

TEKNIK ANALISA KUANTITATIF (RP 141312)

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PERUMAHAN DI KOTA SURABAYA



OLEH:
3613100007 MEGA WIDIYAHWATI
3613100013 MUHAMMAD ERMANDO N S
3613100042 MUHAMMAD BRIAN ADAM

DOSEN:
KETUT DEWI MARTHA ERLI H, ST., MT.
UMMI F K, ST., M.SC.

JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
2015



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr. wb.

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nyalah, kami dapat menyelesaikan Tugas Mata Kuliah Teknik Analisa Kuantitatif (RP-141312) yaitu **Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Kota Surabaya** dengan tepat pada waktunya.

Tidak lupa kami menyampaikan terima kasih kepada Ibu Ketut Dewi Martha Eri H., ST., MT. dan Ibu Ummi F. K., ST. M.Sc. selaku dosen pengajar dan pembimbing untuk mata kuliah Teknik Analisa Kuantitatif, rekan-rekan yang telah memberi masukan yang sangat berguna bagi proses penyusunan tugas ini, serta semua pihak terkait yang telah banyak membantu sehingga tugas ini dapat terselesaikan.

Demi kesempurnaan penyusunan laporan tugas ini, kritik dan saran yang membangun sangat kami harapkan. Semoga laporan tugas ini bermanfaat bagi pembaca sekalian. Terima kasih atas perhatiannya.

Wassalamualaikum wr. wb.

Surabaya, 29 Mei 2015

Penyusun



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR GAMBAR	iii
DAFTAR TABEL	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	2
1.3 Metode Penelitian	2
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	2
1.5 Sistematika Pembahasan	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	3
2.1 Teori Permintaan	3
2.2 Hukum Permintaan	4
2.3 Pengertian Rumah.....	5
2.4 Kurva Permintaan Perumahan	7
2.5 Faktor yang Berpengaruh pada Permintaan Rumah	8
2.6 Kebutuhan Rumah untuk 1 KK	9
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	10
3.1 Pendekatan Penelitian	10
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	10
3.3 Metode Analisis Data	11
BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN	15
4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi.....	15
4.2 Keterangan Data.....	15
4.3 Hasil Analisa	18
4.4 Interpretasi Analisa Data	21
4.5 Rekomendasi.....	25
BAB IV PENUTUP	27
5.1 Kesimpulan	27
DAFTAR PUSTAKA	29



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kurva Permintaan Rumah dan Pergeserannya.....	7
Gambar 2. Tahapan analisis data.....	11
Gambar 3. Menentukan jarak terhadap pusat kota (CBD).....	16

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Pengumpulan Data Sekunder	11
Tabel 2. Input Data Penelitian	17

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Adapun kebutuhan primer tersebut secara makro dibagi menjadi sandang, pangan, papan (Widyosiswoyo, 1991). Perumahan merupakan kebutuhan papan atau kebutuhan akan tempat tinggal. Pada awalnya fungsi rumah hanya untuk bertahan diri. Namun lama kelamaan berubah menjadi tempat tinggal keluarga. Kebutuhan perumahan menggambarkan seberapa besar permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal.

Kebutuhan perumahan di Indonesia saat ini diperkirakan semakin tinggi. Direktur Utama Sarana Multigriya Finansial (SMF) Raharjo Adisusanto mengatakan, kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 15 juta unit (www.sindonews.com). Menurutnya, kesenjangan perumahan di negara-negara berkembang merupakan hal biasa. Di Indonesia kebutuhan rumah terus bertambah, setiap tahun sekitar 800 unit rumah. Peningkatan kebutuhan ini disebabkan pertumbuhan penduduk yang meningkat tajam tiap tahunnya. Angka kebutuhan perumahan yang belum terpenuhi (*backlog*) tersebut merupakan angka yang cukup besar, menurut Raharjo. menurut data sebaran backlog perumahan di Indonesia tersebut di seluruh Indonesia. Backlog di Pulau Sumatera mencapai 2.963 ribu unit, Jawa 7.794 ribu unit, Bali dan Kepulauan Nusa Tenggara sebesar 692 ribu unit. Kemudian di pulau Kalimantan 805 ribu unit, Sulawesi 950 ribu unit, Maluku 139 ribu unit, dan Papua mencapai 183 ribu unit. Untuk dapat menuntaskan *backlog* tersebut, dibutuhkan peran seluruh *stakeholder* atau pemangku kepentingan.

Angka permintaan perumahan di Indonesia saat ini muncul karena beberapa faktor yang mempengaruhi. Faktor-faktor tersebut yang akan diteliti dalam penelitian ini. Sehingga, ketika faktor-faktor tersebut telah diidentifikasi, dapat ditarik arahan kebijakan yang tepat untuk mengatasi permasalahan terkait permintaan rumah, salah satunya adalah *backlog* seperti yang telah dijelaskan di atas. Arahan kebijakan tersebut dapat menjadi pertimbangan pula bagi para perencana dalam menyusun perencanaan lingkungan yang lebih baik kedepannya.



1.2 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor mempengaruhi permintaan perumahan di Surabaya dan mengetahui faktor yang paling berpengaruh. Untuk mencapai tujuan-tujuan tersebut adapun sasaran sasaran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Surabaya.
2. Mengidentifikasi dan merumuskan faktor mana yang paling besar pengaruhnya.

1.3 Metode Penelitian

Metode penelitian secara umum dibagi menjadi tahap pengumpulan data dan tahap analisa data. Pengumpulan data menggunakan **survei sekunder** Analisa data kuantitatif menggunakan metode **Analisis Regresi Linier Bergada**.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup pembahasan mengenai aplikasi teori Teknik Analisa Kuantitatif - Analisis Regresi Linier Berganda. Ruang lingkup studi yaitu meliputi seluruh kecamatan di Kota Surabaya.

1.5 Sistematika Pembahasan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Permintaan

Sadono Sukirno (2005) menyatakan bahwa 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 :

$$D_x = f (P_x, Y, P_y, T, u) \dots\dots\dots(2.1)$$

Dimana : D_x = Jumlah barang yang diminta
 P_x = Harga Barang X
 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. Dimana D_x adalah jumlah barang X yang diminta konsumen, Y adalah pendapatan konsumen, P_y adalah harga barang selain X, T adalah selera konsumen dan U adalah Faktor-faktor lainnya. Dalam kenyataannya permintaan akan suatu barang tidak hanya dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri namun juga oleh faktor-faktor lain.

Menurut R.L Miller dan R.E Meiners (2000) permintaan merupakan fungsi dari :

1. Harga Barang Sendiri
 Apabila harga barang sendiri mengalami kenaikan maka permintaan akan barang tersebut turun.
2. Pendapatan
 Kenaikan pendapatan biasanya akan mengakibatkan kenaikan permintaan.
3. Selera dan preferensi
 Keterbatasan teori yang mengkaji tentang perubahan selera mempersulit dalam mengukur selera dan preferensi konsumen, sehingga diasumsikan selera konsumen konstan.

4. Harga barang substitusi
Merujuk kepada barang apapun yang perubahan harganya akan mempengaruhi permintaan.
5. Perubahan dugaan tentang harga di masa depan (ekspektasi harga)
Perkiraan akan terjadi penurunan harga dimasa depan akan meningkatkan permintaan barang tersebut.
6. Penduduk
Kenaikan jumlah penduduk dalam suatu perekonomian (asumsi pendapatan konstan) akan meningkatkan permintaan.

2.2 Hukum Permintaan

Hukum permintaan merupakan suatu hipotesa yang menjelaskan hubungan antara harga barang dengan jumlah barang yang dibeli konsumen. Jumlah barang yang dibeli konsumen berbanding terbalik dengan harga. Makin tinggi harga suatu barang makin sedikit permintaan akan barang tersebut, sebaliknya makin rendah harga suatu barang makin banyak permintaan akan barang tersebut, dimana faktor-faktor lain dianggap tetap seperti pendapatan masyarakat, jumlah penduduk, selera masyarakat, tidak adanya barang substitusi dan ramalan (estimasi) harga di masa yang akan datang.

Penyebab utama berlakunya hukum permintaan ini karena terbatasnya pendapatan konsumen. Hubungan terbalik antara harga dan jumlah permintaan dapat dijelaskan sebagai berikut: *Pertama*, kenaikan harga menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap barang yang mengalami kenaikan harga. Sebaliknya, apabila harga turun maka orang mengurangi pembelian terhadap barang lain yang sama jenisnya dan menambah pembelian terhadap barang yang mengalami penurunan harga.

Kedua, kenaikan harga menyebabkan pendapatan riil para pembeli berkurang. Pendapatan yang merosot tersebut memaksa para pembeli untuk mengurangi pembeliannya terhadap berbagai jenis barang, dan terutama barang yang mengalami kenaikan harga.

Permintaan akan suatu barang di pasar akan terjadi apabila konsumen mempunyai keinginan (*willing*) dan kemampuan (*ability*) untuk membeli, pada tahap kosumen hanya memiliki keinginan atau kemampuan saja maka permintaan barang belum terjadi, kedua syarat *willing* dan *ability* harus ada untuk terjadinya permintaan (Sukirno, 2005).



Namun demikian terdapat beberapa pengecualian sehingga hukum permintaan ini tidak berlaku, yaitu:

1. Kasus barang giffen

Barang giffen adalah barang inferior, tetapi tidak semua barang inferior adalah barang giffen. Dalam kasus ini ditemukan bahwa semakin tinggi tingkat harga menyebabkan permintaan terhadap barang ini menunjukkan harga yang semakin meningkat. Oleh karena itu barang giffen dikatakan sebagai barang yang mempunyai slope kurva permintaan positif.

2. Kasus pengaruh harapan dinamis

Dalam hal ini, perubahan jumlah yang diminta dipengaruhi oleh perubahan harga yang terkait dengan harapan konsumen. Artinya, kenaikan harga suatu barang hari ini akan diikuti kenaikan permintaan terhadap barang tersebut, karena terselip adanya harapan bahwa barang tersebut akan terus mengalami kenaikan, contoh: valas.

3. Kasus barang prestise

Pada kasus ini memasukkan kepuasan konsumen dalam pembelian suatu barang. Semakin tinggi harga suatu barang semakin tinggi kepuasan konsumen sehingga meningkatkan unsur prestise, akibatnya semakin tinggi pula kesediaan konsumen untuk membayar harga barang tersebut, contoh: permata.

2.3 Pengertian Rumah

Menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.



Yusminar (2002) menyatakan bahwa dalam pembangunan dan penyediaan perumahan, pertimbangan terhadap jenis rumah merupakan bagian yang harus dipertimbangkan oleh para pelaku pembangunan perumahan. Berbagai jenis rumah dibangun sebagai penyesuaian terhadap preferensi konsumen yang membutuhkannya. Berdasarkan karakteristiknya, jenis rumah dapat dikelompokkan menjadi :

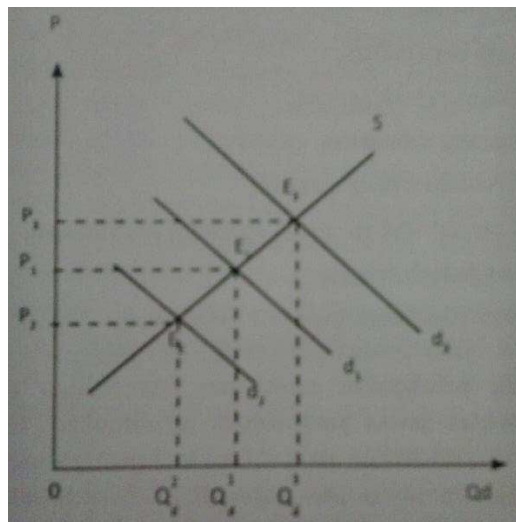
1. Jenis rumah berdasarkan jenis bahan bangunannya terdiri dari :
 - a. Rumah bukan permanen, yaitu rumah yang terbangun dari bahan bangunan bukan permanen, yang memiliki ciri mudah dibongkar dan dipindahkan, seperti kayu dan bambu.
 - b. Rumah semi permanen, yaitu rumah yang memiliki bahan bangunan campuran antara bahan bangunan yang bukan permanen dan permanen (tidak mudah dibongkar dan dipindahkan), misalnya terdiri dari sebagian dinding batu bata dan dinding bambu atau kayu.
 - c. Rumah permanen, yaitu rumah yang memiliki bahan bangunan yang bersifat tidak mudah dibongkar atau dipindahkan, misalnya dinding batu bata dan beton.
2. Jenis rumah berdasarkan bentuknya terdiri dari :
 - a. Rumah tunggal, yaitu rumah yang berupa bangunan berdiri sendiri, tidak memiliki hubungan fisik secara langsung dan terpisah dari bangunan rumah yang ada disekitarnya.
 - b. Rumah deret, yaitu rumah yang berupa bangunan berderet yang memiliki bagian bangunan yang sekaligus menjadi bagian bangunan rumah lainnya.
 - c. Rumah maisonet, yaitu rumah deret yang terdiri dari dua lantai.
 - d. Rumah susun (apartemen), yaitu rumah yang berupa bangunan tunggal yang memiliki beberapa unit rumah, yang terdiri dari beberapa lantai.
3. Jenis rumah berdasarkan status kepemilikannya terdiri dari :
 - a. Rumah milik sendiri, yaitu rumah yang dihuni oleh pemiliknya.
 - b. Rumah kontrak atau sewa, yaitu rumah yang penghuninya mengontrak atau menyewa rumah tersebut dari pemiliknya.
 - c. Rumah dinas, yaitu rumah yang dimiliki oleh suatu lembaga tertentu yang dihuni oleh staf lembaga tersebut.

2.4 Kurva Permintaan Perumahan

Pada persamaan permintaan perumahan, variable harga rumah, pendapatan masyarakat, dan harga barang substitusi merupakan unsur yang sangat menentukan. Unsur produk perumahan yang tersedia di pasaran juga ikut menentukan permintaan terhadap jasa perumahan, serta unsur tingkat pengembalian modal dalam kegiatan investasi perumahan dan kekayaan rumah tangga juga ikut menentukan.

Diasumsikan bahwa variable-variabel selain harga produk adalah tetap, maka akan dapat digambarkan kurva permintaan terhadap produk perumahan. Kurva ini pada dasarnya mempunyai bentuk dan sifat sama dengan permintaan terhadap barang dan jasa pada umumnya, mempunyai sudut (*slope*) negative, yang didasarkan pada hukum permintaan (*law of demand*).

Akan tetapi bila asumsi berubah, misalnya terjadi peningkatan pendapatan masyarakat secara signifikan, maka akan menyebabkan pergeseran fungsi permintaan ke kanan (dari d_1 ke d_2). Akibatnya, baik harga dan jumlah rumah yang diminta akan naik. Bila terjadi kenaikan inflasi cukup tinggi sehingga daya beli masyarakat menurun, maka kurva permintaan akan bergeser ke kiri (dari d_1 ke d_3), harga dan jumlah produk perumahan yang diminta akan turun. Untuk lebih jelasnya mengenai kurva permintaan perumahan dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 1. Kurva Permintaan Rumah dan Pergeserannya

Sumber: Syafrizal, 2012

Ket : P_x = Harga barang yang diminta

Q_x = Jumlah barang yang diminta



2.5 Faktor yang Berpengaruh pada Permintaan Rumah

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

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

1. Lokasi (jarak terhadap CBD)

Keberadaan lokasi rumah, apakah dipusat di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak rumah/ semakin dekat dengan pusat kota berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efesiensi 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. Sehingga dalam suatu keluarga apabila jumlah anggota keluarga bertambah maka kebutuhan akan rumah ikut meningkat. Hal ini logis mengingat bahwa manusia ingin memenuhi kebutuhan pokok keluarganya.

3. 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 minta investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

Selain faktor faktor yang disebutkan oleh Awang Firdaos, faktor lain yang juga dapat mempengaruhi permintaan perumahan adalah sebagai berikut:

1. Jumlah Penduduk

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi, selain kebutuhan akan pangan dan sandang. Seiring dengan perkembangan jaman, berkembang pula jumlah manusia, yang berimplikasi



pada semakin berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal. (Green, 1996).

2. Migrasi Masuk

Migrasi adalah perpindahan penduduk dari suatu tempat ketempat lain baik melewati batas politis negara maupun batas administratif atau batas dalam bagian suatu negara dengan tujuan menetap. Migrasi merupakan salah satu dari komponen demografi yang juga mempengaruhi dinamika penduduk disamping fertilitas dan mortalitas. Tingginya angka migrasi masuk di Kota Surabaya disebabkan oleh kuatnya daya tarik kota Surabaya diantaranya oleh perkembangan dan pertumbuhan yang pesat di bidang ekonomi khususnya dibidang perdagangan dan industri, beragamnya jenis lapangan pekerjaan, dan meningkatnya pendapatan perkapita penduduk Kota Surabaya. Keadaan inilah yang menyebabkan perpindahan penduduk yang sangat besar bahkan ada yang melakukan migrasi seumur hidup. Peningkatan jumlah penduduk ini akhirnya akan menimbulkan berbagai masalah, Diantara permasalahan yang ditimbulkan akibat bertambahnya penduduk adalah peningkatan permintaan atas rumah. Hal ini diperkuat dengan jurnal penelitian yang ditulis oleh Wahyu Hamidi dan Muhammad hasbi dengan judul *“Analisis Pengaruh migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana di kota Pekanbaru.”* Di dalam jurnal tersebut disebutkan bahwa tingkat migrasi masuk berpengaruh positif terhadap permintaan rumah sederhana.

2.6 Kebutuhan Rumah untuk 1 KK

Rumah sebagai tempat tinggal mutlak dimiliki oleh suatu rumah tangga. Idealnya, 1 KK menempati 1 rumah. Asumsi ini digunakan oleh Dandi Wirustyastuko dan Joko Nugroho dalam penelitiannya yang berjudul *“Analisis Wilayah Tergenang dan Perilaku Banjir pada Simulasi Kegagalan Bendungan Ciawi”*. Selain itu, asumsi yang sama juga digunakan dalam Dokumen RTRW Kabupaten Sijunjung 2011-2031. Dalam dokumen rencana tersebut disebutkan bahwa *“Jumlah penduduknya 41.030 Jiwa atau 10.354 Kepala Keluarga (asumsi 1 KK = 4 Jiwa), sehingga dalam kondisi ideal 1 KK menempati 1 rumah berarti kebutuhan rumah 10.354 Unit”*.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini didasari adanya perkembangan Kota Surabaya yang cukup pesat. Salah satu buktinya dapat dilihat dari semakin sulitnya memilih tempat tinggal yang ideal untuk diakses sebagai kebutuhan dasar. Pada penelitian kali ini, peneliti melihat rumah sebagai kebutuhan dasar yang harus dipenuhi. Peneliti menganggap bahwa semua orang membutuhkan rumah dengan tipe apapun, untuk memenuhi kebutuhan akan papan.

Adapun variabel – variabel yang dianggap mempengaruhi atau penentu dalam permintaan tempat tinggal adalah sebagai berikut :

1. Lokasi (Jarak terhadap pusat kota /CBD)
2. Pertambahan penduduk
3. Fasilitas dan sarana umum
4. Jumlah Penduduk
5. Migrasi Masuk

3.2 Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kota Surabaya pada tahun 2012. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah survei sekunder atau survei literatur.

Survei sekunder merupakan metode pengumpulan data dari instansi pemerintah maupun instansi terkait seperti contohnya Dispenduk dan Capil Kota Surabaya, Dinas Pendidikan Kota Surabaya dan Badan Pusat Statistik (BPS). Hasil yang diharapkan dari data sekunder ini adalah berupa uraian, data angka, atau peta mengenai keadaan wilayah studi. Selain itu survei sekunder juga didapat dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.

Adapun data yang digunakan oleh peneliti terdiri dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

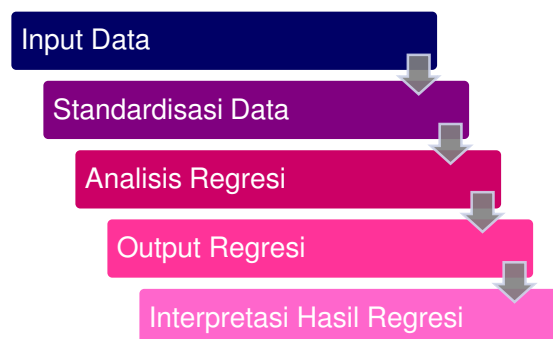
Tabel 1. Pengumpulan Data Sekunder

No	Data yang dibutuhkan	Tahun	Sumber
1	Jumlah rumah tangga menurut kecamatan, Kota Surabaya	2012	Dispenduk dan Capil Kota Surabaya
2	Jumlah penduduk menurut kecamatan, Kota Surabaya	2012	Dispenduk dan Capil Kota Surabaya
3	Pertambahan penduduk menurut kecamatan, Kota Surabaya	2012	Dispenduk dan Capil Kota Surabaya
4	Fasilitas pendidikan Menurut Kecamatan, Kota Surabaya	2012	Dinas Pendidikan Kota Surabaya
6	Jumlah penduduk datang Kota Surabaya	2012	Dispenduk dan Capil Kota Surabaya
7	Jarak terhadap pusat kota	2015	Analisis Arcgis

Sumber: Analisa penulis, 2015

3.3 Metode Analisis Data

Setelah mendapatkan data yang diinginkan kemudian dilanjutkan dengan proses analisis. Analisis data merupakan tahap lanjutan setelah pengumpulan dan pengolahan data. Analisis pada studi ini adalah mengetahui pengaruh jumlah penduduk, lokasi, pertambahan penduduk, migrasi masuk, dan ketersediaan fasilitas kaitannya dengan jumlah permintaan perumahan di Kota Surabaya. Analisa dilakukan dengan bantuan program computer SPSS versi 21 untuk memudahkan proses analisa. Adapun metode yang digunakan adalah metode Regresi Linier Berganda.



Gambar 2. Tahapan analisis data

Sumber: Penulis, 2015



3.3.1 Input Data

Pada tahap ini, peneliti menginput data jumlah penduduk, jumlah fasilitas, jumlah migrasi masuk, jarak terhadap pusat kota dan tingkat pertumbuhan penduduk ke dalam IBM SPSS versi 21.

3.3.2 Standardisasi Data

Tahap ini adalah tahap untuk menstandarkan data. Mengingat bahwa data yang diperoleh beragam, maka tujuan dari standarisasi data adalah untuk menyetarakan semua jenis data. Caranya adalah dengan klik analyze → descriptive statistic → descriptive → masukkan variable → save standardized.

3.3.3 Analisis Regresi

Analisis regresi dapat dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut:

❖ Uji Normalitas Data

Uji normalitas yaitu dengan melihat penyebaran data pada sumber diagonal pada grafik Normal P-P Plot of regression standardized residual atau dengan uji One Sample Kolmogorov Smirnov. Jika nilai signifikansi (Asymp.Sig 2-tailed) lebih dari 0.05 maka residual berdistribusi normal.

❖ Uji Asumsi Klasik

▪ Multikolinieritas

Multikolinearitas menunjukkan adanya hubungan linear diantara variabel-variabel independen (jumlah penduduk, pertumbuhan penduduk, jarak terhadap pusat kota, migrasi masuk, dan fasilitas). Dalam mencari nilai multikolinearitas ditunjukkan oleh VIF (*varians inflation factor*):

$VIF > 5 - 10$ mengindikasikan bahwa multikolinearitas pasti terjadi antar variabel bebas

▪ Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas adalah adanya ketidaksamaan varian dari residual untuk semua pengamatan pada model regresi. Kriteria pengujian adalah sebagai berikut:

1. Menentukan H_0 dan H_a

H_0 : tidak ada gejala heteroskedastisitas

H_a : ada gejala heteroskedastisitas



2. H_0 diterima bila $-t_{\text{tabel}} < t_{\text{hitung}} < t_{\text{tabel}}$ berarti tidak terdapat heteroskedastisitas dan H_0 ditolak bila $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ atau $-t_{\text{hitung}} < -t_{\text{tabel}}$ yang berarti terdapat heteroskedastisitas.

3. Atau apabila nilai signifikansi (Sig.) $> 0,05$ maka tidak terjadi gejala Heteroskedastisitas.

- Autokorelasi

Autokorelasi terjadi bila nilai gangguan dalam periode tertentu berhubungan dengan nilai gangguan sebelumnya. nilai Durbin Watson hitung yang mendekati 2 dianggap menunjukkan bahwa model terbebas dari autokorelasi (Gujarati, 2003: 469).

❖ **Uji Statistik**

- Koefisien Determinasi (R^2)

Untuk mengukur kebaikan suatu model (*goodness of fit*) digunakan koefisien determinasi (R-SQUARE). Caranya adalah dengan melihat model summary. Model Summary menjelaskan mengenai tingkat prosentase pengaruh variabel independen (jumlah penduduk, pertumbuhan penduduk, jarak terhadap pusat kota, migrasi masuk, dan fasilitas) terhadap variabel dependen (nilai adjusted R square), yang memiliki range nilai 0-1. Semakin tinggi nilai adjusted R square, maka semakin tinggi pengaruh independen terhadap variabel dependen (permintaan rumah).

- Uji Signifikansi Simultan (Uji F)

Dari uji ANOVA atau F test dapat diketahui tingkat signifikansi model yang dihasilkan. Untuk membaca hasil F test didasarkan pada nilai hipotesa:

- Jika sig. $> 0,05$ maka variabel independen tidak mempengaruhi variabel dependen
- Jika sig. $< 0,05$ maka variabel independen mempengaruhi variabel dependen



- Uji Hipotesis secara parsial (uji t)
Uji t untuk menguji signifikansi konstanta dan variabel dependent berdasarkan probabilitas :
 1. Jika probabilitas $> 0,05$ maka tidak ada hubungan antara variabel dependen (permintaan rumah) dan variabel independen (jumlah penduduk, pertumbuhan penduduk, jarak terhadap pusat kota, migrasi masuk, dan fasilitas).
 2. Jika probabilitas $< 0,05$ maka ada hubungan antara variable dependen dan variable independen.

3.3.4 Output Regresi

Output regresi akan berupa persamaan dan tabel hasil uji. Output dalam penelitian ini dapat dilihat pada lampiran.

3.3.5 Interpretasi Hasil Regresi

Interpretasi hasil regresi merupakan suatu analisa dari hasil analisis regresi linier berganda. Penjelasan mengenai analisa dapat dilihat pada bab selanjutnya.

BAB IV

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi

Kota Surabaya terletak di antara $112^{\circ} 36'$ - $112^{\circ} 54'$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 21'$ Lintang Selatan. Wilayah Surabaya berbatasan langsung dengan Selat Madura di sebelah utara dan disebelah timur, sedangkan di sebelah selatan berbatasan dengan kabupaten Sidoarjo dan berbatasan dengan Kabupaten Gresik di sebelah barat.

Kota Surabaya memiliki 31 Kecamatan dengan pengelompokan 5 wilayah pembantu walikota yaitu Surabaya Utara, Surabaya Timur, Surabaya Selatan, Surabaya barat, dan Surabaya Pusat. Total luas wilayah Surabaya adalah 326,36 km dengan kecamatan terluas adalah Kecamatan benowo, dengan luas 23,73 km² yang terletak di Surabaya Barat. Sedangkan kecamatan dengan luas terkecil adalah Kecamatan Simokerto yaitu sebesar 2,59 km² terletak di Surabaya Pusat.

4.2 Keterangan Data

4.2.1 Permintaan Perumahan

Data permintaan perumahan direpresentasikan oleh data jumlah rumah tangga menurut kecamatan, Kota Surabaya. Penelitian ini mengabaikan kondisi eksisting perumahan yang telah ada di Kota Surabaya. Diasumsikan bahwa setiap rumah tangga (KK) membutuhkan 1 rumah. Sehingga, angka permintaan perumahan diwakili oleh jumlah rumah tangga yang ada di setiap kecamatan. Adapun data yang digunakan adalah data tahun 2012.

4.2.2 Pertumbuhan Penduduk

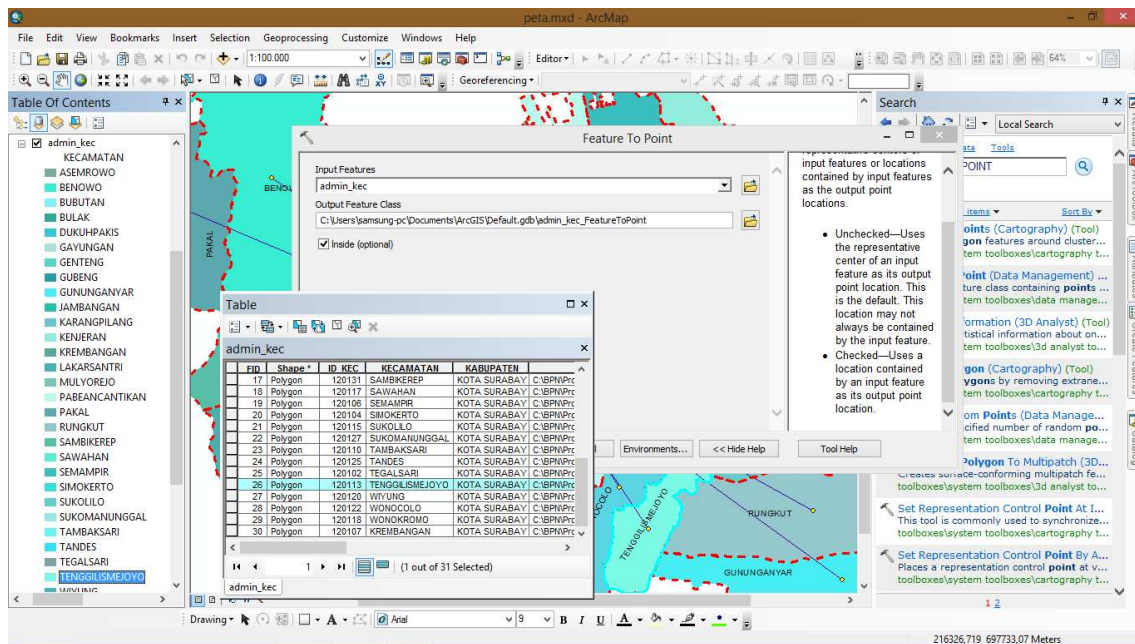
Data pertumbuhan penduduk tiap kecamatan, Kota Surabaya merupakan data tahun 2012 yang berupa presentase. Sehingga, data tersebut perlu dikalikan dengan jumlah penduduk tahun 2012. Hasil dari perhitungan tersebut yang kemudian menjadi data jumlah pertambahan penduduk.

4.2.3 Menentukan Jarak terhadap Pusat Kota (CBD)

Untuk menentukan jarak dari pusat tiap kecamatan terhadap pusat kota Surabaya, peneliti menggunakan *software* ESRI ArcGIS 10.1. Adapun langkah-langkah yang ditempuh yaitu sebagai berikut.

- **Feature to point.** *Tool* ini digunakan untuk menentukan titik tengah atau pusat dari tiap kecamatan di Kota Surabaya. Selain itu, *tool* ini juga digunakan untuk menentukan pusat kota Surabaya.

- **Create polyline.** Untuk mendapatkan jarak dari pusat tiap kecamatan ke pusat kota Surabaya, digunakan garis penghubung.
- **Calculate geometry.** Tool ini digunakan untuk mengkalkulasikan garis penghubung yang telah dibuat sebelumnya. Sehingga, didapatkan jarak dari tiap kecamatan ke pusat kota Surabaya dalam satuan meter.



Gambar 3. Menentukan jarak terhadap pusat kota (CBD)

Sumber: ESRI ArcGIS 10.1

Tabel 2. Input Data Penelitian

No	Nama Kecamatan	Permintaan Perumahan	Jarak ke CBD	Jumlah Penduduk	Pertumbuhan penduduk	Migrasi Masuk	Fasilitas Pendidikan	Fasilitas kesehatan
1	Sukomanunggal	30212	2366.81	104564	6713.01	1003	48	2
2	Tandes	28274	5714.10	97124	3263.37	823	43	2
3	Asemrowo	12298	5376.65	45062	5285.77	352	13	1
4	Benowo	15018	10065.75	53942	5906.65	706	17	1
5	Pakal	13290	12629.50	47639	5064.03	488	25	1
6	Lakarsantri	16410	8245.60	55325	3081.60	421	25	3
7	Sambikerep	17356	7676.18	59348	3578.68	439	21	2
8	Genteng	20975	3114.34	68191	1432.01	356	45	2
9	Tegalsari	34957	1215.52	115739	3773.09	644	57	2
10	Bubutan	34414	2936.87	114655	3405.25	719	47	2
11	Simokerto	31489	5253.10	106282	3815.52	583	39	2
12	Pabean Cantikan	26883	6252.58	92349	2539.60	547	30	1
13	Semampir	52401	7282.93	204615	10230.75	816	72	3
14	Krembangan	37000	5039.69	128632	6315.83	892	57	3
15	Kenjeran	11800	8224.42	149993	13439.37	1532	41	1
16	Bulak	39293	8496.54	41402	2699.41	392	24	2
17	Tambaksari	73635	5811.56	241237	10710.92	1769	80	3
18	Gubeng	47349	4244.04	153741	4596.86	1068	76	2
19	Rungkut	30883	10178.12	106693	7468.51	1703	37	2
20	Tenggilis Mejoyo	16669	6597.45	56757	3615.42	820	28	1
21	Gunung Anyar	15296	12132.61	53096	4152.11	610	13	1
22	Sukolilo	32023	11620.69	110372	6147.72	1307	56	3
23	Mulyorejo	26131	7675.88	87442	4380.84	756	44	1
24	Sawahan	65297	174.06	229006	6870.18	1104	79	5
25	Wonokromo	56187	3137.25	191970	8446.68	605	73	2
26	Karang Pilang	22770	9224.35	76624	2965.35	502	35	1
27	Dukuh Pakis	18399	3484.65	62791	2549.31	392	36	1
28	Wiyung	20005	5660.88	68181	3409.05	465	26	2
29	Gayungan	14228	6216.34	48832	2436.72	330	30	1
30	Wonocolo	23907	4989.89	83952	5314.16	622	42	3
31	Jambangan	14204	5343.38	49028	3103.47	342	19	1

Sumber: Diolah dari berbagai sumber, 2015

4.3 Hasil Analisa

4.3.1 Persamaan Regresi

Berdasarkan hasil analisa spss versi 21, maka berikut adalah ringkasan hasil pengolahan data regresi linier berganda :

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	1.005E-013	.087		.000	1.000					
	Zscore (Jumlah_penduduk)	.881	.088	.881	10.009	.000	.881	.881	.881	1.000	1.000
2	(Constant)	1.004E-013	.082		.000	1.000					
	Zscore (Jumlah_penduduk)	.740	.108	.740	6.878	.000	.881	.793	.573	.601	1.664
	Zscore (Fasilitas_kesehatan)	.223	.108	.223	2.073	.047	.690	.365	.173	.601	1.664

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

Berdasarkan tabel diatas, ditulis dalam bentuk *Unstandardized Coefficients*, sehingga persamaan regresinya adalah sebagai berikut:

$$Y = 1,004 \times 10^{-13} + 0,74X_1 + 0,223X_2$$

Keterangan:

Y = Jumlah permintaan perumahan

X₁ = Jumlah Penduduk

X₂ = Fasilitas Kesehatan

Persamaan regresi diatas memiliki arti :

- Konstanta sebesar $1,004 \times 10^{-13}$ menyatakan bahwa jika variable independen dianggap konstan (tidak ada peningkatan atau penurunan jumlah penduduk dan fasilitas kesehatan) maka rata-rata nilai permintaan rumah sebesar $1,004 \times 10^{-13}$ satuan.
- Koefisien regresi X₁ (jumlah penduduk) sebesar 0,74 menyatakan bahwa setiap peningkatan jumlah penduduk sebesar 1 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 0,74 satuan dengan asumsi jumlah fasilitas kesehatan tetap.
- Koefisien regresi X₂ (pertumbuhan penduduk) sebesar 0,223 menyatakan bahwa setiap terjadi penambahan fasilitas kesehatan sebesar 1 satuan akan meningkatkan permintaan rumah sebesar 0,223 dengan asumsi jumlah penduduk tetap.

A. Hasil Pengujian Asumsi Klasik

• Deteksi Autokorelasi

Model Summary^c

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.881 ^a	.776	.768	.48189678	
2	.897 ^b	.805	.791	.45663350	2.226

a. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk)

b. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk), Zscore (Fasilitas_kesehatan)

c. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

Berdasarkan hasil tabel diatas, nilai Durbin Watson adalah 2.226, hal ini berarti nilai Durbin Watson mendekati angka 2 sehingga model ini dianggap terbebas dari autokorelasi.

• Deteksi Multikolinearitas

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	1.005E-013	.087		.000	1.000					
	Zscore (Jumlah_penduduk)	.881	.088	.881	10.009	.000	.881	.881	.881	1.000	1.000
2	(Constant)	1.004E-013	.082		.000	1.000					
	Zscore (Jumlah_penduduk)	.740	.108	.740	6.878	.000	.881	.793	.573	.601	1.664
	Zscore (Fasilitas_kesehatan)	.223	.108	.223	2.073	.047	.690	.365	.173	.601	1.664

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

Berdasarkan hasil tabel diatas, nilai VIF menunjukkan kurang dari 5, hal ini mengindikasikan multikolinearitas tidak terjadi antara variable bebas. Maksudnya adalah tidak ada hubungan linear diantara variabel-variabel independen (variabel penjelas).

• Deteksi heteroskedastisitas

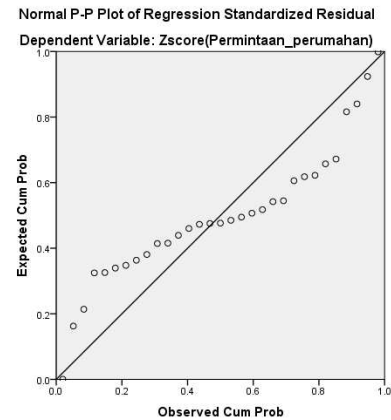
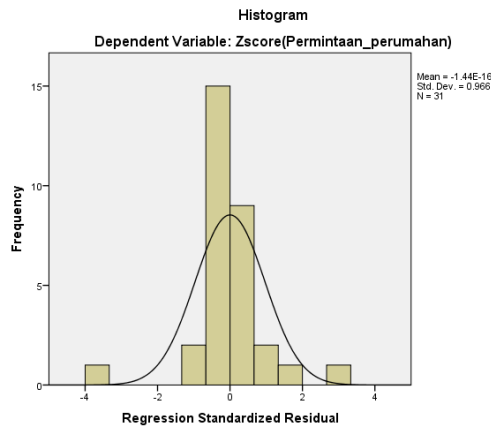
Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	1.005E-013	.087		.000	1.000					
	Zscore (Jumlah_penduduk)	.881	.088	.881	10.009	.000	.881	.881	.881	1.000	1.000
2	(Constant)	1.004E-013	.082		.000	1.000					
	Zscore (Jumlah_penduduk)	.740	.108	.740	6.878	.000	.881	.793	.573	.601	1.664
	Zscore (Fasilitas_kesehatan)	.223	.108	.223	2.073	.047	.690	.365	.173	.601	1.664

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

Berdasarkan hasil tabel diatas, nilai signifikansi menunjukkan kurang dari 0,05 sehingga hal ini mengindikasikan bahwa terjadi gejala heteroskedastisitas.

- **Deteksi Normalitas**



Berdasarkan hasil analisa spss, menunjukkan bahwa nilai signifikansi (Asymp.Sig 2-tailed) lebih dari 0.05 maka residual berdistribusi normal

B. Hasil Pengujian Statistik

- **Uji F**

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	23.265	1	23.265	100.185	.000 ^b
	Residual	6.735	29	.232		
	Total	30.000	30			
2	Regression	24.162	2	12.081	57.938	.000 ^c
	Residual	5.838	28	.209		
	Total	30.000	30			

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

b. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk)

c. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk), Zscore(Fasilitas_kesehatan)

Pengujian pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikatnya dilakukan dengan menggunakan uji F. Hasil perhitungan statistik menunjukkan nilai F hitung = 100,185 dengan signifikansi < 0,05, maka permintaan rumah dipengaruhi secara bersama-sama dan signifikan oleh variabel jumlah penduduk dan fasilitas kesehatan

- **Uji -t**

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	1.005E-013	.087		.000	1.000					
	Zscore (Jumlah_penduduk)	.881	.088	.881	10.009	.000	.881	.881	.881	1.000	1.000
2	(Constant)	1.004E-013	.082		.000	1.000					
	Zscore (Jumlah_penduduk)	.740	.108	.740	6.878	.000	.881	.793	.573	.601	1.664
	Zscore (Fasilitas_kesehatan)	.223	.108	.223	2.073	.047	.690	.365	.173	.601	1.664

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

Berdasarkan hasil uji t dinyatakan bahwa persepsi jumlah penduduk dan jumlah fasilitas kesehatan masing-masing berpengaruh terhadap permintaan rumah. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi $< 0,05$. Hasil analisis regresi dan koefisien determinasi maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Pada variabel pertama mengenai variabel jumlah penduduk (X_1) memiliki nilai signifikansi 0,000. Hal ini menunjukkan bahwa jumlah penduduk berpengaruh positif terhadap permintaan rumah.
- Pada variabel kedua mengenai variabel fasilitas kesehatan (X_2) memiliki nilai signifikansi 0,047. Hal ini menunjukkan bahwa jumlah fasilitas kesehatan berpengaruh positif terhadap permintaan rumah.

- Uji R-Square**

Model Summary^c

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.881 ^a	.776	.768	.48189678	
2	.897 ^b	.805	.791	.45663350	2.226

a. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk)

b. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk), Zscore (Fasilitas_kesehatan)

c. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

Berdasarkan hasil tabel diatas, variable X_2 (jumlah fasilitas kesehatan) memiliki pengaruh lebih tinggi terhadap jumlah permintaan perumahan dibandingkan dengan variable X_1 (jumlah penduduk). Hal tersebut dapat dibuktikan dengan nilai adjusted R Square X_2 yang lebih tinggi dari X_1 .

4.4 Interpretasi Analisa Data

Hasil analisa data menggunakan *software* IBM SPSS 21 menunjukkan bahwa tidak semua faktor yang terdapat pada hipotesis peneliti berpengaruh terhadap permintaan perumahan di Kota Surabaya. Faktor yang berpengaruh terhadap permintaan perumahan ada 2, yaitu faktor ketersediaan fasilitas kesehatan dan jumlah penduduk total. Berikut hasil analisa peneliti menurut hasil pengujian statistika:

- Ketersediaan fasilitas kesehatan yang memadai dari segi kualitas dan kuantitas dapat berpengaruh pada permintaan perumahan di suatu wilayah atau kota. Kebutuhan akan kesehatan merupakan kebutuhan utama manusia untuk dapat

melaksanakan hidupnya. Fasilitas kesehatan tersebut dapat berupa rumah sakit, puskesmas, bidan, laboratorium, dan sebagainya. Untuk itu, fasilitas kesehatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan. Artinya, jika kelengkapan fasilitas kesehatan di suatu wilayah atau kota meningkat, permintaan perumahan juga akan bertambah.

- b. Sesuai dengan hakikat manusia sebagai makhluk sosial yang cenderung ingin berkumpul dan bersosialisasi dengan manusia yang lain, jumlah penduduk total eksisting dapat berpengaruh terhadap permintaan perumahan. Jumlah penduduk berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan. Artinya, jika jumlah penduduk di suatu wilayah atau kota meningkat, permintaan perumahan juga akan bertambah.

Faktor yang tidak termasuk pengaruh pada permintaan rumah yaitu faktor migrasi penduduk, penambahan penduduk, faktor jarak terhadap pusat kota, dan ketersediaan fasilitas pendidikan. Hal ini dapat ditinjau secara substansi maupun teknis. Berikut tinjauan terhadap faktor-faktor tersebut secara substansi dari pandangan peneliti.

- a. Faktor migrasi penduduk **tidak mempengaruhi** permintaan perumahan. Ini dapat dibuktikan dengan tinjauan data. Berikut data perbandingan antara Kecamatan Sukomanunggal dan Kecamatan Kenjeran.

Kecamatan	Permintaan Perumahan	Migrasi Penduduk
Sukomanunggal	30.212	1003
Kenjeran	11.800	1532

Dari data di atas terbukti bahwa faktor migrasi tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah. Orang yang bermigrasi masuk ke Kota Surabaya tidak selalu membutuhkan rumah. Orang-orang tersebut bertempat tinggal di rumah-rumah yang sudah ada di Kota Surabaya, seperti: rumah keluarga, rumah dinas, asrama, dan tempat tinggal lainnya.

- b. Faktor penambahan penduduk dalam penelitian ini merupakan faktor yang **tidak berpengaruh** dalam permintaan rumah. Berikut hasil telaah data yang penelitian yang ada.

Kecamatan	Permintaan Perumahan	Pertumbuhan Penduduk
Tandes	28.274	3263,37
Asemrowo	12.298	5285,77

Dari data tersebut dapat diidentifikasi bahwa penambahan penduduk juga diimbangi dengan pengurangan jumlah penduduk. Pengurangan jumlah



penduduk tersebut dikarenakan beberapa faktor antara lain penduduk yang meninggal dunia dan migrasi penduduk keluar. Sehingga, data penambahan penduduk tersebut tidak mempengaruhi permintaan perumahan.

- c. Faktor jarak terhadap pusat kota merupakan faktor yang **tidak berpengaruh** dalam kaitannya dengan permintaan rumah. Pernyataan tersebut didukung oleh data sebagai berikut.

Kecamatan	Permintaan Perumahan	Jarak ke CBD
Sukolilo	32.023	11620,69
Mulyorejo	26.131	7675,88

Hal ini dikarenakan dampak dari globalisasi pada kemajuan teknologi di bidang transportasi. Saat ini, wilayah yang dekat dengan pusat kota tidak selalu memiliki angka permintaan perumahan yang tinggi. Adanya moda transportasi yang cepat dan murah serta kemampuan ekonomi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan transportasi secara berangsur-angsur menghilangkan teori bahwa memiliki sebuah rumah yang baik adalah yang dekat dengan pusat kota. Selain itu, pola perilaku masyarakat yang cenderung mencari lingkungan rumah yang nyaman, jauh dari kebisingan dan polusi udara mengabaikan faktor kedekatan rumah terhadap pusat kota. Fenomena inilah yang disebut dengan *urban sprawl*.

- d. Faktor ketersediaan fasilitas pendidikan merupakan faktor yang **tidak berpengaruh** pada tingkat permintaan rumah. Pernyataan tersebut didukung oleh data di bawah ini.

Kecamatan	Permintaan Perumahan	Fasilitas Pendidikan
Benowo	15.018	17
Pakal	13.290	25

Sekarang ini, faktor kualitas lebih dipertimbangkan dalam pemilihan, termasuk dalam memilih fasilitas pendidikan yang diinginkan. Permintaan perumahan tidak berpengaruh pada fasilitas pendidikan yang tersedia di wilayah tersebut, karena orang lebih memilih kualitas dari fasilitas pendidikan tersebut, bukan faktor kedekatan rumah terhadap lokasi fasilitas pendidikan. Hal ini berkaitan dengan kemajuan teknologi transportasi yang memudahkan orang sampai ke tempat tujuan, termasuk perjalanan dari rumah menuju lokasi fasilitas pendidikan.

Berikut tinjauan terhadap faktor-faktor yang tidak mempengaruhi permintaan perumahan secara teknis dari hasil perhitungan statistika menggunakan *software* IBM SPSS 21. Berdasarkan analisa SPSS, diketahui bahwa variable yang berpengaruh adalah jumlah penduduk dan jumlah fasilitas kesehatan. Sementara variable

yang lain tidak berpengaruh terhadap permintaan perumahan. Hal ini dikarenakan, dalam analisa spss, peneliti menggunakan metode stepwise yang secara otomatis menyeleksi variable yang memenuhi kriteria.

Metode stepwise regression adalah gabungan antara metode forward dan backward. Cara kerja dari metode stepwise adalah variabel yang pertama kali masuk merupakan variabel yang korelasinya tertinggi dan significant dengan variabel dependent (permintaan perumahan), sedangkan variabel yang masuk kedua adalah variabel yang korelasi parsialnya tertinggi dan masih significant, setelah variabel tertentu masuk kedalam model maka variabel lain yang ada didalam model dievaluasi. Jika ada variabel yang tidak signifikan maka variabel tersebut dikeluarkan.

Dengan kata lain, metode stepwise memasukkan predictor secara bertahap berdasarkan nilai F yang signifikan (sig F dibawah 0,05). Proses memasukkan dikombinasikan dengan mengeliminasi predictor yang tidak signifikan. Sehingga pada akhirnya peneliti bisa mendapatkan hasil yang signifikan dari model yang dikeluarkannya. Berikut adalah contoh output dari metode stepwise.

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Zscore (Jumlah_penduduk)		Stepwise (Criteria: Probability-of- F-to-enter <= . 050, Probability-of- F-to-remove >= .100).
2	Zscore (Fasilitas_kesehatan)		Stepwise (Criteria: Probability-of- F-to-enter <= . 050, Probability-of- F-to-remove >= .100).

a. Dependent Variable: Zscore
(Permintaan_perumahan)

Berdasarkan tabel diatas, model pertama yang diperoleh yaitu dengan memasukkan variable jumlah penduduk (X_1), dan model kedua yang diperoleh yaitu dengan memasukkan variable fasilitas kesehatan (X_2) dengan tetap mempertahankan variable jumlah penduduk (X_1). Dari kedua model tersebut, diperoleh P-value yang sudah signifikan, sehingga model yang digunakan dalam metode stepwise ini adalah model yang mengandung variable X_1 dan X_2 .

.....



Pada dasarnya, hukum permintaan rumah sebagai kebutuhan primer manusia tidak dapat disamakan dengan kebutuhan lainnya. Teori permintaan perumahan tidak saan dengan teori permintaan barang dan jasa dalam ekonomi. Permintaan perumahan berlaku bahwa “kenaikan stok rumah di suatu wilayah akan diikuti dengan naiknya harga rumah tersebut”. Kenaikan harga rumah disebabkan ruang atau lahan yang tersedia semakin sedikit sebagai dampak terbangunnya rumah. Hal ini berarti permintaan perumahan akan tetap naik meskipun harganya sedang tinggi. Rumah adalah kebutuhan utama bagi manusia, oleh karena itu berbagai upaya dilakukan untuk dapat memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut.

4.5 Rekomendasi

Dari hasil analisa dan pembahasan di atas, berikut rekomendasi yang diberikan oleh peneliti.

1. Pembangunan fasilitas kesehatan dilakukan secara merata sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pemerataan pembangunan tersebut dilakukan dengan tujuan agar tidak terjadi ketimpangan antara daerah yang satu dengan daerah yang lainnya. Ketimpangan antar wilayah dapat menjadikan beban bagi daerah dengan kelengkapan fasilitas kesehatan yang lebih memadai. apabila pembangunan fasilitas kesehatan dapat dilakukan secara merata, permintaan perumahan juga akan bertambah secara merata.
2. Perlu adanya pengendalian jumlah penduduk. Langkah ini telah ditempuh oleh pemerintah salah satunya dengan program Keluarga Berencana (KB). Program ini perlu digalakkan kembali dengan upaya *branding* melalui metode sosialisasi. Sosialisasi dapat berupa poster yang ditempel di tempat-tempat umum maupun iklan di televisi. Selain itu, program KB dapat ditindaklanjuti dengan program insentif-disinsentif. Program insentif-disinsentif yang diusulkan adalah sebagai berikut.
 - **Insentif** : Memberikan asuransi biaya pengobatan bagi keluarga yang menerapkan program KB. Asuransi biaya pengobatan tersebut dapat ditentukan untuk jangka waktu tertentu.
 - **Disinsentif** : Memberikan biaya administrasi tambahan bagi keluarga yang memiliki lebih dari 2 anak. Biaya administrasi tersebut dapat dikenakan kepada keluarga tersebut pada saat yang bersangkutan itu mengurus akta kelahiran.
3. Upaya pemerataan pembangunan khususnya pada aspek perumahan dapat dilaksanakan melalui program transmigrasi yang baik. Agar transmigrasi



memiliki daya tarik bagi masyarakat khususnya masyarakat perkotaan, perlu adanya pembangunan infrastruktur yang memadai di lokasi tujuan transmigrasi. Pembangunan infrastruktur bertujuan untuk mengoptimalkan potensi lokal di daerah tersebut. Inovasi-inovasi lain dari pemerintah selaku stakeholder utama dalam menyelenggarakan transmigrasi sangat dibutuhkan.

4. Menginisiasi pembangunan vertikal pada perumahan untuk mengoptimalkan fungsi lahan di daerah perkotaan. Kecenderungan permintaan masyarakat yang tinggi di pusat kota, dapat diatur dengan membangun perumahan vertikal di pinggiran kota. Hal ini memiliki keunggulan bahwa menurut teroi Von Thunen, harga tanah di pinggir kota lebih murah daripada harga tanah di pusat kota. Sehingga, harga sewa maupun harga beli rumah di pinggiran kota akan lebih terjangkau. Dengan langkah tersebut, permintaan perumahan menjadi lebih merata di suatu wilayah atau kota. Namun, pembangunan perumahan di pinggir kota tersebut harus mempertimbangkan ketersediaan infrastruktur dan aksesibilitas yang memadai.

BAB IV PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan adalah ketersediaan fasilitas kesehatan dan jumlah penduduk total. Ketersediaan fasilitas kesehatan yang memadai dari segi kualitas dan kuantitas dapat berpengaruh pada permintaan perumahan di suatu wilayah atau kota. Kebutuhan akan kesehatan merupakan kebutuhan utama manusia untuk dapat melangsungkan hidupnya. Sesuai dengan hakikat manusia sebagai makhluk sosial yang cenderung ingin berkumpul dan bersosialisasi dengan manusia yang lain, jumlah penduduk total eksisting dapat berpengaruh terhadap permintaan perumahan.
2. Adapun dari hasil analisa kuantitatif dengan menggunakan *software* IBM SPSS 21, faktor yang paling besar pengaruhnya yaitu faktor ketersediaan fasilitas kesehatan.
3. Untuk menindaklanjuti hasil analisa kuantitatif yang telah dilakukan, diberikan beberapa rekomendasi oleh peneliti, antara lain sebagai berikut.
 - 1) Pembangunan fasilitas kesehatan dilakukan secara merata sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pemerataan pembangunan tersebut dilakukan dengan tujuan agar tidak terjadi ketimpangan antara daerah yang satu dengan daerah yang lainnya.
 - 2) Perlu adanya pengendalian jumlah penduduk. Langkah ini telah ditempuh oleh pemerintah salah satunya dengan program Keluarga Berencana (KB). Program ini perlu digalakkan kembali dengan upaya *branding* melalui metode sosialisasi. Selain itu, program KB dapat ditindaklanjuti dengan program insentif-disinsentif. Program insentif-disinsentif yang diusulkan adalah sebagai berikut.
 - **Insentif** : Memberikan asuransi biaya pengobatan bagi keluarga yang menerapkan program KB. Asuransi biaya pengobatan tersebut dapat ditentukan untuk jangka waktu tertentu.
 - **Disinsentif** : Memberikan biaya administrasi tambahan bagi keluarga yang memiliki lebih dari 2 anak. Biaya administrasi tersebut dapat dikenakan kepada keluarga tersebut pada saat yang bersangkutan itu mengurus akta kelahiran.



4. Upaya pemerataan pembangunan khususnya pada aspek perumahan dapat dilaksanakan melalui program transmigrasi yang baik. Agar transmigrasi memiliki daya tarik bagi masyarakat khususnya masyarakat perkotaan, perlu adanya pembangunan infrastruktur yang memadai di lokasi tujuan transmigrasi.
5. Menginisiasi pembangunan vertikal pada perumahan untuk mengoptimalkan fungsi lahan di daerah perkotaan. Kecenderungan permintaan masyarakat yang tinggi di pusat kota, dapat diatur dengan membangun perumahan vertikal di pinggiran kota.



DAFTAR PUSTAKA

- Awang Firdaus, 1997. *Permintaan dan Penawaran Perumahan*. Valuestate, Vol. 007, Jakarta.
- Budi, Mulyo. 2009, "Analisis Permintaan Rumah Seerhana Di Kota Semarang." *Jurnal Bisnis dan Ekonomi*, vol.16, ISSN:1412-3126. Semarang.
- Dengah, Stefandy. 2014, " Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk Terhadap permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012." *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, vol.14. Manado
- Dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sijunjung 2011-2031 (VI-24)
- Fitrianingsih, Meirani. 2011, "Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi, dan Harga Substitusi Terhadap Permintaan Rusunawa Undip (Studi Kasus: Penghuni Rusunawa Undip Tahun 2011)." Skripsi. Semarang.
- Hamidi, Wahyu. 2014, "Analisis Pengaruh Migrasi Masuk Terhadap Permintaan Rumah di Kota Pekanbaru, vol.22. Pekanbaru.
- Mahardini, Ismi. 2012, "Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, lokasi, dan fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus perumahan Puri Dinar Mas Semarang)." Skripsi. Semarang
- Sitepu, Dinata Ardhy. 20 Januari 2015 *Kebutuhan Rumah di Indonesia 15 Juta Unit..*
<http://ekbis.sindonews.com/read/953006/34/kebutuhan-rumah-di-indonesia-15-juta-unit-1421727923> (Diakses 13 Mei 2015)
- Widyosiswoyo, Hariwijaya Soewandi. 1991. *Ilmu Alamiah Dasar*. Ghalia Indonesia, Jakarta Timur
- Wirustyastuko, Dandi dan Joko Nugroho. 2013. Analisis Wilayah Tergenang dan Perilaku Banjir pada Simulasi Kegagalan Bendungan Ciawi. *Jurnal Teknik Sipil* Vol. 20 2:2013.

LAMPIRAN

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Skewness		Kurtosis	
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic	Std. Error
Permintaan_perumahan	31	11800	73635	29001.71	15929.146	1.271	.421	1.209	.821
Jarak_CBD_m	31	174.06	12629.50	6334.8939	3092.53904	.214	.421	-.283	.821
Jumlah_penduduk	31	41402	241237	100147.87	55245.438	1.228	.421	.802	.821
Pertumbuhan_penduduk	31	2.10	11.73	5.5461	2.43867	1.053	.421	.780	.821
Migrasi_masuk	31	330	1769	745.42	394.222	1.299	.421	1.100	.821
Fasilitas_pendidikan	31	13	80	41.23	19.640	.592	.421	-.528	.821
Fasilitas_kesehatan	31	1	5	1.90	.944	1.221	.421	2.256	.821
Valid N (listwise)	31								

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Zscore (Jumlah_penduduk)		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	Zscore (Fasilitas_kesehatan)		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).

a. Dependent Variable: Zscore (Permintaan_perumahan)

Model Summary^c

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.881 ^a	.776	.768	.48189678	
2	.897 ^b	.805	.791	.45663350	2.226

a. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk)

b. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk), Zscore (Fasilitas_kesehatan)

c. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	23.265	1	23.265	100.185	.000 ^b
	Residual	6.735	29	.232		
	Total	30.000	30			
2	Regression	24.162	2	12.081	57.938	.000 ^c
	Residual	5.838	28	.209		
	Total	30.000	30			

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

b. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk)

c. Predictors: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk), Zscore(Fasilitas_kesehatan)

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	1.005E-013	.087		.000	1.000					
	Zscore(Jumlah_penduduk)	.881	.088	.881	10.009	.000	.881	.881	.881	1.000	1.000
2	(Constant)	1.004E-013	.082		.000	1.000					
	Zscore(Jumlah_penduduk)	.740	.108	.740	6.878	.000	.881	.793	.573	.601	1.664
	Zscore(Fasilitas_kesehatan)	.223	.108	.223	2.073	.047	.690	.365	.173	.601	1.664

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

Excluded Variables^a

Model		Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics		
						Tolerance	VIF	Minimum Tolerance
1	Zscore(Jarak_CBD_m)	-.078 ^b	-.811	.424	-.152	.853	1.172	.853
	Zscore(Pertumbuhan_penduduk)	-.169 ^b	-1.841	.076	-.329	.853	1.172	.853
	Zscore(Migrasi_masuk)	-.151 ^b	-1.310	.201	-.240	.568	1.760	.568
	Zscore(Fasilitas_pendidikan)	.421 ^b	2.068	.048	.364	.168	5.950	.168
	Zscore(Fasilitas_kesehatan)	.223 ^b	2.073	.047	.365	.601	1.664	.601
2	Zscore(Jarak_CBD_m)	-.051 ^c	-.546	.589	-.105	.833	1.200	.571
	Zscore(Pertumbuhan_penduduk)	-.138 ^c	-1.540	.135	-.284	.823	1.215	.576
	Zscore(Migrasi_masuk)	-.130 ^c	-1.177	.249	-.221	.563	1.777	.388
	Zscore(Fasilitas_pendidikan)	.341 ^c	1.681	.104	.308	.159	6.294	.159
	Zscore(Fasilitas_kesehatan)	.223 ^c	2.073	.047	.365	.601	1.664	.601

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

b. Predictors in the Model: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk)

c. Predictors in the Model: (Constant), Zscore(Jumlah_penduduk), Zscore(Fasilitas_kesehatan)

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions		
				(Constant)	Zscore (Jumlah_penduduk)	Zscore (Fasilitas_kesehatan)
1	1	1.000	1.000	.50	.50	
	2	1.000	1.000	.50	.50	
2	1	1.632	1.000	.00	.18	.18
	2	1.000	1.277	1.00	.00	.00
	3	.368	2.105	.00	.82	.82

a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)

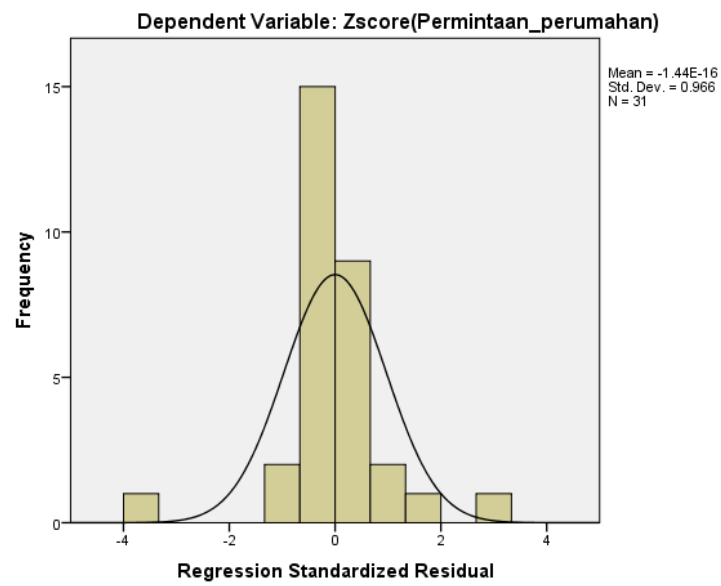
Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-.9510608	2.4572508	.0000000	.89743345	31
Residual	-1.53389919	1.40983069	.00000000	.44114987	31
Std. Predicted Value	-1.060	2.738	.000	1.000	31
Std. Residual	-3.359	3.087	.000	.966	31

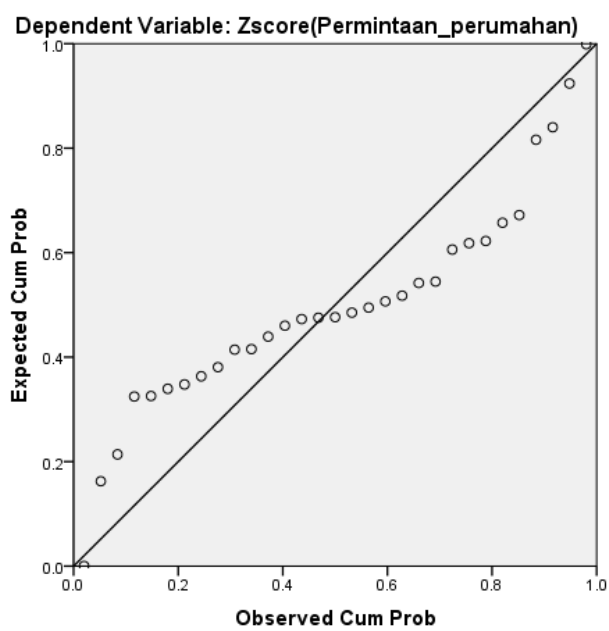
a. Dependent Variable: Zscore(Permintaan_perumahan)



Histogram



Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual





©WEB2015