

FAKTOR PENENTU PERMINTAAN RUMAH TINGGAL DI PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Fitri Juniwati Ayuningtyas, Ismadiyah Purwaning Astuti

Fakultas Ekonomi & Sosial, Universitas Amikom Yogyakarta
Jalan Ring Road Utara, Condong Catur, Sleman, Yogyakarta 55283 Indonesia,
Email Korespondensi: f.ayuningtyas@amikom.ac.id

Abstract: *Housing is a basic human need that must be obtained, in addition to the need for food and clothing. As the growing population and the number of household increases, it will lead to an increase in the need for new housings that continue to increase from year to year. The research focused on analysis the macroeconomic factors such as the market price of the property and real estate in Indonesia (IHPR), loan interest rate, and households in effect on the housing demand during the years 2007-2016. This study uses the secondary data from Bank Indonesia and Badan Pusat Statistik and analyzed using Ordinary Least Square (OLS). The result showed that IHPR has negative and significant effect on housing demand and the number of household has positive and significant effect on housing demand in D.I. Yogyakarta. While interest rate on loan has no effect on housing demand in D.I. Yogyakarta*

Key Words: *housing demand, price index of residential property, loan interest rate*

JEL Classification: *R1, E31, G24*

PENDAHULUAN

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi, selain kebutuhan akan pangan dan sandang. Seiring dengan perkembangan jaman, berkembang pula jumlah manusia, yang berimplikasi pada semakin berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal. Oleh karena persediaan/penawaran atas tanah terbatas, maka kebutuhan akan rumah menjadi sulit terpenuhi (Green, 1996 dalam Budi 2009), terutama untuk kelompok masyarakat yang berpendapatan rendah. Hal ini disebabkan karena, di satu sisi rumah merupakan kebutuhan pokok, namun di sisi lain untuk kelompok masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas, rumah dapat juga dilihat sebagai barang investasi. Kebutuhan unit rumah di Provinsi DIY dipengaruhi oleh berbagai macam faktor. Seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga, maka akan menyebab-

kan peningkatan terhadap kebutuhan akan rumah baru yang terus meningkat dari tahun ke tahun.

Peningkatan kebutuhan rumah baru menjadi belum sepenuhnya dapat terpenuhi dikarenakan dengan semakin meningkatnya kebutuhan rumah untuk masyarakat namun di sisi lain ketersediaan lahan juga semakin terbatas. Melonjaknya harga rumah sebagai akibat dari meningkatnya permintaan akan rumah membuat daya beli masyarakat akan kebutuhan rumah menurun. Penyebab lainnya adalah belum adanya kemudahan syarat pengajuan kredit pembelian rumah (KPR) dan suku bunga kredit yang masih cenderung tinggi. Tujuan penelitian ini memfokuskan pada analisis variabel-variabel makroekonomi seperti indeks harga properti residensial (IHPR), suku bunga kredit, dan jumlah rumah tangga terhadap permintaan rumah tinggal selama periode tahun 2007-2016.

METODE PENELITIAN

Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data *time series* tahunan selama periode pengamatan 2007 sampai dengan 2016. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder adalah yang telah diolah dan kemudian diterbitkan oleh lembaga atau peneliti tertentu. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik (BPS). Data yang bersumber dari Bank Indonesia diambil dari Laporan Survei Harga Properti Residensial, dalam beberapa terbitan dan data yang bersumber dari Badan Pusat Statistik diambil dari Provinsi DIY Dalam Angka, dalam beberapa terbitan.

Definisi Operasional Variabel

Variabel Dependen

Permintaan rumah tinggal (*LPRT*): konsep permintaan rumah adalah kebutuhan unit rumah.

Variabel Independen

- (1) IHPR (*LIHPR*): rata-rata total IHPR untuk keseluruhan tipe rumah meliputi tipe kecil, menengah, dan besar.
- (2) Suku bunga kredit (*SBDK*): suku bunga konsumsi kelompok bank persero.
- (3) Jumlah rumah tangga (*LRT*): seseorang atau sekelompok orang yang tinggal serta mengelola kebutuhan sehari-hari secara bersama-sama.

Alat Analisis

Parameter variabel independen dalam penelitian ini diestimasi menggunakan model regresi berganda OLS (*Ordinary Least Squares*) dengan menggunakan *software Eviews 7.0*. Berdasarkan variabel yang telah ditentukan, spesifikasi model untuk kasus permintaan rumah tinggal di Provinsi DIY adalah sebagai berikut. Model regresi berganda OLS:

$$LPRT = \beta_0 - \beta_1 LIHPR - \beta_2 SBDK + \beta_3 LRT + e \dots \dots \dots (1)$$

Dimana:

- β_0 = Konstanta;
- $\beta_1, \beta_2, \beta_3$ = Koefisien Regresi;
- LPRT* = Jumlah Rumah Tangga (Logaritma Natural);
- LIHPR* = Indeks Harga Properti Residensial (Logaritma Natural);
- SBDK* = Suku Bunga Kredit;
- LRT* = Jumlah Rumah Tangga;
- e* = Error

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 1 menyajikan hasil estimasi dengan model regresi berganda OLS untuk menganalisis pengaruh dari variabel independen IHPR, suku bunga kredit, dan jumlah rumah tangga terhadap variabel dependen permintaan rumah tinggal. Koefisien regresi untuk variabel IHPR adalah sebesar -0.2044376 yang berarti bahwa ada hubungan negatif antara IHPR dengan permintaan rumah tinggal. Berdasarkan nilai probabilitas sebesar 0.0055 yang nilainya lebih kecil dari $\alpha = 5\%$, maka dapat diartikan bahwa koefisien regresi variabel IHPR tersebut berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah tinggal. Jika IHPR meningkat maka permintaan rumah tinggal akan menurun, begitu pula sebaliknya. Variabel suku bunga kredit memiliki nilai koefisien sebesar -0.005259 dan nilai probabilitas sebesar 0.8626 yang nilainya lebih besar dari $\alpha = 5\%$, sehingga dapat diartikan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara suku bunga kredit dengan permintaan rumah tinggal. Koefisien regresi variabel jumlah rumah tangga sebesar 2.570854 dengan nilai probabilitas sebesar 0.0005 yang nilainya lebih kecil dari $\alpha = 5\%$, sehingga dapat diartikan bahwa ada pengaruh positif dan signifikan antara jumlah rumah tangga dengan permintaan rumah tinggal.

Nilai koefisien determinasi (R^2) yang telah disesuaikan adalah sebesar 0.939728, yang berarti bahwa diperkirakan 93,97 % perubahan perilaku variabel dependen permintaan rumah tinggal dipengaruhi oleh perilaku variabel independen IHPR, suku bunga kredit, jumlah rumah tangga dan sisanya sebesar 6,03 % dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak termasuk di dalam

model yang terangkum dalam kesalahan random. Adanya pengaruh secara bersama-sama variabel independen terhadap variabel dependen ditunjukkan dengan probabilitas uji F dengan nilai sebesar 0.000140. Ini berarti bahwa terdapat pengaruh secara bersama-sama variabel IHPR, suku bunga kredit, dan jumlah rumah tangga terhadap permintaan rumah tinggal.

Tabel 1. Hasil Regresi

| Variabel | Koefisien (Beta) | t-stat | Sig. |
|---------------------------|------------------|-----------|-----------|
| Konstanta (C) | -3.588227 | -1.672647 | 0.1454 |
| IHPR (LIHPR) | -2.044376 | -4.226977 | 0.0055*** |
| Suku bunga kredit (SBDK) | -0.005259 | -0.180655 | 0.8626 |
| Jumlah rumah tangga (LRT) | 2.570854 | 6.749004 | 0.0005*** |
| R-squared | 0.959819 | | |
| Adjusted R-squared | 0.939728 | | |
| F-stat | 47.77431 | | |
| Prob (F-stat) | 0.000140 | | |

Keterangan: *** signifikan pada level 1%

Sumber: Data diolah

Adapun persamaan yang diperoleh dari hasil estimasi OLS adalah sebagai berikut:

$$LPRT = -3,588227 - 2,044376 LIHPR - 0,005259 SBDK + 2,570854 LRT \dots \dots \dots (2)$$

Pengujian asumsi klasik meliputi normalitas, autokorelasi, heteroskedastisitas, dan multikolinearitas. Berdasarkan uji statistik jarque-bera, diketahui bahwa nilai probabilitas untuk persamaan OLS adalah sebesar 0,845587 ($> \alpha = 5\%$). Hal ini menunjukkan bahwa residual hasil regresi permintaan rumah tinggal berdistribusi normal.

Uji autokorelasi menggunakan metode Breush-Godfrey yang dikenal dengan uji Lagrange Multiplier (LM) dengan membandingkan nilai hitung statistik Chi squares dengan nilai kritisnya. Nilai probabilitas Chi squares persamaan OLS sebesar 0,4274 lebih besar dari $\alpha = 5\%$, yang berarti tidak signifikan

sehingga dapat disimpulkan bahwa model tersebut tidak mengandung unsur autokorelasi.

Tabel 2. Uji Autokorelasi

| Uji <i>Breusch Godfrey</i> | Nilai Hitung | Sig. |
|----------------------------|--------------|--------|
| F-stat | 0.409603 | |
| Prob (F-stat) | | 0.6889 |
| Obs* <i>R-Squared</i> | 1.699879 | |
| Prob <i>Chi-square</i> | | 0.4274 |

Sumber: Data diolah

Uji heteroskedastisitas menggunakan metode white dengan membandingkan nilai Chi-Squares hitung (n. R2) dengan nilai kritisnya. Nilai probabilitas Chi squares persamaan OLS sebesar 0,2080 lebih besar dari $\alpha = 5\%$, yang berarti tidak signifikan sehingga dapat disimpulkan bahwa model tersebut tidak mengandung unsur heteroskedastisitas.

Tabel 3. Uji Heteroskedastisitas

| Uji <i>White</i> | Nilai Hitung | Sig. |
|------------------|--------------|--------|
| F-stat | 8.414920 | |
| Prob (F-stat) | | 0.1103 |
| Obs*R-Squared | 9.671617 | |
| Prob Chi-square | | 0.2080 |

Sumber: Data diolah

Uji multikolinearitas menggunakan metode regresi auxiliary yaitu dengan membandingkan regresi model utama dengan regresi masing-masing variabel independen. Nilai R² LIHPR, SBDK, LRT = 0,892236, R² SBDK, LIHPR, LRT = 0,614827, dan R² LRT, LIHPR, SBDK = 0,547126, sedangkan koefisien determinasi persamaan regresi utama adalah R² = 0,959819. Karena nilai semua koefisien determinasi regresi *auxiliary* lebih kecil dari koefisien determinasi regresi model utama, maka dapat disimpulkan bahwa model tersebut tidak mengandung adanya unsur multikolinearitas.

Tabel 4. Uji Multikolinearitas

| Variabel | R ² Model Regresi Utama | R ² Variabel Independen |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| LIHPR | | 0.841520 |
| SBDK | 0.959819 | 0.614827 |
| LRT | | 0.892236 |

Sumber: Data diolah

Berdasarkan hasil estimasi, secara statistik variabel IHPR (LIHPR) berpengaruh berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah tinggal (LPRT). Hal ini sesuai dengan hipotesis penelitian yang menyatakan bahwa IHPR berpengaruh negatif terhadap permintaan rumah tinggal. Nilai koefisien variabel IHPR sebesar -2,04 mengindikasikan bahwa jika IHPR meningkat sebesar 1 persen, maka permintaan rumah tinggal akan menurun sebesar 2,04%, *ceter-*

is paribus. Harga rumah sangat berpengaruh terhadap pembangunan rumah baru. Tingkat harga rumah memiliki peran utama dalam menghitung kemampuan seseorang untuk memiliki rumah. Harga rumah dijadikan sebagai bagian dari perhitungan kekayaan agregat dalam perekonomian. Jumlah unit hunian yang tersedia merupakan bagian dari sistem keuangan nasional sehingga diperlukan indeks harga untuk jenis aset ini sehingga dapat digunakan untuk memperkirakan kekayaan riil rumah tangga. Indeks harga yang dimaksud adalah indeks harga properti residen-sial atau disingkat dengan IHPR. Penelitian ini juga sesuai dengan teori permintaan yang menyatakan bahwa semakin tinggi harga barang maka akan mengakibatkan penurunan pada permintaan akan barang tersebut. Selain itu, penelitian ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Budi (2009) yang menyatakan bahwa harga rumah berpengaruh negatif terhadap permintaan rumah sederhana. Harga rumah bersifat elastis terhadap permintaan, artinya bahwa jika terjadi sedikit perubahan harga maka akan mempengaruhi permintaan terhadap rumah.

Variabel suku bunga kredit (SBDK) tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah tinggal (LPRT) sehingga angka koefisien tidak dapat diinterpretasikan dalam model ini. Hal ini tidak sesuai dengan hipotesis penelitian yang menyatakan bahwa suku bunga kredit berpengaruh negatif terhadap permintaan rumah tinggal, namun tanda koefisien sesuai dengan hipotesis penelitian. Suku bunga kredit merupakan salah satu hal yang mempengaruhi jumlah penyaluran kredit properti. Akan tetapi pada kenyataannya dalam penelitian ini suku bunga kredit justru tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah tinggal. Hal ini diduga karena adanya perilaku masyarakat yang cenderung tidak mempertimbangkan besarnya suku bunga kredit yang ditawarkan pada saat itu ketika mereka akan

mengajukan kredit kepada perbankan khususnya kredit properti rumah. Di sisi lain, sebagian besar masyarakat lebih memilih membeli rumah secara tunai karena jika melalui pinjaman KPR, maka harga rumah menjadi lebih mahal yang disebabkan adanya bunga pinjaman KPR. Studi ini tidak sesuai dengan teori Keynesian yang menyatakan bahwa suku bunga kredit berhubungan negatif dengan jumlah permintaan kredit, yang artinya peningkatan suku bunga kredit dapat menurunkan jumlah permintaan kredit. Akan tetapi penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Budi (2009) yang menyatakan bahwa suku bunga kredit tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah.

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan dapat dijelaskan bahwa variabel jumlah rumah tangga (LRT) berpengaruh positif terhadap permintaan rumah tinggal (LPRT). Hal ini sesuai dengan hipotesis penelitian yang menyatakan bahwa jumlah rumah tangga berpengaruh positif terhadap permintaan rumah tinggal. Nilai koefisien variabel LRT sebesar 2,57 mengindikasikan bahwa jika jumlah rumah tangga meningkat sebesar 1 persen, maka permintaan rumah tinggal akan menurun sebesar 2,57 persen, *ceteris paribus*. Penduduk memiliki peranan yang sangat penting dalam pembangunan suatu rumah tinggal dikarenakan penduduk menjadi sasaran obyek atas pembangunan rumah sehingga dengan semakin berkembangnya jumlah penduduk, maka akan mempengaruhi jumlah pembangunan rumah yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan rumah. Dalam hal ini jumlah penduduk merupakan unsur pembentukan suatu rumah tangga. Semakin meningkat jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula jumlah rumah tangga. Suatu rumah tangga merupakan salah satu faktor sebagai penentu permintaan terhadap rumah tinggal. Rumah tangga membutuhkan rumah atau permukiman sebagai bagian dari kebutuhan dasar/pokok

mereka. Ketika terjadi peningkatan harga rumah akan berdampak pada kekayaan sehingga menyebabkan peningkatan jumlah pinjaman untuk konsumsi dan pinjaman yang dilakukan rumah tangga. Semakin bertambahnya jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga maka akan meningkatkan permintaan terhadap rumah tinggal baik terkait dengan kebutuhan pokok ataupun adanya urbanisasi. Penelitian ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Prawoto (2003), yaitu bahwa faktor usia, ukuran pendapatan dan ciri lain dari rumah tangga harus dipertimbangkan dalam menentukan permintaan terhadap rumah tinggal. Namun temuan ini tidak sejalan dengan penelitian Dengah, Rimate, dan Niode (2014) yang menyatakan bahwa jumlah penduduk tidak berpengaruh terhadap permintaan perumahan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil estimasi yang telah dilakukan, faktor yang secara statistik tidak berpengaruh signifikan pada $\alpha = 5\%$ terhadap permintaan rumah tinggal adalah variabel suku bunga kredit. Sementara itu, faktor yang berpengaruh signifikan pada $\alpha = 5\%$ terhadap permintaan rumah tinggal adalah variabel IHPR dan jumlah rumah tangga. Langkah-langkah yang dapat ditempuh terkait dengan pengembangan permintaan rumah tinggal diantaranya pengembang (developer) hendaknya dapat menetapkan harga rumah dengan lebih rendah di bawah harga pesaing atau dengan harga yang sama namun dapat memberikan nilai tambah seperti misalnya menggunakan material yang lebih berkualitas, memberikan desain rumah yang lebih baik, menyediakan sarana dan prasarana yang lebih lengkap, serta dapat memberikan bonus ataupun hadiah kepada konsumen. Langkah berikutnya adalah pemerintah hendaknya memberikan subsidi kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah berupa uang muka dan suku bunga kredit yang

rendah serta memberikan kemudahan fasilitas kredit bagi seluruh masyarakat yang hendak membeli rumah, misalnya dengan memberikan tempo pembayaran kredit lebih lama sehingga hasrat konsumen untuk membeli rumah tinggi, selain itu hendaknya juga melakukan kebijakan pengurangan jumlah penduduk dikarenakan dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk maka jumlah rumah tangga juga akan meningkat sehingga akan mengurangi kebutuhan unit rumah.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Analisis Informasi Statistik Pembangunan Daerah. 2016. DIY
- Badan Pusat Statistik. Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka 2016. D.I. Yogyakarta
- Bank Indonesia. Laporan Perkembangan Pasar Properti Residensial di Pasar Sekunder. Berbagai Triwulan Penerbitan
- Budi, M.S. 2009. Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang. *Jurnal Bisnis Ekonomi*. Volume 16 No.2: 126-139
- Dengah, S., Rimate, V., dan Hamidi, W. 2014. Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*. Jurusan Ilmu Ekonomi Pembangunan. Universitas Sam Ratulangi. Volume 14 Nomor 3: 71-81
- Prawoto, Agus. 2003. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFE
- Undang-undang RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman