	32,6339	27,3229
1988	33,4014	26,6363	23,5039	33,1300	29,8277
1989	35,8435	27,7379	23,8350	34,1070	31,5313
1990	36,5957	28,6942	25,0386	34,5902	32,4050
1991	37,8449	30,3207	25,8802	34,7303	33,8745
1992	38,8042	31,8226	26,0342	36,2889	35,1405
1993	40,4438	33,9606	29,0533	36,6707	37,0607
1994	40,5445	32,2072	30,7913	36,9188	37,2413
Jml.	375,0696	305,8001	274,0885	372,4557	338,6046

Tabel Lampiran 3 :

Thn.	$y^2$	$x_1^2$	$x_2^2$	$x_2^2$	$x_1^y$
1984	23,6682	21,4672	22,0326	30,8547	22,5408
1985	27,7077	22,7125	21,9488	31,1178	25,0861
1986	29,7121	23,7670	22,9211	31,4077	26,5738
1987	30,5036	24,4738	23,0495	32,6339	27,3229
1988	33,4014	26,6363	23,5039	33,1300	29,8277
1989	35,8435	27,7379	23,8350	34,1070	31,5313
1990	36,5957	28,6942	25,0386	34,5902	32,4050
1991	37,8449	30,3207	25,8802	34,7303	33,8745
1992	38,8042	31,8226	26,0342	36,2888	35,1405
1993	40,4438	33,9606	29,0533	36,6707	37,0607
1994	40,5445	32,2072	30,7913	36,9188	37,2413
Jml.	375,0696	305,8001	274,0885	372,4557	338,6046



Tabel Lampiran 4 :

Thn.	$Y_2Y$	$X_3Y$	$X_1Y_2$	$X_1X_3$	$X_2X_3$
1994	40,5445	34,2072	30,7913	36,9188	37,2413
1984	22,8357	27,0236	21,7480	25,7364	26,0731
1985	24,6607	29,3633	22,3274	26,5850	26,1342
1986	26,0967	30,5482	23,3402	27,3215	26,8309
1987	26,5159	31,5535	23,7510	28,2634	27,4285
1988	28,0190	33,2655	25,0211	25,7063	27,9049
1989	40,5445	34,2072	30,7913	36,9188	37,2413
1990	30,2705	35,5788	26,8041	31,5046	29,4294
1991	31,2959	36,2542	28,0126	32,4507	29,9805
1992	31,7882	37,5255	28,7833	33,9825	30,7366
1993	34,2787	38,5111	31,4113	35,2896	32,6406
1994	35,3329	38,6892	32,4543	35,5371	33,7161
Jml.	320,3192	373,2772	289,3659	337,1352	319,3873



Dengan memasukkan besaran-besaran yang telah dihitung ke dalam model matriks tersebut di atas, koefisien  $b_1$  dapat dihitung sebagai berikut :

$$\begin{bmatrix} b_0 \\ b_1 \\ b_2 \\ b_3 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 11 & 57,8295 & 54,8302 & 63,9776 \\ 57,8295 & 305,8001 & 289,3659 & 337,1352 \\ 54,8302 & 289,3659 & 274,0885 & 019,3873 \\ 63,9767 & 337,1352 & 319,3873 & 372,4557 \end{bmatrix}^{-1} \begin{bmatrix} 64,0266 \\ 338,6046 \\ 320,3192 \\ 373,2772 \end{bmatrix}$$

$$\begin{bmatrix} b_0 \\ b_1 \\ b_2 \\ b_3 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 1847,9617 & 254,3963 & -51,21130 & -503,7798 \\ 254,3963 & 38,4151 & -11,3938 & -68,6988 \\ -51,2130 & -11,3938 & 11,7783 & 9,0092 \\ -503,7798 & -68,6988 & 9,0092 & 140,9954 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 64,0266 \\ 338,6046 \\ 320,3192 \\ 373,2772 \end{bmatrix}$$

$$\begin{bmatrix} b_0 \\ b_1 \\ b_2 \\ b_3 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 4,4219 \\ 2,0840 \\ -0,9192 \\ -0,8555 \end{bmatrix}$$

Dengan demikian diperoleh persamaan garis regresi sebagai berikut :

Dalam bentuk non linier adalah :

$$Y = 83,2556 X_1^{2,0840} X_2^{-0,9192} X_3^{-0,8555}$$

Dalam bentuk linier adalah :

$$\ln Y = 4,4219 + 2,0840 \ln X_1 - 0,9192 \ln X_2 - 0,8555 \ln X_3$$

Untuk mengetahui keberartian persamaan garis regresi yang telah diperoleh, dilakukan analisa variabel sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 JK_{\text{total}} &= 375,0696 - \{(64,0266)^2/11\} = 2,3964 \\
 \Sigma x_1 y &= 338,6046 - \{(64,0266 \times 57,8295)/11\} = 2,0020 \\
 \Sigma x_2 y &= 320,3192 - \{(64,0266 \times 54,8302)/11\} = 1,1744 \\
 \Sigma x_3 y &= 373,2772 - \{(64,0266 \times 63,9767)/11\} = 0,8944 \\
 JK_{\text{regresi}} &= 2,0840 (2,00220) - 0,9192 (1,1744) \\
 &\quad - 0,8555 (0,8944) = 2,3276
 \end{aligned}$$

$$JK_{\text{residu}} = 2,3964 - 2,3276 = 0,0688$$

$$db_{\text{regresi}} = 4 - 1 = 3$$

$$db_{\text{residu}} = 11 - 4 = 7$$

$$db_{\text{total}} = 11 - 1 = 10$$

$$RJK_{\text{regresi}} = 2,3276 / 3 = 0,7759$$

$$RJK_{\text{residu}} = 0,0688 / 7 = 0,0098$$

$$F_{\text{hitung}} = 0,7759 / 0,0089 = 78,9093$$

$$F_{0,05(2)(7)} = 4,35$$

Selanjutnya, hasil perhitungan tersebut dimasukkan ke dalam tabel analisa variabel seperti pada tabel berikut ini.

Tabel Lampiran 5. Analisa Variabel Pengaruh  $X_1, X_2$ , dan  $X_3$  terhadap Y

Sumber	JK	db	JKR	$F_{\text{hitung}}$	$F_{\text{tabel}}$
Regresi	2,3276165	3	0,7758721	78,91	4,35
Residu	0,0688272	7	0,00998324		
Total	2,39644637	10			

Sumber : Hasil perhitungan, 1989.

Dari analisa variabel pada tabel di atas memperlihatkan harga  $F_{hitung} = 78,91 > F_{0,05(3)(7)} = 4,35$ .

Dengan demikian, pada taraf signifikansi  $\alpha = 0,05$ , dapat disimpulkan bahwa Indkes Pendapatan Perkapita Masyarakat ( $X_1$ ), Indeks Harga Rumah ( $X_2$ ), dan Indeks Harga Makanan ( $X_3$ ), secara bersama-sama berpengaruh nyata terhadap Indeks Permintaan Rumah ( $Y$ ).

Standar error persamaan garis segresi dihitung dengan rumus:  $S_e = \sqrt{S_e^2} = \sqrt{JKR_{residu}}$   
 $= \sqrt{0,0098} = 0,0992$

Dengan demikian, standar error persamaan garis regresi adalah sebesar 0,0992.

Untuk menghitung koefesien deteminasi digunakan rumus :  $R^2 = JK_{regresi} / JK_{total}$  (Supranto: 1982,219)

$$R^2 = 2,3276 / 2 2,3964 = 0,9713$$

$$R = \sqrt{R^2} = \sqrt{0,9713} = 0,9855$$

sehingga diperoleh koefesien determinasi ( $R^2$ ) = 0,9713 dan koefesien koresien korelasi ( $R$ ) = 0,9855.

Untuk menghitung standar error koefesien regresi digunakan rumus:  $s_{b1}^2 = S_e^2 (X'X)^{-1}$  (Supranto, 1984:90), sehingga standar error dihitung sebagai berikut :

$$0,0098 \begin{bmatrix} 1847,9617 & 254,3963 & -51,2130 & -503,7798 \\ 254,3963 & 38,4145 & -11,3938 & -68,6988 \\ -51,2130 & -11,3938 & 11,7793 & 9,0092 \\ -503,7798 & -68,6988 & 9,0092 & 140,9954 \end{bmatrix}$$

Varians koefisien  $b_1$  adalah :

$$\begin{aligned} s_{b0}^2 &= S_e^2 (\text{Var } b_0) = 0,0098 \times 1847,9617 = 18,1700 \\ s_{b1}^2 &= S_e^2 (\text{Var } b_1) = 0,0098 \times 38,4145 = 0,3777 \\ s_{b2}^2 &= S_e^2 (\text{Var } b_2) = 0,0098 \times 11,7793 = 0,1158 \\ s_{b3}^2 &= S_e^2 (\text{Var } b_3) = 0,0098 \times 140,9954 = 1,3863 \end{aligned}$$

Standar error koefisien  $b_1$  adalah :

$$\begin{aligned} s_{b0} &= \sqrt{s_{b0}^2} = \sqrt{18,1700} = 4,2626 \\ s_{b1} &= \sqrt{s_{b1}^2} = \sqrt{0,3777} = 0,6146 \\ s_{b2} &= \sqrt{s_{b2}^2} = \sqrt{0,1158} = 0,3403 \\ s_{b3} &= \sqrt{s_{b3}^2} = \sqrt{1,3863} = 1,1774 \end{aligned}$$

Untuk mengetahui keberartian koefisien regresi yang telah diperoleh dilakukan analisa uji-t dengan rumus :

$$t_{b1} = b_1 / s_{b1} \text{ (Supranto, 1984 :91).}$$

Uji-t Koefisien  $b_1$  adalah :

$$\begin{aligned} t_{b0} &= b_0 / s_{b0} = 4,4219 / 4,2626 = 1,0374 \\ t_{b1} &= b_1 / s_{b1} = 2,0840 / 0,6146 = 3,3910 \\ t_{b2} &= b_2 / s_{b2} = -0,9192 / 0,3403 = -2,7011 \\ t_{b3} &= b_3 / s_{b3} = -0,8555 / 1,1774 = -0,7266 \end{aligned}$$

dengan  $t_{0,05(7)} = 1,895$

Hasil perhitungan uji-t untuk koefisien regresi  $b_1$  memperlihatkan  $t_{b1} = 3,391 > t_{0,05(7)} = 1,895$ . Dengan demikian, pada taraf signifikansi  $\alpha = 0,05$ , dapat disimpulkan bahwa variabel Indeks Pendapatan Perkapita ( $X_1$ ) berpengaruh nyata terhadap Indeks Permintaan Rumah ( $Y$ ).

Demikian pula dengan hasil perhitungan uji-t untuk koefisien regresi  $b_2$  menunjukkan bahwa  $t_{b2} = -2,70 < t_{0,05(7)} = -1,895$ . Dengan demikian pada taraf signifikansi  $\alpha = 0,05$ , dapat disimpulkan bahwa variabel Indeks Harga Rumah ( $X_2$ ) berpengaruh nyata terhadap Indeks Permintaan Rumah ( $Y$ ).

Akan tetapi, hasil perhitungan uji-t untuk koefisien  $b_3$  menunjukkan bahwa  $t_{b3} = -0,727 > t_{0,05(7)} = -1,875$ . Dengan demikian, pada taraf signifikansi  $\alpha = 0,05$ , dapat disimpulkan bahwa variabel Indeks Harga Makanan ( $X_3$ ) tidak berpengaruh nyata terhadap Indeks Permintaan Rumah ( $Y$ ).