

FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN LOMBOK BARAT (STUDI KASUS DI KECAMATAN LABUAPI)

Mutiarani¹, Himawan Sutanto², Irwan Suriadi³

¹²³Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mataram, Indonesia

Email: ranimutia912@gmail.com¹, purwoadiwibowo@gmail.com²

*Corresponding author: ranimutia912@gmail.com

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh harga, pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah terhadap permintaan pembangunan perumahan di Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, baik secara parsial maupun simultan. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan asosiatif. Jumlah sampel dalam penelitian ini sebanyak 43 responden yang berasal dari empat kawasan perumahan, yaitu Perumahan La Resort, Lantana Garden, Dinaya Garden City, dan Grand Muslim. Teknik pengambilan sampel menggunakan simple random sampling dan pengumpulan data dilakukan melalui kuesioner. Metode analisis yang digunakan adalah regresi logistik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial hanya variabel harga yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan pembangunan perumahan, sedangkan variabel pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah tidak berpengaruh signifikan. Namun, secara simultan seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap permintaan pembangunan perumahan dengan nilai signifikansi 0,004. Nilai Nagelkerke R Square sebesar 0,484 menunjukkan bahwa variabel independen mampu menjelaskan variabel dependen sebesar 48,40%, sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian.

Kata kunci: Harga, Pendapatan, Jarak, Fasilitas, Permintaan Perumahan.

Abstract: This study aims to analyze the effect of price, income, distance, facilities, family size, and house size on housing development demand in Labuapi District, West Lombok Regency, both partially and simultaneously. This research uses a quantitative method with an associative approach. The sample in this study consisted of 43 respondents from four housing areas, namely La Resort Housing, Lantana Garden Housing, Dinaya Garden City Housing, and Grand Muslim Housing. The sampling technique used simple random sampling, and data were collected through questionnaires. The analytical method used was logistic regression. The results showed that partially only the price variable had a positive and significant effect on housing development demand, while income, distance, facilities, family size, and house size did not have a significant effect. However, simultaneously all independent variables had a significant effect on housing development demand with a significance value of 0.004. The Nagelkerke R Square value of 0.484 indicates that the independent variables explain 48.40% of the dependent variable, while the remaining is explained by other variables outside the research model.

Keywords: Price, Income, Distance, Facilities, Housing Demand.

PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan manusia sangat beragam tetapi terdapat tiga kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan oleh manusia, diantaranya kebutuhan terhadap sandang berupa pakaian, kebutuhan terhadap pangan yang berkaitan dengan makanan dan minuman, dan papan yang merupakan kebutuhan paling utama manusia berupa tempat tinggal. Diantara kebutuhan-kebutuhan pokok tersebut, kebutuhan yang paling sulit untuk terpenuhi yaitu kebutuhan terhadap papan yaitu tempat tinggal. Tidak seperti kebutuhan sandang dan pangan yang mudah didapatkan dikarenakan harga yang mudah dijangkau, kebutuhan terhadap papan (tempat tinggal/rumah) dapat dikatakan sulit untuk dipenuhi (Yusdika Arlie Irfham, 2022).

Dalam sektor perumahan, terdapat jenis rumah yang dibedakan berdasarkan tujuan pembangunannya. Rumah subsidi adalah rumah yang dibangun untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan harga terjangkau dan fasilitas standar, serta mendapatkan bantuan dana dari pemerintah, sementara rumah komersil adalah rumah yang dijual untuk mencari keuntungan tanpa subsidi pemerintah, sehingga harga dan fasilitasnya bervariasi dan ditentukan oleh pengembang dan mekanisme pasar.

Saat ini kebutuhan akan rumah mulai berubah, hal tersebut dikarenakan kebutuhan hidup manusia yang semakin meningkat serta persaingan dan gaya hidup yang mulai berubah, sehingga yang awalnya hanya bangunan tempat tinggal untuk memenuhi kebutuhan papan kini menjadi rumah yang dituntut untuk membawa lebih banyak kepuasan dan keuntungan bagi pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, akses ke pusat kota, bangunan yang kokoh serta lingkungan yang nyaman. Dengan kata lain, bukan sekedar tempat berteduh, melainkan tempat yang layak untuk ditinggali terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

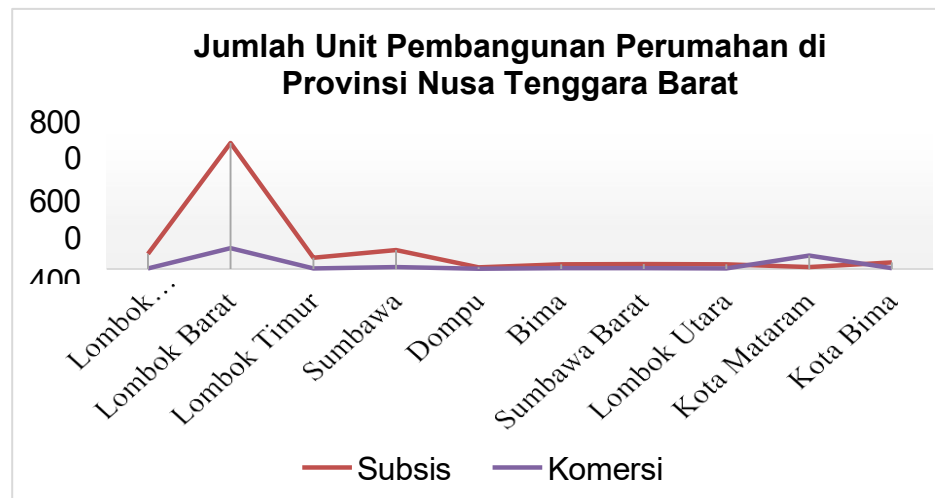
Di Indonesia sendiri, menurut data terakhir yang dirilis Badan Pusat Statistik (BPS), pada September 2024, jumlah penduduk miskin di Indonesia mencapai 24,06 juta jiwa atau 8,57% dari total jumlah penduduk. Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati, menikmati, dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, dan teratur. Oleh karena itu pemerintah harus mengeluarkan kebijakan dan peraturan yang dapat membantu masyarakat agar mendapatkan rumah yang mereka inginkan terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan papan atau tempat tinggal mereka.

Pemerintah pusat dan pemerintah daerah mengatur Pasal 13, 14 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan permukiman untuk melaksanakan dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pemerintah baik pusat maupun daerah, bekerja secara sinergis dalam merancang kebijakan dan menyediakan dukungan nyata bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar memiliki akses terhadap rumah yang layak dan terjangkau.

Berdasarkan data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (www.sikumbang.go.id) dalam data pembangunan perumahan di Provinsi Nusa Tenggara

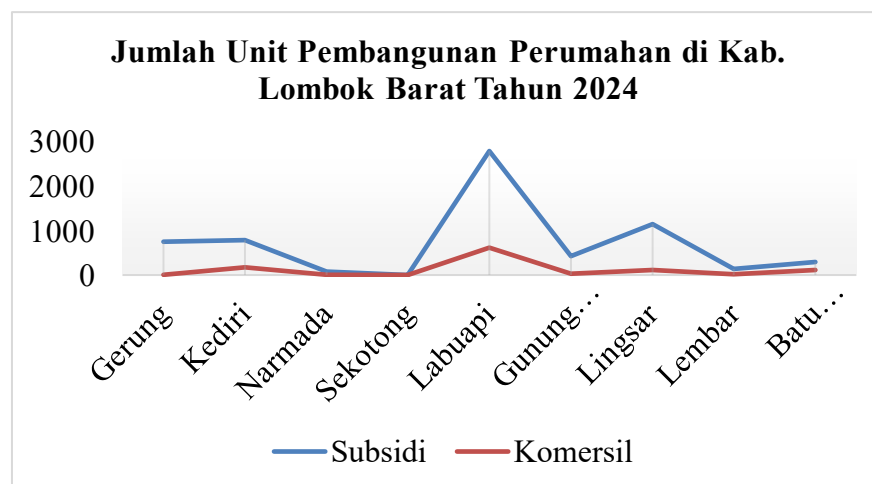
Barat, dapat diperoleh informasi mengenai jumlah unit pembangunan perumahan, diperoleh sebagai berikut:

Gambar 1. 1 Jumlah Unit Pembangunan Perumahan NTB



Gambar 1.1 menjelaskan bahwa jumlah pembangunan rumah subsidi dan komersil yang ada di Kabupaten/Kota di Provinsi Nusa Tenggara Barat, terlihat adanya perbedaan jumlah unit pembangunan rumah. Untuk Kabupaten/Kota dengan jumlah pembangunan rumah subsidi terendah adalah Kabupaten Dompu, dimana hanya terdapat 78 unit perumahan subsidi. Sementara untuk Kabupaten/Kota dengan jumlah pembangunan rumah subsidi tertinggi adalah Kabupaten Lombok Barat, terdapat 6.757 unit perumahan subsidi. Untuk Kabupaten/Kota dengan jumlah pembangunan komersil terendah ada di empat Kabupaten yakni Kabupaten Dompu, Kabupaten Lombok Utara, Kabupaten Lombok Timur, dan Kabupaten Lombok Tengah. Berdasarkan gambar 1.1 dapat dilihat bahwasanya Kabupaten Lombok Barat terdapat jumlah unit pembangunan rumah subsidi maupun komersil tertinggi dari pada Kabupaten/Kota lainnya. Dalam data pembangunan perumahan di Kabupaten Lombok Barat, dapat diperoleh informasi mengenai jumlah unit pembangunan perumahan pada setiap kecamatannya, diperoleh sebagai berikut :

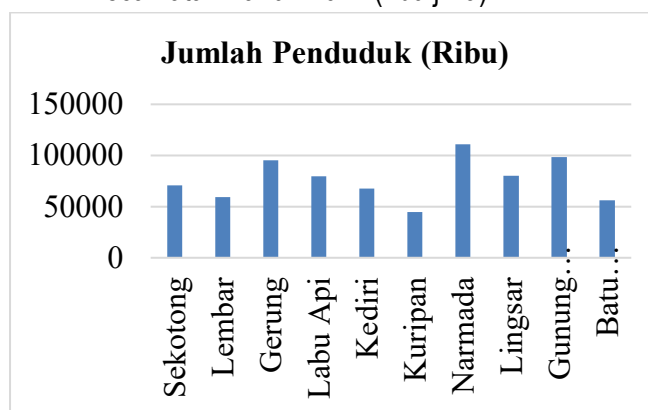
Gambar 1. 2 Jumlah Unit Pembangunan Perumahan di Kab, Lombok Barat Tahun 2024



Gambar 1.2 menjelaskan bahwa jumlah pembangunan rumah subsidi dan komersil yang ada di Kabupaten Lombok Barat, terlihat adanya perbedaan jumlah lokasi pembangunan rumah. Untuk Kecamatan dengan jumlah pembangunan rumah subsidi terendah adalah Kecamatan Sekotong, dimana tidak ada lokasi perumahan subsidi. Sementara untuk Kecamatan dengan jumlah pembangunan rumah subsidi tertinggi adalah Kecamatan Labuapi, terdapat 2.785 unit perumahan subsidi. Berdasarkan grafik 1.2 dapat dilihat bahwasanya Kecamatan Labuapi terdapat jumlah unit pembangunan rumah subsidi dan komersil tertinggi dibanding dengan Kecamatan lainnya, dikarenakan Kecamatan Labuapi merupakan pembangunan perumahan dengan skala besar dan memiliki lokasi yang strategis untuk di bangunnya rumah subsidi maupun komersil.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Lombok Barat tahun 2024. Dapat diketahui informasi mengenai jumlah penduduk pada setiap Kecamatan, diperoleh sebagai berikut :

Gambar 1. 3 Jumlah Penduduk Kabupaten Lombok Barat Berdasarkan Kecamatan Tahun 2024 (ribu jiwa)



Gambar 1.3 menjelaskan bahwa jumlah penduduk Kabupaten Lombok Barat berdasarkan Kecamatan, pada tahun 2024 tertinggi adalah Kecamatan Narmada dengan jumlah penduduk 110,680 jiwa dan jumlah penduduk terendah adalah Kecamatan Kuripan dengan jumlah penduduk 44,947 jiwa. Sementara untuk Kecamatan Labuapi merupakan tertinggi kelima dari Kecamatan Narmada dengan jumlah penduduk 79,799 jiwa. Akan tetapi untuk permintaan pembangunan perumahan, Kecamatan Labuapi memiliki jumlah permintaan pembangunan perumahan tertinggi dari Kecamatan lainnya yang ada di Kabupaten Lombok Barat.

Dalam Teori Permintaan Menurut ilmu ekonomi, permintaan merupakan segala jenis barang dan jasa yang diminta oleh pembeli dengan berbagai kemungkinan harga selama periode waktu tertentu pada pasar. Sedangkan untuk permintaan terhadap rumah, banyak faktor yang mempengaruhi permintaan tersebut seperti lokasi atau pertumbuhan penduduk, pendapatan, harga, sarana dan prasarana umum, selera konsumen, serta peraturan perundang-undangan (Awang Firdaus, 1997). Oleh karena itu, jumlah permintaan rumah akan mengalami pasang surut, seperti permintaan rumah subsidi dan rumah komersil. Permasalahan akan permintaan terhadap perumahan dibatasi oleh tingkat pendapatan, biaya atau harga untuk membangun rumah khususnya rumah subsidi,

sementara untuk rumah komersil terbilang mahal untuk permintaan rumah dan sedikit jauh dari pusat kota. Untuk kondisi Kabupaten Lombok Barat Kecamatan Labuapi ditetapkan sebagai struktur pembangunan perumahan skala besar (Diskominfo Kabupaten Lombok Barat, 2013), akan tetapi karena lokasi yang masih terbilang jauh dari pusat kota serta menanggung biaya transportasi dan waktu yang lebih lama untuk berpergian ke pusat kota yang dimana merupakan pusat kegiatan ekonomi.

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji berbagai faktor yang memengaruhi permintaan perumahan dengan hasil yang beragam. Penelitian Buchori, (2018) menunjukkan bahwa harga, pendapatan, lokasi, dan harga substitusi berpengaruh terhadap permintaan rumah, dengan pendapatan sebagai faktor dominan serta fasilitas menjadi pertimbangan penting dalam keputusan pembelian. Penelitian oleh Salmah *et al*, (2024) menemukan bahwa jumlah penduduk dan pendapatan berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Mataram, sedangkan inflasi tidak berpengaruh signifikan. Sementara itu, Diniarty *et al*, (2025) menunjukkan bahwa harga, inflasi, dan tingkat pengangguran berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Provinsi Nusa Tenggara Barat, meskipun variabel jumlah penduduk dan pendapatan per kapita tidak selalu menunjukkan pengaruh yang konsisten. Penelitian Siswanto, (2018) mengungkapkan bahwa faktor budaya dan individu berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah subsidi, sedangkan faktor sosial dan psikologis tidak berpengaruh. Selain itu, Rohmayadi *et al*, (2020) menemukan bahwa faktor fasilitas seperti ketersediaan listrik, keamanan, kenyamanan, luas tanah, tipe rumah, dan kondisi lingkungan menjadi faktor dominan dalam preferensi pemilihan perumahan di Kecamatan Labuapi. Penelitian Widodo (2012), Marpaung (2011), serta Ayuningtyas (2022) juga menunjukkan bahwa harga, lokasi, fasilitas, suku bunga, dan persediaan rumah memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan, baik secara parsial maupun simultan. Bahkan, Qatrunnada dan Maulina (2025) menemukan bahwa harga dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah subsidi, sementara pendapatan tidak selalu berpengaruh signifikan.

Temuan-temuan tersebut menunjukkan bahwa permintaan perumahan dipengaruhi oleh kombinasi faktor ekonomi dan non-ekonomi yang bersifat dinamis serta bergantung pada karakteristik wilayah penelitian. Meskipun demikian, masih terdapat kesenjangan penelitian, di mana sebagian besar penelitian terdahulu lebih berfokus pada wilayah perkotaan besar dan belum banyak mengkaji wilayah berkembang seperti Kecamatan Labuapi. Selain itu, hasil penelitian sebelumnya menunjukkan inkonsistensi, khususnya terkait pengaruh pendapatan, jarak, dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya untuk menggambarkan factor-faktor yang di anggap dapat mempengaruhi permintaan pembangunan perumahan dengan mengintegrasikan faktor ekonomi dan non-ekonomi, yaitu harga, pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah dalam menganalisis permintaan pembangunan perumahan pada wilayah yang sedang berkembang.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh faktor harga, pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah terhadap permintaan pembangunan perumahan di Kabupaten Lombok Barat, khususnya di

Kecamatan Labuapi, baik secara parsial maupun simultan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi empiris dalam pengembangan ilmu ekonomi, khususnya di bidang ekonomi perumahan, serta menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dan pengembang dalam merumuskan kebijakan pembangunan perumahan yang lebih tepat sasaran, berkeadilan, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat

KAJIAN LITERATUR DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Teori Permintaan

Menurut ilmu ekonomi, permintaan merupakan segala jenis barang dan jasa yang diminta oleh pembeli dengan berbagai kemungkinan harga selama periode waktu tertentu pada pasar. Permintaan juga dapat didefinisikan sebagai sejumlah produk barang maupun jasa yang merupakan berbagai barang ekonomi yang akan dibeli oleh konsumen dengan harga tertentu yang ada pada suatu waktu maupun periode waktu tertentu dengan jumlah tertentu. Teori permintaan menjelaskan tentang ciri hubungan antara kuantitas permintaan dan harga.

Kurva Permintaan

Kurva permintaan merupakan suatu grafik yang menggambarkan hubungan antara jumlah barang yang diminta oleh konsumen dengan tingkat harga barang tersebut. Kurva permintaan memiliki kemiringan negatif (downward sloping), yang berarti bahwa semakin tinggi harga suatu barang maka semakin rendah jumlah barang yang diminta, dan sebaliknya semakin rendah harga maka semakin tinggi jumlah barang yang diminta. Menurut (Pindyck & Rubinfeld, 2018) kemiringan negatif pada kurva permintaan menunjukkan adanya hubungan terbalik antara harga dan jumlah barang yang diminta oleh konsumen, dengan asumsi faktor-faktor lain dianggap tetap (*ceteris paribus*). Kurva permintaan juga dapat bergeser ke kiri atau ke kanan akibat perubahan faktor lain selain harga, seperti pendapatan, selera konsumen, jumlah penduduk, dan ekspektasi harga di masa depan.

Hukum Permintaan

Hukum permintaan merupakan konsep yang menjelaskan sifat hubungan antara permintaan suatu barang terhadap harga (Nuraini, 2016 dan Suparyana, 2017). Hukum permintaan menjelaskan bahwa terdapat hubungan yang berbanding terbalik antara harga suatu barang dan jumlah barang yang diminta, dengan asumsi faktor-faktor lain dianggap tetap. Ketika harga suatu barang meningkat, maka konsumen akan mengurangi jumlah barang yang diminta, dan ketika harga menurun maka konsumen akan meningkatkan jumlah barang yang diminta. Menurut Sukirno (1996) hal ini terjadi karena adanya efek substitusi dan efek pendapatan. Efek substitusi terjadi ketika kenaikan harga suatu barang menyebabkan konsumen beralih ke barang lain yang memiliki fungsi yang sama tetapi dengan harga yang lebih murah. Sedangkan efek pendapatan terjadi ketika kenaikan harga menyebabkan pendapatan riil konsumen menurun sehingga kemampuan untuk membeli barang menjadi berkurang.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan

Menurut Suryawati (2005), ada beberapa faktor yang menjelaskan mengapa permintaan konsumen terhadap suatu barang berubah. Permintaan suatu barang atau jasa tidak hanya dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti pendapatan konsumen, jumlah penduduk, selera, harga barang lain, serta ekspektasi konsumen terhadap kondisi ekonomi di masa yang akan datang. Perubahan harga barang dengan asumsi faktor lain tetap hanya akan menyebabkan pergerakan sepanjang kurva permintaan, sedangkan perubahan faktor lain selain harga akan menyebabkan pergeseran kurva permintaan. Jika pendapatan meningkat maka permintaan terhadap suatu barang cenderung meningkat, sedangkan jika pendapatan menurun maka permintaan juga akan menurun. Demikian juga dengan faktor jumlah penduduk, fasilitas, dan lokasi yang dapat mempengaruhi tingkat permintaan terhadap suatu barang, termasuk perumahan.

Pengertian Perumahan

Perumahan merupakan sekumpulan rumah yang dibangun dalam suatu kawasan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan untuk mendukung kehidupan penghuninya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan masyarakat. Dengan demikian, perumahan tidak hanya dilihat sebagai bangunan fisik, tetapi juga sebagai lingkungan tempat tinggal yang mendukung kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat.

Karakteristik Perumahan

Menurut Hendarto Mulyo (2006), penyebaran permukiman dipengaruhi oleh beberapa faktor, yakni: persaingan dalam mendapatkan lokasi perumahan, hak milik tanah, perbedaan keinginan atau preferensi masyarakat terhadap lokasi tertentu, kondisi topografi, ketersediaan transportasi, serta struktur awal perkembangan wilayah. Faktor transportasi sangat berpengaruh karena berkaitan dengan waktu tempuh dan biaya perjalanan menuju pusat kegiatan ekonomi. Selain itu, kondisi topografi juga mempengaruhi harga tanah dan daya tarik suatu wilayah untuk dijadikan lokasi perumahan. Oleh karena itu, karakteristik perumahan di suatu wilayah akan berbeda dengan wilayah lainnya tergantung pada kondisi geografis, ekonomi, dan sosial masyarakat.

Properti Perumahan

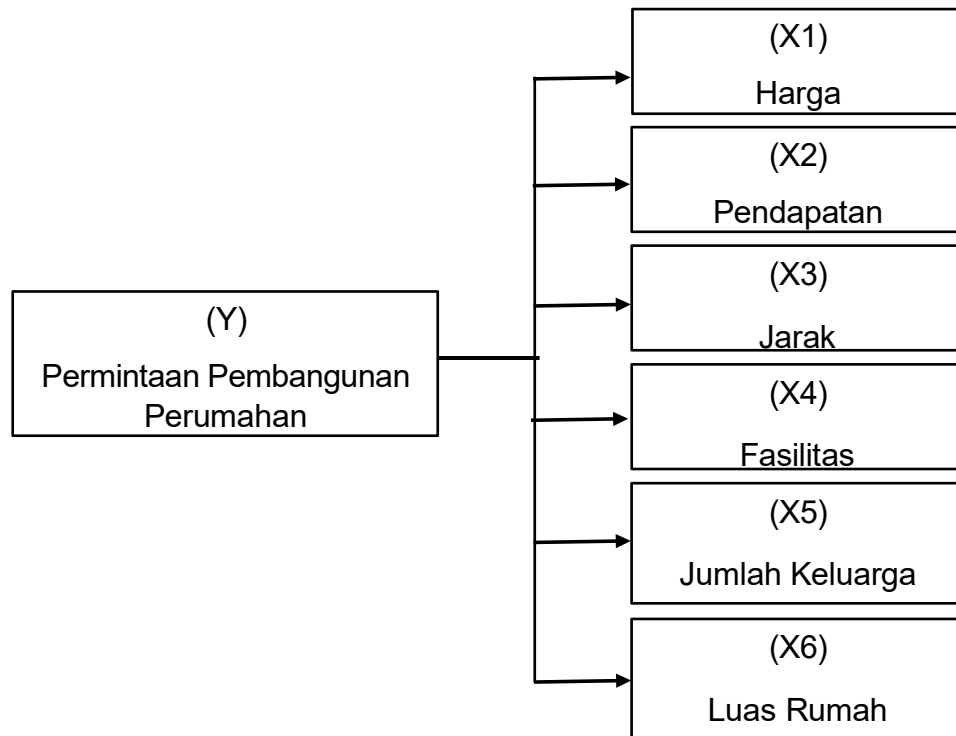
Menurut Marpaung (2011) properti perumahan bisa dikategorikan oleh beberapa jenis, berdasarkan harga, fasilitas, dan segmen pasar. Rumah elit merupakan rumah dengan harga tinggi yang memiliki kualitas bangunan dan fasilitas yang lengkap serta biasanya

dihuni oleh masyarakat berpenghasilan tinggi. Rumah sederhana merupakan rumah dengan ukuran dan fasilitas yang lebih sederhana dibandingkan rumah elit namun tetap memiliki kualitas bangunan yang baik dan umumnya ditujukan untuk masyarakat menengah. Rumah murah atau rumah subsidi merupakan rumah dengan harga terjangkau yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan biasanya dibangun di daerah pinggiran kota dengan harga tanah yang relatif lebih murah. Selain rumah tapak, terdapat juga perumahan dalam bentuk bangunan bertingkat seperti rumah susun, apartemen, dan kondominium yang memiliki fasilitas bersama bagi para penghuninya.

Kerangka dan Teori Permintaan Perumahan

Permintaan merupakan jumlah suatu barang yang tersedia dan dapat dibeli dengan harga berbeda selama periode waktu tertentu (Gilarso, 2001). Permintaan perumahan dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik faktor ekonomi maupun faktor non-ekonomi. Faktor ekonomi meliputi harga rumah dan pendapatan masyarakat. Semakin tinggi harga rumah maka permintaan akan menurun, sedangkan semakin tinggi pendapatan masyarakat maka permintaan rumah akan meningkat karena kemampuan daya beli masyarakat meningkat. Selain faktor ekonomi, terdapat juga faktor non-ekonomi seperti lokasi atau jarak, fasilitas umum dan fasilitas sosial, jumlah anggota keluarga, serta luas rumah. Lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat kota akan meningkatkan minat masyarakat untuk membeli rumah karena berkaitan dengan kemudahan akses terhadap tempat kerja dan fasilitas umum. Fasilitas yang lengkap seperti listrik, air, jalan, tempat ibadah, dan sarana pendidikan juga menjadi pertimbangan penting dalam memilih perumahan. Jumlah anggota keluarga akan mempengaruhi kebutuhan ruang dan ukuran rumah yang dibutuhkan, sedangkan luas tanah dan luas bangunan menjadi pertimbangan konsumen dalam menentukan kenyamanan dan harga rumah. Oleh karena itu, permintaan perumahan merupakan permintaan yang kompleks karena dipengaruhi oleh banyak faktor yang saling berkaitan.

Kerangka Konseptual



Dari kerangka konseptual diatas, peneliti mengambil enam faktor yang digunakan untuk mengetahui Permintaan Pembangunan Perumahan (Y) di Kabupaten Lombok Barat (Studi Kasus di Kecamatan Labuapi) yakni faktor Harga (X1), Pendapatan (X2), Jarak (X3), Fasilitas (X4), Jumlah Keluarga (X5), dan Luas Rumah (X6). Berdasarkan ke enam faktor tersebut peneliti menganalisis setiap faktor untuk mengetahui faktor mana yang paling mempengaruhi dalam permintaan pembangunan perumahan.

Perumusan Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap suatu masalah penelitian yang dirumuskan dalam pernyataan yang dapat diuji untuk menjelaskan hubungan dan perubahan, maka perlu dibuktikan kebenarannya. Dengan adanya teori dan permasalahan yang ada, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

H1 = Diduga faktor harga, pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan pembangunan perumahan.

H2 = Diduga faktor harga, pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan pembangunan perumahan.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan asosiatif. Penelitian kuantitatif asosiatif bertujuan untuk mengetahui hubungan dan pengaruh antara

dua variabel atau lebih melalui pengujian hipotesis, sehingga dapat menjelaskan hubungan kausal antar variabel penelitian (Rusiadi 2016). Menurut (Sugiyono, 2012), Metode kuantitatif asosiatif adalah metode yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih, dimana akan menjelaskan dan mengendalikan suatu fenomena atau gejala dengan menggunakan uji hipotesis.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden melalui kuesioner dan wawancara. Selain itu, data juga didukung oleh hasil observasi dan dokumentasi yang berkaitan dengan penelitian

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada pertimbangan bahwa Kecamatan Labuapi merupakan wilayah dengan perkembangan pembangunan perumahan yang cukup pesat di Kabupaten Lombok Barat dan memiliki lokasi yang strategis sebagai kawasan permukiman. Waktu penelitian dilaksanakan pada semester ganjil tahun akademik 2025/2026.

Populasi dan Sampel

Populasi penelitian ini adalah warga yang tinggal di perumahan dan penghuni tetap yaitu Perumahan La Resort, Perumahan Lantana Garden, Perumahan Dinaya Garden City, dan Perumahan Grand Muslim, karena keempat perumahan tersebut adalah perumahan yang diproduksi oleh Pembangunan Perumahan Nasional (PERUMNAS), Hissto Perkasa Nusantara Jaya, Maulana Raya Lombok, dan PT. Salva Inti Properti, yang dimana merupakan developer yang cukup ternama di Lombok. Dengan total rumah terjual sebanyak 1.327 unit rumah subsidi dan komersil, dengan penjabaran sebagai berikut.

Tabel 3. 1 Jumlah Unit Perumahan Terjual pada 4 (Empat) Perumahan di Kecamatan Labuapi

No	Nama Perumahan	Unit Terjual
1.	Perumahan La Resort	848
2.	Perumahan Lantana Garden	311
3.	Perumahan Dinaya Garden City	98
4.	Perumahan Grand Muslim	70
Total		1.327

Sumber : (Pengembang/Developer, 2024)

Penentuan jumlah sampel yang akan dijadikan responden dalam penelitian ini yaitu menggunakan Teori Slovin.

$$\text{Rumus : } n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

$$1+N(e)^2$$

Keterangan :

n = Jumlah Sampel N = Jumlah Populasi

e = Batas Kesalahan Maksimal yang di Tplerir dalam Sampel (15%)

Maka,

$$= \frac{1.327}{(0,15)^2} \left(1 + \frac{1.327}{(0,0225)} \right)$$

$$= \frac{1.327}{(0,0225)} \left(1 + \frac{1.327}{29,8575} \right)$$

$$= \frac{1.327}{0,0225} \left(1 + 0,0444 \right)$$

$$= \frac{1.327}{0,0225} \left(1,0444 \right)$$

$$= \frac{1.327}{0,0225} \times 1,0444$$

$$= 60,3111 \times 1,0444$$

$$= 62,9844$$

Berdasarkan perhitungan tersebut, jumlah sampel dalam penelitian ini adalah 43 responden. Teknik pengambilan sampel menggunakan Simple Random Sampling, yaitu teknik pengambilan sampel secara acak sehingga setiap anggota populasi memiliki kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai sampel penelitian.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode survei. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan kuesioner. Observasi dilakukan dengan mengamati langsung kondisi perumahan di lokasi penelitian. Wawancara dilakukan kepada responden untuk memperoleh informasi yang lebih mendalam. Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data pendukung berupa dokumen, laporan, dan data dari pengembang. Kuesioner digunakan sebagai alat utama pengumpulan data yang diberikan kepada responden penghuni perumahan terpilih.

Definisi Operasional Variabel

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah permintaan pembangunan perumahan (Y), yang berkaitan dengan keputusan konsumen dalam memilih rumah subsidi atau rumah komersial dan diukur menggunakan skala ordinal, yaitu rumah subsidi = 1 dan rumah komersial = 0. Variabel independen dalam penelitian ini terdiri dari harga (X1) yang diukur dalam rupiah, pendapatan (X2) yang diukur dalam rupiah, jarak (X3) yang diukur dalam kilometer, fasilitas (X4) yang diukur menggunakan skala Likert, jumlah keluarga (X5) yang diukur berdasarkan jumlah anggota keluarga dalam satu rumah tangga, serta luas rumah (X6) yang diukur dalam meter persegi. Variabel-variabel tersebut digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan pembangunan perumahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Parameter Model Regresi Logistik (Logit)

Menilai Keseluruhan Model (*Overall Model Fit*)

Berdasarkan output hasil perhitungan menggunakan SPSS untuk menguji nilai keseluruhan model adalah sebagai berikut:

Likelihood Block 0

Tabel 4.1 Hasil Uji Likelihood Block 0

Iteration History^{a,b,c}

Iteration		-2 Log likelihood	Coefficients Constant
Step 0	1	57.713	.419
	2	57.713	.425
	3	57.713	.425

a. Constant is included in the model.

b. Initial -2 Log Likelihood: 57.713

c. Estimation terminated at iteration number 3 because parameter estimates changed by less than .001.

Sumber: Data primer diolah dengan SPSS

Pada tabel 4.1 iteration history Block 0 atau saat variabel bebas belum dimasukkan dalam model diperoleh nilai -2 Log likelihood sebesar 57,713.

Likelihood Block 1

Tabel 4.2 Hasil Uji Likelihood Block 1

Iteration History^{a,b,c,d}

Iteration		-2 Log likelihood	Constant	Coefficients					
				X1	X2	X3	X4	X5	X6
Step 1 1	1	40.409	- 5.161	.017	-.192	.183	.077	.193	.005
	2	38.806	- 7.819	.023	-.290	.252	.122	.319	.014
	3	38.710	- 8.763	.026	-.323	.272	.138	.360	.017
	4	38.709	- 8.848	.026	-.326	.274	.139	.364	.018
	5	38.709	- 8.848	.026	-.326	.274	.139	.364	.018

a. Method: Enter

b. Constant is included in the model.

c. Initial -2 Log Likelihood: 57.713

d. Estimation terminated at iteration number 5 because parameter estimates changed by less than .001.

Sumber: Data primer diolah dengan SPSS

Pada tabel 4.15 iteration history Block 1 atau saat variabel bebas dimasukkan dalam model, diperoleh nilai -2 Log likelihood sebesar 38,709. Maka dilakukan perbandingan, bahwa nilai -2 Log likelihood pada awal (Block 0) adalah sebesar 57,713 sementara nilai -2 Log likelihood pada akhir (Block 1) adalah sebesar 38,709. Dengan demikian nilai -2 Log

likelihood pada awal (Block 0) = 57,713 > -2 Log Likelihood pada akhir (Block 1) = 38,709. Hal ini menunjukkan adanya penurunan nilai -2 Log likelihood, sehingga dapat disimpulkan model regresi yang ada menunjukkan model regresi yang baik.

Menguji Kelayakan Model Regresi (Goodness of Fit Test)

Berdasarkan output hasil perhitungan menggunakan SPSS untuk menguji kelayakan model regresi adalah sebagai berikut :

Tabel 4.3 Hasil Uji Goodness of Fit Test

Hosmer and Lemeshow Test			
Step	Chi-square	df	Sig.
1	19.964	8	.010

Sumber: Data primer diolah dengan SPSS

Pada tabel 4.3 menjelaskan bahwa nilai signifikansi yang di dapat adalah 0,010 ≥ 0,05 maka disimpulkan tidak terdapat perbedaan model dengan nilai observasinya. Sehingga Goodness of Fit Test atau kelayakan model dikatakan baik dan dapat memprediksi nilai observasinya.

Koefisien Determinasi (Nagelkerke's R Square)

Berdasarkan output hasil perhitungan menggunakan SPSS untuk menguji koefisien determinasi (Nagelkerke's R Square) adalah sebagai berikut :

Tabel 4.4 Hasil Uji Nagelkerke's R Square

Model Summary			
Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	38.709 ^a	.357	.484

a. Estimation terminated at iteration number 5 because parameter estimates changed by less than .001.

Sumber: Data primer diolah dengan SPSS

Pada tabel 4.4 menjelaskan bahwa Nagelkerke's R Square sebesar 0,484 maka berkesimpulan pengaruh variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen sebesar 48,40% dan sisanya 51,60% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak terdapat dalam model.

Uji Statistik

Uji Likelihood Ratio Test (Uji Simultan F)

Berdasarkan output hasil perhitungan menggunakan SPSS untuk menguji likelihood ratio test (uji simultan F) adalah sebagai berikut :

Tabel 4.5 Hasil Uji Likelihood Ratio Test

Omnibus Tests of Model Coefficients				
		Chi-square	df	Sig.
Step 1	Step	19.004	6	.004
	Block	19.004	6	.004
	Model	19.004	6	.004

Sumber: Data primer diolah dengan SPSS

Pada tabel 4.5 menjelaskan bahwa nilai chi-square 19,004 dengan tingkat signifikansi yang di dapat adalah 0,04 nilai tersebut merupakan kurang dari 0,05. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa variabel independen yang digunakan berpengaruh signifikan secara bersama-sama terhadap variabel dependen.

Uji Wald (Uji Parsial t)

Tabel 4.6 Hasil Uji Wald
Variables in the Equation

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	X1	.026	.008	9.238	1	.002	1.026
	X2	-.326	.240	1.844	1	.175	.722
	X3	.274	.315	.757	1	.384	1.315
	X4	.139	.359	.151	1	.697	1.150
	X5	.364	.386	.887	1	.346	1.439
	X6	.018	.048	.136	1	.712	1.018
	Constant	-8.848	5.297	2.790	1	.095	.000

a. Variable(s) entered on step 1: X1, X2, X3, X4, X5, X6.

Sumber: Data primer diolah dengan SPSS

Meskipun uji secara bersama-sama memberikan hasil yang signifikan, ternyata uji koefisien secara parsial atau individu yang dilakukan dengan uji Wald menunjukkan bahwa ada koefisien yang berpengaruh signifikan dan berpengaruh tidak signifikan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap permintaan pembangunan perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa konsumen dalam membeli rumah, baik rumah subsidi maupun rumah komersial, sangat mempertimbangkan faktor harga karena berkaitan langsung dengan kemampuan daya beli masyarakat. Semakin sesuai harga rumah dengan kemampuan pendapatan masyarakat, maka semakin tinggi permintaan terhadap perumahan tersebut. Sementara itu, variabel pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap permintaan pembangunan perumahan. Hal ini dapat terjadi karena sebagian besar konsumen perumahan, khususnya rumah subsidi, lebih mempertimbangkan keterjangkauan harga dibandingkan faktor lainnya, serta fasilitas dan luas rumah yang ditawarkan pada umumnya relatif sama sehingga tidak menjadi pertimbangan utama dalam keputusan pembelian. Selain itu, faktor jarak juga tidak berpengaruh signifikan karena perkembangan transportasi yang semakin baik memudahkan mobilitas masyarakat dari lokasi perumahan ke tempat kerja atau pusat kota. Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor ekonomi berupa harga merupakan faktor utama yang mempengaruhi permintaan pembangunan perumahan, sedangkan faktor sosial dan karakteristik rumah tidak memberikan pengaruh yang signifikan secara individu, namun secara bersama-sama tetap berpengaruh terhadap permintaan pembangunan perumahan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan pembangunan perumahan di Kabupaten Lombok Barat (Studi Kasus Kecamatan Labuapi), dapat disimpulkan bahwa secara parsial dari enam variabel yang digunakan dalam penelitian ini, hanya variabel harga yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan pembangunan perumahan dengan nilai signifikansi sebesar $0,002 < 0,05$. Sementara itu, variabel pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan pembangunan perumahan karena memiliki nilai signifikansi masing-masing sebesar 0,175; 0,384; 0,697; 0,346; dan 0,712 yang lebih besar dari 0,05. Namun, secara simultan hasil analisis regresi logistik menunjukkan bahwa seluruh variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap permintaan pembangunan perumahan subsidi dan komersial dengan nilai signifikansi chi-square sebesar $0,004 < 0,05$. Selain itu, nilai Nagelkerke R Square sebesar 0,484 menunjukkan bahwa variabel harga, pendapatan, jarak, fasilitas, jumlah keluarga, dan luas rumah mampu menjelaskan variabel permintaan pembangunan perumahan sebesar 48,40%, sedangkan sisanya sebesar 51,60% dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Ariyanti, R. M. & I. K. A. (2018). Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Sederhana di Kota Cirebon. In *Jurnal Bisnis dan Manajemen* (Vol. 6, Issue 2).
- Awang Firdaus. 1997. "Permintaan dan Penawaran Perumahan". *Valuestate*, Vol. 007. Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. (2024). Profil Kemiskinan di Indonesia September 2024. Buchori, D. (2018). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Kabupaten Berau. *ECO-BUILD: Economy Bring Ultimate Information All About Development Journal*, 2(1), 16.
- Diskominfotik Kab Lombok Barat. (2024). Statistik Sektor Sistem Informasi Warung Data Kabupaten Lombok Barat. Statistik Sektor Sistem Informasi Warung Data Kabupaten Lombok Barat. <https://satudata.lombokbaratkab.go.id/>.
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. (2021). Program dan Upaya Pemerintah dalam Penyediaan Perumahan. *Perkim.Id*. <https://perkim.id/tantangan-penyediaan-perumahan/program-dan-upaya-pemerintah-dalam-penyediaan-perumahan/>.
- Elvira, R. (2015). Teori Permintaan (Komparasi Dalam Perspektif Ekonomi Konvensional Dengan Ekonomi Islam). In *Jurnal Islamika* (Vol. 15).
- Ghozali, Imam. 2006. Analisis Multivariat Dengan Program SPSS. Semarang : Badan Penerbit UNDIP.
- Hikmat, M. M. (2011). Metode Penelitian: Dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra. Graha Ilmu.
- Jumriyanor & Rusdiansyah. (2020). Pengaruh Harga, Fasilitas, Pengeluaran Konsumen, Dan Anggota Jumlah Keluarga Terhadap Permintaan Rumah KPR Bersubsidi Kecamatan Alalak Kabupaten Batola. Vol. 3 No.1.
- Kadariah. 1994. Teori Ekonomi Makro. Jakarta: Lembaga Penerbit FE-UI. Kucoro, Mudrajat. 2007. Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi Untuk Bisnis dan Ekonomi. Yogyakarta: UPP STI YKPN. <http://idr.uin-antasari.ac.id/9402/13/BAB%20III.pdf>.
- Nur Azizah, L. (2019). Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Subsidi (Studi Kasus Perumahan Planet Green Tambora Lamongan). Vol. 17 No.3.
- Patty, R., & Kuncoro, M. (2016). The Linkage Between Industrialization, Urbanization, And Tourism: Lessons From Asean And Indonesia. 11(3), 33–44.
- Rohmayadi, R., Mentari, N. K. A. I. P., & Aprildahani, B. R. (2020). Preferensi Pemilihan Perumahan Di Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat. *Jurnal Sangkareang Mataram*, 6(1), 6-12.
- Sadono, Sukirno. 1996. Pengantar Teori Mikroekonomi. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Yusdika Arlie Irham. (2022, May 23). Darurat Kebutuhan Papan di Era Milenial. *Kemenkeu*.