ELASTISITAS
ISSN: 2655-6944
http://elastisitas.unram.ac.id
Jurnal Ekonomi Pembangunan
Vol. 6, No. 1, Maret 2024

DETERMINAN PERMINTAAN PERUMAHAN DI KOTA MATARAM

Emi Salmah[1*], Iwan Harsono[2], Baiq Ismiwati[3], Baiq Saripa Wijimulawiani[4], Tuti Handayani[5]
[1,2,3,4,5]Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mataram, Indonesia

Info Artikel

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

ABSTRAK

Tempat tinggal atau rumah merupakan sebuah kebutuhan yang vital bagi manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Kota Mataram sebagai ibu Kota Provinsi dan sebagai salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang begitu pesat dibandingkan dengan 10 kabupaten/kota lainnya di NTB. Pertumbuhan penduduk ini menyebabkan permintaan akan tempat tinggal sangat tinggi, tetapi disisi lain lahan semakin sempit dan mahal mengakibatkan harga rumah pun menjadi tinggi dan ini sangat berdampak bagi masyarakat yang kurang beruntung dilihat dari pendapatan. Untuk memenuhi permintaan rumah dari masyarakat, mendorong para pengembang (*developer*) membangunan 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.

***Corresponding Author: emisalmah@unram.ac.id**

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 pokok tersebut, kebutuhan yang sulit untuk dipenuhi yaitu kebutuhan terhadap 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 yangsemakin 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 pemukiman 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 meringankan masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah. Pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam ketentuan pasal 13, pasal 14, danpasal 15 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman untuk melakukan dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dan juga ketentuan pasal 54 Undang-UndangNomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dikatakan bahwa Pemerintah Pusat wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

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 mempermudahkan prosespembangunan perumahan karena mengatur tentang penyederhanaan prosedur, percepatan proses perizinan, dan penurunan biaya perizinan serta pengadaan fasilitas perumahan. Sehingga para pengembang dapat membangun rumah dengan biaya yang terjangkau dan diharapkan peraturan ini bisa mensukseskan Program Pembangunan 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 sehinggaharga 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 relative rendah dengan tenor cicilan yang lebih lama. Selain itu pemerintah juga harus 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 Bantuan Uang Muka (SBUM).

Lalu dari sisi penyediaan, pemerintah selalu berupaya untuk lebih menyederhanakan perizinan agar pihak pengembang dapat membangun rumah dengan harga terjangkau dalam jumlah yang dibutuhkan 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, isitlah backlog dinarasikan sebagai kesenjangan antara jumlah unit rumah yang tersedia dengan jumlah kebutuhan rumah (Waryanto, 2015). 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 Pembanguan 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 total keluarga yang tidak memiliki rumah sama dengan jumlah *backlog* tau 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 (Lola, 2023). Faktor-faktor lain yang dianggap konstan diperkirakan turut mempengaruhi permintaan adalah promosi, lokasi, harga barang subsitusi dan jumlah penduduk, serta variabel makro ekonomi (Boediono, 2008). Sedangkan untuk permintaan terhadap rumah terdapat banyak faktor-faktor yang mempengaruhi, diantaranya pertumbuhan penduduka, lokasi, akses pendanaan yang mudah, pendapatan, fasum, dan selera Masyarakat (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 di 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 TenggaraBaratTahun 2014-2020 (dalam persen)

Kabupaten/ Kota	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LombokBarat	12,68	10,63	7,62	10,61	13,44	12,31	12,26
LombokTengah	10,24	7,47	5,87	9,51	5,92	5,82	5,99
LombokTimur	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
LombokUtara	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 bukan hanya diperuntukkan untuk tempat tinggal saja, tapi juga menjadi pilihan investasi yang sangat menguntungkan dengan mendapatkan keuntungan berupa hasil sewa ataupun peluang mendapatkan penghasilan lain seperti *capital gain* saat rumah tersebut berpindah tangan (dijual) (Siregar, 2012). Rumah juga sebagai sebagai status sosial masyarakat, jika seseorang mempunyai rumah yang besar, maka dia dianggap orang yang memiliki kemampuan lebih (Sumarauw, 2016). 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 menunjukan bahwa PDRB berpengaruh negatif dan signifikan. Pengaruh Laju Inflasi berpengaruh negaif tetapi tidak signifikan dan Suku bunga berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap pembangunan rumah.

Sisti Ujianti (2020), juga melakukan penelitian tentang Pengaruh PDRB, Inflasi dan UMR (Upah Minimum Provinsi) Terhadap Permintaan Rumah KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Subsidi Di 10 Provinsi Indonesia, Tahun 2010-2019. Hasil penelitian menunjukkan PDRB berpengaruh negative dan signifikan, inflasi berpengaruh negative dan tidak signifikan dan UMP. Berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap jumlah permintaan rumah KPR Subsidi

Kota Mataram selain menjadi ibu Kota Provinsu Nusa Tenggara Barat (NTB), juga merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi di Provinsi NTB, dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan terjadinya peningkatan terhadap rumah. Hal ini menyebabkan para pengembang untuk membangun perumahan di

Kota Mataram dalam bentuk rumah sederhana, tipe menengah hingga perumahan mewah berdasarkn tingkat kemampuan dan selere konsumen.

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

Penduduk mempunyai peranan yang penting untuk membangun perumahan, dan menjadi sasaran dalam Pembangunan perumahan. Sebagai salah satu sasaran pembangunan perumahan, bertambahnya jumlah penduduk mempengaruhi jumlah pembangunan perumahan, yang mengakibatkan melonjakknya permintaan rumah. Permintaan perumahan berperan penting dalam memainkan pasar property.

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 padaTahun 2021, berarti terjadi pertambahan penduduk sebanyak 24.207 jiwa (5,8 persen) selama 6 (enam) tahun dengankepadatan penduduk 7.048 jiwa / Km2 (BPS Kota Mataram, 2022).

Kemampuan seseorang dalam memiliki rumah bergantung pada tingkat pendapatannya. Pendapatan per kapita (dalam ribuan rupiah) Kota Mataram setiap tahunnya 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 6222,00 (BPS Kota Mataram, 2022). Pendapatan per kapita yang meningkat sebagai pertanda bahwa kesejahteraan rata-rata Masyarakat 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 pribadi sangat tinggi, tetapi luas lahan di kota semakin sedikit dengan harga yag tinggi, harga bahan bangunan mahal karena inflasi, mengakibatkan harga ruma tinggi yang menyebabkan Masyarakat berpendapatan rendah tidak bisa memilikinya. Karena permasalahan-permasalahan tersebut penelitian ini perlu dilakukan untuk menganalisis pengaruh jumlah penduduk, pendapatan perkapita dan inflasi tergadap 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 tujuan penggunaannya untuk memperkirakan besaran pengaruh secara kuantitif 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 data sekunder, yang diperoleh dari instansi tertentu. Jenis data adalah data *Time Series* dari tahun 2012 sampai tahun 2021, yang didapatkan 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 melaluimetode 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:

$$\mathbf{Y = f\ (X1, X2, X3)} \qquad \mathbf{(3.1)}$$

Dengan model estimasi sebagai berikut:

$$\mathbf{Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \varepsilon_1} \qquad \mathbf{(3.2)}$$

Y = Permintaan Perumahan
X1 = Jumlah Penduduk
X2 = Pendapatan Perkapita
X3 = Tingkat Inflasi B0 = Konstanta
β1 = Koefisien Jumlah penduduk

β2 = Koefisien pendapatan perkapita
β3 = Koefisien Inflasi
ε1 = Variabel Penggangu

Untuk menganalisis pengaruh variabel dependen dan independen, data diolah dengan metode analisis dengan model Ordinary Least Square (OLS). Metode OLS digunakan untuk memperoleh estimasi parameter dalam menganalisis pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen (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.

Pengujian Hipotesis
Uji t

Uji t menunjukkan seberapa jauh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen. Hipotesis akan diuji dengan taraf nyata α = 5 persen. Dalam uji t, ada dua dasar pengambilan keputusan yang digunakan yaitu dengan membandingkan t hitung dan t tabel.

- Apabila $t_{hitung} > t_{tabel}$, maka H_0 ditolak.
- Apabila $t_{hitung} < t_{tabel}$, H_0 diterima

Sementara cara kedua dengan menggunakan taraf signifikansi yaitu:

- Apabila nilai Probabilitas < 0,05 maka H_0 ditolak.
- Apabila nilai probabilitas >0,05, maka H_0 diterima.

Uji F

Uji F digunakan untuk menguji variabel independent secara simultan (bersama-sama) terhadap variabel dependen. Kriteria untuk menguji hipotesis adalah (Imam Ghozali, 2007). Dengan menggunakan taraf nyata α = 5 persen. Dalam uji F, ada dua dasar pengambilan keputusan yang digunakan yaitu dengan membandingkan t hitung dan t tabel.

- Apabila $F_{hitung} > F_{tabel}$, maka H_0 ditolak.
- Apabila $F_{hitung} < F_{tabel}$, H_0 diterima

Sementara cara kedua dengan menggunakan taraf signifikansi yaitu:

- Apabila nilai Probabilitas < 0,05 maka H_0 ditolak.
- Apabila nilai probabilitas >0,05, maka H_0 diterima.

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 yang bersumber dari Badan Pusat Statistik Provinsi NTB serta Dinas Pemukiman dan Perumahan Kota Mataram. Menggunakan alat analisis linier berganda dibantu dengan 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:

RUMAH = 83405,03 - 10.058,56LOG (PENDUDUK) + 2.745,508LOG (PDRB) - 24,78847LOG(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

1persen, nilai variabel RUMAH akan mengalami mengalami penurunan sebesar 100,58 satuan.

c. Variabel PDRB memiliki hubungan positif dengan variabel RUMAH dengan nilai koefisien 2.745,508. Artinya, jika variabel PDRB naik secara relatif sebesar 1persen, 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 1persen, 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 dalammodel 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 Probabilitas 0.115301, nilai tersebut lebih kecil dari chi-square tabel (α, 2) yaitu 5.99. Selain itu, diperoleh probabilitas sebesar 0.943980, di mana nilai tersebut lebih besar dari α (0.05). Oleh karena itu, dapat disimpulkan model ini 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. Hasilnya menunjukkan bahwa nilai Prob. Chi Square 3. Artinya, model estimasi ini lolos uji heteroskedastisitas, karena nilai Prob. Chi Square (3) yang melebihi nilai signifikan α sebesar 0,05.

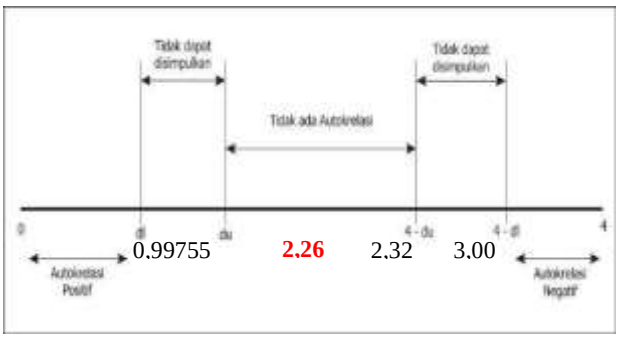
Tabel 4. Hasil Uji Heteroskedastisitas

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

Sumber: Data diolah dengan Eviews 12

d. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi 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 (uji t) dengan melihat pengaruh variabel independent terhadap variabel dependen. Aturan dalam pengujian hipotesis nilai t hitung dan t tabel

H0 ditolak jika t hitung > t tabel = signifikan secara statistik, atau nilai probabilitas (Prob.) lebih kecil dari tingkat signifikansi atau α sebesar 5persen (0.05). Interpretasi hasil uji t satu arah, dengan nilai t tabel di mana df=20-1=19 (df=n-1) untuk α=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 F atau uji simultan 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 (df1=3 dan df2=20-3-1=16) untuk α=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 R2 (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 99.74persen. Sehingga, terdapat 0.0025 atau 0,25persen variabellain 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, R2 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 98,77persen dan 0.0103 atau 1,23persen dijelaskan oleh variabel lain di luar model, seperti lokasi, kemudahan pendapatkan pinjaman, suku bunga Bank dan UMP.

Pembahasan

Berdasarkan hasil estimasi regresi linear berganda dengan metode OLS yang dilakukan, ditemukan bahwa terdapat dua variabel yang berpengaruhsignifikan, 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 rendahnyapendapatan 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 mengalamikenaikan, 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, sepertipada 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 1,76persen. Hal yang sebaliknya terjadi pada Tahun 2020, di mana tingkat inflasi sebesar 0,58persen yang menunjukkan lesunya perekonomian sebagai dampak perekonomian dari pandemi Covid-19. Namun, tetap terdapat permintaan rumahdi Tahun 2020 sebesar 66 unit. Artinya, tingkat inflasi dan permintaan rumah memiliki tingkat kausalitas yang rendah.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil regresi linear berganda, 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. Perkembangan permukiman di Kota Mataram akan cukup pesat dimasa yang akan datang, oleh sebab itu, pemerintah, pelaku usaha dan Masyarakat perlu melakukan perencanaan yang komprehensif
2. Kebutuhan akan perumahan tetap ada selama masih ada backlog, sehingga perlu mempertimbangkan
   a. Kondisi kebutuhan masyakarat
   b. Tipe rumah untuk menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang layak huni.
   c. Lokasi Pembangunan perumahan mempertimbangkan Rencana Tata Ruang.
   d. Menempatkan Rencana Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) Kota Mataram sebagai acuan utama dalam pengembangan perumahan
   e. Perlu dipertimbangkan untuk memberikan potongan harga pada saat momen momen tertentu sebagai bentuk wujud dari kepedulian pada golongan menengah ke bawah untuk memiliki rumah pada moment-moment tertentu.

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.

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

Dengah, S., Rumate, V., & Niode, A. (2014). Analisis pengaruh pendapatan perkapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan Kota Manado tahun 2003-2012. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, 14(3).

Firdaos, A. (1997). Permintaan dan Penawaran Perumahan. Jurnal Survey dan Penilaian, 7.

Gujarati 2003. Model Ordinary Least Square. Erlangga, Jakarta

Hendrix, S. (2008). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembangunan Rumah didaerah Istimewa Yogyakarta.

Komarudin, 2009. Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman.Jakarta: Rakasindo.

Lola Rahmadona, S. P. (2023). TEORI PERMINTAAN DAN PENAWARAN. PENGANTAR ILMU EKONOMI, 25.

Siregar, P. A. (2012). Faktor-faktor yang mempengaruhi debitur konsumer untuk membeli rumah melalui pembiayaan kepemilikan rumah (Pkr) Murabahah Bank Cimb Niaga Syariah (Doctoral dissertation, Pascasarjana UIN Sumatera Utara).

Soesilowati, E. (2007). Kebijakan Perumahan Dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban. Dinamika, 16(1).

Sumarauw, J. S. (2016). Analisis faktor pembelian properti di kota manado. Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi, 3(4).

Ujianti, S. (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 (Doctoral dissertation, Wijaya Kusuma Surabaya University).

Waryanto, P. (2015). Model Prediksi Financial Distress Perusahaan Real Estate Dan Property Yang Go Public Dengan Metode Binary Logistic (Financial Distress Prediction Model for Go Public-Real Estate and Property Companies Using Binary Logistic Method). Jurnal Survey dan Penilaian Properti, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan, Vlume, 60, 36-52.

Yunus. 1978. Struktur Tata Ruang Kota. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Yuwono, B. (2009). Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia. Thailand: UNESCAP.