

Penentu *Backlog* Perumahan Tingkat Daerah

Titania Ramadhanti^{1*}, Sultan Suhab², Retno Fitrianti³

¹Departemen Ilmu Ekonomi, Universitas Hasanuddin, Indonesia

²Departemen Ilmu Ekonomi, Universitas Hasanuddin, Indonesia

³Departemen Ilmu Ekonomi, Universitas Hasanuddin, Indonesia

*Email Korespondensi: nyanya.swan@gmail.com

ABSTRACT

A housing backlog is the gap between the number of houses needed and the number of houses built. In other words, it is the difference between the quantity of demand and quantity of housing supply. The backlog is one of development problems in Kolaka Regency that must be resolved. Therefore, this study aims to analyze the determinants of housing demand and supply in Kolaka in the 2009-2021 period. This study uses time series data 13 years. The results of this study indicate that the total population has a positive effect on housing demand. On the other hand, GDRP has a positive effect and government spending has a negative effect on housing supply. It is hoped that the results of this study will become a recommendation for the local government.

Keywords: Housing Supply, Housing Demand, Housing Backlog

ABSTRAK

*Backlog perumahan merupakan ketimpangan antara jumlah rumah tinggal yang dibutuhkan dengan jumlah rumah tinggal yang terbangun. Dengan kata lain, *backlog* merupakan selisih antara jumlah permintaan dan penawaran perumahan. Ketimpangan perumahan merupakan salah satu masalah pada pembangunan di Kabupaten Kolaka yang mesti diselesaikan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk memahami faktor-faktor penentu permintaan dan penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka dalam kurun waktu 2009-2021. Penelitian ini menggunakan data *time series* dengan kurun waktu 13 tahun. Model analisis yang dipergunakan ialah regresi linier berganda. Hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa jumlah penduduk memiliki pengaruh yang positif atas permintaan perumahan. Di sisi lain, PDRB memiliki pengaruh yang positif dan pengeluaran pemerintah memiliki pengaruh yang negatif terhadap penawaran perumahan. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi rekomendasi bagi pemerintah daerah dalam rangka mencari jalan keluar dari masalah ketimpangan perumahan.*

Kata Kunci: Penawaran Perumahan, Permintaan Perumahan, *Backlog* Perumahan

PENDAHULUAN

Pembangunan suatu negara serta daerah tidak selalu dapat berjalan dengan baik karena seiring berkembangnya sebuah daerah maka persoalan akan semakin kompleks yang harus dicarikan jalan keluar. Tjokrowinoto (1996:1)^[1] menyatakan bahwasanya pembangunan secara luas dimaknai sebagai usaha untuk mencapai kehidupan yang lebih baik sebagaimana didefinisikan oleh sebuah negara “*an increasing attainment of one’s own cultural values*”. Menurut Adisasmita (2005)^[2], pembangunan adalah suatu proses yang dinamis untuk mencapai kesejahteraan masyarakat pada taraf yang lebih baik dan serba sejahtera. Indikator kesejahteraan masyarakat dari Badan Pusat Statistik (2020)^[3], memiliki tujuh bagian yaitu kependudukan, kesehatan dan gizi, pendidikan, ketenagakerjaan, taraf pola konsumsi, perumahan dan lingkungan, kemiskinan, serta masalah sosial lainnya. Olehnya itu, keberhasilan sebuah pembangunan daerah juga bisa dilihat dari terpenuhinya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal serta pengentasan angka ketimpangan perumahan. *Backlog* (ketimpangan) perumahan adalah salah satu indikator untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah tinggal di Indonesia.

Menurut Maslow (1994)^[4], keperluan mendasar dari setiap orang ialah keperluan fisiologis yakni mempertahankan kehidupan secara fisik dengan dapat dipenuhinya makan dan pakaian serta tempat tinggal. Tempat tinggal secara mendasar adalah wadah bagi manusia atau keluarga dalam menyelenggarakan kehidupan. Dalam rangka pemenuhan keperluan terhadap rumah tinggal, diperlukan suatu penyediaan perumahan yang disediakan baik oleh pemerintah ataupun swasta. Perumahan tersebut dapat diklasifikasikan menurut jenis dari rumah tinggal dengan memperhatikan tingkat keterjangkauan daya beli masyarakat Indonesia.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011^[5] mengenai Perumahan dan kawasan Permukiman pada pasal 1 nomor 2 yang berbunyi: perumahan ialah sekumpulan rumah tinggal sebagai bagian dari permukiman, baik di perkotaan ataupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana serta utilitas publik sebagai hasil upaya pemenuhan rumah tinggal yang memadai dihuni. Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2020-2024, strategi pembangunan infrastruktur adalah mencakup infrastruktur pelayanan dasar diantaranya akses pada perumahan serta permukiman yang layak, aman serta terjangkau, akses air tanah serta air minum, dan sanitasi memadai serta aman. RPJMN 2020-2024 memberikan sasaran pada tahun 2024, 70% rumah tangga telah menempati hunian yang memadai dengan

seluruh rumah tinggal memiliki air minum memadai dan 90% rumah tinggal memiliki akses sanitasi layak.

Seperti yang diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 2011^[5] mengenai perumahan dan kawasan permukiman, perumahan adalah salah satu bidang yang menjadi tanggung jawab dari pemerintah provinsi, pemerintah kota ataupun pemerintah kabupaten. Dalam rangka melaksanakan tanggung jawab tersebut, pemerintah daerah tentunya harus berperan aktif membantu pemenuhan keperluan bagi masyarakat baik dari segi *supply* ataupun *demand*. Maka pemerintah mengeluarkan satu kebijakan yaitu program satu juta rumah tinggal untuk masyarakat Indonesia. Program ini ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan presentase 70% dari sasaran satu juta unit setiap tahun atau sekitar 700.000 unit, sedangkan rumah tinggal nonsubsidi atau rumah tinggal komersial untuk non-MBR sebesar 30% dari sasaran pembangunan yakni 300.000 unit sebagaimana ditampilkan oleh Kementerian Keuangan (2015)^[6].

Secara nasional, dengan didasarkan pada data BPS, keperluan rumah tinggal tiap tahunnya sebesar 800 ribu unit, sementara kemampuan pengembang dan pemerintah dalam menyediakan rumah tinggal hanya sejumlah 400 ribu unit. Kabupaten Kolaka juga tak luput dari persoalan ini dimana setiap tahunnya permintaan atas rumah tinggal terus meningkat seiring dengan bertambahnya populasi dan jumlah rumah tangga. Ariyanti dan Kusumah (2018)^[7] menyampaikan bahwasanya populasi berhubungan serta berpengaruh terhadap permintaan atas perumahan. Pertumbuhan penduduk mungkin saja adalah peluang, namun tantangan yang hadir ialah memastikan keperluan mereka bisa terpenuhi. Dengan didasarkan pada data United Nations Human Settlement Programme (2011)^[8], saat ini ditaksir lebih dari satu milyar manusia tinggal di daerah kumuh dan ditaksir antara tahun 2010 sampai dengan 2050, keperluan untuk rumah tinggal pada daerah perkotaan wilayah Asia akan melampaui lebih dari 20.000 unit rumah tinggal per hari. Sementara itu, untuk di Indonesia sampai dengan tahun 2020 ditaksir rata-rata keperluan rumah tinggal mencapai 1,2 juta unit rumah tinggal per tahun.

Masih dalam kajian UN Habitat (2011)^[8], masifnya keperluan akan rumah tinggal tersebut tidak selalu diikuti dengan daya beli masyarakat untuk memiliki rumah. Alternatif yang tersedia bagi masyarakat yang tidak mampu untuk memiliki rumah tinggal antara lain tinggal berdesakan dengan anggota keluarga yang lain di rumah tinggal keluarga besar, menumpang di rumah tinggal teman, menyewa sebuah kamar, mencari rumah tinggal murah di lokasi yang jauh dari tempat kerja, membangun rumah tinggal sendiri secara bertahap atau bahkan tinggal

di perkampungan kumuh atau di kolong jembatan. Hasil penelitian yang dilakukan Mulyo Budi S. (2009)^[9] menunjukkan bahwasanya penghasilan konsumen memiliki pengaruh yang positif terhadap permintaan atas rumah tinggal di Kota Semarang. Hal ini mendorong peneliti untuk menelusuri lebih jauh bagaimana pengaruh penghasilan masyarakat dalam hal ini PDRB perkapita terhadap permintaan dan penawaran atas rumah.

Ketimpangan perumahan terjadi dikarenakan adanya ketimpangan antara ketersediaan rumah tinggal dengan jumlah rumah tinggal yang diperlukan oleh masyarakat. Dengan kata lain, terdapat *gap* antara *supply* dan *demand*. Diperlukan olehnya andil pemerintah dalam bentuk bantuan pembiayaan serta pembangunan infrastruktur untuk mendorong permintaan atas perumahan serta menarik minat para pengembang untuk membangun perumahan. Eckert (1990)^[10] menyebutkan bahwasanya di antara faktor yang sangat penting dan mempengaruhi permintaan pasar perumahan ialah faktor pemerintahan tercatat di dalamnya pelayanan pemerintahan kota. Andrew Golland (1998)^[11] di dalam bukunya menyebutkan bahwasanya salah satu aspek utama yang perlu dipertimbangkan dalam penyediaan rumah tinggal ialah penyediaan infrastruktur (*Infrastructure Provision*). Penyediaan infrastruktur seperti akses jalan, irigasi, sanitasi yang memadai sangat ditentukan oleh pengeluaran dari pemerintah di bidang perumahan. Dengan didasarkan pada data badan keuangan daerah, pengeluaran dari pemerintah daerah Kolaka mengalami peningkatan, namun pada realitanya pemenuhan keperluan rumah tinggal di Kabupaten Kolaka masih jauh dari target. Hal ini yang mendorong penulis untuk meneliti lebih jauh bagaimana pengaruh pengeluaran dari pemerintah terhadap permintaan dan penawaran atas rumah.

Pada webinar bertajuk Sinergi untuk Percepatan Pemulihan Sektor Perumahan, Juli 2020, Wakil Menteri Keuangan Suahasil Nazara menyampaikan bahwasanya sektor properti dengan *multiplier effect* lebih dari 170 subsektor industri padat karya masih menjadi salah satu penggerak perekonomian nasional bahkan pada masa pandemic COVID-19. Menurut laporan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang adalah mitra pemerintah dalam penyediaan rumah tinggal bagi masyarakat, pihaknya makin gencar menggenjot penyaluran kredit di sektor perumahan di masa pandemi COVID-19 dengan segala tantangan yang menimpa perekonomian Indonesia. Sektor properti pada kuartal II 2020 masih menyumbang pertumbuhan positif terhadap PDB Indonesia yakni 2.30%. Direktur Konsumer PT Bank CIMB Niaga TBK mengungkapkan bahwasanya pertumbuhan KPR mereka masih tumbuh 7,5% sampai akhir tahun 2020^[12]. Olehnya itu, penulis mengajukan proposal penelitian yang

berjudul “Analisis Determinan Permintaan dan Penawaran Perumahan dalam di Kabupaten Kolaka”.

Dengah, Rimate dan Niode (2018) ^[13] menunjukkan bahwasanya penghasilan perkapita memiliki pengaruh yang positif serta nyata terhadap permintaan atas perumahan, adapun populasi tidak berpengaruh nyata. Penelitian ini menggunakan model analisis regresi lineal berganda dengan data sekunder. Budi (2009)^[14] menunjukkan bahwasanya harga rumah tinggal, penghasilan konsumen, suku bunga kredit, biaya sewa rumah tinggal, dan lokasi perumahan memiliki pengaruh nyata terhadap permintaan atas rumah tinggal sederhana. Wagura (2013)^[15] menyebutkan bahwasanya penghasilan perkapita memiliki pengaruh yang negatif terhadap penawaran atas rumah. Mwaura (2013)^[16] menunjukkan bahwasanya harga dan penghasilan berpengaruh nyata terhadap penawaran atas rumah.

Hipotesa penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Populasi memiliki pengaruh yang positif terhadap permintaan atas perumahan.
2. PDRB perkapita memiliki pengaruh yang positif terhadap permintaan atas perumahan.
3. Pengeluaran dari pemerintah memiliki pengaruh yang positif terhadap permintaan atas perumahan.
4. Populasi memiliki pengaruh yang positif terhadap penawaran perumahan
5. PDRB memiliki pengaruh yang positif terhadap penawaran perumahan
6. Pengeluaran dari pemerintah memiliki pengaruh yang positif terhadap penawaran perumahan.

METODOLOGI KAJIAN

Dengan didasarkan pada sumbernya, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data sekunder. Dengan didasarkan pada sifatnya, data penelitian ini adalah data kuantitatif berupa data berkala (*time series*) dalam kurun waktu 13 tahun (2009-2021). Sumber data adalah populasi, PDRB, dan PDRB perkapita berasal dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Kolaka, dan data pengeluaran dari pemerintah diperoleh dari Laporan APBD Kabupaten Kolaka, dan juga data permintaan atas perumahan bersumber dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Kolaka dan Badan Pusat Statistik Kolaka, sedangkan data penawaran perumahan bersumber dari Bank BTN Kolaka.

Dalam pengujian hipotesa pada penelitian ini, metode analisis yang dipergunakan ialah model regresi yang berganda. Metode ini dipergunakan ketika terdapat lebih dari satu persamaan fungsi dalam suatu model dan variabel dependen pada satu persamaan menjadi variabel penjelas pada persamaan yang lain (Salvatore dan Reagle, 2002)^[17]. Metode ini dipergunakan untuk mengetahui jika variabel independen (populasi, PDRB, dan pengeluaran dari pemerintah) berpengaruh terhadap variabel dependen (permintaan atas perumahan dan penawaran perumahan). Dengan didasarkan pada penjelasan tersebut maka bisa diturunkan persamaan fungsi, sbb :

$$Y = (X_1, X_2, X_3) \dots \dots \dots (3.1a)$$

$$Y = (X_1, X_2, X_3) \dots \dots \dots (3.1b)$$

Dengan didasarkan pada fungsi persamaan (3.1a) dan (3.1b) maka bisa dibentuk persamaan dan model sebagai berikut:

$$Y = X_1\alpha_1 X_2\alpha_2 e^{\alpha_0 + \alpha_3 X_3} + \mu \dots \dots \dots (3.2a)$$

$$Y = X_1\alpha_1 X_2\alpha_2 e^{\alpha_0 + \alpha_3 X_3} + \mu \dots \dots \dots (3.2b)$$

Dikarenakan persamaan (3.2a) dan (3.2b) adalah persamaan nonlinier, maka selanjutnya bisa ditransformasikan menjadi linier dalam bentuk logaritma natural (ln) seperti pada persamaan estimasi regresi linear berikut:

$$\ln Y = \alpha_0 + \alpha_1 \ln X_1 + \alpha_2 \ln X_2 + \alpha_3 X_3 + \mu \dots \dots \dots (3.3a)$$

Dimana:

- Y = Permintaan atas perumahan (Unit)
- α_0 = Intersep (konstanta)
- X1 = Populasi (Populasi)
- X2 = PDRB perkapita (Rupiah)
- X3 = Pengeluaran dari pemerintah (Persen)
- $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ = Koefisien Regresi
- Ln = Logaritma Natural
- μ = error Term

$$\ln Y = \alpha_0 + \alpha_1 \ln X_1 + \alpha_2 \ln X_2 + \alpha_3 X_3 + \mu \dots \dots \dots (3.3c)$$

Dimana:

Y = Permintaan atas perumahan (Unit)

α_0 = Intersep (konstanta)

X1 = Populasi (Populasi)

X2 = PDRB (Rupiah)

X3 = Pengeluaran dari pemerintah (Persen)

$\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ = Koefisien Regresi

Ln = Logaritma Natural

μ = error Term

HASIL KAJIAN DAN DISKUSI

Pada model permintaan atas perumahan, peneliti menganalisis pengaruh variabel populasi, PDRB perkapita, dan pengeluaran dari pemerintah terhadap permintaan atas perumahan. Penelitian tersebut bisa dilihat pada tabel regresi berikut:

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-15.98213	11.73836	-1.361530	0.2065
Populasi (LN_X1)	1.805029	0.775563	2.327381	0.0449
PDRB Perkapita (LN_X2)	0.148020	0.139037	1.064612	0.3148
Pengeluaran dari pemerintah (X3)	-0.156259	0.072908	-2.143250	0.0607
R-squared	0.658511	F-statistic		5.785050
Adjusted R-squared	0.544681	Prob(F-statistic)		0.017440

Sumber: Data Sekunder menggunakan Eviews 10, diolah 2022

Uji koefisien determinasi (R²) pada model permintaan atas perumahan dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh variabel independen yaitu jumlah penduduk, PDRB, dan

pengeluaran dari pemerintah yang mampu menjelaskan variabel dependen yaitu permintaan atas perumahan. Nilai koefisien R² permintaan atas perumahan diperoleh sebesar 0.658511. Berarti 65 persen perubahan permintaan atas perumahan bisa dijelaskan secara simultan oleh variasi perubahan jumlah penduduk, PDRB, dan pengeluaran dari pemerintah. Sedangkan sisanya sebesar 35 persen ditentukan oleh variabel atau faktor lainnya dari luar model.

Uji F atau Uji Simultan dipergunakan untuk menunjukkan apakah ada pengaruh variabel independen (jumlah penduduk, PDRB, dan pengeluaran dari pemerintah) mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen (permintaan atas perumahan). Pada uji F menggunakan taraf signifikansi sebesar 5 persen, hasil probabilitas penelitian ini ialah sebesar 0.017440, berarti nilai probabilitasnya lebih kecil dari batas nilai nyata atau $0.017440 < 0.05$. Selanjutnya uji F dilakukan dengan membandingkan F-statistik dengan F-tabel, dengan hasil F-statistik lebih besar dari F-tabel atau $5.919935 > 3.708$. Jadi bisa disimpulkan bahwasanya variabel independen yaitu jumlah penduduk, PDRB, dan pengeluaran dari pemerintah secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan atas perumahan di Kabupaten Kolaka.

Uji signifikansi parsial (Uji t) bermaksud untuk melihat nilai nyata pengaruh variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen. Ini dipergunakan untuk menunjukkan pengaruh populasi (X₁), PDRB (X₂), dan pengeluaran dari pemerintah (X₃) terhadap permintaan atas perumahan (Y) di Indonesia pada tahun 2009-2021 dengan menggunakan taraf keyakinan 95% ($\alpha = 0,05$). Maka dari itu, diperoleh nilai probabilitas X₁=0.04, X₂=0.31, X₃=0.06, sementara untuk koefisien regresi didapatkan nilai masing-masing untuk X₁=1.80, X₂=0.14, X₃=-0.15. Sehingga dari table 4.7 di atas bisa diinterpretasikan bahwasanya populasi (X₁) mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan atas perumahan, sedangkan PDRB perkapita (X₂) dan pengeluaran dari pemerintah (X₃) tidak mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan atas perumahan.

Dari hasil estimasi regresi pada tabel 4.1, maka diperoleh persamaan sebagai berikut:

$$\ln Y = -15.982 + 1.805 \ln X_1 + 0.148 \ln X_2 - 0.156 X_3 + \mu$$

(-1.36) (2.327)* (1.065) -2.143

Keterangan: * : Signifikan pada $\alpha = 5\%$ (0.05)

Dengan didasarkan pada uraian tersebut, maka bisa disimpulkan secara parsial bahwasanya populasi mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan atas perumahan di Kabupaten

Kolaka. Sedangkan PDRB dan pengeluaran dari pemerintah tidak mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan atas perumahan di Kabupaten Kolaka.

Dengan didasarkan pada hasil estimasi dan analisis data di atas, selanjutnya dilakukan penjabaran implikasi atas faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran perumahan di Indonesia. Adapun hasil analisis yang dimaksud ialah sebagai berikut:

Populasi terhadap permintaan atas perumahan

Dengan didasarkan pada hasil estimasi penelitian, variabel populasi memiliki pengaruh yang positif terhadap permintaan atas perumahan karena nilai probabilitas di bawah 5% yaitu 0.04 dengan nilai koefisien 1,80.

Peningkatan populasi di sebuah wilayah akan mendorong meningkatnya jumlah rumah tangga, hal tersebut menjadi penyebab meningkatnya keperluan rumah. Penelitian yang dilakukan oleh Mardhiyah (2006)^[18] menunjukkan bahwasanya jumlah rumah tangga memiliki hubungan positif terhadap permintaan atas rumah tinggal di Kota Medan.

Pertumbuhan penduduk di Kolaka terjadi secara alami ataupun non alami melalui migrasi. Hamidi dan Hasbi (2014)^[19] meneliti terkait pengaruh migrasi terhadap permintaan atas rumah tinggal di Kota Pekanbaru dan hasilnya menunjukkan bahwasanya migrasi mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan.

Iwardono (1994)^[20], seringkali peningkatan populasi akan menggeser kurva permintaan ke kanan atas. Hal ini disebabkan karena peningkatan populasi cenderung meningkatkan jumlah pembeli di pasar. Sebaliknya, penurunan populasi akan menggeser kurva permintaan ke kiri bawah karena kurangnya pembeli.

Clara H. Mulder (2010)^[21] mengatakan bahwasanya perubahan populasi akan menyebabkan perubahan permintaan atas perumahan. Penurunan populasi, dalam jangka panjang akan menyebabkan menurunnya permintaan atas perumahan. Namun di sisi lain, penyediaan perumahan akan menarik imigran untuk menempati suatu wilayah. Bahkan pembangunan perumahan bisa mempengaruhi seseorang atau rumah tangga untuk meninggalkan rumah tinggal orang tua.

PDRB perkapita terhadap permintaan atas perumahan

Dengan didasarkan pada hasil estimasi penelitian, variabel PDRB perkapita tidak mempunyai pengaruh yang nyata dengan nilai probabilitas di atas 5% yaitu 0.31 dengan nilai koefisien 0.14.

Dengan didasarkan pada data Badan Pusat Statistik Kabupaten Kolaka, pada tahun 2018-2020, sektor yang paling banyak berkontribusi terhadap peningkatan PDRB ialah sektor pertambangan dan penggalian. Pada realitasnya, sebagian besar masyarakat yang bekerja di sektor pertambangan telah memiliki tempat tinggal yang disediakan oleh perusahaan pertambangan tempat mereka bekerja. Sehingga meskipun penghasilan perkapita mengalami peningkatan, hal ini tidak mampu mendorong jumlah permintaan atas perumahan. Peningkatan penghasilan tidak dialami oleh masyarakat yang membutuhkan rumah. Maldavi, dkk (2007)^[22] menyampaikan bahwasanya peningkatan penghasilan perkapita saja belum mampu meningkatkan kesejahteraan sosial dan ekonomi kecuali terjadi distribusi penghasilan yang baik. Hal yang sama diungkapkan oleh Mardhiyah (2006)^[23] bahwasanya penghasilan masyarakat tidak berpengaruh nyata terhadap permintaan atas perumahan.

Sukirno (2005)^[24] menyampaikan bahwasanya penghasilan yang meningkat akan menumbuhkan permintaan atas rumah. Penghasilan ialah salah satu faktor yang penting dalam mempengaruhi permintaan, seperti hipotesis yang mengatakan bahwasanya apabila penghasilan meningkat maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut, dan sebaliknya. Hal yang sama diungkapkan oleh Kotler (1997)^[25] bahwasanya kemampuan membeli adalah faktor yang bisa mengubah keinginan menjadi permintaan. Namun, hal ini berlaku dalam keadaan *ceteris paribus* dengan faktor lain tidak mengalami perubahan. Harga rumah tinggal senantiasa mengalami peningkatan, sehingga meskipun penghasilan meningkat, namun taraf keterjangkauan harga rumah tinggal masih rendah.

Penghasilan masyarakat tidak memiliki pengaruh yang positif terhadap harga properti residensial. Hal ini salah satunya disebabkan karena adanya intervensi yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia di pasar rumah tinggal residensial sejak tahun 2015. Pada saat itu, pemerintah mengumumkan program rumah tinggal bersubsidi dan program sejuta rumah tinggal yang mengundang banyak minat masyarakat, mengingat rumah tinggal ialah keperluan pokok. Adanya program subsidi pemerintah tersebut menyebabkan biaya pembelian rumah tinggal menjadi lebih terjangkau oleh pembeli, sedangkan program sejuta rumah tinggal menyebabkan meningkatkan penawaran atas rumah. Kedua program tersebut memungkinkan

terjadinya peningkatan permintaan atas rumah tinggal sekalipun tanpa adanya peningkatan penghasilan masyarakat.

Ada beberapa faktor yang bisa memengaruhi keputusan pembelian, di antaranya ialah kecendrungan keluarga baru untuk tetap tinggal di rumah tinggal orang tuanya karena faktor sosial ataupun budaya, pekerjaan tidak tetap dan berpindah-pindah yang menumbuhkan rumah tangga untuk memilih mengontrak daripada membeli rumah tinggal sendiri. Selaras dengan pernyataan Kotler dan Keller (2012)^[26] bahwasanya faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan seseorang untuk membeli antara lain sebagai berikut: 1) Faktor budaya terdiri atas budaya, subbudaya, dan kelas sosial; 2) Faktor sosial terdiri atas kelompok referensi, keluarga, peran, dan status; 3) Faktor pribadi terdiri atas usia, pekerjaan, keadaan ekonomi, kepribadian, dan gaya hidup; 4) Faktor psikologis terdiri atas motivasi, persepsi, pembelajaran, dan memori.

Pengeluaran dari pemerintah terhadap permintaan atas perumahan

Dengan didasarkan pada hasil estimasi penelitian, variabel pengeluaran pemerintah tidak mempunyai pengaruh yang dengan nilai probabilitas di atas 5% yaitu 0.06 dengan nilai koefisien -0.15. Pengeluaran dari pemerintah dalam penelitian ini ialah belanja daerah yang dialokasikan oleh pemerintah daerah pada bidang perumahan.

Pengeluaran dari pemerintah pada bidang perumahan bisa menumbuhkan permintaan seperti yang diungkapkan Firdaus (1997)^[27] bahwasanya salah satu faktor yang memengaruhi permintaan atas rumah tinggal ialah lokasi beserta sarana dan prasarana yang ada. Namun, rasio pengeluaran dari pemerintah untuk perumahan di Kabupaten Kolaka bisa dikatakan sangatlah rendah sehingga belum mampu menumbuhkan permintaan atas rumah. Hal ini selaras dengan kajian Kementerian Keuangan (2015)^[28] bahwasanya porsi pembiayaan atas perumahan di negara-negara berkembang masih relatif kecil, biasanya di bawah 10 persen. Di Kabupaten Kolaka porsi pembiayaan atas perumahan rata-rata 6 persen dari total belanja daerah.

Selain itu, penelitian ini menggunakan data pengeluaran dari pemerintah yang dialokasikan untuk belanja daerah terhadap infrastruktur perumahan. Sedangkan pengeluaran dari pemerintah pada bidang perumahan memang lebih banyak dialokasikan untuk program subsidi, salah satunya adalah melalui suku bunga. Menurut Mankiw (2007:502)^[29], penurunan dalam tingkat bunga meningkatkan permintaan atas rumah tinggal, harga rumah tinggal, dan investasi rumah tinggal.

Program subsidi perumahan yang ditujukan pada kelompok sasaran dengan jumlah yang besar biasanya akan menyulitkan negara-negara dengan kemampuan keuangan yang terbatas. Demikian pula halnya dengan Indonesia, jumlah MBR yang membutuhkan rumah tinggal tidak diimbangi dengan politik penganggaran yang cukup di tengah banyaknya sektor pembangunan lain yang lebih menjadi prioritas pemerintah. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan inovasi pembiayaan atas perumahan yang memungkinkan pemerintah mampu melakukan percepatan pengadaan rumah tinggal bagi MBR.

Model Penawaran Perumahan

Pada model penawaran perumahan, peneliti menganalisis pengaruh variabel populasi, PDRB, dan pengeluaran dari pemerintah terhadap penawaran perumahan. Penelitian tersebut bisa dilihat pada tabel regresi berikut:

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-64.46312	20.8003	-3.099144	0.0127
Populasi (LN_X1)	2.15919	1.199297	1.80038	0.1053
PDRB (LN_X2)	1.394781	0.244391	5.707161	0.0003
Pengeluaran dari pemerintah (X3)	-0.533408	0.162206	-3.288464	0.0094
R-squared	0.837573	F-statistic		15.46981
Adjusted R-squared	0.783430	Prob(F-statistic)		0.000676

Sumber: Data Sekunder menggunakan Eviews 10, diolah 2022

Uji koefisien determinasi (R^2) pada model penawaran perumahan dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh variabel independen yaitu jumlah penduduk dan PDRB serta pengeluaran dari pemerintah yang mampu menjelaskan variabel dependen variabel yaitu penawaran perumahan. Nilai koefisien R^2 penawaran perumahan diperoleh sebesar 0.837573. Berarti 83 persen perubahan penawaran perumahan bisa dijelaskan secara simultan oleh variasi perubahan jumlah penduduk dan PDRB serta pengeluaran dari pemerintah. Sedangkan sisanya sebesar 17 persen ditentukan oleh variabel atau faktor lainnya di luar model.

Uji F atau Uji Simultan dipergunakan untuk menunjukkan apakah ada pengaruh variabel independen (jumlah penduduk dan PDRB serta pengeluaran dari pemerintah) mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen (penawaran perumahan). Pada Uji F menggunakan taraf signifikansi sebesar 5 persen, hasil probabilitas penelitian ini ialah sebesar 0.000676, berarti nilai probabilitasnya lebih kecil dari batas nilai nyata atau $0.000676 < 0.05$. Selanjutnya uji F dilakukan dengan membandingkan F-statistik dengan F-tabel, dengan hasil F-statistik lebih besar dari F-tabel atau $15.46981 > 3.708$. Jadi bisa disimpulkan bahwasanya variabel independen yaitu jumlah penduduk dan PDRB serta pengeluaran dari pemerintah secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang nyata terhadap penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka.

Uji nilai nyata parsial (Uji t) bermaksud untuk melihat nilai nyata pengaruh variabel independen secara parsial terhadap variable dependen. Ini dipergunakan untuk menunjukkan pengaruh populasi (X1), PDRB (X2), dan pengeluaran dari pemerintah (X3) terhadap penawaran perumahan (Y) di Indonesia pada tahun 2009-2021 dengan menggunakan taraf keyakinan 95% ($\alpha = 0,05$). Maka dari itu, diperoleh nilai probabilitas $X1=0.10$, $X2=0.00$, $X3=0.00$, sementara untuk koefisien regresi didapatkan nilai masing-masing untuk $X1=2.15$, $X2=1.39$, $X3=-0.53$. Sehingga dari tabel 4.8 di atas bisa diinterpretasikan bahwasanya populasi (X1) tidak mempunyai pengaruh yang nyata terhadap penawaran perumahan, sedangkan PDRB (X2) dan pengeluaran dari pemerintah (X3) mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan atas perumahan.

Dari hasil estimasi regresi pada tabel 4.2, maka dibentuk persamaan sebagai berikut:

$$\ln Y = -64.46312 + 2.159 \ln X1 + 1.394 \ln X2 + 0.533 X3 + \mu$$

-3.099 (1.800) (5.707)* (3.288)*

Keterangan: * : Signifikan pada $\alpha = 5\%$ (0.05)

Dengan didasarkan pada hasil tersebut, maka bisa disimpulkan secara parsial populasi tidak mempunyai pengaruh yang nyata terhadap penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka. Adapun PDRB dan pengeluaran dari pemerintah memiliki pengaruh terhadap penawaran perumahan di Kabupaten Kolaka.

Dengan didasarkan pada hasil estimasi dan analisis data di atas, selanjutnya dilakukan penjabaran implikasi atas faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran perumahan di Indonesia. Adapun hasil analisis yang dimaksud ialah sebagai berikut:

Populasi terhadap penawaran perumahan

Dengan didasarkan pada hasil estimasi penelitian, variabel populasi tidak mempunyai pengaruh yang terhadap penawaran perumahan karena nilai probabilitas di atas 5% yaitu 0.10 dengan nilai koefisien 2.15.

Pada model sebelumnya, populasi mempunyai pengaruh yang nyata terhadap permintaan atas rumah tinggal, namun sebaliknya pada model ini, meningkatnya populasi tidak berdampak pada peningkatan jumlah penawaran perumahan, meskipun pada umumnya produsen senantiasa ingin memaksimalkan keuntungan. Iswardono (1994)^[30] mengatakan bahwasanya produsen rasional ialah produsen yang bertujuan memaksimalkan keuntungannya. Namun, dalam perkembangannya produsen tidak harus memaksimalkan keuntungan. Ada produsen yang hanya menginginkan penjualan maksimum (*maximum sales*); ada juga yang menginginkan keuntungan secukupnya (*satisfaction profit*); ada yang bahkan tidak mencari keuntungan (*non-profit motive*). Penawaran terhadap suatu barang atau jasa sangatlah dipengaruhi oleh faktor produksi berupa modal, lahan, serta tenaga kerja dan lain-lain. Adanya keterbatasan modal dan lahan dalam pembuatan perumahan membuat produsen bisa mengurungkan niat untuk menambah jumlah penawaran. Faktor-faktor yang bisa mempengaruhi penawaran, diantaranya ialah harga-harga faktor produksi, teknologi, pajak dan subsidi, harapan harga, serta jumlah perusahaan dalam industri. Terbatasnya faktor produksi seperti lahan dan meningkatnya jumlah pengembang di Kabupaten Kolaka menjadi pertimbangan produsen untuk meningkatkan jumlah penawaran.

PDRB terhadap penawaran perumahan

Dengan didasarkan pada hasil estimasi penelitian, variabel PDRB memiliki pengaruh yang positif dengan nilai probabilitas di bawah 5% yaitu 0.0003 dengan nilai koefisien 1.39.

Menurut Rohmana (2006:17)^[31], terdapat beberapa faktor yang ammpu menyebabkan kurva penawaran mengalami pergeseran ialah: 1) Perubahan pada harga input; 2) Perubahan terhadap teknologi; 3) Perubahan pada penghasilan; 4) Perubahan atas harapan; dan lain-lain. Peningkatan PDRB mencerminkan adanya pertumbuhan ekonomi. Dengan didasarkan pada teori perilaku produsen, para produsen di dunia usaha memiliki kecenderungan untuk mencari keuntungan dengan menghasilkan barang ataupun jasa sebanyaknya. Adanya harapan akan pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Kolaka membuat para pengembang memilih untuk membangun lebih banyak rumah tinggal.

Peningkatan PDRB di daerah Kolaka yang disertai dengan berkembangnya aktivitas perekonomian, memicu para developer untuk melakukan pembangunan perumahan. Hal ini selaras dengan pernyataan Todaro (2000)^[32] bahwasanya terdapat suatu hubungan yang positif antara PDRB dan investasi. Apabila terjadi peningkatan penghasilan, maka jumlah proyek investasi yang dilakukan masyarakat juga akan meningkat. Selanjutnya, Sukirno (2000)^[33] menyampaikan bahwasanya taraf investasi ditentukan oleh adanya perubahan taraf penghasilan nasional atau regional.

Pengeluaran dari pemerintah terhadap penawaran perumahan

Dengan didasarkan pada hasil estimasi penelitian, variabel pengeluaran dari pemerintah memiliki pengaruh yang negatif terhadap penawaran atas rumah tinggal dengan nilai probabilitas di bawah 5% yaitu 0.009 dengan nilai koefisien -0.53.

Jumlah penawaran atas rumah tinggal di Kabupaten Kolaka cenderung mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Seperti yang yang diungkapkan oleh Rahardja (2008;32-34)^[33], beberapa faktor yang mempengaruhi penawaran suatu barang/jasa ialah jumlah produsen dan kebijakan pemerintah. Jumlah rumah tinggal yang telah terbangun di Kabupaten Kolaka senantiasa mengalami peningkatan seiring dengan bertambahnya jumlah produsen yakni pengembang perumahan. Adanya program satu juta rumah tinggal yang dicanangkan pemerintah melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) FLPP, KPR Subsidi Selisih Bunga KPR Subsidi Bantuan Uang Muka menumbuhkan para pengembang untuk melakukan investasi pada bidang perumahan.

Kementerian Keuangan (2015)^[28] menyampaikan bahwasanya faktor-faktor yang mempengaruhi ketimpangan perumahan ialah jumlah rumah tangga (RT) yang mencerminkan jumlah keperluan rumah tinggal oleh rakyat. Jumlah rumah tangga akan mengalami pertumbuhan setiap tahun, dengan data yang tersedia pertumbuhan rumah tangga bisa diproyeksikan untuk beberapa masa ke depan. Sedangkan jumlah rumah tinggal yang tersedia sangat dipengaruhi dengan kebijakan pemerintah pada bidang pembangunan, yang sangat menentukan seberapa banyak rumah tinggal yang bisa dibangun baik oleh pemerintah ataupun sektor swasta (pengembang). Jika intervensi pemerintah melalui kebijakan pada bidang perumahan ataupun langsung membangun rumah tinggal tidak bisa mengimbangi laju pertumbuhan rumah tangga, maka angka ketimpangan perumahan akan semakin bertambah setiap tahunnya.

Dari pernyataan di atas, bisa kita simpulkan bahwasanya belanja pemerintah pada bidang perumahan memiliki pengaruh terhadap jumlah rumah tinggal yang tersedia. Namun, dalam penelitian ini pengeluaran dari pemerintah justru memiliki pengaruh yang negatif terhadap penawaran perumahan. Hal ini dikarenakan rasio pengeluaran dari pemerintah Kabupaten Kolaka untuk perumahan tergolong minim jika dibandingkan dengan total pengeluaran dari pemerintah. Oleh karena itu, meskipun mengalami peningkatan, pengeluaran dari pemerintah masih belum mampu menarik pihak swasta untuk berinvestasi pada bidang perumahan.

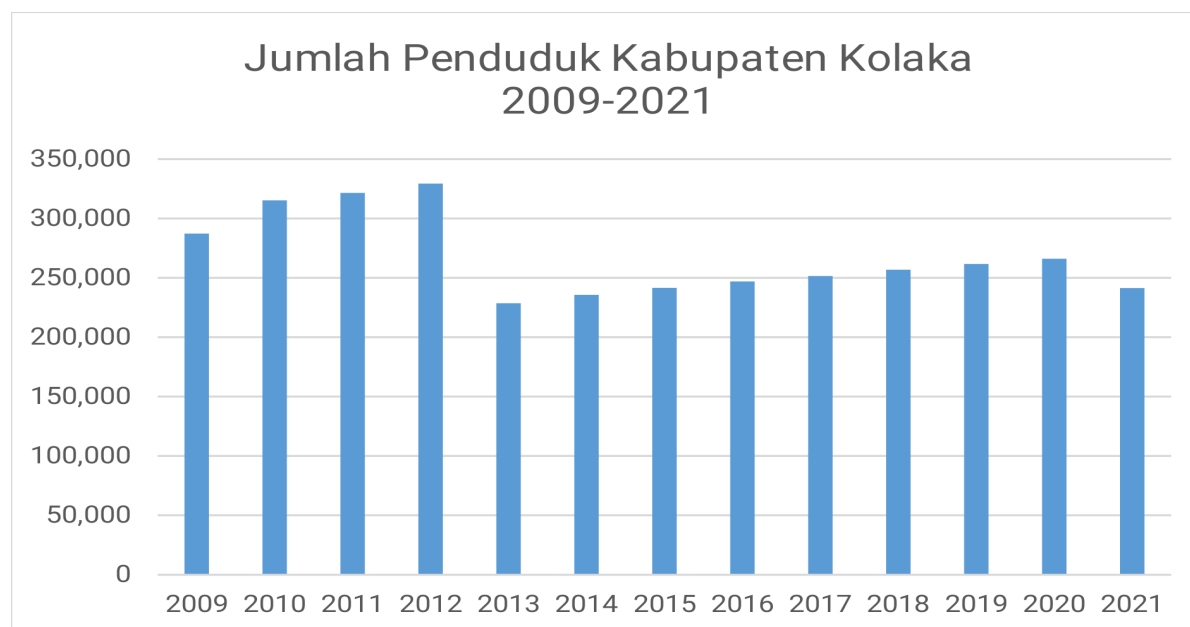
Hal ini selaras dengan kajian Kementerian Keuangan (2015)^[28] bahwasanya porsi pembiayaan atas perumahan untuk negara-negara berkembang biasanya kurang dari 10% terhadap PDB. Beberapa alasan atas rendahnya porsi pembiayaan atas perumahan ini antara lain kondisi makroekonomi yang tidak stabil seperti tinggi dan volatilitas inflasi dan taraf suku bunga, rendahnya pertumbuhan dari ekonomi, perlindungan hukum yang lemah terhadap kreditur, belum sempurnanya infrastruktur pada pasar perumahan dan pasar pembiayaan atas perumahan, dan kurang berkembangnya perbankan serta pasar modal. Kondisi lain yang juga mengakibatkan rendahnya porsi pembiayaan di negara berkembang meskipun keperluan akan perumahan cukup tinggi ialah banyaknya masyarakat yang tidak mampu menjangkau pasar finansial formal antara lain karena rendahnya taraf penghasilan atau tidak adanya akses atas kredit atau pembiayaan atas perumahan. Sebagai contoh, Suparwoko (2013)^[34] menyampaikan bahwa terdapat sekitar 15% masyarakat di Indonesia yang memiliki penghasilan yang sesuai untuk pasar formal pinjaman perumahan; dan menurut data World Bank (2017)^[36] warga Srilangka yang tidak memiliki akses pembiayaan atas perumahan mencapai hampir separuh.

Terkait perkembangan variabel yang diteliti bisa dijabarkan sebagai berikut:

a. Populasi

Perkembangan suatu daerah salah satunya ditandai dengan pertumbuhan penduduk yang pesat. Pertumbuhan penduduk terbagi atas dua yaitu pertumbuhan penduduk alami dan non alami. Pertumbuhan penduduk alami terjadi karena adanya kelahiran dan kematian, sedangkan pertumbuhan penduduk non alami terjadi karena proses perpindahan penduduk antar wilayah. Dalam periode waktu 2010-2013, penyebab dominan pertumbuhan penduduk di Kabupaten Kolaka ialah karena tingginya angka kelahiran. Pada akhir tahun 2012, Kabupaten Kolaka mengalami pemekaran dan terbentuklah Kabupaten Kolaka Timur. Pemekaran ini menyebabkan pertumbuhan penduduk di tahun 2013 mengalami penurunan yang nyata.

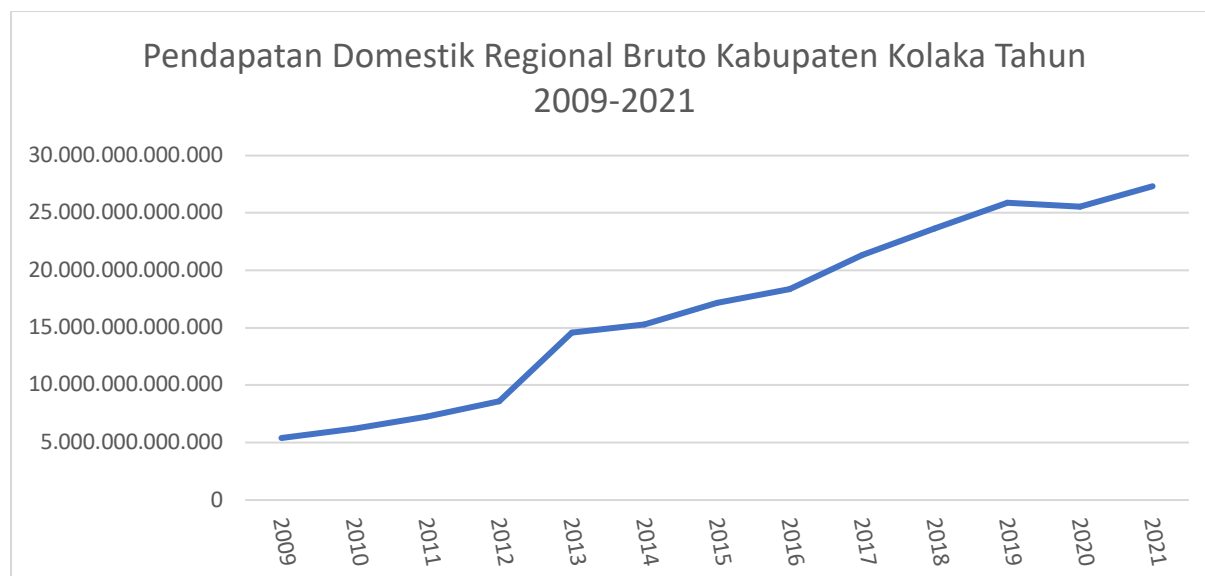
Dengan didasarkan pada publikasi Badan Pusat Statistik, pada tahun 2014-2016, Kabupaten Kolaka menerima transmigrasi umum yang berasal dari Pulau Jawa dan Sumatera. Adapun pada periode waktu 2017-2020, populasi di Kolaka terus mengalami peningkatan akibat pertumbuhan penduduk secara alami.



Sumber : Badan Pusat Statistik Kab. Kolaka, diolah 2022.

b. PDRB

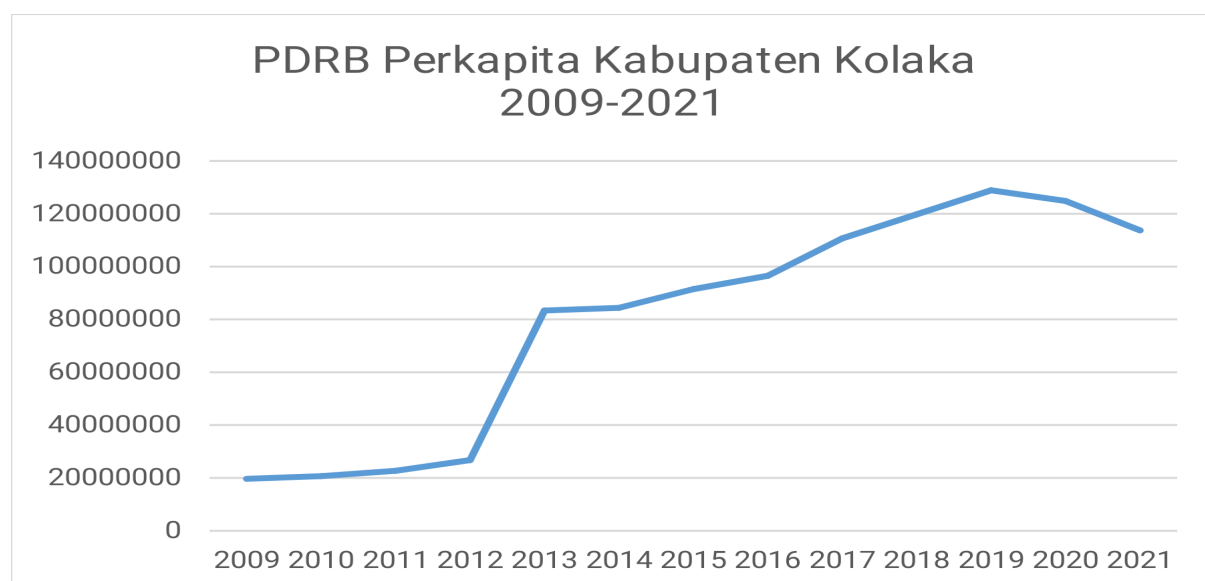
PDRB adalah salah satu dari indikator yang dipakai untuk mengukur taraf kemakmuran populasi suatu wilayah. PDRB Kabupaten Kolaka mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi yang terjadi di Kabupaten Kolaka. Pada tahun 2017-2021, jumlah PDRB Kabupaten Kolaka menduduki peringkat pertama di antara 17 Kabupaten/Kota yang ada di Sulawesi Tenggara.



Sumber : Badan Pusat Statistik Kab. Kolaka, diolah 2022.

c. PDRB Perkapita

PDRB Perkapita mencerminkan pedapatan masyarakat di suatu daerah. Pada penelitian ini, penulis menggunakan PDRB perkapita atas dasar harga berlaku. PDRB Kabupaten Kolaka pada tahun 2009-2012 masih tergolong rendah, kemudian setelah adanya pemekaran wilayah Kolaka Timur pada akhir 2012, PDRB perkapita masyarakat Kabupaten Kolaka mengalami peningkatan yang nyata.

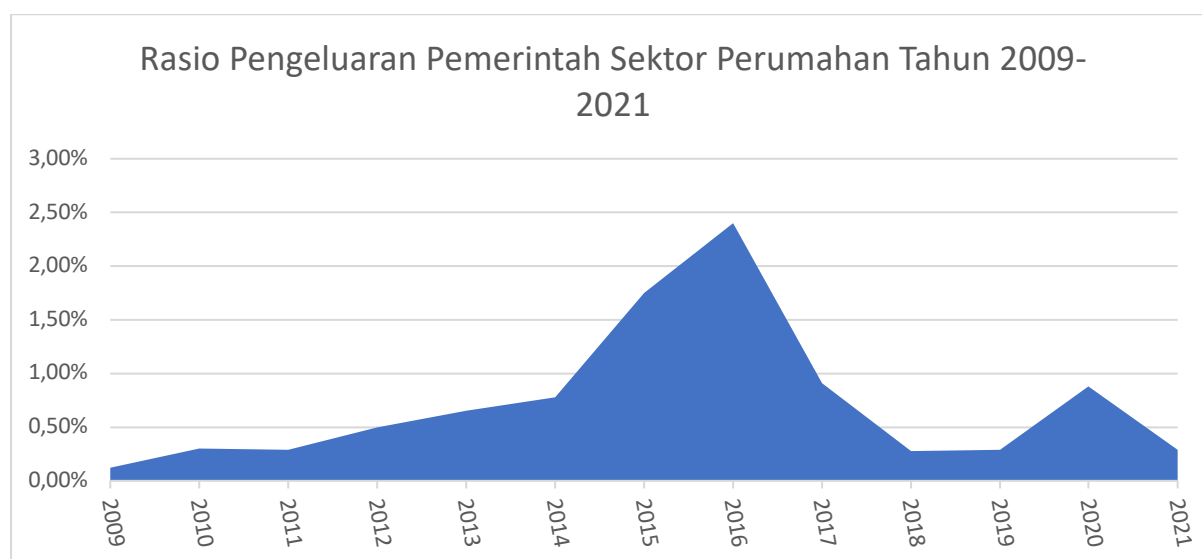


Sumber : Badan Pusat Statistik Kab. Kolaka, diolah 2022.

d. Pengeluaran dari pemerintah

Pemenuhan keperluan rumah tinggal bagi masyarakat adalah juga tanggung jawab pemerintah. Olehnya itu, pemerintah daerah menyusun berbagai kebijakan yang bertujuan untuk mengurangi angka ketimpangan perumahan. Pengeluaran dari pemerintah adalah anggaran yang dialokasikan untuk suatu kebijakan yang telah ditetapkan. Secara mikro, pengeluaran dari pemerintah akan barang publik akan memancing permintaan barang dan jasa lain yang disediakan oleh sektor swasta. Dalam bidang perumahan, anggaran yang dikeluarkan pemerintah untuk membangun dan memperbaiki infrastruktur seperti jalan, jembatan, dan sebagainya, diharapkan bisa menumbuhkan masyarakat Kolaka untuk membeli rumah.

Dengan didasarkan pada data yang diperoleh melalui Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kolaka, pengeluaran dari pemerintah pada bidang pekerjaan umum dan perumahan senantiasa mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Pembiayaan yang dilakukan pemerintah daerah Kolaka antara lain untuk merealisasikan program pembangunan jalan dan jembatan, program pembangunan perumahan, program lingkungan sehat perumahan, dan hal-hal lainnya yang bisa meningkatkan permintaan dan penyediaan perumahan.



Sumber : Laporan APBD Kab. Kolaka, diolah 2022.

e. Permintaan atas perumahan

Jumlah permintaan atas rumah tinggal di Kabupaten Kolaka senantiasa mengalami fluktuasi. Tren pertumbuhan permintaan atas perumahan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor yang memiliki hubungan terhadap permintaan atas perumahan. Di antaranya ialah pertumbuhan populasi dari tahun ke tahun baik secara alami ataupun tidak. Pertumbuhan populasi bisa

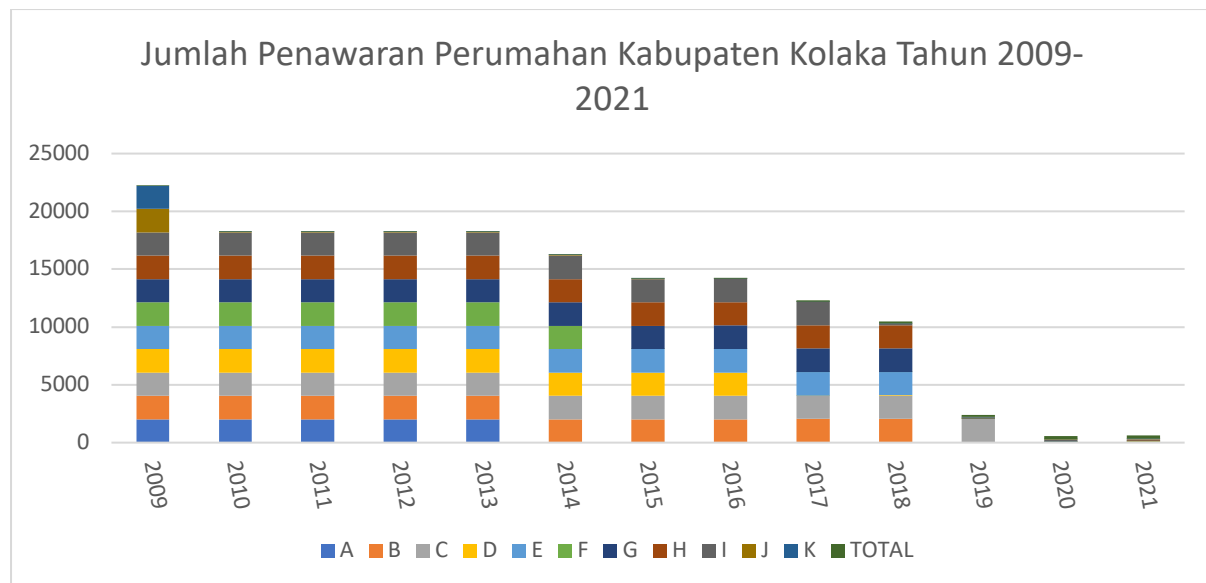
mempengaruhi jumlah rumah tangga di suatu daerah. Jika diasumsikan setiap rumah tangga berhak memiliki satu rumah tinggal, maka peningkatan jumlah rumah tangga akan meningkatkan keperluan perumahan, begitupun sebaliknya. Menurut Rahardja (2008:24-26)^[35], beberapa faktor yang dapat mempengaruhi permintaan akan suatu barang, yaitu harga barang itu sendiri, harga barang lain yang terkait, taraf penghasilan perkapita, selera atau kebiasaan, populasi, perkiraan harga di masa mendatang, distribusi penghasilan dan usaha-usaha produsen meningkatkan penjualan. Upaya produsen setiap tahunnya dalam menyediakan perumahan juga turut mempengaruhi jumlah permintaan atas perumahan di setiap tahunnya. Apabila dari sisi supply, produsen perumahan tidak mampu menyediakan perumahan yang sesuai dengan preferensi masyarakat, maka jumlah keperluan akan rumah tinggal belum mampu terpenuhi. Sehingga permintaan atas perumahan setiap tahunnya akan terus meningkat.



Sumber : Dinas Perumahan dan Permukiman Kab. Kolaka, diolah 2022.

f. Penawaran Perumahan

Jumlah penawaran atas rumah tinggal di kabupaten Kolaka cenderung mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Seperti yang yang diungkapkan oleh Rahardja (2008;32-34)^[34], beberapa faktor yang mempengaruhi penawaran suatu barang/jasa ialah jumlah produsen serta kebijakan pemerintah. Jumlah rumah tinggal yang terbangun di Kabupaten Kolaka senantiasa mengalami peningkatan seiring dengan bertambahnya jumlah produsen yakni pengembang perumahan. Adanya program satu juta rumah tinggal yang dicanangkan pemerintah melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) FLPP, KPR Subsidi Selisih Bunga KPR Subsidi Bantuan Uang Muka menumbuhkan para pengembang untuk melakukan investasi pada bidang perumahan.



Sumber : Bank BTN Kolaka, diolah 2022.

PENUTUP

Pada penelitian ini, populasi diketahui memiliki pengaruh yang positif terhadap permintaan atas perumahan, namun di sisi lain populasi tidak mempunyai pengaruh yang terhadap penawaran perumahan, sehingga terjadi *gap* antara sisi *demand* dan *supply* yang disebut ketimpangan perumahan. Di sisi lain, penghasilan regional bruto perkapita belum mampu menumbuhkan permintaan atas perumahan dikarenakan belum meratanya distribusi penghasilan di semua sektor. Adapun pengeluaran dari pemerintah pada bidang perumahan belum mampu menciptakan daya tarik bagi dunia usaha untuk meningkatkan *supply* perumahan.

Untuk memenuhi *ketimpangan* perumahan tersebut, pemerintah bisa melakukan beberapa upaya, di antaranya menekan pertumbuhan populasi baik pertumbuhan secara alami ataupun non alami. Di sisi lain, pemerintah bisa membuat kebijakan yang bisa menumbuhkan pihak swasta untuk meningkatkan penyediaan perumahan, contohnya dengan mengoptimalkan alokasi anggaran pemerintah untuk manajemen lahan perumahan. Adanya kebijakan Bank Tanah yang sedang digarap oleh pemerintah pusat juga menjadi alternatif untuk mengatasi keterbatasan lahan. Pemerintah juga diharapkan mampu mengoptimalkan pembangunan infrastruktur di wilayah yang sedang dalam tahap pengembangan, sehingga bisa menstimulus aktivitas perekonomian di wilayah tersebut dan menstimulus pihak swasta untuk membangun

perumahan. Pemerintah juga perlu memudahkan proses perizinan dalam membangun perumahan dengan tetap memperhatikan aspek lingkungan.

Pada kesempatan ini, penulis juga menyarankan kepada para peneliti selanjutnya untuk menganalisis terkait pengaruh program rumah tinggal subsidi terhadap ketimpangan perumahan di Kabupaten Kolaka. Penulis belum sempat melakukan penelitian tersebut dikarenakan keterbatasan dalam memperoleh data terkait.

REFERENSI

- [1] Tjokrowinoto. 1996. *Pembangunan: Dilema dan Tantangan*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar
- [2] Adisasmita R. 2005. *Dasar-dasar Ekonomi Wilayah*. Yogyakarta (ID). Graha Ilmu
- [3] Badan Pusat Statistik. 2020. *Indikator Kesejahteraan Masyarakat*
- [4] Maslow, A. 1994. *Teori Motivasi dengan Pendekatan Hierarki Kebutuhan Manusia*. Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo.
- [5] Undang-Undang Nomor 1. 2011. *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- [6] Kementerian Keuangan. 2015. *Penerapan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan bagi MBR*. Jakarta
- [7] Ariyanti & Kusumah. 2018. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Sederhana di Kota Cirebon. *Jurnal Bisnis dan Manajemen* Vol.6 No.2
- [8] UN Habitat. 2011. *Cities and Climate Change. Global Report on Human Settlements*. 001/1 E003/11E.
- [9] Budi. S. 2009. Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi* *Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*, Hal. 126 - 139 Vol. 16, No.2\
- [10] Eckert, J.K. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*, IAAO, Chicago Illinois. p. 151-180
- [11] Golland, A. 1998. *Systems of Housing Supply and Housing Production in Europe*. Ashgate Publishing Ltd
- [12] kontan.id. 2020. *Jelang Akhir Tahun, Penyaluran KPR Kembali Tumbuh*. Diakses pada Juni 2021. <https://amp.kontan.co.id/news/jelang-akhir-tahun-penyaluran-kpr-kembali-tumbuh>
- [13] Dengah, dkk. 2014. Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* Vol. 14 No. 3
- [14] Budi, S. 2009. *Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang*. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*. Universitas Stikubank Semarang.
- [15] Wagura. 2013. *Determinants of Housing Supply in Kenya*. Universitas Nairobi. Kenya

- [16] Mwaura. 2013. *Macroeconomics Determinants of Supply of Houses in Real Estates Industry in Kenya*. Universitas Nairobi. Kenya
- [17] Salvatore & Reagle. 2002. *Theory and Problems of Statistics and Econometrics*. New York: McGraw Hill Companies.
- [18] Mardhiyah. 2006. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Kota Medan*. Medan: Universitas Sumatera Utara
- [19] Hamidi & Hasbi. 2014. *Analisis Pengaruh Migrasi Masuk Terhadap Permintaan Rumah Sederhana di Kota Pekanbaru*. *Jurnal Ekonomi* Vol.22 No.3
- [20] Iswardono. 1994. *Teori Ekonomi Mikro*. Jawa Barat: Penerbit Gunadarma.
- [21] Clara H. Mulder. 2010. *UNECE Committee on Housing and Land Management*.
- [22] Mahdavi, dkk. 2007. *The Role and Importance of social policies in the improvement of human development index in the post Islamic revolution era*. *Faslnameh Tamin Ejtmaee* Vol. 3.
- [23] Mardhiyah. 2006. *Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Permintaan Perumahan di Kota Medan*.
- [24] Sukirno. 2004. *Makroekonomi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo
- [25] Kotler, P. 1997. *Marketing Management: Analysis, Planning, Implementation, and Control* (9th ed.). Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
- [26] Kotler dan Keller. 2012. *Marketing Management*. Jakarta: Indeks
- [27] *Direktorat Jenderal Anggaran Kemenkeu. 2015. Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Diunduh pada 5 Mei 2021.
- [28] Kementerian Keuangan. 2015. *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*.
- [29] Mankiw, N.G. 2007. *Makroekonomi (Edisi Keenam)*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- [30] Iswardono. 1994. *Teori Ekonomi Mikro*. Jawa Barat: Penerbit Gunadarma.
- [31] Rohmana, Yana. 2006. *Pengantar Ekonomi Mikro*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia Laboratorium Ekonomi & Koperasi Publishing
- [32] Todaro. 2000. *Pembangunan Ekonomi Dunia Ketiga*. Jakarta: Erlangga
- [33] Rajardja, dkk. 2008. *Pengantar Ilmu Ekonomi Edisi Ketiga*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- [34] Suparmoko, M. 2002. *Ekonomi Publik untuk Keuangan dan Pembangunan Daerah*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- [35] Suparwoko. 2013. *Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya di Indonesia*. Yogyakarta: Total Media

[36] World Bank. 2017. Annual Report.