

**ANALISIS JUMLAH KEPALA KELUARGA DAN HARGA TERHADAP
PERMINTAAN RUMAH SUBSIDI PADA PT. KALTIM MANDIRI
DEVELOPMENT DI KELURAHAN TELUK BAYUR**

Lisa Puspitasari

Universitas Muhammadiyah Berau

ABSTRACT

In order to support the provision of homes for the MBR group, the government provides a series of programs so that the house can be affordable by the community. The problem of housing and settlements in Bayur Bay Village is actually inseparable from the dynamics that develop in people's lives and existing government policies. This condition is interesting to research in order to provide optimal benefits, both to consumers and developers. The purpose of this study is 1) Finding the factor of the number of family heads and prices that affect the demand for subsidized houses in PT. Kaltim mandiri development in Bayur Bay Village, 2) Found the magnitude of the influence of each factor on the demand for subsidized houses in PT. Kaltim mandiri development in Bayur Bay Village. The study used secondary data. The data analysis method uses multiple linear regression analysis. Based on the results of the analysis found that of the five variables used in this study only one variable had a positive or significant effect and the value of t calculated greater than t table i.e. variable number of family heads and price variables did not have a positive or significant effect on the demand for subsidized houses. From the results of multiple regression analysis obtained variables that have the greatest influence on the demand for subsidized houses, namely the varying number of family heads, both price variables. From the results of the analysis of the coefficient of determination R Square known 67.7% of the demand for subsidized houses can be explained by variables in the number of family heads and prices. While 46.3% of the demand for subsidized homes was affected by other variables not studied in the study.

Keywords : *Number Of Family Heads, Prices, And Demand For Subsidized Homes*

ABSTRAK

Dalam rangka menunjang penyediaan rumah bagi kelompok MBR pemerintah menyediakan serangkaian program agar rumah bisa terjangkau oleh masyarakat. Persoalan perumahan dan permukiman di Kelurahan Teluk bayur sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah yang ada. Kondisi ini menarik diteliti agar memberikan manfaat optimal, baik terhadap konsumen maupun pihak pengembang.

tujuan penelitian ini adalah 1) Menemukan factor jumlah kepala keluarga dan harga yang mempengaruhi permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development di Kelurahan Teluk bayur, 2) Menemukan besarnya pengaruh masing-masing faktor pada permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development di Keluraha Teluk bayur. Penelitian ini menggunakan data sekunder. Metode analisis data menggunakan analisis regresi linear berganda. Berdasarkan hasil analisis di temukan bahwa dari kelima variabel yang digunakan dalam penelitian ini hanya satu variabel yang berpengaruh positif atau signifikan dan nilai t hitung lebih besar dari t tabel yaitu variabel jumlah kepala keluarga dan variabel harga tidak berpengaruh positif atau signifikan terhadap permintaan rumah subsidi. Dari hasil analisis regresi berganda di dapatkan variabel yang memiliki nilai pengaruh paling besar terhadap permintaan rumah subsidi yaitu varibel jumlah kepala keluarga, kedua variabel harga. Dari hasil analisis koefisien determinasi R Sqaure diketahui 67,7% permintaan rumah subsidi dapat dijelaskan oleh variabel jumlah kepala keluarga dan harga. Sedangkan 46,3% permintaan rumah subsidi dipengaruhi oleh variabel-variabel lainnya yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Kata Kunci : Jumlah Kepala Keluarga, Harga, Dan Permintaan Rumah Subsidi.

PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah tempat tinggal atau papan. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung atau berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai investasi. Fungsi rumah juga berubah, dari yang semula sekedar sebagai tempat berlindung atau sebagai tempat tinggal, Seiring berjalannya waktu fungsi rumah sedikit berubah, dengan semakin tingginya kebutuhan hidup manusia, serta

persaingan dan gaya hidup yang mulai besar, menyebabkan waktu yang dipergunakan oleh manusia untuk berkerja semakin banyak, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat tinggal, saat ini rumah juga diharuskan dapat mendatangkan kepuasan dan manfaat lebih bagi pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, serta lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain rumah bukan sekedar tempat berteduh meliankan harus menjadi tempat tinggal yang layak, yang mampu menghilangkan atau mengurangi tekanan hidup yang tinggi. Khususnya bagi masyarakat yang

berpenghasilan rendah, namun demikian di Berau masih banyak masyarakat yang tidak memiliki rumah dan berpenghasilan rendah (MBR) yang tidak memiliki rumah dan tentunya juga berpola pandang sederhana, yaitu rumah sebagai tempat tinggal.

Sedangkan kementerian keuangan memberi dukungan dengan menerbitkan Batasan harga rumah sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 1% bagi pengembang.

Disisi lain, Bank Indonesia bersama Otoritas Jasa Keuangan (OJK) masing-masing juga telah memberikan kebebasan berupa aturan Loan to Value Rasio dan penetapan bobot resiko kredit KPR bersubsidi, yang jauh lebih kecil dari bobot resiko kredit komersial kepada perbankan.

Perilaku konsumen di Kalimantan Timur khususnya di Kabupaten Berau begitu beragam termasuk perilaku konsumen rumah subsidi yang berasal dari golongan masyarakat yang berbeda-beda dan mempunyai penghasilan yang berbeda-beda. Karena itulah pengembang perumahan melakukan segmentasi pasar dengan menyediakan

tipe rumah dengan tujuan konsumen dapat memilih produk segmentasi mana yang sesuai dengan kesesuaiannya. Perilaku konsumen rumah tidak terlepas dari apa yang mereka butuhkan dari rumah yang akan dibeli mereka, dan apa saja yang dapat mereka lakukan untuk dapat membeli rumah tersebut. Dan beragam faktor konsumen dalam memutuskan pembelian rumah tersebut, yang berbeda setiap konsumen rumah baik rumah tipe menengah atau besar. Banyak factor yang mempengaruhi seseorang dalam memilih tipe rumah yang akan digunakan sebagai tempat tinggal tersebut. Salah satu faktor dalam memilih tipe rumah adalah jumlah penduduk didaerah tersebut dan harga barang tersebut sehingga permintaan dan penawaran yang dimiliki sebanding dengan rumah yang ditawarkan. Selain itu juga ada beberapa factor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih tipe rumah.

(Awang firdaus 1997) menjelaskan bahwa permintaan rumah dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya adalah harga, pendapatan, pengeluaran, lokasi, kemudahan pendanaan, fasilitas, dan sarana umum,

selera konsumen serta peraturan perundang-undangan.

Kabupaten Berau adalah salah satu kabupaten di Provinsi Kalimantan Timur. Ibu kota kabupaten ini terletak di Tanjung Redeb, Kabupaten ini memiliki luas wilayah 36.962,37 km² dan berpenduduk sebesar kurang lebih 232.287 jiwa. Dimana jumlah penduduknya mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Peningkatan pertumbuhan penduduk ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Kabupaten Berau, khususnya type kecil dengan fasilitas subsidi, yang dapat dilihat dari meningkatnya jumlah pengembang yang ada di Berau berjumlah 7 pengembang.

Persoalan perumahan dan permukiman di Kabupaten Berau sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah yang ada. Kondisi ini menarik diteliti agar memberikan manfaat optimal, baik untuk konsumen maupun pihak pengembang.

Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Apakah jumlah kepala keluarga berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development di Kabupaten Berau ?
- b. Apakah harga berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development di Kabupaten Berau ?
- c. Apakah kepala keluarga dan harga secara stimulant berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development di Kabupaten Berau ?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan dalam penelitian, maka tujuan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

- a. Mengetahui pengaruh jumlah kepala keluarga pada permintaan perumahan subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development di Kabupaten Berau.
- b. Mengetahui pengaruh harga pada permintaan perumahan subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development di Kabupaten Berau.
- c. Mengetahui pengaruh kepala keluarga dan harga secara

stimulan pada permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development di Kabupaten Berau.

Hipotesis

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka hipotesis yang peneliti ajukan adalah:

1. Diduga jumlah kepala keluarga berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development Di Kabupaten Berau.
2. Diduga harga berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development Di Kabupaten Berau.

METODE PENELITIAN

Unit Analisis, Populasi dan Sampel

Unit analisis adalah objek penelitian, dimana pengumpulan data dilakukan untuk menggambarkan masing- masing unit secara individual (Sugiyono, 2016:59). Maka berdasarkan definisi tersebut unit analisis dalam penelitian ini adalah PT. Kaltim Mandiri Development.

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti

untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2012:61) Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah kepala keluarga dan harga terhadap permintaan rumah subsidi.

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi (Sugiyono, 2012:62). Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Bank Tabungan Negara dan PT. Kaltim Mandiri Development di Kelurahan Teluk bayar priode tahun 2016-2020.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data skunder atau data pendukung yang diperoleh dengan cara memanfaatkan data triwulan atau arsip-arsip dari instansi yang terkait dengan permasalahan tersebut seperti, Bank Tabungan Negara, Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, dan PT. Kaltim Mandiri Development. Data skunder adalah pengumpulan data dengan mempelajari masalah yang berhubungan dengan objek yang diteliti.

Teknik Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan Teknik dokumentasi. Teknik dokumentasi

adalah pengumpulan data dengan cara mengambil data dari dokumen- dokumen, atau bukti tertulis berupa laporan- laporan, khususnya data mengenai permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim Mandiri Development priode tahun 2016-2020. Perlu ditegaskan bahwa data yang dimaksud merupakan data yang bersifat nasional yang diambil dari PT. Kaltim Mandiri Development Yang relevan dengan masalah penelitian.

HASIL PENELITIAN

Analisis

Penelitian ini di laksanakan untuk mencari jawaban seberapa besar pengaruh jumlah kepala keluarga dan harga terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development di Kelurahan Teluk bayur. Data yang di gunakan dalam analisis penelitian ini adalah data jumlah kepala keluarga, harga dan permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development 2016-2020. Pada bab Sebelumnya telah di bahas kondisi pertumbuhan jumlah kepala keluarga, tingkat harga, dan permintaan rumah subsidi setiap tahunnya. Analisis data-data yang telah di kumpulkan untuk kemudian dilakukan pembahasan. Model analisis yang di gunakan dalam

penelitian ini adalah analisis regresi berganda, yaitu menggambarkan pengaruh jumlah kepala keluarga dan harga terhadap permintaan rumah subsidi yang terjadi berdasarkan data yang telah diolah berdasarkan hasil penelitian. Adapun alat analisis dan pengujian hipotesis yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini yaitu uji T, uji F dan Koefisien determinasi.

Untuk mengetahui seberapa besar persentase pengaruh jumlah kepala keluarga dan harga terhadap permintaan rumah dapat menggunakan uji sebagai berikut :

1. Uji Regresi berganda

Ringkasan hasil pengolahan data dengan menggunakan program SPSS for Windows versi 25.0 adalah sebagai berikut:

Tabel Hasil Uji Regresi Sederhana

Model	Coefficients ^a			t	Sig.
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	63,782	16,768		3,804	,001
LN_X1	2,225	,386	,924	5,761	,000
LN_X2	-4,092	,954	-,689	-4,291	,000

a. Dependent Variable: LN_Y

Berdasarkan hasil tersebut ditulis dalam bentuk Unstandardized Coefficients, sehingga persamaan

regresinya adalah sebagai berikut (Imam Ghozali, 2006) :

$$Y = 63,782 + 2,225 (X1) + - 4,902 (X2)$$

X1 = Jumlah Kepala keluarga

X2 = Harga

Daripersamaan regresi di atas dapat dijelaskan sebagai berikut Konstanta sebesar 63,782 menyatakan bahwa jika variabel independen dianggap konstan, maka rata-rata nilai permintaan rumah sebesar 63,782 satuan.

2. Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji t)

Hasil uji t dari hasil analisis data maka diketahui masing-masing pengaruh secara parsial variabel independen terhadap variabel dependen yang digunakan pada penelitian ini. Dibawah ini adalah tabel hasil uji t sebagai berikut.

Tabel Hasil Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji t)

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	63,782	16,768		
LN_X1	2,225	,386	,924	5,761	,000
LN_X2	-4,092	,954	-,689	-4,291	,000

a. Dependent Variable: LN_Y

Dari tabel hasil uji t diatas maka diperoleh uji parsial masing-masing variabel sebagai berikut:

a. Pengujian hipotesis pertama (H1)

Diketahui nilai Sig untuk pengaruh X1 terhadap Y sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai t hitung $5,761 > t$ tabel 2,110, sehingga dapat disimpulkan bahwa H1 diterima yang berarti terdapat pengaruh jumlah kepala keluarga (X1) terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri devlopment (Y).

b. Pengujian hipotesis kedua (H2)

Diketahui nilai Sig untuk pengaruh X2 terhadap Y sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai t hitung $< t$ tabel yaitu $-4,291 < t$ tabel 2,110, sehingga dapat disimpulkan bahwa H2 ditolak yang berarti tidak terdapat pengaruh Harga (X2) terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri devlopment (Y).

3. Uji Signifikansi Simultan (Uji F)

Hasil uji F digunakan untuk melihat variabel independen memiliki pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Dibawah ini adalah hasil uji F pada penelitian ini sebagai berikut.

Tabel Hasil Uji Signifikansi Simultan (Uji F)
ANOVA^a

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	2,281	2	1,140	17,814	,000 ^b
Residual	1,088	17	,064		
Total	3,369	19			

a. Dependent Variable: LN_Y

b. Predictors: (Constant), LN_X2, LN_X1

Berdasarkan output diatas dapat diketahui nilai signifikansi untuk pengaruh X1 dan X2 secara simultan terhadap Y adalah sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai F hitung $17,814 > F$ tabel 3,55, sehingga dapat disimpulkan bahwa jumlah kepala keluarga (X1) dan Harga (X2) secara simultan berpengaruh terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development.

4. Koefisien Korelasi

Pengukuran tingkat korelasi atau keeratan hubungan antara variabel bebas dan variabel terikat menggunakan rumus korelasi

Pearson Product Moment (hasil output program SPSS).

Tabel Hasil Koefisien Korelasi

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,823 ^a	,677	,639	,25300

a. Predictors: (Constant), LN_X2, LN_X1

Keeratan hubungan antara variabel bebas (jumlah kepala keluarga dan variabel terikat (permintaan rumah subsidi) sebagaimana disajikan pada tabel di atas, menunjukkan bahwa nilai koefisien korelasi (R) sebesar 0,823. Angka ini berarti bahwa variabel bebas dan variabel terikat mempunyai tingkat keeratan hubungan (korelasi) yang tinggi, sebagaimana skala interpretasi ($0,81 - 1,00 =$ korelasi yang tinggi) menurut Suharyadi dan Purwanto, (2012:162).

5. Koefisien Determinasi

Hasil koefisien determinasi digunakan untuk mengetahui besar pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat. Karena variabel bebas yang digunakan pada penelitian ini menggunakan dua variabel bebas maka digunakan adjusted R square, dibawah ini adalah hasil analisis

koefisien determinasi sebagai berikut.

Tabel Hasil Koefisien Determinasi

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,823 ^a	,677	,639	,25300

a. Predictors: (Constant), LN_X2, LN_X1

Pembahasan

Hipotesis pertama yaitu faktor jumlah kepala keluarga berpengaruh terhadap permintaan rumah sederhana di PT. Kaltim mandiri development. Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Berdasarkan hasil analisis regresi dan uji t dapat diketahui bahwa jumlah kepala keluarga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah, dikarenakan hasil yang didapat dalam penelitian ini menyatakan bahwa variabel jumlah kepala keluarga tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development.

Hipotesis kedua yaitu faktor harga tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah pada PT. Kaltim mandiri development. Hal ini dapat dilihat dari t hitung yang lebih kecil dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Dari tabel

dalam penelitian ini menunjukkan hubungan antara harga dengan permintaan rumah yaitu makin kecil tingkat harga yang ditawarkan maka akan semakin meningkat pula keinginan konsumen untuk membeli rumah sebagai kebutuhan tempat tinggal yang nyaman.

Hipotesis ketiga yaitu faktor jumlah kepala keluarga dan harga secara simultan berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah pada perumahan PT. Kaltim mandiri development. Hal ini dapat dilihat dari f hitung yang lebih besar dari f tabel dan probabilitas signifikan lebih kecil dari 0,05. Berdasarkan beragam pilihan untuk memenuhi kebutuhan perumahan mereka.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil analisis, maka kesimpulan yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Terdapat pengaruh positif dan signifikan jumlah kepala keluarga terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development. Hal ini ditunjukkan dengan hasil uji t

menggunakan taraf signifikansi 5% dimana nilai t hitung lebih besar daripada t tabel yaitu 5,761 > 2,110 dengan jumlah data triwulan dari tahun 2016-2020 dan koefisien determinasi (R square) besar 0.677 atau 67,7%.

2. Tidak terdapat pengaruh positif dan signifikan harga terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development. Hal ini ditunjukkan dengan hasil uji t menggunakan taraf signifikansi 5% dimana nilai t hitung lebih kecil dari pada t tabel yaitu $-4,291 < 2,110$ dengan dengan jumlah data yang digunakan adalah dari tahun 2016-2020, dan hasil analisis regresi dan uji f dapat diketahui bahwa jumlah kepala keluarga dan harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah diperoleh persamaan regresi sederhana $Y = 63,782 + 2,225 (X1) + - 4,902 (X2)$
3. Terdapat pengaruh positif dan signifikan secara simultan anatar variabel jumlah kepala keluarga (X1) dan harga (X2). Hal ini

ditunjukkan dengan hasil output spss tabel annova dapat diketahui nilai signifikansi untuk pengaruh X1 dan X2 secara simultan terhadap Y adalah sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai F hitung $17,814 > 3,55$ sehingga dapat disimpulkan bahwa jumlah kepala keluarga (X1) dan Harga (X2) secara simultan berpengaruh terhadap permintaan rumah subsidi pada PT. Kaltim mandiri development.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, berikut ini adalah beberapa saran yang bisa dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Berdasarkan data hasil penelitian bahwa variabel jumlah kepala keluarga dan variabel harga mempunyai pengaruh terhadap permintaan rumah subsidi oleh konsumen. Oleh karena itu pengembang hendaknya tetap merancang rumah yang sesuai dengan kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan melihat faktor jumlah kepala keluarga harga dan faktor-faktor lainnya yang dapat mempengaruhi permintaan

rumah subsidi pada PT. Kaltim
mandiri development,

2. Dalam penelitian juga ditemukan adanya excess permintaan dan penawaran. Oleh karena itu pengemban perlu melakukan penelitian lebih ketat terhadap penawaran dan permintaan sehingga kedepannya tidak terjadi lagi excess penawaran dan permintaan dan lebih detail lagi dalam melihat rumah pada faktor-faktor lainnya yang dapat mempengaruhi permintaan rumah subsidi.