

Cita Ekonomika

JURNAL EKONOMI

Determinan Pembangunan Rumah di Kabupaten Merauke
Fenti J. Manuhutu

Analisis Elastisitas Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kabupaten Manokwari
Hans Sammy M. Salakory

**Analisa Pengaruh Kinerja Keuangan (Rasio Efektivitas dan Rasio Kemandirian) Terhadap
Pertumbuhan Ekonomi di Kabupaten Manokwari**
Febby S. Matulesy

**Pengaruh Pemberian Kompensasi Finansial Terhadap Semangat Kerja Karyawan
Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Ambon**
Ventje Jeffry Kuhuparuw

**Analisa Pengaruh Konflik Peran dan Stres Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada
PT. Bank Central Asia Cabang Utama Ambon**
Novalien C. Lewaherilla

**Pengaruh Kualitas Produk, Citra Merek, Harga dan Promosi Terhadap Keputusan
Pembelian Semen Tonasa Di Kota Ambon**
Maudy Marla Tanihattu

Pengukuran Kinerja Keuangan Daerah Provinsi Maluku
Asmaria Latuconsina

**Pengaruh Motivasi dan Kepuasan Kerja Terhadap Kinerja Pegawai Bank Swasta
di Kota Ambon**
Sherly Rutumalessy

**Dampak Investasi Sumberdaya Manusia Terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan
Kemiskinan di Maluku Utara: Pendekatan Model CGE**
Amran Husen

**Bauran Pemasaran Jasa : Pengaruhnya Terhadap Loyalitas Nasabah Pada
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Ambon**
Imelda Talahatu

**Transformasi dan Reposisi Praktek Sumber Daya Manusia
Dalam Mencapai Keunggulan Kompetitif**
Roy Alan Wattimena

**Pinjaman Daerah Sebagai Alternatif Pembiayaan Pembangunan dan
Variabel-Variabel Makro Ekonomi yang Mempengaruhinya
di Kota Ambon**
Yerimias Manuhutu
Desry Jonelda Louhenapessy



DETERMINAN PEMBANGUNAN RUMAH DI KABUPATEN MERAUKE

Fenty Joseph Manuhutu

Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Musamus
Jln. Kamizaun Mopah Lama, 99600 Merauke

ABSTRACT

This study focus to analysis and evaluate the determinant of house construction in Regency of Merauke. This research consisted of 20 districts in Merauke which then tried out the mapping and the results of those districts are divided into three regions, each region represented a district based on the economic phenomena that will be included in the research model. Region I is represented Merauke District, Region II represented Muting District and Region III represented Kimaam District. Used secondary data obtained from the relevant authorities. The estimation method used was Ordinary Least Square Regression. The variables included in the model is the construction of the house as the dependent variable and the independent variable is the rate of inflation, population, length of roads in good condition and the distance to the city center.

Results showed construction of house in Merauke is mapped into the three regions have different levels of significance vary slightly with different behavioral variables. At the Region I (Merauke District) only population variable that significant affecting house construction with a positive coefficient direction, In Region II (Muting District) there are two significant variables which are rate of inflation variable and population, while in Region III (District Kimaam) all variables were included in this research have a significant effect to house construction. This indicates that in the far areas from the center of growth requires appropriate handling in minimizing economic phenomena.

Keywords: *house development, center of economic growth.*

I. PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur yang terkait kepadanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional. Menurut Rustiadi, *et al.* (2006) wilayah dapat didefinisikan sebagai unit geografis dengan batas-batas spesifik tertentu dimana komponen-komponen wilayah tersebut satu sama lain saling berinteraksi secara fungsional. Sehingga batasan wilayah tidaklah selalu bersifat fisik dan pasti tetapi seringkali bersifat dinamis. Konsep wilayah yang paling klasik (Hagget, Cliff dan Frey, 1977 dalam Rustiadi *et al.*, 2006) mengenai tipologi wilayah, mengklasifikasikan konsep wilayah ke dalam tiga kategori, yaitu: (1) wilayah homogeny (*uniform/homogenous region*); (2) wilayah nodal (*nodal region*); dan (3) wilayah perencanaan (*planning region atau programming region*). Sejalan dengan klasifikasi tersebut, (Glason, 1974 dalam Tarigan, 2005) berdasarkan fase kemajuan perekonomian mengklasifikasikan region/wilayah menjadi: 1). Fase Pertama yaitu wilayah formal yang berkenaan dengan keseragaman/*homogenitas*. Wilayah formal adalah suatu wilayah geografik yang seragam menurut kriteria tertentu, seperti keadaan fisik geografi, ekonomi, sosial dan politik. 2). Fase Kedua yaitu wilayah fungsional yang berkenaan dengan koherensi dan interdependensi fungsional, saling hubungan antar bagian-bagian dalam wilayah tersebut. Kadang juga disebut wilayah nodal atau *polarized region* dan terdiri dari satuan-satuan yang heterogen, seperti desa-kota yang secara fungsional saling berkaitan. 3). Fase Ketiga yaitu wilayah perencanaan yang memperlihatkan koherensi atau kesatuan keputusan-keputusan ekonomi.

Wilayah Pengembangan adalah pewilayahan untuk tujuan pengembangan/ pembangunan/ *development*. Tujuan-tujuan pembangunan terkait dengan lima kata kunci, yaitu: (1) Pertumbuhan; (2) Penguatan keterkaitan; (3) Keberimbangan; (4) Kemandirian; dan (5) Keberlanjutan. Sedangkan konsep wilayah perencanaan adalah wilayah yang dibatasi berdasarkan kenyataan sifat-sifat tertentu pada wilayah tersebut yang bisa bersifat alamiah maupun non alamiah yang sedemikian rupa sehingga perlu direncanakan dalam kesatuan wilayah perencanaan.

Pembangunan merupakan upaya yang sistematis dan berkesinambungan untuk menciptakan keadaan yang dapat menyediakan berbagai alternatif yang sah bagi pencapaian aspirasi setiap warga yang paling humanistik. Sedangkan menurut Anwar (2005), pembangunan wilayah dilakukan untuk mencapai tujuan pembangunan wilayah yang mencakup aspek-aspek pertumbuhan, pemerataan dan keberlanjutan yang berdimensi lokasi dalam ruang dan berkaitan dengan aspek sosial ekonomi wilayah. Pengertian pembangunan dalam sejarah dan strateginya telah mengalami evolusi perubahan, mulai dari strategi pembangunan yang menekankan kepada pertumbuhan ekonomi, kemudian pertumbuhan dan kesempatan kerja, pertumbuhan dan pemerataan, penekanan kepada kebutuhan dasar (*basic need approach*), pertumbuhan dan lingkungan hidup, dan pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*).

Pendekatan yang diterapkan dalam pengembangan wilayah di Indonesia sangat beragam karena dipengaruhi oleh perkembangan teori dan model pengembangan wilayah serta tatanan sosial-ekonomi, sistem pemerintahan dan administrasi pembangunan. Pendekatan yang mengutamakan pertumbuhan tanpa memperhatikan lingkungan, bahkan akan menghambat pertumbuhan itu sendiri (Direktorat Jenderal Penataan Ruang, 2003). Pengembangan wilayah dengan memperhatikan potensi pertumbuhan akan membantu meningkatkan pertumbuhan ekonomi berkelanjutan melalui penyebaran penduduk lebih rasional, meningkatkan kesempatan kerja dan produktifitas (Mercado, 2002).

Menurut Direktorat Pengembangan Kawasan Strategis, Ditjen Penataan Ruang, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (2002) prinsip-prinsip dasar dalam pengembangan wilayah adalah :

- 1) Sebagai *growth center* pengembangan wilayah tidak hanya bersifat internal wilayah, namun harus diperhatikan sebaran atau pengaruh (*spread effect*) pertumbuhan yang dapat ditimbulkan bagi wilayah sekitarnya, bahkan secara nasional.
- 2) Pengembangan wilayah memerlukan upaya kerjasama pengembangan antar daerah dan menjadi persyaratan utama bagi keberhasilan pengembangan wilayah.
- 3) Pola pengembangan wilayah bersifat integral yang merupakan integrasi dari daerah-daerah yang tercakup dalam wilayah melalui pendekatan kesetaraan.
- 4) Dalam pengembangan wilayah, mekanisme pasar harus juga menjadi prasyarat bagi perencanaan pengembangan kawasan.

Dalam pemetaan *strategic development region*, satu wilayah pengembangan diharapkan mempunyai unsur-unsur strategis antara lain berupa sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan infrastruktur yang saling berkaitan dan melengkapi sehingga dapat dikembangkan secara optimal dengan memperhatikan sifat sinergisme di antaranya (Direktorat Pengembangan Wilayah dan Transmigrasi, 2003).

Rumah atau perumahan (papan) merupakan kebutuhan pokok manusia selain pangan dan sandang. Sehingga kebutuhan ini harus terpenuhi meskipun dalam keadaan yang paling sederhana. Pengertian rumah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang rumah 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) Rumah adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.

Pembangunan rumah 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 antar pelaku, peraturan perundang-undangan, dan aspek penunjang lainnya.

Mengingat luasnya lingkup permasalahan pembangunan rumah dan permukiman tersebut dan untuk lebih meningkatkan pelaksanaan dan fasilitas pembangunan rumah dan permukiman secara berkelanjutan, terpadu, terarah dan terkoordinasi dalam penyelenggaraan daerah otonom, dipandang perlu menyempurnakan tugas dan fungsi Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan

rumah dan Permukiman Nasional yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Rumah Baru dan Permukiman Nasional;

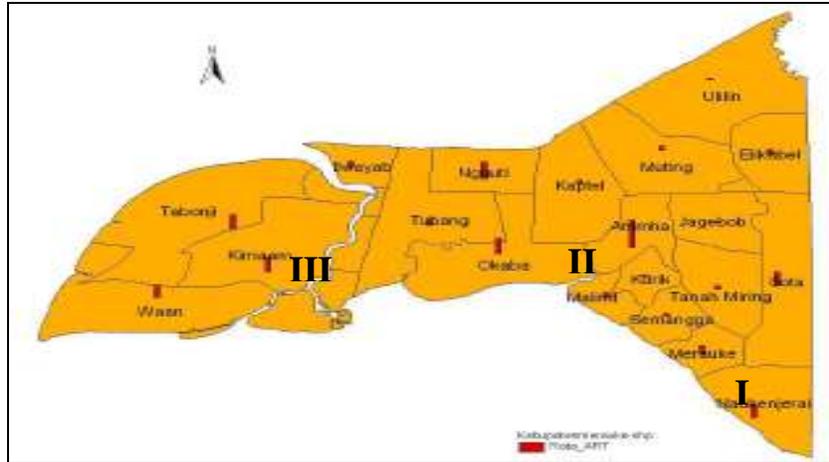
Umumnya, rumah yang buruk disebabkan oleh kemiskinan dan kondisi ini tercipta oleh tingginya ongkos pembangunan rumah. Oleh sebab itu kebijakan pemerintah melalui Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan rumah dan Permukiman Nasional mempunyai tugas pokok :

- a) Menyiapkan rumusan kebijakan nasional dan strategis di bidang pembangunan rumah dan permukiman.
- b) Memberikan penyelesaian atas berbagai permasalahan di bidang pembangunan rumah dan permukiman yang belum dapat diselesaikan antar dan atau oleh Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota.
- c) Melaksanakan pengawasan dan pengendalian penerapan kebijakan nasional terhadap penyelenggaraan dan pengelolaan di bidang pembangunan rumah 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.

Pembangunan Masyarakat/Pembangunan Komunitas adalah suatu proses melalui usaha dan prakarsa masyarakat sendiri maupun kegiatan pemerintahan dalam rangka memperbaiki kondisi ekonomi, sosial dan budaya.

Dengan adanya perkembangan informasi dan perbaikan tingkat ekonomi, pengetahuan, dan gaya hidup di masyarakat, maka penentuan dalam pemilihan perumahan di lingkungan masyarakat mengalami perkembangan, terlebih untuk perumahan kalangan menengah ke atas (Galaty, 2006). Keadaan perumahan di suatu tempat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya. Faktor-faktor perencanaan & pengembangan produk properti diantaranya adalah: konsep pengembangan dan *masterplan* proyek, fasilitas, kualitas, lingkungan, layanan pengembang, partisipasi warga, dan potensi pertambahan nilai. (Cahyana & Sudaryatmo, 2002).

Kabupaten Merauke merupakan kabupaten yang berbatasan langsung Kabupaten Mappi dan Kabupaten Boven Digoel di sebelah Utara dan sebelah Timur berbatasan langsung dengan PNG (Papua New Guinea). Luas wilayah Kabupaten Merauke mencapai 45.071 km², sebagian besar wilayah merupakan dataran rendah dengan ketinggian bervariasi. Kabupaten Merauke mempunyai 20 distrik yang terdiri dari 160 desa dan 8 kelurahan. Jumlah penduduk Kabupaten Merauke sebesar 195.577 jiwa, yang terdiri dari jumlah penduduk laki-laki sebanyak 102.424 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 93.153 jiwa. Dari jumlah penduduk yang tersebar di Kabupaten Merauke, Distrik Merauke merupakan daerah dengan jumlah penduduk terbanyak mencapai 87.521 jiwa, berikutnya adalah Distrik Tanah Miring dan Distrik Kurik yakni sebanyak 16.886 jiwa dan 12.889 jiwa. Sedangkan distrik dengan jumlah penduduk yang paling sedikit adalah Distrik Kaptel yakni sebesar 1.681 jiwa. Kondisi geografis Kabupaten Merauke berdasarkan pembagian per distrik dapat dilihat pada gambar 1, sebagai berikut.



Sumber: BPS, Kabupaten Merauke, 2013

Gambar 1. Kondisi Geografis Kabupaten Merauke per Distrik, 2013

Angka persentase jumlah penduduk yang tersebar di daerah ini cenderung tidak merata. Terlihat dari jumlah penduduk di Distrik Merauke mencapai hampir setengah dari jumlah penduduk di Kabupaten Merauke yakni sebesar 44 persen, selanjutnya berturut-turut Distrik Tanah Miring sebesar 8,63 persen, Distrik Kurik sebesar 6,60 persen, Distrik Sota sebesar 6,48 persen dan Distrik Maulind sebesar 4,35 persen. Keempat distrik tersebut memiliki kondisi geografis yang cenderung dekat dengan Distrik Merauke sehingga aksesibilitas dan mobilitas penduduk sangat mudah dibandingkan dengan distrik lainnya dalam Kabupaten Merauke. Lima belas (15) distrik lainnya di wilayah ini memiliki jumlah penduduk berkisar antara 0,9 persen – 2,5 persen.

Distrik Merauke merupakan pusat pemerintahan dan pusat perekonomian sehingga banyak masyarakat (terutama pendatang) lebih memilih untuk bertempat tinggal di Distrik Merauke, hal ini merupakan salah satu pemicu tingkat kepadatan penduduk di Distrik Merauke yang mencapai 42,28 jiwa per km², sedangkan tingkat kepadatan terendah di Distrik Muting sebesar 0,98 jiwa per km².

Perkembangan perumahan di Kabupaten Merauke diperkirakan masih akan cenderung meningkat seiring dengan perkembangan faktor-faktor yang menentukan perkembangan perumahan tersebut. Perkembangan jumlah penduduk di daerah pusat-pusat pertumbuhan merupakan salah satu faktor yang paling berpengaruh terhadap pembangunan rumah hal ini karena semakin banyak jumlah penduduk maka kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin bertambah baik dalam kuantitas maupun kualitasnya. Semakin dekat dengan pusat pertumbuhan akan memudahkan orang untuk meningkatkan kesejahteraannya baik dalam hal tingkat pendapatan maupun gaya hidup. Tingkat inflasi juga merupakan faktor yang tidak dapat diabaikan begitu saja mengingat di Kabupaten Merauke terdapat sebanyak 20 distrik yang mengindikasikan bahwa tingkat inflasi akan cukup signifikan untuk daerah-daerah yang jauh dari pusat pertumbuhan, tingginya lajunya tingkat inflasi akan berpengaruh terhadap berbagai sektor termasuk perumahan, kecenderungan naiknya tingkat harga maka akan berpengaruh terhadap daya beli masyarakat dalam pembangunan rumah. Jarak ke pusat kota serta panjang jalan dalam kondisi baik merupakan variabel yang cukup penting karena berpengaruh dalam pengambilan keputusan untuk pembangunan perumahan. Semakin jauh jarak ke pusat kota akan berdampak pada semakin berkurangnya minat orang untuk membangun rumah dan hal yang sama juga pada variabel panjang jalan dalam kondisi baik dimana semakin baik kondisi jalan maka akan semakin banyak orang untuk membangun rumah.

Karena itu, perlu suatu adanya penelitian yang mengkaji faktor-faktor apakah yang mempengaruhi pembangunan rumah di Kabupaten Merauke. Berdasarkan uraian yang dikemukakan maka yang menjadi pertanyaan menarik untuk diteliti adalah a.) Seberapa besar pengaruh inflasi terhadap pembangunan rumah di Kabupaten Merauke?; b.) Seberapa besar pengaruh jumlah penduduk terhadap pembangunan rumah di Kabupaten Merauke; c.) Seberapa besar pengaruh

panjang jalan dalam kondisi baik terhadap jumlah pembangunan rumah di Kabupaten Merauke; d.) Seberapa besar pengaruh jarak ke pusat kota terhadap pembangunan rumah di Kabupaten Merauke?

Tujuan penelitian ini adalah untuk a.) Menganalisis pengaruh inflasi terhadap pembangunan rumah di Kabupaten Merauke; b.) Menganalisis pengaruh jumlah penduduk terhadap pembangunan rumah di Kabupaten Merauke; c.) Menganalisis pengaruh panjang jalan dalam kondisi baik terhadap pembangunan rumah di Kabupaten Merauke; d.) Menganalisis pengaruh jarak ke pusat kota terhadap pembangunan rumah di Kabupaten Merauke.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A.) Teori Permintaan

Sadono Sukirno (2003) permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga tertentu selama periode waktu tertentu. Fungsi permintaan seorang konsumen akan suatu barang dapat dirumuskan sebagai:

$$D_x = f(Y, P_y, T, U) \dots\dots\dots (1)$$

dimana:

- D_x = Jumlah barang yang diminta
- Y = Pendapatan konsumen
- P_y = Harga barang lain
- T = Selera
- U = Faktor-faktor Lainnya

Persamaan tersebut berarti jumlah barang X yang diminta dipengaruhi oleh harga barang X, pendapatan konsumen, harga barang lain, selera dan faktor-faktor lainnya. Dalam kenyataannya, permintaan akan suatu barang tidak hanya dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri namun juga oleh faktor-faktor lain. Jika dimisalkan permintaan seseorang hanya dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri, maka setiap perubahan harga barang tersebut akan mempengaruhi keputusan konsumen untuk menentukan berapa jumlah yang akan dimintanya. Kurva permintaan mempunyai *slope* yang menurun ke kanan (berslope negatif) yang berarti jika harga suatu barang naik (*ceteris paribus*) maka konsumen akan cenderung untuk menurunkan permintaannya atas barang tersebut, begitu pula sebaliknya dan hal ini disebut Hukum Permintaan.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan mengapa suatu permintaan konsumen terhadap suatu barang berubah:

1. Harga barang itu berubah sedang faktor yang lain tetap, perubahan ini hanya menyebabkan pergerakan di sepanjang kurva permintaan.
2. Salah satu atau lebih faktor-faktor lain berubah (tidak ada lagi *ceteris paribus*), perubahan ini menyebabkan terjadi pergeseran seluruh kurva permintaan. Kenaikan permintaan akan menyebabkan kurva permintaan bergerak naik ke kanan. Sebaliknya jika permintaan turun maka kurva permintaan akan bergeser turun ke kiri. Adapun faktor-faktor pembentuk keadaan *ceteris paribus* adalah :
 - a) Pendapatan
Bila pendapatan konsumen naik maka permintaan akan naik dan sebaliknya, namun untuk kasus barang inferior peningkatan pendapatan justru akan mengurangi permintaan suatu barang.
 - b) Jumlah konsumen di pasar
Peningkatan konsumen akan meningkatkan permintaan suatu barang di pasar.
 - c) Selera atau preferensi konsumen
Bila selera konsumen terhadap suatu barang naik, maka kurva permintaan akan bergeser ke kanan, yang berarti di setiap tingkat harga konsumen akan menambah konsumsinya.

Menurut Sukirno (2003) terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi elastisitas permintaan suatu barang, yaitu:

1. Tingkat kemampuan barang – barang lain untuk menggantikan barang yang bersangkutan. Apabila suatu barang mempunyai banyak barang pengganti (barang substitusi), permintaan atas barang

tersebut cenderung akan bersifat elastis. Perubahan harga yang kecil akan beralih ke barang lain sebagai penggantinya. Untuk barang yang tidak memiliki barang pengganti, permintaan atas barang tersebut barang yang tidak memiliki barang pengganti, permintaan atas barang tersebut bersifat tidak elastis. Karena konsumen sukar memperoleh barang pengganti apabila harga barang tersebut naik permintaan tidak banyak berkurang.

2. Persentase pendapatan yang akan dibelanjakan untuk membeli barang tersebut. Besar bagian pendapatan yang digunakan untuk membeli suatu barang dapat mempengaruhi elastisitas permintaan terhadap barang tersebut. Semakin besar bagian pendapatan yang diperlukan elastisitas permintaan terhadap barang tersebut. Semakin besar bagian pendapatan yang diperlukan untuk membeli suatu barang, maka permintaan barang tersebut akan semakin elastis.
3. Jangka waktu pengamatan atas permintaan. Semakin lama jangka waktu permintaan di analisis, permintaan atas barang tersebut semakin elastis. Jangka waktu yang singkat permintaan tidak bersifat elastis karena perubahan pasar belum diketahui oleh konsumen. Dalam jangka waktu lebih lama konsumen akan mencari barang alternatif untuk menggantikan barang yang mengalami kenaikan harga.

B.) Permintaan Lahan

Wolcot (1987) menyatakan bahwa barang dan jasa dikatakan mempunyai nilai bagi seseorang apabila barang dan jasa tersebut memiliki karakteristik sebagai berikut (dalam Rifat: 2004):

1. Kegunaan (*utility*), artinya memiliki kemampuan untuk memberikan kepuasan bagi keinginan dan kebutuhan manusia. Kegunaan suatu properti tergantung pada karakteristiknya, seperti lokasi, aksesibilitas, ukuran, disain dan bentuk lain dari kegunaan yang berpengaruh pada nilai properti.
2. Tersedia secara terbatas (*scarcity*), artinya ketersediaan/ penawaran suatu komoditas relatif terhadap permintaannya. Kelangkaan tanah terkait dengan kegunaan dan kemampuannya dalam memberikan kepuasan.
3. Hasrat atau keinginan (*desire*), adalah harapan pembeli terhadap suatu komoditas untuk dapat memuaskan kebutuhan hidupnya atau keinginan individunya.
4. Daya beli efektif (*effective purchasing power*), adalah kemampuan seseorang secara individu atau kelompok untuk berpartisipasi di pasar untuk memperoleh suatu komoditas di tukar dengan sejumlah uang tertentu atau barang lain yang setara nilainya.

Interaksi faktor-faktor tersebut di atas menciptakan nilai yang tercermin dalam prinsip ekonomi permintaan dan penawaran. Permintaan suatu komoditas tercipta karena komoditas tersebut memiliki kegunaan dan keterbatasan di pasar. Permintaan juga dipengaruhi oleh keinginan untuk memuaskan kebutuhan tetap dibatasi oleh kemampuan oleh kegunaan dan keterbatasan di pasar. Suatu komoditas akan tersedia di pasar apabila dapat memberikan kepuasan kepada pembelinya.

Wolcot juga menyebutkan bahwa nilai suatu properti seperti tanah dipengaruhi dipengaruhi oleh faktor- faktor yang mempengaruhi motivasi suatu kegiatan manusia. Faktor- faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah:

1. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain- lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
2. Faktor ekonomi, ditunjukkan dalam hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Variasi permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya overhead lainnya.
3. Faktor pemerintah, kebijakan pemerintah baik di bidang politik maupun hukum akan mempengaruhi nilai tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
4. Faktor lingkungan mempengaruhi nilai tanah meliputi kondisi internal, yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dimensi. Kondisi eksternal/meliputi keasaan lingkungan sekitar lokasi

tersebut seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung dan jaringan transportasi yang mempengaruhi kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah.

C.) Permintaan Perumahan

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini dikarenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah.

Awang Firdaos (Valuestate, 1997) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut:

1. Lokasi

Keberadaan lokasi perumahan, apakah di pusat atau di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Faktor-faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan juga menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah yang dikehendakinya. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.

2. Pertambahan Penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah.

3. Pendapatan Konsumen

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

4. Kemudahan Mendapatkan Pinjaman

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

5. Fasilitas dan Sarana Umum

Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

6. Harga Pasar Rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

7. Undang-Undang

Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

D.) Definisi Perumahan

Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut *The Dictionary of Real Estate Appraisal* (2002) pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun.

Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman:

- a) Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b) Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- c) Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut *American Institute of Real Estate Appraisal* (2001), *Residential Property* dibagi menjadi *Single Family Residential* dan *Multifamily Residential*.

Menurut Abd. Rahman (1992) properti perumahan bisa dikategorikan kepada beberapa jenis, yaitu :

1. Rumah tinggal, dapat dibedakan menjadi rumah elit, rumah menengah, rumah sederhana dan rumah murah.
2. Flat, dapat dibedakan menjadi rumah susun, apartemen, dan kondominium.

Menurut Harvey (1989), rumah memiliki 2 arti penting, yaitu:

1. Rumah sebagai kata benda, menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan tanah) sebagai suatu komoditi.
2. Rumah sebagai kata kerja, menunjukkan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan, pengembangan maupun sampai proses penghuninya.

Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992 Properti perumahan dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku.
2. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan/ atau biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku.
3. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan/ atau biaya pembangunan per m² di atas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.

Harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan rumah dinas pemerintah adalah harga satuan per m² tertinggi yang tercantum dalam Pedoman Harga Satuan per m² tertinggi untuk pembangunan gedung pemerintahan dari rumah dinas yang secara berkala ditetapkan oleh departemen Pekerjaan Umum dan Direktorat Jenderal Cipta Karya.

Menurut Burgess dalam Mulyo Hendarto (2006), penyebaran kru permukiman dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain:

1. Saingan (*Competition*)
Warga kota yang satu dengan yang lainnya saling bersaing mendapatkan perumahan sesuai dengan keinginannya. Keinginan untuk mendapatkan tempat yang baik tergantung kepada kemampuan ekonomi masing-masing. Jadi dengan demikian ada kemungkinan sukar diaturnya mengadakan kompleks perumahan apabila faktor ekonomi perorangan ini menjadi faktor penentu.
2. Hak Milik Pribadi (*Private Ownership*)
Tanah-tanah yang sudah dimiliki dan direncanakan untuk membangun rumahnya, tidak mudah dimiliki oleh pihak lain. Terlebih jika letaknya strategis. Pemilikan seperti ini menyulitkan adanya perencanaan tata kota.

3. Perbedaan Keinginan (*Differential Desirability*)
Penilaian ini berkaitan dengan masalah pribadi, masalah prestise, masalah sosial, dan lainnya.
 4. Topografi
Secara langsung maupun tidak langsung topografi ini berpengaruh terhadap kedudukan dari suatu bangunan, sehingga dapat mempengaruhi harga tanah ataupun bangunan di tempat- tempat tertentu, daya tarik untuk mkemiliki atau menolak tempat tersebut.
 5. Transportasi
Berpengaruh terhadap waktu dan biaya perjalanan dikaitan dengan ketersediaan dan kemampuan finansial, maka hal ini akan juga berpengaruh terhadap lokasi dan juga persebaran permukiman.
 6. Struktur Asal (*Inertia of Early*)
Kota-kota dengan bangunan historis yang memiliki nilai budaya yang tinggi akan mempunyai kesulitan dalam rangka mengatur permukiman masa kini. Biasanya bangunan tersebut dipertahankan sebagai momentum bersejarah.
- Selain faktor-faktor diatas yang dapat mempengaruhi lokasi permukiman ada pula satu faktor lain yang berpengaruh terhadap pergeseran lokasi permukiman, yaitu nilai tanah.

E.) Karakteristik Perumahan

Menurut Mahfud Sidik (2000), karakteristik perumahan yang bersifat unik terutama menyangkut hal- hal sebagai berikut:

1. Lokasinya yang tetap dan hampir tidak mungkin dipindah.
2. Pemanfaatannya dalam jangka panjang.
3. Bersifat heterogen secara multidimensional, terutama dalam lokasi, sumber daya alam dan preferensinya.
4. Secara fisik dapat dimodifikasi.

Secara spasial lokasinya tetap berarti bahwa lokasi perumahan memiliki atribut yang khusus tidak saja menyangkut aspek fisik, tetapi juga aspek kenyamanan, strata sosial, akses pada fasilitas umum, pusat perbelanjaan dan kebutuhan sehari-hari lainnya. Jarak dengan tempat kerja, gaya hidup dan kebutuhan sehari-hari lainnya. Jarak dengan tempat kerja, gaya hidup dan kenyamanan lingkungan sekelilingnya dan tujuan lainnya.

Pemanfaatan rumah tinggal dalam jangka panjang adalah ciri umum dari bangunan perumahan. Pada umumnya penghuni rumah melakukan modifikasi bentuk, interior, eksterior, dan ruangan bangunan perumahan dari bentuk aslinya. Dari sisi pasar perumahan, di lokasi yang lain. Di lain pihak, modifikasi hunian yang banyak dilakukan oleh individu-individu di suatu lingkungan perumahan tertentu akan mempengaruhi kondisi pasar perumahan di lingkungan tersebut.

F.) Teori Mobilitas Tempat Tinggal

Menurut teori mobilitas tempat tinggal yang dikemukakan Turner (Yunus, 2000), terdapat perilaku yang berbeda pada masyarakat dalam menentukan pilihan tempat tinggal. Berdasarkan perilaku menentukan tempat tinggal tersebut terdapat tiga golongan strata sosial masyarakat, yaitu:

- 1) *Bridgeheaders*, golongan masyarakat ekonomi rendah yang cenderung memilih tempat tinggal dekat dengan tempat kerja untuk menekan biaya.
- 2) *Consolidator*, golongan dengan kemampuan ekonomi yang mulai mapan dan mencari lingkungan yang lebih nyaman.
- 3) Status atau *Seekers*, golongan dengan kemampuan ekonomi yang sangat kuat dan berusaha mendapatkan pengakuan terkait dengan status sosialnya.

Pada golongan masyarakat dengan keterbatasan ekonomi umumnya memilih untuk bertempat tinggal dekat dengan tempat kerjanya dengan maksud menghemat biaya transportasi. Masyarakat golongan ini bisanya adalah warga baru di kota tersebut yang masih belum memungkinkan untuk memiliki rumah sendiri. Pada golongan masyarakat yang telah mengalami peningkatan kesejahteraan mulai memikirkan untuk memiliki rumah sendiri di tempat lain dengan kondisi yang lebih baik, prioritas untuk dekat dengan tempat kerja. Pada golongan ini pilihan tempat tinggal diarahkan ke pinggiran yang menurut mereka menjanjikan kenyamanan dalam bertempat tinggal.

Pada masyarakat yang tingkat kesejahteraannya semakin meningkat, maka kemampuan ekonomi akan merubah perilaku masyarakat untuk mencapai suatu kondisi yang mengakibatkan statusnya diakui dalam strata sosial. Identitas pribadi menjadi prioritas yang sangat tinggi dalam kehidupannya, serta timbul keinginan untuk memiliki rumah modern.

G.) Teori Lokasi Perumahan

Pemilihan dan penentuan lokasi untuk properti perumahan bagi setiap orang berbeda-beda sesuai dengan pertimbangan masing-masing individunya.

Beberapa ahli membuat kesimpulan mengenai pemilihan lokasi properti perumahan sebagai berikut (Harry W. Richardson, 1978):

1) *Filter Down Theory*

Teori ini muncul pada tahun 1920 oleh EW. Burgess untuk menerangkan pola pemukiman di Chicago. Menurut EW. Burgess, perkembangan CBD yang pesat membuat pusat kota menjadi tidak menarik (tanah mahal, macet, polusi).

2) Hipotesis Tiebout (1956)

Tiebout mengemukakan bahwa seseorang memilih lokasi perumahan kota atau kabupaten yang pajaknya rendah atau pelayanan publiknya bagus.

3) *Trade off Model* oleh Alonso (1964) dan Solow (1972,1973)

Secara sederhana diartikan sebagai adanya trade off aksesibilitas terhadap ruang yang dipilih rumah tangga sebagai lokasi untuk properti perumahan. Model ini juga mengasumsikan bahwa kota melingkar dengan sebuah pusat tenaga kerja dan transportasi yang tersedia dimana-mana, semua lokasi dipertimbangkan secara homogen kecuali jarak ke pusat kota. Rumah tangga akan bersedia membayar lebih untuk properti dengan lokasi yang lebih dekat dengan CBD karena biaya commuting lebih rendah.

4) Ellis (1967)

Ellis menekankan pentingnya preferensi lingkungan dan karakteristik sekitar dalam memilih lokasi perumahan.

5) Senior dan Wilson (1974)

Senior dan Wilson menyatakan bahwa untuk beberapa rumah tangga, kemudahan pencapaian ke tempat kerja tidak berarti sama sekali.

6) Little (1974) dan Kirwan & Ball (1974)

Mereka meneliti mengenai implikasi dari keinginan sebagian besar keluarga- keluarga untuk hidup dengan tetangga yang homogen.

7) *Social Agglomeration Theory* (1985)

Dikemukakan bahwa orang memilih rumah dengan pertimbangan utama bahwa dia akan nyaman bersama dengan kelompok sosial tertentu dimana kelompok ini bisa terbentuk berdasarkan ras, pendapatan, usia, dan lain sebagainya, yang kemudian timbul degregasi.

Pilihan lokasi untuk rumah tinggal menggambarkan suatu usaha individu untuk menyeimbangkan dua pilihan yang bertentangan, yaitu kemudhan ke pusat kota dan luas tanah yang bisa diperoleh. Menurut Synder dan Anthony (1991) ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi perumahan:

1) Perwilayahan (*zoning*). Peraturan antara lain terkait dengan tipe dan ukuran bangunan, persyaratan ketinggian bangunan, garis sepadan bangunan.

2) Utilitas (*utilities*) Meliputi ketersediaan dan kondisi saluran pembuangan air hujan, sanitasi, pemasangan gas, listrik, dan telepon.

3) Faktor-faktor teknis (*technical factor*). Kondisi tanah, topografi, dan *drainase*, desain dan biaya.

4) Lokasi (*location*). Ketersediaan di pasar untuk penggunaan yang diusulkan, aksesibilitas, kondisi pesekitaran, dan kondisi lalu lintas.

5) Estetika (*aesthetics*). Meliputi pemandangan dan bentang alam yang ada.

6) Komunitas (*community*). Terutama terkait lingkungan termasuk di dalamnya kesehatan dan jasa-jasa yang diselenggarakan pemerintah.

- 7) Pelayanan kota (*city service*). Penyediaan pendidikan, layanan kesehatan, dan jasa-jasa yang diselenggarakan pemerintah.
- 8) Biaya (*cost*). Biaya dan keterjangkauan penyewa.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data *time series* dengan periode tahun 2000-2012, yang bersumber dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bappeda Kabupaten Merauke. Lokasi penelitian adalah Kabupaten Merauke yang meliputi 20 distrik yakni, distrik Kimaam, Waan, Tobonji, Ilwayab, Okaba, Tubang, Ngguti, Kaptel, Kurik, Malind, Animha, Merauke, Semangga, Tanah Miring, Jagebob, Sota, Naukenjerai, Muting, Eligobel dan Ulilin. Dalam penelitian ini, Kabupaten Merauke di bagi menjadi tiga region (gambar 1), yakni Region I terdiri dari distrik Naukenjerai, Merauke, Semangga, Tanah Miring, Sota, Malind dan Kurik; Region II terdiri dari distrik Animha, Jagebob, Elikobel, Ulilin, Muting, Kaptel dan Okaba; Region III terdiri dari distrik Tubang, Ngguti, Ilwayab, Kimaam, Waan dan Tabonji. Penelitian ini mengambil sampel masing-masing satu distrik dari tiga region yang ada untuk dapat menangkap fenomena ekonomi yang terjadi melalui variabel-variabel ekonomi dalam model penelitian. Region I: Distrik Merauke; Region II: Distrik Muting; Region III: Distrik Kimaam.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan rumah di Kabupaten Merauke di analisis menggunakan metode kuadrat terkecil OLS dengan berbagai asumsi dasarnya, juga diperkuat perhitungannya dengan menggunakan bantuan progam E-Views. Secara fungsional model matematikanya dapat ditulis $Y = f(X_1, X_2, X_3, X_4)$. Selanjutnya model yang digunakan formulasinya dapat ditransformasi ke bentuk yang lebih nyata sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + e \dots \dots \dots (1)$$

Keterangan:

- Y = Pembangunan Rumah
- X₁ = Inflasi (%)
- X₂ = Jumlah Penduduk (jiwa)
- X₃ = Panjang Jalan dalam Kondisi Baik (km)
- X₄ = Jarak ke Pusat Kota (km)
- β₀ = Konstanta
- β₁ - β₄ = Koefisien Regresi
- e = Variabel Gangguan

1.) Uji Normalitas Data

Sebelum dilakukan analisis terhadap data yang diperoleh maka terlebih dahulu dilakukan uji kualitas data yang digunakan. Data yang baik adalah data yang memiliki pola distribusi normal atau mendekati normal, yang pada umumnya dapat dilihat pada gambar histogram atau nilai Jarque-Bera. Jika nilai probabilitas Jarque-Bera lebih besar dari pada 5 persen maka data yang digunakan berdistribusi normal. Apabila data tidak berdistribusi normal maka akan dilakukan transformasi data dengan tujuan untuk memperbaiki pola distribusi data menjadi normal atau mendekati normal.

2.) Uji Statistik

Uji F adalah untuk menguji tingkat signifikansi pengaruh ketiga variabel independen terhadap variabel dependen yang diteliti. Uji t adalah untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen secara individual. Koefisien determinasi (*R Square*) digunakan untuk menghitung seberapa besar variasi dari variabel tergantung (dependen) dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya (independen). Nilai R square berada diantara 0-1, dimana semakin dekat nilai R square dengan 1 maka garis regresi yang digambarkan menjelaskan 100 % variasi dalam Y, dan sebaliknya kalau nilai R square sama dengan 0 atau mendekatinya maka garis regresi tidak menjelaskan sedikitpun variasi dalam Y.

3.) Uji Asumsi Klasik

Heteroskedastisitas, gejala heteroskedastisitas menunjukkan adanya kesalahan atau residual dari model yang diamati tidak memiliki varian yang konstan dari satu observasi ke observasi lainnya, dapat dideteksi dengan beberapa cara, dalam hal ini akan dilakukan uji *white*. Otokorelasi, keadaan di mana variabel gangguan pada periode tertentu berkorelasi dengan variabel gangguan pada periode lain, dengan kata lain variabel gangguan tidak random. Faktor-faktor yang menyebabkan otokorelasi adalah antara lain, kesalahan dalam menentukan model, penggunaan lag model, tidak memasukkan variabel yang penting. Dideteksi dengan uji Bruesch-Godfrey atau dikenal dengan uji *Lagrange Multiplier (LM Test)*.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

1.) Uji Normalitas Data

Sebelum melakukan estimasi lebih lanjut, maka perlu dilakukan uji kualitas data yang digunakan untuk memastikan bahwa sifat data yang digunakan berdistribusi normal, dengan menggunakan uji Jarque-Bera. Hasil perhitungan uji normalitas data dapat dilihat pada tabel 1, sebagai berikut.

Tabel 1. Hasil Uji Normalitas Data

Variabel	Skewness	Kurtosis	Jarque-Bera	Probabilitas	Keterangan
Y	2,715	8,130	12,881	0,0049	Data Tidak Normal
X1	-8,340	10,907	14,237	0,0093	Data Tidak Normal
X2	4,006	7,925	9,350	0,0123	Data Tidak Normal
X3	2,080	5,307	6,908	0,0217	Data Tidak Normal
X4	-3,740	6,824	7,146	0,0046	Data Tidak Normal

Sumber: data diolah

Hasil uji normalitas data pada tabel di atas menunjukkan bahwa data variabel Y, X₁, X₂ dan X₃ tidak berdistribusi normal. Untuk mengatasi permasalahan ini akan dilakukan transformasi data ke dalam bentuk logaritma natural. Hasil uji normalitas data setelah dilakukan transformasi data adalah sebagai berikut.

Tabel 2. Hasil Uji Normalitas Data Setelah Transformasi

Variabel	Skewness	Kurtosis	Jarque-Bera	Probabilitas	Keterangan
lnY	0,570	1,994	2,227	0,1577	Data Normal
lnX1	0,219	2,832	3,491	0,2281	Data Normal
lnX2	0,778	2,610	2,502	0,4699	Data Normal
lnX3	0,329	1,705	1,730	0,2793	Data Normal
lnX4	-0,440	1,105	0,881	0,6953	Data Normal

Sumber: data diolah

Hasil uji normalitas data setelah transformasi data pada tabel 2 di atas menunjukkan bahwa keseluruhan variabel yang digunakan dalam penelitian ini telah berdistribusi normal. Dengan demikian, model empiris yang semula berbentuk linier berubah menjadi fungsi log linier atau *double log*, dengan bentuk fungsi seperti pada persamaan 2, berikut ini:

$$\ln Y = \beta_0 + \beta_1 \ln X_1 + \beta_2 \ln X_2 + \beta_3 \ln X_3 + \beta_4 \ln X_4 + e \dots \dots \dots (2)$$

Persamaan fungsi log linier akan diaplikasikan pada wilayah sampel yang telah ditetapkan sebelumnya berdasarkan region. Hasil estimasi dengan menggunakan metode *ordinary least square* pada model persamaan 2 adalah sebagai berikut.

Tabel 3. Hasil Estimasi Region I Distrik Merauke

Dependent Variable: LN_Y
Method: Least Squares

Sample: 2000 2012
Included Observations: 12

<i>Variable</i>	<i>Coefficient</i>	<i>Std. Error</i>	<i>t-Statistic</i>	<i>Prob.</i>
C	12,10856	0,559121	21,65641	0,0000
LN_X1	0,190650	0,024586	1,287056	0,0837
LN_X2	0,087270	0,029696	2,360299	0,0087
LN_X3	0,294506	0,041242	1,343161	0,0618
LN_X4	-0,123955	0,044477	-1,786933	0,0685
R ²	0,871567	<i>F-statistic</i>		99,00874
<i>Adjusted R²</i>	0,859764	<i>Prob(F-statistic)</i>		0,000000
<i>Durbin-Watson stat</i>	2,558130			

Sumber: data diolah

Tabel 4. Hasil Estimasi Region II Distrik Muting

Dependent Variable: LN_Y

Method: Least Squares

Sample: 2000 2012

Included Observations: 12

<i>Variable</i>	<i>Coefficient</i>	<i>Std. Error</i>	<i>t-Statistic</i>	<i>Prob.</i>
C	18,44320	0,998013	10,270300	0,0000
LN_X1	1,184670	0,085307	6,008730	0,0118
LN_X2	0,991276	0,066421	3,249013	0,0087
LN_X3	0,734015	0,058704	2,008409	0,0718
LN_X4	-0,980793	0,038809	-1,233098	0,0902
R ²	0,800372	<i>F-statistic</i>		76,134970
<i>Adjusted R²</i>	0,783461	<i>Prob(F-statistic)</i>		0,000001
<i>Durbin-Watson stat</i>	2,223470			

Sumber: data diolah

Tabel 5. Hasil Estimasi Region III Distrik Kimaam

Dependent Variable: LN_Y

Method: Least Squares

Sample: 2000 2012

Included Observations: 12

<i>Variable</i>	<i>Coefficient</i>	<i>Std. Error</i>	<i>t-Statistic</i>	<i>Prob.</i>
C	9,776410	0,232790	15,760421	0,0000
LN_X1	0,073560	0,013775	5,628105	0,0018
LN_X2	0,089143	0,024283	4,210534	0,0130
LN_X3	0,087652	0,025103	4,401730	0,0118
LN_X4	-0,093434	0,031628	-4,448725	0,0107
R ²	0,903709	<i>F-statistic</i>		125,04953
<i>Adjusted R²</i>	0,883746	<i>Prob(F-statistic)</i>		0,000000
<i>Durbin-Watson stat</i>	2,433201			

Sumber: data diolah

2.) Uji Statistik

Hasil perhitungan regresi yang dilakukan untuk mengukur proporsi dari variasi total variabel dependen yang mampu dijelaskan oleh model regresi. Berdasarkan hasil persamaan regresi yang diperoleh maka fungsi log linier sangat baik dalam menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan rumah di Kabupaten Merauke.

Region I, Distrik Merauke:

$$\begin{aligned} \text{LN_Y} &= 12,108 + 0,190\text{LN_X}_1 + 0,087\text{LN_X}_2 + 0,294\text{LN_X}_3 - 0,123\text{LN}_4 \\ R^2 &= 0,871 \\ \text{Adj-}R^2 &= 0,859 \end{aligned}$$

Pada Region I Distrik Merauke, ada tiga variabel yang memiliki arah hubungan positif yakni variabel tingkat inflasi, variabel jumlah penduduk dan variabel panjang jalan dalam kondisi baik dan variabel lainnya yang memiliki arah yang negatif yakni variabel jarak ke pusat kota. Di antara variabel ekonomi yang dimasukkan dalam model hanya variabel jumlah penduduk yang berpengaruh signifikan terhadap determinan pembangunan rumah di Distrik Merauke sementara variabel tingkat inflasi, variabel panjang jalan dalam kondisi baik dan variabel jarak ke pusat kota tidak signifikan mempengaruhi pembangunan rumah pada alpha 5 persen. Uji t menunjukkan bahwa hanya variabel jumlah penduduk yang signifikan sedangkan uji F menunjukkan secara keseluruhan semua variabel berpengaruh signifikan. Model yang digunakan mampu menjelaskan sekitar 87 persen, sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar model.

Region II, Distrik Muting:

$$\begin{aligned} \text{LN_Y} &= 18,443 + 1,184\text{LN_X}_1 + 0,991\text{LN_X}_2 + 0,734\text{LN_X}_3 - 0,980\text{LN}_4 \\ R^2 &= 0,800 \\ \text{Adj-}R^2 &= 0,783 \end{aligned}$$

Pada Region II Distrik Muting, perilaku variabel memiliki kesamaan dengan Distrik Merauke yakni, variabel tingkat inflasi, jumlah penduduk dan variabel panjang jalan dalam kondisi baik memiliki arah hubungan yang positif dan variabel lainnya yakni variabel jarak ke pusat kota memiliki arah yang negatif. Di antara variabel ekonomi yang dimasukkan dalam model terdapat dua variabel yang berpengaruh signifikan dengan alpha 5 persen yakni variabel jumlah penduduk dan variabel tingkat inflasi. Uji t menunjukkan bahwa hanya variabel jumlah penduduk dan variabel tingkat inflasi yang secara individu mempengaruhi pembangunan rumah sedangkan uji F menunjukkan secara bersama-sama semua variabel berpengaruh signifikan. Model yang digunakan mampu menjelaskan sekitar 80 persen, sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar model.

Region III, Distrik Kimaam:

$$\begin{aligned} \text{LN_Y} &= 9,776 + 0,073\text{LN_X}_1 + 0,089\text{LN_X}_2 + 0,087\text{LN_X}_3 - 0,093\text{LN}_4 \\ R^2 &= 0,903 \\ \text{Adj-}R^2 &= 0,883 \end{aligned}$$

Pada Region III Distrik Muting, dari empat variabel yang dimasukkan dalam model terdapat satu variabel yang memiliki koefisien arah yang negatif yakni variabel jarak ke pusat kota. Sedangkan variabel tingkat inflasi, variabel jumlah penduduk dan variabel panjang jalan dalam kondisi baik memiliki koefisien arah yang positif. Semua variabel ekonomi yang dimasukkan dalam model berpengaruh signifikan dengan alpha 5 persen. Uji t menunjukkan bahwa secara individu variabel tingkat inflasi, variabel jumlah penduduk, variabel panjang jalan dalam kondisi baik dan variabel jarak ke pusat kota berpengaruh terhadap pembangunan rumah dan Uji F menunjukkan secara bersama-sama keseluruhan variabel berpengaruh terhadap pembangunan. Model yang digunakan mampu menjelaskan sekitar 90 persen, sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar model.

3.) Uji Asumsi Klasik

Pengujian asumsi klasik meliputi tiga macam, yakni Uji Heteroskedastisitas (menggunakan uji *White*), Uji Otokorelasi (menggunakan uji *Lagrange Multiplier*) dan Uji Multikolinieritas (menggunakan uji *Auxiliary Regression*).

Region I, Distrik Merauke:

Heteroskedastisitas, untuk mendeteksi adanya masalah heteroskedastisitas digunakan uji *White*, hipotesis yang dikembangkan dalam uji White, adalah:

$$\begin{aligned} H_0 &= \text{tidak ada gejala heteroskedastisitas} \\ H_a &= \text{ada gejala heteroskedastisitas} \end{aligned}$$

Tabel 6. Hasil Uji *White*

<i>White Heteroskedasticity Test:</i>			
<i>F-statistic</i>	0,752793	<i>Probability</i>	0,183125
<i>Obs*R-squared</i>	28,04699	<i>Probability</i>	0,240881

Sumber: data diolah

Dari tabel diatas terlihat nilai probabilitas χ^2 hitung sebesar 24,08 persen > 5 persen, maka kesimpulannya H_0 diterima. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tidak terdapat gejala heteroskedastisitas dalam model tersebut.

Otokorelasi, untuk mendeteksi adanya masalah otokorelasi digunakan uji *Lagrange Multiplier* yang dikembangkan oleh Breusch-Godfrey. Hasil uji LM dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 7. Hasil Uji *Lagrange Multiplier*

<i>Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:</i>			
<i>F-statistic</i>	0,682247	<i>Probability</i>	0,439013
<i>Obs*R-squared</i>	5,101300	<i>Probability</i>	0,380069

Sumber: data diolah

Berdasarkan hasil pengolahan data di atas, maka diperoleh nilai probabilitas χ^2 (*Chi-Squares*) sebesar 0,380069 atau 38 persen lebih besar dari alpha sama dengan 5 persen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima yang berarti bahwa tidak terjadi otokorelasi dalam model tersebut.

Multikolinieritas, untuk mendeteksi adanya masalah multikolinieritas maka digunakan uji *Auxiliary Regression*, dengan hasil uji dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 8. Hasil Uji *Auxiliary Regression*

Model Regresi	R Square
Model Utama	
LN_Y = f (LN_X1, LN_X2, LN_X3, LN_X4)	0,8715
Model Parsial	
LN_X1 = f (LN_X2, LN_X3, LN_X4)	0,2983
LN_X2 = f (LN_X1, LN_X3, LN_X4)	0,7164
LN_X3 = f (LN_X1, LN_X2, LN_X4)	0,3155
LN_X4 = f (LN_X1, LN_X2, LN_X3)	0,7274

Sumber: data diolah

Asumsi yang digunakan adalah jika nilai R^2 model utama lebih besar dari R^2 model parsial maka dalam model tersebut tidak ditemukan adanya multikolinieritas. Hasil pada tabel 8 menunjukkan bahwa keseluruhan R^2 model regresi parsial lebih kecil dari R^2 model regresi utama, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas dalam model tersebut.

Region II, Distrik Muting:

Heteroskedastisitas, untuk mendeteksi adanya masalah heteroskedastisitas digunakan uji *White*, hipotesis yang dikembangkan dalam uji White, adalah:

H_0 = tidak ada gejala heteroskedastisitas

H_a = ada gejala heteroskedastisitas

Tabel 9. Hasil Uji *White*

<i>White Heteroskedasticity Test:</i>			
<i>F-statistic</i>	0,214308	<i>Probability</i>	0,083127
<i>Obs*R-squared</i>	8,138766	<i>Probability</i>	0,100390

Sumber: data diolah

Dari tabel diatas terlihat nilai probabilitas χ^2 hitung sebesar 10,03 persen > 5 persen, maka kesimpulannya H_0 diterima. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tidak terdapat gejala heteroskedastisitas dalam model tersebut.

Otokorelasi, untuk mendeteksi adanya masalah otokorelasi digunakan uji *Lagrange Multiplier* yang dikembangkan oleh Breusch-Godfrey. Hasil uji LM dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 10. Hasil Uji *Lagrange Multiplier*

<i>Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:</i>			
<i>F-statistic</i>	0,147700	<i>Probability</i>	0,094431
<i>Obs*R-squared</i>	1,008971	<i>Probability</i>	0,070605

Sumber: data diolah

Berdasarkan hasil pengolahan data di atas, maka diperoleh nilai probabilitas χ^2 (*Chi-Squares*) sebesar 0,070605 atau 7,06 persen lebih besar dari alpha sama dengan 5 persen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima yang berarti bahwa tidak terjadi otokorelasi dalam model tersebut.

Multikolinieritas, untuk mendeteksi adanya masalah multikolinieritas maka digunakan uji *Auxiliary Regression*, dengan hasil uji dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 11. Hasil Uji *Auxiliary Regression*

Model Regresi	<i>R Square</i>
Model Utama	
$LN_Y = f(LN_X_1, LN_X_2, LN_X_3, LN_X_4)$	0,8003
Model Parsial	
$LN_X_1 = f(LN_X_2, LN_X_3, LN_X_4)$	0,0981
$LN_X_2 = f(LN_X_1, LN_X_3, LN_X_4)$	0,5762
$LN_X_3 = f(LN_X_1, LN_X_2, LN_X_4)$	0,0855
$LN_X_4 = f(LN_X_1, LN_X_2, LN_X_3)$	0,5413

Sumber: data diolah

Asumsi yang digunakan adalah jika nilai R^2 model utama lebih besar dari R^2 model parsial maka dalam model tersebut tidak ditemukan adanya multikolinieritas. Hasil pada tabel 11 menunjukkan bahwa keseluruhan R^2 model regresi parsial lebih kecil dari R^2 model regresi utama, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas dalam model tersebut.

Region III, Distrik Kimaam:

Heteroskedastisitas, untuk mendeteksi adanya masalah heteroskedastisitas digunakan uji *White*, hipotesis yang dikembangkan dalam uji White, adalah:

H_0 = tidak ada gejala heteroskedastisitas

H_a = ada gejala heteroskedastisitas

Tabel 12. Hasil Uji *White*

<i>White Heteroskedasticity Test:</i>			
<i>F-statistic</i>	0,842103	<i>Probability</i>	0,721250
<i>Obs*R-squared</i>	32,45450	<i>Probability</i>	0,754099

Sumber: data diolah

Dari tabel di atas terlihat nilai probabilitas χ^2 hitung sebesar 75,40 persen $>$ 5 persen, maka kesimpulannya H_0 diterima. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tidak terdapat gejala heteroskedastisitas dalam model tersebut.

Otokorelasi, untuk mendeteksi adanya masalah otokorelasi digunakan uji *Lagrange Multiplier* yang dikembangkan oleh Breusch-Godfrey. Hasil uji LM dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 13. Hasil Uji *Lagrange Multiplier*

<i>Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:</i>			
<i>F-statistic</i>	0,340127	<i>Probability</i>	0,563301
<i>Obs*R-squared</i>	26,55742	<i>Probability</i>	0,592437

Sumber: data diolah

Berdasarkan hasil pengolahan data di atas, maka diperoleh nilai probabilitas χ^2 (*Chi-Squares*) sebesar 0,592437 atau 59,24 persen lebih besar dari alpha sama dengan 5 persen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima yang berarti bahwa tidak terjadi otokorelasi dalam model tersebut.

Multikolinieritas, untuk mendeteksi adanya masalah multikolinieritas maka digunakan uji *Auxiliary Regression*, dengan hasil uji dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 14. Hasil Uji *Auxiliary Regression*

Model Regresi	R Square
Model Utama	
$LN_Y = f(LN_X_1, LN_X_2, LN_X_3, LN_X_4)$	0,9037
Model Parsial	
$LN_X_1 = f(LN_X_2, LN_X_3, LN_X_4)$	0,9106
$LN_X_2 = f(LN_X_1, LN_X_3, LN_X_4)$	0,7544
$LN_X_3 = f(LN_X_1, LN_X_2, LN_X_4)$	0,8922
$LN_X_4 = f(LN_X_1, LN_X_2, LN_X_3)$	0,7623

Sumber: data diolah

Asumsi yang digunakan adalah jika nilai R^2 model utama lebih besar dari R^2 model parsial maka dalam model tersebut tidak ditemukan adanya multikolinieritas. Hasil pada tabel 14 menunjukkan bahwa terdapat satu model parsial yang mengalami multikolinieritas karena R^2 model parsial yang dihasilkan lebih besar dari R^2 model utama dan hal ini dapat diacuhkan saja karena model yang kita miliki masih menghasilkan estimator yang BLUE (*Best Linier Unbiased Estimator*). Sedangkan R^2 model regresi parsial yang lain lebih kecil dari R^2 model regresi utama, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas dalam model tersebut.

4.) Analisis Ekonomi

Hasil analisis yang diperoleh menunjukkan bahwa variabel ekonomi yang dimasukkan dalam model memiliki perilaku dengan koefisien arah yang berbeda dan tingkat signifikansi yang berbeda-beda pada region yang berbeda.

Dari pengujian terhadap tanda pada model regresi pembangunan rumah, terbukti bahwa semua variabel yang dimasukkan dalam mode ini sesuai dengan hasil regresinya. Tanda positif pada variabel tingkat inflasi (X_1) berarti bahwa semakin jauh distrik dari pusat kota maka tingkat inflasi akan semakin tinggi, hal ini terlihat pada Kabupaten Merauke yang terbagi atas tiga region yang diwakili oleh Distrik Merauke, Distrik Muting dan Distrik Kimaam. Pada Distrik Merauke tingkat inflasi tidak signifikan karena merupakan pusat perekonomian dan pusat pemerintahan sehingga umumnya kegiatan terkonsentrasi pada wilayah ini akan tetapi pada Distrik Muting dan Distrik Kimaam tingkat inflasi semakin meningkat dengan tingkat signifikansi yang tajam, semakin jauh suatu distrik dari distrik yang merupakan pusat pertumbuhan maka tingkat inflasi semakin tinggi.

Variabel jumlah penduduk (X_2) memiliki koefisien arah positif yang menunjukkan bahwa semakin bertambahnya jumlah penduduk maka akan berdampak pada pembangunan rumah, dalam penelitian ini terlihat bahwa jumlah penduduk umumnya terkonsentrasi di Distrik Merauke sehingga pembangunan rumah mengalami peningkatan yang sangat tajam di Distrik Merauke ataupun distrik lainnya pada Region I. Pada Region II (Distrik Muting) dan III (Distrik Kimaam) jumlah penduduk juga berpengaruh signifikan terhadap pembangunan rumah artinya ketika semakin jauh dari pusat perekonomian dan pusat pemerintahan maka jumlah penduduk yang bermukim juga semakin berkurang sehingga pembangunan perumahan juga mengalami penurunan dalam prosentase. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Saputra (2008) yang menghasilkan bahwa jumlah penduduk berkorelasi positif terhadap pembangunan rumah.

Variabel panjang jalan dalam kondisi baik (X_3) memiliki arah koefisien yang positif untuk Region I (Distrik Merauke) dan Region II (Distrik Muting) namun tidak signifikan dalam mempengaruhi pembangunan rumah sementara untuk Distrik Kimaam panjang jalan dalam kondisi baik memiliki koefisien arah yang juga positif dan berpengaruh signifikan terhadap pembangunan rumah. Untuk Region I dan II panjang jalan dalam kondisi baik tidak signifikan hal ini dikarenakan jarak pada distrik-distrik tidak terlalu jauh ke pusat kota sehingga kondisi jalan dalam kondisi baik tidak signifikan mempengaruhi, akan tetapi hal ini sedikit berbeda dengan yang terjadi pada Distrik Kimaam dimana koefisien arah signifikan yang berarti bahwa panjang jalan dalam kondisi baik berpengaruh dalam pembangunan rumah di Region III semakin tinggi kondisi jalan dalam kondisi baik maka akan semakin tinggi pembangunan rumah.

Variabel jarak ke pusat kota (X_4) memiliki koefisien arah negatif untuk ketiga region dan hanya Region III (Distrik Kimaam) yang signifikan terhadap pembangunan rumah. Artinya semakin jauh jarak ke pusat kota maka akan semakin rendah pembangunan rumah. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nelson (1992) tentang pengaruh kekurangan fasilitas umum terhadap nilai tanah di Kota Washington County menggunakan variabel harga tanah merupakan fungsi dari masa penjualan, prosentase kemungkinan banjir, kemiringan, luas, kualitas tanah, jarak ke pusat kota, jarak ke pinggir kota dan jarak ke batas kota. Hasilnya adalah sesuai dengan teori, yaitu harga tanah akan turun apabila jarak ke pusat kota semakin jauh. Han et., all (2000) menganalisis tentang nilai tanah dan terbukti bahwa jarak ke pusat kota paling dominan berpengaruh terhadap nilai tanah. Oetomo (2006) menganalisis tentang faktor ruangan yang berpengaruh terhadap nilai tanah perkotaan, terbukti bahwa variabel jarak ke pusat kota berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah perkotaan.

V. PENUTUP

a.) Kesimpulan

Berdasarkan hasil estimasi dengan menggunakan regresi *Ordinary Least Square* (OLS) dengan membagi kabupaten Merauke menjadi tiga region (Region I, Distrik Merauke; Region II, Distrik Muting dan; Region III, Distrik Kimaam) dapat disimpulkan bahwa pada Region I (Distrik Merauke) hanya variabel jumlah penduduk yang positif dan signifikan mempengaruhi pembangunan rumah, kemampuan variasi model dalam menjelaskan sebesar 87 persen. Region II (Distrik Muting) terdapat dua variabel yakni variabel tingkat inflasi dan jumlah penduduk dengan koefisien arah yang positif dan signifikan mempengaruhi pembangunan rumah, kemampuan variasi model dalam menjelaskan sebesar 80 persen. Region III (Distrik Kimaam), pada distrik ini keseluruhan variabel ekonomi yang dimasukkan dalam model semuanya berpengaruh signifikan terhadap pembangunan rumah, variabel tingkat inflasi; variabel jumlah penduduk; variabel panjang jalan dalam kondisi baik memiliki arah koefisien yang positif artinya memiliki perkembangan yang searah, sementara variabel jarak ke pusat kota berpengaruh dengan koefisien arah yang negatif artinya jarak ke pusat kota berbanding terbalik dengan pembangunan rumah.

b.) Saran

Pemerintah Provinsi Papua Barat sebaiknya menciptakan pusat-pusat pertumbuhan baru agar tidak terjadi pemusatan kegiatan perekonomian dan kegiatan pemerintahan yang berdampak pada tingginya tingkat inflasi pada distrik-distrik yang berada jauh dari pusat pertumbuhan. Penyebaran pusat-pusat pertumbuhan akan merangsang mobilisasi penduduk yang lebih merata sehingga akan berdampak pada perkembangan kegiatan perekonomian yang lebih terjangkau oleh distrik-distrik yang jauh. Dengan adanya pusat pertumbuhan yang baru maka diharapkan dapat memperpendek jarak ke pusat kota (pusat pertumbuhan baru) sehingga perbaikan dalam tingkat inflasi dan jalan yang kondisi semakin membaik dapat lebih optimal dan lebih berkualitas. Pemerintah Kabupaten Merauke diharapkan unkt memperbaiki sarana dan prasarana serta infratraktur penunjang pertumbuhan ekonomi agar dapat meningkatkan kegiatan ekonomi masyarakat sehingga tujuan dan sasaran terkait pertumbuhan ekonomi tercapai.

REFERENSI

- AIREA, 2001. *The Appraisal of Real Estate 12th edition*, Chicago USA.
Appraisal Institute, 1993. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. Illinois: Appraisal Institute.
Anonim, UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
Arief Sritua, 1993, Metodologi Penelitian Ekonomi, UI-Press, Jakarta.
Arsyad Lincoln, 2004, Ekonomi Pembangunan, Edisi ke-4, cetakan ke-2, STIE-YKPN, Yogyakarta.
Awang Firdaos. 1997. “ *Permintaan dan Penawaran Perumahan*” Valuestate, Vol. 007, Jakarta.

- Awang Firdaos, 2005, " Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar terhadap Nilai Jual Properti Perumahan di Kecamatan Depok Sleman Yogyakarta," *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 001, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik, *Kabupaten Merauke Dalam Angka* Tahun 1995-2012.
- Badan Pusat Statistik, Beberapa Tahun Penerbitan, *Statistik Merauke Dalam Angka*, Badan Pusat Statistik, Kabupaten Merauke.
- Bank Indonesia, 2012..*Survey Harga Property Residensial*, Kabupaten Merauke.
- Boediono., 1999. *Teori Pertumbuhan Ekonomi, Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi*, Edisi 1, BPFE, Yogyakarta.
- Edih Mulyadi, 2005, "Pengaruh Pertumbuhan Tenaga Kerja Sektor Industri Terhadap Permintaan Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana di Kabupaten Bekasi," Direktorat PBB dan BPHTB, Jakarta.
- Gujarati, Damodar N., 2003. *Basic Econometrics*, Third Edition, Mc.Graw – Hill International Edition.
- Insukindro, 1993, *Penyusunan Model Ekonomi*, Pusat Antar Universitas Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin, 2007, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah.
- Mulyo Hendarto, 2006. *Materi Perkuliahan Ekonomi Perkotaan*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Richardson, Harry W, 1984, *Urban Economics*, The Dryden Press, Hinsdale.p. 25.
- Sadono Sukirno, 2003. *Pengantar Teori Mikroekonomi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 634-384 Tahun 1992, No. 739/KPTA/1992 tentang *Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang*.
- Van Den Berg, Hendrik. 2005. *Economic Growth and Development*. Singapore : Mc Graw Hill.
- Widarjono Agus, 2007, *Ekonometrika: Teori dan Aplikasi Untuk Ekonomi dan Bisnis*, Edisi kedua, Penerbit Ekonisia, FE UII, Yogyakarta
- Wiralaga, Harya Kuncara, 2005, "Pengaruh Transfer Antar Pemerintah terhadap Kinerja Fiskal Pemerintah Daerah, Pertumbuhan dan Dispartitas Pendapatan Regional Kota dan Kabupaten di Indonesia, 1988-2003", *Disertasi*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Wolcott, Richard C, 1987, *The Appraisal of Real Estate* American Institute of Real Estate Appraiser. North Michigan, Chicago Illinois. p. 22-63.
- www.perumahanbsb.com