

ANALISIS PENGARUH PENDAPATAN PERKAPITA DAN JUMLAH PENDUDUK TERHADAP PERMINTAAN PERUMAHAN KOTA MANADO TAHUN 2003-2012

Stefandy Dengah, Vecky Rumate dan Audie Niode

*Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Ilmu Ekonomi Pembangunan
Universitas Sam Ratulangi, Manado
Email : stefandydengah@yahoo.com*

ABSTRAK

Kota Manado merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. 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 Manado. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pengaruh pendapatan perkapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan terhadap permintaan perumahan kota Manado Tahun 2003-2012. Teknik analisis yang digunakan adalah model analisis regresi linier berganda dengan Metode Ordinary Least Square (OLS) dengan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan perkapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan perumahan. Sedangkan untuk jumlah penduduk berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap permintaan perumahan.

Kata Kunci : Permintaan Perumahan, Pendapatan dan Jumlah Penduduk.

ABSTRACT

Manado city is one of the centers of economic growth with the rate of population growth in Indonesia is quite high. Population growth that occurs both naturally and through the process of urbanization led to a growth in demand for housing. This encourages the growth of residential development in the city of Manado-housing. This study aims to analyze how the effect of per capita income and population on the demand for residential housing demand Manado city Year 2003-2012. The analysis technique use multiple linear regression analysis model with the method of Ordinary Least Square(OLS) with secondary data. The results showed that the per capita income and a significant positive effect on housing demand. As for the number of inhabitants and no significant positive effect on housing demand.

Keywords: Housing demand, Income and Population.

1. 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 moderen, 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.

Menurut Departemen Permukiman dan Tata Ruang bahwa kebutuhan akan Perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu :

1. Kebutuhan rumah berdasarkan kecenderungan pertumbuhan penduduk secara alamiah.
2. Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni.

Seiring dengan gaya hidup masyarakat moderen 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.

Kota Manado merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. Pertumbuhan 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 Manado baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga Perumahan mewah.

Letak Pembangunan Perumahan di Kota Manado cukup beragam, ada yang dibangun di bukit, di lereng, dan dilembah sehingga untuk mencapainya harus mendaki atau menuruni jalan dengan kemiringan cukup curam, meskipun tidak sedikit yang dikembangkan di lahan datar. Para pengembang juga dewasa ini memilih lahan Perumahan yang akan di bangun secara strategis dan mempertimbangkan faktor-faktor yang bisa menguntungkan Perumahan itu sendiri. Daerah pembangunan Perumahan di Kota Manado secara geografis terbagi dua, yang pertama didaerah pinggiran Kota yang terletak di Kecamatan Pineleng sampai Kecamatan Malalayang, yang menawarkan suasana pegunungan yang alami. Dan yang kedua daerah pusat kota sampai Kecamatan Paniki yang sering di sebut daerah berkembang di Kota Manado.

Dari tahun ke tahun Kota Manado semakin berkembang dengan adanya pembangunan-pembangunan seperti pusat-pusat perbelanjaan dan tempat-tempat hiburan. Tapi tidak sedikit pula Pengembang - Pengembang Perumahan yang melebarkan sayapnya di Kota Manado, sehingga Kota Manado memiliki banyak Perumahan yang beragam, sesuai dengan selera dan tingkat kemampuan masyarakat.

Apabila 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 diminatnya. Pada umumnya jika suatu barang naik mana jumlah barang yang diminta akan turun, begitu pula sebaliknya. Kurva permintaan adalah kurva yang menghubungkan antara tingkat harga suatu barang dengan jumlah yang diminta atas barang tersebut. (Suryawati 2005)

Permintaan pasar merupakan jumlah total suatu barang yang ingin dibeli oleh setiap konsumen pada setiap tingkat harga, atau dengan kata lain merupakan penjumlahan permintaan individual. Permintaan individual adalah jumlah suatu barang yang dibeli oleh konsumen pada setiap tingkat harga.

Menurut Suryawati (2005) 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.

Adapun faktor-faktor pembentuk keadaan *ceteris paribus* dalam permintaan 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
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.

Permintaan perumahan 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 Firdaus (1997) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut:

1. Lokasi
Keberadaan lokasi perumahan, apakah dipusat 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. Suku Bunga 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.

Ecket (1990), menyebutkan faktor-faktor yang sangat penting dan berpengaruh terhadap permintaan pasar perumahan yaitu :

1. Faktor ekonomi, perubahan faktor ekonomi yang mempengaruhi permintaan perumahan adalah pendapatan, tingkat bunga, kebijakan pinjaman, tingkat sewa dan harga rumah.
2. Faktor sosial adalah kepadatan penduduk, ukuran keluarga, pendidikan, tingkat kejahatan dan distribusi umur.
3. Faktor pemerintahan, pelayanan pemerintahan kota dan tingkat pajak masyarakat.
4. Faktor lingkungan, perubahan faktor lingkungan yang berpengaruh terhadap permintaan perumahan adalah topografi, bentuk lahan, kondisi tanah, dan kemudahan fasilitas seperti berikut : parkir, pusat perbelanjaan, sekolah, tempat ibadah, kesempatan kerja, transportasi, dan pelayanan ijin-ijin pendirian usaha.

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: 153) 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 (*esthetics*). 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.

Tingkat pertumbuhan penduduk secara alami yang tinggi ditambah dengan adanya urbanisasi yang tinggi mengakibatkan bertambahnya masalah permukiman ini, dan akan menyebabkan kebutuhan akan bangunan fisik jelas akan semakin bertambah (Sukanto, 1990).

Menurut Thomas Robert Maltus lewat karangannya tahun 1798 yang berjudul: “*Essai on Principle of Populations as it Affect the Future Improvement of Society, with Remarks on the Speculations of Mr. Godwin, M. Condorcet, and Other Writers*”, menyatakan bahwa penduduk (seperti juga tumbuhan dan binatang) apabila tidak ada pembatasan, akan berkembang biak dengan cepat dan memenuhi dengan cepat beberapa bagian dari permukaan bumi ini. Tingginya pertumbuhan penduduk ini disebabkan karena hubungan kelamin antar laki – laki dan perempuan tidak bisa dihentikan. Disamping itu Malthus berpendapat bahwa untuk hidup manusia memerlukan bahan makanan, sedangkan laju pertumbuhan bahan makanan jauh lebih lambat dibandingkan dengan laju pertumbuhan penduduk. Apabila tidak diadakan pembatasan terhadap pertumbuhan penduduk, maka manusia akan mengalami kekurangan bahan makanan. Inilah sumber dari kemelaratan dan kemiskinan manusia. (Thomas Robert Maltus, 1798)

Paul Ehrlich dalam bukunya “*The Population Bomb*” pada tahun 1971, menggambarkan penduduk dan lingkungan yang ada di dunia dewasa ini sebagai berikut. Pertama, dunia ini sudah terlalu banyak manusia; kedua, keadaan bahan makanan sangat terbatas; ketiga, karena terlalu banyak manusia di dunia ini lingkungan sudah banyak yang tercemar dan rusak. (Paul Ehrlich, 1971)

Pendapatan perkapita adalah besarnya pendapatan rata-rata penduduk di suatu negara. Pendapatan per kapita didapatkan dari hasil pembagian [pendapatan nasional](#) suatu negara dengan jumlah penduduk negara pada suatu periode tertentu. Pendapatan per kapita dapat digunakan untuk membandingkan kesejahteraan atau standar hidup suatu negara dari tahun ke tahun. Dengan melakukan perbandingan seperti itu, kita dapat mengamati apakah kesejahteraan masyarakat pada suatu negara secara rata-rata telah meningkat. Pendapatan per kapita yang meningkat merupakan salah satu tanda bahwa rata-rata kesejahteraan penduduk telah meningkat. Pendapatan perkapita menunjukkan pula apakah pembangunan yang telah dilaksanakan oleh pemerintah telah berhasil, berapa besar keberhasilan tersebut, dan akibat apa yang timbul oleh peningkatan tersebut.

PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) didefinisikan sebagai jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu wilayah atau jumlah seluruh nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi di suatu wilayah. Nilai PDRB dibagi jumlah penduduk di wilayah tersebut menghasilkan pendapatan perkapita.

Penghitungan PDRB dilakukan atas dasar harga berlaku dan harga konstan dengan tujuan berbeda. Penghitungan PDRB atas dasar harga berlaku digunakan untuk melihat pergeseran dan struktur ekonomi dari tahun ke tahun, sedang penghitungan PDRB atas dasar harga konstan digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dari tahun ke tahun. Pertumbuhan pendapatan perkapita yang positif dari tahun ke tahun menjadi indikator laju pertumbuhan ekonomi, dimana peningkatan pendapatan akan meningkatkan taraf kesejahteraan dan kemampuan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan tersebut masyarakat akan membelanjakan pendapatan yang diterima di sektor-sektor ekonomi yang berdampak pada berputarnya roda perekonomian di daerah.

Peningkatan aktivitas perekonomian akan memberikan sumbangan kepada pendapatan daerah dalam bentuk setoran pajak (antara lain : pajak hotel dan restoran, pajak hiburan, pajak penerangan jalan umum, pajak bumi dan bangunan, pajak reklame, bea balik nama) dan retribusi (antara lain : retribusi ijin usaha/HO, retribusi kios/los pasar, retribusi parkir, retribusi sampah, retribusi IMB, retribusi APAR) yang akan digunakan daerah untuk membiayai pembangunan sarana prasarana umum dan melaksanakan pelayanan kepada masyarakat. Kemampuan daerah untuk melakukan pendanaan atas kebutuhan daerah itu sendiri menunjukkan kemandirian daerah yang menjadi indikator untuk mengukur tingkat keberhasilan otonomi daerah.

Pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun. (*The Dictionary of Real Estate Appraisal, 2003*)

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

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan
3. 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 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 pemerintan kelas C yang berlaku.
2. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan biaya pembangunan per m² sama dengan harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerinah 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 biaya pembangunan per m² di atas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.

Sadono Sukirno (2005) menulis bahwa hukum permintaan pada hakikatnya merupakan hipotesis yang menyatakan bahwa makin rendah harga suatu barang maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Sebaliknya, makin tinggi harga suatu barang maka makin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Hubungan yang wujud merupakan hubungan terbalik, sehingga jika terdapat kenaikan harga, maka hal ini mengakibatkan permintaan rumah menurun. Hal yang serupa juga dikemukakan oleh Taufiq & Tandelilin (2007) yang menyatakan hubungan antara harga rumah dengan permintaan rumah, dinyatakan bahwa harga rumah mempunyai pengaruh negatif terhadap permintaan rumah.

Penduduk mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi, di satu sisi keberadaan penduduk terlibat secara langsung dalam usaha dibidang ekonomi pembangunan rumah. Sementara disisi lain penduduk juga menjadi sasaran sebagai obyek atas pembangunan rumah tersebut. Sebagai salah satu sasaran obyek atas pembangunan rumah, perkembangan jumlah penduduk akan mempengaruhi jumlah penghuni rumah. Dengan bertambahnya jumlah penduduk maka akan mempengaruhi jumlah pembangunan rumah sehingga akan meningkatkan permintaan akan rumah.

Hendrix Saputra (2008) melakukan penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan dugaan bahwa PDRB, jumlah penduduk, laju inflasi dan suku bunga berpengaruh terhadap pembangunan rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaruh PDRB terbukti negatif dan signifikan. Jika nilai koefisien PDRB naik sebesar 1 juta maka pembangunan rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta akan menurun sebesar -3,743 unit rumah. Pengaruh Jumlah Penduduk sebesar 0,056574 yang berarti jika jumlah penduduk naik sebesar 1 juta jiwa, maka jumlah pembangunan rumah akan naik sebesar 56,574. Pengaruh Laju Inflasi tidak terbukti signifikan secara positif, artinya laju inflasi tidak berpengaruh terhadap pembangunan rumah, dimana apabila laju inflasi naik sebesar 1%, maka pembangunan rumah akan turun sebesar 1,281588. Pengaruh Suku Bunga terbukti tidak signifikan secara positif, karena probabilitasnya lebih besar dari 0,05 artinya secara statistik suku bunga tidak berpengaruh terhadap pembangunan rumah.

Intan Sari Zaitun Rahma (2010) melakukan penelitian tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan Perumahan tipe cluster (studi kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang. berdasarkan hasil penelitian dinyatakan bahwa pengaruh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan, dan harga substitusi terbukti signifikan terhadap permintaan Perumahan, hal ini ditunjukkan dengan besarnya angka koefisien *adjusted* determinasi yang tinggi yaitu 0,686 atau 68,6 % demikian tingkat perubahan tingkat keputusan pembelian konsumen yang membeli dan tinggal di Perumahan Tamansari Semarang dijelaskan oleh tingkat perubahan persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi dan hanya 31,4 % sisanya dipengaruhi faktor-faktor lain yang tidak terdapat dalam model.

Agustinus Primananda (2010) melakukan penelitian faktor - faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah dengan variabel penelitian harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan. hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel yang memiliki pengaruh positif dan signifikansi terbesar terhadap keputusan pembelian adalah variabel lokasi dengan koefisien sebesar 0,405. Variabel harga dengan koefisien sebesar 0,276. Variabel lingkungan dengan koefisien sebesar 0,228. Variabel bangunan dengan koefisien sebesar 0,108.

2. METODE PENELITIAN

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh berdasarkan informasi yang telah disusun dan dipublikasikan oleh instansi tertentu. Jenis data yang digunakan untuk penelitian ini adalah data Time Series dari tahun 2003 sampai tahun 2012. Data dalam penelitian ini diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Manado dan Dinas Tata Kota Manado.

Model Analisis

Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Perumahan di Kota Manado diformulasikan menggunakan regresi linear berganda dengan bantuan program Eviews sebagai berikut :

$$Y = f (X_1, X_2) \dots\dots\dots$$

Dengan model estimasi sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \epsilon_1 \dots\dots\dots$$

Dimana :

- Y = Permintaan Perumahan
- X₁ = Pendapatan Perkapita
- X₂ = Jumlah Penduduk
- 0 = Konstanta
- 1 2 = Koefisien Regresi
- 1 = Variabel Pengganggu

Untuk menganalisis hubungan antar variabel dependen dan independen, maka pengelolaan data dilakukan dengan metode analisis dengan model *Ordinary Least Square* (OLS). Metode OLS digunakan untuk memperoleh estimasi parameter dalam menganalisis pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen. Metode OLS dipilih karena merupakan salah satu metode sederhana dengan analisis regresi yang kuat dan populer, dengan asumsi-asumsi tertentu (Gujarati, 2003).

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Untuk mendapatkan hasil regresi antar variabel independen Pendapatan Perkapita (PP) dan Jumlah Penduduk (JP) terhadap Permintaan Perumahan (C) maka digunakan data sekunder yang bersumber dari Badan Pusat Statistik Manado dan Dinas Tata Kota Manado tahun 2003 sampai 2012. Data sekunder tersebut diestimasi dengan analisis regresi berganda seperti yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya, dan diolah menggunakan program Eviews 5.0 untuk uji t, uji F, uji R² sampai dengan uji asumsi klasik. Dari hasil regresi dapat dibentuk model estimasi sebagai berikut:

Tabel 1. Hasil Regresi Berganda (OLS)

Variabel	Coefficient	t-statistik	Probabilitas
PP	0.896412	3.454627	0.0106
JP	2.172315	1.021254	0.3411
C	-35.74295	-1.367963	0.2136
R ² = 0.728485			
F-statistic = 9.390631			

Sumber : Data Olahan

Hasil estimasi persamaan OLS untuk periode 2003-2012 adalah sebagai berikut:

$$C = -35.74295 + 0.896412 PP + 2.172315 JP \epsilon_t$$

Supaya hasil penelitian diatas diterima secara ekonometrik, maka diperlukan syarat BLUE (*Best, Linear, Unbiased, Estimatory*) dari metode kuadrat terkecil (OLS). Pengujian dilakukan dalam model antara lain: Uji Multikolinearitas, Uji Heterokedastisitas, dan Uji Autokorelasi.

Tabel 2. Hasil Uji Multikolinieritas

Variabel	R ² Hitung	R ²
PP	0.159146	0.728485
JP	0.159146	0.728485

Sumber : Data Diolah

Dari tabel hasil analisis uji multikolinieritas di atas terlihat bahwa R² Hitung lebih kecil dari R². Hal ini menunjukkan bahwa H₀ diterima. Dengan diterimanya H₀ berarti tidak terdapat Multikolinearitas.

Tabel 3. Hasil Uji Heteroskedastisitas

$R^2 = 0.389583$
Obs R-squared = 3.895828
Chi-squares (χ^2) pada 1% = 11.34488

Sumber: Data diolah

Diketahui bahwa koefisien determinasi (R^2) sebesar 0.301968. Nilai Chi-squares hitung sebesar 3.895828 yang diperoleh dari informasi Obs R-squared jumlah observasi dikalikan dengan (R^2). Dilain pihak, nilai kritis Nilai Chi-squares (χ^2) pada = 1% dengan df sebesar 3 adalah 11.34488. Karena nilai Chi-squares hitung (χ^2) lebih kecil dari nilai kritis Chi-squares (χ^2) maka dapat disimpulkan tidak ada masalah heteroskedastisitas.

Tabel 4. Hasil Uji Autokorelasi

$R^2 = 0.187339$
chi squares (χ^2) = 1.873393
nilai kritis (χ^2) pada 10% = 4.60517
nilai kritis (χ^2) pada 5% = 5.99147
nilai kritis (χ^2) pada 1% = 9.21034

Sumber : Data Diolah

Dari hasil regresi diatas dapat dilihat nilai koefisien determinasinya (R^2) sebesar 0.187339. Nilai chi squares hitung (χ^2) sebesar 1.873393, sedangkan nilai kritis (χ^2) pada 10% = 4.60517, 5% = 5.99147, 1% = 9.21034 dengan df sebesar 2. karena nilai chi squares hitung (χ^2) lebih kecil dari pada nilai kritis chi squares (χ^2), maka dapat disimpulkan model tidak mengandung masalah autokorelasi

UJI STATISTIK

Uji t adalah uji yang biasanya digunakan oleh para ahli ekonometrika untuk menguji hipotesis tentang koefisien-koefisien slope regresi secara individual. Uji t adalah uji yang tepat untuk digunakan apabila nilai-nilai residunya terdistribusi secara normal dan apabila varian dari distribusi itu harus diestimasi. Aturan dalam pengujian hipotesis nilai t hitung dan t table.

Dengan hipotesis:

- $H_0 : \beta_i = 0$, dimana $i = 1, 2, 3$
- $H_a : \beta_i \neq 0$, dimana $i = 1, 2, 3$
- H_0 ditolak jika $t \text{ hitung} > t \text{ tabel} = \text{signifikan secara statistik}$

Dari hasil estimasi untuk pendapatan perkapita (PP) di dapatkan bahwa nilai t-statistik sebesar 3.454627 dengan df (n-k-1) sebesar 6 pada tingkat kepercayaan 1% = 3,143. Karena nilai t-statistik lebih besar dari nilai t-tabel, maka hal ini menunjukkan bahwa H_0 ditolak. Dengan ditolaknya H_0 berarti pendapatan perkapita mempunyai pengaruh yang signifikan secara statistik pada tingkat kepercayaan 1% terhadap Permintaan Perumahan (C). Sedadangkan dari hasil estimasi untuk Jumlah Penduduk (JP) didapatkan bahwa nilai t-statistik sebesar 1.021254 dengan df (n-k-1) sebesar 6 pada tingkat kepercayaan 1% = 3.143 5% = 1.943 dan 10% = 1.440. Karena nilai t-statistik lebih kecil dari nilai t-tabel, maka hal ini menunjukkan bahwa H_0 diterima. Dengan diterimanya H_0 , berarti Jumlah Penduduk (JP) tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara statistik pada tingkat kepercayaan 1%, 5%, dan 10% terhadap Permintaan Perumahan (C).

Uji F adalah suatu cara menguji hipotesis nol yang melibatkan lebih dari satu koefisien. Uji F digunakan dalam statistika untuk menguji signifikansi secara menyeluruh pada sebuah persamaan regresi. Statistik F mempunyai dua tipe derajat kebebasan: derajat kebebasan pembilang (numerator), diberi simbol k adalah variabel independent termasuk konstanta , dan derajat kebebasan penyebut (denominator), diberi simbol n-k-1, dengan n adalah jumlah pengamatan sampel.

Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan nilai F_{hitung} dengan nilai F_{tabel} pada derajat kebebasan $(k-1, n-k)$ dan tingkat signifikansi (α) 10%. Keputusan menggunakan uji F adalah menolak hipotesis nol apabila nilai F_{hitung} dari estimasi persamaan lebih besar dari F_{tabel} hipotesis alternatif diterima. Artinya variabel-variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel tak bebas. Sebaliknya jika menerima hipotesis nol apabila nilai F_{hitung} dari estimasi persamaan lebih kecil dari F_{tabel} hipotesis alternatif ditolak. Artinya variabel-variabel bebas secara bersama-sama tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel tak bebas.

Nilai F_{tabel} dengan derajat kebebasan $(2,7)$ dan $\alpha = 5\%$ adalah 4,72 dari hasil regresi diketahui bahwa nilai F_{hitung} adalah 9.390631. Dengan demikian F_{hitung} lebih besar dari nilai F_{tabel} , artinya secara bersama-sama variabel Pendapatan perkapita (PP) dan Jumlah Penduduk (JP) berpengaruh secara signifikan terhadap Permintaan Perumahan (C).

Nilai R^2 (koefisien determinasi) dilakukan untuk melihat seberapa besar variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen. Nilai R^2 berkisar antara 0 - 1. Nilai R^2 makin mendekati 0 maka pengaruh semua variabel independen terhadap variabel dependen makin kecil dan sebaliknya nilai R^2 makin mendekati 1 maka pengaruh semua variabel independen terhadap variabel dependen makin besar. Dari hasil regresi diketahui bahwa nilai R^2 adalah 0.728485, yang berarti variasi dari Permintaan Perumahan (C) mampu di jelaskan oleh variabel-variabel Pendapatan perkapita (PP) dan Jumlah Penduduk (JP) kota Manado sebesar 72,84%, sedangkan sisanya 27,16% dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.

Dari hasil analisis regresi persamaan yang dilakukan, ditemukan bahwa pendapatan perkapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap Permintaan Perumahan. Hasil ini sejalan dasar teoritik dan hipotesis bahwa semakin tinggi pendapatan, maka semakin tinggi pula Permintaan.

Dengan kata lain tinggi rendahnya Permintaan Perumahan dipengaruhi oleh tinggi rendahnya Pendapatan perkapita. Dilihat dari data Pendapatan perkapita kota Manado yang mengalami peningkatan secara merata dan stabil dari tahun 2003 sampai 2012 dapat disimpulkan bahwa Pendapatan perkapita berpengaruh terhadap jumlah permintaan perumahan di kota Manado.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Hendrix Saputra (2008) yang mengemukakan bahwa PDRB berpengaruh positif terhadap pembangunan rumah di daerah istimewa Yogyakarta.

Hasil analisis regresi terhadap jumlah Penduduk, ditemukan bahwa jumlah Penduduk berpengaruh positif dan tidak signifikan. Hasil ini sejalan dasar teoritik dan hipotesis bahwa semakin tinggi jumlah penduduk, maka semakin tinggi pula Permintaan Perumahan.

Tidak signifikannya hasil penelitian pengaruh jumlah penduduk terhadap Permintaan Perumahan dapat dijelaskan dari status kepemilikan rumah perumahan yang ada di Kota Manado. Diduga peningkatan Permintaan Perumahan juga dipengaruhi dari penduduk yang berdomisili diluar Manado yang tidak diikutsertakan dalam variabel penelitian ini.

Banyaknya rumah perumahan yang dibeli oleh penduduk diluar Kota Manado menyebabkan permintaan perumahan terus menjolak naik meskipun jumlah penduduk Kota Manado menunjukkan peningkatan penduduk yang tidak terlalu tinggi dan bahkan dibidang menurun jika kita lihat dari jumlah penduduk Kota Manado dari tahun 2009 sampai 2012.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pendapatan perkapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado. Semakin tinggi pendapatan perkapita semakin tinggi pula Permintaan Perumahan, adanya peningkatan pendapatan mempengaruhi masyarakat untuk membeli rumah Perumahan.
2. Jumlah penduduk berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado. Semakin tinggi jumlah penduduk semakin tinggi pula Permintaan Perumahan. Meskipun tidak signifikan, hal ini dapat dijelaskan dengan jumlah penduduk diluar Kota Manado yang membeli rumah Perumahan di Kota Manado sehingga peningkatan jumlah Permintaan Perumahan tidak terlalu dipengaruhi oleh jumlah penduduk Kota Manado.

DAFTAR PUSTAKA

Paper dalam jurnal

- Agustinus, Primananda. 2010. *Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Membeli Rumah*. Skripsi
- Hendrix, Saputra. 2008. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembangunan Rumah didaerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi
- Prathama, Rahardja dan Mandala, Manurung. 2004. *Faktor – faktor yang Mempengaruhi permintaan suatu barang*. Skripsi
- Intan Sari Zaitun Rahma. 2010. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan*. Skripsi,

Buku

- Appraisal Institute, 1993. *The Dictionary Of Real Estate Appraisal*, Illinois.
- Awang Fidaus, 1997. *Permintaan Dan Penawaran Perumahan*. Valuestate, Vol. 007, Jakarta.
- Djarwanto, 1987. *Statistik Sosial Ekonomi*. Erlangga, Yogyakarta.
- Ecket 1990. *Faktor-Faktor Berpengaruh Terhadap Permintaan Pasar Perumahan*.
- Gujarati 2003. *Model Ordinary Least Square*. Erlangga, Jakarta
- Hakim, 2002. *Statistik Edisi Pertama*. Ekonisia, Yogyakarta
- Mulyadi, 1990. *Makro Ekonomi*. Erlangga, Jakarta.
- Sadono Sukirno, 2003. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Said Kelana, 1996. *Teori Ekonomi Mikro*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Thomas Robert Maltus. 1798. *Essai on Principle of Populations as it Affect the Future Improvement of Society*, with Remarks on the Specculations of Mr. Godwin, M.Condorcet, and Other Writers