

**INDEKS KETERJANGKAUAN DAN FAKTOR
PENENTU KETERJANGKAUAN HARGA RUMAH
DI PULAU JAWA**



SKRIPSI

**Diajukan untuk
memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi**

**Oleh:
Ratu Raihan Fadillah Oktaviani
2016110045**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM EKONOMI PEMBANGUNAN
Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 1759/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018
Bandung
2020**

**INDEX OF AFFORDABILITY AND DETERMINING
FACTORS OF AFFORDABLE HOUSING PRICE IN
JAVA**



UNDERGRADUATE THESIS

**Submitted to complete part of the requirements for
Bachelor Degree in Economics**

**By
Ratu Raihan Fadillah Oktaviani
2016110045**

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ECONOMICS
PROGRAM IN DEVELOPMENT ECONOMICS
Accredited by National Accreditation Agency No. 1759/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018
BANDUNG
2020**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA EKONOMI PEMBANGUNAN**



PERSETUJUAN SKRIPSI

**INDEKS KETERJANGKAUAN DAN FAKTOR PENENTU
KETERJANGKAUAN HARGA RUMAH DI PULAU JAWA**

Oleh:

Ratu Raihan Fadillah Oktaviani

2016110045

Bandung, Juli 2020

Ketua Program Sarjana Ekonomi Pembangunan,

Ivanti S. Mokoginta, -

Ivantia S. Mokoginta, Ph.D

Pembimbing,

Prof. Dr. Martinus Yuwana Marjuka, M.Si

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : Ratu Raihan Fadhillah Oktaviani
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 25 Oktober 1998
NPM : 2016110045
Program Studi : Sarjana Ekonomi Pembangunan
Jenis naskah : Skripsi

JUDUL

INDEKS KETERJANGKAUAN DAN FAKTOR PENENTU KETERJANGKAUAN
HARGA RUMAH DI PULAU JAWA

Pembimbing : Prof. Dr. Martinus Yuwana Marjuka, M.Si.

MENYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri:

1. Apapun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat (*plagiarism*) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat merupakan peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan oleh pihak manapun.

Pasal 25 Ayat (2) UU.No.20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik, profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan, dicabut gelarnya.

Pasal 70: Lulusan yang karya ilmiah yang digunakan untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagai mana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung, 5 Juli 2020

Dinyatakan tanggal: 3 Juli 2020

Pembuat pernyataan:



(Ratu Raihan Fadillah. O)

ABSTRAK

Jumlah penduduk yang kian meningkat setiap tahunnya menyebabkan permintaan terhadap rumah menjadi meningkat. Jika permintaan rumah tidak seimbang dengan ketersediaan rumah, maka menyebabkan terjadinya backlog perumahan. Terjadinya backlog, menyebabkan harga rumah melampaui pendapatan yang diterima oleh masyarakat sehingga menyebabkan harga rumah menjadi tidak terjangkau. Sejalan dengan itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah harga rumah di setiap kabupaten dan kota di Pulau Jawa telah terjangkau oleh pendapatan masyarakat. Untuk menjawab tujuan tersebut, penelitian ini melakukan perhitungan indeks keterjangkauan dengan konsep keterjangkauan penghasilan. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel permintaan rumah terhadap indeks keterjangkauan yang diolah dengan menggunakan teknik *Ordinary Least Squares* (OLS). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat 45 wilayah di Pulau Jawa memiliki indeks keterjangkauan di atas tiga yang mengindikasikan bahwa harga rumah tersebut tidak terjangkau oleh pendapatan masyarakat. Selain itu, hanya jumlah penduduk dan PDRB per – kapita yang berpengaruh secara signifikan terhadap indeks keterjangkauan di Pulau Jawa.

Kata kunci: Indeks Keterjangkauan, Permintaan Rumah, Harga Rumah, *Backlog*

ABSTRACT

The population increasing every year causes the demand for housing to rise. If the demand for house is not balanced with the house supply, it causes a housing backlog. The house backlog leads to the increase of house price beyond the people's income. This condition causes the average house price becomes unaffordable. In relation to this circumstances, this study aims to figure out whether the price of houses in the cities and regencies in Java is affordable by the people's income. Answering the purpose of the study, the author calculates the index of affordability with the concept of income affordability. Furthermore, this study also aims to determine the effect of housing demand variables on affordability index which is processed using Ordinary Least Squares (OLS) techniques. The results of this study show that there are 45 regions in Java that index of affordability above three which indicates that housing prices in these regions are still not affordable by the people's income. This study also concludes that only total population and per capita GRDP variable that have significant effect on the index of affordability in Java.

Keywords: *Affordability Index, House Demand, House Price, Backlog*

Kata Pengantar

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT karena atas rahmat – Nya saya dapat menyelesaikan skripsi berjudul “Indeks Keterjangkauan Harga Rumah dan Faktor Penentu Keterjangkauan Harga Rumah di Pulau Jawa”. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari banyaknya bantuan, bimbingan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Mamah dan Papah tercinta, Erlina Paridayanti dan Tb. Gungun Gunawan. Terimakasih atas segala doa, motivasi, usaha, dukungan materi dan non – materi yang tidak henti – hentinya diberikan kepada saya selama saya menjalani proses perkuliahan. Mereka yang tidak pernah lelah mendukung serta memotivasi saya agar dapat menyelesaikan pendidikan sampai jenjang sarjana. Selanjutnya, terimakasih juga untuk adik saya, Tb. Refandhika Putra Gunawan atas segala doa dan dukungannya sehingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan ini.
2. Bapak Prof. Dr. Martinus Yuwana Marjuka, M.Si. selaku dosen pembimbing yang tidak pernah lelah selalu memberi semangat dan telah meluangkan waktunya untuk membimbing saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih banyak karena selalu memberikan saran, nasihat, dan kritik untuk saya.
3. Ibu Ivantia Savitri Mokoginta, Ph.D. selaku ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan sekaligus dosen wali saya yang selalu sabar mendengarkan keluh kesah saya selama proses perkuliahan ini. Terimakasih telah banyak membantu saya dalam perkuliahan, menerima konsultasi selama perwalian, dan selalu memotivasi saya.
4. Ibu Siwi Nugraheni, M.Env. Terimakasih telah memberikan saya saran, kritik, dan nasihat selama proses penyusunan skripsi sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Miryam L. Wijaya, Bpk Ishak Somantri, Drs., MSP., Ibu Noknik Karlita H, Dra., MP., Ibu Januarita Hendriani, Dra., M.A., Ph.D., Ibu Hilda Leilani Masnari Pohan, Ph.D., Bpk Dr. Fransiscus Haryanto, S.E., M.M, Bpk Charvin Lim, S.E., M.SC. Terimakasih atas segala ilmu dan pembelajaran yang telah diberikan kepada saya.
6. Sahabat seperjuangan dalam senang maupun sedih selama masa perkuliahan, Sabilla, Rina, Alya, Venny, Netha, Nadia, Feren, Ditha. Terimakasih sudah menjadi pendengar yang baik, pengertian, dan menjadi penghibur saat masa – masa berat diperkuliahan. Semoga kita terus bisa menjalin silaturahmi dan semoga kita bisa sukses!
7. Teman – teman angkatan 2016: Grace, Nia, Joseph, Ferinda, Made, Yolla, Kea, Rama, Michael, Alghi, Bang Kevin, Fachmi, Selin, Ita, Made, Aseng, Calvin, Otniel, Melinda, Debo, Nadhya, Tsabit, Ganang, Anan, Andre, Dinda, Dea, Difa, Disma, Raihan, Syafia, Rizky, Kevin DK, Rio, Rafid, Revi, Zahra, Ronaldo, dan teman – teman angkatan 2016 lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu per

satu. Terimakasih atas kebahagiaan dan kebersamaan selama saya menjalani masa perkuliahan ini.

8. Teman – teman Acara Siap FE Putri, Alisha, Bebet, Kelvin, Danke, Eky, Yosua, Dio, Yara, Ivo, Daniel, Valen, dan Jofid. Terimakasih telah memberikan saya pengalaman yang menyenangkan.
9. Keluarga besar Ekonomi Pembangunan UNPAR: Kak Monic, Dara, Alya, Farisha, Kak Gelora, Kak Ely, Kak utami, Kak Opi, Kak Jeje, Kak Sarah, Kak Tama, Kak Andrian, Kak Sindy, Kak Hanna, Kak Ravinia, Kak Astri, Armand, Gema, Kak Hanan, Kak Fiat, Kak Nur, Kak Marbun, Kak Andrew, Kak Miun, Kak Henk, Kak Audi, Kak Farel, Kak Sheby, Kak Ine, Kak Dani, Kak Iman, Kak Abram, Kak Inal, Kak Kemal, Kak Laras, dan seluruh keluarga besar Ekonomi Pembangunan lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Terimakasih telah memberikan kenangan indah selama masa perkuliahan.
10. Sahabat – sahabat saya semasa sekolah: Fandi, Billal, Ica, Intan, Monit, Zulfi, Mela, Nafa, Lola, Ghina, Salma, dan Hanifah. Terimakasih telah menjadi sahabat sampai saat ini.
11. Terimakasih kepada keluarga besar saya yang sudah memberikan motivasi dan dukungan akhirnya saya bisa menyelesaikan studi ini.

Akhir kata semoga Allah SWT membalas seluruh kebaikan semua pihak yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi dan semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi pembaca.

Bandung, 06 Juli 2020

Ratu Raihan Fadillah. O

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
Kata Pengantar.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
Bab 1	1
Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan	5
1.4 Kerangka Pemikiran	5
Bab 2.....	7
Tinjauan Pustaka	7
2.1 Landasan Teori	7
2.1.1 Teori Rumah sebagai Kebutuhan Pokok.....	7
2.1.2 Teori Permintaan Rumah.....	8
2.1.3 Teori lokasi Rumah.....	9
2.1.4 Keterjangkauan Harga Rumah.....	10
2.1.5 Ability to Pay	11
2.1.6 Permintaan Rumah dan Keterjangkauan Harga Rumah	12
2.2 Penelitian Terdahulu	12
BAB 3	15
METODE DAN OBJEK PENELITIAN.....	15
3.1 Metode Penelitian.....	15
3.1.1 Indeks Keterjangkauan Perumahan	15
3.1.2 Model <i>Ordinary Least Squares</i> (OLS)	16
3.2 Objek Penelitian	16
3.3 Data Penelitian.....	20
3.3.1 Indeks Keterjangkauan	22
3.3.2 Rata – Rata Pendapatan Rumah Tangga	25
3.3.3 Rata – Rata Jumlah Anggota Rumah Tangga.....	28
3.3.4 PDRB per – Kapita.....	30
3.3.5 Median Harga Rumah.....	33
3.3.6 Jumlah Penduduk	36
3.3.7 Jumlah Pengangguran.....	39
Bab 4.....	42

Hasil dan Pembahasan.....	42
4.1 Hasil Pengolahan Data.....	42
4.1.1 Hasil Perhitungan Indeks Keterjangkauan	42
4.1.2 Model Penelitian	46
4.1.3 Uji Asumsi Klasik	47
4.1.3.1 Uji Multikolinearitas	47
4.1.3.2 Uji Heterokedastisitas	47
4.1.4 Hasil Estimasi dengan langkah koreksi.....	48
4.2 Pembahasan.....	49
Bab 5.....	55
Penutup.....	55
5.1 Kesimpulan	55
5.2 Saran dan Rekomendasi.....	57
Daftar Pustaka.....	58
Lampiran	A
Lampiran 1 – Hasil Estimasi	A
Lampiran 2 – Uji Multikolinearitas	A
Lampiran 3 – Uji Heteroskedastisitas.....	A
Lampiran 4 – Uji White.....	A
RIWAYAT HIDUP PENULIS	A

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah	3
Gambar 3. Kurva Permintaan Rumah	9
Gambar 4. Peta Pulau Jawa	17
Gambar 5. Indeks Keterjangkauan disetiap Kabupaten dan Kota di Pulau Jawa	46

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kriteria Keterjangkauan.....	15
Tabel 2. Jumlah Kabupaten dan Kota di Pulau Jawa	17
Tabel 3. Deskripsi Data Penelitian	21
Tabel 4. Indeks Keterjangkauan disetiap kabupaten/kota di Pulau Jawa	22
Tabel 5. Rata – rata pendapatan rumah tangga disetiap kabupaten/kota di Pulau Jawa	25
Tabel 6. Rata – Rata Jumlah Anggota Rumah Tangga disetiap Kabupaten/Kota di Pulau Jawa	28
Tabel. 7 PDRB per – Kapita disetiap kabupaten/kota di Pulau Jawa.....	31
Tabel. 8 Median Harga Rumah disetiap Kabupaten/Kota di Pulau Jawa.....	34
Tabel. 9 Jumlah Penduduk disetiap Kabupaten/Kota di Pulau Jawa	36
Tabel 10. Jumlah Pengangguran disetiap Kabupaten/Kota di Pulau Jawa.....	39
Tabel 11. Indeks Keterjangkauan dan Pengelompokkan Kriteria disetiap Kabupaten dan Kota di Pulau Jawa	42
Tabel 12. Hasil Regresi Model Penelitian	47
Tabel 13. Hasil Uji Multikolinearitas	47
Tabel 14. Hasil Uji Heterokedastisitas.....	48
Tabel 15. Estimasi <i>White Heterokedasticity</i>	48

Bab 1

Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan tempat berlindung dan sumber kekayaan atau investasi seseorang. Bahkan, rumah juga merupakan salah satu kebutuhan pokok selain sandang dan pangan. Dengan begitu, setiap orang dalam suatu negara memiliki hak untuk menghuni rumah yang layak dan terjangkau (Silviana, et al., 2013). Akan tetapi, untuk dapat menghuni rumah yang layak dan terjangkau Indonesia memiliki permasalahan salah satunya merupakan negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia (United States Census Bureau, 2020). Selain itu, menurut Badan Pusat Statistik (2019) jumlah penduduk Indonesia selalu meningkat terbukti pada tahun 2010 jumlah penduduk Indonesia sebanyak 238.518.000 jiwa dan pada tahun 2018 meningkat pesat hingga mencapai 265.015.300 jiwa. Oleh sebab itu, dengan memiliki jumlah penduduk yang banyak merupakan suatu permasalahan bagi Negara Indonesia dalam hal penyediaan berbagai komoditi salah satunya yaitu rumah. Hal tersebut terjadi karena dengan selalu meningkatnya jumlah penduduk setiap tahun, menyebabkan permintaan akan rumah pun selalu meningkat sehingga harga rumah menjadi tidak terjangkau oleh pendapatan suatu rumah tangga (Shuid, 2016).

Menurut Badan Pusat Statistik (2018) presentase rumah tangga di Negara Indonesia yang memiliki akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau pada tahun 2017 hanya 95,05% dari penduduk Indonesia, sedangkan sebanyak 4,95% penduduk Indonesia belum memiliki akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau. Hal tersebut merupakan permasalahan yang terjadi pada sektor perumahan di Indonesia. Selain itu, permasalahan lain pada sektor perumahan di Indonesia ialah bahwa jumlah ketersediaan rumah tidak seimbang dengan jumlah kebutuhan rumah. Terbukti pada data menurut Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan (2015) bahwa *backlog* rumah di Indonesia pada tahun 2011 sebanyak 7.813.035 rupa dan pada tahun 2014 mengalami peningkatan menjadi 7.867.171 rupa. Secara umum, *backlog* rumah merupakan suatu kondisi kesenjangan antara jumlah rumah yang terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat (Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015).

Penyebab terjadinya *backlog* disebabkan karena peningkatan permintaan rumah yang tidak seimbang dengan ketersediaan rumah. Dengan begitu, kondisi tersebut mampu meningkatkan harga jual rumah. Meskipun di Negara Indonesia terjadi peningkatan pendapatan yang tercermin pada peningkatan PDRB per – kapita yang

menurut data Badan Pusat Statistik (2020) pada tahun 2018 sebesar 56 juta dan pada tahun 2019 meningkat menjadi 59,1 juta. Akan tetapi, tetap saja kenaikan harga rumah telah melampaui pertumbuhan pendapatan sehingga menyebabkan ketidakterjangkauan kepemilikan rumah oleh suatu rumah tangga. Selain itu, saat ini pemerintah memiliki program, yaitu mendorong milenial untuk memiliki rumah (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, 2019). Padahal, Upah Minimum Regional (UMR) paling besar di Indonesia hanya mencapai Rp. 4.594.324 sehingga dengan upah yang dimiliki tersebut tidak sesuai dengan harga rumah yang harus dibayarkan. Oleh karena itu, hal tersebut menyebabkan timbulnya permasalahan dalam keberlanjutan perumahan di Indonesia salah satunya yaitu karena harga rumah tidak sesuai dengan penghasilan yang didapatkan oleh suatu rumah tangga (Said, et al., 2016)

Keterjangkauan perumahan pada umumnya dihitung dengan menggunakan ukuran indeks yang biasanya disebut dengan indeks keterjangkauan perumahan (Rostina, 2011). Indeks keterjangkauan perumahan ini digunakan oleh pemerintah daerah sebagai gambaran mengenai kemampuan masyarakat di wilayahnya secara umum untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak huni dan terjangkau (Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2008). Dengan begitu, keterjangkauan masyarakat dalam memiliki rumah ditentukan pada seberapa besar pendapatan yang dihasilkan oleh setiap rumah tangga dalam membeli rumah pada tingkat harga tertentu. Jika semakin rendah rasio antara harga jual rumah terhadap penghasilan rumah tangga, maka keterjangkauan rumah tangga dalam membeli rumah semakin meningkat (Hill & Gan, 2009). Teori neo-klasik menunjukkan bahwa harga ditentukan oleh hukum permintaan dan hukum penawaran. Pada sisi permintaan, terjadinya kenaikan harga disebabkan oleh beberapa faktor yaitu peningkatan pendapatan rumah tangga, tingginya tingkat suku bunga, dan peningkatan jumlah penduduk. Selain itu, pada sisi penawaran terjadinya kenaikan harga disebabkan oleh tingginya harga tanah dan biaya konstruksi yang tinggi (Irandoust, 2018). Pada penelitian yang dilakukan oleh Worthington dan Higgs (2013) di Australia bahwa ketidakterjangkauannya harga rumah dari sisi permintaan disebabkan karena pertumbuhan ekonomi yang pesat, jumlah populasi yang meningkat, dan perubahan dalam kebijakan pemerintah. Disisi lain, ketidakterjangkaunya harga perumahan juga disebabkan pula karena faktor jumlah pengangguran (Irandoust, 2018). Permasalahan lain dari keterjangkauan rumah, yaitu pendapatan rumah tangga yang hanya mampu membiayai kebutuhan pokok di luar biaya untuk perumahan. Selain itu, semakin banyak anggota rumah tangga berarti semakin besar pula beban yang perlu ditanggung sehingga mampu mengurangi biaya untuk rumah yang harus dibayarkan. Padahal, menurut Burke dan Raltson (2004) biaya

yang digunakan untuk rumah sebesar 25 hingga 30% dari penghasilan yang didapatkan sehingga suatu rumah tangga seharusnya masih memiliki uang yang cukup untuk memenuhi kebutuhan pokok di luar biaya untuk rumah atau tempat tinggal.

Menurut Badan Pusat Statistik (2014) jumlah penduduk di Pulau Jawa pada tahun 2010 sebanyak 137.033.300 jiwa dan diproyeksikan pada tahun 2015 meningkat menjadi 145.143.600 jiwa. Jumlah tersebut mencerminkan lebih dari setengah penduduk Indonesia bertempat tinggal di Pulau Jawa. Selain itu, menurut Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (2020) Pulau Jawa merupakan pulau dengan angka *backlog* tertinggi di Indonesia. Oleh sebab itu, dengan kondisi tersebut berdampak pada ketidakjangkauan harga rumah oleh pendapatan suatu rumah tangga.

Gambar 1. Backlog Kepemilikan Rumah



Sumber: Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (2020)

Dapat dilihat pada data tersebut bahwa jumlah *backlog* rumah di Pulau Jawa mencapai 6.133.617 ruta. Hal tersebut terjadi karena Provinsi Jawa Barat yang merupakan salah satu Provinsi di Pulau Jawa telah menyumbang sebanyak 35% dari *backlog* nasional. Selain itu, provinsi tersebut bahkan diproyeksikan kebutuhan rumah setiap tahunnya angka akan bertambah sekitar 800.000 unit, sedangkan kemampuan membangun hanya sekitar 400.000 unit per - tahun (Ekonomi Bisnis, 2018). Hal tersebut merupakan salah satu yang menyebabkan angka *backlog* di Pulau Jawa tertinggi di Indonesia dibandingkan pulau - pulau lainnya. Selain itu, jumlah penduduk di Pulau Jawa semakin tidak terkendali tercermin dari laju pertumbuhan penduduk Pulau Jawa pada periode tahun 2000 – 2010 meningkat sebesar 1,21 persen per – tahun (Badan Pusat Statistik, 2011). Oleh karena itu, kondisi tersebut menyebabkan kebutuhan akan rumah semakin tinggi. Selain kebutuhan akan rumah yang semakin tinggi, tingkat kepemilikan rumah masih belum merata karena sebagian besar masyarakat yang masih belum memiliki rumah yaitu masyarakat berpenghasilan rendah (Pikiran Rakyat, 2018).

Terjadinya ketidakseimbangan antara sisi permintaan dan penawaran membuat harga rumah menjadi tidak terjangkau, khususnya untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Selain itu, sulitnya izin untuk membangun rumah mampu membuat harga rumah semakin tinggi dan tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Padahal, peningkatan angka *backlog* terjadi karena ketidakmampuan masyarakat untuk membeli rumah. Harga rumah pun menjadi semakin mahal yang akhirnya rumah - rumah kecil pun bergeser menjadi lingkungan hunian kalangan atas karena yang mampu membelinya hanya masyarakat yang berada di kalangan atas saja. Ketidakmampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli rumah membuat masyarakat tersebut membangun rumah di kawasan kumuh sehingga menyebabkan terjadinya peningkatan kawasan kumuh khususnya pada salah satu kota besar di Pulau Jawa yaitu Kota Bandung (Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertahanan, dan Pertamanan Kota Bandung, 2018).

1.2 Rumusan Masalah

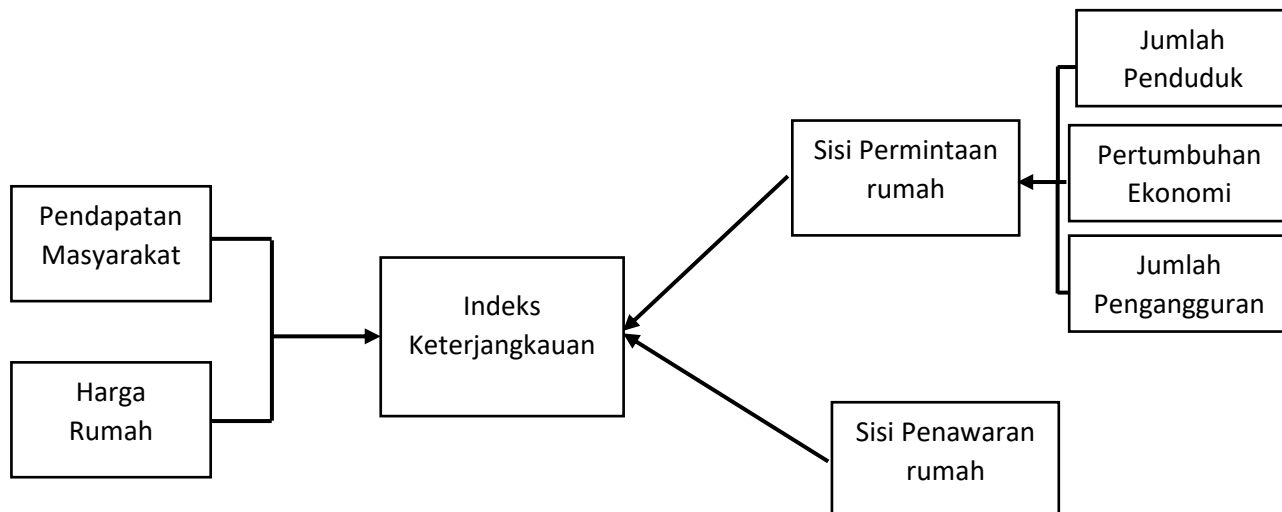
Terjadinya peningkatan penduduk setiap tahunnya membuat permintaan akan rumah menjadi meningkat. Akan tetapi, peningkatan permintaan rumah tersebut tidak seimbang dengan ketersediaan rumah. Selain itu, semakin lama lahan pun ikut terbatas karena tingginya permintaan rumah sehingga membuat harga rumah menjadi kian meningkat. Saat terjadi peningkatan pada pertumbuhan ekonomi, mengindikasikan bahwa pendapatan yang diterima oleh masyarakat pun menjadi meningkat. Akan tetapi, peningkatan pendapatan tersebut tidak sesuai dengan kenaikan harga rumah khususnya bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Hal tersebut terjadi karena banyak masyarakat yang hanya mampu membiayai kebutuhan pokok di luar perumahan saja. Selain itu, semakin banyaknya anggota dalam suatu rumah tangga berarti biaya yang ditanggung semakin besar sehingga mampu mengurangi biaya untuk rumah. Dengan begitu, tingginya harga rumah tidak sesuai dengan pendapatan yang diterima. Permasalahan tersebut menjadi hal yang menarik untuk diteliti lebih jauh oleh peneliti. Pulau Jawa menjadi obyek penelitian penulis karena memiliki jumlah penduduk terbesar di Indonesia. Dengan besarnya jumlah penduduk membuat permintaan rumah di Pulau Jawa semakin meningkat sehingga menyebabkan angka *backlog* di Pulau Jawa tertinggi di Indonesia. Oleh karena itu, muncul beberapa pertanyaan penelitian yaitu:

1. Apakah harga rumah yang terdapat di kabupaten dan kota di Pulau Jawa sudah terjangkau oleh pendapatan rumah tangga?
2. Bagaimana pengaruh variabel permintaan rumah terhadap indeks keterjangkauan?

1.3 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keterjangkauan harga rumah di kabupaten dan kota di Pulau Jawa. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menemukan pengaruh variabel permintaan perumahan terhadap indeks keterjangkauan. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat yang ingin membeli rumah sehingga mereka akan membeli rumah di kabupaten/kota di Pulau Jawa yang memiliki indeks keterjangkauan dalam kriteria terjangkau. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat membantu pemerintah dalam menentukan kebijakan khususnya pada sisi permintaan rumah di kabupaten/kota yang memiliki indeks keterjangkauan dalam kriteria tidak terjangkau.

1.4 Kerangka Pemikiran



Pendapatan masyarakat dan harga rumah mampu menunjukkan seberapa besar keterjangkauan masyarakat dalam membeli rumah pada tingkat harga tertentu. Hal tersebut terjadi karena menurut Cox dan Pavletich (2010) keterjangkauan rumah sangat berkaitan dengan harga rumah dan pendapatan dimana seharusnya biaya untuk rumah tidak melebihi 30% dari pendapatan kotor. Akan tetapi, dalam kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mampu untuk membeli rumah. Hal tersebut terjadi karena rumah merupakan pengeluaran terbesar dari rumah tangga. Selain itu, biaya untuk rumah pun naik jauh lebih cepat dibandingkan pendapatan yang diterima sehingga membuat harga rumah menjadi tidak terjangkau (Worthington & Higgs, 2013).

Harga menurut teori neo-klasik dipengaruhi oleh sisi permintaan dan sisi penawaran. Pada sisi permintaan, terdapat tiga variabel yang memengaruhi keterjangkauan perumahan yaitu pertumbuhan ekonomi, jumlah penduduk, dan tingkat

pengangguran. Saat terjadinya peningkatan pada pertumbuhan ekonomi mampu meningkatkan pendapatan dan kekayaan rumah tangga. Selain itu, dengan meningkatnya pendapatan, mampu mendorong masyarakat untuk meningkatkan kualitas hidup salah satunya dalam membeli rumah yang layak (*Australian Government Productivity Commission, 2004*). Penelitian yang dilakukan oleh Worthington dan Higgs (2013) juga menggunakan variabel jumlah penduduk. Hal tersebut terjadi karena saat terjadi peningkatan jumlah penduduk mampu meningkatkan permintaan rumah sehingga harga rumah menjadi meningkat yang akhirnya menyebabkan ketidakterjangkauan dalam membeli rumah. Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Irandoust (2018) juga menggunakan variabel pengangguran pada sisi permintaan perumahan.