JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan
Vol. 8 No. 1, 2025, hal 179-188 ISSN 2746-3249

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Bersubsidi di Kota Banjarbaru

Emylda Naura Qatrunnada*, Dessy Maulina
Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
*ola.emyldanaura@gmail.com

Abstract
This study aims to determine the effect of house prices, per capita income, and interest rates simultaneously and partially that affect the demand for subsidized housing in Banjarbaru City. This research uses multiple linear regression research methods with quantitative secondary data with a time series of 2010-2022. The results stated that simultaneously, all independent variables had a significant effect on the demand for subsidized houses in Banjarbaru City. Partially, price has a positive and significant effect, while interest rates have a negative and significant effect on the demand for subsidized houses in Banjarbaru city. While per capita income is negative and has no significant effect on the demand for subsidized housing in Banjarbaru city.
Keywords*: Demand for Subsidized Houses; House Prices; Per Capita Income; Interest Rates*

Abstrak
Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh harga rumah, pendapatan per kapita, dan suku bunga secara simultan dan parsial yang berpengaruh terhadap permintaan rumah bersubsidi di Kota Banjarbaru. Penelitian ini menggunakan metode penelitian regresi linier berganda dengan data sekunder yang bersifat kuantitatif dengan runtun waktu tahun 2010-2022. Hasil penelitian menyatakan bahwa secara simultan, seluruh variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap Permintaan Rumah bersubsidi di Kota Banjarbaru. Secara parsial, harga berpengaruh positif dan signifikan, sementara suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah bersubsidi di kota Banjarbaru. Sementara pendapatan per kapita negatif dan tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah bersubsidi di kota Banjarbaru.
Kata Kunci: Permintaan Rumah Bersubsidi; Harga Rumah; Pendapatan Per Kapita; Suku Bunga

PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan pokok manusia yang paling penting adalah tempat tinggal atau rumah. Selain pakaian dan makanan, setiap orang membutuhkan rumah sebagai tempat berlindung, tempat berkumpul, dan tempat berlangsungnya aktivitas keluarga, serta sebagai tempat investasi. Hampir setiap keluarga baru akan mencari rumah; bahkan keluarga yang telah lama menikah tetapi belum memiliki rumah tetap berusaha membeli.

Rumah bukan hanya tempat tinggal, tetapi juga investasi menguntungkan yang hampir tidak pernah turun harga. Karena itu, kebutuhan akan rumah tidak pernah berkurang. Harga jual rumah ditentukan melalui perundingan antara penjual dan pembeli. Penjual menetapkan harga berdasarkan biaya, seperti harga tanah dan bahan bangunan, serta elemen lain yang membentuk rumah. Pembeli, di sisi lain, menentukan harga berdasarkan keuntungan dan nilai, seperti luas tanah, luas bangunan, fasilitas, dan akses ke pusat kota.

Jika kebutuhan rumah sepenuhnya ditentukan oleh pasar dan perusahaan perumahan hanya mengejar keuntungan, harga rumah akan semakin tinggi. Akibatnya, semakin banyak orang di Indonesia yang tidak memiliki rumah karena keterbatasan anggaran mereka. Oleh karena itu, pemerintah hadir untuk memenuhi kebutuhan pokok hidup rakyat dalam bidang perumahan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dengan uang muka rendah, bunga KPR rendah, dan tenor cicilan KPR yang lebih panjang, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah salah satu program pemerintah yang membantu orang membeli rumah. Program-program ini bertujuan untuk mengatasi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dan jumlah kepala keluarga (backlog) dengan cepat. Setidaknya, jumlah kepala keluarga akan berkurang sementara kesejahteraan masyarakat meningkat.

Kementerian PUPR juga telah mengeluarkan beberapa program unggulan Untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam pembiayaan perumahan, KPR FLPP, Subsidi Selisih Bunga (SSB) dengan bunga rendah, Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) untuk MBR, dan kebebasan menentukan besaran uang muka untuk perbankan.

Kota Banjarbaru, sebagai ibu kota Provinsi Kalimantan Selatan, adalah salah satu pusat pertumbuhan ekonomi yang tergolong cepat dimana Kota Banjarbaru tahun 2022 yang mencapai 7,93persen menjadi pertumbuhan ekonomi tertinggi dibandingkan dengan kabupaten/kota lainnya tingginya tingkat pertumbuhan ekonomi ini tentunya didukung dengan banyaknya pertumbuhan usaha serta infrastruktur yang dibangun dan didukung oleh pemerintah beberapa komponen pendukung perekonomian kota Banjarbaru sepanjang tahun 2022 yaitu transportasi, pergudangan, konstruksi, dan perdagangan.

Perumahan dan permukiman memiliki peran yang signifikan dalam ekonomi perkotaan. Pendapatan per kapita nasional dapat digunakan untuk mengukur kesejahteraan masyarakat. Dengan cara ini, suatu negara harus menargetkan peningkatan pendapatan ekonominya (Maulina, 2021).

Salah satu kegiatan utama dalam ekonomi perkotaan adalah kegiatan perumahan dan permukiman. Bisa dianggap sebagai indikator perkembangan kota karena pertumbuhan perumahan di pemukiman mencerminkan kemajuan tingkat peradaban suatu masyarakat atau wilayah (Suryansyah, 2018). Di Kota Banjarbaru, PDRDB dibantu oleh sektor properti. Menurut Rusmin Nuryadin dkk., (2023) kesejahteraan masyarakat yang semakin tinggi dapat dilihat dari tingkat daya saing ekonomi suatu kota. Daya saing ini menjadi parameter penting dalam pembangunan konsep kota yang berkelanjutan

Rata-rata kontribusi *real estate* terhadap PDRB dari tahun 2013-2011 adalah sebesar 2,46 persen sektor *real estate* di Kota Banjarbaru awalnya memberikan kontribusi sebesar 2,3persen terhadap pembentukan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dari tahun 2016 hingga 2019. namun, pada tahun 2020, kontribusinya meningkat menjadi 2,5persen, peningkatan ini disebabkan oleh perbaikan dalam proyek properti, terutama bisnis perumahan. Kebijakan pemerintah, seperti penerapan DP 0 persen serta penurunan PPN sebesar 50 persen untuk rumah senilai Rp.2 Milyar sampai Rp. 5 Milyar, juga berperan dalam peningkatan ini.

Kota Banjarbaru dianggap sebagai lokasi strategis untuk perumahan karena berada di pusat perkantoran, daerah transit, dan memiliki Bandara Internasional Syamsudin Noor (Salbiah & Chandriyanti, 2023). Meskipun angka tersebut menunjukkan angka yang tergolong rendah dibandingkan dengan kontribusi sektor lainnya, sektor perumahan memiliki peluang besar untuk mempercepat pemulihan ekonomi. Sektor perumahan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi karena merupakan industri yang padat modal dan padat karya, dengan sembilan puluh persen sumber daya pembangunan berasal dari dalam negeri. Sekitar 50.000 pekerja akan terserap untuk setiap 100.000 pembangunan rumah (Perkim.id, 2021).

Seiring dengan meningkatnya masyarakat yang tinggal di Kota Banjarbaru dari tahun 2010 hingga tahun 2022, tentunya tempat tinggal menjadi hal utama yang dibutuhkan oleh

masyarakat oleh karena itu permintaan rumah pasti akan terus meningkat. Pada tahun 2022, Kota Banjarbaru memiliki jumlah penduduk sebesar 265.575 jiwa, dengan pertumbuhan sebesar 32 persen jiwa dari tahun 2010.

Masalah perumahan dan pemukiman di Kota Banjarbaru sebenarnya tidak terlepas dari perubahan sosial dan ekonomi di masyarakat dan kebijakan pemerintah setempat. Munculnya permintaan akan rumah sebenarnya mencerminkan permintaan terhadap berbagai jenis dan harga produk rumah. Ini karena keinginan untuk memanfaatkan jasa konsumsi perumahan untuk memenuhi kebutuhan hidup rumah tangga (Jumriyanor, 2020).

Banyak faktor yang memengaruhi permintaan perumahan, termasuk populasi yang semakin padat akibat peningkatan jumlah penduduk atau urbanisasi, yaitu penduduk desa yang ingin pindah ke kota, terutama di daerah perkotaan yang berkembang karena aktivitas ekonomi. Selain itu, mengingat harga bahan bangunan yang meningkat dan ketersediaan lahan yang terbatas, mendapatkan rumah yang layak huni dengan harga yang masuk akal menjadi lebih sulit bagi masyarakat umum, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah.

Oleh karena itu, pemerintah menetapkan harga perumahan subsidi mulai dari harga rumah, nilai KPR, dan suku bunga yang rendah. Karena sektor properti menawarkan banyak peluang dan pertumbuhan ekonomi nasional yang terus meningkat, minat dalam investasi properti semakin meningkat setiap tahun (Adeyatni, 2018).

Kebijakan harga pemerintah yang berubah setiap tahun sangat berdampak pada kualitas bangunan karena harga bahan bangunan naik. Terdapat permintaan rumah dimana dengan tingkat penghasilan dan biaya pembangunan yang terbatas, hal ini membuat para investor terus mengembangkan pembangunan perumahan bersubsidi di Kota Banjarbaru.

PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian Fahmi (2018) yang berjudul Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah sederhana di Kabupaten Aceh besar Hasil menunjukkan bahwa faktor-faktor seperti harga rumah dan lokasi tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di Kabupaten Aceh Besar. Sebaliknya, pendapatan konsumen dan suku bunga kredit memiliki pengaruh yang signifikan. Perbedaan pertama dalam penelitian ini adalah bahwa variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga rumah, pendapatan per kapita, dan suku bunga, sedangkan variabel bebas dalam penelitian sebelumnya adalah suku bunga kredit, pendapatan konsumen, dan harga rumah. Perbedaan kedua adalah bahwa penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan menggunakan data sekunder, sedangkan penelitian sebelumnya menggunakan

Penelitian Stefandy Dengah (2014) yang berjudul Analisis Pengaruh Pendapatan Per-kapita & Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012 didapatkan hasil Pendapatan per kapita berpengaruh positif dan signifikan, Jumlah penduduk berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado. Perbedaan penelitian pertama terletak pada variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu harga rumah, pendapatan per kapita dan suku bunga. Sedangkan variabel bebas pada penelitian terdahulu adalah pendapatan per kapita dan jumlah penduduk.

Penelitian Ayuningtyas & Astuti (2023) yang berjudul Dampak Migrasi, Pengeluaran Konsumsi, Dan Pendapatan Per Kapita Terhadap Permintaan Rumah Perumnas Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta didapatkan hasil Pendapatan per kapita secara signifikan berdampak positif, tetapi migrasi dan pengeluaran konsumsi masyarakat tidak secara signifikan mempengaruhi permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY. Dalam penelitian pertama, variabel bebas adalah harga rumah, pendapatan per kapita, dan suku bunga; dalam penelitian sebelumnya, variabel bebas adalah migrasi, pengeluaran konsumsi, dan pendapatan per kapita.

Penelitian Iflima (2017) yang berjudul Pengaruh Inflasi, Pendapatan Per Kapita dan suku Bunga Terhadap Permintaan KPR di Indonesia Hasil inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan, pendapatan per kapita berpengaruh negatif dan tidak signifikan, dan suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah yang meningkat secara signifikan. Penelitian pertama menggunakan variabel bebas baru: harga rumah, pendapatan per kapita, dan suku bunga. Penelitian sebelumnya menggunakan inflasi, pendapatan per kapita, dan suku bunga sebagai variabel bebas.

Penelitian Roeskamto & Atmadja (2020) yang berjudul Pergerakan Harga Rumah Di Indonesia: Analisis Sisi Permintaan Hasil suku bunga KPR, pendapatan masyarakat, dan perkiraan harga rumah memengaruhi harga properti residensial. Perbedaan penelitian, pertama pada penelitian ini menggunakan variabel bebas harga rumah, pendapatan per kapita, dan suku bunga, sedangkan penelitian sebelumnya menggunakan suku bunga KPR, pendapatan masyarakat, dan ekspektasi harga.

METODE

Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana harga rumah subsidi, pendapatan per kapita, dan suku bunga memengaruhi permintaan rumah subsidi di Kota Banjarbaru.

Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini menggunakan Analisis Kuantitatif. Dalam penyusunan penelitian, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder. Data sekunder adalah jenis data yang digunakan dalam penelitian ini karena itu adalah data yang sudah jadi yang telah dikumpulkan dan diolah oleh individu atau lembaga tertentu dan telah diterbitkan sebagai publikasi. Jenis data sekunder terdiri dari runtut waktu, atau seri waktu, yang terdiri dari data tahunan dari 2010 hingga 2022.

Data tersebut berasal dari Badan Pusat Statistik (BPS) kota Banjarbaru, Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil kota Banjarbaru, Dinas Perumahan dan Permukiman, dan Dinas Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) kota Banjarbaru. Teori-teori pendukung yang digunakan pada penelitian ini diperoleh melalui buku, jurnal, artikel, dan sumber lainnya yang berhubungan dengan topik penelitian ini untuk mendapatkan landasan teori dan mendapatkan data yang menunjang penelitian.

Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah analisis kuantitatif. Alat analisisnya berupa metode regresi linier berganda dengan alat analisis *software* Eviews 12. adalah analisis regresi linear berganda yang digunakan untuk mengukur pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Ini dilakukan dengan menggunakan metode kuadrat terkecil atau Ordinary Least Square (OLS) (Gujarati, 2003).

Perumusan model regresi linier berganda dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$\mathbf{Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \mathit{e}}$$

Keteragan
Y = Permintaan Rumah Subsidi
X_1 = Harga Rumah Subsidi
X_2 = Pendapatan Per Kapita
X_3 = Suku Bunga
a = Konstanta
β_1,β_3 = Koefisien Regresi
e = eror term

Uji Asumsi Klasik

Persyaratan statistik yang harus dilakukan pada langkah pertama sebelum analisis regresi linier berganda adalah uji asumsi klasik. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa koefisien regresi konsisten, hasil estimasi akurat, dan tidak bias. Ada satu variabel dependen, tetapi lebih dari satu variabel independen, menurut Ghozali (2018) untuk mengetahui ketepatan model, beberapa asumsi klasik, seperti uji normalitas, heteroskedastisitas, multikolinieritas, dan autokorelasi, harus diuji.

Uji Hipotesis

Uji hipotesis terdiri dari dua uji: uji simultan (F) yang menentukan tingkat signifikansi parameter dari variabel yang diukur terhadap variabel terikat dan uji parsial (T) yang menentukan seberapa besar pengaruh satu variabel independen terhadap variasi variabel dependen (Ghozali, 2006), dan uji koefisien determinasi (R^2) untuk menentukan seberapa besar persentase variasi dari variabel terikat pada model dapat dijelaskan oleh variabel bebas.

HASIL PENELITIAN

Penelitian ini memiliki satu variabel terikat yaitu Permintaan Rumah Subsidi dan tiga variabel bebas yang terdiri dari Harga Rumah Subsidi , Pendapatan Per Kapita , dan Suku Bunga dan Jumlah Penduduk. Data dalam penelitian ini diolah menggunakan *software Eviews 12*.

Hasil Uji Asumsi Klasik

Dari olah data yang dilakukan didapatkan hasil uji asumsi klasik sebagai berikut:

Tabel 1
Hasil Uji Asumsi Klasik

Uji Asumsi Klasik	Kriteria	Hasil	Keterangan
Uji Normalitas	Probability Jarque-Bera > 0,05	0,739890	Terdistribusi Normal
Uji Multikolinieritas	Centered VIF < 10	Harga(X1) = 3,346655 Pendapatan Per kapita (X2) =2,855239 Suku Bunga (X3) = 1,379179	Tidak terdapat gejala multikolinieritas
Uji Heterokadastisitas	Prob. F Statistic > 0,05	0,4279	Tidak terdapat gejala Heterokadastisitas
Uji Autokorelasi	Prob. F > 0,05	0,3985	Tidak terdapat gejala Autokorelasi

Sumber: Eviews 12 (data diolah)

Berdasarkan tabel 1 diatas, uji normalitas didapatkan nilai probabilitas Jarque-Bera sebesar 0,739890 > 0,05 yang artinya dapat disimpulkan bahwa data penelitian terdistribusi normal dan telah memenuhi uji asumsi klasik yang pertama tentang kenormalan.

Pada uji multikolinieritas didapatkan hasil yaitu harga rumah (X1) dengan nilai VIF sebesar 3,346655 < 10, pendapatan per kapita (X2) dengan nilai VIF sebesar 2,855239 < 10, dan suku bunga (X3) dengan nilai VIF sebesar 1,379179 < 10. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa data yang dikumpulkan dari penelitian ini tidak menunjukkan tanda-tanda multikolinearitas.

Hasil uji heterokadastisitas, nilai *Probabilitas F-statistic* adalah 0,4279 > 0.05 yang dilakukan dengan metode *Breusch-Pagan-Godfrey*, membuktikan bahwa tidak terjadi gejala heteroskedastisitas.

Terakhir, hasil uji autokorelasi menunjukkan bahwa tidak ada gejala autokorelasi jika nilai probability F hitung yaitu 0,3985 > 0.05 menggunakan uji *Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test*, sehingga dapat dinyatakan tidak terjadi autokorelasi.

Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Penelitian ini memakai analisis regresi linear berganda untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi permintaan rumah bersubsidi di kota Banjarbaru.

Berikut hasil yang diperoleh:

Tabel 2
Analisis Regresi Linier Berganda

Uji Asumsi Klasik	Koefisien	Prob.
C	1,703559	0,0002
LOG_X1 (Harga)	0,410984	0,0000
LOG_X2 (Pendapatan perkapita)	-0,011878	0,7587
X3 (Suku Bunga)	-0,008962	0,0203
R-squared	0,962309	-
Adjusted R-Square	0,949746	-
F-Statistic	76,59539	0,000001

Sumber: Eviews 12 (data diolah)

Nilai koefisien pada tabel diatas, kemudian dimasukkan ke dalam persamaan sebagai berikut:

$$\mathbf{LogY = 1{,}703559 + 0{,}410984\ LogX_1 - 0{,}011878\ LogX_2 - 0{,}008962X_3 + e}$$

Berikut sejumlah interpretasi dari persamaan diatas yaitu nilai konstanta menunjukkan 1.703559 yang artinya apabila variabel harga, Pendapatan per kapita dan suku bunga dianggap konstan atau sama dengan nol, maka permintaan rumah subsidi adalah sebanyak 1 unit. Perhitungan uji regresi dan temuan uji penelitian menunjukkan nilai koefisien variabel harga yaitu sebesar 0,410984 dan probabilitas sebesar 0,0000 atau lebih kecil dari 0,05 dengan asumsi jika variabel harga meningkat sebesar 100.000 rupiah dan variabel lainnya bersifat konstan maka permintaan rumah subsisi (Y) akan meningkat sebesar 41.098 unit di Kota Banjarbaru.

Perhitungan uji regresi dan temuan uji penelitian menunjukkan bahwa nilai koefisien variabel pendapatan per kapita yaitu sebesar -0,011878 dan probabilitas sebesar 0,7587 atau lebih besar dari 0,05 dengan asumsi jika variabel pendapatan per kapita meningkat sebesar 100.000 rupiah dan variabel lainnya bersifat konstan maka permintaan rumah subsisi (Y) akan mengalami penurunan sebesar 1.187 unit di Kota Banjarbaru.

Perhitungan uji regresi dan temuan uji penelitian menunjukkan nilai koefisien variabel suku bunga yaitu sebesar -0,008962, dan probabilitas sebesar 0,0203 atau lebih kecil dari 0,05 yang artinya jika X3 (suku bunga) meningkat maka akan menyebabkan penurunan terhadap permintaan rumah subsidi di Kota Banjarbaru.

Hasil Uji Simultan (Uji F)

Berdasarkan tabel 2 diatas, dapat dilihat bahwa nilai *F-statistic* sebesar 276,59539 dengan nilai *probability* sebesar 0,000001, nilai *probability* tersebut lebih kecil dari signifikansi 5persen atau 0,05. Berdasarkan hasil tersebut, dapat disimpulkan bahwa permintaan rumah bersubsidi di Kota Banjarbaru dipengaruhi secara signifikan oleh tiga variabel bebas: harga, pendapatan per kapita, dan suku bunga.

Hasil Uji Parsial (Uji T)

Berdasarkan hasil uji parsial pada tabel diatas, diperoleh hasil variabel harga rumah yang memiliki nilai *t-statistic* 7,622744 dengan p*robability* sebesar 0,0000 < 0,05 yang artinya nilai tersebut menunjukkan bahwa berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah subsidi di Kota Banjarbaru.

Variabel pendapatan per kapita menunjukkan *t-statistic* sebesar -0,316635 dengan *probability* 0,7587 > 0,05 yang berarti angka tersebut telah menyatakan bahwa pendapatan per

kapita berpengaruh negatif dan tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah subsidi di Kota Banjarbaru.

Variabel suku bunga yang memiliki nilai *t-statistic* -2,812963 dengan *probability* sebesar 0,0203 < 0,05 yang artinya nilai tersebut menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah subsidi di Kota Banjarbaru.

Hasil Uji Koefisien Determinasi (R2)

Berdasarkan hasil uji R-squared pada tabel di atas di temukan nilai R-squared sebesar 0,962309, yang menunjukkan bahwa variabel terikat, yaitu permintaan rumah subsidi di Kota Banjarbaru, dapat dijelaskan oleh tiga variabel bebas, yaitu harga, pendapatan per kapita, dan suku bunga sebesar 96,23 persen. Variabel bebas lainnya yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini adalah sisanya, yaitu 3,77 persen (100 persen - 96.23 persen = 3.77 persen).

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga memengaruhi permintaan rumah subsidi di Kota Banjarbaru. Hasil regresi menunjukkan bahwa harga memengaruhi permintaan rumah subsidi. Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ariyanti & Kusumah (2018) dan Aditiya (2022) yang menyatakan bahwa harga memiliki keterkaitan positif terhadap permintaan rumah, jika harga rumah meningkat maka akan mengakibatkan peningkatan permintaan rumah, dan sebaliknya jika harga menurun maka permintaan akan rumah akan mengalami penurunan.

Hasil ini bertentangan dengan hukum permintaan, karena temuan di lapangan menunjukkan bahwa harga rumah bersubsidi di Kota Banjarbaru relatif terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebab tersedianya kredit kepemilikan rumah subsidi yang akan meringankan pembayaran masyarakat yang ingin memiliki rumah.

Meskipun harga mengalami kenaikan, namun kenaikan tersebut masih dalam batas keterjangkauan oleh masyarakat berpenghasilan rendah selain itu masyarakat tetap memerlukan tempat tinggal yang nyaman dan aman karena rumah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap individu dan harga rumah masih berada di bawah angka inflasi.

Menurut Kurniawan & Maulina (2023), inflasi tidak berpengaruh signifikan pertumbuhan ekonomi di Kalimantan Selatan karena inflasi yang dapat membuat biaya naik menyebabkan individu dalam menghabiskan barang dan jasa jadi berkurang. Dapat diasumsikan bahwa sebagian besar masyarakat Kalimantan Selatan ketika ada peningkatan produk akan fokus pada kebutuhan pokok mereka saja.

Harga berpengaruh positif signifikan terhadap permintaan rumah tidak sejalan dengan hukum permintaan, yang dimana Alfred Marshall, pencipta teori hukum permintaan, menyatakan bahwa jumlah barang yang diminta akan meningkat jika harganya naik, dan sebaliknya jika harganya turun. Jika faktor-faktor lain di luar harga dianggap konstan, atau cateris paribus, maka hukum ini akan berlaku (Ahman, 2009).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa permintaan rumah bersubsidi di Kota Banjarbaru dipengaruhi secara negatif dan tidak signifikan oleh variabel pendapatan per kapita (X2). Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Iflima (2017) pendapatan per kapita berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah. pendapatan per kapita tampaknya tidak memiliki pengaruh yang berarti atau positif terhadap permintaan kredit untuk kepemilikan rumah. Artinya, meskipun pendapatan rata-rata per orang di suatu area bisa meningkat, hal ini tidak selalu berarti bahwa lebih banyak orang akan mencari kredit untuk membeli rumah.

Selain itu, jika pendapatan masyarakat meningkat rumah subsidi bukan lagi menjadi pilihan untuk memiliki rumah, dengan ekonomi yang tinggi masyarakat akan lebih memilih mendapatkan rumah komersil. Penelitian oleh Mulyadi (2005) yang menyatakan bahwa

permintaan perumahan sederhana dan sangat sederhana di Kabupaten Bekasi tidak dipengaruhi oleh pendapatan per kapita karena variabel PDRB per kapita menunjukkan kemampuan masyarakat rata-rata, bukan golongan menengah ke bawah. Menurut Erlina (2019), keputusan pemerintah yang menjadikan Kota Banjarbaru sebagai pusat pemerintahan menyebabkan orang-orang yang bermigrasi ke kota ini adalah penduduk yang telah memiliki pekerjaan dan stabil secara finansial. Oleh karena itu, perpindahan penduduk di Kota Banjarbaru tidak berdampak pada angka pengangguran terbuka dan jumlah penduduk miskin. Hal ini mengakibatkan banyaknya masyarakat yang melakukan permintaan rumah subsidi di Kota Banjarbaru tidak dipengaruhi oleh pendapatan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel suku bunga (X4) memiliki dampak negatif yang signifikan terhadap permintaan rumah bersubsidi di kota Banjarbaru. Ini ditunjukkan oleh fakta bahwa suku bunga kredit menunjukkan biaya atau harga rumah yang lebih mahal, sedangkan suku bunga kredit yang lebih rendah menunjukkan biaya atau harga rumah yang lebih rendah. Penelitian ini sejalan dengan Rakhmawati (2011) yang menghasilkan kesimpulan bahwa suku bunga kredit berdampak negatif terhadap kredit pemilikan rumah. Hasilnya menunjukkan bahwa faktor suku bunga kredit dasar memiliki dampak negatif yang signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Hasil ini juga sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Mulyo Budi (2009) dan Roeskamto & Atmadja (2020), teori klasik mengatakan bahwa hubungan antara suku bunga kredit dan permintaan kredit bersifat negatif. Menurut penelitian ini, ketika suku bunga kredit perbankan tinggi, peminjaman uang menjadi lebih mahal, yang mengakibatkan penurunan permintaan kredit masyarakat, selain itu, ada korelasi negatif antara permintaan perumahan dan tingkat bunga. Apabila suku bunga meningkat, jumlah kredit yang tersedia akan berkurang, dan rumah yang dibangun akan menurun. Jika rumah yang dibangun menurun, maka permintaan kredit perumahan untuk perumahan tertentu akan menurun (Nopirin, 2000).

PENUTUP

Keterbatasan Penelitian

Tahun dan data yang digunakan dalam penelitian terbatas , hanya menggunakan periode waktu selama 13 tahun yaitu dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2022. kemudian Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, jadi peneliti tidak dapat mengontrol atau memantau kemungkinan kesalahan perhitungan. keterbatasan dalam mengambil hanya beberapa faktor yang berpengaruh terhadap permintaan rumah bersubsidi di kota Banjarbaru, yaitu hanya harga, pendapatan, dan suku bunga, dan pada variabel permintaan rumah subsidi penelitian ini menggunakan asumsi jumlah kepala keluarga yang ada di kota Banjarbaru.

Kesimpulan

Menurut analisis penelitian yang telah dilakukan tentang Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah bersubsidi di kota Banjarbaru sebagai hasilnya, dapat disimpulkan yaitu pertama, harga, pendapatan perkapita dan suku bunga secara simultan berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah bersubsidi di kota Banjarbaru. Kedua, harga secara parsial berpengaruh positif dan signifikan ,sedangkan pendapatan perkapita secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan dan suku bunga secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah bersubsidi di kota Banjarbaru.

Saran

Hasil dari kesimpulan yang diuraikan sebelumnya, saran yang dapat dibuat berdasarkan penelitian ini adalah yang pertama pengembang harus terus mencari inovasi dan memantau perkembangan di industri properti khususnya rumah subsidi. bersaing dan bertahan memerlukan pemahaman tentang tren terbaru dan kebutuhan pasar, yang kedua Peneliti lanjutan dapat memperluas hasil penelitian mereka dengan menambahkan variabel tambahan. tambahan yang terkait. Perpanjangan periode penelitian dan penggunaan instrumen analisis

yang lebih akurat juga dapat meningkatkan validitas temuan, yang ketiga penurunan suku bunga KPR dan program subsidi lainnya dapat membantu orang-orang berpenghasilan menengah ke bawah mendapatkan rumah sederhana. Ini akan memperluas akses perumahan bagi mereka yang membutuhkannya. Dan keempat kebijakan pemerintah dalam memberikan fasilitas kredit KPR perlu diperkuat, Dukungan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah sederhana akan berdampak positif pada sektor perumahan secara keseluruhan.

BIBLIOGRAPHY

Adeyatni, M. (2018). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, IHK, PDB Real Estate Terhadap Harga Properti di Indonesia Periode Tahun 2010-2016. *JIEP : Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*,*1*(1). https://ppjp.ulm.ac.id/journals/index.php/jiep/article/view/1120/1939

Aditiya, S. (2022). Analisis Tingkat Permintaan Rumah di Kabupaten Deli Serdang. *Sosial Sains Ekonomi Pembangunan*. http://eprints.pancabudi.ac.id/id/eprint/1657

Ahman, E., & Rohmana, Y. (2009). *Teori Ekonomi Mikro* . Universitas Pendidikan Indonesia.

Ariyanti, M., & Kusumah, A. I. (2018). Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Sederhana di Kota Cirebon. *Jurnal Bisnis dan Manajemen* (Vol. 6, Issue 2).

Ayuningtyas, F. J., & Astuti, I. P. (2023). Dampak Migrasi, Pengeluaran Konsumsi, Dan Pendapatan Per Kapita Terhadap Permintaan Rumah Perum Perumnas Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis*, *28*(2), 272–289. https://doi.org/10.35760/eb.2023.v28i2.7879

Erlina, L. S. (2019). Pengaruh Jumlah Penduduk, Penduduk Miskin dan Penganguran Terbuka terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Kota Banjarbaru. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*,*2*(4),852–862. https://ppjp.ulm.ac.id/journals/index.php/jiep/article/view/1219/2263

Fahmi. (2018). *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah sederhana di kabupaten Aceh Besar*.

Ghozali, I. (2006). *Analisis Multivariat Dengan Program SPSS*. Universitas Diponegoro.

Ghozali, I. (2018). *aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 25*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Gujarati, D. (2003). *Ekonomi Dasar* (Terjemahan: Sumarno Zain, Ed.). Erlangga.

Iflima, H. (2017). Pengaruh Inflasi, Pendapatan Perkapita dan suku Bunga Terhadap Permintaan KPR di Indonesia. *Jurnal Pembangunan Dan Pemerataan*, *6*(2). https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jcc/article/view/19606

Jumriyanor, & Rusdiansyah. (2020). Pengaruh harga,fasilitas,pengeluaran konsumen,dan anggota jumlah keluarga terhadap permintaan rumah KPR bersubsidi kecamatan Alalak kabupaten Batola. *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, *3*, 243–257. https://ppjp.ulm.ac.id/journals/index.php/jiep/article/view/2221/2047

Kurniawan, T., & Maulina, D. (2023). Pengaruh Penyaluran Dana Zakat, Infaq, Sedekah (ZIS) dan Inflasi terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Kalimantan Selatan pada Periode 2011-2020. *JIEP:Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, *6*(2), 617–622.

Maulina, D. (2021). Sistem Ekonomi Indonesia. In *Perubahan Struktur Ekonomi* (pp. 93–110). Widina Bhakti Persada Bandung. www.penerbitwidina.com

Mulyadi, E. (2005). *Pengaruh Pertumbuhan Tenaga Kerja Sektor Industri Terhadap Permintaan Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana di Kabupaten Bekasi.* Direktorat PBB dan BPHTB.

Mulyo Budi S. (2009). Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang. *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi (JBE)*, *16*(2), 126–139.

Nopirin. (2000). *Ekonomi Moneter*. BPFE Yogyakarta.

Perkim.id. (2021). *Kontribusi SektorPerumahan Terhadap Perekonomian Indonesia*. https://perkim.id/perumahan/kontribusi-sektor-perumahan-terhadap-perekonomian-indonesia/

Rakhmawati. (2011). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia*.

Roeskamto, I. M., & Atmadja, A. S. (2020). Pergerakan Harga Rumah Di Indonesia: Analisis Sisi Permintaan. *Dimensi Utama Teknik Sipil*, *7*(2), 53–59. Https://Doi.Org/10.9744/Duts.7.2.53-59

Rusmin Nuryadin, M., Nasrudin, & Maulina, D. (2023). Struktur Ekonomi Potensial Dan Daya Saing Antar Sektor Di Kabupaten/Kota Di Kalimantan Selatan. *Jurnal Manajemen Sumber Daya Manusia, Administrasi, Dan Pelayanan Publik*, *10*(1), 262–275.

Salbiah, S., & Chandriyanti, I. (2023). Analisis Kontribusi Sektor Perekonomian Tehadap PDRB di Kota Banjarmasin dan Komparasi Dengan Kota Banjarbaru Tahun 2016-2020. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, *6*(2), 1035–1044. https://ppjp.ulm.ac.id/journals/index.php/jiep/article/view/11084/6154

Stefandy Dengah. (2014). Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun. *Ekonomi Pembangunan* .

Suryansyah, M. (2018). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kota Banjarbaru. *JIEP : Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, *1*(2), 339–348. https://ppjp.ulm.ac.id/journals/index.php/jiep/article/view/1142/1960