

**Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Sederhana di Kota Cirebon****R Misriah Ariyanti <sup>1)</sup>**

<sup>1)</sup> Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas 17 Agustus 1945 Cirebon  
E-mail: [ariyani.misriyah@yahoo.co.id](mailto:ariyani.misriyah@yahoo.co.id)

**Adie Irwan Kusumah <sup>2)</sup>**

<sup>2)</sup> Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas 17 Agustus 1945 Cirebon  
E-mail: [adie.hn07@gmail.com](mailto:adie.hn07@gmail.com)

**Abstract**

*With increasing population growth and a high increase in people's incomes, the demand for decent housing increases. While the ability to provide housing done by the housing industry has not been able to meet the needs of existing homes. Until the year 2014 the lack of houses (backlog) reached 13, 7 million units. In an effort to reduce the backlog of housing and eliminate the slums it is necessary activities to build settlements for the community at affordable prices by people, especially low income people. In order for the community to occupy a decent dwelling, it is necessary to make various efforts so that the number of occupancy can be increased in sufficient quantities. For that needed a strategic plan that is able to accommodate various problems that exist so that people can have or occupy a decent, quality and affordable. The research method used is descriptive method of analysis with secondary data approach derived from documents coming from the Dinas Pemukiman dan Tata Ruang at Cirebon City and Badan Pusat Statistik (BPS) Cirebon City. The result of this research data analysis by using coefficient of determination equal to 0,997 mean influence of variable of Simplified House Price of Subsidy (X1), Income of Society (X2), Number of Population (X3), and Interest Rate of Credit Subsidy (X4) to variable Y equal to 99,7 %, while the remaining 0.3% is influenced by other variables/other factors not examined.*

**Keywords:** *factors affecting demand, simple housing demand*

**PENDAHULUAN****Latar Belakang**

Keadaan globalisasi ekonomi dunia telah menyebabkan persaingan antar negara menjadi sangat kompetitif. Setiap negara berupaya untuk dapat meningkatkan

kesejahteraan masyarakatnya dengan cara meningkatkan produksi nasionalnya. Upaya peningkatan kapasitas produksi nasional ini tentunya memerlukan sumberdaya alam dan sumberdaya manusia yang berkualitas agar mampu menghasilkan produk yang berkualitas tinggi. Produk dengan kualitas tinggi akan mampu bersaing dengan produk yang sama dari negara lainnya. Upaya untuk meningkatkan kualitas produk nasional ini mutlak diperlukan karena pada saat ini jumlah impor untuk kebutuhan konsumsi domestik terus meningkat, sementara pada sisi lain ekspor cenderung menurun. Kondisi ini menyebabkan nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing terus menurun. Pada tahun 2012 nilai tukar rupiah terhadap US\$ masih pada kisaran Rp 12.000 per US\$ 1, dan pada tahun 2015 nilai tukar menurun mendekati Rp 14.000 per US\$ 1. Penurunan nilai tukar ini tentunya akan menurunkan tingkat kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Sebagai negara yang berpenduduk sebanyak 250 juta jiwa, negara kita juga berupaya meningkatkan kesejahteraan penduduknya sesuai dengan amanat konstitusi yang mewajibkan negara untuk meningkatkan kesejahteraan umum atau kesejahteraan rakyat, sesuai dengan pembukaan UUD yang menyatakan salah satu tujuan negara adalah meningkatkan kesejahteraan umum. Dalam upaya meningkatkan kesejahteraan rakyat tersebut dilakukan program pembangunan ekonomi nasional yang telah berhasil meningkatkan pendapatan per kapita penduduknya dari US\$ 100 pada tahun 1970 menjadi sekitar US\$ 3500 pada tahun 2014.

Dengan tingkat pendapatan per kapita yang terus meningkat maka jumlah penduduk yang tinggal di daerah perkotaan cenderung terus meningkat. Peningkatan jumlah penduduk di daerah perkotaan ini menyebabkan permintaan lahan untuk keperluan tempat tinggal, industri, perdagangan dan jasa lainnya menjadi sangat tinggi. Hal ini menyebabkan harga tanah cenderung terus meningkat. Harga tanah yang tinggi tentunya akan meningkatkan harga rumah untuk tempat tinggal sehingga sebagian masyarakat mengalami kesulitan untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak karena pendapatan mereka tidak mampu untuk membeli tempat tinggal di daerah perkotaan. Desakan untuk memiliki tempat tinggal di daerah kota mendorong sebagian masyarakat tidak mampu untuk melakukan penyerobotan lahan dengan cara menguasai lahan milik negara dan membangun hunian di tempat tersebut. Kondisi inilah yang memunculkan fenomena kampung kumuh yang tersebar di sebagian besar wilayah perkotaan di Indonesia.

Pada sisi yang lain pertumbuhan penduduk dan peningkatan pendapatan masyarakat yang tinggi mendorong permintaan akan hunian yang layak bertambah tinggi. Sementara kemampuan menyediakan perumahan yang dilakukan oleh pelaku industri perumahan belum mampu memenuhi kebutuhan rumah yang ada. Sampai dengan tahun 2014 kekurangan rumah (*backlog*) mencapai 13,7 juta unit. Dalam upaya mengurangi *backlog* perumahan dan menghilangkan kawasan kumuh tersebut diperlukan kegiatan untuk membangun permukiman bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rumah susun sewa ini ditujukan untuk mengurangi tingkat *backlog* hunian dari 13,7 juta unit pada tahun 2014 menjadi sebesar 6,8 juta unit pada tahun 2019. Agar supaya masyarakat dapat menempati tempat tinggal yang layak maka perlu dilakukan berbagai upaya agar jumlah hunian dapat ditingkatkan dalam jumlah yang memadai. Untuk itu diperlukan sebuah rencana strategis yang mampu mengakomodasi beragam permasalahan yang ada sehingga masyarakat dapat memiliki atau menempati

hunian yang layak, berkualitas dan terjangkau. Sementara pemerintah telah menargetkan pembangunan rumah susun sewa selama lima tahun ke depan sebanyak 550.000 unit. Dengan pembangunan ini diharapkan jumlah *backlog* akan menurun sesuai dengan yang sudah direncanakan dalam RPJM Nasional sebesar 6,8 juta atau dari 7,7 juta pada tahun 2014 menjadi 5 juta pada tahun 2019 jika dilihat dari perspektif penghuni.

Dalam hal ini khususnya di perkotaan kebutuhan akan rumah semakin hari terus meningkat. Tingkat kebutuhan rumah setiap tahun cenderung meningkat sementara jumlah rumah yang dapat dibangun terbatas. Hal ini mengakibatkan harga rumah menjadi sangat mahal. Harga rumah yang tinggi mengakibatkan banyak masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah mengalami kesulitan mendapatkan rumah.

Dengan demikian peran pemerintah sangat diperlukan sekali oleh masyarakat kota. Melihat begitu pentingnya perumahan bagi warga kota, maka penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian di Kota Cirebon sebagai suatu wilayah yang sangat tinggi permintaan akan perumahan. Dengan melihat uraian latar belakang tersebut, maka dapat diidentifikasi masalah faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kebutuhan perumahan dan berapa besar pengaruh faktor-faktor permintaan perumahan sederhana di Kota Cirebon.

## **KAJIAN PUSTAKA DAN PERUMUSAN HIPOTESIS**

### **Definisi dan Teori Permintaan**

Menurut Sukirno (2012:75), teori permintaan menerangkan tentang ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harga, sedangkan menurut Alim (2011:28), teori permintaan pada tataran mikroekonomi berkaitan dengan permintaan terhadap suatu jenis barang/jasa tertentu oleh rumah tangga, baik oleh rumah tangga secara individu maupun secara keseluruhan. Permintaan rumah tangga secara individu disebut permintaan konsumen, sedangkan permintaan rumah tangga secara keseluruhan disebut permintaan pasar.

Menurut Sugiarto dkk. (2000:22), teori permintaan menerangkan sifat dari permintaan pembeli pada suatu komoditi (barang dan jasa) dan juga menerangkan ciri hubungan antara jumlah yang diminta dan harga serta pembentukan kurva permintaan. Jadi teori permintaan menerangkan sifat dari permintaan pembeli terhadap barang dan jasa yang mempunyai hubungan antara jumlah permintaan dan harga.

### **Faktor-Faktor Permintaan/Penentu Permintaan**

Menurut Alim (2011:29) faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan adalah:

1. Harga itu sendiri,
2. Pendapatan uang,
3. Harga barang lain yang terkait,
4. Ekspektasi (harapan terjadinya tingkat harga di masa mendatang),
5. Jumlah penduduk.

Sedangkan menurut Sukirno (2012:76) permintaan seseorang atau sesuatu masyarakat kepada sesuatu barang ditentukan oleh banyak faktor. Diantara faktor-faktor tersebut yang terpenting adalah seperti yang dinyatakan di bawah ini:

1. Harga barang itu sendiri.

2. Harga barang lain yang berkaitan erat dengan barang tersebut.
3. Pendapatan rumah tangga dan pendapatan rata-rata masyarakat.
4. Corak distribusi pendapatan dalam masyarakat.
5. Cita rasa masyarakat.
6. Jumlah penduduk.
7. Ramalan mengenai keadaan di masa yang akan datang.

Permintaan seseorang atau masyarakat terhadap suatu komoditi ditentukan oleh banyak faktor, seperti (Sugiarto dkk., 2000:25):

1. Harga komoditi itu sendiri,
2. Harga komoditi lain yang berkaitan erat dengan komoditi tersebut,
3. Pendapatan rumah tangga dan pendapatan rata-rata masyarakat,
4. Cita rasa masyarakat,
5. Jumlah penduduk,
6. Ramalan mengenai keadaan di masa mendatang,
7. Dan lain-lain

Bila dinyatakan secara matematis, fungsi permintaan tersebut dituliskan sebagai berikut (Sugiarto dkk., 2000:25):

$Q_D = f(\text{harga, harga komoditi lain, pendapatan, corak distribusi pendapatan, cita rasa masyarakat, dan lain-lain})$

Fungsi permintaan yang dirumuskan oleh Salvatore (1993) adalah:

$$Q_x = F(P_x, P_y, M, T, E)$$

Dimana :

$Q_x$  = Kuantitas barang X yang diminta

$P_x$  = Harga barang X yang dibeli

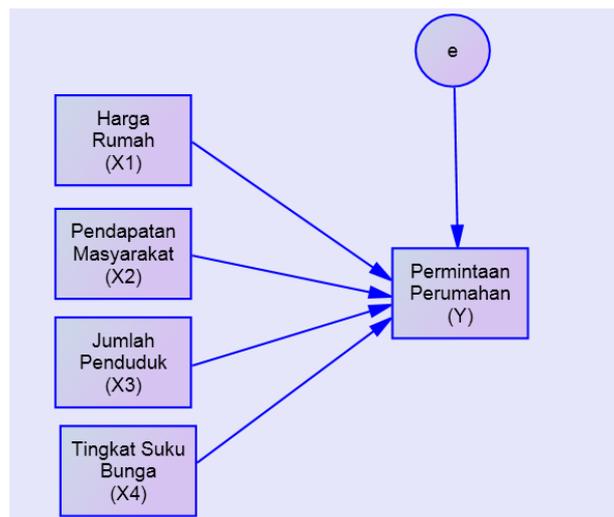
$P_y$  = Harga beberapa barang lain yang memiliki dampak atas permintaan barang X

$M$  = Pendapatan nominal konsumen

$T$  = Selera Konsumen

$E$  = Dugaan konsumen akan masa depan

Model penelitian yang diajukan dapat digambarkan berikut ini:



Gambar 1. Model Penelitian

## Perumusan Hipotesis

Dalam penelitian ini penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut:

*Ho: Tidak ada pengaruh yang signifikan antara faktor-faktor permintaan terhadap permintaan perumahan sederhana subsidi di Kota Cirebon.*

*Ha: Ada pengaruh yang signifikan antara faktor-faktor permintaan terhadap permintaan perumahan sederhana subsidi di Kota Cirebon.*

## METODE PENELITIAN

### Operasional Variabel

Operasional variabel penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1. Operasional Variabel

	Variabel	Satuan	Ukuran
Faktor-Faktor Permintaan (X)	X1 = Harga rumah Sederhana Subsidi	Rp. 000,-	Rasio
	X2 = Pendapatan masyarakat	Rp. 000,-	Rasio
	X3 = Jumlah penduduk	Orang	Rasio
	X4 = Tingkat suku bunga kredit	Prosen	Rasio
Permintaan Perumahan Rakyat (Y)		KK	Rasio

X<sub>1</sub> = Harga rumah sederhana subsidi

X<sub>2</sub> = Pendapatan masyarakat

X<sub>3</sub> = Jumlah penduduk

X<sub>4</sub> = Tingkat suku bunga kredit subsidi

Y = Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi di Kota Cirebon

Dalam penelitian ini yang menjadi variabel bebas adalah Faktor-Faktor Permintaan Perumahan Sederhana (X) yang terdiri dari X1 = harga rumah sederhana subsidi, X2= pendapatan masyarakat, X3=Jumlah penduduk, X4 = Tingkat suku bunga kredit, sedangkan Variabel terpengaruh/terikat (Y) yaitu Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi di Kota Cirebon.

### Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini untuk mendapatkan hasil yang sesuai, diharapkan analisis data yang akurat, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan data sekunder yang berasal dari dokumen yang berasal dari Dinas Pemukiman dan Tata Ruang Kota Cirebon dan Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Cirebon.

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan memperoleh manfaat tertentu. Penelitian menurut tingkat eksplanasinya (tingkat kejelasan) menggunakan penelitian deskriptif analisis. Penelitian

deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel lain.

## HASIL DAN ANALISIS

### Harga Perumahan Sederhana Bersubsidi

Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) telah menetapkan harga untuk rumah bersubsidi yang berlaku di Indonesia, khususnya Kota Cirebon. Jumlah bank penyedia program KPR subsidi atau fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) bertambah menjadi lima. Berikut 5 bank yang ikut program FLPP yaitu PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI), PT Bank Mandiri Tbk., PT Bank Negara Indonesia Tbk (BNI), PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN), dan BRI Syariah. Untuk nasabah yang mengajukan FLPP meliputi dengan rincian sebagai berikut: Uang muka, Saldo tabungan, Angsuran pertama, Administrasi, Appraisal, Provisi, Asuransi Kebakaran dan Asuransi Jiwa.

Adapun menurut hasil analisis data (lihat tabel 2) harga perumahan sederhana bersubsidi tahun 2010 di Kota Cirebon sebesar Rp. 55.000.000,- per unit. Pada tahun 2011 harga perumahan sederhana bersubsidi sebesar Rp. 70.000.000,- per unit. Harga perumahan sederhana bersubsidi tahun 2012 di Kota Cirebon sebesar Rp. 88.000.000,- per unit. Harga perumahan sederhana bersubsidi tahun 2013 Kota Cirebon sebesar Rp. 95.000.000,- per unit. Harga perumahan sederhana bersubsidi pada tahun 2014 di Kota Cirebon sebesar Rp. 105.000.000,- per unit. Harga perumahan sederhana bersubsidi tahun 2015 di Kota Cirebon sebesar Rp. 110.500.000,- per unit. Harga perumahan sederhana bersubsidi tahun 2016 di Kota Cirebon sebesar Rp. 116.500.000,- per unit. Dan harga perumahan sederhana bersubsidi tahun 2017 di Kota Cirebon sebesar Rp. 123.000.000,- per unit.

Perkembangan harga perumahan sederhana bersubsidi setiap tahunnya mengalami perubahan yaitu tahun 2010 ke tahun 2011 mengalami kenaikan paling besar sebesar 27,27 %, sedangkan dari tahun 2011 ke tahun 2012 mengalami kenaikan sebesar 25,71 %. Dari tahun 2012 ke tahun 2013 mengalami kenaikan sebesar 7,95%, Dari tahun 2013 ke tahun 2014 mengalami kenaikan sebesar 10,53%. Dari tahun 2014 ke tahun 2015. mengalami kenaikan sebesar 5,24%. Dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 5,43%, dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan lagi sebesar 6,68 %.

Tabel 2. Harga Perumahan Sederhana Bersubsidi di Kota Cirebon Tahun 2010-2015

No.	Tahun	Harga Perumahan Sederhana Bersubsidi	Perkembangan Harga Perumahan Sederhana Bersubsidi (%)
1.	2010	55.000.000	
2.	2011	70.000.000	27,27
3.	2012	88.000.000	25,71
4.	2013	95.000.000	7,95
5.	2014	105.000.000	10,53
6.	2015	110.500.000	5,24

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) (2017)

### Jumlah Penduduk

Penduduk yang jumlah besar merupakan asset bagi pembangunan jika penduduknya berkualitas. Dengan besarnya jumlah penduduk akan menyebabkan besarnya jumlah angkatan kerja. Besarnya angkatan kerja ini yang akan membutuhkan kerja lapangan pekerjaan yang lebih banyak, dan membuka lapangan kerja tidak semudah membalik telapak tangan. Melalui data kependudukan akan diperoleh gambaran mengenai dinamika dan perkembangan penduduk.

Data kependudukan dapat diperoleh dari berbagai sumber diantaranya dari hasil sensus penduduk. Survei penduduk antara dari hasil sensus (SUPAS), dan survei-survei yang lain seperti survei sosial ekonomi nasional (susenas), dan survei sosial ekonomi daerah (suseda), serta dari catatan administrasi pemerintahan yang disebut Registrasi Penduduk. Penduduk Kota Cirebon tersebar di lima kecamatan, yaitu Kecamatan Pekalipan, Kecamatan Harjamukti, Kecamatan Lemahwungkuk, Kecamatan Kesambi, dan Kecamatan Kejaksan. Menurut hasil estimasi Sensus Penduduk (lihat tabel 3) Perkembangan Jumlah Penduduk setiap tahunnya mengalami perubahan yaitu tahun 2010 ke tahun 2011 mengalami penurunan sebesar 0,14 %, sedangkan dari tahun 2011 ke tahun 2012 mengalami kenaikan paling besar sebesar 1,94 %. Dan dari tahun 2013, 2014 dan 2015 mengalami kenaikan terus sebesar 0,86 %, 0,52 % dan 0,52 %.

Tabel 3. Jumlah Penduduk di Kota Cirebon Tahun 2010-2015

No.	Tahun	Jumlah Penduduk (Ribuan Orang)	Perkembangan Jumlah Penduduk (%)
1.	2010	296.389	
2.	2011	295.981	-0,14
3.	2012	301.720	1,94
4.	2013	304.313	0,86
5.	2014	305.899	0,52
6.	2015	307.494	0,52

Sumber: BPS Kota Cirebon (2017)

### Pendapatan Masyarakat

Kondisi ekonomi suatu daerah yaitu Kota Cirebon salah satunya diukur oleh nilai PDRB Harga Yang Berlaku dan PDRB Harga Konstan, tetapi yang penulis teliti hanya pada PDRB Harga Yang Berlaku yang merupakan variabel pendapatan masyarakat Kota Cirebon. Perkembangan Pendapatan Masyarakat (PDRB Harga Yang Berlaku) setiap tahunnya mengalami kenaikan. Untuk tahun 2010 PDRB Harga Yang Berlaku sebesar Rp. 10.921,11000 trilyun. Tahun 2011 PDRB Harga Yang Berlaku sebesar Rp. 11.178,43298 trilyun. Tahun 2012 PDRB Harga Yang Berlaku sebesar Rp. 12.284,55573 trilyun. Tahun 2013 PDRB Harga Yang Berlaku sebesar Rp. 13.611,96521 trilyun. Tahun 2014 PDRB Harga Yang Berlaku sebesar Rp. 15.037,60379 trilyun. Tahun 2015 PDRB Harga Yang Berlaku sebesar Rp. 16.702,16572 trilyun.

Perkembangan Pendapatan Masyarakat (PDRB harga yang berlaku) di Kota Cirebon mengalami peningkatan/kenaikan setiap tahunnya, yaitu untuk tahun 2010 ke tahun 2011 peningkatan PDRB harga yang berlaku sebesar 2,36 %. Tahun 2011 ke tahun 2012 kenaikan PDRB harga yang berlaku sebesar 4,83 %. Tahun 2012 ke tahun

2013 kenaikan PDRB harga yang berlaku sebesar 10,81 %. Tahun 2013 ke tahun 2014 kenaikan PDRB harga yang berlaku sebesar 10,47 %. Sedangkan tahun 2014 ke tahun 2015 kenaikan paling tinggi PDRB harga yang berlaku sebesar 11,07 %.

Tabel 4. PDRB Harga yang Berlaku di Kota Cirebon Tahun 2010-2015

No.	Tahun	PDRB Harga yang Berlaku (Trilyun Rp.)	Perkembangan PDRB Harga yang Berlaku (%)
1.	2010	10.921,11000	-
2.	2011	11.178,43298	2,36
3.	2012	12.284,55573	4,83
4.	2013	13.611,96521	10,81
5.	2014	15.037,60379	10,47
6.	2015	16.702,16572	11,07

Sumber: BPS Kota Cirebon (2017)

### Suku Bunga KPR BTN

Investor atau lembaga pembiayaan perumahan yaitu bank pelaksana yang saat ini masih didominasi BTN, dengan mengacu pada Bank BTN suku bunga kredit KPR lihat tabel 4.

Suku bunga kredit untuk pembiayaan perumahan sederhana bersubsidi di Kota Cirebon setiap tahunnya mengalami perubahan. Untuk tahun 2010 suku bunga KPR BTN 9,5 %. Tahun 2011 suku bunga KPR BTN sebesar 11,01 %. Tahun 2012 suku bunga KPR BTN 10,75 %. Tahun 2013 suku bunga KPR BTN sebesar 10,45%. Tahun 2014 suku bunga KPR BTN 11,60 %. Tahun 2015 suku bunga KPR BTN 11,50 %. Dan tahun 2016 suku bunga KPR BTN sebesar 10,76 %.

Perkembangan suku bunga KPR BTN di Kota Cirebon mengalami perubahan setiap tahunnya, yaitu untuk tahun 2010 ke tahun 2011 peningkatan sebesar 1,89%. Tahun 2011 ke tahun 2012 mengalami penurunan sebesar 2,36%. Tahun 2012 ke tahun 2013 mengalami penurunan sebesar 2,79%. Tahun 2013 ke tahun 2014 kenaikan suku bunga yang paling tinggi sebesar 11,02%. Tahun 2014 ke tahun 2015 mengalami penurunan sebesar 0,86 %. Sedangkan tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan lagi sebesar 6,43 %.

Tabel 5. Suku Bunga KPR BTN Kota Cirebon Tahun 2010-2015

No.	Tahun	Suku Bunga KPR BTN (%)	Perkembangan Suku Bunga KPR BTN (%)
1.	2010	9,50	-
2.	2011	11,01	1,89
3.	2012	10,75	-2,36
4.	2013	10,45	-2,79
5.	2014	11,60	11,02
6.	2015	11,50	-0,86
7.	2016	10,76	-6,43

Sumber: Data Suku Bunga KPR BTN Tahun 2017

### Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi

Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi merupakan variabel terpengaruh (*dependent variable*), yang menjadi tolok ukurnya yaitu jumlah kepala keluarga dengan asumsi semua kepala keluarga Penduduk Kota Cirebon melakukan permintaan perumahan sederhana yang bersubsidi. Melalui data kependudukan akan diperoleh gambaran mengenai permintaan perumahan sederhana subsidi.

Jumlah kepala keluarga Kota Cirebon setiap tahunnya mengalami perubahan. Untuk tahun 2010 kepala keluarga Kota Cirebon berjumlah 70.375. Tahun 2011 kepala keluarga Kota Cirebon berjumlah 71.618. Tahun 2012 kepala keluarga Kota Cirebon berjumlah 72.375. Tahun 2013 kepala keluarga Kota Cirebon berjumlah 73.618. Tahun 2014 kepala keluarga Kota Cirebon berjumlah 75.136. Dan tahun 2015 kepala keluarga Kota Cirebon berjumlah 75.136.

Perkembangan kepala keluarga di Kota Cirebon mengalami perubahan setiap tahunnya, yaitu untuk tahun 2010 ke tahun 2011 peningkatan sebesar 1,42%. Tahun 2011 ke tahun 2012 mengalami kenaikan sebesar 1,06%. Tahun 2012 ke tahun 2013 mengalami kenaikan sebesar 1,72%. Tahun 2013 ke tahun 2014 kepala keluarga kenaikan yang paling tinggi sebesar 2,06%. Sedangkan tahun 2014 ke tahun 2015 tidak mengalami perubahan.

Tabel 6. Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Jumlah Kepala Keluarga) di Kota Cirebon Tahun 2010-2015

No.	Tahun	Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Jumlah Kepala Keluarga)	Perkembangan Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Jumlah Kepala Keluarga) (%)
1.	2010	70.375	
2.	2011	71.618	1,42
3.	2012	72.375	1,06
4.	2013	73.618	1,72
5.	2014	75.136	2,06
6.	2015	75.136	0

Sumber: BPS Kota Cirebon (2017)

### Perhitungan Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi

Dalam analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan sederhana subsidi penulis menggunakan analisis Uji Koefisien Determinasi, Uji F Test, dan Uji Koefisien Regresi.

Uji Koefisien Determinasi, Uji F Test, dan Uji Koefisien Regresi dengan menggunakan program Metode analisis statistik dengan menggunakan software SPSS 22. Adapun persiapan dalam analisis ini dapat disajikan dalam tabel di bawah ini:

Tabel 6. Perhitungan Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi Tahun 2010-2015.

No.	Tahun	X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	X <sub>3</sub>	X <sub>4</sub>	Y
1.	2010	55.000.000	296.389	10.921,11	9,50	70.375
2.	2011	70.000.000	295.981	11.178.432,98	11,01	71.618
3.	2012	88.000.000	301.720	12.284.555,73	10,75	72.375
4.	2013	95.000.000	304.313	13.611.965,21	10,45	73.618
5.	2014	105.000.000	305.899	15.037.603,79	11,60	75.136
6.	2015	110.500.000	307.494	16.702.165,72	11,50	75.136

Sumber: Olahan Penulis (2017)

### Uji Koefisien Korelasi

Setelah dilakukan uji kelinieran regresi, dan hasil datanya linier, maka dilanjutkan dengan pengujian korelasi pearson. Uji ini dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara variabel bebas Harga Rumah Sederhana Subsidi (X1), Pendapatan masyarakat (X2), Jumlah penduduk (X3), dan Tingkat suku bunga kredit subsidi (X4) dengan variabel tidak bebas Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi di Kota Cirebon (Y), adapun hasilnya sebagai berikut:

Tabel 7. Uji Koefisien Korelasi Correlations

		Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi di Kota Cirebon	Harga Rumah Subsidi	Pendapatan masyarakat	Jumlah penduduk	Tingkat suku bunga kredit subsidi
Pearson Correlation	Y	1.000	.976	.211	.872	.822
	X1	.976	1.000	.025	.914	.804
	X2	.211	.025	1.000	-.033	.061
	X3	.872	.914	-.033	1.000	.895
	X4	.822	.804	.061	.895	1.000
Sig. (1-tailed)	Y	.	.000	.344	.012	.022
	X1	.000	.	.481	.005	.027
	X2	.344	.481	.	.476	.454
	X3	.012	.005	.476	.	.008
	X4	.022	.027	.454	.008	.
N	Y	6	6	6	6	6
	X1	6	6	6	6	6
	X2	6	6	6	6	6
	X3	6	6	6	6	6
	X4	6	6	6	6	6

Sumber: Hasil Penelitian Tahun 2017.

Berdasarkan hasil uji statistik korelasi di atas, bahwa nilai signifikasi untuk uji pearson adalah 0,000, kalau kita bandingkan, maka nilainya akan lebih kecil dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa ada hubungan yang signifikan antara variabel bebas Harga Rumah Sederhana Subsidi (X1) dengan variabel tidak bebas Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y). Nilai signifikansi untuk uji pearson adalah 0,344, kalau kita

bandingkan, maka nilainya akan lebih besar dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada hubungan yang signifikan antara variabel bebas pendapatan masyarakat (X2) dengan variabel tidak bebas Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y). Nilai signifikansi untuk uji pearson adalah 0,012, kalau kita bandingkan, maka nilainya akan lebih kecil dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa ada hubungan yang signifikan antara variabel bebas jumlah penduduk (X3) dengan variabel tidak bebas Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y). Sedangkan nilai signifikansi untuk uji pearson adalah 0,022, kalau kita bandingkan, maka nilainya akan lebih kecil dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa ada hubungan yang signifikan antara variabel bebas Tingkat suku bunga kredit subsidi (X4) dengan variabel tidak bebas Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y).

### Uji Koefisien Determinasi

Analisis uji koefisien determinasi dilakukan untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel bebas Harga Rumah Sederhana Subsidi (X1), Pendapatan masyarakat (X2), Jumlah penduduk (X3), dan Tingkat suku bunga kredit subsidi (X4) dengan variabel terikat Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y) dari Tahun 2010-2015 di Kota Cirebon, adapun hasil analisis program SPSS 22,0 adalah sebagai berikut:

Tabel 8. Uji Koefisien Determinasi

Model Summary <sup>b</sup>										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.998 <sup>a</sup>	.997	.984	247.76538	.997	75.852	4	1	.086	2.034

a. Predictors: (Constant), Tingkat suku bunga kredit subsidi, Pendapatan masyarakat, Harga Rumah Subsidi, Jumlah penduduk

b. Dependent Variable: Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi di Kota Cirebon

Berdasarkan Tabel model summary terlihat R Square/Koefisien Determinasi sebesar 0,997 artinya pengaruh variabel Harga Rumah Sederhana Subsidi (X1), Pendapatan masyarakat (X2), Jumlah penduduk (X3), dan Tingkat suku bunga kredit subsidi (X4) terhadap variabel Y sebesar 99,7%, sedangkan sisanya 0,3% dipengaruhi oleh variabel-variabel lain/faktor-faktor lain yang tidak diteliti. Dengan demikian Harga Rumah Sederhana Subsidi (X1), Pendapatan masyarakat (X2), Jumlah penduduk (X3), dan Tingkat suku bunga kredit subsidi (X4) di Kota Cirebon ada pengaruh terhadap Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y) sebesar 99,7%.

### Uji F Hitung

Untuk melihat dalam penelitian ini uji signifikansi koefisien determinasi kita dapat membandingkan antara nilai F hitung sebesar 75,852 dengan F Tabel, dan membandingkan antara Sig alpha (0,05). Nilai F tabel diperoleh dengan mencari pada Tabel F dengan df pembilang = 1 dan df penyebut = 4, n = 6 diperoleh F Tabel sebesar 19,16. Dengan demikian F hitung lebih besar dari F Tabel dan nilai signifikan yang lebih besar dari nilai alpha, maka kesimpulannya koefisien determinasi adalah signifikan secara statistik.

### Uji Kelinieran Regresi

Dalam penelitian ini uji kelinieran regresi untuk mengetahui apakah ada hubungan antara variabel bebas Harga Rumah Sederhana Subsidi (X1), Pendapatan masyarakat (X2), Jumlah penduduk (X3). dan Tingkat suku bunga kredit subsidi (X4) dengan variabel terikat Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y) dari Tahun 2010- 2015 di Kota Cirebon, adalah hasil perhitungan program SPSS 22 sebagai berikut:

Tabel 9. Uji Kelinieran Regresi

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	18625608.314	4	4656402.079	75.852	.086 <sup>b</sup>
Residual	61387.686	1	61387.686		
Total	18686996.000	5			

a. Dependent Variable: Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi di Kota Cirebon

b. Predictors: (Constant), Tingkat suku bunga kredit subsidi, Pendapatan masyarakat, Harga Rumah Subsidi, Jumlah penduduk

Sumber: Hasil Penelitian Tahun 2017.

Tabel 10. Uji Koefisien Regresi

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics		
		B	Std. Error				Beta	Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	59416.823	3202.413		18.554	.034	18726.309	100107.337						
	X1	9.587E-5	.000	1.053	7.354	.086	.000	.000	.976	.991	.421	.160	6.240	
	X2	.003	.001	.163	2.750	.222	-.010	.016	.211	.940	.158	.936	1.069	
	X3	-8.732E-5	.000	-.269	-1.385	.398	-.001	.001	.872	-.811	-.079	.087	11.443	
	X4	512.444	329.104	.205	1.557	.363	-3669.216	4694.104	.822	.841	.089	.190	5.274	

a. Dependent Variable: Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi di Kota Cirebon

Sumber: Hasil Penelitian Tahun 2017.

Dengan melihat tabel di atas menunjukkan regresi yang dicari, nilai sig. adalah 0,86, 0,222, 0,398, dan 0,363, sedangkan sig. alpha 0,05. Maka didapat nilai uji t dengan t hitung Harga Rumah Sederhana Subsidi (X1) = 7,354, Pendapatan masyarakat (X2) = 2,750, Jumlah penduduk (X3) = -1,385, dan Tingkat suku bunga kredit subsidi (X4) = 1,557 Sedangkan derajat kebebasan  $n-2 = 6 - 4 = 2$ , sehingga t tabel sebesar 2,91.

Untuk nilai sig. Harga Rumah Sederhana Subsidi (X1) = 7,354 > 0,05 (2,91) maka  $2,91 < 7,354$ , jadi signifikan. Untuk nilai sig. Pendapatan masyarakat (X2) = 2,750 > 0,05 (2,91) maka  $2,91 < 2,750$ , jadi signifikan. Nilai sig. Jumlah penduduk (X3) = -1,385 > 0,05 (2,91) maka  $2,91 > -1,385$ , jadi tidak signifikan. Sedangkan untuk nilai sig. Tingkat suku bunga kredit subsidi (X4) = 1,557 > 0,05 (2,91) maka  $2,91 > 1,557$ , jadi tidak signifikan. Jadi kesimpulannya persamaan variabel-variabel tersebut di atas sebagai berikut:

$$Y = 59416,823 + 9,587E-5X_1 + 0,003X_2 - 8,732E-5X_3 + 512,444X_4$$

Dimana:

$X_1$  = Harga rumah subsidi

$X_2$  = Pendapatan masyarakat

$X_3$  = Jumlah penduduk

$X_4$  = Tingkat suku bunga kredit subsidi

Y = Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi di Kota Cirebon

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. R Square/Koefisien Determinasi sebesar 0,997 artinya pengaruh variabel Harga Rumah Sederhana Subsidi ( $X_1$ ), Pendapatan masyarakat ( $X_2$ ), Jumlah penduduk ( $X_3$ ), dan Tingkat suku bunga kredit subsidi ( $X_4$ ) terhadap variabel Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y) sebesar 99,7%, sedangkan sisanya 0,3% dipengaruhi oleh variabel-variabel lain/faktor-faktor lain yang tidak diteliti. Dengan demikian Harga Rumah Sederhana Subsidi ( $X_1$ ), Pendapatan masyarakat ( $X_2$ ), Jumlah penduduk ( $X_3$ ), dan Tingkat suku bunga kredit subsidi ( $X_4$ ) di Kota Cirebon ada pengaruh terhadap Permintaan Perumahan Sederhana Subsidi (Y) sebesar 99,7%.
2. Uji Signifikansi Koefisien Determinasi kita dapat membandingkan antara nilai F hitung sebesar 75,852 dengan F Tabel, dan membandingkan antara Sig alpha (0,05). Nilai F tabel diperoleh dengan mencari pada Tabel F dengan df pembilang = 1 dan df penyebut = 4, n = 6 diperoleh F Tabel sebesar 19,16. Dengan demikian F hitung lebih besar dari F Tabel dan nilai signifikan yang lebih besar dari nilai alpha, maka kesimpulannya koefisien determinasi adalah signifikan secara statistik.
3. Jadi kesimpulannya persamaan variabel-variabel tersebut di atas sebagai berikut:  

$$Y = 59416,823 + 9,587E-5X_1 + 0,003X_2 - 8,732E-5X_3 + 512,444X_4$$

### Saran

Dari hasil analisis dan kesimpulan, penulis menyarankan sebagai berikut:

1. Dengan terbatasnya lahan untuk membuat rumah sederhana, maka dibutuhkan Kebijakan pemerintah Kota Cirebon untuk membangun rumah susun untuk disewakan kepada masyarakat menengah ke bawah, sebagai salah satu mengatasi berkurangnya permintaan masyarakat untuk menyewa rumah di kawasan perumahan non susun.
2. Masih diperlukan Subsidi dalam bentuk penurunan suku bunga KPR, untuk membantu daya beli masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam memiliki rumah sederhana.
3. Masih perlu Kebijakan Pemerintah dalam peningkatan pemberian fasilitas kredit KPR bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang membutuhkan rumah sederhana.

## DAFTAR PUSTAKA

- AIREA. (2001). *The appraisal of real estate 12th edition*. Chicago USA.
- Alim, R. M. (2011). *Dasar-dasar teori mikro ekonomi*. Jakarta: Ind Hill Co.
- Anonim. (1992). UU No. 4 tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.
- Appraisal Institute. (1993). *The dictionary of real estate appraisal*. Illinois: Appraisal Institute.
- BPS Kota Cirebon. (2009). *Kota Cirebon Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon.
- BPS Kota Cirebon. (2013). *Kota Cirebon Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon.
- BPS Kota Cirebon. (2014). *Kota Cirebon Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon.
- BPS Kota Cirebon. (2016). *Kota Cirebon Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon.
- Budi, S. (2009). Analisis permintaan rumah sederhana di kota Semarang. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi*, 16(2), 126-139.
- Hasan, M. I. (2005). *Pokok-pokok materi statistik 2*. Cetakan ke-3. Jakarta: Bumi Aksara.
- Mulyo, B. S. (2009). Analisis permintaan rumah sederhana di kota Semarang. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi*, 16(2), 126-139.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (Permenpera) No. 4 dan 5 tahun 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, dan 2016.
- Peraturan Wali Kota Cirebon Masrudin Aziz Nomor: 49 Tahun 2006 tanggal: 27 Desember 2016 Tentang: Kedudukan, Struktur Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Cirebon.
- Salvatore, Dominick. (1997). *Theory and problems of microeconomics theory*. International Edition, Schaum's Oulines Edition.
- Sugiyono. (2007). *Metode penelitian pendekatan kuantitatif, kualitatif*. Cetakan Kesebelas. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- Sugiarto, Kelana Said, dkk. (2000). *Ekonomi mikro suatu pendekatan praktis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sukirno, Sadono. (2012). *Mikro ekonomi teori pengantar*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 634-384 Tahun 1992, No. 739/KPTA/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang.