

# **SKRIPSI**

## **ANALISIS DETERMINAN PERMINTAAN DAN PENAWARAN PERUMAHAN DI KABUPATEN KOLAKA**

**TITANIA RAMADHANTI**



**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI**

**FAKULTAS EKONOMI & BISNIS**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2022**

# **SKRIPSI**

## **ANALISIS DETERMINAN PERMINTAAN DAN PENAWARAN PERUMAHAN DI KABUPATEN KOLAKA**

disusun dan diajukan oleh:

**TITANIA RAMADHANTI**

**A11116324**



kepada

**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI**

**FAKULTAS EKONOMI & BISNIS**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2022**

# SKRIPSI

## ANALISIS DETERMINAN PERMINTAAN DAN PENAWARAN PERUMAHAN DI KABUPATEN KOLAKA

Disusun dan diajukan oleh

**TITANIA RAMADHANTI**

**A11116324**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Makassar, 13/09/2022

Pembimbing I



Dr. Sultan Suhab, S.E., M.Si  
NIP. 19691215 199903 1 002

cek ulang  
skripsi 19/22  
8

Pembimbing II



Dr. Retno Fitrianti, S.E., M.Si  
NIP. 19770913 200212 2 002

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi

Fakultas Ekonomi & Bisnis

Universitas Hasanuddin



Dr. Sabir, S.E., M.Si., CWM®  
NIP. 19740715 200212 1 003

**SKRIPSI**

**ANALISIS DETERMINAN PERMINTAAN DAN  
PENAWARAN PERUMAHAN DI KABUPATEN KOLAKA**

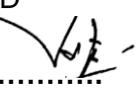
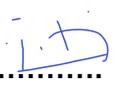
Disusun dan diajukan oleh:

TITANIA RAMADHANTI

A11116324

Telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi  
pada 13 September 2022  
dan dinyatakan memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,  
Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	TTD
1.	<b>Dr. Sultan Suhab, SE., M.Si</b>	<b>Ketua</b>	1..... 
2.	<b>Dr. Retno Fitrianti, SE., M.Si., CWM®.</b>	<b>Sekretaris</b>	2..... 
3.	<b>Prof. Dr. Nursini, SE., MA.</b>	<b>Anggota</b>	3..... 
4.	<b>Dr. Ir. Muhammad Jibril Tajibu, SE., M.Si</b>	<b>Anggota</b>	4..... 

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin



**Dr. Sabir, S.E., M.Si., CWM®**

NIP. 19740715 200212 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : **Titania Ramadhanti**  
Nomor Pokok : **A11116324**  
Program Studi : **Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi  
dan Bisnis UNHAS**  
Jenjang : **Sarjana (S1)**

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul **ANALISIS DETERMINAN PERMINTAAN DAN PENAWARAN PERUMAHAN DI KABUPATEN KOLAKA** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak Cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 17 Agustus 2022

Yang Menyatakan



(Titania Ramadhanti)

No. Pokok: A11116324

## PRAKATA

Segala puji bagi Allah, Tuhan Yang Maha Esa, pemilik segala kemurahan dan kebaikan, Penyusun yang tidak tersusun, Penggerak yang tidak bergerak. Dialah Zat yang ilmunya meliputi segala sesuatu, Zat yang rahmatnya melingkupi segala sesuatu.

Salam dan shalawat kepada para utusan Tuhan dari yang pertama, Nabi Adam as hingga Nabi Isa as, dan sang nabi penutup, Muhammad SAW beserta keluarga dan pengikutnya yang setia. Merekalah lilin peradaban di setiap zamannya.

Pemilihan topik skripsi ini merupakan upaya penulis dalam mengkaji persoalan sosial-ekonomi yang ada di daerah asal penulis, yakni terkait backlog perumahan yang bukan hanya menjadi masalah di Indonesia, melainkan di berbagai belahan dunia. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi seluruh pihak yang memiliki tanggungjawab maupun perhatian yang sama pada isu ini. Skripsi ini tentu tidak luput dari kekurangan, olehnya itu penulis memerlukan kritik maupun saran dari para pembaca.

Penulis menghaturkan terimakasih sebesar-besarnya pada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan masa studi di Universitas Hasanuddin, terkhusus kepada:

1. Kedua orangtua, Ayahanda Ispahuddin S.Pd, M.Si dan Ibunda Firnawati yang telah membesarkan penulis dengan penuh cinta dan kesabaran. Terimakasih kepada Bapak yang selalu berusaha meluangkan waktu untuk berdiskusi dan memberikan pandangan dalam proses penyusunan skripsi. Kepada Mama yang selalu memberikan perhatian dan memotivasi penulis agar dapat menyelesaikan studi.
2. Seluruh keluarga besar penulis yang selalu memberikan semangat pada penulis.

3. Guruku tercinta, Arianto Achmad yang mengajarkan bagaimana menjadi manusia, bagaimana menjadi mahasiswa dan bagaimana menjadi seorang murid yang sejati. Semoga kesehatan senantiasa menyertainya.
4. Bapak Dr. Sultan Suhab, SE., M.Si dan Ibu Dr. Retno Fitrianti, SE., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah memberikan insight yang lebih luas dan mengarahkan penulis hingga skripsi ini terselesaikan. Semoga Bapak dan Ibu senantiasa sehat dan diliputi keberkahan.
5. Ibu Prof. Nursini, SE., M.A dan Bapak Dr. Jibril Tajibu, SE, M.Si selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan maupun kritik yang konstruktif selama proses ujian.
6. Seluruh pihak departemen Ilmu Ekonomi yang telah memberikan bantuan selama proses perkuliahan penulis.
7. Seluruh dosen FEB-UH yang telah berjasa memberikan ilmunya kepada penulis selama mengenyam pendidikan di Universitas Hasanuddin.
8. Teman-teman Nomena tercinta yang senantiasa menjadi teman diskusi, tempat berbagi keresahan dan harapan, tempat meramu ide-ide baik untuk dikerjakan bersama. Semoga api semangat sejak awal bertemu akan selalu terjaga nyalanya. Kata sang lilin, jika cinta sudah ada dalam hatimu, itulah semangat. Maka, jangan engkau padamkan dengan melirik selainnya. Oiya, buat lapak baca lagi *yuk!*
9. Teman-teman se-tujuan di Kejayaan Mahasiswa Nusantara yang selama ini bergerak bersama dalam membumikan nilai-nilai Pancasila, yang senantiasa menjadi pengingat tentang bagaimana menjadi pelayan kemanusiaan. Kalian adalah semut-semut Ibrahim yang membawa setitik air untuk memadamkan api yang membunuh kemanusiaan.
10. Teman-teman SPHERE 2016 yang telah menjadi bagian dari kehidupan kampus penulis. Terimakasih atas setiap momen kebersamaan sejak Maba. Sukses dan terberkati selalu, guys!

11. Keluarga Mahasiswa FEB-UH, terkhusus HIMAJIE FEB UH yang menjadi tempat bertemunya berbagai karakter dan pandangan. Terimakasih telah menjadi tempat berproses yang memperkaya pengalaman hidup penulis. Semoga putih (kebenaran), hitam (kedalaman ilmu), dan merah (keberanian) selalu menyala di hati setiap penghuninya.
12. Nineoners, tim kumpul saat sedang *pulkam*, terimakasih atas persahabatannya sejak bangku SMP hingga kini. Ditunggu kabar baiknya selalu.
13. Seseorang yang namanya besar di hati penulis. Terimakasih telah menjadi teman berjalan menuju kesempurnaan.

Akhir kata, penulis menghaturkan penghargaan kepada seluruh pihak yang dengan caranya masing-masing telah membantu penulis melewati masa studi. Semoga Tuhan membalas kebaikan mereka dengan kasih sayang-Nya yang nirbatas.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa mencerahkan dan merahmati hati dan pikiran kita semua.

Makassar, 5 Desember 2022

**Titania Ramadhanti**

## **ABSTRACT**

### **Determinant Analysis of Housing Demand and Housing Supply in Kolaka Regency**

Titania Ramadhanti

Sultan Suhab

Retno Fitrianti

The housing backlog is the gap between the number of houses needed and the number of houses built. In other words, the backlog is the difference between the quantity of demand and quantity of housing supply. The housing backlog is a development problem in Kolaka Regency that must be resolved. Therefore, this study aims to analyze the determinants of housing demand and supply in Kolaka in the 2009-2021 period. This study uses time series data 13 years. The results of this study indicate that the total population has a positive effect on housing demand. On the other hand, GDRP has a positive effect and government spending has a negative effect on housing supply. It is hoped that the results of this study will become recommendations for local governments dealing with housing backlog problems.

**Keywords:** Housing Supply. Housing Demand. Housing Backlog.

## ABSTRAK

### Analisis Determinan Permintaan Dan Penawaran Perumahan Di Kabupaten Kolaka

Titania Ramadhanti

Sultan Suhab

Retno Fitrianti

*Backlog* perumahan merupakan kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan dengan jumlah rumah yang terbangun. Dengan kata lain, *backlog* merupakan selisih antara jumlah permintaan dan penawaran perumahan. *Backlog* perumahan merupakan masalah pembangunan di Kabupaten Kolaka yang mesti diselesaikan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penentu permintaan dan penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka dalam kurun waktu 2009-2021. Penelitian ini menggunakan data time series dengan kurun waktu 13 tahun. Model analisis yang digunakan ialah regresi linear berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Jumlah Penduduk berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan. Di sisi lain, PDRB berpengaruh positif dan pengeluaran pemerintah berpengaruh negatif terhadap penawaran perumahan. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi rekomendasi bagi pemerintah daerah dalam menangani masalah backlog perumahan.

**Kata Kunci:** Penawaran Perumahan. Permintaan Perumahan. *Backlog* Perumahan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PRAKATA .....	v
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
<b>B A B I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang.....	1
1.2    Rumusan Masalah.....	6
1.3    Tujuan Penelitian .....	6
1.4    Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
2.1    Landasan Teoritis .....	8
2.1.1    Permintaan Perumahan .....	8
2.1.2    Penawaran Perumahan .....	10
2.1.3 <i>Backlog</i> Perumahan.....	12
2.1.4    Jumlah Penduduk .....	14
2.1.5    PDRB dan PDRB Perkapita .....	17
2.1.6    Pengeluaran Pemerintah .....	18
2.2    Hubungan Antar Variabel.....	21
2.2.2    Hubungan antara PDRB perkapita terhadap Permintaan dan Penawaran Perumahan .....	21
2.2.3    Hubungan Pengeluaran Pemerintah terhadap Permintaan Perumahan 21	21
2.2.4    Hubungan Jumlah Penduduk terhadap Penawaran Perumahan.....	23
2.2.5    Hubungan PDRB terhadap Penawaran Perumahan .....	23
2.2.6    Hubungan Pengeluaran Pemerintah terhadap Penawaran Perumahan	24
2.3    Penelitian Terdahulu .....	24
2.4    Kerangka konseptual penelitian .....	26
2.5    Hipotesis penelitian.....	27

BAB III METODE PENELITIAN .....	28
3.1 Jenis Penelitian.....	28
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	28
3.2 Jenis dan Sumber Data .....	28
3.4 Model Analisis Data .....	28
3.5 Definisi Operasional Variabel.....	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....	34
4.1 Perkembangan Variabel yang diteliti.....	34
4.1.1 Perkembangan Jumlah Penduduk .....	34
4.1.2 Perkembangan Pendapatan Domestik Regional Bruto .....	35
4.1.3 Perkembangan PDRB Perkapita .....	36
4.1.4 Perkembangan Pengeluaran Pemerintah .....	37
4.1.5 Perkembangan Permintaan Rumah .....	38
4.1.6 Perkembangan Penawaran Rumah .....	39
4.2 Hasil Estimasi Penelitian.....	40
4.2.1 Hasil Estimasi Pengaruh pada Permintaan Rumah.....	41
4.2.2 Hasil Estimasi Pengaruh pada Penawaran Rumah.....	43
4.3 Analisis dan Implikasi Hasil Penelitian .....	45
4.3.1 Pengaruh Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Rumah .....	45
4.3.2 Pengaruh PDRB perkapita terhadap Permintaan Perumahan .....	46
4.3.3 Pengaruh Pengeluaran Pemerintah terhadap Permintaan Perumahan. ....	48
4.3.4 Pengaruh Jumlah Penduduk terhadap Penawaran Perumahan.....	48
4.3.5 Pengaruh PDRB terhadap Penawaran Perumahan .....	49
4.3.6 Pengaruh Pengeluaran Pemerintah terhadap Penawaran Perumahan. ....	50
BAB V PENUTUP.....	52
5.1 Kesimpulan .....	52
5.2 Saran .....	53
DAFTAR PUSTAKA .....	55
LAMPIRAN.....	58
BIODATA .....	61

**DAFTAR TABEL**

<b>Nomor</b>		<b>Halaman</b>
4. 1	Backlog Perumahan 2015-2020 .....	4
4. 2	Hasil Regresi Model I .....	41
4. 3	Hasil Regresi Model II .....	42

## DAFTAR GAMBAR

<b>Nomor</b>		<b>Halaman</b>
1. 1	<i>Backlog</i> Perumahan Kabupaten Kolaka .....	6
2. 1	Kerangka Pikir Model Pertama .....	31
2. 2	Kerangka Pikir Model Kedua .....	32
4. 1	Jumlah Penduduk Kabupaten Kolaka .....	35
4. 2	PDRB Kabupaten Kolaka .....	36
4. 3	PDRB Perkapita Kabupaten Kolaka .....	37
4. 4	Pengeluaran Permintaan Perumahan.....	38
4. 5	Permintaan Perumahan.....	39
4. 6	Penawaran Perumahan .....	40

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pembangunan suatu negara maupun daerah tidak selalu berjalan dengan baik dimana seiring berkembangnya sebuah daerah maka akan semakin kompleks persoalan yang harus diselesaikan. Menurut Tjokrowinoto (1996:1), pembangunan secara umum dimaknai sebagai usaha untuk mewujudkan kehidupan yang lebih baik sebagaimana didefinisikan oleh sebuah negara “*an increasing attainment of one’s own cultural values*”. Adisasmita (2005) mengatakan bahwa pembangunan merupakan sebuah proses yang dinamis untuk mencapai kesejahteraan masyarakat pada tingkat yang lebih tinggi dan serba sejahtera. Indikator kesejahteraan masyarakat menurut Badan Pusat Statistik (2020), dapat diukur dengan tujuh komponen yaitu kependudukan, kesehatan dan gizi, pendidikan, ketenagakerjaan, taraf pola konsumsi, perumahan dan lingkungan, kemiskinan, serta masalah sosial lainnya. Olehnya itu, keberhasilan sebuah pembangunan daerah juga dapat dilihat dari terpenuhinya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan pengentasan angka *backlog* perumahan. *Backlog* perumahan merupakan salah satu indikator untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia

*Maslow* (1984) menyebutkan bahwa kebutuhan dasar dari setiap orang adalah kebutuhan *fisiologis* yakni mempertahankan hidup secara fisik dengan terpenuhinya makan, pakaian, dan tempat tinggal. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupan. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan terhadap rumah, diperlukan suatu penyediaan perumahan yang disediakan baik oleh pemerintah maupun swasta.

Perumahan tersebut diklasifikasikan menurut tipe dari rumah dengan memperhatikan tingkat keterjangkauan daya beli masyarakat Indonesia.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 1 Nomor 2 yang berbunyi perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2020-2024, strategi pembangunan infrastruktur mencakup infrastruktur pelayanan dasar diantaranya akses perumahan dan permukiman layak, aman dan terjangkau, akses air tanah dan air minum, serta sanitasi layak dan aman. RPJMN 2020-2024 menargetkan pada tahun 2024, 70% rumah tangga menempati hunian layak dengan seluruh hunian memiliki air minum layak dan 90% hunian memiliki akses sanitasi layak.

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, perumahan merupakan salah satu bidang yang menjadi tanggung jawab pemerintah provinsi dan pemerintah kota maupun pemerintah kabupaten. Dalam rangka menyelenggarakan tanggung jawab tersebut, pemerintah daerah tentunya harus berperan aktif membantu pemenuhan bagi masyarakat baik dari segi *supply* maupun *demand*. Maka pemerintah mengeluarkan kebijakan yaitu program satu juta rumah untuk masyarakat Indonesia. Program ini menyasar masyarakat berpenghasilan rendah dengan presentase 70% dari target satu juta unit setiap tahun atau sekitar 700.000 unit, sedangkan rumah non subsidi atau rumah komersial untuk non MBR sebesar 30% dari target pembangunan yakni 300.000 unit (Kemenkeu, 2015).

Secara nasional, berdasarkan data BPS, kebutuhan rumah tiap tahunnya sebesar 800 ribu unit, sementara kemampuan pengembang dan pemerintah

dalam menyediakan rumah hanya sebanyak 400 ribu unit. Kabupaten Kolaka juga tak luput dari persoalan ini dimana setiap tahunnya permintaan rumah terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga. Ariyanti dan Kusumah (2018) yang menyatakan bahwa jumlah penduduk berhubungan dan berpengaruh terhadap permintaan perumahan. Menurut Pertumbuhan penduduk mungkin saja merupakan peluang, namun tantangan yang hadir ialah memastikan kebutuhan mereka dapat terpenuhi. Berdasarkan data United Nations Human Settlement Programme (2011), saat ini diperkirakan lebih dari satu milyar manusia tinggal di daerah kumuh dan diperkirakan antara tahun 2010 sampai dengan 2050, kebutuhan untuk rumah di daerah perkotaan wilayah Asia akan melampaui lebih dari 20.000 unit rumah per hari. Sementara itu, untuk di Indonesia sampai dengan tahun 2020 diperkirakan rata-rata kebutuhan rumah mencapai 1,2 juta unit rumah per tahun.

Masih dalam kajian UN Habitat (2011), masifnya kebutuhan akan rumah tersebut tidak selalu diikuti dengan daya beli masyarakat untuk memiliki rumah. Alternatif yang tersedia bagi masyarakat yang tidak mampu untuk memiliki rumah antara lain tinggal berdesakan dengan anggota keluarga yang lain di rumah keluarga besar, menumpang di rumah teman, menyewa sebuah kamar, mencari rumah murah di lokasi yang jauh dari tempat kerja, membangun rumah sendiri secara bertahap atau bahkan tinggal di perkampungan kumuh atau di kolong jembatan. Hasil penelitian yang dilakukan Mulyo Budi. S (2009) menunjukkan bahwa pendapatan konsumen berpengaruh positif terhadap permintaan rumah di Kota Semarang. Hal ini mendorong penulis untuk menelusuri lebih jauh bagaimana pengaruh pendapatan masyarakat dalam hal ini PDRB terhadap permintaan dan penawaran rumah.

*Backlog* perumahan terjadi dikarenakan adanya ketimpangan antara ketersediaan rumah dengan jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat. Dengan kata lain, terdapat *gap* antara *supply dan demand*. Dibutuhkan peran pemerintah dalam bentuk bantuan pembiayaan serta pembangunan infrastruktur untuk mendorong permintaan perumahan serta menarik minat para pengembang untuk membangun perumahan. Eckert (1990) menyebutkan bahwa di antara faktor yang sangat penting dan mempengaruhi permintaan pasar perumahan ialah faktor pemerintahan termasuk di dalamnya pelayanan pemerintahan kota. Andrew Golland (1998) di dalam bukunya menyebutkan bahwa salah satu aspek utama yang perlu dipertimbangkan dalam penyediaan rumah ialah penyediaan infrastruktur (*Infrastructure Provision*). Penyediaan infrastruktur seperti akses jalan, irigasi, sanitasi yang layak sangat ditentukan oleh pengeluaran pemerintah di bidang perumahan. Berdasarkan data badan keuangan daerah, pengeluaran pemerintah daerah kolaka mengalami kenaikan, namun pada realitanya pemenuhan kebutuhan rumah di kabupaten Kolaka masih jauh dari target. Hal ini yang mendorong penulis untuk meneliti lebih jauh bagaimana pengaruh pengeluaran pemerintah terhadap permintaan dan penawaran rumah.

**Gambar 1.1 Data *Backlog* Rumah Tahun 2010-2020 Kabupaten Kolaka (unit)**

Tahun	Data <i>Backlog</i>	Bantuan <i>Backlog</i>	Sisa <i>Backlog</i>
2015	22.925	0	22.925
2016	22.925	1.845	21.080
2017	21.080	2.080	19.000
2018	16.152	2.848	16.152
2019	13.948	2.204	13.948
2020	0	2.120	11.828

Sumber Data: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab.Kolaka

Pada webinar bertajuk Sinergi untuk percepatan Pemulihan Sektor Perumahan, Juli 2020, wakil menteri keuangan Suahasil Nazara menyampaikan bahwa sektor properti dengan *multiplier effect* lebih dari 170 sub sektor industri padat masih menjadi salah satu penggerak perekonomian nasional bahkan pada masa pandemic COVID-19. Menurut laporan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang merupakan mitra pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat, pihaknya makin gencar menggenjot penyaluran kredit di sektor perumahan dimasa pandemi COVID-19 dengan segala tantangan yang menimpa perekonomian Indonesia. Sektor properti pada kuartal II 2020 masih menyumbang pertumbuhan positif terhadap PDB Indonesia yakni 2.30%. Direktur Konsumer PT Bank CIMB Niaga TBK mengungkapkan bahwa pertumbuhan KPR mereka masih tumbuh 7,5% sampai akhir tahun 2020. Olehnya itu, penulis mengajukan proposal penelitian yang berjudul “**Analisis Determinan Permintaan dan Penawaran Perumahan dalam di Kabupaten Kolaka**”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan sebelumnya, maka penulis akan berfokus untuk meneliti beberapa hal berikut:

- a. Apakah jumlah penduduk berpengaruh terhadap permintaan perumahan di Kabupaten Kolaka?
- b. Apakah Pendapatan Regional Domestik Bruto perkapita berpengaruh terhadap permintaan perumahan di Kabupaten Kolaka?
- c. Apakah pengeluaran pemerintah berpengaruh terhadap permintaan perumahan di Kabupaten Kolaka?

- d. Apakah jumlah penduduk berpengaruh terhadap penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka?
- e. Apakah Pendapatan Regional Domestik Bruto berpengaruh terhadap penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka?
- f. Apakah pengeluaran pemerintah berpengaruh terhadap penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pengaruh jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan di Kabupaten Kolaka
- b. Untuk mengetahui pengaruh Pendapatan Regional Domestik Bruto perkapita terhadap permintaan perumahan di Kabupaten Kolaka
- c. Untuk mengetahui pengaruh pengeluaran pemerintah terhadap permintaan perumahan di Kabupaten Kolaka
- d. Untuk mengetahui pengaruh jumlah penduduk terhadap penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka
- e. Untuk mengetahui pengaruh Pendapatan Regional Domestik Bruto terhadap penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka
- f. Untuk mengetahui pengaruh pengeluaran pemerintah terhadap penawaran perumahan

### **1.4 Manfaat Penelitian**

- a. Bagi para akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur ilmiah terkait determinan permintaan dan penawaran perumahan agar dikembangkan lebih jauh dalam penelitian-penelitian yang akan datang.

- b. Bagi pemerintah daerah, penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan dalam upaya menyusun kebijakan yang dapat mendorong permintaan dan penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka.
- c. Bagi pihak swasta, penelitian ini diharapkan menjadi referensi dalam mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pasar perumahan di Kabupaten Kolaka sehingga para pengembang dapat mengoptimalkan penyediaan perumahan.
- d. Bagi perbankan dan masyarakat umum, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan terkait perumahan sehingga dapat bekerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dalam mengentaskan angka *backlog* perumahan sebagai upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teoritis**

##### **2.1.1 Pembangunan Ekonomi**

Menurut Todaro (1997), pembangunan ekonomi merupakan bagian dari pembangunan. Sedangkan pembangunan itu sendiri dapat diartikan sebagai suatu proses multi dimensional yang melibatkan perubahan-perubahan besar dalam struktur sosial, sikap-sikap mental yang sudah terbiasa, dan lembaga- lembaga nasional termasuk pula percepatan pertumbuhan ekonomi, pengurangan atau pemberantasan kemiskinan yang absolut. Menurut Adisasmita (2005), pembangunan merupakan sebuah proses yang dinamis untuk mencapai kesejahteraan masyarakat pada tingkat yang lebih tinggi dan serba sejahtera.

##### **2.1.2 Permintaan Perumahan**

Menurut Sadono Sukirno (2005), permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga tertentu selama periode waktu tertentu. Menurut Turner (1991), permintaan akan suatu barang dipasar akan terjadi apabila konsumen mempunyai keinginan (*willing*) dan kemampuan (*ability*) untuk membeli, pada tahap konsumen hanya memiliki keinginan atau kemampuan saja maka permintaan suatu barang belum terjadi, kedua syarat *willing* dan *ability* harus ada untuk terjadinya permintaan. Lebih lanjut Turner mengatakan kendala yang membatasi terjadinya permintaan yaitu daya beli yang rendah atau harga barang dan jasa yang mahal. Terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan pertimbangan skala prioritas dalam menentukan kebutuhan permintaan perumahan. Pertama meletakkan pertimbangan pada faktor lokasi, yaitu rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja.

Prioritas kedua pada faktor kejelasan status kepemilikan lahan dan rumah. Prioritas ketiga pada faktor bentuk dan kualitas bangunan.

Menurut Suryawati (2005), faktor yang memengaruhi permintaan terhadap suatu barang atau jasa terdiri atas faktor harga (*price*) dan faktor selain harga (*non price*) yakni pendapatan, jumlah konsumen di pasar, selera atau preferensi konsumen. Firdaos (1997) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut:

1. Lokasi

Semakin strategis letak perumahan tersebut, maka masyarakat akan semakin tertarik untuk membeli rumah sehingga permintaan rumah meningkat. Faktor-faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan juga menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah yang dikehendakinya, seperti jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum.

2. Pertambahan penduduk

Karena setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar, maka pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah.

3. Pendapatan Konsumen

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat, maka kecenderungan untuk memiliki rumah juga akan meningkat.

4. Kemudahan Mendapatkan Pinjaman

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Pasar properti membutuhkan dana besar, hal ini menyebabkan konsumen sangat bergantung pada kemudahan pendanaan seperti adanya fasilitas kredit, penurunan tingkat suku bunga, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Jika hal tersebut tersedia, maka permintaan rumah akan bertambah. Sebaliknya jika syarat

mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

#### 5. Fasilitas dan Sarana Umum

Fasilitas yang dimaksud meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, tempat ibadah, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

#### 6. Harga Pasar Rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang, maka permintaan akan menurun. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

#### 7. Peraturan perundang-undangan

Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang memengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

Menurut Bianco, dikutip oleh Wulandari (2017), krisis yang terjadi di Amerika Serikat disebabkan karena kenaikan permintaan dan spekulasi masyarakat akan properti, hingga pada saat mencapai klimaksnya harga properti jatuh pada tahun 2008 (*bubble property*).

### **2.1.3 Penawaran Perumahan**

Menurut Sukirno (2002), hukum penawaran menyatakan bahwa semakin tinggi harga suatu barang, maka semakin banyak jumlah barang tersebut akan

ditawarkan oleh produsen. Sebaliknya, semakin rendah harga barang, maka semakin sedikit jumlah barang tersebut yang ditawarkan.

Secara umum, jumlah barang yang ditawarkan tergantung dari banyaknya barang yang dapat dihasilkan oleh suatu unit produksi. Untuk itu, perlu dipertimbangkan juga peranan faktor-faktor produksi terhadap banyaknya output yang dihasilkan. Semakin banyak output yang dihasilkan maka semakin banyak pula jumlah barang yang ditawarkan. Dalam teori penawaran, keinginan para penjual dalam menawarkan barang pada berbagai tingkat harga ditentukan oleh beberapa faktor, yakni harga barang itu sendiri; harga barang-barang lain; biaya produksi; tujuan-tujuan operasi perusahaan tersebut; tingkat teknologi yang digunakan. Menurut Rahardja (2008), beberapa faktor yang dapat mempengaruhi penawaran suatu barang antara lain ialah harga barang itu sendiri, harga barang lain yang terkait, harga faktor produksi, biaya produksi, jumlah produsen, tujuan perusahaan, kebijakan pemerintah.

Menurut Yudhohusodo (1991), faktor - faktor yang memengaruhi penyediaan perumahan di perkotaan terdiri dari laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, tingkat penghasilan dan daya beli masyarakat serta ketersediaan lahan. Selain itu pembangunan perumahan juga dipengaruhi oleh pembiayaan, kemampuan lembaga – lembaga keuangan serta kondisi – kondisi yang ditetapkan dalam menyediakan dana untuk pembangunan perumahan. Hal lain yang memengaruhi penawaran rumah adalah konstruksi/biaya pembangunan yang dikeluarkan developer untuk membangun sebuah rumah/perumahan biaya pembangunan merupakan faktor makroekonomi yang memengaruhi harga rumah/perumahan dari sisi penawaran. Biaya konstruksi/pembangunan tersebut mencakup upah tenaga kerja konstruksi dan bahan baku konstruksi.

#### 2.1.4 *Backlog* Perumahan

Menurut Kementerian Keuangan (2015), secara umum *backlog* perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Dengan pengertian ini, *backlog* perumahan adalah kuantitas rumah yang belum/tidak tertangani. *Backlog* Perumahan dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga atau kepala keluarga. *Backlog* rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. *Backlog* rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kepenghunian maupun dari sisi kepemilikan.

Dalam Laporan Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Kolaka (2019), permasalahan utama terjadinya *backlog* perumahan karena tingkat keterjangkauan (*affordability*) masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) masih rendah baik membeli rumah dari pengembang maupun membangun rumah secara swadaya maupun meningkatkan kualitas rumah yang tidak layak huni. Permasalahan lainnya sebagai berikut:

1. Bertambahnya jumlah keluarga baru yang belum memiliki rumah
2. Realisasi pembangunan perumahan selalu di bawah target
3. Ketersediaan dana (*availability*) dimana pola/skema pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah belum memadai.
4. Akses (*accessibility*) masyarakat berpenghasilan rendah ke sumber pembiayaan perumahan (Lembaga keuangan) untuk mendapatkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) masih terbatas.
5. Terbatasnya lahan murah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) khususnya di wilayah perkotaan.

6. Meningkatnya tren urbanisasi yang memberi dampak pada tingginya permintaan akan terbatas rumah yang layak dan terjangkau di kawasan perkotaan.

*Backlog* bukanlah hal baru di dalam perumahan, dimana *backlog* sudah terjadi sejak dahulu. Ketidakmampuan pemerintah dalam menyediakan perumahan merupakan suatu faktor terjadinya *backlog* selain itu *backlog* juga tidak lepas dengan pertumbuhan penduduk dimana sering kali pertumbuhan penduduk justru lebih besar dibanding dengan ketersediaan pendukung untuk penduduk tersebut yang dalam hal ini adalah perumahan. Hasil proyeksi menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia selama dua puluh lima tahun mendatang terus meningkat yaitu dari 205 juta pada tahun 2000 menjadi 273,2 juta pada tahun 2025.

Pertumbuhan yang terus melaju di Indonesia tidak terlepas dari dampak yang akan terjadi setelahnya, dimana dampak ini tidak hanya sebatas kepada ledakan penduduk tetapi juga kebutuhan akan hidup mereka yaitu perumahan. Sebagaimana pasal 5 ayat 1 UU RI No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman mengatakan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang tidak memiliki rumah. Langkah yang pernah dilakukan pemerintah dalam mengurangi jumlah *backlog* yang begitu banyak ini dimulai dengan pembangunan proyek RS (Rumah Sederhana), RSS (Rumah Sangat Sederhana), dan sekarang berubah menjadi RSH (Rumah Sederhana Sehat). Pembangunan perumahan ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah namun hal ini belum mampu menutupi angka *backlog* tersebut.

Faktor penyebab ini tidak bisa tertutup adalah harga jual yang terlalu tinggi sehingga masyarakat berpenghasilan rendah sulit untuk membelinya, selain itu

masyarakat berpenghasilan rendah semakin sulit untuk mencicil KPR. Sebagai contoh, untuk mendapatkan pinjaman dari bank seseorang harus mempunyai sebuah syarat sebelum KPR bisa diberikan. Kelengkapan berupa slip gaji menjadi kendala utama dalam mendapatkan pinjaman KPR. Slip gaji biasanya hanya dimiliki oleh pegawai tetap dan mempunyai kerjaan tetap sedangkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah kebanyakan dari mereka bekerja serabutan dan tidak mempunyai suatu gaji yang tetap sehingga kredit untuk rumah tidak bisa didapatkan oleh mereka.

Selain itu harga yang ditawarkan terkadang tidak sesuai dengan daya beli masyarakat. Ini seharusnya yang dilihat oleh pemerintah dimana walaupun pemerintah menyediakan 25% perumahan dari angka yang dibutuhkan namun ketika perumahan yang akan dijual itu harganya tidak sesuai dengan daya beli dan kemudahan masyarakat untuk mengakses pinjaman-pinjaman untuk membeli perumahan maka 25% perumahan yang dihasilkan oleh pemerintah hanya akan dibeli oleh orang-orang yang mempunyai modal berlebih untuk investasi bukan untuk mengurangi jumlah *backlog* khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **2.1.5 Jumlah Penduduk**

Menurut Badan Pusat Statistik, penduduk adalah semua orang yang berdomisili di wilayah geografis Republik Indonesia selama 6 bulan atau lebih dan atau mereka yang berdomisili kurang dari 6 bulan tetapi bertujuan untuk menetap. Pada pelaksanaan SP2020, terdapat pembaharuan konsep penduduk, yakni penduduk adalah semua orang yang berdomisili di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia selama 1 tahun atau lebih atau mereka yang berdomisili kurang dari 1 tahun tetapi bertujuan untuk menetap.

Menurut Undang-undang Nomor 52 Tahun 2009 tentang perkembangan kependudukan dan pembangunan keluarga, pertumbuhan penduduk adalah angka kelahiran dan penurunan angka kematian dan mobilitas penduduk.

Pertumbuhan penduduk adalah kondisi yang berhubungan dengan perubahan keadaan kependudukan yang dapat berpengaruh dan dipengaruhi oleh keberhasilan pembangunan berkelanjutan.

Faktor-faktor pertumbuhan penduduk di antaranya ialah:

- a. Kelahiran (fertilitas). Tingkat penambahan penduduk melalui kelahiran bayi disuatu wilayah pada suatu priode tertentu.
- b. Kematian (mortalitas). Pengurangan penduduk melalui kematian disuatu wilayah pada suatu priode tertentu.
- c. Perpindahan penduduk (migrasi). Pindahnya penduduk dari satu tempat ketempat lain dan tidak terpengaruh oleh wilayah. Migrasi ada 2 (dua) yaitu permanen dan non permanen.

Permasalahan pembangunan perumahan di perkotaan menjadi lebih kompleks dengan adanya kendala semakin terbatasnya lahan, pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, kegiatan ekonomi yang beragam dan kebutuhan ketersediaan sarana dan prasarana. Di sisi lain, sudah merupakan tugas dan kewajiban pemerintah untuk dapat menyediakan rumah yang layak dan terjangkau untuk setiap penduduk.

Berdasarkan laporan UNFPA (2007), pertumbuhan penduduk kota telah memunculkan permasalahan tersendiri bagi daerah tersebut. Salah satu di antaranya adalah pengadaan sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan dasar penduduk, seperti perumahan, air bersih, fasilitas pendidikan, dan kesehatan. Sampai saat ini, salah satu fokus perhatian yang terkait dengan tingginya pertumbuhan penduduk perkotaan adalah seputar upaya penyediaan tempat tinggal dan perbaikan kondisi kehidupan penduduk.

## **2.1.6 Pendapatan Regional Domestik Bruto (PDRB) dan PDRB Perkapita**

### **a. Pendapatan Regional Domestik Bruto (PDRB)**

Menurut Bank Indonesia (2014), PDRB merupakan salah satu indikator penting dalam pertumbuhan ekonomi di suatu wilayah tertentu dan dalam suatu periode tertentu (setahun) yang dihasilkan oleh seluruh kegiatan ekonomi dalam suatu negara atau suatu daerah, ada dua cara dalam penyajian PDRB, yaitu atas dasar harga berlaku dan atas dasar harga konstan. Menurut BPS (2010), PDRB merupakan jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu daerah tertentu atau merupakan jumlah nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi dalam suatu wilayah.

1. PDRB atas dasar harga berlaku menunjukkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun berjalan dan digunakan untuk mengetahui kemampuan sumber daya ekonomi dan struktur daerah ekonomi suatu daerah.
2. PDRB atas dasar harga konstan menunjukkan nilai tambah barang dan jasa tersebut dapat dihitung menggunakan harga barang yang berlaku pada satu tahun tertentu sebagai tahun dasar dan digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi secara riil dari tahun ke tahun.

Menurut Haryanto (2014), Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan salah satu indikator makro ekonomi yang pada umumnya digunakan untuk mengukur kinerja ekonomi di suatu negara. Sedangkan untuk tingkat wilayah, baik di tingkat wilayah provinsi maupun kabupaten atau kota digunakan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB merupakan bagian dari PDB, sehingga perubahan PDRB yang terjadi di tingkat regional akan berpengaruh terhadap PDB atau sebaliknya. Menurut Badan Pusat Statistik, untuk menghitung angka-angka PDRB ada tiga pendekatan yang dapat digunakan yaitu pendekatan produksi, pendekatan pendapatan dan pendekatan pengeluaran:

1. Pendekatan Produksi, PDRB adalah jumlah nilai tambah atas barang dan jasa yang dihasilkan oleh berbagai unit produksi di wilayah suatu daerah dalam jangka waktu tertentu (biasanya satu tahun).
2. Pendekatan Pendapatan, PDRB merupakan jumlah balas jasa yang diterima oleh faktor-faktor produksi yang ikut serta dalam proses produksi di suatu daerah dalam jangka waktu tertentu (biasanya satu tahun).
3. Pendekatan Pengeluaran, PDRB adalah semua komponen permintaan akhir yang terdiri dari: (1) pengeluaran konsumsi rumahtangga dan lembaga swasta nirlaba, (2) konsumsi pemerintah, (3) pembentukan modal tetap domestik bruto, (4) perubahan stok dan (5) ekspor neto (ekspor neto merupakan ekspor dikurangi impor).

#### **b. PDRB Perkapita**

Reksoprayitno (2004) mendefinisikan bahwa pendapatan dapat diartikan sebagai total penerimaan yang diperoleh pada periode waktu tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa pendapatan juga didefinisikan sebagai banyaknya jumlah penerimaan yang didapatkan atau dihasilkan oleh seseorang pada periode waktu tertentu.

Menurut Kusumosuwidho (1990), hubungan antara pendapatan dengan jumlah barang yang diminta adalah positif. Pendapatan masyarakat mencerminkan daya beli masyarakat. Tinggi dan rendahnya pendapatan masyarakat akan mempengaruhi kualitas maupun kuantitas permintaan. Bila pendapatan seseorang meningkat maka permintaan terhadap suatu barang juga akan meningkat. Penelitian yang dilakukan oleh Kenny (1998) menganalisis pasar perumahan dan makroekonomi di Irlandia menunjukkan bahwa kenaikan pendapatan menyebabkan permintaan rumah menjadi meningkat. Meski begitu, teori ini bersifat *ceteris paribus*. Menurut Tarigan (2005), PDRB perkapita

menggambarkan kenaikan dan penurunan tingkat pendapatan masyarakat di suatu daerah.

### **2.1.7 Pengeluaran Pemerintah**

Menurut Mangkoesobroto (2002), Pengeluaran pemerintah mencerminkan kebijakan pemerintah. Apabila pemerintah telah menetapkan suatu kebijakan untuk membeli barang dan jasa, pengeluaran pemerintah mencerminkan biaya yang harus dikeluarkan oleh pemerintah untuk melaksanakan kebijakan tersebut. Teori mengenai pengeluaran pemerintah juga dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian yaitu teori makro dan teori mikro.

Boediono (1998) menjelaskan bahwa dalam teori ekonomi makro, pengeluaran pemerintah terdiri dari tiga pos utama yang dapat digolongkan menjadi; pengeluaran pemerintah untuk pembelian barang dan jasa; pengeluaran pemerintah untuk gaji pegawai; pengeluaran pemerintah untuk transfer payment. Transfer payment bukan pembelian barang atau jasa oleh pemerintah di pasar barang melainkan mencatat pembayaran atau pemberian langsung kepada warganya yang meliputi misalnya pembayaran subsidi atau bantuan langsung kepada berbagai golongan masyarakat, pembayaran pensiun, pembayaran bunga untuk pinjaman pemerintah kepada masyarakat. Secara ekonomis transfer payment mempunyai status dan pengaruh yang sama dengan pos gaji pegawai meskipun secara administrasi keduanya berbeda.

Menurut Mangkoesobroto (1993), teori mikro pengeluaran pemerintah bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menimbulkan permintaan akan barang publik dan faktor-faktor yang mempengaruhi tersedianya barang publik. Interaksi antara permintaan dan penawaran barang publik menentukan jumlah barang publik yang akan disediakan melalui anggaran belanja. Jumlah barang publik yang akan disediakan tersebut selanjutnya akan menimbulkan permintaan barang lain. Sebagai contoh, misalnya pemerintah menetapkan akan membuat

pelabuhan udara baru. Pelaksanaan pembuatan pelabuhan udara tersebut menimbulkan permintaan barang lain yang dihasilkan sektor swasta, seperti semen, baja, alat-alat pengangkutan, dan sebagainya.

Sesuai undang-undang nomor 39 tahun 1999 mengenai HAM pada pasal 40 yang menyatakan setiap orang berhak untuk mendapatkan dan bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Berangkat dari landasan Undang-undang tersebut, presiden Joko Widodo mencanangkan program pembangunan sejuta rumah pada bulan april 2015 dimana program ini sesuai dengan pelaporan dari Dirjen penyediaan rumah kementerian PUPR yang menyatakan bahwa program sejuta rumah sepanjang tahun 2015 telah terealisasi mencapai 667.668 unit rumah. Dukungan yang diberikan pemerintah melalui regulasi serta sinkronisasi dengan pemerintah daerah selain dengan mengeluarkan anggaran sebesar 5,6 T pada tahun 2015.

Program pemerintah ini mengalami peningkatan pembangunan yang memiliki nilai positif bagi MBR. Pemerintah juga menyebutkan bahwa sektor perumahan menjadi bidang prioritas pemerintah dikarenakan sektor perumahan memiliki *multiplier effect* tinggi bagi sektor lainnya oleh karena itu pemerintah memberikan perhatian dalam bentuk mengucurkan alokasi anggaran APBN 33,1 T untuk tahun 2021. Anggaran tersebut digunakan untuk pembiayaan perumahan berbasis tabungan serta belanja anggaran APBN melalui bantuan perumahan swadaya, rumah susun, rumah khusus, rumah umum, rumah sederhana, subsidi uang muka sebesar 4 juta rumah, subsidi selisih bunga untuk MBR. Dalam pengucuran dana tersebut kepada pemerintah daerah maka pemerintah pusat menggunakan APBN dengan instrument transfer kedaerah dalam bentuk DAK Fisik untuk pembangunan rumah secara swadaya anggaran APBN juga memberikan dana bergulir fasilitas likuiditas.

Menurut Pratiwi (2010), pemenuhan kebutuhan perumahan oleh pemerintah tidak hanya harus memenuhi standar kelayakan tapi juga standar

keterjangkauan. Untuk mencapai standar pelayanan minimum perumahan yang layak huni dan terjangkau maka diperlukan suatu indikator yang dapat memberikan gambaran tentang kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah.

Lisnawati (2015) mempertegas bahwa peran Negara dibutuhkan dalam menjamin pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh Rakyat Indonesia. Salah satu penyebab tingginya angka *backlog* perumahan ini disebabkan rendahnya pembiayaan sektor perumahan dari pemerintah maupun swasta. Solusi dalam mengatasi *backlog* antara lain adalah peningkatan alokasi anggaran pemerintah untuk sector perumahan dan perlunya skema-skema pembiayaan yang tepat. Yudohusodo (1991) juga menyatakan bahwa permasalahan pokok perumahan adalah lahan, prasarana lingkungan, pembiayaan, teknologi, bahan bangunan dan jasa konstruksi, kelembagaan, dan peran serta masyarakat serta regulasi setempat.

Dalam Jurnal Pengembangan Kota (2018) dikatakan bahwa demi menjembatani kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan rumah layak huni, maka pemerintah melalui Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah mengamanatkan bahwa perumahan merupakan salah satu bidang yang menjadi urusan wajib pemerintahan provinsi dan pemerintahan kota/kabupaten. Dalam rangka menyelenggarakan urusan wajib tersebut, pemerintah daerah tentunya harus berperan aktif membantu pemenuhan perumahan bagi masyarakatnya baik dari sisi *supply* maupun demand. Peran aktif Pemda dari sisi *supply* antara lain dapat berupa (1) pemberian kemudahan dalam perizinan; (2) penyediaan PSU; (3) perintisan (penyediaan) *land banking*; dan (4) penetapan zonasi untuk rumah sejahtera.

## **2.2 Hubungan Antar Variabel**

### **2.2.1 Hubungan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan perumahan**

Pertumbuhan jumlah penduduk di sebuah wilayah akan mendorong meningkatnya jumlah rumah tangga, hal tersebut menjadi penyebab meningkatnya kebutuhan rumah. Pertumbuhan penduduk terjadi baik secara alami maupun non alami melalui migrasi. Wahyu Hamidi dan Muh. Hasbi (2010) meneliti terkait pengaruh migrasi terhadap permintaan rumah di Kota Pekanbaru dan hasilnya menunjukkan bahwa migrasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah. Laporan Kemenkeu (2015) menyatakan bahwa salah satu faktor yang menyebabkan backlog adalah meningkatnya jumlah rumah tangga yang mencerminkan meningkatnya kebutuhan rumah.

### **2.2.2 Hubungan PDRB perkapita terhadap Permintaan Perumahan**

Menurut Tarigan (2005), PDRB perkapita menggambarkan kenaikan dan penurunan tingkat pendapatan masyarakat di suatu daerah. Pendapatan masyarakat mencerminkan daya beli masyarakat. Tinggi dan rendahnya pendapatan masyarakat akan mempengaruhi kualitas maupun kuantitas permintaan. Bila pendapatan seseorang meningkat maka permintaan terhadap suatu barang juga akan meningkat. Selaras dengan perkataan Kusumosuwidho (1990) bahwa hubungan antara pendapatan dengan jumlah barang yang diminta adalah positif. Penelitian yang dilakukan oleh Kenny (1998) menganalisis pasar perumahan dan makroekonomi di Irlandia menunjukkan bahwa kenaikan pendapatan menyebabkan permintaan rumah menjadi meningkat. Meski begitu, teori ini bersifat *ceteris paribus*.

Menurut hasil Survei Properti Residensial - Bank Indonesia, hanya dalam kurun waktu 7 tahun, harga rumah tipe kecil dan menengah berturut-turut naik sebesar 62 dan 46 persen. Pada saat yang sama, tingkat pendapatan masyarakat tidak mengalami peningkatan yang cukup berarti. Badan Pusat Statistik (BPS)

mencatat rata-rata upah minimum provinsi (UMP) pada 2012 sebesar Rp 1,1 juta. Kemudian pada 2017, rata-rata UMP naik menjadi Rp 2,1 juta atau kenaikan UMP pada 2012-2017 rata-rata hanya sebesar 14,1 persen. Jika kita bandingkan dengan kenaikan harga rumah tipe kecil dan menengah yang naiknya masing-masing sebesar 62 dan 46 persen. Dengan kata lain, harga rumah saat ini sudah jauh di atas daya beli masyarakat. Hal itu mengindikasikan bahwa kenaikan tingkat pendapatan masyarakat jelas tidak mampu mengejar kenaikan harga perumahan. Menurut Yusminar (2002), keterjangkauan terhadap perumahan dipengaruhi oleh tingkat pendapatan keluarga, harga rumah yang ditawarkan, dan harga lainnya yang memengaruhi. Biasanya pengeluaran masyarakat untuk perumahan berkisar antara 15-20 persen dari pendapatan yang dimiliki, hampir sama dengan pengeluaran untuk kebutuhan pangan. Meskipun harga rumah tidak mengalami peningkatan yang besar, masyarakat dengan pendapatan yang rendah akan kesulitan dalam membeli rumah, alhasil angka *backlog* kepemilikan rumah masih saja tinggi.

### **2.2.3 Hubungan Pengeluaran Pemerintah terhadap Permintaan Perumahan**

Pengeluaran pemerintah dapat mempengaruhi jumlah permintaan terhadap suatu barang. Firdaus (1997) mengatakan bahwa salah satu faktor yang memengaruhi permintaan rumah adalah lokasi beserta sarana dan prasarana yang ada. Apabila pemerintah mampu menyediakan sarana prasarana yang akan memudahkan akses masyarakat terhadap air bersih serta lingkungan perumahan yang sehat, maka masyarakat akan semakin tertarik untuk membeli perumahan. Selain itu, faktor lokasi perumahan yang kurang strategis dan jauh dari tempat bekerja dapat diatasi dengan kebijakan penyediaan Bank Tanah untuk perumahan.

#### **2.2.4 Hubungan Jumlah Penduduk terhadap Penawaran Perumahan**

Jumlah rumah tangga di suatu wilayah setiap tahun mengalami pertumbuhan, dengan data yang tersedia pertumbuhan rumah tangga dapat diproyeksikan untuk beberapa tahun ke depan. Namun, jumlah rumah yang tersedia sangat dipengaruhi dengan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan, yang sangat menentukan seberapa banyak rumah yang dapat dibangun baik oleh pemerintah maupun sektor swasta (pengembang). Apabila intervensi pemerintah melalui kebijakan bidang perumahan tidak dapat mengimbangi laju pertumbuhan rumah tangga di sebuah daerah, maka angka *backlog* perumahan semakin bertambah setiap tahunnya.

#### **2.2.5 Hubungan PDRB terhadap Penawaran Perumahan**

Kenaikan PDRB di suatu daerah merupakan salah satu tolak ukur pertumbuhan ekonomi. Berkembangnya perekonomian suatu daerah dapat menarik para pelaku usaha termasuk para pengembang perumahan untuk berinvestasi di daerah tersebut. Menurut Todaro (2000), terdapat hubungan positif antara PDRB dengan investasi. Apabila terjadi peningkatan pendapatan, maka jumlah proyek investasi yang dilakukan masyarakat juga akan meningkat. Selanjutnya, Sukirno (2000) menyatakan bahwa terdapat prinsip akselerasi dalam teori Analisa investasi yang menyatakan bahwa tingkat investasi ditentukan oleh perubahan tingkat pendapatan nasional atau regional.

#### **2.2.6 Hubungan Pengeluaran Pemerintah terhadap Penawaran Perumahan**

Pengeluaran pemerintah dapat mendorong meningkatnya penawaran perumahan. Intervensi pemerintah dalam bentuk pembangunan infrastruktur berupa penyediaan air bersih, akses jalan ke lahan yang akan dijadikan perumahan akan mendorong optimisme para pengembang untuk membangun perumahan. Apabila pengeluaran pemerintah di bidang perumahan meningkat, maka ketersediaan rumah akan meningkat dan kebutuhan rumah dapat terpenuhi.

Menurut Rahardja (2008), salah satu faktor yang dapat mempengaruhi penawaran suatu barang ialah kebijakan pemerintah. Sebagaimana diketahui, pengeluaran pemerintah mencerminkan biaya yang harus dikeluarkan oleh pemerintah untuk melaksanakan suatu kebijakan.

### **2.3 Penelitian Terdahulu**

Wagura (2013) dalam penelitian yang berjudul "*Determinants of Housing Supply in Kenya*" menyebutkan bahwa pendapatan perkapita berpengaruh negatif terhadap penawaran rumah. Mwaura (2013) dalam penelitiannya yang berjudul "*Macroeconomics Determinants of Supply of Houses in Real Estates Industry in Kenya*". Penelitian ini menunjukkan bahwa harga dan pendapatan berpengaruh signifikan terhadap penawaran rumah.

Najib, Bado, dan Ma'ruf (2020) dalam jurnal ilmiahnya berjudul "*Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Himpunan Bank Milik Negara (HIMBARA)*". Dalam penelitian ini, terbukti bahwa Pendapatan Perkapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR), adapun pertumbuhan penduduk berpengaruh secara negatif terhadap permintaan KPR. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif dengan analisis regresi.

Dengah, Rumat dan Niode dalam Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi Volume 14 Nomor 3 Tahun 2018 yang berjudul "*Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Perumahan di Kota Manado tahun 2003-2012*". Penelitian ini menunjukkan bahwa Pendapatan Perkapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan, adapun jumlah penduduk tidak berpengaruh signifikan. Penelitian ini menggunakan model analisis regresi lineal berganda dengan data sekunder.

Nurlaela (2015) dalam penelitiannya yang berjudul "*Determinan Investasi pada Sektor Perumahan di Kota Makassar Periode 2002-2013*". Penelitian ini menunjukkan bahwa PDRB berpengaruh positif dan signifikan terhadap investasi

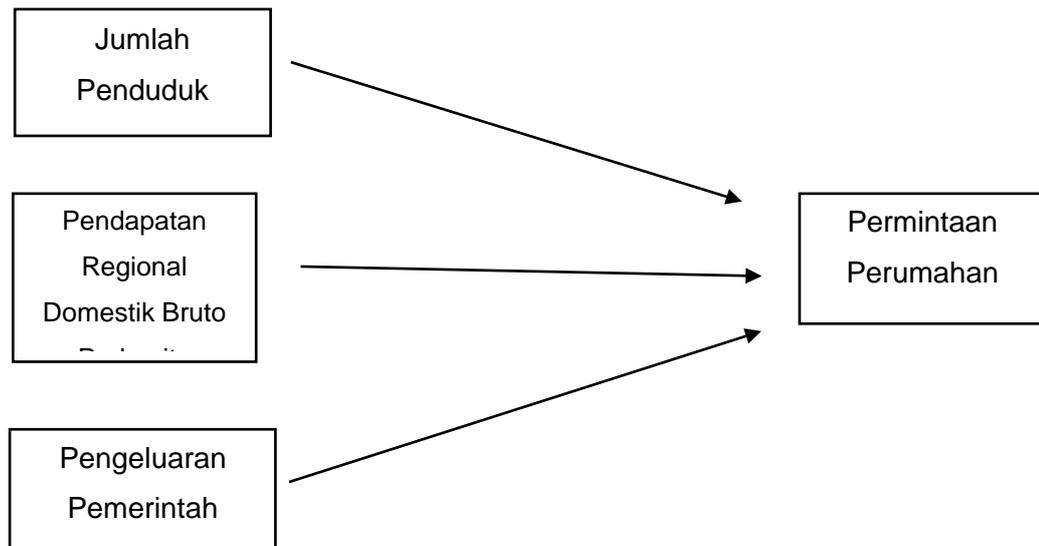
perumahan. Penelitian ini menggunakan model regresi berganda dengan menggunakan data sekunder.

Arjulita (2014) dalam jurnal yang berjudul "*Pengaruh Pertumbuhan Penduduk terhadap Permintaan Rumah di Kota Pekanbaru*". Penelitian ini menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan perumahan pada tahun 2001-2012 di Kota Pekanbaru. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan analisis regresi.

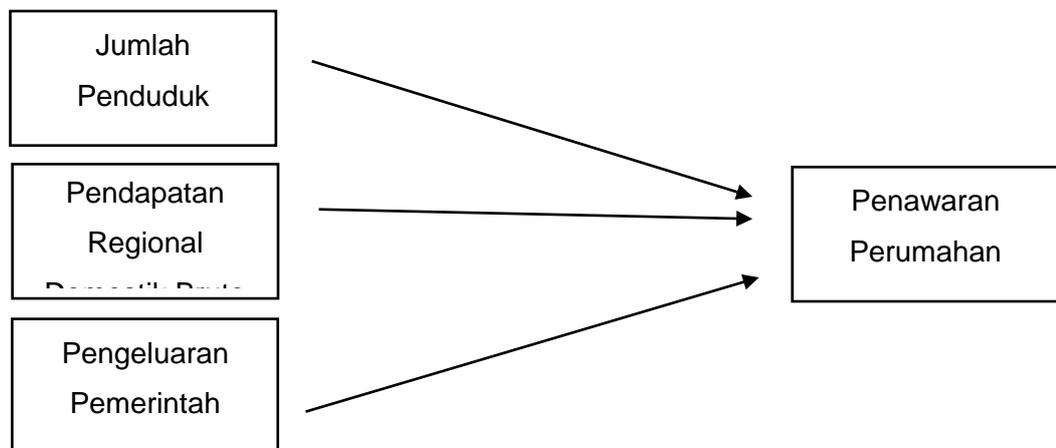
Budi (2009) dalam Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE) ISSN: 1412-3126 yang berjudul "*Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang*". Penelitian ini menunjukkan bahwa harga rumah, pendapatan konsumen, suku bunga kredit, biaya sewa rumah, dan lokasi perumahan memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan rumah sederhana.

Rahma (2010) melakukan penelitian tentang "*Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi ermintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang*". Berdasarkan hasil penelitian tersebut, dinyatakan bahwa pengaruh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan, dan harga substitusi terbukti signifikan terhadap permintaan Perumahan, hal ini ditunjukkan dengan besarnya angka koefisien adjusted determinasi yang tinggi yaitu 0,686 atau 68,6%.

## 2.4 Kerangka konseptual penelitian



**Gambar 2.1 Kerangka Pikir Model Permintaan Perumahan**



**Gambar 2. 2 Kerangka Pikir Model Penawaran Perumahan**

## **2.5 Hipotesis penelitian**

Berdasarkan dari tinjauan pustaka yang telah diuraikan diatas dan berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu maka hipotesa penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Jumlah penduduk berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan
2. PDRB perkapita berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan
3. Pengeluaran pemerintah berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan.
4. Jumlah penduduk berpengaruh positif terhadap penawaran perumahan
5. PDRB berpengaruh positif terhadap penawaran perumahan
6. Pengeluaran pemerintah berpengaruh positif terhadap penawaran perumahan.