

ANALISIS PENGARUH PENDAPATAN PER KAPITA DAN JUMLAH PENDUDUK TERHADAP PERMINTAAN PERUMAHAN DI KOTA LANGSA

Nabila Putri ¹, Safuridar ², Putty Andini ³

Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi,

Universitas Samudra

Email : 2016nabilaputri@gmail.com

Abstract. *This study aims to determine the effect of per capita income and population on housing demand in Langsa City. The data used in this study is time series data in the form of per capita income data for Langsa City, the population of Langsa City, and housing demand in Langsa City for the period 2010-2015. Data analysis methods used in this study are multiple linear regression analysis, t test, F test, and analysis of the coefficient of determination. The regression equation in this study is $Y = 14.026 + 1.784X_1 + 5.035X_2$. Income per capita has a positive and significant effect on housing demand in Langsa City as evidenced by the t test where $t_{count} > t_{table}$ ($3.201 > 2.920$) and the t sig value is $0.027 < 0.05$. The population has a positive and significant effect on the demand for housing in Langsa City as evidenced by the t test where $t_{count} > t_{table}$ ($3.834 > 2.920$) and the t sig value is $0.018 < 0.05$. Per capita income and population simultaneously have a positive and significant effect on housing demand in Langsa City as evidenced by the F test where $F_{count} > F_{table}$ ($15.291 > 9.552$) is obtained and the significance level is 0.036 which is less than 0.05. From the analysis of the coefficient of determination (R^2) it is known that per capita income and population affect housing demand in Langsa City by 51.2%, while the remaining 48.8% are influenced by other variables not examined in this study*

Keywords: *Per Capita Income, Total Population, Housing Demand.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh pendapatan per kapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data time series berupa data pendapatan per kapita Kota Langsa, jumlah penduduk Kota Langsa, dan permintaan perumahan di Kota Langsa periode 2010-2015. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis regresi linier berganda, uji t, uji F, dan analisis koefisien determinasi. Persamaan regresi dalam penelitian ini yaitu $Y = 14,026 + 1,784X_1 + 5,035X_2$. Pendapatan per kapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa yang dibuktikan dari uji t di mana diperoleh $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($3,201 > 2,920$) dan nilai t sig yaitu $0,027 < 0,05$. Jumlah penduduk berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa yang dibuktikan dari uji t di mana diperoleh $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($3,834 > 2,920$) dan nilai t sig yaitu $0,018 < 0,05$. Pendapatan per kapita dan jumlah penduduk secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa yang dibuktikan dari uji F di mana diperoleh $F_{hitung} > F_{tabel}$ ($15,291 > 9,552$) dan tingkat signifikansinya 0,036 lebih kecil dari 0,05. Dari analisis koefisien determinasi (R^2) diketahui bahwa pendapatan per kapita dan jumlah penduduk mempengaruhi permintaan

perumahan di Kota Langsa sebesar 51,2%, sedangkan sisanya 48,8% dipengaruhi oleh variabel-variabel lain yang tidak diteliti di dalam penelitian ini.

Kata kunci: Pendapatan Per Kapita, Jumlah Penduduk, Permintaan Perumahan.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Menurut pasal 5 ayat 1 UU No 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa penghasilan sewa ataupun peluang keuntungan yang berupa capital gain yang merupakan selisih antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan indikator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan pemiliknya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang modern, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa.

Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dengan cara membeli secara tunai atau angsuran, dapat dilakukan melalui pasar properti. Terdapat dua jenis pasar dalam pasar properti Perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang, baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI) sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan Perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perumnas. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak

kepemilikan rumah telah pakai atau non baru. Pada saat ini pasar sekunder banyak dibantu oleh jasa para broker atau agen properti seperti ERA, Colliers, Jardin, Ray White, dan lain sebagainya.

Perumahan dan Pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak huni. Rumah merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu pemerintah akan selalu mengusahakan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Seiring dengan gaya hidup masyarakat modern yang dinamis, lebih cenderung ingin memiliki rumah dengan cara yang mudah, aman dan cepat. Ini merupakan poin penting bagi para Pengembang properti untuk membangun dan mengembangkan Perumahan guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.

Permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor diantaranya adalah lokasi atau pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas, dan sarana umum. Harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundang-undangan. Pengalaman di Indonesia selama 3 dekade terakhir menunjukkan adanya hubungan yang saling mempengaruhi antara suku bunga bank, angka penjualan rumah, dan laju pertumbuhan ekonomi, antara suku bunga bank. Angka penjualan rumah didasari oleh beberapa penelitian permintaan rumah, Produk Domestik Regional Bruto per kapita, jumlah rumah tahun sebelumnya, suku bunga, dan jumlah penduduk usia kawin. Hasilnya adalah variasi harga, PDRB per kapita, jumlah rumah tahun sebelumnya berpengaruh signifikan, sedangkan variasi suku bunga dan jumlah penduduk usia kawin tidak berpengaruh signifikan.

Kota Langsa merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di provinsi Aceh. Luas daratan kota Langsa adalah seluas 26.241 Ha dan sekitar 62,0 % dari total luas kota Langsa pada tahun 2013 adalah kawasan terbangun. Komposisi utama guna lahan di Langsa adalah perumahan sebesar 62,5 % dan ruang terbuka hijau sebesar 14,1 %. Sedangkan sisanya adalah persawahan 11,9 %, gedung perkantoran 2,8 %, hutan 1,9 %, dan lain sebagainya sebesar 6,8 %. Lokasi kawasan pemukiman hampir tersebar di seluruh wilayah kota. Kota Langsa yang merupakan hasil pemekaran dari kabupaten Aceh Timur mengalami perkembangan pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk dari 109.076 jiwa pada tahun 2004 dan meningkat menjadi 130.189 jiwa pada tahun 2013 dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 65.115 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 65.074 jiwa. Sedangkan jumlah Rumah Tangga di Kota Langsa pada tahun 2004 adalah sebesar 27.871 unit, dengan kecamatan Lhangsa Kota terdapat 10.925 unit, Langsa Barat terdapat 8.727 unit, dan kecamatan Langsa Timur terdapat 8.219 unit. Bila diamati kepadatan penduduk di Kota

Langsa, maka kecamatan dengan kepadatan tertinggi terdapat di Kecamatan Langsa Kota dengan kepadatan 1.032 jiwa perKm² dan kepadatan terendah terdapat di Kecamatan Langsa Timur yaitu kepadatan 311 jiwa per Km². Sedangkan kepadatan rata-rata Kota Langsa pada tahun 2013 adalah sebesar 496 jiwa per Km². Pertumbuhan penduduk rata-rata dari tahun 2004 s/d 2013 sebesar 2,29 % per tahun (sumber RDTRK Langsa tahun 2004-2013) maka diperkirakan pada tahun perencanaan 2014 jumlah penduduk kota Langsa berjumlah 146.657 jiwa dan pada tahun 2026 akan berjumlah 183.355 jiwa. Pertambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal. Hal ini mendorong pertumbuhan pembangunan Perumahan-Perumahan di Kota Langsa baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga Perumahan mewah. Sebagian besar penduduk Kota Langsa tinggal di bangunan milik sendiri Pada tahun 2013, sebanyak 64,85% penduduk Kota Langsa tinggal di bangunan milik sendiri. Dari tahun ke tahun Kota Langsa semakin berkembang dengan adanya pembangunan-pembangunan seperti pusat-pusat perbelanjaan dan menjadi tempat pendidikan. Tapi tidak sedikit pula Pengembang - Pengembang Perumahan yang melebarkan sayapnya di Kota Langsa, sehingga Kota Langsa memiliki banyak Perumahan yang beragam, sesuai dengan selera dan tingkat kemampuan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Ruang Lingkup dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif mengenai pengaruh pendapatan perkapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan di kota langsa.

Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

1. Studi kepustakaan (library research), yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi melalui literatur yang relevan dengan judul penelitian seperti buku-buku, artikel dan jurnal yang memiliki relevansi dengan masalah yang diteliti.
2. Studi dokumenter (documentary), yaitu dengan menggunakan catatan-catatan yang ada maupun dokumen-dokumen yang telah dipublikasikan seperti data pendapatan per kapita dan jumlah penduduk Kota Langsa, serta data perumahan di Kota Langsa

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Untuk mengetahui pengaruh pendapatan per kapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan maka digunakan persamaan regresi linear berganda yang diolah dengan bantuan program SPSS Versi 20.0 dengan hasil sebagai berikut.

Tabel 1
Analisis Regresi Linier Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	14.026	829.824		4.392	.000
Pendapatan Per Kapita	1.784	.394	.169	3.201	.027
Jumlah Penduduk	5.035	.295	.593	3.834	.018

Sumber: Output SPSS

Berdasarkan hasil analisis tersebut diperoleh model regresi linear berganda yaitu $Y = 14,026 + 1,784X_1 + 5,035X_2$.

Dari persamaan regresi linier di atas maka dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. Konstanta sebesar 14,026 berarti bahwa permintaan perumahan di Kota Langsa yaitu sebesar 14 unit jika tidak ada peningkatan pendapatan per kapita dan jumlah penduduk
2. Koefisien regresi pendapatan per kapita berpengaruh positif sebesar 1,784. Artinya, apabila pendapatan per kapita meningkat sebesar satu juta rupiah maka permintaan perumahan di Kota Langsa akan meningkat sebesar 1 unit.
3. Koefisien regresi variabel jumlah penduduk berpengaruh positif sebesar 5,035. Artinya, apabila jumlah penduduk meningkat sebanyak satu juta jiwa maka permintaan perumahan di Kota Langsa akan meningkat sebesar 5 unit.

Setelah mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, selanjutnya akan dilakukan analisis koefisien determinasi. Analisis koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengukur proporsi atau persentase sumbangan variabel independen yaitu variabel pendapatan per kapita dan jumlah penduduk dalam mempengaruhi permintaan perumahan. Adapun nilai koefisien determinasi dapat dilihat pada Tabel IV-5 berikut.

Tabel 2

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.451 ^a	.512	.498	1.93856

Sumber: Output SPSS

Berdasarkan Tabel 2 dapat dijelaskan bahwa nilai R Square adalah 0,512 (51,2%), yang berarti bahwa variabel pendapatan per kapita dan jumlah penduduk mempengaruhi permintaan perumahan di Kota Langsa sebesar 51,2%, sedangkan sisanya 48,8% dipengaruhi oleh variabel-variabel lain yang tidak diteliti di dalam penelitian ini.

Pembuktian hipotesis pertama dalam penelitian ini menggunakan uji t. Uji t digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen. Uji t atau uji signifikan secara parsial dapat diketahui dengan α 5% (0,05) yaitu yang dapat dilihat pada Tabel 1.

1. Variabel Pendapatan Per Kapita

Nilai thitung adalah sebesar 3,201 dan nilai ttabel pada probabilitas 0,05 adalah sebesar 2,920. Oleh karena thitung > ttabel ($3,201 > 2,920$) dan nilai t sig yaitu $0,027 < 0,05$ dapat dinyatakan bahwa variabel pendapatan per kapita berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa.

2. Variabel Jumlah Penduduk

Nilai thitung adalah sebesar 3,834 dan nilai ttabel pada probabilitas 0,05 adalah sebesar 2,920. Oleh karena thitung > ttabel ($3,834 > 2,920$) dan nilai t sig yaitu $0,018 < 0,05$ dapat dinyatakan bahwa variabel jumlah penduduk berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa.

Pembuktian hipotesis kedua dalam penelitian ini menggunakan uji F. Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara simultan terhadap variabel dependen. Adapun hasil perhitungan uji F dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3
ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	334.938	2	192.736	15.291	.036 ^a
	Residual	.219	3	1.291		
	Total	.024	5			

Sumber: Output SPSS

Tabel di atas menjelaskan bahwa nilai Fhitung adalah 15,291 dengan tingkat signifikansi 0,036. Sedangkan Ftabel pada tingkat kepercayaan 95% ($\alpha = 0,05$) adalah 9,552. Oleh karena pada kedua perhitungan yaitu Fhitung > Ftabel ($15,291 > 9,552$) dan tingkat signifikansinya 0,036 lebih kecil dari 0,05, maka dapat dinyatakan bahwa pendapatan per kapita dan jumlah penduduk secara simultan berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa.

Dari penjelasan di atas maka dapat dinyatakan bahwa hipotesis diterima. Artinya, pendapatan per kapita dan jumlah penduduk baik secara parsial maupun simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa

KESIMPULAN

1. Pendapatan per kapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa yang dibuktikan dari uji t di mana diperoleh thitung > ttabel ($3,201 > 2,920$) dan nilai t sig yaitu $0,027 < 0,05$.
2. Jumlah penduduk berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa yang dibuktikan dari uji t di mana diperoleh thitung > ttabel ($3,834 > 2,920$) dan nilai t sig yaitu $0,018 < 0,05$.
3. Pendapatan per kapita dan jumlah penduduk secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa yang dibuktikan dari uji F di mana diperoleh Fhitung > Ftabel ($15,291 > 9,552$) dan tingkat signifikansinya 0,036 lebih kecil dari 0,05.
4. Dari analisis koefisien determinasi (R^2) diketahui bahwa pendapatan per kapita dan jumlah penduduk mempengaruhi permintaan perumahan di Kota Langsa sebesar 51,2%, sedangkan sisanya 48,8% dipengaruhi oleh variabel-variabel lain yang tidak diteliti di dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustinus, Primananda. 2010. Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Membeli Rumah. Skripsi.
- Arsyad, Lincolin, 1997. Ekonomi Mikro Ikhtisar Teori dan Soal Jawab, Edisi 2, BPFE, Yogyakarta.
- Awang Firdaos, 2005, Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar terhadap Augusty Ferdinand , 2006, Metode Penelitian Manajemen, Pedoman Penelitian untuk Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi Ilmu Manajemen , Edisi 2, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Daljoeni, 1987. Geografi Kota dan Desa, Alumni, Bandung.
- Doli Siregar, 1999. Pemahaman Investasi dan Pasar Properti dalam Proses Pengambilan Keputusan, SGT-BI Research Division, Jakarta.
- Edih Mulyadi, 2005, Pengaruh Pertumbuhan Tenaga Kerja Sektor Industri Terhadap Permintaan Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana di Kabupaten Bekasi,” Direktorat PBB dan BPHTB, Jakarta.
- Hendrix, Saputra. 2008. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembangunan Rumah di daerah Istimewa Yogyakarta. Skripsi.
- Intan Sari Zaitun Rahma. 2010. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan. Skripsi.
- Ismail, 2004. ”Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Jumlah Rumah yang diminta di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,” Jurnal Survey dan Penilaian, Vol. 028, Jakarta.
- Muara Nanga, 2001. Makro Ekonomi-Teori, Masalah, dan Kebijakan. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Pandju, 1999. Pengadaan Perumahan Perkotaan dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Alumni, Bandung.
- Prathama, Rahardja dan Mandala, Manurung. 2004. Faktor – faktor yang Mempengaruhi permintaan suatu barang. Skripsi.
- Sadono Sukirno, 2003. Pengantar Teori Mikroekonomi, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Said Kelana, 1996. Teori Ekonomi Mikro, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. 2009. Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. Bandung: Alfabeta.
- Suryawati. 2005. Permintaan dan Penawaran Perumahan” Valuestate, Vol. 007, Jakarta.