

## Bab 5

### Penutup

#### 5.1 Kesimpulan

Harga rumah yang semakin lama kian meningkat membuat masyarakat mengalami kesulitan untuk membeli rumah yang layak dengan harga terjangkau. Hal tersebut terjadi karena semakin meningkatnya permintaan rumah yang tidak diimbangi oleh peningkatan pada ketersediaan rumah. Oleh karena itu, menyebabkan timbulnya permasalahan dalam keberlanjutan perumahan di Indonesia salah satunya yaitu harga rumah tidak terjangkau dengan pendapatan yang diterima oleh suatu rumah tangga.

Pulau Jawa merupakan pulau di Indonesia yang memiliki jumlah penduduk terbanyak di Indonesia, bahkan sebesar 60,1% penduduk di Indonesia bertempat tinggal di Pulau Jawa. Dengan kondisi tersebut menyebabkan jumlah *backlog* di Pulau Jawa mencapai 6.133.617 rupa yang merupakan jumlah *backlog* terbesar dibandingkan pulau lainnya di Indonesia. *Backlog* tersebut mencerminkan bahwa terjadi ketidakseimbangan antara permintaan rumah dan jumlah rumah yang tersedia. Oleh sebab itu, dengan tingginya jumlah *backlog* yang terjadi di Pulau Jawa menyebabkan harga rumah menjadi semakin meningkat bahkan harga rumah tersebut mampu melampaui pendapatan yang diterima oleh suatu rumah tangga. Dengan begitu, harga rumah menjadi semakin tidak terjangkau.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah harga rumah di setiap kabupaten dan kota di Pulau Jawa sudah terjangkau oleh pendapatan. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel permintaan rumah terhadap indeks keterjangkauan. Dalam penelitian ini, untuk mengetahui apakah harga rumah di setiap kabupaten dan kota di Pulau Jawa telah terjangkau oleh pendapatan masyarakat dengan menghitung indeks keterjangkauan menggunakan konsep keterjangkauan penghasilan (*income affordability*). Indeks keterjangkauan dengan konsep keterjangkauan penghasilan tersebut dihitung dengan suatu rasio atau perbandingan antara harga jual rumah terhadap penghasilan rumah tangga. Setelah mendapatkan nilai indeks keterjangkauan, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel permintaan rumah terhadap indeks keterjangkauan. Variabel yang digunakan ialah jumlah penduduk, PDRB per – kapita, dan jumlah pengangguran.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa dari 119 kabupaten dan kota di Pulau Jawa terdapat 74 wilayah dengan harga rumah telah terjangkau oleh pendapatan rumah

tangga. Sedangkan, masih terdapat 45 wilayah dari 119 kabupaten dan kota di Pulau Jawa yang masih belum terjangkau oleh pendapatan rumah tangga. Dari hasil perhitungan tersebut, Kota Kediri memiliki indeks keterjangkauan terendah karena besarnya pendapatan rumah tangga yang dicapai Kota Kediri. Dengan begitu, harga rumah di Kota Kediri paling terjangkau oleh pendapatan masyarakatnya dibandingkan kabupaten dan kota lainnya di Pulau Jawa. Disisi lain, Kota Tangerang Selatan memiliki nilai indeks keterjangkauan tertinggi dari 119 kabupaten dan kota di Pulau Jawa. Hal tersebut terjadi karena harga rumah di Kota Tangerang Selatan merupakan yang tertinggi kelima dari wilayah lainnya di Pulau Jawa. Tingginya harga rumah tersebut tidak sebanding dengan pendapatan rumah tangga yang diperoleh sehingga menyebabkan Kota Tangerang Selatan memiliki nilai indeks keterjangkauan tertinggi.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa jumlah penduduk dan PDRB per – kapita signifikan secara statistik memengaruhi indeks keterjangkauan. Sedangkan, jumlah pengangguran secara statistik tidak memengaruhi indeks keterjangkauan. Jumlah penduduk yang kian meningkat setiap tahunnya akan menyebabkan permintaan terhadap rumah pun ikut meningkat. Dengan begitu, dibutuhkan ketersediaan rumah yang memadai untuk mengimbangi permintaan rumah yang terus meningkat tersebut. Akan tetapi, kelangkaan lahan dan sulitnya izin untuk membangun rumah menyebabkan ketersediaan rumah tidak mampu mengimbangi permintaan rumah. Oleh sebab itu, harga – harga rumah menjadi semakin mahal sehingga tidak lagi terjangkau oleh pendapatan masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, maka jumlah penduduk signifikan dalam memengaruhi indeks keterjangkauan.

Selain jumlah penduduk, PDRB per – kapita juga secara statistik memengaruhi indeks keterjangkauan. Hal tersebut terjadi karena peningkatan PDRB per – kapita mampu meningkatkan pendapatan dan kekayaan sehingga mendorong masyarakat untuk meningkatkan standar hidupnya. Dengan begitu, peningkatan PDRB per – kapita mampu meningkatkan kemampuan masyarakat dalam membeli rumah yang layak. Sejalan dengan pernyataan tersebut, maka PDRB per – kapita signifikan dalam memengaruhi indeks keterjangkauan. Selain itu, berdasarkan hasil pengolahan data bahwa jumlah pengangguran tidak memengaruhi indeks keterjangkauan turut memunculkan indikasi. Indikasi tersebut ialah kurangnya relokasi geografis dan mobilitas tenaga kerja yang rendah karena subsidi yang diberikan oleh pemerintah menyebabkan jumlah pengangguran tidak berpengaruh. Hal tersebut didukung pula oleh beberapa penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa jumlah pengangguran tidak berpengaruh terhadap keterjangkauan harga rumah.

## 5.2 Saran dan Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian, penelitian ini dinilai masih memiliki beberapa kekurangan. Sadar akan adanya kekurangan dalam penelitian ini, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan oleh penulis dalam rangka penyempurnaan pada penelitian selanjutnya, yaitu sebagai berikut:

1. Dalam melakukan perhitungan indeks keterjangkauan lebih baik menghitungnya bukan hanya menggunakan konsep keterjangkauan penghasilan (*income affordability*) saja. Akan tetapi, diperlukan pula menghitung indeks keterjangkauan dengan konsep keterjangkauan mencicil (*repayment affordability*) dan konsep keterjangkauan sisa penghasilan (*residual income affordability*). Hal ini dilakukan agar aspek – aspek kredit kepemilikan rumah dan aspek biaya non – perumahan dapat dimasukkan dalam perhitungannya.
2. Perlu menambahkan variabel dari sisi penawaran perumahan, seperti harga lahan dan jumlah perumahan. Hal tersebut dilakukan guna memberikan informasi yang lebih mengenai dampak dari sisi penawaran perumahan terhadap indeks keterjangkauan.
3. Perlu memperhitungkan nilai lingkungan yang dapat memengaruhi keterjangkauan harga rumah.
4. Pemerintah perlu memberikan kebijakan yang tepat agar harga rumah bisa terjangkau pada seluruh masyarakat salah satunya dalam NJOP, biaya konstruksi yang murah, dan bahan – bahan material yang terjangkau.

## Daftar Pustaka

- Australian Government Productivity Commission. (2004, Maret 31). *First Home Ownership*. Diunduh Maret 13, 2020, dari [pc.gov.au: pc.gov.au/inquiries/completed/first-home-ownership/report/housing.pdf](http://pc.gov.au/pc.gov.au/inquiries/completed/first-home-ownership/report/housing.pdf)
- Badan Pusat Statistik. (2011, Oktober). *Pertumbuhan dan Persebaran Penduduk Indonesia Hasil Sensus Penduduk 2010*. Diunduh Maret 13, 2020, dari BPS: <https://media.neliti.com/media/publications/49963-ID-pertumbuhan-dan-persebaran-penduduk-indonesia.pdf>
- Badan Pusat Statistik. (2014, Februari 18). *Proyeksi Penduduk Menurut Provinsi, 2010-2035*. Diunduh Februari 20, 2020, dari BPS: <https://www.bps.go.id/statictable/2014/02/18/1274/proyeksi-penduduk-menurut-provinsi-2010---2035.html>
- Badan Pusat Statistik. (2018, Mei 2004). *Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses terhadap Hunian yang Layak dan Terjangkau Menurut Provinsi, 2015-2018*. Diunduh Februari 20, 2020, dari BPS: <https://www.bps.go.id/dynamictable/2018/05/24%2000:00:00/1366/persentase-rumah-tangga-yang-memiliki-akses-terhadap-hunian-yang-layak-dan-terjangkau-menurut-provinsi-2015---2017.html>
- Badan Pusat Statistik. (2019). *Statistik Indonesia 2019*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik. (2020). *Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV - 2020*. Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Banten. (2020). *Provinsi Banten dalam Angka*. Serang: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. (2020). *Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Angka*. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2020). *Provinsi DKI Jakarta dalam Angka*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat. (2020). *Provinsi Jawa Barat dalam Angka*. Provinsi Jawa Barat: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah. (2020). *Provinsi Jawa Tengah dalam Angka 2020*. Semarang: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur. (2020). *Provinsi Jawa Timur dalam Angka 2020*. Surabaya: Badan Pusat Statistik.
- Bramley, G. (2012). Affordability, poverty, and housing need: Triangulating measures and standards. *Journal of housing and the built environment*, 27(2), 133-151.
- Burke, T., & Ralston, L. (2004). *Measuring Housing Affordability*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute. Diunduh Februari 20, 2020, dari <https://www.ahuri.edu.au/research/research-and-policy-bulletins/45>
- Cai, W., & Lu, X. (2015). Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International*, 47, 169-175.
- Cox, W., & Pavletich, H. (2010). *6th Annual Demographia International Housing Affordability Survey*. New South Wales: Performance Urban Planning . Diunduh

Februari 21, 2020, dari <https://fcpp.org/2010/01/25/6th-annual-demographia-international-housing-affordability-survey/>

- Czinkan, N., & Horvath, A. (2019). Determinants of housing prices from an urban economic point of view: Evidence from Hungary. *Journal of European Real Estate*, 12(1), 2-31.
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertahanan, dan Pertamanan Kota Bandung. (2018). *Profil Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Bandung*. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertahanan, dan Pertamanan Kota Bandung. Diunduh Februari 20, 2020, dari DPKP3: <https://ar.itb.ac.id/wp-content/uploads/sites/162/2016/08/Kondisi-Isu-dan-Tantangan-Pembangunan-Perumahan-reduced.pdf>
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan. (2015). *Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*. Diunduh Februari 15, 2020, dari anggaran.depkeu: <http://www.anggaran.depkeu.go.id/content/Publikasi/Kajian%20dan%20artikel/Kajian%20Peranan%20APBN%20dalam%20Mengatasi%20Backlog%20Perumahan.pdf>
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan. (2019, November 1). *Pemerintah dukung milenial untuk bisa beli rumah*. Diunduh Maret 13, 2020, dari djkn.kemenkeu: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/19136/Pemerintah-Dukung-Milenial-Untuk-Bisa-Beli-Rumah.html>
- Duan, M. (2011). Investigation on housing affordability in Lanzhou, Northwest China. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(2), 180-190.
- Ekonomi Bisnis. (2018, Juli 2). *REI Jabar Perlu Bangun 4 Juta Rumah*. Diunduh Maret 13, 2020, dari ekonomi.bisnis: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20180702/48/811797/rei-jabar-perlu-bangun-4-juta-rumah>
- Frick, H., & Muliani, T. H. (2006). *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Kanisius.
- Geospasial BNPB. (2009, Desember 15). *Pulau Jawa Peta Wilayah Administrasi*. Diunduh April 25, 2020, dari geospasial.bnpb: <http://geospasial.bnpb.go.id/2009/12/15/pulau-jawa-peta-wilayah-administrasi/>
- Hill, R., & Gan, Q. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of housing economics*, 18(2), 115-125.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471-491.
- Irاندoust, M. (2018). House prices and unemployment: an empirical analysis of causality. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(1), 148-164.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2020, April 14). *Serap Tenaga Kerja, Kementerian PUPR Siapkan Anggaran Rp 10,2 Triliun untuk Program Padat Karya Tunai*. Diunduh Juni 20, 2020, dari Kementerian PUPR: <https://pu.go.id/berita/view/18142/serap-tenaga-kerja-kementerian-pupr-siapkan-anggaran-rp-10-2-triliun-untuk-program-padat-karya-tunai>
- Kementerian Perumahan Rakyat. (2012, Mei 30). *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan*

- Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang*. Diunduh April 25, 2020, dari djpp depkumham: <https://www.bphn.go.id/data/documents/12pmpera010.pdf>
- Kompas. (2019, Februari 27). *Harga Tanah Terkini, Tangsel Paling Mahal*. Diunduh April 25, 2020, dari Properti Kompas: <https://properti.kompas.com/read/2019/02/27/070000021/harga-tanah-terkini-tangsel-paling-mahal>
- Li, Z., Razali, M. N., Fereidouni, H. G., & Adnan, Y. M. (2018). Macro - economic index effect on house prices in China. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(3), 453-475.
- Mantra, I. B. (2003). *Demografi Umum*. Jakarta: Pustaka Raja.
- Manuhutu, F. J. (2013). Determinan pembangunan rumah di Kabupaten Merauke. *Cita Ekonomika*, 7(1), 1-22.
- Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. (2011, Januari 12). *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 1*. Diunduh Maret 11, 2020, dari BPHN: <https://www.bphn.go.id/data/documents/11uu001.pdf>
- Menteri Negara Perumahan Rakyat. (2008, Desember 30). *Berita Negara Republik Indonesia*. Diunduh Maret 13, 2020, dari ditjenpp.kemenkumham: <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/arsip/bn/2008/bn112-2008.pdf>
- Menteri Negara Perumahan Rakyat. (2008, Desember 11). *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Standar Pelayanan Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota*. Diunduh Maret 11, 2020, dari ditjenpp: <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/arsip/bn/2008/bn112-2008.pdf>
- Menteri Negara Republik Indonesia. (1992, Maret 10). *Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman*. Diunduh Maret 11, 2020, dari BPHN: <https://www.bphn.go.id/data/documents/92uu004.pdf>
- Olanrewaju, A. L., Aziz, A. R., Tan, S. Y., & Tat, L. L. (2016). Market analysis of housing shortages in Malaysia. *Procedia Engineering*, 164, 315-322.
- Olx Properti. (n.d.). *Olx Properti*. Diunduh Februari 25, 2020, dari Olx: [https://www.olx.co.id/properti\\_c88](https://www.olx.co.id/properti_c88)
- Pikiran Rakyat. (2018, Agustus 30). *Kebutuhan Rumah di Jawa Barat Tinggi, Program Subsidi Belum Maksimal*. Diunduh Maret 13, 2020, dari pikiran-rakyat: <https://www.pikiran-rakyat.com/ekonomi/pr-01300717/kebutuhan-rumah-di-jawa-barat-tinggi-program-subsidi-belum-maksimal-429442>
- Pomeroy, S. (2001, October). *Toward a Comprehensive Affordable Housing Strategy for Canada*. Diunduh Februari 25, 2020, dari Urban Centre : <http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/elibrary/CaledonCompHousing.pdf>
- Priyandianto, N. R., & Manaf, A. (2016). Kajian tingkat keterjangkauan dan pola preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses rumah di kecamatan ngalihan. *Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota*, 5(3), 214-227.

- Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2020). *Data Backlog Kepemilikan Rumah*. Diunduh Februari 21, 2020, dari PPDPP: <https://ppdpp.id/data-backlog/>
- Randy, M. (2013). Identifikasi kemampuan dan kemauan membayar sewa masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah susun sederhana sewa dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 24(2), 95-108.
- Rostina, E. (2011). Keterjangkauan perumahan di Indonesia. *Trikonomika*, 10(2), 162-175.
- Rumah.com. (2020, Februari 25). *Rumah.com*. Diunduh Februari 25, 2020, dari Rumah.com: <https://www.rumah.com/berita-properti>
- Rumahku.com. (n.d.). *Rumahku.com*. Diunduh Februari 25, 2020, dari Rumahku.com: <https://www.rumahku.com/>
- Russel, S. (1996). Ability to pay for health care: Concepts and evidence. *Health Policy and Planning*, 11(3), 219-237.
- Said, R., Majid, R. A., Alias, A., Adnan, Y. M., & Razali, M. N. (2016). Sustainable housing affordability in Sabah. *Planning Malaysia*, 5, 65-76.
- Sastra, M., & Suparno. (2006). *Konsep dan Desain Rumah Tinggal*. Yogyakarta: Andi.
- Sastra, S., & Marlina, E. (2006). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan: Sebuah Kondep, Pedoman, dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.
- Setiadi, H. A. (2018). Menaksir tingkat keterjangkauan kelompok MBR terhadap persyaratan finansial minimal KPR-FLPP. *Jurnal sosial ekonomi pekerjaan umum*, 10(1), 32-45.
- Shuid, S. (2016). The housing provision system in Malaysia. *Habitat International*, 54, 210-223.
- Silviana, S. E., CB, A. S., Kumalasari, V., Mufida, I. A., Faris, A. W., & P, R. K. (2013). Kebijakan pembangunan perumahan dan pemukiman (Studi kasus dampak pembangunan dan permukiman terhadap ruang terbuka hijau di Kota Malang. *Universitas Brawijaya*, 1-24.
- Soepono, P. (1998). Peranan daerah perkotaan bagi pembangunan regional: Penerapan model Thunen yang dimodifikasikan di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*, 13(2), 1-27.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184.
- Sukirno, S. (2005). *Pengantar Makro Ekonomi Modern*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Tarigan, R. (2006). *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- United States Census Bureau. (2020, Maret 13). *U.S and World Population Clock*. Diunduh Februari 25, 2020, dari [census.gov](https://www.census.gov/popclock/): <https://www.census.gov/popclock/>
- Whitehead, C. M. (2007). Planning policies and affordable housing: England as a successful case study? *Housing studies*, 22(1), 25-44.

- Worthington, A., & Higgs, H. (2013). Macro drivers of Australian housing affordability, 1985-2020 an autoregressive distributed lag approach. *Studies in Economics and Finance*, 30(4), 347-369.
- Yap, J. B., & Ng, X. H. (2018). Housing affordability in Malaysia: Perception, price range, influencing factors and policies. *International Journal of Housing and Analysis*, 11(3), 476-497.