



ISSN:
2655-6944

ELASTISITAS

<http://elastisitas.unram.ac.id>

Jurnal Ekonomi Pembangunan

Vol. 6, No. 1, Maret 2024

DETERMINAN PERMINTAAN PERUMAHAN DI KOTA MATARAM

Emi Salmah^{1*}, Iwan Harsono², Baiq Ismiwati³, Baiq Saripa Wijimulawiani⁴, Tuti Handayani⁵

^{1,2,3,4,5}Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mataram

Info Artikel

Kata Kunci:
Permintaan Perumahan,
Pendapatan, Jumlah
Penduduk, Inflasi

ABSTRAK

Tempat tinggal atau rumah menjadi kebutuhan yang diperlukan dalam menjalani kehidupan keseharian manusia. Kota Mataram sebagai ibu Kota Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) dan sebagai salah satu pusat pertumbuhan ekonomi, dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi dibandingkan dengan 10 kabupaten/kota lainnya di NTB. Pertumbuhan penduduk ini menyebabkan permintaan akan tempat tinggal/rumah sendiri atau hak milik sangat tinggi, tetapi disisi lain lahan semakin sempit dan mahal mengakibatkan harga rumah pun menjadi mahal dan ini sangat berdampak bagi masyarakat yang kurang beruntung dilihat dari pendapatan. Untuk memenuhi permintaan rumah dari masyarakat, mendorong para pengembang (developer) membangun perumahan dengan berbagai type / model yang disesuaikan dengan pendapatan dan keinginan masyarakat. Tujuan dari penelitian adalah untuk menganalisis bagaimana pengaruh jumlah penduduk, pendapatan perkapita dan inflasi terhadap permintaan perumahan di Kota Mataram. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari BPS Kota Mataram, BPS Provinsi NTB, Statistik Perumahan NTB dan sumber data lainnya yang relevan dengan penelitian ini. Data dianalisis menggunakan model regresi linier berganda dengan data panel dan memakai alat hitung Eviews 12. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hasil estimasi regresi linear berganda dengan metode OLS yang dilakukan, ditemukan bahwa terdapat dua variabel yang berpengaruh signifikan, yaitu variabel penduduk dan PDRB, sedangkan variabel inflasi berpengaruh tidak signifikan.

Keywords:
*Housing Demand, Income,
Population, Inflation*

ABSTRACT

Abstract in English must use Time New Roman font, 10 points, italic and single space. Abstract contains the resume of research and conclusion, with 150-250 words. A place to live or a house is a necessary necessity in living human daily life. Mataram City is the capital of West Nusa Tenggara (NTB) Province and is one of the centers of economic growth, with a high population growth rate compared to 10 other districts/cities in NTB. This population growth causes the demand for housing/own houses or property rights to be very high, but on the other hand, land is getting narrower and more expensive, resulting in house prices becoming expensive and this has a big impact on people who are less fortunate in terms of their income. To meet the demand for housing from the community, we encourage developers to build housing with various types/models that are tailored to the income and desires of the community. The aim of the research is to analyze the influence of population, per capita income and inflation on housing demand in Mataram City. This research uses secondary data obtained from BPS Mataram City, BPS NTB Province, NTB Housing Statistics and other data sources relevant to this research. The data were analyzed using a multiple linear regression model with panel data and using the Eviews 12 calculation tool. The results of the study showed that the results of the multiple linear regression using the OLS method were found to have two variables that had a significant effect, namely the population and GRDP variables, while the inflation variable had an effect not significant.

1. PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan manusia sangat beragam tetapi terdapat tiga kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan oleh manusia diantaranya kebutuhan terhadap sandang berupa pakaian; kebutuhan terhadap pangan yang berkaitan dengan makanan dan minuman; dan papan yang merupakan kebutuhan paling utama manusia berupa tempat tinggal. Diantara kebutuhan-kebutuhan pokok tersebut, kebutuhan yang paling sulit untuk terpenuhi yaitu kebutuhan terhadap papan yaitu tempat tinggal. Tidak seperti kebutuhan sandang dan pangan yang mudah didapatkan dikarenakan harga yang mudah dijangkau, kebutuhan terhadap papan (tempat tinggal) dapat dikatakan sulit untuk dipenuhi. Hal ini dikarenakan nilai atau harga dari rumah yang relatif semakin meningkat dari waktu ke waktu, hal tersebut disebabkan karena kondisi permintaan yang semakin meningkat akan tetapi ketersediaan barang dan lahan yang terbatas yang mengakibatkan tingginya harga rumah sehingga menyebabkan kebutuhan papan atau rumah sangat sulit untuk dipenuhi. (Awang Firdaus, 2007). Menurut Undang-Undang No. 1 tahun 2011 pasal 1 angka 24 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman menjelaskan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Sehingga pemerintah harus mengeluarkan kebijakan- kebijakan dan peraturan-peraturan yang dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan mereka terhadap rumah. Pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam ketentuan pasal 13, pasal 14, dan pasal 15 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman untuk melakukan dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dan juga ketentuan pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dikatakan bahwa Pemerintah Pusat wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Selain itu kebijakan pemerintah lainnya yang mengatur terkait pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dimuat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dimana kebijakan tersebut dibuat untuk mempermudah

proses pembangunan perumahan karena mengatur tentang penyederhanaan prosedur, percepatan proses perizinan, dan penurunan biaya perizinan serta pengadaan fasilitas perumahan. Sehingga para pengembang dapat membuat dan menjual rumah dengan harga yang lebih murah dan diharapkan peraturan ini juga dapat mendorong tercapainya target Program Pembangunan 1 (Satu) Juta Rumah.

Program Pembangunan Satu Juta Rumah merupakan sebuah solusi yang ditawarkan oleh pemerintah yang terbagi menjadi dua sisi, yaitu sisi permintaan (pembeli/masyarakat) dan juga penyediaan (developer). Dari sisi permintaan, terdapat beberapa program pemerintah yang memudahkan masyarakat sehingga harga rumah dapat dijangkau oleh masyarakat. Seperti yang dijelaskan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Perkim.id), salah satu program pemerintah yaitu pemberian bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang relatif rendah dengan tenor cicilan yang lebih lama. Selain itu pemerintah juga menyediakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dimana biaya uang muka yang perlu dibayarkan oleh masyarakat relatif murah. Pemerintah juga menyediakan program bantuan Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuang Uang Muka (SBUM).

Lalu dari sisi penyediaan, pemerintah selalu berupaya untuk lebih menyederhanakan perizinan agar pihak pengembang dapat melakukan pembangunan rumah dengan harga yang murah dan jumlah yang banyak, sehingga harga jual kepada masyarakat juga relative murah dan dapat mengurangi angka backlog perumahan nasional (PP Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016).

Dalam dunia properti, istilah backlog dapat diartikan sebagai kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Sedangkan menurut lembaga Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) backlog rumah merupakan salah satu indikator yang digunakan pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) yang berkaitan dengan bidang perumahan yang digunakan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Dalam menentukan jumlah backlog perumahan dapat dihitung dengan jumlah rumah tangga dikurangi dengan jumlah rumah tangga yang memiliki rumah, sehingga jumlah rumah tangga yang tidak memiliki rumah sama dengan jumlah backlog atau kebutuhan rumah, atau dengan kata lainnya jumlah permintaan akan rumah.

Teori permintaan menjelaskan bahwa permintaan akan barang ditentukan oleh harga barang tersebut (*ceteris paribus*) dimana faktor-faktor lain dianggap konstan. Faktor-faktor lain yang dianggap konstan diperkirakan turut mempengaruhi permintaan adalah jumlah penduduk, promosi, lokasi, dan harga barang lain yang bersifat substitusi maupun yang bersifat komplementer, serta variabel makro ekonomi, misalnya tingkat bunga, inflasi dan kondisi ekonomi (Boediono, 2008). Sedangkan untuk permintaan terhadap rumah terdapat banyak faktor-faktor yang mempengaruhi, diantaranya yaitu adalah lokasi ataupun pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas dan sarana umum,

harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundang-undangan (Awang Firdaus, 2007).

Berdasarkan data hasil Survey Sosial Ekonomi Nasional (Susenas), yang dilaksanakan oleh Badan Pusat Statistik Nusa Tenggara Barat yang termuat dalam dokumen publikasi Statistik Perumahan Provinsi Nusa Tenggara Barat dari tahun 2013-2021. Dapat diperoleh data persentase kebutuhan atau permintaan rumah tangga akan rumah (rumah tangga belum memiliki rumah) di masing masing kabupaten/kota yang ada pada Provinsi Nusa Tenggara Barat tahun 2014-2020 disajikan pada tabel 1.

Tabel 1. Persentase Kebutuhan/Permintaan Rumah Tangga yang Belum Memiliki Rumah di Kabupaten/Kota Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2014-2020 (dalam persen)

Kabupaten/ Kota	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lombok Barat	12,68	10,63	7,62	10,61	13,44	12,31	12,26
Lombok Tengah	10,24	7,47	5,87	9,51	5,92	5,82	5,99
Lombok Timur	14,33	12,61	14,06	15,69	15,33	12,79	9,04
Sumbawa	9,91	9,88	13,65	10,51	11,33	8,65	11,69
Dompu	9,53	8,92	8,01	8,20	9,64	11,49	12,38
Bima	12,67	8,59	8,26	12,22	10,94	11,55	11,87
Sumbawa Barat	12,58	11,40	9,78	18,08	12,87	14,56	14,13
Lombok Utara	10,11	7,95	6,58	7,43	10,69	6,40	4,33
Kota Mataram	20,16	29,34	26,61	34,99	39,45	34,30	37,75
Kota Bima	20,73	24,43	24,22	16,05	23,93	22,82	21,08

Sumber: (Badan Pusat Statistik NTB, 2014-2020)

Berdasarkan data pada tabel 1 dijelaskan bahwa persentase kebutuhan akan perumahan tertinggi setiap tahunnya berada pada Kota Mataram, sedangkan untuk persentase terendah berada pada Kabupaten Lombok Tengah pada Tahun 2018-2019 dan pada tahun lainnya persentase terendah berada pada Kabupaten Lombok Utara. Dan untuk Kabupaten Lombok Timur, persentase permintaan akan perumahan (*backlog*) masih berada pada dua digit dari segi persentasenya dengan persentase yang *relative* naik turun setiap tahunnya. Hal ini berbanding terbalik dengan pertumbuhan penduduk dan jumlah rumah tangga yang selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Kepemilikan rumah tidak hanya diperuntukkan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, tapi telah menjadi suatu pilihan investasi yang sangat menarik dengan mendapatkan keuntungan berupa penghasilan sewa ataupun peluang mendapatkan penghasilan seperti *capital gain* yang merupakan selisih antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan indikator identitas status

sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan pemilikinya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Masyarakat bisa memiliki rumah dengan berbagai cara membeli secara tunai atau angsuran, yang bisa didapatkan melalui pasar properti (Dengah S. et al. 2014). Penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta yang dilakukan oleh Hendrix Saputra (2008), dengan dugaan bahwa PDRB, jumlah penduduk, laju inflasi dan suku bunga berpengaruh terhadap pembangunan rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaruh PDRB terbukti negatif dan signifikan. Pengaruh Laju Inflasi tidak terbukti signifikan secara positif dan pengaruh suku bunga terbukti tidak signifikan secara positif, karena probabilitasnya lebih besar dari 0,05 artinya secara statistik suku bunga tidak berpengaruh terhadap pembangunan rumah.

Sisti Ujianti (2020), juga melakukan penelitian tentang; Pengaruh PDRB (Produk Domestik Regional Bruto), Inflasi dan UMR (Upah

Minimum Provinsi) Terhadap Permintaan Rumah KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Subsidi Di 10 Provinsi Indonesia, Tahun 2010-2019. Tujuan penelitian ini menganalisis pengaruh pada PDRB, Inflasi, dan UMP terhadap Jumlah Permintaan Rumah KPR Subsidi tahun 2010-2019. Dengan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan PDRB berpengaruh signifikan dan negatif terhadap jumlah permintaan rumah KPR Subsidi, inflasi berpengaruh tidak signifikan dan negatif terhadap jumlah permintaan

rumah KPR Subsidi, dan UMP. tidak signifikan dan positif terhadap jumlah permintaan rumah KPR Subsidi

Kota Mataram selain menjadi ibu Kota Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB), juga merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi di Provinsi NTB, dengan laju pertumbuhan penduduknya cukup tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan terjadinya peningkatan terhadap permintaan rumah tinggal. Hal ini mendorong para pengembang untuk membangun perumahan-perumahan di Kota Mataram baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga perumahan mewah yang sesuai dengan selera dan tingkat kemampuan masyarakat.

Determinan (faktor-faktor yang mempengaruhi) permintaan perumahan ada banyak pertimbangan antara lain, lokasi, harga bahan penduduk, pendapatan perkapita, kemudahan mendapatkan pinjaman, inflasi, fasilitas dan sarana umum dan Undang Undang. Dalam penelitian ini akan diangkat tiga variabel yakni, pertumbuhan penduduk, pendapatan perkapita dan inflasi, karena ketiga hal ini sangat besar pengaruhnya terhadap permintaan perumahan.

Penduduk mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembangunan perumahan, dan juga menjadi obyek atas pembangunan rumah tersebut. Sebagai salah satu obyek pembangunan perumahan, bertambahnya jumlah penduduk mempengaruhi jumlah pembangunan perumahan, yang mengakibatkan meningkatnya permintaan akan rumah. Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini dikarenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah.

Penduduk Kota Mataram tiap tahunnya terus bertambah, baik secara alamiah maupun karena proses urbanisasi. Pada Tahun 2016 penduduk Kota Mataram tercatat sebanyak 417.354 jiwa, bertambah

menjadi 441.561 jiwa pada Tahun 2021, berarti terjadi penambahan penduduk sebanyak 24.207 jiwa (5,8 persen) selama 6 (enam) tahun dengan kepadatan penduduk 7.048 jiwa / Km² (BPS Kota Mataram, 2022).

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Pendapatan per kapita (dalam ribuan rupiah) Kota Mataram dari tahun ke tahun terus meningkat, hal ini ditunjukkan oleh data pada Tahun 2019 sebesar Rp 39.366,00 sedangkan Tahun 2021 sebesar Rp 45.588,00 terjadi kenaikan sebesar Rp 6.222,00 (BPS Kota Mataram, 2022). Pendapatan per kapita yang meningkat merupakan salah satu tanda bahwa kesejahteraan rata-rata penduduk telah meningkat, berarti terjadi proses pembangunan. Kebutuhan untuk memiliki rumah / papan merupakan suatu hal yang sangat penting, sama pentingnya dengan kebutuhan akan pangan dan sandang, tetapi disisi lain ada beberapa hal yang mempengaruhinya. Selain jumlah penduduk dan pendapatan perkapita, inflasi juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan rumah dan menjadi pemicu masyarakat sulit membeli rumah, hal ini terjadi karena harga bahan bangun / konstruksi dan jual properti otomatis akan naik.

Pertumbuhan permintaan akan rumah sendiri atau hak milik sangat tinggi, tetapi lahan di kota semakin sempit dan mahal, harga bahan bangunan mahal karena inflasi, mengakibatkan harga rumah-pun menjadi mahal dan ini sangat berdampak bagi masyarakat yang kurang beruntung dilihat dari pendapatan. Karena permasalahan-permasalahan tersebut penelitian ini perlu dilakukan untuk menganalisis bagaimana pengaruh jumlah penduduk, pendapatan perkapita dan inflasi terhadap permintaan perumahan di Kota Mataram.

2. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan dua jenis pendekatan yaitu kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan Kualitatif digunakan dengan tujuan untuk memahami tanggapan dan pengetahuan responden terhadap pertanyaan yang diajukan. Pendekatan kuantitatif yang tujuannya untuk memperkirakan besaran pengaruh secara kuantitatif suatu kejadian terhadap kejadian lainnya dengan menggunakan statistik. Dalam kasus penelitian ini, pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengetahui besaran pengaruh dari masing-masing variabel dengan nilai berupa angka. Pendekatan kuantitatif yang digunakan adalah analisis linier berganda.

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif, yang berlandaskan pada paradigma

rasionalistik. Kajian dan pengamatan berdasar kajian dan pengamatan empiris terhadap perubahan yang terjadi dilihat secara time series pada periode tertentu sesuai dengan ketersediaan data yang ada kemudian dilakukan kajian.

Penelitian ini menggunakan data sekunder, yang diperoleh berdasarkan informasi yang telah disusun dan dipublikasikan oleh instansi tertentu. Jenis data adalah data Time Series dari tahun 2012 sampai tahun 2021, yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Mataram, BPS Provinsi NTB, Dinas Tata Kota, Bappeda, Dinas Pekerjaan Umum Kota Mataram dan data dari instansi terkait lainnya.

Peneliti melakukan proses pengambilan dan pengumpulan data melalui metode dokumentasi, yaitu metode mengumpulkan data-data yang termasuk sekunder dengan mengambil dari sumber data yang telah dipublikasikan dan diteliti oleh pihak lain. Metode Analisis Data yang digunakan adalah regresi linear berganda, untuk menganalisis dan mengkaji bagaimana pengaruh jumlah penduduk, pendapatan perkapita dan inflasi terhadap permintaan perumahan di Kota Mataram, dengan bantuan program Eviews 11. Formulasi dari regresi linear berganda sebagai berikut:

$$Y = f(X_1, X_2, X_3) \quad (3.1)$$

Dengan model estimasi sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \varepsilon_1 \quad (3.2)$$

Y	=	Permintaan Perumahan
X1	=	Jumlah Penduduk
X2	=	Pendapatan Perkapita
X3	=	Tingkat Inflasi B0 = Konstanta
β_1	=	Koefisien Jumlah penduduk
β_2	=	Koefisien pendapatan perkapita
β_3	=	Koefisien Inflasi
ε_1	=	Variabel Pengganggu

Untuk menganalisis pengaruh antar variabel dependen dan independen, pengolahan data dilakukan dengan metode analisis dengan model Ordinary Least Square (OLS). Metode OLS digunakan untuk memperoleh estimasi parameter dalam menganalisis pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen. Metode OLS dipilih karena merupakan salah satu metode sederhana dengan analisis regresi yang kuat dan populer, dengan asumsi-asumsi tertentu (Gujarati, 2012).

Pengujian model

Uji Asumsi Klasik

Pengujian model terhadap asumsi klasik dilakukan untuk menghasilkan parameterpenduga yang tepat bila memenuhi prasyarat uji normalitas, autokorelasi, multikolinearitas dan heteroskedasitas.

- Uji normalitas digunakan untuk menguji distribusi residual apakah mengikuti atau mendekati distribusi normal. Data yang baik adalah berdistribusi normal. Uji ini dapat dilihat dengan menggunakan Kolmogorov Smirnov test, histogram, dan grafik normal P-Plot. Berdasarkan Kolmogorov Smirnov test, distribusi residual berdistribusi normal jika nilai dari signifikansi lebih dari 0.05. Uji normalitas melalui histogram, dan grafik normal P-Plot dapat dilihat dari persebaran data yang terlihat, apakah berbentuk kurva distribusi normal pada histogram atau tersebar mengikuti garis diagonal apabila menggunakan grafik normal P-plot.
- Uji autokorelasi digunakan untuk mengukur tingkat korelasi serial pada eror persamaan regresi dilakukan dengan menggunakan metode Durbin- Watson (D-W). Dalam penelitian ini uji autokorelasi yang digunakan adalah uji Durbin-Watson (Uji DW) dengan ketentuan sebagai berikut: (1) Jika d lebih kecil dari dL atau lebih besar dari (4-dL), maka hipotesis ditolak, yang berarti terdapat autokorelasi. (2) Jika d terletak antara dU dan (4-dU), maka hipotesis diterima, yang berarti tidak terjadi autokorelasi. (3) Jika d terletak dL maka du atau diantara (4-dU) dan (4-dL), maka tidak menghasilkan kesimpulan yang pasti.
- Uji multikolinearitas digunakan untuk menguji korelasi antara variabel bebas dalam regresi yang dapat dilihat dari nilai tolerance dan variance inflation factor (VIF). Apabila nilai VIF kurang dari 10 ($VIF < 10$) maka tidak terjadi masalah multikolinearitas.
- Uji heteroskedastisitas digunakan untuk menguji ketidaksamaan varian dari residual suatu pengamatan ke pengamatan lain yang dapat dilihat melalui grafik scatter plot.

Pengujian Hipotesis

Uji t

Uji t menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen. Hipotesis akan diuji dengan taraf nyata $\alpha = 5$ persen
 $H_0 : b = 0$ (tidak ada pengaruh antara variabel independen secara individu terhadap variabel dependen)

H1 : $b > 0$ (ada pengaruh positif antara variabel independen secara individu terhadap variabel dependen) Dasar pengambilan keputusan dapat dengan dua cara: Dengan membandingkan t hitung dan t tabel.

- Apabila t hitung $>$ t tabel, maka ada pengaruh antara variabel X masing- masing dengan variabel Y. (H0 ditolak dan H1 diterima)
- Apabila t hitung $<$ t tabel, maka tidak ada pengaruh antara variabel X masing- masing dengan variabel Y. (H0 diterima dan H1 ditolak).

Dengan menggunakan angka signifikasi

- Apabila angka signifikasi $<$ 0,05 maka H1 diterima.
- Apabila angka signifikasi 0, maka H0 diterima dan H1 ditolak .

Uji F

Uji F digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen secara bersama terhadap variabel dependen. Kriteria untuk menguji hipotesis adalah (Imam Ghazali, 2007):

Membuat hipotesis untuk kasus pengujian F-test di atas, yaitu:

1. Perumusan Hipotesis

Ho : $b = 0$: tidak ada pengaruh antara variabel independen secara bersama terhadap variabel dependen.

H1 : $b > 0$: ada pengaruh positif antara variabel independen secara bersama terhadap variabel Independen. Menentukan F tabel dan F hitung.

2. Dengan tingkat kepercayaan sebesar 95 % atau taraf signifikansi sebesar 5%, maka:

- Apabila F hitung $>$ F tabel, maka Ho ditolak, berarti masing-masing variabel bebas secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat.
- Apabila F hitung $<$ F tabel, maka Ho di terima, berarti masing-masing variabel bebas secara bersama-sama tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menganalisis hubungan kausal antara jumlah penduduk, pendapatan per kapita Atas Dasar Harga Konstan (ADHK), dan inflasi terhadap permintaan perumahan yang ditunjukkan oleh realisasi pembangunan rumah layak huni di Kota Mataram Tahun 2017-2021. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Provinsi NTB serta Dinas Pemukiman dan Perumahan Kota Mataram. Penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda dengan metode Ordinary Least Square (OLS) seperti yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya, dan diolah menggunakan program Eviews 12 untuk estimasi model, uji asumsi klasik, dan uji hipotesis. Hasil estimasi dari persamaan yang telah dianalisis sebagai berikut:

Tabel 2. Hasil Regresi Berganda

Variabel	Coefficient	t-Statistik	Probabilitas
C	83405,03	17,42349	0,0365
Penduduk	-10058,56	-17,19956	0,0370
PDRB	2745,508	16,56214	0,0384
Inflasi	-24,78847	-11,09868	0,0572
F-Statistik =130,1228		Prob(F-Statistik) = 0,064333	

R-Squared = 0,997445

Sumber : Data Diolah dengan Eviews 12

Hasil estimasi persamaan regresi linear berganda dengan metode OLS untuk menjelaskan pengaruh variabel jumlah penduduk, PDRB per kapita ADHK, dan inflasi terhadap permintaan rumah adalah sebagai berikut:

$$\text{RUMAH} = 83405,03 - 10.058,56\text{LOG (PENDUDUK)} + 2.745,508\text{LOG (PDRB)} - 24,78847\text{LOG(INFLASI)} + e$$

Interpretasi dari model tersebut sebagai berikut.

- a. Nilai α atau konstanta sebesar 83.405,03. Artinya, jika nilai koefisien variabel PENDUDUK, PDRB, dan INFLASI sebesar 0, nilai IPEI akan konstan sebesar 83.405,03.
- b. Variabel PENDUDUK memiliki hubungan negatif dengan variabel RUMAH dengan nilai koefisien -10.058,56. Artinya, jika variabel PENDUDUK mengalami kenaikan relatif sebesar 1%, nilai variabel RUMAH akan mengalami penurunan sebesar 10,58 satuan.
- c. Variabel PDRB memiliki hubungan positif dengan variabel RUMAH dengan nilai koefisien

2.745,508. Artinya, jika variabel PDRB naik secara relatif sebesar 1%, nilai variabel RUMAH mengalami kenaikan sebesar 27,45 satuan.

- d. Variabel INFLASI memiliki hubungan NEGATIF dengan variabel RUMAH dengan nilai koefisien -24,78847. Artinya, jika Jika variabel INFLASI naik secara relatif sebesar 1%, nilai variabel RUMAH mengalami penurunan sebesar 0,247 satuan.

Uji Asumsi Klasik

Model yang baik adalah model yang memenuhi beberapa kriteria tertentu, yaitu BLUE (Best, Linear, Unbiased, Estimatory). Hasil penelitian di atas dapat diterima secara ekonometrik, apabila memenuhi syarat estimator yang BLUE dari metode kuadrat terkecil (OLS). Pengujian dilakukan dalam model antara lain: Uji Normalitas, Uji Multikolinearitas, Uji Heterokedastisitas, dan Uji Autokorelasi.

a. Uji Normalitas

Dari hasil uji normalitas dilakukan dengan menggunakan metode Jarque- Berra, diperoleh nilai Prob. Sebesar 0.115301, di mana mendekati nol atau nilainya lebih kecil dari chi-square tabel (α , 2) sebesar 5.99. Selain itu, diperoleh probabilitas sebesar 0.943980, di mana nilai tersebut lebih besar dari α (0.05). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa residual dalam model ini telah terdistribusi normal, karena telah memenuhi persyaratan normalitas dengan nilai Jarque-Bera < chi-square tabel atau nilai probabilitas > α (0.05).

b. Uji Multikolinearitas

Tabel 3. Uji Multikolinearitas

Variabel	Centered VIF
C	NA
Penduduk	80,45534
PDRB	79,50976
Inflasi	1,616251

Sumber : Data Diolah dengan Eviews 12

Dari hasil uji multikolinearitas yang diperoleh dari persamaan yang dihasilkan, diperoleh nilai centered VIF sebesar 80,45534 untuk variable penduduk, 79,50976 untuk variable PDRB, dan 1,616251 untuk variabel inflasi (Tabel 2). Model yang dihasilkan memenuhi asumsi uji multikolinearitas apabila nilai VIF < 10.

Dari ketiga variabel independen, hanya variabel inflasi yang memiliki nilai < 10. Sedangkan, variabel penduduk dan PDRB memiliki nilai centered VIF > 10. Variabel penduduk dan PDRB memiliki korelasi yang kuat, sehingga akurasi model menjadi berkurang. Namun, pelanggaran uji

multikolinearitas diabaikan untuk model ini, karena jumlah observasi yang sedikit mengakibatkan nilai centered VIF bisa menjadi lebih tinggi. Namun, pelanggaran ini dapat diabaikan karena model ini menggunakan metode OLS (Ordinary Least Square) untuk menghasilkan estimasi.

c. Uji Heterokedastisitas

Uji heteroskedastisitas dilakukan menggunakan metode Breusch-Pagan untuk mendeteksi adanya pelanggaran heteroskedastisitas atau tidak. Hasil dari uji ini menunjukkan bahwa nilai Prob. Chi Square (3). Artinya, model estimasi ini diloloskan dari uji heteroskedastisitas, karena nilai Prob. Chi Square (3) yang melebihi nilai signifikan α sebesar 0,05.

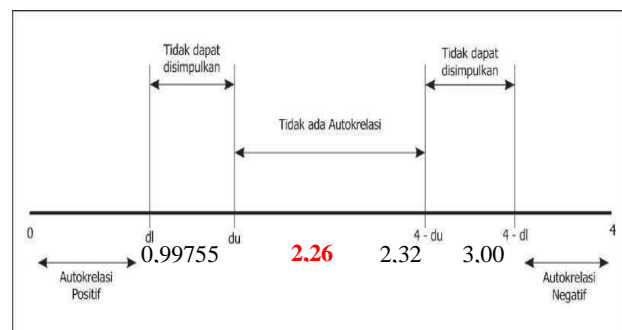
Tabel 4. Hasil Uji Heteroskedastisitas

$R^2 = 0.990719$
Obs*R-squared = 4.953596
Prob.Chi-squares (X^2) (3) = 0.1752

Sumber: Data diolah dengan Eviews 12

d. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan menggunakan metode Durbin-Watson, yang diperoleh dari hasil estimasi model. Nilai Durbin-Watson dibandingkan dengan nilai batas bawah (dL) dan batas atas (dU) yang diperoleh dari table Durbin-Watson. Nilai Durbin-Watson yang dihasilkan oleh model ini sebesar 2.268617. Artinya, nilai tersebut lebih besar dari nilai dU sebesar 1,67634 dan lebih kecil dari nilai 4-dU sebesar 2,32466. Hal tersebut menunjukkan bahwa model ini lolos dari pelanggaran asumsi autokorelasi.



Uji Hipotesis

a. Uji Parsial (Uji t)

Setelah membuat model regresi, dilakukan uji hipotesis secara parsial dengan uji t untuk melihat pengaruh masing-masing variabel terhadap

permintaan perumahan. Aturan dalam pengujian hipotesis nilai t hitung dan t tabel. Dengan hipotesis:

- $H_0 : \alpha_i = 0$, di mana $i = 1, 2, 3$
- $H_a : \alpha_i \neq 0$, di mana $i = 1, 2, 3$

H_0 ditolak jika t hitung $>$ t tabel = signifikan secara statistik, atau nilai probabilitas (Prob.) lebih kecil dari tingkat signifikansi atau α sebesar 5% (0.05). Interpretasi hasil uji t satu arah, dengan nilai t tabel di mana $df=20-1=19$ ($df=n-1$) untuk $\alpha=0.05$ sebesar 1.729133 yaitu:

- 1) Nilai prob. untuk variabel penduduk yaitu 0.0370, di mana prob. Variabel penduduk lebih kecil dari 0.05 ($0.0370 < 0.05$) atau nilai t hitung $<$ t tabel ($-17,42349 < 1,729133$). Jadi, variabel penduduk berpengaruh signifikan terhadap variabel RUMAH.
- 2) Nilai prob. untuk variabel PDRB yaitu 0.0347, di mana prob. LISTRIK lebih kecil dari 0.05 ($0.0384 < 0.05$) atau nilai t hitung $>$ t tabel ($16,56214 > 1,729133$). Jadi, variabel PDRB berpengaruh signifikan terhadap variabel RUMAH
- 3) Nilai prob. untuk variabel inflasi yaitu 0.0572, di mana prob. Variabel INFLASI lebih besar dari 0.05 ($0.0572 > 0.05$) atau nilai t hitung $<$ t tabel ($-11,09868 < 1,729133$). Jadi, variabel inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel variabel RUMAH.

b. Uji Simultan (Uji F)

Uji hipotesis secara simultan atau uji F dilakukan untuk melihat pengaruh seluruh variabel independen, yaitu variabel Penduduk, PDRB, dan Inflasi secara bersamaan terhadap variabel dependen, atau variabel Rumah dengan nilai F tabel yaitu 2.461811 ($df_1=3$ dan $df_2=20-3-1=16$) untuk $\alpha=0.05$ yaitu Nilai Prob. (F-Statistic) lebih besar dari 0.05 ($0.064333 > 0.05$) atau nilai F hitung lebih besar dari F tabel ($130,1228 > 2.461811$), jadi variabel Penduduk, PDRB, dan Inflasi berpengaruh secara simultan terhadap variabel RUMAH.

c. Analisis Koefisien Determinasi

Nilai koefisien determinasi atau R^2 (R-Square) dari hasil estimasi model ini sebesar 0.997445. Artinya, dalam uji kebaikan model (goodness of fit), variabel Penduduk, PDRB, dan Inflasi, dapat memberikan pengaruh kepada variabel RUMAH sebesar 0.997445 atau 99.74%. Sehingga, terdapat 0.0025 atau 0,25% variabel lain yang tidak dijelaskan di dalam model regresi.

Namun, karena variabel independen dalam penelitian sebanyak 3 variabel, sebaiknya menggunakan Adjusted R-Square karena semakin banyak variabel independen, R^2 akan mengalami

peningkatan tanpa memperhatikan signifikansi yang akan berkurang seiring dengan penambahan variabel. Penyebab lain adalah dugaan adanya pengaruh korelasi antarvariabel yang akan meninggikan nilai R-Square. Nilai Adjusted R-Square model ini adalah sebesar 0,989779. Artinya, keempat variabel menjelaskan pengaruhnya pada variabel RUMAH sebesar 0.989779 atau 98,77% dan 0.0103 atau 1,23% dijelaskan oleh variabel lain di luar model, seperti lokasi, kemudahan mendapatkan pinjaman, suku bunga Bank dan UMP.

Pembahasan

Berdasarkan hasil estimasi regresi linear berganda dengan metode OLS yang dilakukan, ditemukan bahwa terdapat dua variabel yang berpengaruh signifikan, yaitu variabel penduduk dan PDRB, sedangkan variabel inflasi berpengaruh tidak signifikan.

Pengaruh Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Rumah

Seperti hasil yang telah dilampirkan sebelumnya, variabel PDRB per Kapita memiliki hubungan positif dengan variabel permintaan rumah. Jika PDRB per Kapita naik secara relatif, tingkat permintaan rumah akan mengalami penurunan, demikian pula sebaliknya. Jumlah penduduk memiliki pengaruh yang signifikan terhadap permintaan rumah, yang diwakili oleh realisasi pembangunan Rumah Layak Huni (RLH).

Berdasarkan hasil analisis pengaruh jumlah penduduk terhadap permintaan rumah, dapat disimpulkan bahwa jumlah penduduk berpengaruh negative dan signifikan terhadap permintaan rumah. Hipotesis ini berbeda dengan penemuan terdahulu bahwa semakin tinggi jumlah penduduk, maka semakin tinggi pula permintaan perumahannya.

Hasil tersebut diduga disebabkan oleh variabel jumlah penduduk yang mengikutsertakan data penduduk tidak tetap yang bertempat tinggal di Kota Mataram, serta penduduk yang melakukan permintaan rumah, namun bukan termasuk penduduk Kota Mataram.

Pengaruh PDRB per Kapita Terhadap Permintaan Rumah

Seperti hasil yang telah dilampirkan sebelumnya, variabel PDRB per kapita memiliki hubungan positif terhadap variabel permintaan rumah. Jika PDRB per kapita naik secara relatif, jumlah permintaan rumah juga akan mengalami peningkatan, begitu pula sebaliknya. PDRB per Kapita memiliki pengaruh yang signifikan terhadap permintaan rumah, yang diwakili oleh realisasi pembangunan Rumah Layak Huni (RLH). Dengan

kata lain, jumlah permintaan perumahan yang ditunjukkan oleh dipengaruhi oleh tinggi rendahnya pendapatan per kapita. Berdasarkan data pendapatan per kapita Kota Mataram yang mengalami peningkatan yang stabil pada Tahun 2017-2021, namun data permintaan perumahan mengalami fluktuasi. Hal ini diduga disebabkan oleh adanya pengaruh variabel lain, yaitu jumlah penduduk dan inflasi, serta adanya pengaruh variabel- variabel lain di luar model.

Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Permintaan Rumah

Seperti hasil yang telah dilampirkan sebelumnya, variabel PDRB per Kapita memiliki hubungan positif dengan variabel permintaan rumah. Jika PDRB per Kapita naik secara relatif, tingkat permintaan rumah akan mengalami kenaikan, dan begitu pula sebaliknya. Tingkat Inflasi memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap permintaan rumah, yang diwakili oleh realisasi pembangunan Rumah Layak Huni (RLH).

Hal ini berarti tingkat inflasi tidak berpengaruh secara langsung terhadap permintaan rumah, seperti yang terlihat pada data tingkat inflasi dan permintaan rumah di Kota Mataram Tahun 2017-2021. Data permintaan rumah menunjukkan fluktuasi yang disebabkan perubahan kebijakan ekonomi, seperti pada tahun 2019, jumlah permintaan rumah sebesar 0, karena terjadi peristiwa gempa bumi yang melanda Pulau Lombok dan sekitarnya di Tahun 2018. Sehingga, pada Tahun 2019, pemerintah daerah berfokus pada upaya pemulihan pasca gempa dengan melakukan pembangunan kembali fasilitas-fasilitas umum dan permukiman. Sedangkan, inflasi tetap terjadi di Tahun 2019 sebesar 1,76%. Hal yang sebaliknya terjadi pada Tahun 2020, di mana tingkat inflasi sebesar 0,58% yang menunjukkan lesunya perekonomian sebagai dampak perekonomian dari pandemi Covid-19. Namun, tetap terdapat permintaan rumah di Tahun 2020 sebesar 66 unit. Artinya, tingkat inflasi dan permintaan rumah memiliki tingkat kausalitas yang rendah.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil estimasi regresi linear berganda dengan metode OLS yang dilakukan, ditemukan bahwa terdapat dua variabel yang berpengaruh signifikan, yaitu variabel penduduk dan PDRB, sedangkan variabel inflasi berpengaruh tidak signifikan.
2. Jumlah penduduk berpengaruh negative dan signifikan terhadap permintaan rumah.

Hipotesis ini berbeda dengan penemuan terdahulu bahwa semakin tinggi jumlah penduduk, maka semakin tinggi pula permintaan perumahannya. Hasil tersebut diduga disebabkan oleh variabel jumlah penduduk yang mengikutsertakan data penduduk tidak tetap yang bertempat tinggal di Kota Mataram, serta penduduk yang melakukan permintaan rumah, namun bukan termasuk penduduk Kota Mataram.

3. Variabel PDRB per kapita memiliki hubungan positif terhadap variabel permintaan rumah. Jika PDRB per kapita naik secara relatif, jumlah permintaan rumah juga akan mengalami peningkatan, begitu pula sebaliknya. PDRB per kapita memiliki pengaruh yang signifikan terhadap permintaan rumah, yang diwakili oleh realisasi pembangunan Rumah Layak Huni (RLH). Dengan kata lain, jumlah permintaan perumahan yang ditunjukkan oleh tinggi rendahnya pendapatan per kapita.
4. Tingkat Inflasi memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap permintaan rumah, yang diwakili oleh realisasi pembangunan Rumah Layak Huni (RLH).

Saran

1. Arah perkembangan permukiman di Kota Mataram pada masa mendatang akan cukup pesat dan semakin tinggi oleh karena itu, perencanaan yang komprehensif perlu dilakukan oleh pemerintah kota bersama dengan masyarakat dan pelaku usaha pengembang perumahan melalui peningkatan partisipasi masyarakat dan pengorganisasian kewenangan penanganan.
2. Pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Mataram dibutuhkan dalam rangka pemenuhan backlog dengan mempertimbangkan:
 - a. Kondisi jumlah dan distribusi kebutuhan
 - b. Tipe atau besaran rumah sebagai upaya menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang layak huni.
 - c. Lokasi pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Mataram yang dimaksud berdasarkan pendekatan perencanaan ruang.
 - d. Menempatkan Rencana Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) Kota Mataram sebagai acuan baku dan scenario penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang diacu oleh seluruh pemangku kepentingan di Kota Mataram.

- e. Perlu dipertimbangkan untuk memberikan potongan harga pada saat momen tertentu sebagai bentuk wujud dari kepedulian pada golongan menengah ke bawah untuk memiliki rumah, misalnya dengan memberikan diskon khusus misalnya pada hari kemerdekaan, Hari raya lebaran Hari natal dan potongan bagi konsumen yang membayar kontan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2018. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arsyad, Lincolin. 2014. *Ekonomi Pembangunan. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi*. Yogyakarta. YKPN.
- Asy'ari, Muhammad Yusuf. 2007. *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor:03/PERMEN/M/2007, Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Subsidi*. Jakarta.
- Awang, Firdaos. 2007. *Permintaan Dan Penawaran Perumahan. Valuestate, Vol 14*. Jakarta.
- Ayu, Kiptiya Agustina. 2020. *Multiplier Effect Kawasan Permukiman Terhadap Kegiatan Ekonomi Kota*.
<http://www.wordpress.com/tag/urban-planning-things>.
- BPS Kota Mataram 2022. *Mataram Dalam Angka (2022)*. Mataram
- Etty Soesilowati,. 2007. *Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban*. Dalam *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, Volume 16 No.1. Halaman105-124 Semarang: Ekonomi UNNES.
- Gujarati 2003. *Model Ordinary Least Square*. Erlangga, Jakarta
- Komarudin, 2009. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Rakasindo.
- Saputra, Hendrix (2018) *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Rumah Di Daerah Istimewa Yogyakarta*. thesis, e-Sipotory Thesi UnivrsitasAhmad Dahlan.
- Soesilowati, Etty. 2007. *Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban*. Dalam *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, Volume 16 No.1. Halaman105-124 Semarang: Ekonomi UNNES.
- Soetomo, S. 2005. *Dari Urbanisasi Ke Morfologi Kota Semarang*: Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Stefandy Dengah, Vecky Rumat dan Audie Niode (2014). *Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012*. *Jurnal Berkala Ilmiah Eisiensi*, Vol.14, no 3 – Oktober 2014.
- Ujianti, Sisti (2021) *Analisis Pengaruh PDRB (Produk Domestik Regional Bruto), Inflasi Dan UMP (Upah Minimum Provinsi) Terhadap Permintaan Rumah KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Subsidi Di 10 Provinsi Indonesia Tahun 2010 - 2019*. Bachelor (S2). thesis, e-Sipotory.
- Yunus. 1978. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yuwono, Budi. 2009. *Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia*. Thailand.UNESCAP