

Permintaan Rumah Siap Huni (Studi Kasus Perum Perumnas DIY)

Fitri Juniwati Ayuningtyas

Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Sosial, Universitas Amikom Yogyakarta
f.ayuningtyas@amikom.ac.id

ABSTRAK

Pemenuhan kebutuhan akan rumah di sejumlah kota besar di Indonesia masih menjadi permasalahan yang menjadi perhatian pemerintah khususnya di Provinsi DIY. Pertumbuhan jumlah rumah disebabkan pertambahan jumlah penduduk dan rumah tangga dari tahun ke tahun. Namun peningkatan kebutuhan rumah tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang memadai sehingga berdampak pada harga rumah yang menjadi mahal. Studi ini akan membahas faktor-faktor yang menentukan permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY mencakup tingkat bunga kredit, harga rumah, dan persediaan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder periode tahun 2008 – 2020. Teknik analisis dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda untuk melihat pengaruh variabel tingkat bunga kredit, harga rumah, dan persediaan rumah terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh negatif dan signifikan variabel harga rumah dan persediaan rumah terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY. Temuan tersebut dapat dilihat dari nilai probabilitas sebesar 0,0378 untuk variabel harga rumah dan 0,0007 untuk persediaan rumah.

Kata Kunci: Harga, Tingkat Bunga Kredit, Persediaan, Permintaan Rumah, Regresi.

ABSTRACT

Fulfilling the need for housing in a number of big cities in Indonesia is still a problem that is of concern to the government, especially in the DIY Province. The growth in the number of houses is due to the increase in the number of residents and households from year to year. However, the increasing demand for housing is not matched by the availability of adequate land, which has an impact on house prices expensive. This study will discuss the factors that determine the housing demand for Perum Perumnas in DIY Province including the loan interest rate, house prices, and inventory. The data used in this study is secondary data for the period 2008 – 2020. The analysis technique in this study is multiple linear regression to see the effect of the variables of loan interest rate, house prices, and housing inventory on demand for Perum Perumnas houses in DIY Province. The results of the study indicate that there is a negative and significant effect of house price and house inventory on housing demand for Perum Perumnas in DIY Province. This finding can be seen from the probability value of 0.0378 for the house price variable and 0.0007 for the house inventory.

Keywords: Price, Loan Interest Rate, Inventory, Housing Demand, Regression.

LATAR BELAKANG

Kebutuhan mendasar manusia adalah rumah atau tempat tinggal selain pakaian dan makanan. Rumah disamping sebagai tempat tinggal serta untuk beraktivitas sehari-hari, dapat pula menjadi sarana untuk berinvestasi. Rumah harus memenuhi kriteria menjadi tempat tinggal yang layak huni dilihat dari lokasi yang strategis, bangunan yang kuat dan kokoh, serta lingkungan yang aman dan nyaman. Pemenuhan kebutuhan rumah mencerminkan terwujudnya kesejahteraan masyarakat serta peningkatan kualitas hidup sumber daya manusia yang akan datang (Situmorang, 2018).

Kepemilikan rumah dapat dilakukan baik secara tunai maupun kredit pada pasar properti. Pasar properti terdiri dari pasar primer dan sekunder. Pasar primer yaitu pasar yang menyediakan rumah baru melalui pengembang (*developer*) baik swasta maupun pemerintah. Pengembang swasta yang dimaksud adalah pengembang yang tergabung dalam organisasi REI (*Real Estate Indonesia*) sedangkan pengembang pemerintah dapat melalui Perum Perumnas. Sementara itu pasar sekunder menyediakan pemilihan terhadap kepemilikan rumah yang telah terpakai (Marpaung, 2011). Pemilihan kepemilikan rumah yang diinginkan oleh rumah tangga berdasarkan cara memperoleh dan tipe daerah ditunjukkan pada Tabel 1 dibawah ini.

Tabel 1 Persentase Rumah Tangga dengan Bangunan Tempat Tinggal Milik Sendiri Menurut Cara Memperoleh dan Tipe Daerah, 2019

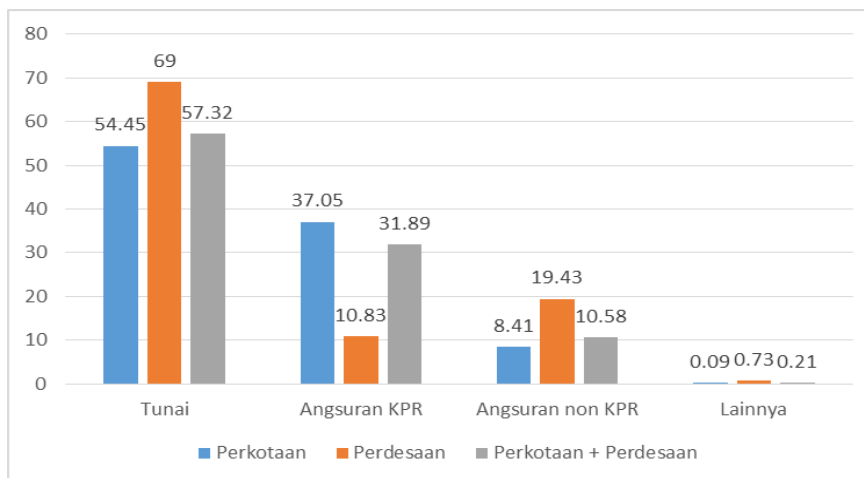
Proses Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal Milik Sendiri			
Cara Memperoleh	Perkotaan	Perdesaan	Perkotaan + Perdesaan
Membeli dari pengembang	8,30	1,22	4,76
Membeli bukan dari pengembang	9,69	3,19	6,44
Membangun sendiri	71,56	87,79	79,67
Lainnya	10,45	7,79	9,12

Sumber 1 BPS, Statistik Perumahan dan Permukiman 2019

Rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri sebagian besar memperoleh tempat tinggal tersebut dengan cara membangun sendiri (79,67 persen), membeli dari pengembang (4,76 persen), membeli bukan dari pengembang sebesar 6,44 persen, sedangkan sisanya sebesar 9,12 persen diperoleh dari hibah dan warisan. Rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri dengan cara membeli dari pengembang dan bukan pengembang mayoritas tinggal di perkotaan dibandingkan di daerah perdesaan. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan lahan di perkotaan yang menyebabkan harga tanah menjadi mahal sehingga rumah tangga lebih tertarik membeli dari pengembang maupun bukan dari pengembang. Pembelian rumah dapat dilakukan baik secara tunai maupun kredit yang dapat disesuaikan dengan penghasilan.

Rumah tangga yang ingin membeli rumah secara tunai maka harus memiliki dana dalam jumlah yang besar sehingga harus dapat menyisihkan sebagian dari pendapatannya. Berbeda halnya dengan membeli rumah secara kredit yang memberikan syarat bahwa rumah tangga harus memiliki pendapatan tetap. Cara memperoleh rumah dengan kredit pada umumnya dilakukan oleh rumah tangga yang memiliki pendidikan tinggi serta berstatus ekonomi tinggi pula. Proses pembelian rumah milik sendiri dapat dilihat pada grafik dibawah ini.

Gambar 1 Proses Pembelian Rumah Milik Sendiri Menurut



Sumber 2 BPS, Statistik Perumahan dan Permukiman 2019

Gambar 1 menjelaskan proses pembelian rumah dengan status milik sendiri baik dari pengembang maupun bukan pengembang. Mayoritas rumah tangga memperoleh rumah milik sendiri baik dari pengembang maupun bukan pengembang dengan cara tunai yaitu sebesar 57,32 persen. Selain itu rumah tangga juga membeli dengan cara angsuran KPR sebesar 31,89 persen dan non KPR sebesar 10,58 persen. Cara membeli rumah melalui angsuran KPR lebih banyak diminati oleh rumah tangga yang tinggal di daerah perkotaan yang ditunjukkan dengan persentase rumah tangga sebesar 37,05 persen sedangkan yang berada di daerah perdesaan hanya sebesar 10,83 persen. Sementara itu pembelian rumah dengan cara angsuran non-KPR lebih banyak dipilih oleh rumah tangga yang berada di daerah perdesaan (Sari, Hardiyanto, & Syari'ati, 2019).

Hasil analisis *backlog* yang disajikan oleh Susenas pada Maret 2018-2020 menunjukkan bahwa jumlah *backlog* rumah D.I. Yogyakarta berkisar antara 74 hingga 76 persen dan sisanya sebesar 23 hingga 25 persen masyarakat masih menempati rumah dengan status kontrak/sewa, bebas sewa atau lainnya. Tahun 2020 tepatnya pada bulan Maret Susenas mencatat ada sejumlah 74,55 persen rumah tangga di D.I. Yogyakarta yang telah menempati rumah milik sendiri sedangkan 25,45 persen rumah tangga masih tinggal dengan status kontrak/sewa, bebas sewa atau lainnya. Hal ini yang selanjutnya menjadi perhatian pemerintah dalam mengatasi *backlog* (kekurangan) rumah karena seiring dengan meningkatnya jumlah rumah tangga maka kebutuhan rumah juga meningkat.

Ditinjau dari kepadatan rumah tangga berdasarkan Kabupaten/Kota, tercatat kepadatan rumah tangga di D.I. Yogyakarta masih terkonsentrasi di wilayah perkotaan. Penduduk yang tinggal di wilayah perkotaan sebagian besar mencari nafkah sehingga berdampak pada kurangnya lahan rumah yang kemudian berimbas pada peningkatan harga rumah. Badan Pusat Statistik juga mencatat bahwa pertumbuhan rumah tangga di wilayah perkotaan belum diimbangi dengan ketersediaan rumah yang mencukupi. Hal tersebut menjadi tantangan pemerintah dalam penyediaan rumah yang dapat dijangkau oleh masyarakat melalui kemudahan akses perbankan untuk semua kalangan ekonomi (BPS, 2020).

Boshoff, Kachepa, & Pienaar (2013) dalam studinya menyatakan bahwa keterjangkauan penyediaan perumahan perkotaan di Botswana tidak memadai. Sulitnya pasokan perumahan saat ini terutama disebabkan karena masalah tingkat pendapatan yang rendah. Harga dan pendapatan baik sementara dan tetap memainkan peranan penting dalam menentukan permintaan unit rumah. Peningkatan harga rumah menyebabkan penurunan

permintaan untuk unit rumah sementara itu meningkatnya permintaan rumah disebabkan karena tingkat pendapatan tetap meningkat (Ahmed, Iqbal, & Siddiqui, 2018).

Hasil penelitian Najarzadeh & Shahidi (2015) menunjukkan bahwa pendapatan rata-rata rumah tangga perkotaan memiliki dampak terbesar pada permintaan pembangunan tempat tinggal baru dalam jangka panjang, sedangkan dalam jangka pendek, dampak terbesar terletak pada biaya rata-rata pembangunan tempat tinggal. Makarauw (2012) memasukkan faktor kependudukan dan rumah tangga untuk menganalisis permintaan perumahan dan permukiman. Faktor-faktor tersebut mencakup pertumbuhan, persebaran, mobilitas penduduk dan perkembangan rumah tangga. Faktor kependudukan digunakan sebagai dasar dalam merumuskan kebijakan pembangunan serta menjadi objek pembangunan.

Okta, Karaaslan, Alkan, & Çelik (2014) meneliti tentang permintaan rumah di Erzurum, Turki dengan pendekatan survei *cross-sectional* berbasis kuesioner. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor demografis atau sosial ekonomi seperti pekerjaan kepala keluarga beserta pasangan, pendapatan bulanan, jumlah anggota keluarga dan kepemilikan mobil mempengaruhi kebutuhan rumah. Obaid (2020) mengembangkan model ekonometrika untuk permintaan perumahan di Arab Saudi. Adapun variabel independen yang digunakan untuk mempengaruhi variabel dependen permintaan rumah antara lain tingkat pendapatan, harga rumah, tingkat pertumbuhan penduduk, permintaan pinjaman perumahan, dan indeks harga konsumen (IHK). Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa faktor yang paling signifikan dalam menentukan permintaan perumahan di Arab Saudi adalah tingkat pertumbuhan penduduk, IHK, serta permintaan pinjaman perumahan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh harga rumah, suku bunga kredit, serta persediaan rumah terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY. Permintaan rumah tidak hanya dipengaruhi oleh faktor demografi (jumlah penduduk, rumah tangga, dan migrasi penduduk) dan ekonomi, namun juga dapat dipengaruhi oleh faktor lain yang berhubungan dengan pembangunan rumah termasuk kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Harga tanah yang cukup tinggi mengakibatkan harga rumah menjadi mahal. Mahalnya harga rumah tersebut menjadi kendala bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah untuk dapat membeli rumah. Pemerintah melalui program rumah bersubsidi berupaya untuk mengatasi permasalahan tersebut salah satunya dengan memberikan keringanan suku bunga kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Berdasarkan tinjauan penelitian sebelumnya, uraian permasalahan, dan tujuan penelitian, maka penulis tertarik untuk mengidentifikasi serta menganalisis secara mendalam kasus permintaan rumah yang difokuskan pada Perum Perumnas di Provinsi DIY. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah dalam penelitian ini terdapat variabel persediaan rumah. Persediaan rumah mencerminkan upaya pemerintah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah. Kebutuhan rumah hingga saat ini masih menjadi permasalahan dikarenakan setiap tahun cenderung mengalami peningkatan akibat dari bertambahnya jumlah penduduk. Adapun permasalahan penelitian tersebut selanjutnya dirumuskan dalam beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut: 1). Bagaimana pengaruh tingkat bunga kredit terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY?, 2). Bagaimana pengaruh harga rumah terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY?, 3). Bagaimana pengaruh persediaan rumah terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY?

KAJIAN PUSTAKA

Teori Permintaan Rumah

Permintaan akan rumah menurut teori permintaan dalam ilmu ekonomi merupakan fungsi dari pendapatan disposabel (Y_t), harga rumah saat ini (P_t), tingkat bunga (r), ekspektasi harga

rumah (P_e), kemudahan akses keuangan (F_t), pertumbuhan ekonomi (G_t), pajak atau subsidi (TSt), serta faktor demografi (DEM) seperti jumlah penduduk dan atau rumah tangga. Fungsi permintaan rumah tersebut dapat dituliskan sebagai berikut

$$D_t = f(Y_t, P_t, r, P_e, F_t, G_t, TSt, DEM) \dots\dots\dots (1)$$

Variabel Y_t , P_e , F_t , G_t dan S berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan, sedangkan P_t , r dan T berpengaruh negatif. Sementara itu factor demografi dapat berpengaruh baik positif maupun negatif terhadap permintaan perumahan tergantung pada pola perubahan faktor-faktor tersebut. Pertumbuhan ekonomi sebagai proksi dari variabel *capital gain* meningkatkan permintaan investasi sedangkan pengeluaran pemeliharaan rumah tidak termasuk dalam persamaan karena tidak terlalu bervariasi dari tahun ke tahun (Rahman, Khanam, & Xu, 2012).

Rumah, Perumahan, dan Permukiman

Rumah merupakan bangunan yang difungsikan sebagai tempat tinggal atau hunian serta sarana dalam membina keluarga. Perumahan merupakan lingkungan tempat tinggal atau hunian dimana didalamnya terdapat kelompok rumah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Permukiman dapat diartikan sebagai bagian dari lingkungan hidup berupa kawasan perkotaan dan perdesaan yang tidak termasuk dalam kawasan lindung yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian guna mendukung penghidupan.

Pengertian rumah, perumahan, dan permukiman ini tercantum dalam UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Indrawati, Chalid, & Arjulita, 2014). Pembangunan rumah dan permukiman dalam pelaksanaannya memerlukan pertimbangan dari aspek-aspek prasarana dan sarana lingkungan, rencana tata ruang, pertanahan, industri bahan, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, sumber daya manusia, kemitraan antar pelaku, peraturan perundang-undangan, serta aspek penunjang lainnya. Hal ini dikarenakan pembangunan rumah dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat lintas sektoral (Manuhutu, 2013).

Pembangunan Perumahan

Pembangunan perumahan merupakan bagian dari proses pembangunan ekonomi. Paradigma ini kemudian membentuk tiga kelompok, yakni: 1). Kelompok pertama yang menganut pemikiran Rostovian menganggap bahwa pembangunan perumahan sejauh ini mampu mendorong pertumbuhan ekonomi. Namun ada pemikiran lain yaitu bahwa pembangunan ekonomi tidak sekedar pertumbuhan ekonomi saja melainkan sebagai pemerataan distribusi sumber daya. 2). Kelompok ini mengemukakan bahwa pembangunan perumahan merupakan salah satu faktor utama untuk mewujudkan tata ruang pertumbuhan ekonomi dalam penataan tata ruang kota. 3). Kelompok ketiga berpendapat jika pembangunan perumahan dapat menjadi investasi yang menekankan pada nilai tukar dan juga produktifitas penghuninya (Sunarti, 2019).

Hubungan antara Bunga, Harga, Persediaan, dan Permintaan Rumah

Tingkat bunga memiliki pengaruh negatif terhadap permintaan rumah untuk tujuan investasi. Selain untuk tujuan investasi, rumah merupakan kebutuhan mendasar yang harus konsumsi sehingga dalam hal ini faktor bunga juga menentukan permintaan rumah untuk tujuan konsumsi. Tingkat bunga akan menentukan seberapa besar cicilan yang harus dibayar seseorang dengan mempertimbangkan kondisi *cash flow* keluarga. Ketika terjadi penurunan pada tingkat bunga maka akan menurunkan permintaan rumah yang kemudian menyebabkan harga rumah menjadi meningkat (Ullyana, Daryanto, & Saptono, 2016). Kenaikan harga rumah dianggap tidak menjadi persoalan karena rumah merupakan kebutuhan pokok yang mendesak

(Haslinda, 2019).

Rumah didistribusikan melalui mekanisme pasar yang disesuaikan dengan kemampuan membayar pembelinya yang didasarkan pada harga rumah, kualitas, luas, dan lokasi rumah. Pemenuhan perumahan rakyat masih menjadi permasalahan pokok karena dari waktu ke waktu harga rumah cenderung mengalami peningkatan sehingga menyebabkan penurunan daya beli masyarakat akan rumah. Ini berarti bahwa walaupun ada kenaikan pendapatan masyarakat masih belum mampu mengimbangi kenaikan harga rumah. Kondisi tersebut berdampak pada tingginya *backlog* kepemilikan rumah. Lebih lanjut, program rumah bersubsidi yang diinisiasi oleh pemerintah untuk membantu dalam penyediaan dan pembayaran rumah ternyata juga tidak tepat sasaran sehingga masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah (Sunarti, 2019).

Hipotesis

Berdasarkan uraian permasalahan dan teori yang relevan dengan topik penelitian ini, maka dapat dirumuskan hipotesis penelitian sebagai berikut. 1). Harga rumah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY; 2). Tingkat bunga kredit berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY; 3). Persediaan rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY.

METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif berupa angka-angka untuk mengukur keseluruhan variabel yang akan digunakan dalam menganalisis studi kasus permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY. Pengukuran variabel dilakukan melalui uji hipotesis serta teori yang relevan dengan menggunakan data sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini merupakan data runtun waktu. Data bersumber dari website Badan Pusat Statistik dan Bank Indonesia.

Populasi dan Sampel

Populasi serta sampel dalam penelitian ini adalah Perum Perumnas Provinsi DIY. Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling* sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Teknik pengumpulan data menggunakan metode *sampling jenuh* dimana semua populasi dijadikan sebagai sampel penelitian. Berdasarkan sampel yang telah ditentukan, maka data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup data rumah siap huni, harga rumah, dan persediaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY serta suku bunga kredit konsumsi selama periode pengamatan tahun 2008 hingga 2020.

Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda (*multiple regression analysis*). Analisis regresi berganda menganalisis hubungan antara dua atau lebih variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y) dimana Y merupakan fungsi dari X. Analisis ini menghasilkan nilai koefisien masing-masing variabel independen yang berfungsi untuk memprediksi nilai variabel dependen (Buchori, 2018). Bentuk umum persamaan regresi linier berganda dapat dituliskan sebagai berikut:

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 X_{1t} + \beta_2 X_{2t} + \dots + \beta_k X_{kt} + \mu_t \dots \dots \dots (2)$$

Berdasarkan persamaan diatas, maka dapat dibentuk spesifikasi model persamaan untuk kasus permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY yaitu sebagai berikut:

$$HD_t = \beta_0 + \beta_1 HP_t + \beta_2 R_t + \beta_3 HS_t + \mu_t \dots \dots \dots (3)$$

dimana :

HD_t = Rumah siap huni (permintaan rumah) Perum Perumnas DIY

HP_t = Harga rumah Perum Perumnas DIY

R_t = Suku bunga kredit konsumsi Bank Umum Konvensional

HS_t = Persediaan rumah Perum Perumnas DIY

t = Waktu

β_1 = Koefisien variabel harga rumah

β_2 = Koefisien variabel tingkat bunga kredit

β_3 = Koefisien variabel persediaan rumah

α = Konstanta

μ = *Error term*

Model persamaan yang telah dianalisis kemudian dilakukan beberapa pengujian berikut ini:

1. Uji asumsi klasik

Uji asumsi klasik bertujuan untuk mengidentifikasi model penelitian agar terbebas dari *spurious regression*. Uji asumsi klasik meliputi normalitas, autokorelasi, heteroskedastisitas, dan multikolinearitas.

2. Uji statistik-t

Uji t menguji pengaruh variabel independen harga rumah, persediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY, dan tingkat bunga kredit terhadap variabel dependen permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY. Adapun uji t pada koefisien parsial regresi berganda menggunakan uji satu sisi positif dan negatif (Widarjono, 2013). Kriteria pengujian uji t adalah sebagai berikut:

- a. Ho ditolak (signifikan) jika nilai t hitung > nilai t tabel
- b. Ho diterima (tidak signifikan) jika nilai t hitung < nilai t table

3. Uji simultan (uji F)

Uji hipotesis koefisien regresi secara menyeluruh dapat dilakukan dengan menggunakan uji F dengan kriteria pengujian sebagai berikut:

- a. Ho ditolak (signifikan) jika nilai F hitung > nilai F tabel
- b. Ho diterima (tidak signifikan) jika nilai F hitung < nilai F table

4. Koefisien determinasi (R^2)

Koefisien determinasi digunakan untuk menjelaskan seberapa besar pengaruh variabel independen harga rumah, persediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY, dan tingkat bunga kredit terhadap variabel dependen permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY. Nilai R^2 berkisar $0 \leq R^2 \leq 1$ yang diartikan semakin nilai R^2 mendekati angka 1 maka semakin besar pengaruh harga rumah, persediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY, dan tingkat bunga kredit terhadap permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY. Begitupula sebaliknya, semakin mendekati angka 0, maka semakin kecil pengaruh harga rumah, persediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY, dan tingkat bunga kredit terhadap permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Analisis Data

Penjelasan mengenai hasil uji asumsi klasik, persamaan regresi studi kasus permintaan rumah

Perum Perumnas Provinsi DIY, uji hipotesis (uji t dan uji F), dan koefisien determinasi (R^2) masing-masing dapat diuraikan sebagai berikut.

1. Uji asumsi klasik

Uji asumsi klasik yang pertama adalah uji normalitas. Metode uji normalitas menggunakan *Jarque-Bera test*. Nilai probabilitas *JB-test* adalah 0,0526 yang mana lebih besar dari $\alpha=5\%$ sehingga dapat disimpulkan bahwa data berdistribusi normal. Uji autokorelasi dengan metode LM pada kelambanan 2 menunjukkan nilai probabilitas *Obs*R-squared* sebesar 0,3775 yang berarti bahwa model terbebas dari autokorelasi. Metode Breush-Pagan untuk uji heteroskedastisitas menghasilkan nilai probabilitas *Obs*R-squared* sebesar 0,7565 sehingga model terbebas dari masalah heteroskedastisitas. Deteksi masalah multikolinearitas dapat menggunakan metode VIF (*Variance Inflation Factor and Tolerance*). Hasil uji VIF menunjukkan masing-masing variabel memiliki nilai VIF kurang dari 10 sehingga dapat dikatakan bahwa model tidak mengandung unsur multikolinearitas.

2. Persamaan regresi

Persamaan regresi berganda diperoleh melalui penghitungan dengan program *Eviews 10*. Persamaan regresi berganda untuk model permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY adalah sebagai berikut:

$$\widehat{HD} = 470,8697 - 1,912590HP - 23,65081R + 0,793223HS + \mu$$

(0,0571) (0,0378) (0,0804) (0,0007)

3. Uji hipotesis (uji t dan uji F)

Nilai probabilitas t hitung untuk variabel harga rumah, persediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY, tingkat bunga kredit yaitu masing-masing sebesar 0,0378; 0,0007; dan 0,0804 dengan $\alpha=5\%$. Variabel harga rumah dan persediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY memiliki hubungan yang signifikan sedangkan tingkat bunga kredit tidak berhubungan signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY. Sementara itu untuk hasil uji F ditunjukkan dengan nilai probabilitas F-statistik yaitu sebesar 0,0027 sehingga H_0 ditolak. Hasil tersebut diartikan bahwa secara bersama-sama variabel harga rumah, persediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY, tingkat bunga kredit berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY.

4. Koefisien determinasi (R^2)

Nilai koefisien determinasi menggunakan nilai *adjusted R²* yaitu sebesar 0,7028. Nilai tersebut mengindikasikan bahwa sebesar 70,28 persen variabel permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY dipengaruhi oleh variabel harga rumah, persediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY, serta tingkat bunga kredit dan sisanya sebesar 29,72 persen dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak termasuk didalam model penelitian.

Interpretasi Hasil Analisis

Penerapan model regresi berganda untuk kasus permintaan rumah Perumnas Provinsi DIY menghasilkan ada hubungan negatif variabel harga rumah terhadap permintaan rumah Perumnas Provinsi DIY dengan nilai koefisien sebesar -1,9123. Tanda koefisien tersebut diartikan apabila harga rumah naik, maka permintaan rumah Perumnas Provinsi DIY berkurang sebesar 1,9123 unit. Seperti halnya dalam teori permintaan, barang dengan harga yang lebih tinggi menyebabkan berkurangnya permintaan terhadap barang tersebut. Oleh karena itu, jika terjadi kenaikan harga rumah, maka kecenderungan seseorang untuk memiliki rumah semakin kecil karena lebih memilih rumah dengan harga yang lebih terjangkau (Hamzah, 2018). Temuan ini sejalan dengan analisis yang dilakukan oleh Solak (2016) yang menyatakan bahwa terdapat hubungan negatif antara harga perumahan dengan permintaan perumahan sesuai dengan teori ekonomi. Penelitian Chang, C. O., & Chen (2018) mengemukakan bahwa tingginya harga rumah menjadi permasalahan yang terjadi di kota-kota besar di Taiwan. Harga

rumah tersebut setara dengan harga rumah di Sydney, Vancouver, dan Hongkong yang sama-sama tidak terjangkau.

Tingkat bunga kredit dalam penelitian ini tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah Perumnas Provinsi DIY namun arah koefisien sesuai dengan tepro ekonomi. Hasil ini sejalan dengan penelitian Ceritoğlu (2020) yang juga menyatakan bahwa tingkat bunga tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah. Elastisitas tingkat bunga dari permintaan perumahan memiliki koefisien negatif dalam estimasi, namun tidak signifikan secara statistik dan memiliki nilai yang rendah. Penelitian ini juga mendukung hasil penelitian Ayuningtyas & Astuti (2018) yaitu bahwa suku bunga kredit tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah tinggal. Hal ini diduga karena masyarakat lebih memilih ingin membeli rumah secara tunai dengan pertimbangan bahwa jika membeli secara tunai, harga rumah lebih murah dibanding dengan kredit dan prosesnya lebih cepat. Sementara itu pembelian rumah melalui KPR harganya lebih mahal dikarenakan ada penambahan biaya bunga yang termasuk dalam cicilan tersebut serta membutuhkan proses yang lama untuk memperoleh rumah.

Persediaan rumah memiliki koefisien negatif sebesar -0,7932 yang artinya ketika ada peningkatan jumlah persediaan rumah, maka justru akan menurunkan permintaan rumah Perumnas Provinsi DIY sebesar 0,7932 unit. Hal ini diduga ketersediaan rumah belum memenuhi kriteria layak, dilihat dari jumlah maupun kualitasnya. Selain itu program pemerintah terkait pemenuhan kebutuhan rumah tidak sepenuhnya memberikan dampak yang baik misalnya pemenuhan rumah disediakan melalui mekanisme pasar yang ternyata mempersulit masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang layak. Terbatasnya lahan dan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi juga menjadi kendala pemerintah dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah karena beberapa pengembang menjadi kurang berminat membangun rumah sederhana (Setiajatnika, Dasuki, & Mulyana, 2011).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut: 1). Harga rumah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY; 2). Tingkat bunga kredit tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY; 3). Persediaan rumah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmed, A., Iqbal, N., & Siddiqui, R. (2018). Determinants of Housing Demand in Urban Areas of Pakistan: Evidence from the PSLM. *The Pakistan Development Review*, 57(1), 1–25. <https://doi.org/10.30541/v57i1pp.1-25>
- Ayuningtyas, F. J., & Astuti, I. P. (2018). Faktor Penentu Permintaan Rumah Tinggal Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1), 85–90. <https://doi.org/10.18196/jesp.19.1.3890>
- Boshoff, D. G. B., Kachepa, S., & Pienaar, J. (2013). Urban Housing Provision in Botswana-A Critical Analysis of Gaborone. *Advanced Research in Scientific Areas*, 2(6), 96–101.
- BPS. (2020). Statistik Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta. Yogyakarta: BPS Provinsi DI Yogyakarta. Retrieved from <https://yogyakarta.bps.go.id/publication/2021/03/15/7e4f69ef92b9cbb2a5de4967/statistik-perumahan-daerah-istimewa-yogyakarta-2020.html>
- Buchori, D. (2018). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Di Kabupaten Berau. *ECOBUILD: Economy Bring Ultimate Information All About Development Journal* (ISSN 2620-5416), 2(1), 16–26.
- Ceritoğlu, E. (2020). Homeownership, Housing Demand, and Household Wealth Distribution in Turkey. *Emerging Markets Finance and Trade*, 56(5), 1146–1165. <https://doi.org/10.1080/1540496X.2018.1555461>
- Chang, C. O., & Chen, S. M. (2018). Dilemma of Housing Demand in Taiwan Housing Market Dilemma in Taiwan. *International Real Estate Review*, 21(3), 397–418.
- Hamzah, A. (2018). Analysis of Factors Influencing Demand of Simple Houses at Aceh Besar Regency. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik Indonesia*, 5(1), 51–66.
- Haslinda. (2019). Analisis Pengaruh Faktor Ekonomi dan Non-Ekonomi Terhadap Peningkatan Permintaan Perumahan di Kota Watampone. *BALANCA: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1(2), 149–172. <https://doi.org/10.35905/balanca.v1i2.1142>
- Indrawati, T., Chalid, N., & Arjulita, M. (2014). Pengaruh Pertumbuhan Penduduk terhadap Permintaan Rumah di Kota Pekanbaru. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Riau*, 1(2), 1–19.
- Liu, Z., Wang, P., & Zha, T. (2019). A Theory of Housing Demand Shocks. *Federal Reserve Bank of Atlanta, Working Paper Seriesaper Series*, 1(4), 1–38.
- Makarauw, V. (2012). Penduduk, Perumahan Pemukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan. *Sabua*, 3(1), 53–57.
- Manuhutu, F. . (2013). Determinan Pembangunan Rumah di Kabupaten Merauke. *Cita Ekonomika*, VII(1), 1–20.
- Marpaung, G. N. (2011). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Konsumen terhadap Permintaan Perumahan. *JEJAK: Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan*, 4(2), 125–134. <https://doi.org/10.15294/jejak.v4i2.4647>
- Najarzadeh, R., & Shahidi, A. (2015). Modeling Housing Demand for New Residential Buildings in Urban Areas. *Iranian Economic Review*, 19(2), 165–176. <https://doi.org/10.22059/ier.2015.56077>
- Obaid, H. M. A. Al. (2020). Factors Determining Housing Demand in Saudi Arabia. *International Journal of Economics and Financial*, 10(5), 150–157.
- Oktay, E., Karaaslan, A., Alkan, Ö., & Çelik, A. K. (2014). Determinants of Housing Demand in the Erzurum Province, Turkey. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 7(4), 586–602. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2013-0056>
- Öztürk, A., Kapusuz, Y. E., & Tanrıvermiş, H. (2018). The Dynamics of Housing Affordability and Housing Demand Analysis in Ankara. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(5), 828–851. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2017-0079>

- Rahman, M. M., Khanam, R., & Xu, S. (2012). The Factors Affecting Housing Price in Hangzhou: an Empirical Analysis Mohammad. *International Journal of Economic Perspectives*, 6(4), 57–66.
- Sari, M., Hardiyanto, & Syari'ati, R. N. (2019). *Statistik Perumahan dan Permukiman 2*. Jakarta.
- Setiajatnika, E., Dasuki, R. E., & Mulyana, I. (2011). Kajian Penawaran dan Permintaan RSH/Rumah Umum di Kota-kota Metropolitan. Jakarta. Retrieved from <http://repository.ikopin.ac.id/636/1/2011> Kajian Penawaran dan Permintaan RSH.pdf
- Situmorang, M. K. (2018). Pengaruh Harga Dan Pendapatan Konsumen Terhadap Permintaan Rumah Tipe 36. *Ilmiah Magister Manajemen*, 1(1), 90–98.
- Solak, A. O. (2016). An Econometric Analysis of Watermelon Supply and Demand in Turkey. *Advances in Management & Applied Economics*, 6(3), 47–57. <https://doi.org/10.17660/ActaHortic.1999.492.2>
- Sunarti. (2019). *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*. Semarang: Undip Press.
- Ullyana, C., Daryanto, H. K., & Saptono, I. T. (2016). Harga Properti Residensial & Pembiayaan Pemilikan Rumah Perbankan Syariah dan Konvensional. *Jurnal Al-Muzara'ah*, 4(2), 97–109.
- Widarjono, A. (2013). *Ekonometrika Pengantar dan Aplikasinya*. Yogyakarta: Ekonisia.

