

**Analisis faktor-Faktor yang Mempengaruhi Investasi perumahan**

**Di Kabupaten Temanggung**

**(1987-2005)**

**SKRIPSI**



Oleh :

Nama : Dyan Aribowo

Nomor Mahasiswa : 01313182

Program Studi : Ekonomi Pembangunan

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
FAKULTAS EKONOMI  
YOGYAKARTA  
2006**

Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan

Di Kabupaten Temanggung

(1987-2005)

**SKRIPSI**

disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir  
guna memperoleh gelar Sarjana jenjang strata 1  
Program Studi Ekonomi Pembangunan,  
pada Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Oleh :

Nama : Dyan Aribowo

Nomor Mahasiswa : 01313182

Program Studi : Ekonomi Pembangunan

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**YOGYAKARTA**

**2006**

## PERYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain seperti dimaksud dalam buku pedoman penyusunan skripsi Program Studi Ekonomi Pembangunan FE UII. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.”



Penulis,

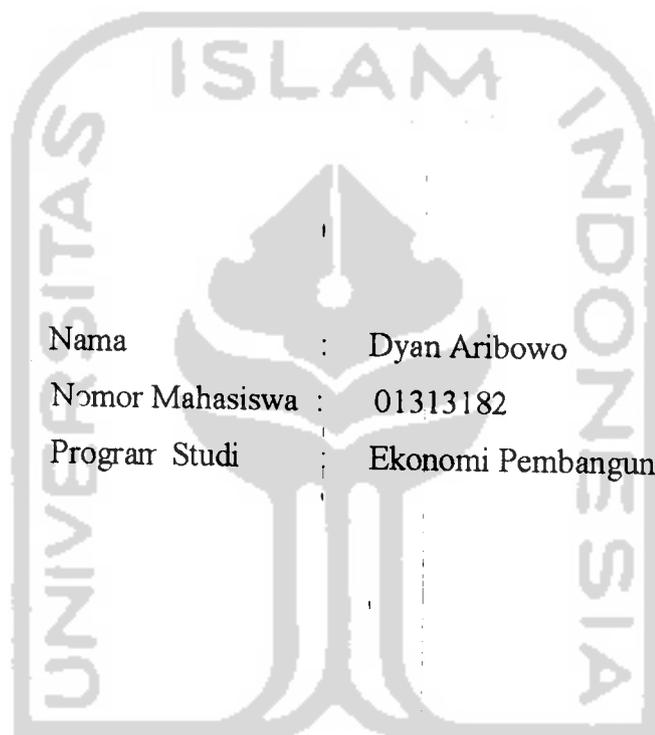
Dyan Aribowo

## PENGESAHAN

Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan

Di Kabupaten Temanggung

(1987-2005)



Nama : Dyan Aribowo  
Nomor Mahasiswa : 01313182  
Program Studi : Ekonomi Pembangunan

Yogyakarta, 2 Juli 2006

telah disetujui dan disahkan oleh  
Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Drs. Nur Feriyanto', is written over a horizontal line.

Drs. Nur Feriyanto, M.Si

**BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI**

**SKRIPSI BERJUDUL**

**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan Di Kabupaten  
Temanggung**

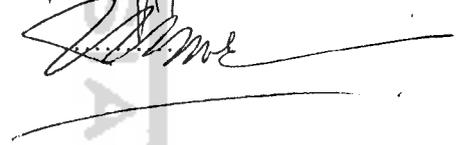
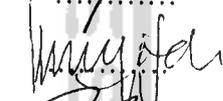
**Disusun Oleh: DYAN ARIBOWO**  
**Nomor mahasiswa: 01313182**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**  
Pada tanggal : 18 September 2006

Penguji/Pembimbing Skripsi : Drs. Nur Feriyanto, M.Si

Penguji I : Drs. Unggul Priyadi, M.Si

Penguji II : Drs. Jaka Sriyana, M.Si, Ph.D



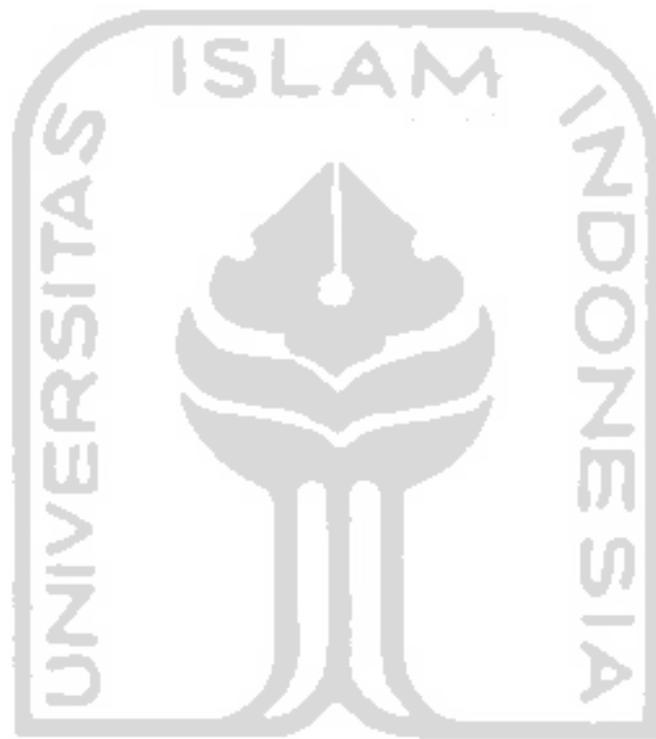
Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Indonesia



  
Drs. Asma Ishak, M.Bus, Ph.D

## PERSEMBAHAN

---



Seiring rasa syukurku, kupersembahkan karya sederhana ini kepada :

- *Ayah dan Ibuku Tercinta*

Dan kubingkiskan untuk :

- *Yang tercinta Adikku*
- *Sahabat-sahabatku*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum wr. wb.

Segala puja dan puji bagi ALLAH SWT yang telah memberikan segala limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kepada kita semua, serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad saw beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Alhamdulillah, akhirnya penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan Di Kabupaten Temanggung (1987-2005)”, yang merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Strata-1 jurusan Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia. Penulis sadar bahwa dalam pembuatan skripsi ini masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan oleh karena itu banyak mendapat bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu dengan rasa ikhlas serta tulus, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. ALLAH SWT atas segala limpahan Rahmat dan Karunianya, AMIEN.
2. Bapak Drs.Nur Feriyanto, M.Si selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan waktu dan bimbingan, guna penyelesaian penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Drs. Agus Widarjono, MA, selaku Ketua Jurusan IESP UII.
4. Bapak Drs. Suwarsono, MA, selaku Dekan FE UII.

5. Kedua orang tuaku (Bapak & Ibuk) terima kasih atas segala Do'a, dan dukungannya.
6. Kedua adikku yang cantik-cantik (Dina & Nita) makasih atas dukungan dan motivasinya.
7. Buat cah Pakem (Arep) matur nuwun.
8. Sobat kost ijo (Paijo, Pendel, Keman, Gembot, Gemboul, Bothak, Marto, Scoobi Doo) terimakasih semua muanya.
9. Tidak lupa saya ucapkan banyak-banyak terima kasih kepada BABE (Arief Kurniawan) yang telah meminjamkan komputernya hingga tugas ini selesai.
10. Dan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas ini maaf penulis tidak bisa menyebutkan satu per satu.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih kepada berbagai pihak yang terkait semoga skripsi ini dapat berguna bagi semuanya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 2006

**Dyan Aribowo**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
Halaman Judul .....	i
Halaman Pernyataan Bebas Plagiarisme .....	ii
Halaman Pengesahan Skripsi .....	iii
Halaman Pengesahan Ujian.....	iv
Halaman Kata Pengantar.....	v
Halaman Daftar Isi .....	vi
Halaman Daftar Tabel .....	vii
Halaman Daftar Gambar .....	viii
Halaman Daftar Lampiran .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Pembatasan Masalah.....	9
C. Rumusan Masalah .....	9
D. Tujuan Penelitian .....	10
E. Manfaat Penelitian .....	11
F. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II TINJAUAN UMUM SUBYEK PENELITIAN.....</b>	<b>14</b>
A. Profil Lokasi Penelitian.....	14
1. Keadaan Geografi.....	14
2. Keadaan Sosial.....	16
B. Pertumbuhan, Struktur dan Prasarana Pemukiman.....	18
C. Aspek Penting dan Kaidah Perumahan.....	19
D. Prospek Bisnis Industri Perumahan.....	21
E. Industri Perumahan di Kabupaten Temanggung .....	23

<b>BAB III KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>26</b>
A. Penelitian Terdahulu.....	26
<b>BAB IV LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS .....</b>	<b>29</b>
A. Landasan Teori.....	29
1. Fungsi Perumahan.....	29
2. Aspek Penting Perumahan.....	29
3. Maksud, Tujuan dan Sasaran Pembangunan Perumahan.....	32
4. Permintaan dan Penawaran Perumahan.....	33
5. Kebijakan-Kebijakan Pendukung.....	35
6. Teori dan Tingkat Investasi Perumahan .....	39
B. Hipotesis Penelitian.....	43
<b>BAB V METODE PENELITIAN.....</b>	<b>45</b>
A. Metode Penelitian .....	45
1. Daerah Penelitian .....	45
2. Sumber Data.....	45
3. Metode Pengumpulan Data.....	45
B. Definisi Operasional .....	46
1. Investasi Perumahan .....	46
2. PDRB riil .....	46
3. Jumlah Penduduk .....	46
4. Suku Bunga KPR.....	47
C. Metode Analisis Data .....	47
1. Metode Analisis Deskriptif .....	47
2. Metode Analisis Kuantitatif .....	47
D. Uji Hipotesis .....	49
1. Pengujian Parsial (Uji t-statistik) .....	49
2. Pengujian Secara Serempak (Uji F-test) .....	50
3. Koefisien Determinasi (R Square) .....	51

4. Pengujian Asumsi Klasik .....	52
5. Autokorelasi .....	52
6. Multikorelasi .....	53
7. Heterokedastisias .....	53
<b>BAB VI ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>54</b>
A. Deskripsi Data.....	54
1. Investasi Perumahan (Y) .....	54
2. PDRB riil (X1).....	54
3. Suku Bunga KPR.....	55
4. Jumlah Penduduk.....	55
B. Analisis Kuantitatif.....	56
C. Uji Hipotesis.....	58
1. Uji T- Statistik.....	58.
2. Uji F- Statistik.....	60
3. Pengujian Asumsi Klasik.....	60
<b>BAB VII SIMPULAN DAN IMPLIKASI.....</b>	<b>64</b>
A. Simpulan.....	64
B. Implikasi.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>66</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>67</b>
A. Lampiran I Data Observasi.....	68
B. Lampiran II Data Diolah.....	69
C. Lampiran III Hasil Regresi.....	70
D. Lampiran IV Hasil Uji Multikorelasi.....	71
E. Lampiran V Hasil Uji Heterokedastisitas.....	72
F. Lampiran VI Hasil Uji Autokorelasi.....	73

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1.1. Kenaikan / Penurunan Jumlah Rumah Dibangun dan Jumlah Rumah Terjual.....	5
1.2. Pertumbuhan Bangunan Terhadap Peningkatan / Penurunan Harga Rumah ...	6
1.3. Peningkatan Tipe Bangunan Terhadap Harga Tanah.....	8
2.1. Luas Wilayah Kabupaten Temanggung Berdasar Ketinggian Diatas Permukaan Laut.....	16
2.2. Luas, Jumlah Penduduk Kabupaten Temanggung Dirinci Menurut Kecamatan.....	17
6.1. Data Investasi, PDRB riil, Suku Bunga KPR, Jumlah Penduduk.....	55
6.2. Hasil Perhitungan Regresi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Investasi Perumahan.....	56
6.3. Hasil Uji Multikorelasi.....	61
6.4. Hasil Uji Heterokedastisitas.....	62
6.5. Hasil Uji Autokorelasi.....	63
6.6. Pengukuran Autokorclasi.....	63

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>	<b>Halaman</b>
4.1. Gambar Kurva Stok Perumahan.....	40
4.2. Gambar Kurva Penawaran Untuk Perumahan Baru.....	42



## ABSTRAKSI

Skripsi dengan judul “Analisis Faktor yang Mempengaruhi Investasi Perumahan di Kabupaten Temanggung (1987-2005)”. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari dua variabel yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel independen yang digunakan adalah PDRB riil Kabupaten Temanggung, Suku Bunga, jumlah penduduk Kabupaten Temanggung, serta variabel dependennya adalah Investasi Perumahan. Data tersebut diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Sekretariat Daerah Kabupaten Temanggung serta laporan dari kantor cabang Bank Rakyat Indonesia Kabupaten Temanggung.

Permasalahannya yaitu apakah keempat variabel independent tersebut berpengaruh terhadap besar kecilnya Investasi Perumahan di Kabupaten Temanggung dan jika berpengaruh, seberapa besar pengaruhnya, baik berpengaruh positif atau pun berpengaruh negatif terhadap Investasi Perumahan. Metode penelitian yang digunakan yaitu dengan analisis deskriptif dan analisis kuantitatif dengan analisis regresi. Data tersebut diolah dengan menggunakan program SPSS yang merupakan salah satu aplikasi statistik komputer.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah ternyata tidak semua variabel independen (PDRB riil Kabupaten Temanggung, Suku Bunga, Jumlah Penduduk Kabupaten Temanggung) tidak semuanya signifikan terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung. Dan hanya dua variabel yang mampu memberikan pengaruh yang terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung yaitu variabel suku bunga KPR dan Jumlah Penduduk

# BAB I

## PENDAHULUAN

---

### A. Latar Belakang Masalah.

Perkembangan bisnis perumahan di masa sekarang telah mengalami peningkatan yang sangat pesat. Diperkirakan kebutuhan akan perumahan per tahun mencapai 1,2 juta unit rumah baru yang tersebar di seluruh Indonesia. Untuk perumahan sederhana sehat pemerintah menargetkan pembangunannya 200.000 unit per tahun. Walaupun dilihat dari sisi investasi sektor perumahan masih sangat rendah, pemerintah mengembangkan bisnis tersebut sebagai sarana untuk memenuhi permintaan perumahan yang jumlahnya semakin hari semakin meningkat. Sehingga menimbulkan permasalahan yang harus dihadapi oleh pemerintah. Permasalahan tersebut tentu saja tidak akan terselesaikan jika pemerintah tidak membuat kebijakan-kebijakan yang digunakan sebagai alat untuk menyelesaikan permasalahan permintaan perumahan tersebut.

Pada saat ini upaya penanganan perumahan oleh pemerintah ditekankan pada pengadaan perumahan sebanyak-banyaknya dengan harga yang terjangkau. Upaya ini didasarkan pada rancangan penyediaan yang mendorong pembangunan perumahan oleh sektor pemerintah maupun swasta untuk menghasilkan rumah sebagai komoditi yang dapat dipasarkan secara luas dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Bila perlu untuk memperluas jangkauan pemasaran dapat dilakukan dengan mengurangi

standar dan atau memberikan subsidi. Ancangan ini memisahkan pelaku pembangunan menjadi dua pihak *provider* dan *receiver* dan menitikberatkan kemampuan pemecahan permasalahan perumahan pada kemampuan sang penyedia (*Provider*) yang dalam hal ini adalah pemerintah dan developer sebagai mitra kerja sedangkan masyarakat hanya dilihat sebagai obyek yang tidak berdaya yang kebutuhan mereka harus diupayakan dipenuhi.

Pola penanganan perumahan ini pada dasarnya melihat rumah sebagai produk komoditi yang dapat diproduksi secara besar-besaran untuk dipasarkan agar menutup kesenjangan antara permintaan rumah (*demand*) dan atau sebagai benda sosial (*social goods*) yang harus diproduksi besar-besaran untuk dialokasikan khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan miskin, sebagai upaya jalan pintas untuk mengoreksi disparitas sosial ekonomi. Pola ini meletakkan pemerintah beserta kerabat kerjanya, sektor swasta formal, sebagai tokoh sentral dan penentu dalam seluruh proses pembangunan perumahan ini (bertumpu pada pemerintah).

Sering kali untuk memperkuat/mendukung ancangan ini penyediaan rumah melalui pola ini juga didudukkan sebagai alat/instrumen pengarah untuk mengatur tata ruang pertumbuhan ekonomi. Tidak disangka pola penanganan perumahan ini telah mampu melahirkan proyek-proyek perumahan skala besar tersebar di kota-kota besar dan menengah di Indonesia dan memproduksi berbagai tipe bangunan rumah.

Meskipun demikian hasil tersebut ternyata hanya mampu memenuhi sekitar 10% dari jumlah kebutuhan rumah perkotaan di Indonesia bila tidak

dikaitkan dengan kelompok sasaran yang harus dicapai, sehingga 90% dari masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah harus menyediakan perumahan mereka sendiri.

Agar pola penanganan perumahan ini mampu terus menerus memproduksi rumah dalam rangka menyediakan perumahan bagi seluruh warga masyarakat yang membutuhkan termasuk yang berpenghasilan rendah, haruslah didukung oleh pemasokan sumberdaya yang terus menerus.

Dalam masalah ini pemerintah memberikan berbagai kebijakan serta kemudahan kepada developer dalam hal penghapusan pajak izin untuk mendirikan pembangunan perumahan (IMB), ditempat-tempat yang akan digunakan sebagai lahan pembangunan perumahan. Pemberian kemudahan kepada developer dari pemerintah dalam hal pemberian peizinan tersebut bertujuan untuk menarik minat para pengembang perumahan agar tertarik untuk ikut membantu dalam hal pengembangan dan pembangunan perumahan untuk masyarakat, serta untuk menarik minat para developer agar turut serta dalam menyukseskan pembangunan perumahan untuk masyarakat. Karena jika kebijakan tersebut tidak dilakukan oleh pemerintah maka para developer tentu saja lebih memilih mendirikan bangunan mewah atau bangunan komersil dari pada membangun perumahan untuk masyarakat kecil atau rumah sederhana.

Menurut laporan Sekretariat Daerah Kabupaten Temanggung tahun 2005 pada caturwulan I-2004 pembangunan perumahan secara umum mengalami penurunan aktivitas, namun pada caturwulan yang sama bisnis properti di

**Tabel 1.1**  
**Kenaikan / Penurunan Jumlah Rumah Dibangun**  
**dan Jumlah Rumah Terjual Tahun 2004-2005.**

Luas rumah (m <sup>2</sup> )	Rumah Dibangun		Rumah Terjual	
	Catwul IV- 2004	Catwul I- 2005	Catwul IV- 2004	Catwul I- 2005
21 - 36	1,54%	0,46%	9,63%	2,87%
37 - 45	1,22%	0,58%	3,57%	1,64%
46 - 55	10,46%	10,56%	1,65%	4,83%
56 - 70	2,87%	9,78%	1,86%	6,58%
71 - 90	2,00%	0,64%	1,36%	5,48%
91 - 120	1,78%	2,51%	1,24%	2,10%
121 - 150	0,37%	0,73%	0,13%	0,38%
151 - 180	0,26%	1,12%	0,61%	1,68%
180 keatas	0,96%	2,26%	1,54%	2,32%
TOTAL	21,46%	28,64%	21,59%	27,88%

*Sumber: Laporan Sekda Temanggung*

Dari laporan Sekretariat Daerah Kabupaten Temanggung antara caturwulan IV-2004 sampai caturwulan I-2005 di atas kenaikan terbesar terhadap total peningkatan jumlah rumah yang dibangun adalah tipe 46-55 m<sup>2</sup> (10,46 %), disusul oleh tipe 56-70 m<sup>2</sup> dan 71-90 m<sup>2</sup> yang tercatat masing-masing sebesar 2,87 % dan 2,00 %. Sementara jumlah rumah tipe 91-120 m<sup>2</sup> yang dibangun mengalami penurunan yang cukup signifikan, yaitu sebesar 2,51 % sedangkan kenaikan terhadap rumah yang terjual tercatat naik sebesar 2,10 %. Tipe rumah lain yang tercatat menurun terhadap jumlah rumah yang dibangun adalah tipe rumah 45-55 m<sup>2</sup> sebesar (10,56 %) dan tipe rumah 121-150 m<sup>2</sup> sebesar (0,73 %). (caturwulan IV-2004-I-2005).

Besarnya peningkatan kelompok rumah yang dimaksud mencerminkan adanya peningkatan kebutuhan riil masyarakat akan kebutuhan perumahan. Sementara itu peningkatan dari tipe rumah mewah dengan luas 151-180 m<sup>2</sup> dan di atas 180 m<sup>2</sup> masing-masing tercatat sebesar 1,68 % dan 2,32 %, sedang

nasional termasuk rumah naik dibandingkan sebelumnya, dan diperkirakan laju peningkatan akan berdampak pada kenaikan harga bangunan lainnya (laporan caturwulan I- 2005).

Adanya kenaikan harga bahan bangunan terutama besi beton dan semen nampak cukup berpengaruh terhadap sebagian masyarakat yang sedang membutuhkan tempat tinggal, dengan mengurangi kemauan mereka untuk membangun rumah dan akhirnya berusaha membeli rumah baru yang ditawarkan oleh para developer atau mencari rumah bekas yang siap pakai. Keadaan ini diperkirakan juga akan mendorong kenaikan harga properti di pasar meskipun tidak terkait langsung dengan krisis yang sedang terjadi.

Dampak kenaikan harga material bangunan ini terutama besi beton dan semen dan harga rumah dengan tipe mewah dengan luas bangunan di atas 180 m<sup>2</sup> mengakibatkan harga tanah khususnya untuk properti di Kabupaten Temanggung mengalami kenaikan. Pada laporan caturwulan I-2005 mengalami kenaikan yang cukup berarti sebesar 3,66 % dibanding pada laporan sebelumnya atau lebih besar dari laju peningkatan harga tanah pada laporan sebelumnya caturwulan IV-2004 sebesar 0,89 %. Peningkatan ini didorong oleh cepatnya laju kenaikan harga tanah untuk pendirian rumah mewah tipe di atas 180 m<sup>2</sup> yang memberi kenaikan sebesar 0,28 %.

Keadaan ini membuktikan bahwa tipe rumah mewah dengan luas bangunan 180 m<sup>2</sup> atau lebih, tidak saja berpengaruh besar terhadap kenaikan harga rumah tetapi juga memiliki pengaruh terhadap peningkatan harga tanah di Kabupaten Temanggung. Sementara menurut laporan Sekretariat Daerah

## **B. Pembatasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas yang menunjukkan luasnya Kabupaten Temanggung terdiri dari dua belas kecamatan dimana masing-masing kecamatan tersebut memiliki kemampuan yang berbeda beda maka penulis mengidentifikasi permasalahannya yaitu tipe perumahan atau rumah yang dibangun di daerah atau kecamatan yang jauh dari pusat kota sebagian besar bertipe kecil dan sedang yaitu antara tipe 21-36, 37-45, 46-55, dan tipe 56, sedangkan untuk kawasan perkotaan biasanya bertipe besar yaitu antara tipe 71-90, 91-120, 121-150, 151-180, dan 180 keatas.

## **C. Rumusan Masalah**

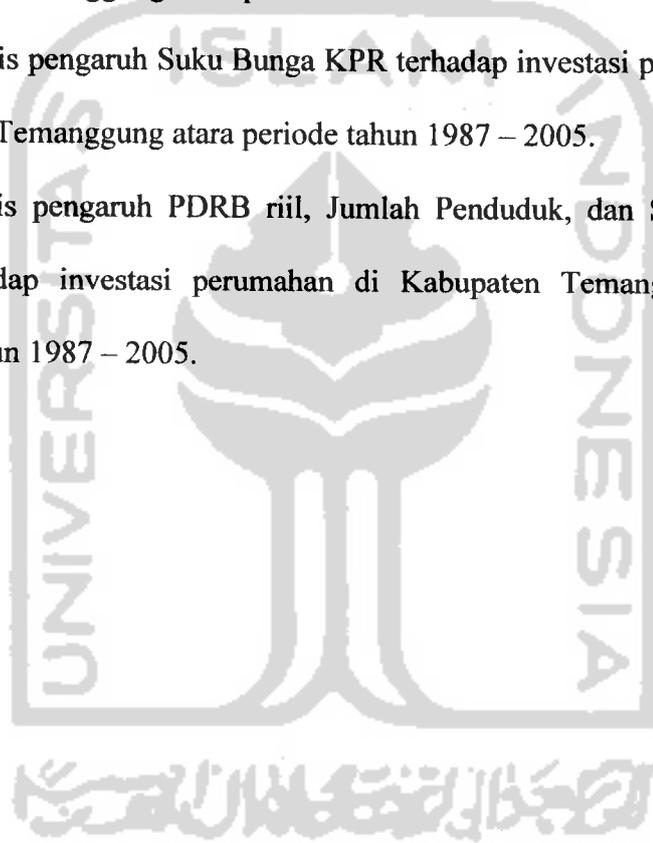
Penelitian ini antara lain mempertanyakan:

1. Sejauh mana peran PDRB riil berpengaruh terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung tahun 1987 – 2005 ?
2. Apa variabel jumlah penduduk berpengaruh terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung ?
3. Apa variabel Suku Bunga KPR berpengaruh terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung ?
4. Dan apakah variabel PDRB riil, Suku Bunga KPR, Jumlah Penduduk, berpengaruh terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung tahun 1987 – 2005 secara bersama ?

**D. Tujuan Penelitian.**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menganalisis pengaruh PDRB riil terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung antara periode tahun 1987 – 2005.
2. Menganalisis pengaruh Jumlah Penduduk terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung antara periode tahun 1987 – 2005.
3. Menganalisis pengaruh Suku Bunga KPR terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung antara periode tahun 1987 – 2005.
4. Menganalisis pengaruh PDRB riil, Jumlah Penduduk, dan Suku Bunga KPR terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung antara periode tahun 1987 – 2005.



#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Bagi Penulis**

Penelitian ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan dari Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

##### **2. Bagi Pemerintah**

Bagi pemerintah dapat digunakan sebagai masukan dalam menentukan kebijakan selanjutnya mengenai permasalahan perumahan.

##### **3. Bagi Peneliti selanjutnya**

Dapat dijadikan bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya dan sebagai masukan bagi peneliti lain yang berkaitan dengan investasi perumahan

##### **4. Bagi perkembangan ilmu pengetahuan**

Diharapkan adanya penelitian ini akan akan memacu semangat para peneliti di bidang property untuk menciptakan perumahan dan pemukiman yang dapat meningkatkan pendapatan daerah.

##### **5. Bagi pengambil kebijakan**

Bagi para pengambil kebijakan diharapkan dapat menggunakan penelitian ini sebagai referensi untuk secara massal mampu meningkatkan investasi dibidang perumahan (property) di Kabupaten Temanggung khususnya.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM SUBJEK PENELITIAN

#### A. Profil Lokasi Penelitian

##### 1. Keadaan Geografi

Kabupaten Temanggung merupakan salah satu kabupaten di propinsi Jawa Tengah, yang terletak antara:  $110^{\circ}23'$ - $110^{\circ}46'30''$  Bujur Timur dan  $7^{\circ}14'$ - $7^{\circ}32'35''$  Lintang Selatan. Jarak yang terjauh dari Barat ke Timur adalah 43,437 Km, sedangkan jarak yang terjauh dari Utara ke Selatan adalah 34,375 Km. Disebelah utara berbatasan dengan kabupaten Kendal dan kabupaten Semarang. Sebelah selatan berbatasan dengan kabupaten Magelang. Sebelah barat berbatasan dengan kabupaten Wonosobo sementara itu disebelah timur berbatasan dengan kabupaten Semarang dan kabupaten Magelang

Bentuk kabupaten Temanggung secara makro merupakan cekungan atau depresi artinya rendah dibagian tengah, sedangkan sekelilingnya berbentuk pegunungan, bukit dan gunung. Oleh karena itu geologi kabupaten Temanggung tersusun dari batuan beku, yaitu sedimen dari piroklastik gunung api Sindoro Sumbing dan sekitarnya. Piroklastik ini ukurannya bervariasi antara blok, fragmen, krikil, pasir, debu dan lempung sebagai akibat dari muntahan material piroklastik gunung api yang mengendap kemudian membentuk daerah alluvial atau sedimen sehingga terjadi berlapis-lapis dimana butiran besar terletak dibawah. Lapisan atas mudah sekali dipengaruhi oleh tenaga eksogen dan mampu menyerap atau

menahan air. Morfologi kabupaten Temanggung pada dasarnya dibedakan menjadi dataran rendah dan dataran tinggi. Dataran rendah dibentuk oleh sedimen atau alluvial, sedangkan dataran tinggi dibentuk oleh pegunungan perbukitan yang keadaannya bergelombang. Wilayah kabupaten Temanggung sebagian besar merupakan dataran dengan ketinggian antara 500 – 1450m diatas permukaan air laut. Dengan keadaan tanah sekitar 50 persen dataran tinggi dan 50 persen dataran rendah.

Kemiringan tanah di kabupaten Temanggung bervariasi antara datar, hampir datar, landai, agak terjal, terjal dan sangat terjal, sebagaimana terlihat pada kelas lereng di bawah ini :

- Lereng 0 – 2 % seluas 968 Ha (1,17%)
- Lereng 2 –15 % seluas 32.492 Ha (39,31%)
- Lereng 15 – 40 seluas 31.232 Ha (37,88%)
- Lereng > 40% seluas 17.983 Ha (21,64%)

Kabupaten Temanggung memiliki dua musim yaitu musim kemarau antara bulan April sampai dengan September dan musim penghujan antara bulan Oktober sampai dengan Maret dengan curah hujan tahunan pada umumnya tinggi. Curah hujan di kabupaten Temanggung berkisar antara 1000 – 3100 mm setahun. Curah hujan pada dataran rendah lebih kecil dibandingkan pada dataran tinggi. Daerah Kabupaten Temanggung pada umumnya berhawa dingin dimana udara pegunungan berkisar antara 20<sup>0</sup> C – 30<sup>0</sup> C. Daerah berhawa sejuk terutama di daerah Kecamatan Tretep, Kecamatan Bulu (lereng gunung Sumbing), Kecamatan Tembarak,

Kecamatan Ngadirejo serta Kecamatan Candiroto. Gunung yang tertinggi adalah gunung Sumbing dan gunung Sindoro.

## 2. Keadaan Sosial

Pertumbuhan jumlah penduduk Kabupaten Temanggung semakin besar dari tahun- ketahun yang mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai petani mereka memerlukan adanya peningkatan baik sarana atau prsarana kehidupan seperti pendidikan, kesehatan, perumahan dan fasilitas penunjang lainnya. Hal itu tentu menjadi masalah yang rumit bagi pemerintah daerah dalam usahanya membangun serta meningkatkan kualitas dan taraf hidup masyarakat. Selain itu juga distribusi penduduk Kabupaten Temanggung yang masih menunjukkan adanya ketimpangan antara luas wilayah yang ada dengan jumlah penduduk memiliki jumlah kepadatan yang tinggi dibandingkan daerah yang lain.

Tabel 2.1.  
Luas Wilayah Kabupaten Temanggung  
Berdasar Ketinggian Diatas Permukaan Laut

No.	Kecamatan	400-500 (m dpl)	500-750 (m dpl)	750-1000 (m dpl)	1000-1500 (m dpl)	1500-3000 (m dpl)	Jumlah
1.	Parakan	-	103	1208	2375	1510	5196
2.	Bulu	-	818	1915	1824	923	5486
3.	Temanggung	2055	7079	502	210	286	10132
4.	Tembarak	533	1548	852	890	477	4300
5.	Pringsurat	66	4610	1052	-	-	5728
6.	Kaloran	-	3522	2433	237	-	6192
7.	Kandangan	618	7768	1529	-	-	9915
8.	Kedu	-	3633	330	-	-	3963
9.	Jumo	977	4095	2138	-	-	7210
10.	Ngadirjo	-	-	2612	1979	1012	5603
11.	Candiroto	4219	2935	3504	470	613	11741
12.	Tretep	-	83	2004	3461	1608	7156
Jumlah		8468	36194	20079	11446	6429	82616

Sumber: BPS Kabupaten Temanggung

Dari table diatas dapat kita lihat bahwa tiap kecamatan di daerah Kabupaten Temanggung memiliki luas daerah berdasarkan ketinggian antara 750-1000 meter diatas permukaan laut. Dari table diatas kecamatan Candiroto merupakan daerah yang mempunyai daerah terluas berdasarkan ketinggian antara 750-1.000 meter diatas permukaan laut yaitu 3.504 (ribu m<sup>2</sup>).

**Tabel 2.2.**  
**Luas, Jumlah Penduduk Kabupaten Temanggung**  
**Dirinci Menurut Kecamatan**

No	Kecamatan	Luas (Ribun m <sup>2</sup> )	Jml Penduduk (Jiwa)
1.	Parakan	5196	46875
2.	Bulu	5486	40752
3.	Temanggung	10132	73084
4.	Tembarak	4300	26282
5.	Pringsurat	5728	43812
6.	Kaloran	6192	41297
7.	Kandangan	9915	44703
8.	Kedu	3963	49933
9.	Jumo	7210	26339
10.	Ngadirjo	5603	49280
11.	Candiroto	11741	29286
12.	Tretep	7156	18518
	<b>Jumlah</b>	<b>82616</b>	<b>490161</b>

*Sumber: BPS Kabupaten Temanggung*

Dari tabel di atas maka dapat kita ketahui tentang luas wilayah Kabupaten Temanggung secara keseluruhan maupun tiap Kecamatan, dan dapat kita lihat juga jumlah keseluruhan penduduk. Kabupaten Temanggung mempunyai luas wilayah yang relatif kecil dibandingkan wilayah yang lain tetapi memiliki kepadatan penduduk yang tinggi. Dengan keadaan seperti di atas maka dapat diketahui pula daerah-daerah yang memiliki pertumbuhan penduduk yang paling besar, dalam tabel di atas jumlah penduduk terbesar terdapat di daerah Kecamatan Temanggung

dengan jumlah penduduk sebanyak 73.084 jiwa. Sedangkan daerah yang memiliki jumlah penduduk paling rendah terdapat Kecamatan Tretep dengan jumlah penduduk sebanyak 18.518 jiwa.

#### **B. Pertumbuhan, Struktur dan Prasarana Permukiman.**

Perkembangan suatu wilayah merupakan ekspresi dari dinamika masyarakat yang ada pada wilayah tersebut. Pada dasarnya perkembangan kota dapat diperhatikan dari dua arah, yaitu perkembangan secara kualitas dan secara kuantitas. Karena hubungan keduanya dalam skala makro merupakan hubungan yang kompleks, maka perkembangan suatu wilayah tidak dapat dilihat secara terpisah dari lingkungannya. Perkembangan berkelanjutan meliputi aspek sosial, ekologi dan ekonomi yang masing-masing saling terkait untuk membentuk pembangunan wilayah yang terintegrasi. Prinsip pembangunan berkelanjutan diwujudkan dalam sebuah struktur perencanaan pengembangan wilayah. Aksi pembangunan yang utama dilakukan untuk membentuk jaringan akses atau "linkage system" kawasan perkotaan akses keluar kawasan. Berkaitan dengan hal tersebut di atas terjadi perubahan akibat pertumbuhan struktur pemukiman dan prasarana kota pada suatu wilayah. Perubahan ini mengakibatkan pola pemukiman juga mengalami perubahan, hal ini berlaku bagi perumahan formal yang dibangun oleh pihak developer maupun perumahan informal yang berupa kampung-kampung yang keberadaannya sudah cukup lama. Keduanya dalam pertumbuhannya terpengaruh oleh perkembangan kota.

### C. Aspek Penting dan Kaidah Perumahan

Aspek terakhir yang dominan mempengaruhi perumahan masa kini adalah keberlanjutannya (sustainability). Aspek ini nampak sederhana namun adalah sebuah konsep yang rumit. Rumah yang berkelanjutan harus memenuhi lima syarat dasar yang dinikmati oleh penghuni saat ini serta yang akan datang, yaitu:

1. Mendukung peningkatan mutu produktivitas kehidupan penghuni baik secara sosial, ekonomi dan politik. Artinya setiap anggota penghuni terinspirasi untuk melakukan tugasnya lebih baik.
2. Tidak menimbulkan gangguan lingkungan dalam bentuk apapun sejak pembangunan, pemanfaatan dan kelak bila harus dimusnahkan. Ukuran yang dipakai terhadap gangguan yang terjadi terhadap lingkungan adalah efektivitas konsumsi energi.
3. Mendukung peningkatan mobilitas kesejahteraan penghuninya secara fisik dan spiritual. Berarti penghuni mengalami terus peningkatan mutu kehidupan fisik dan non-fisik.
4. Menjaga keseimbangan antara perkembangan fisik rumah dengan mobilitas sosial-ekonomi penghuninya. Pada awalnya keadaan fisik rumah lebih tinggi dari keadaan non-fisik, namun ini berbalik setelah penghuni mapan di rumah tersebut.
5. Membuka peran penghuni/pemilik yang besar dalam pengambilan keputusan terhadap proses pengembangan rumah dan Rukun Warga tempat ia berinteraksi dengan tetangga.

Bagi kaidah perencanaan kawasan perumahan, yang harus mendapat diperhatikan dan pertimbangan adalah:

1. Penggunaan lahan yang efisien-efektif dan terkait dengan kegiatan ekonomi dalam arti luas.
2. Orientasi bangunan/gedung perlu memperhatikan arah angin di samping posisi dan pergerakan matahari. Jalan dan lorong terutama disearahkan dengan arah aliran angin sebagai koridor angin yang menjaga kesejukan lingkungan.
3. Jalan mobil hanya disediakan sebatas kebutuhan nyata untuk keamanan dan keadaan darurat. Parkir mobil sebaiknya terpusat sehingga jalan/lorong dapat dijadikan sebagai "taman" komunal.
4. Tersedia fasilitas perumahan yang diadakan dan diselenggarakan secara komunal, termasuk ruang terbuka hijau serta rekreasi memakai akses utama melalui berjalan kaki dari perumahan yang ada. Sistem sarana dan prasarana harus terkait dengan sistem kota yang lebih besar.
5. Ada penghijauan dan badan air yang cukup serta menyebar untuk menjaga mutu dan keajegan micro climate yang baik. Ini perlu sebagai kompensasi dari perumahan warga berpendapatan rendah yang cenderung berkecepatan tinggi.

Selanjutnya bagi kaidah perancangan rumah, beberapa kaidah dasar berikut ini perlu diperhatikan, yaitu:

1. Ada fleksibilitas penataan ruang, utamanya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Agar hemat rumah tidak mudah disekat dan terbuka peluang penggunaan ganda dan over-lapping
2. Memilih bahan bangunan yang mudah diperoleh setempat dan sudah akrab dipakai oleh warga dengan kesulitan konstruksi yang mudah diatasi oleh keahlian setempat.
3. Penataan ruang yang dilakukan fleksibel dan multi guna serta tidak terkotak-kota kecil berguna untuk menjamin kedinamisan gerak dan berbagai aktivitas lain dari penghuni serta untuk memberi keleluasaan aliran udara dan cahaya yang tinggi. Selanjutnya pola penataan ruang yang “terbuka” ini juga akan memberi kesan luas sehingga tercapai rasa psikologis yang melegakan guna merangsang produktivitas kehidupan yang tinggi.
4. Tampilan bangunan harus serasi dengan tampilan bangunan yang lazim berlaku di sekitarnya. Prinsip bangunan tropis dengan teritis yang lebar, teduh dan angin mudah lewat serta tidak tampias oleh terpaan hujan lebat merupakan dasar yang harus diperhatikan secara sungguh-sungguh. Perlu pula memberi muatan lokal yang diambil dari prinsip dan unsur arsitektur tradisional setempat.

#### **D. Prospek Bisnis Industri Perumahan**

Para pengembang papan atas seakan-akan tak pernah kehabisan energi untuk melakukan ekspansi. Meski gerak ekspansi sudah dilakukan sejak tahun

2000, pada tahun 2006 ini pun para pengembang tetap saja berusaha mengembangkan sayap bisnis propertinya.

Mereka sepertinya belum berniat untuk berhenti membangun berbagai proyek properti, seperti perumahan, apartemen, dan pusat perbelanjaan (mal dan pusat perdagangan). Walaupun mulai muncul suara-suara yang mengkhawatirkan terjadinya kelebihan pasokan di pasar properti, hal itu tidak mengurangi gairah para pengembang.

Bahkan pemain properti yang sudah lama tidur panjang sejak diterpa krisis moneter pada tahun 1998, mulai bersiap-siap kembali mengayunkan langkah ekspansinya. Para pengembang papan atas itulah yang akan meluncurkan proyek baru pada tahun ini, atau melanjutkan proyek lama yang sudah digarap sebelumnya.

Bergairahnya bisnis properti pada tahun 2006 tidak lepas dari dukungan pihak perbankan dalam mendanai sektor properti. Beberapa bank besar diperkirakan tetap konsisten menyalurkan kreditnya ke sektor properti, terutama kepada konsumen lewat kredit pemilikan rumah (KPR) yang suku bunganya cukup rendah. Pada tahun ini pula sektor perbankan lewat kredit konstruksi dan kredit perumahan dan real estate bersiap mendanai proyek-proyek yang dibangun oleh para pengembang yang dinilai prospektif.

Jika pada tahun-tahun sebelumnya untuk membangun proyek-proyek propertinya para pengembang lebih mengandalkan modal sendiri, ditambah dengan uang muka yang diterima dari konsumen, pada tahun ini pengembang akan lebih berani meminjam dana dari bank. Terutama bagi pengembang yang

telah berhasil menjual sebagian besar unit-unit propertinya. Di sisi lain, pihak perbankan menyadari pula bahwa risiko pembiayaan proyek properti saat ini telah menurun dibandingkan dengan beberapa tahun sebelumnya. Dengan demikian, berdasarkan riset PSPI, pertumbuhan kredit properti tahun 2006 diperkirakan akan meningkat.

Laju pertumbuhan kredit yang terbesar akan terjadi pada subsektor KPR. Peringkat kedua laju pertumbuhan kredit properti ditempati subsektor konstruksi. Kemudian diikuti subsektor kredit perumahan dan real estat yang meningkat.

Dengan dukungan pendanaan dari perbankan itu, bisnis properti pun diperkirakan akan tetap melaju dengan cepat pada tahun 2006 ini. Meski demikian, banyak pula kalangan yang khawatir (terutama para pengembang), atas dampak kenaikan harga bahan bakar minyak atau BBM (yang akan dilakukan pemerintah pada tahun ini) terhadap pergerakan bisnis properti. Jika harga BBM naik, otomatis harga bahan-bahan bangunan pun akan ikut terkerek.

#### **D. Industri Perumahan Di Kabupaten Temanggung.**

Dalam hal ini yang di lihat efektif deman dan bukan deman perumahan dalam arti kebutuhan rumah. Dari sinilah developer menentukan jenis rumah yang akan dibangun serta pertimbangan lain dalam menentukan jenis rumah yang akan dibangun adalah segmen pasar yang ditentukan oleh lokasi lahan yang dimiliki serta kemampuan dana.

Kemampuan developer dalam memproduksi selain tergantung pada skill atau keahlian juga sangat tergantung pada faktor pendanaan. Karena developer dalam membangun kawasan perumahan di Kabupaten Temanggung tidak hanya membangun perumahan saja tetapi beserta sarana dan fasilitas sosial penunjang yang lain.

Para developer menetapkan harga rumah untuk setiap tipe berbeda dan tergantung pada biaya yang dikeluarkan dan lokasi untuk membangun rumah. Dalam hal ini biasanya penentuan harga pokok rumah di Kabupaten Temanggung ditentukan berdasar atas biaya-biaya yang bersangkutan dengan pembangunan perumahan tersebut termasuk perizinan dan biaya pemeliharaan yang meliputi prasarana dan fasilitas sosial yang belum diserahkan kepada pemerintah daerah Kabupaten Temanggung dan pemeliharaan rumah yang belum terjual serta biaya pemasaran dan biaya administrasi proyek dan bank.

Selain itu masih terdapat beberapa instrumen yang terdapat dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, instrumen itu diantaranya adalah:

- a. Material yang digunakan dalam pembangunan perumahan.
- b. Legalitas dalam arti di sini adalah adanya sertifikat tanah yang sah. Disamping itu skill atau keahlian juga menentukan dalam penetapan harga selain Kebijakan pemerintah yang berlaku pada saat itu.
- c. Pendanaan dalam pembangunannya .

Menurut beberapa pengembang, Kabupaten Temanggung adalah wilayah yang baik untuk industri perumahan. Setiap tahunnya permintaan

perumahan terus mengalami peningkatan, khususnya perumahan dengan tipe menengah. Secara umum pembangunan perumahan di Kabupaten Temanggung yang mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai petani dan daerahnya yang berbukit yang memiliki ketinggian bervariasi tergantung pada permintaan pasar. Biasanya dengan melihat minat pasar untuk efisiensi biaya. Tetapi untuk para developer yang sudah memiliki pengalaman dalam bisnis ini banyak yang membangun terlebih dahulu di daerah-daerah yang dinilai bagus dan strategis untuk dijadikan lokasi perumahan sebagai stok atau investasi.



### **BAB III**

#### **KAJIAN PUSTAKA**

##### **A. Penelitian Terdahulu**

Penelitian mengenai investasi perumahan sebelumnya telah dilakukan. Dan dari beberapa penelitian yang pernah dilakukan adalah tentang harga perumahan dan dengan daya beli perumahan, dan penelitian tersebut antara lain adalah:

**1. Tarjo Suhendar tahun 2004, Penelitian dengan Judul Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Peluang Pembelian Property Residensial di Daerah Kabupaten Sleman.**

Setelah diadakan analisa data dengan menggunakan regresi linear probability menghasilkan beberapa kesimpulan antara lain variable independen yang digunakan dalam penelitian ini secara individual berpengaruh secara signifikan terhadap variable-variabel dependen. Macam-macam pengaruh yang ada antara lain:

- a. Variable (X) bertanda positif yang menunjukkan bahwa tingkat pendapatan masyarakat berpengaruh besar terhadap pemilihan tipe perumahan, hal ini searah dengan factor yang mempengaruhi permintaan property.
- b. Variable (JK) bertanda positif yang menunjukkan bahwa jumlah keluarga berpengaruh besar terhadap permintaan perumahan.

- c. Variable (P) bertanda negative terhadap tingkat permintaan masyarakat terhadap perumahan semakin tinggi yang mengakibatkan harga permintaan semakin turun.
- d. Variable (I) bertanda negatif yang menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan bank mengakibatkan permintaan akan perumahan turun.
- e. Variable (JW) bertanda signifikan bahwa semakin lama masa kredit yang ditawarkan maka akan semakin berpengaruh terhadap permintaan.
2. **Silvia Sace tahun 2004, Penelitian Dengan Judul Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Jumlah Penyaluran Kredit Property di Indonesia.**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 2 metode atau model analisis deskriptif dan kuantitatif dalam metode kuantitatif penulis menggunakan regresi dengan persamaan

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 D$$

Dimana:

**Y** = Kredit Property.....(Triliun Rp)

**X1** = Suku Bunga .....(Persen)

**X2** = PDB Riil.....(Milyar Rp)

**X3** = Tingkat Inflasi

**D** = Krisis Moneter

$\beta_0$  = Konstanta

$\beta_1 - \beta_4$  = Koefisien penjelas masing-masing input nilai parameter

~~Secara bersama-sama variable suku bunga kredit nominal, PDB,~~  
inflasi, krisis moneter mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap jumlah penyaluran kredit property di Indonesia tahun 1983-2003:

- a. Secara parsial variable suku bunga kredit nominal mempunyai pengaruh yang signifikan negatif (-), dan inflasi mempunyai pengaruh signifikan positif (+) terhadap jumlah penyaluran kredit property di Indonesia tahun 1983-2003.
- b. Variabel PDB tidak berpengaruh secara signifikan terhadap penyaluran kredit property di Indonesia tahun 1983-2003, karena permintaan akan kredit property akan mengalami kenaikan seiring dengan pertumbuhan penduduk.

Melalui penelitian sebelumnya maka dapat diketahui bahwa permintaan perumahan dipengaruhi oleh berbagai hal diantaranya pendapatan, tingkat suku bunga jumlah penduduk serta faktor-faktor yang lain dan berpengaruh terhadap permintaan akan perumahan serta kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Penelitian yang sedang dilakukan untuk subyek yang sama lebih mengarah pada permasalahan apakah masalah investasi terpengaruh oleh variabel-variabel yang lain seperti dalam penelitian yang sedang dilakukan serta seberapa besar pengaruh yang dapat dijelaskan dengan menggunakan variabel yang ada di dalam penelitian tersebut.

## **BAB IV**

### **LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS**

---

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Fungsi Perumahan**

Rumah atau perumahan merupakan kebutuhan pokok manusia selain pangan dan sandang. Sehingga kebutuhan ini harus terpenuhi meskipun dalam keadaan yang paling sederhana. Pengertian rumah dan perumahan tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman Indonesia yang tertuang dalam Bab I pasal 1 yang berbunyi sebagai berikut :

- a Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau tempat hunian dan tempat membina keluarga.
- b Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.

##### **2. Aspek Penting Perumahan**

###### **a. Hakekat Perumahan Bagi Manusia**

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup dengan cara menutup diri dari lingkungannya. Mempunyai hubungan secara horisontal terhadap lingkungan alam tempat hidup, serta satu kesatuan struktural secara harmonis yang mempunyai hubungan vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa. Oleh sebab itu dari pengertian dasar tersebut

maka harus tampak serta terwujud dalam perumahan, agar dapat memberi arti dalam kehidupan manusia. Rumah atau perumahan di sini tidak dilihat sebagai benda dan sarana hidup, tetapi sebagai satu proses bermukim yaitu kehidupan manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

#### **b. Peran Perumahan Dalam Pembangunan Bangsa**

Sering kali tanpa rumah atau tempat bermukim yang tetap keberadaan seseorang secara formal sulit diakui (memiliki KTP) sehingga kesepakatan untuk masuk dunia formal dimana kebijaksanaan pembangunan diarahkan menjadi tertutup. Rumah atau tempat bermukim dengan demikian merupakan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya. Malah keadaan perumahan secara umum sering dianggap sebagai barometer taraf hidup suatu bangsa. Lebih lanjut GBHN 1993 menekankan bahwa pembangunan sector perumahan dan permukiman dalam PJPT II lebih diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat, menciptakan kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya dan pembinaan watak anggota keluarga. Jadi perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dapat berfungsi sebagai sarana produktif keluarga merupakan titik strategic dalam pembangunan manusia seutuhnya seperti dicita-citakan GBHN karena dengan pemenuhan kebutuhan

dasar lainnya sehingga mempercepat pembangunan keluarga yang pada gilirannya mempercepat pembangunan bangsa.

### c. Perumahan Sebagai Kebutuhan Dasar

Perumahan merupakan salah satu permasalahan yang terus berkelanjutan, bahkan terus menerus meningkat permintaannya seiring dengan pertumbuhan penduduk serta dinamikanya. Di dalam pembangunan nasional, perumahan merupakan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat di samping pangan dan sandang, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor-sektor pembangunan lain, maka dari itu masalah perumahan harus ditangani secara mendasar untuk kepentingan jangka panjang demi kelangsungan hidup. Selain itu rumah juga berfungsi sebagai pembentukan moral dan pendidikan penghuni dan anggota keluarga lain.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sebuah rumah disebut layak bila ada keterpaduan yang serasi antara:

- 1). Perkembangan rumah dan penghuninya, artinya rumah bukan hasil akhir yang tetap tetapi proses yang berkembang.
- 2). Rumah dengan lingkungan (alam) sekitarnya, artinya lingkungan rumah dan lingkungan sekitarnya terjaga selalu baik.
- 3). Perkembangan rumah dan perkembangan kota, artinya kota yang dituntut makin global dan urbanized memberi manfaat positif bagi kemajuan warga kota di rumah masing-masing.

- 4). Perkembangan antar kelompok warga dengan standar layak sesuai keadaan dan tuntutan masing-masing kelompok, artinya tiap kelompok warga punya kesempatan sama untuk berkembang sesuai dengan tuntutan yang ditetapkan sendiri.

Standar fisik dan dukungan untuk maju bagi penghuni artinya standar fisik rumah tidak sepele dan menentukan seperti peningkatan produktivitas yang diberikannya terhadap mobilitas penghuni/pemilikinya dalam kegiatannya.

### **3. Maksud, Tujuan Dan Sasaran Pembangunan Perumahan**

#### **a. Maksud Pedoman**

Mempercepat terciptanya iklim pembangunan yang mendorong dan memberi kemudahan bagi masyarakat banyak, khususnya yang berpenghasilan rendah/tidak tetap untuk mampu memenuhi kebutuhan perumahan mereka secara mandiri.

#### **b. Tujuan Pedoman**

- 1). Arahan dan pegangan bagi para pelaku pembangunan dalam menyelenggarakan pembangunan perumahan sebagai upaya bersama secara terorganisasi sehingga pembangunan perumahan oleh, dari, dan untuk masyarakat dapat terwujud dengan mudah, cepat dan menghasilkan lingkungan perumahan yang layak.
- 2) Arahan dan pegangan bagi perencana dan pelaksana program pembangunan bidang perumahan untuk mengembangkan

program-program yang meningkatkan kemampuan masyarakat dalam upaya merumahkan diri secara terorganisasi.

### **c. Sasaran**

#### **1) Sasaran Kelompok**

- a). Semua pihak yang terkait dalam perencanaan dan pelaksanaan program-program pembangunan dan pengembangan sector perumahan.
- b). Kelompok masyarakat yang mengorganisasikan diri untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan secara kooperatif sebagai upaya bersama.

#### **2) Sasaran Fungsional**

- a). Terciptanya pranata pembangunan perumahan yang mampu menggalang upaya partisipatif dalam pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat.
- b). Meningkatkan aksesibilitas masyarakat berpenghasilan rendah dan atau tidak tetap ke berbagai sumber daya institusional yang murah.
- c). Terciptanya pola pembangunan perumahan oleh, dari, dan untuk masyarakat.

### **4. Permintaan Dan Penawaran Perumahan**

#### **a. Permintaan Akan Perumahan**

Di negara maju atau dengan penghasilan yang tinggi elastisitas permintaan akan rumah relatif rendah. Sebaliknya di negara terbelakang atau dengan tingkat penghasilan yang rendah elastisitas

permintaan akan rumah relatif tinggi. Di dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan pemukiman orang akan selalu melakukan perbandingan biaya pemukiman tersebut, Meski terjadi kenaikan BBM yang membawa imbas kenaikan harga rumah, tingkat permintaan rumah masih cukup tinggi. Ini dialami oleh sejumlah pengembang yang membangun rumah tipe kecil (30, 36, dan 45). Tapi ternyata hal itu tidak terlalu berpengaruh terhadap penjualan.

**b. Penawaran Perumahan**

Dalam hal pemukiman penawaran rumah bersifat heterogen, dapat berasal dari stok rumah lama ditambah rumah baru, yang keawetannya dapat sampai dengan 20 tahun. Berdasarkan pengalaman biasanya 2 % dari stok rumah harus diganti tiap tahunnya. Tetapi dalam kenyataannya banyak pemukiman kota bersifat bangunan sementara yang pada umumnya terbuat dari bahan-bahan yang mempunyai kualitas rendah dan hanya mempunyai keawetan antara 5 sampai dengan 10 tahun, dengan luas antara 21-36 m<sup>2</sup> (terkecil) dan 180 m<sup>2</sup> keatas, sedangkan luas tanah untuk sebuah rumah ukuran setandar diperlukan tanah rata-rata 56-70 m<sup>2</sup> (Asnawi Manaf, 2003)

Bangunan fisik sifatnya tidak bergerak *immobile* sehingga letak rumah yang strategis biasanya dipilih karena beberapa alasan diantaranya adalah sifat akses (berdekatan dengan pusat kota), sifat layanan publik (layanan sosial dan kualitas lingkungan). Tingkat pertumbuhan penduduk secara alami yang tinggi ditambah dengan adanya urbanisasi yang tinggi

mengakibatkan tambahnya masalah permukiman ini, dan akan menyebabkan kebutuhan akan bangunan fisik jelas akan semakin bertambah (Sukanto,1990,hal 74-75).

Perumahan baru jelas dibangun untuk mereka yang memerlukan rumah dengan berbagai tipe tertentu sesuai dengan proses penyaringan kebawah *filtering down* sehingga dapat dikatakan nilai rumah turun berdasar waktu, teknologi dan lain-lain. Hal ini yang menyebabkan nilai rumah lama akan menjadi turun seiring waktu dan akan memiliki harga yang rendah jika tidak dilakukan renovasi.

Semakin meningkatnya permintaan akan perumahan, PERUMNAS berusaha untuk membangun perumahan murah. Pembangunan perumahan ini pada hakekatnya dapat dijadikan serta dijalankan untuk memperbanyak suplay perumahan. Akan tetapi pembangunan pemukiman tentu memerlukan persyaratan tertentu. Misalnya masalah perizinan dan lain-lain.

## **5. Kebijakan-Kebijakan Pendukung**

### **a. Tentang Perumahan.**

Bahwa pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat lintas sektoral, yang pelaksanaannya perlu memperhatikan aspek-aspek prasarana dan sarana lingkungan, rencana tata ruang, pertanahan, industri bahan, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, sumber daya manusia, kemitraan antarpelaku, peraturan perundang-undangan, dan aspek penunjang lainnya.

Bahwa mengingat luasnya lingkup permasalahan pembangunan perumahan dan permukiman tersebut dan untuk lebih meningkatkan pelaksanaan dan fasilitas pembangunan perumahan dan permukiman secara berkelanjutan, terpadu, terarah dan terkoordinasi dalam penyelenggaraan daerah otonom, dipandang perlu menyempurnakan tugas dan fungsi Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

Seperti kita ketahui perumahan yang buruk disebabkan oleh kemiskinan dan pada umumnya dikarenakan oleh tingginya ongkos pembangunan perumahan. Oleh sebab itu kebijakan pemerintah melalui Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional mempunyai tugas pokok :

- 1) Menyiapkan rumusan kebijakan nasional dan strategis di bidang pembangunan perumahan dan permukiman;
- 2) Memberikan penyelesaian atas berbagai permasalahan di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang belum dapat diselesaikan antar dan atau oleh Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota;

- 3) Melaksanakan pengawasan dan pengendalian penerapan kebijakan nasional terhadap penyelenggaraan dan pengelolaan di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Keadaan ini diwujudkan oleh kegiatan memproduksi yang menurut efisiensinya, skala ekonomi untuk produksi dapat mempengaruhi jumlah produsen dalam suatu pasar, dan jika ada skala ekonomi maka jumlah produsen akan terbatas.

**b. Kebijakan Yang Dilakukan Untuk Membantu Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Hal Perumahan Antara Lain Adalah :**

- 1) Memberikan kepada mereka subsidi yang berupa uang untuk sewa rumah. Tetapi biasanya subsidi ini disalah gunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari yang berupa bahan makanan, pakaian dan yang lainnya.
- 2) Mengurangi pajak pada pemukiman di tengah kota, sehingga dana yang digunakan untuk membayar pajak dapat dialihkan untuk pendirian atau renovasi perumahan.
- 3) Mengembangkan dan mendukung pendirian rumah murah sehat.
- 4) Jalur daur ulang dimana warga masyarakat yang menerima pelayanan perumahan melalui pola ini harus mampu mengembalikannya dalam bentuk pembayaran atau angsuran. Ini berarti untuk menjamin kelanggengan produksi harus diimbangi pula dengan pengembalian modal yang lancar dan mantap.

5) Jalur subsidi silang yaitu dengan membangun perumahan mewah dan bangunan komersial untuk menutup defisit biaya penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dalam prakteknya sering mengaburkan misi pembangunan itu sendiri. Oleh sebab adanya konflik tujuan antara kerasnya upaya untuk menutup defisit tersebut diatas dan upaya penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah akibatnya mengorbankan tujuan utama menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dapat dilihat dari lokasi-lokasi KSB dan rumah-rumah tipe kecil yang sangat tidak menguntungkan

**c. Kebijakan Moneter dan Investasi Perumahan**

Kebijakan moneter mempunyai efek yang kuat terhadap investasi perumahan. Sebagai alasannya adalah bahwa sebagian besar rumah dibeli dengan bantuan pembiayaan hipotek. Kebijakan mempunyai dampak yang kuat atas investasi perumahan karena permintaan untuk perumahan sangat peka terhadap suku bunga. Adapun pengecualian terhadap pernyataan-pernyataan di atas, yang pertama terdapat banyak keuntungan pajak untuk pemilik perumahan yang membiayai melalui kredit. Sebab bunga dapat dikurangi dengan pendapatan sebelum menghitung pajak penghasilan. Kedua adalah kita harus memperhatikan pada biaya bunga riil dan bukan nominal untuk memiliki sebuah rumah, dan tentunya banyak kenaikan suku bunga hipotek adalah sebagai akibat dari kenaikan laju inflasi yang diperkirakan.

Tetapi suku bunga nominal juga mempengaruhi pemilik rumah, hal ini disebabkan oleh tingkat bunga yang digunakan. Meskipun suku bunga naik hanya karena tingkat inflasi yang diperkirakan naik, meskipun inflasi belum tentu terjadi. Jadi angsuran riil yang dibuat hari ini oleh orang yang meminjam akan naik apabila suku bunga nominal naik, walaupun suku bunga riil belum tentu naik (Mulyadi “terj” (1990) Makro Ekonomi, Erlanga, hal 299).

## **6. Teori Dan Tingkat Investasi Perumahan**

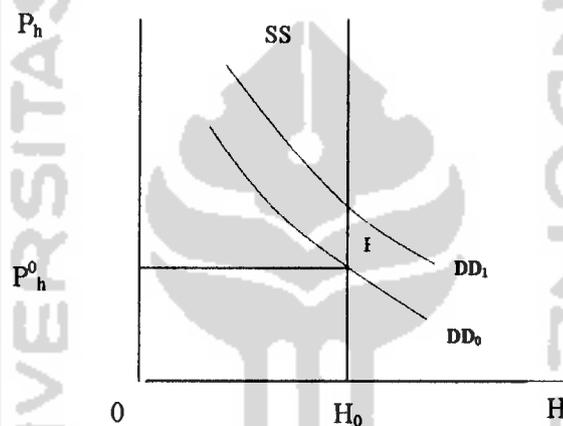
### **a. Teori Tentang Investasi Perumahan**

Dari berbagai instrumen investasi yang tersedia dan dikenal oleh masyarakat banyak adalah property/perumahan (bangunan atau tanah) yang merupakan salah satu investasi jangka panjang. Sebagai akibatnya investasi untuk perumahan di tahun yang manapun cenderung menjadi bagian yang sangat kecil kira-kira sekitar 3 persen dari stok perumahan yang ada. Perumahan dipandang sebagai suatu diantara banyak harta yang dapat dimiliki pemilik kekayaan (Mike Rini, 2004)

Pada gambar di bawah ini diperlihatkan permintaan untuk stok perumahan dalam kurva  $DD_0$  yang condong menurun. Semakin rendah harga perumahan ( $Ph$ ), semakin besar kuantitas yang diminta. Posisi kurva permintaan itu sendiri tergantung pada sejumlah variabel ekonomi:

- 1). Semakin kaya individu, semakin banyak perumahan yang ingin mereka miliki. Jadi kenaikan kekayaan akan mengeser kurva permintaan dari  $DD_0$  ke  $DD_1$ .
- 2) Semakin rendah hasil atas aset-aset (aktiva) lainya maka semakin besar permintaan untuk perumahan. Bila terdapat pengurangan dari hasil *yeald* atas harta atau aktiva lain, seperti obligasi atau saham biasa, hal ini akan mengeser kurva permintaan dari  $DD_0$  ke  $DD_1$

**Gambar 2.3.2**  
**Kurva Stok Perumahan**



*Sumber : Ekonomi Makro Terjemahan Erlanga(1990) ,hal : 295*

- 3) Pengembalian bruto sebelum memperhitungkan biaya-biaya terdiri dari sewa, jika perumahan itu disewakan atau hasil implisit yang diterima pemilik rumah dengan tinggal di dalam rumah itu, ditambah dengan keuntungan modal yang timbul karena kenaikan nilai perumahan itu. Sebaliknya biaya untuk memiliki perumahan terdiri dari biaya bunga, khususnya suku bunga hipotek ditambah semua pajak benda tak bergerak, dan penyusutannya. Biaya-biaya

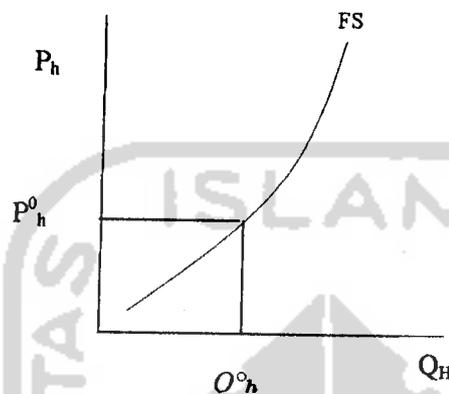
ini dikurangi dari hasil bruto dan dengan penyesuaian-penyesuaian setelah pajak, merupakan hasil netto. Kenaikan dari hasil netto atas perumahan dapat disebabkan oleh pengurangan dalam suku bunga hipotek, dan hal tersebut menjadikan perumahan menjadi bentuk yang lebih menarik untuk dianggap sebagai kekayaan dan mengeser keatas kurva permintaan untuk perumahan dari  $DD_0$  ke  $DD_1$ .

Harga perumahan ditentukan oleh interaksi antara permintaan dengan penawaran stok perumahan. Pada setiap waktu penawaran stok adalah tetap, terdapat stok perumahan yang telah tertentu *fixed* yang tidak dapat disesuaikan dengan cepat sebagai tanggapan terhadap perubahan harga. Kurva penawaran untuk stok perumahan adalah kurva  $SS$  dari gambar. Keseimbangan harga harta perumahan,  $P^o_h$ , ditentukan oleh perpotongan antara kurva penawaran dan permintaan. Harga harta perumahan pada hakekatnya merupakan harga rumah itu sendiri.

b. **Tingkat Investasi Perumahan**

Faktor-faktor penentu tingkat investasi untuk perumahan, tersebut dapat dilihat dalam kurva berikut ini :

**Gambar 2.3.1**  
**Penawaran Untuk Perumahan Baru**



*Sumber : Ekonomi Makro Terjemahan Erlanga(1990) ,hal : 295*

Kurva  $FS$  menggambarkan penawaran untuk perumahan baru sebagai dari fungsi harga perumahan tersebut. Kurva ini sama seperti kurva penawaran yang biasa dari setiap industri. Kurva penawaran memperlihatkan jumlah barang yang ingin dijual oleh para penyalur pada setiap tingkat harga. Dalam kasus ini barang yang ditawarkan adalah perumahan yang baru. Posisi kurva  $FS$  dipengaruhi oleh biaya faktor-faktor produksi yang digunakan dalam industri bangunan serta faktor-faktor teknologi yang mempengaruhi biaya bangunan. Kurva  $FS$  kadang disebut kurva penawaran arus, karena kurva tersebut menggambarkan arus perumahan baru ke dalam pasar pada suatu periode waktu tertentu. Dan sebaliknya kurva penawaran stok  $SS$

mengambarkan jumlah total perumahan di pasar pada suatu saat tertentu.

Dengan demikian setelah mengetahui harga perumahan yang ditetapkan di pasar aktiva,  $P^o_h$  para developer menawarkan sejumlah perumahan baru,  $Q^o_h$  untuk dijual pada harga itu. Semakin tinggi harga aktiva itu, maka akan semakin besar penawaran rumah baru. Sekarang penawaran rumah baru tidak lain dari investasi bruto untuk perumahan yaitu tambahan total pada stok perumahan. Dari gambar tersebut dapat menunjukkan teori dasar untuk faktor-faktor penentu investasi perumahan. Setiap faktor yang mempengaruhi permintaan akan stok perumahan yang ada, akan mempengaruhi harga aset perumahan,  $P_h$  dan dengan demikian mempengaruhi tingkat investasi perumahan.

## **B. Hipotesis Penelitian**

Hipotesis merupakan dugaan awal yang masih bersifat sementara yang akan dibuktikan kebenarannya setelah data empiris diperoleh. Dalam penelitian ini hipotesis yang diajukan untuk menjawab tujuan penelitian yang dinyatakan bahwa semua variabel berpengaruh terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung yang kemudian dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Variabel PDRB riil diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap investasi perumahan dan pertumbuhan ekonomi daerah Kabupaten Temanggung.
- b. Variabel jumlah penduduk diduga berpengaruh positif dan signifikan terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung.

- c. Variabel Suku Bunga KPR diduga berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung Variabel
- 
- d. Variabel PDRB riil, Jumlah Penduduk, dan Suku Bunga KPR diduga berpengaruh terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung



## BAB V

### METODE PENELITIAN

#### A. Metode Penelitian

##### 1. Daerah Penelitian

Daerah penelitian dilakukan di daerah Kabupaten Temanggung. Beberapa metode yang bisa ditempuh guna mendapat data yang di butuhkan akan mendukung analisis ini antara lain.

##### 2. Sumber Data

Didalam penelitian ini digunakan data sekunder yaitu jenis data yang di peroleh antara lain dari literatur, laporan, buku ataupun sumber data yang mempunyai hubunga dengan penelitian, antara lain Badan Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia, Bank Tabungan Negara (BTN) dan Sekretariat Daerah Kabupaten Temanggung dengan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data time series berujud data periode tahunan 1987-2005.

##### 3. Metode Pengumpulan Data

Pencarian data dilakukan dengan riset kepustakaan mempelajari berupa pencatatan dengan melakukan pencatatan laporan data dan studi pustaka dengan cara mengumpulkan bahan-bahan yang dibutuhkan dari Badan Pusat Statistik (BPS), Sekretariat Daerah Kabupaten Temanggung, ataupun sumber-sumber yang berkaitan dengan data-data yang diperlukan

berupa data time series berujud data periode tahunan 1987-2005 antara lain:

- a. Investasi Rumah di Kabupaten Temanggung
- b. PDRB riil Kabupaten Temanggung
- c. Data Tingkat Suku Bunga KPR.
- d. Data Jumlah Penduduk Kabupaten Temanggung.

## **B. Definisi Oprasional**

### **1. Investasi Perumahan**

Investasi perumahan adalah investasi yang terdiri dari bangunan tempat tinggal untuk keluarga, yang secara singkat kita sebut perumahan. Perumahan merupakan suatu aktiva atau harta yang disebabkan umurnya yang panjang. Dalam penelitian ini data yang diperlukan adalah data tahunan dari tahun 1987-2005

### **2. PDRB riil**

PDRB riil adalah menunjukkan nilai tambah barang dan jasa tersebut yang dihitung menggunakan harga konstan pada tahun tertentu. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari data BPS Kabupaten Temanggung dari tahun 1987-2005.

### **3. Jumlah Penduduk**

Jumlah Penduduk adalah total keseluruhan penduduk dalam periode waktu satu tahun di Kabupaten Temanggung. Data jumlah penduduk yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari data BPS Kabupaten Temanggung dari tahun 1987-2005.

#### 4. Suku Bunga KPR

Suku Bunga KPR adalah tingkat bunga kredit untuk pemilikan rumah.

---

Data suku bunga KPR ini diambil dari BTN DIY tahun 1987-2005.

#### C. Metode Analisis Data

Dalam menganalisis data untuk mencapai tujuan penelitian digunakan dua analisis yaitu deskriptif dan kuantitatif, yaitu:

##### 1. Metode Analisis Deskriptif.

Yaitu metode analisis dengan pendiskripsian variabel-variabel yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti sebagai pendukung hasil dari analisis kuantitatif.

##### 2. Metode Analisis Kuantitatif

Metode yang didasarkan pada analisis dengan menggunakan rumus-rumus dan teknik perhitungan yang dapat digunakan untuk menganalisis masalah-masalah yang diteliti.

Untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini digunakan analisis regresi berganda dengan data runtun waktu *Time Series* dari tahun 1987 sampai 2005. analisis ini dimaksudkan untuk mengungkapkan hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen, di mana dalam penelitian ini penulis menggunakan empat variabel. Hubungan antar variabel-variabel tersebut berbentuk linier tetapi secara *inherent linier* adalah bentuk hubungan variabel yang tidak linier tetapi dapat ditransformasikan atau diubah menjadi hubungan yang bersifat linier (Soelistyo, 1982, hal 235-236).

Adapun bentuk umum model yang digunakan dalam penelitian adalah:

$$Y = f (X_1, X_2, X_3)$$

Keterangan :

**Y** = Investasi Perumahan di Kabupaten Temanggung

**X1** = PDRB riil.....(juta Rp)

**X2** = Suku Bunga KPR.....(Persen)

**X3** = Jumlah Penduduk.....(Jiwa)

Agar tercapai maksud dan tujuan dari penelitian serta pengujian hipotesis, maka ditransformasikan pada metode ekonometri, secara umum bentuk persamaanya adalah:

$$Y = \beta_0 X_1^{\beta_1} \cdot X_2^{\beta_2} \cdot X_3^{\beta_3}$$

Untuk keperluan estimasi maka diubah menjadi :

$$\ln Y = \ln \beta_0 + \ln \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \ln \beta_3 X_3 + e_i$$

Keterangan :

$\beta_0$  = Kostanta

$\beta_1, \beta_2, \beta_3$  = Koefisien regresi

$e_i$  = Variabel pengganggu

Dari analisis regresi linier berganda akan diperoleh koefisien regresi linier dari masing masing variabel. Untuk menguji setiap koefisien regresi yang diperoleh, menggunakan bantuan program analisis SPSS.

#### D. Uji Hipotesis

Pengujian hipotesis statistik, yang meliputi pengujian hipotesis secara individu maupun secara serentak untuk menguji nilai/koeffisien  $\beta_1, \beta_2, \beta_3$  untuk mengetahui seberapa jauh keterwakilannya sebagai penafsir parameter.

##### 1. Pengujian Hipotesis parsial (Uji t-statistik)

Pengujian dilakukan dengan menggunakan uji t-statistik adalah untuk menguji parameter secara parsial atau individu dengan tingkat kepercayaan tertentu.

##### Uji t-statistik

Hipotesis yang digunakan :

$$H_0 : \beta \leq 0$$

$$H_a : \beta > 0$$

Kriteria penerimaan :

**H<sub>0</sub>** diterima jika **t-hitung < t-tabel**

**H<sub>a</sub>** diterima jika **t-hitung > t-tabel**

Pengujian ini dilakukan dengan rumus dari (Gujarati 1995,124) sebagai berikut :

$$t\text{-hitung} = \frac{\beta_i - \beta_i^*}{SE(\beta_i)}$$

Keterangan :

$\beta_i$  = parameter yang diestimasi

$\beta_i^*$  = nilai hipotesis dari  $\beta_i$  ( $H_0 : \beta_i = \beta_i^*$ )

$SE(\beta_i)$  = simpangan baku  $\beta_i$  .

Ditolak berarti terdapat hubungan antara variabel independen secara individual/parsial terhadap variabel dependen.

Diterima berarti tidak terdapat hubungan antara variabel independen secara individual/parsial terhadap variabel dependen.

## 2. Pengujian secara serempak (Uji F-test)

Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh semua variabel independen secara bersama-sama dapat mempengaruhi variabel dependen. Tujuan F-test statistik ini untuk mengkaji apakah model yang digunakan secara keseluruhan dapat digunakan dalam kepercayaan tertentu.

**Hipotesis yang digunakan adalah :**

**H<sub>0</sub>** = semua koefisien regresi nilainya =0

**H<sub>a</sub>** = semua koefisien regresi nilainya ≠ 0

$$F = \frac{R^2/2}{(1-R)/(N-3)}$$

**Kriteria uji F-test ini adalah :**

**H<sub>0</sub>** ditolak jika **F-hitung** ≥ **F-tabel**

**H<sub>0</sub>** diterima jika **F-hitung** < **F-tabel**

**F hitung** > **F tabel**, **H<sub>0</sub>** ditolak berarti secara bersama-sama variabel independen mempengaruhi variabel dependen.

**F hitung** < **F tabel**, **H<sub>0</sub>** diterima berarti secara bersama-sama variabel independen tidak mempengaruhi variabel dependen.

### 3. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Dipakai untuk mengukur kebaikan kesesuaian *goodness of fit* dari persamaan regresi yaitu mengukur derajat hubungan antara semua variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama. Nilai  $R^2$  menunjukkan besarnya variasi variabel-variabel independen dalam mempengaruhi variabel dependen. Nilai  $R^2$  berkisar antara 0 dan 1. Semakin besar nilai  $R^2$  berarti semakin besar variasi variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variasi variabel-variabel independen, dan sebaliknya semakin kecil nilai  $R^2$  berarti semakin kecil variasi variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variasi variabel-variabel independen. Jadi informasi yang dapat diperoleh dari koefisien determinasi  $R^2$  adalah untuk mengetahui seberapa besar variasi variabel independen dalam menjelaskan variabel-variabel independen.

Sifat koefisien determinasi ini adalah :

- a.  $R^2$  merupakan besarnya nilai antara 0 dan 1
- b. Batasnya adalah  $0 < R^2 < 1$

Apabila  $R^2$  bernilai 0 berarti tidak ada hubungan antar variabel independen dengan variabel yang dijelaskan. Semakin besar nilai  $R^2$  menggambarkan semakin tepat garis regresi dalam menggambarkan nilai-nilai observasi . tingkat  $R^2$  tinggi. Antara 0,4 s/d 0,6 untuk penelitian dibidang ilmu sosial.

#### 4. Pengujian Asumsi Klasik

Untuk menghasilkan koefisien regresi yang bersifat linier terbaik tidak bias (*BLUE=Best Linear Unbiased Estimator*), maka penyimpangan-penyimpangan asumsi klasik harus dihindari.

Untuk mengetahui adanya penyimpangan asumsi klasik tersebut dilakukan pengujian terhadap hasil regresi.

#### 5. Autokorelasi

Autokorelasi terjadi apabila (hubungan) yang terjadi antara anggota-anggota dari serangkaian pengamatan yang tersusun dalam rangkaian waktu (seperti dalam data runtut waktu atau *time series data*) atau yang tersusun dalam rangkaian ruang (seperti dalam data silang waktu atau *cross-section data*) yang disebabkan oleh alamiah terjadi pada data *time series* ( $Ln$ ), bentuk fungsi yang salah kekurangan atau kehilangan data, adanya transformasi data sehingga menghasilkan varian residual menjadi tinggi, uji statistik menjadi tidak valid. Untuk mengetahui apakah suatu model regresi mengalami gejala autokorelasi atau tidak dapat dilakukan dengan menggunakan uji Serial LM test. Untuk mengatasi adanya autokorelasi perlu dilakukan perbaikan, tergantung pada sifat ketergantungan diantara gangguan ( $e_i$ ), tetapi karena gangguan tidak bias diamati.

Praktek yang bias dilakukan adalah dengan mengasumsikan bahwa gangguan tadi ditimbulkan oleh mekanisme yang masuk akal. Dalam penelitian ini pengujian autokorelasi dengan menggunakan uji Serial LM

test, di mana jika hasil ujinya  $X^2$ -hitung uji LM lebih besar dari  $X^2$ -tabel maka terbebas dari autokorelasi dan sebaliknya.

## 6. Multikorelasi

Tujuan uji multikorelasi untuk mengetahui ada tidaknya hubungan linier sempurna dan antara variabel-variabel bebas dalam model regresi atau untuk menunjukkan adanya derajat kolineritas yang tinggi diantara variabel-variabel bebas. Multikolerasi dapat diketahui dengan melihat  $R^2$ . Multikolerasi akan menjadi masalah jika derajat Multikolinieritasnya tinggi (0,875–1). Jika derajat Multikolinieritasnya rendah maka multikolerasi yang terjadi tidak terlalu membahayakan bagi interpretasi hasil regresi.

## 7. Heteroskedastisitas

Suatu asumsi kritis dari model regresi linier klasik adalah bahwa gangguan semuanya mempunyai varian yang sama, jika asumsi ini tidak terpenuhi akan terjadi heterokedastisitas atau dalam kata lain salah satu menyimpang dalam asumsi klasik, dimana kondisi tiap *disturbance* mengandung varian yang tidak konstan. Pengujian heterokedastisitas dalam pengujian ini menggunakan uji whit heterokedasticity, dimana apabila dalam hasil uji whit tersebut probabilitasnya  $< 0.05$  maka tidak terdapat Heteroskedastisitas dan sebaliknya.

## BAB VI

### ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Data

Analisis ini merupakan suatu metode dengan cara pendiskripsian faktor-faktor yang berhubungan dengan permasalahan. Permasalahan yang dimaksud adalah pendiskripsian tentang perkembangan investasi perumahan dapat memberikan kontribusi di Kabupaten Temanggung, dalam hal ini sebagai pendukung analisis kuantitatif. Faktor-faktor PDRB riil, Jumlah Penduduk, Suku Bunga KPR sebagai variabel pendukung. Seperti tersebut seperti dibawah ini:

##### 1. Investasi Perumahan (Y)

Data yang digunakan adalah data investasi perumahan di Kabupaten Temanggung yang diperoleh dari data buku statistik Indonesia berbagai tahun terbitan (1987-2005) terbitan BPS Kabupaten Temanggung dan beberapa pengembang variabel ini dinyatakan dalam unit.

##### 2. PDRB riil (X1)

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Temanggung, yang diperoleh dari buku "Kabupaten Temanggung dalam Angka" dari berbagai terbitan (1987-2005) terbitan BPS Kabupaten Temanggung. Satuan variabel ini dinyatakan dalam juta rupiah.

### 3. Suku Bunga KPR (X2)

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data suku bunga deposito bank Indonesia tiap tahun yang diperoleh dari BTN DIY tahun 1987-2005. Satuan variabel ini dinyatakan dalam %.

### 4. Jumlah Penduduk (X3)

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data jumlah penduduk Kabupaten Temanggung tiap tahun, yang diperoleh dari buku "Kabupaten Temanggung dalam Angka" berbagai tahun terbitan(1987-2003) terbitan BPS Kabupaten Temanggung. Satuan variabel ini dinyatakan dalam jiwa.

**Tabel 6.1.**  
**Investasi, PDRB riil, Suku Bunga KPR, Jumlah Penduduk Kabupaten Temanggung**

Tahun obs	Investasi (Y)	PDRB riil (X1)	Suku Bunga KPR (X2)	Jml Penddk (X3)
1987	13.387	250759,8	14	550.987
1988	16.434	311720,8	14	603.927
1989	26.345	388362,4	13	607.622
1990	4.7527	381652,5	10	612.586
1991	12.655	422035,5	12	618.936
1992	21.967	510217,3	14	622.574
1993	24.733	586862,1	15	628.241
1994	10.813	657248,6	12	633.023
1995	5.6804	746128,2	12	637.868
1996	4.3068	822304,4	11	643.613
1997	10.524	959650,1	16	647.306
1998	20.691	1340666	17	651.729
1999	6.479	1478857	16	654.892
2000	10.186	1640370	14	659.801
2001	27.065	1856730	13	665.386
2002	10.158	2083512	15	669.010
2003	8.970	2294872	14	673.912
2004	6.085	2544283	16	683.540
2005	8.562	2837196	18	698.837

## B. Analisis Kuantitatif

Hasil regresi meliputi penyajian hasil regresi hubungan antar variabel dependen (terpengaruh) dengan variabel independen (yang mempengaruhi). Secara statistik langkah analisis yang dilakukan adalah meliputi variabel-variabel independen secara individu, secara serentak dan asumsi klasik.

Hasil perhitungan dari analisis tersebut dapat dilihat dalam tabel 6.2 sebagai berikut:

**Tabel 6.2.**  
**Hasil Regresi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi**  
**Investasi Perumahan dengan Menggunakan Program SPSS**

Varibel Bebas	Koefisien Regresi	t hitung	Sig	Ket
1 (constant)	-14,944	-0,963	0,351	Signifikan
PDRB riil	0,219	2,348	0,033	Signifikan
Suku Bunga KPR	-0,618	-3,478	0,003	Signifikan
Jml Penduduk	1,758	1,417	0,117	Tidak Signifikan
F Hitung	= 36,140 ; Sig = 0,000			
R Square	= 0,878			
Adjust R Square	= 0,854			
Durbin Watson	= 2,197			

**Sumber: Data Diolah**

Dari perhitungan diperoleh koefisien  $R^2$  sebesar 0,878 ini berarti bahwa variasi Investasi perumahan Kabupaten Temanggung dapat dijelaskan atau dipengaruhi oleh variabel independen yang berupa PDRB riil, Suku Bunga KPR, Jumlah Penduduk mampu menjelaskan variabel investasi perumahan (variabel dependen) sebesar 87,80 %, sedangkan sisanya diterangkan oleh variabel lain.

Dari tabel 6.2 di atas dapat dibuat persamaan regresi sebagai berikut:

$$\text{LnY} = \text{Ln } \beta_0 + \text{Ln } \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \text{Ln } \beta_3 X_3 + e_i$$

$$\text{LnY} = -14,944 + (0,219) X_1 + (-0,618) X_2 + (1,758) X_3 + e_i$$

Hasil regresi tersebut dapat diberikan interpretasi sebagai berikut:

- a. Konstanta = -14,944 artinya jika tidak ada variabel independen yang terdiri dari PDRB riil, Suku Bunga KPR dan Jumlah Penduduk yang mempengaruhi, maka Investasi Perumahan sebesar -14,944 m<sup>2</sup>
- b. Koefisien PDRB riil = 0,219 artinya bahwa variabel PDRB riil berpengaruh positif terhadap variabel investasi perumahan. Semakin tinggi PDRB riil semakin tinggi tingkat investasi perumahan karena dengan adanya peningkatan pendapatan penduduk maka pertumbuhan ekonomi daerah semakin meningkat yang berpengaruh meningkatkan investasi perumahan. Setiap penambahan nilai PDRB riil sebesar Rp 1 juta, maka investasi perumahan akan naik sebesar 0,219 unit atau setiap penambahan Rp 4,56621 juta maka investasi perumahan naik sebesar 1 unit dengan asumsi bahwa variabel lain dalam keadaan konstan.
- c. Koefisien Suku Bunga KPR = -0,618 Yang menyatakan jika suku bunga KPR naik 1% maka investasi perumahan turun sebesar -0,618 unit atau jika Suku bunga KPR naik 1,6181 % maka investasi perumahan turun sebesar -1 unit dengan asumsi variabel lain yang mempengaruhinya bersifat konstan, artinya bahwa variabel suku bunga KPR berpengaruh negatif terhadap variabel investasi perumahan, karena jika suku bunga KPR naik masyarakat enggan berinvestasi di sektor perumahan karena

tingkat suku bunga KPR yang tinggi jika itu terjadi maka tingkat investasi di sektor perumahan akan turun.

- d. Koefisien Jumlah Penduduk = 1,758 artinya koefisien regresi sebesar 1,758 menunjukkan bahwa variabel jumlah penduduk berpengaruh positif terhadap variabel investasi perumahan, karena setiap penambahan jumlah penduduk sebesar 1 jiwa, maka investasi perumahan meningkat sebesar 1,758 unit dengan asumsi bahwa variabel lain dalam kondisi konstan atau dengan kata lain.

Semakin tinggi jumlah penduduk maka akan semakin tinggi tingkat investasi perumahan.

### C. Uji Hipotesis

#### 1. Uji T- Statistik.

##### a. Variabel PDRB riil ( $X_1$ )

Langkah-langkah pengujiannya adalah sebagai berikut:

- 1). Menentukan hipotesis nol ( $H_0$ ) dan hipotesis alternatif ( $H_A$ )

$H_0$ : Variabel PDRB riil diduga tidak berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung

$H_A$ : Variabel PDRB riil diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung

- 2). **t tabel** = 2,131

- 3). **t hitung** = 2,348

Karena  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel, maka  $H_0$  ditolak  $H_A$  diterima. Ini berarti, variabel PDRB diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung

**b. Variabel Suku Bunga KPR ( $X_2$ )**

Langkah-langkah pengujiannya adalah sebagai berikut:

1). Menentukan hipotesis nol ( $H_0$ ) dan hipotesis alternatif ( $H_A$ )

$H_0$ : Variabel suku bunga diduga tidak berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung

$H_A$ : Variabel suku bunga KPR diduga berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung

2).  $t$  tabel = 2,131

3).  $t$  hitung = -3,478

Karena  $t$  hitung  $<$   $t$  tabel, maka  $H_0$  ditolak  $H_A$  diterima. Ini berarti, variabel suku bunga diduga berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung.

**c. Variabel Jumlah Penduduk ( $X_3$ )**

Langkah-langkah pengujiannya adalah sebagai berikut:

1). Menentukan hipotesis nol ( $H_0$ ) dan hipotesis alternatif ( $H_A$ )

$H_0$ : Variabel jumlah penduduk diduga tidak berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung

$H_A$ : Variabel jumlah penduduk diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung

2). **t tabel** = 2,131

3). **t hitung** = 1,417

Karena  $t_{hitung} < t_{tabel}$ , maka  $H_0$  diterima  $H_A$  ditolak. Ini berarti, variabel jumlah penduduk diduga tidak berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan Kabupaten Temanggung

## 2. Uji F- Statistik.

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah variabel independen secara bersamaan (serempak) dapat mempengaruhi variabel dependen (yang terpengaruh). Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai f-statistik sebesar 36,140 Dengan alpha 0.05 terlihat probabilitasnya lebih kecil dari alpha yaitu  $0,000 < 0.05$  dengan demikian variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

## 3. Pengujian Asumsi Klasik

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui (mendeteksi) ada atau tidaknya multikorelasi, heterokedastisitas, autokorelasi pada hasil regresi yang akan dianalisis. Karena apabila terjadi penyimpangan terhadap asumsi klasik tersebut, uji t dan uji f yang dilakukan

sebelumnya menjadi tidak valid dan secara statistik kesimpulan akhir yang diperoleh hasilnya menjadi tidak baik.

**a. Multikorelasi.**

Untuk mengetahui ada atau tidaknya multikorelasi digunakan uji korelasi yang hasilnya dapat dilihat melalui hasil pengujian yang disajikan pada tabel yang terdapat di bawah ini.

**Tabel 6.3.**  
**Hasil Uji Multikolinearitas**

PARTIAL CORRELATION COEFFICIENTS

Controlling for.. ZRE\_1

	LN_X1	LN_X2	LN_X3
LN_X1	1.0000 ( 0) P= .	.5313 ( 16) P= .023	.7403 ( 16) P= .000
LN_X2	.5313 ( 16) P= .023	1.0000 ( 0) P= .	.4201 ( 16) P= .083
LN_X3	.7403 ( 16) P= .000	.4201 ( 16) P= .083	1.0000 ( 0) P= .

(Coefficient / (D.F.) / 2-tailed Significance)

" . " is printed if a coefficient cannot be computed

Dari uji multikorelasi tersebut di atas menunjukkan bahwa hasilnya bahwa tiap-All'attenzione ditiap variabel independen menghasilkan r kurang dari 0,85 ( $< 0,85$ ), yang berarti bahwa dalam Investasi Perumahan di Kabupaten Temanggung tidak terdapat multikorelasi.

### b. Heterokedastisitas

Untuk mengetahui ada atau tidaknya heterokedastisitas digunakan program SPSS untuk membantu dalam mengestimasi yang hasilnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 6.4.**  
**Hasil Uji Heterokedastisitas**

#### Correlations

		Standardized Residual
LN_X1	Pearson Correlation	.000
	Sig. (2-tailed)	1.000
	N	19
LN_X2	Pearson Correlation	.000
	Sig. (2-tailed)	1.000
	N	19
LN_X3	Pearson Correlation	.000
	Sig. (2-tailed)	1.000
	N	19
Standardized Residual	Pearson Correlation	1.000
	Sig. (2-tailed)	.
	N	19

Dari tabel diatas dapat dilihat Standardized Residual dari masing-masing variable.

### c. Autokorelasi

Untuk mengetahui ada atau tidaknya autokorelasi digunakan uji serial *corelation LM Test* dengan menggunakan lags 2 yang hasilnya dapat dilihat di bawah ini:

**Tabel 6.5.**  
**Hasil Uji Autokorelasi**

**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.937 <sup>a</sup>	.878	.854	9.329E-02	2.197

a. Predictors: (Constant), LN\_X3, LN\_X2, LN\_X1

b. Dependent Variable: LN\_Y

Untuk menguji apakah hasil-hasil estimasi model *Regresi* tersebut tidak mengandung korelasi serial diantara *disturbanceterm-nya* maka digunakan **Durbin Watson Statistik**, yaitu dengan melihat koefisien korelasi **DW**. Adapun cara mendeteksi terjadinya autokorelasi dengan menggunakan tabel sesuai dengan yang dikemukakan Algafiri (2000: 89) berikut ini.

**Tabel 6.6.**  
**Pengukuran Autokorelasi**

Durbin Watson	kesimpulan
Kurang dari 1,08	Ada Autokorelasi
1,08 Sampai dengan 1,66	Tanpa Kesimpulan
1,66 Sampai dengan 2,34	Tidak Ada Autokorelasi
2,34 Sampai dengan 2,92	Tanpa Kesimpulan
Lebih dari 2,92	Ada Autokorelasi

Karena angka Durbin-Watson sebesar 2,197 yang terletak diantara 1,66 sampai dengan 2,34 berarti dalam hal ini tidak terdapat autokorelasi.

## BAB VII

### SIMPULAN DAN IMPLIKASI

#### A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. PDRB riil, dalam penelitian ini berpengaruh signifikan terhadap investasi perumahan, ini artinya semakin tinggi PDRB riil maka akan semakin naik tingkat investasi perumahan dan sebaliknya.
2. Suku Bunga KPR dalam penelitian berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung, artinya Semakin tinggi tingkat suku bunga maka akan semakin rendah tingkat investasi perumahan karena sebagian besar masyarakat dalam mendirikan rumah atau membeli perumahan bergantung pada keadaan tingkat suku bunga
3. Jumlah Penduduk dalam penelitian ini tidak signifikan terhadap investasi perumahan, artinya bahwa meningkatnya kebutuhan perumahan, baik untuk digunakan sebagai tempat tinggal tetap ataupun untuk digunakan sebagai rumah sewa atau rumah kos tidak begitu terpengaruh oleh peningkatan jumlah penduduk.
4. Jadi dalam penelitian ini ternyata tidak semua variabel independen (PDRB riil Kabupaten Temanggung, Suku Bunga KPR, Jumlah Penduduk Kabupaten Temanggung) berpengaruh secara signifikan terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung.

Kabupaten Temanggung) semuanya berpengaruh secara signifikan terhadap investasi perumahan di Kabupaten Temanggung.

## **B. Implikasi**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, ada beberapa implikasi yang bisa diuraikan, diantaranya sebagai berikut :

1. Pertumbuhan penduduk tercermin dari besarnya angka kepadatan penduduk di Kabupaten Temanggung. Maka pembangunan perumahan harus direncanakan sesuai dengan kondisi dan tingkat kendala yang ada di wilayah tersebut, dengan pertimbangan jumlah perumahan serta kepadatan jumlah penduduk, fasilitas sarana prasarana yang dibutuhkan untuk kepentingan publik di daerah pengembangan tersebut.
2. Pemerintah Kabupaten Temanggung perlu menciptakan suasana yang kondusif bagi pengembangan industri perumahan baik yang dilakukan oleh investor dalam negeri maupun investor asing agar di Kabupaten Temanggung ini tidak hanya berkembang industri perumahan.
3. Pemerintah kabupaten Temanggung diharapkan mampu menyelesaikan persoalan birokrasi yang panjang lambat dalam mengurus perizinan yang nantinya akan berdampak pada peningkatan investasi di Kabupaten Temanggung.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik(BPS)* berbagai edisi tahun, Daerah Kabupaten Temanggung, Dumairy (1997), *Perekonomian Indonesia*, Erlangga, Jakarta.
- Ekonomi Nasional. Diambil dari <http://www.google.com>
- Gujarati, D. (1997), *Ekonometrika Dasar*, Terj. Erlangga, Jakarta.
- Hakim, Abdul (2000), *Statistik Induktif*, cetakan pertama, EKONESIA, Yogyakarta.
- Kustituantu, Bambang (1984), *Statistik Analisis Runtut Waktu Dan Regresi Korelasi*, BPFE, Yogyakarta.
- Manaf, Asnawi (2003), *Perspektif Baru Kinerja Pembangunan Perumahan*
- Mulyadi, J (1990), *Makro Makonomi*, Erlangga, Jakarta..
- Penyusunan Sistem Pembiayaan Perumahan Nasional (SPPN) (2004) *Pembentukan dan Penetapan kelembagaan pelaksanaan pembiayaan perumahan*
- Rini, Mike (2004), *Investasi Di Properti*
- Sace, Silvia (2004) *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Jumlah Penyaluran Kredit Property di Indonesia.*
- Sekretariat Daerah Kabupaten Temanggung (2005) *Laporan Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang Caturwulan I- 2005.*
- Simanungkalit, Panangian (2005) *Bisnis Properti 2005, "Booming" atau Kelebihan Pasokan?*
- Suhendar, Tarjo (2004), *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Peluang Pembelian Property Residensial di Daerah Kabupaten Sleman.*

# LAMPIRAN



**LAMPIRAN I**  
**DATA OBSERVASI**

12387	250759.80	14	550987
14434	311720.80	14	603927
16345	388362.40	13	607622
18527	381652.50	10	612586
17655	422035.50	12	618936
16967	510217.30	14	622574
16733	586862.10	15	628241
20813	657248.60	12	633023
26804	746128.20	12	637868
23068	822304.40	11	643613
20524	959650.10	16	647306
20691	1340666.00	17	651729
22479	1478857.00	16	654892
27186	1640370.00	14	659801
27065	1856730.00	13	665386
20158	2083512.00	15	669010
28970	2294872.00	14	673912
26085	2544283.00	16	683540
28565	2837196.00	18	698837

Keterangan :

**Y** : Investasi (unit)

**X1** : PDRB riil (Juta)

**X2** : Suku Bunga KPR (%)

**X3** : Jumlah Penduduk (jiwa)

**LAMPIRAN II**  
**DATA DIOLAH**

Ln <sub>1</sub>	Ln <sub>2</sub>	Ln <sub>3</sub>	Ln <sub>4</sub>
9.42	12.43	2.64	13.22
9.58	12.65	2.64	13.31
9.7	12.87	2.56	13.32
9.83	12.85	2.3	13.33
9.78	12.95	2.48	13.34
9.74	13.14	2.64	13.34
9.73	13.28	2.71	13.35
9.94	13.4	2.48	13.36
10.2	13.52	2.48	13.37
10.05	13.62	2.4	13.37
9.93	13.77	2.77	13.38
9.94	14.11	2.83	13.39
10.02	14.21	2.77	13.39
10.21	14.31	2.64	13.4
10.21	14.43	2.56	13.41
9.91	14.55	2.71	13.41
10.27	14.65	2.64	13.42
10.17	14.75	2.77	13.44
10.26	14.86	2.89	13.46

**LAMPIRAN III**  
**HASIL REGRESI DENGAN MENGGUNAKAN**  
**PROGRAM SPSS**

Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-14.944	15.522		-.963	.351
	LN_X1	.219	.093	.692	2.348	.033
	LN_X2	-.618	.178	-.384	-3.478	.003
	LN_X3	1.758	1.240	.390	1.417	.177

a. Dependent Variable: LN\_Y



**LAMPIRAN IV**  
**HASIL UJI MULTIKORELASI**

P A R T I A L   C O R R E L A T I O N   C O E F F I C I E N T S  
Controlling for..     ZRE\_1

	LN_X1	LN_X2	LN_X3
LN_X1	1.0000 ( 0) P= .	.5313 ( 16) P= .023	.7403 ( 16) P= .000
LN_X2	.5313 ( 16) P= .023	1.0000 ( 0) P= .	.4201 ( 16) P= .083
LN_X3	.7403 ( 16) P= .000	.4201 ( 16) P= .083	1.0000 ( 0) P= .

(Coefficient / (D.F.) / 2-tailed Significance)

" . " is printed if a coefficient cannot be computed

**LAMPIRAN V**  
**HASIL UJI HETEROKEDASTISITAS**

**Correlations**

		Standardized Residual
LN_X1	Pearson Correlation	.000
	Sig. (2-tailed)	1.000
	N	19
LN_X2	Pearson Correlation	.000
	Sig. (2-tailed)	1.000
	N	19
LN_X3	Pearson Correlation	.000
	Sig. (2-tailed)	1.000
	N	19
Standardized Residual	Pearson Correlation	1.000
	Sig. (2-tailed)	
	N	19

**LAMPIRAN VI**  
**HASIL UJI AUTOKORELASI**

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.937 <sup>a</sup>	.878	.854	9.329E-02	2.197

a. Predictors: (Constant), LN\_X3, LN\_X2, LN\_X1

b. Dependent Variable: LN\_Y

