

PENGARUH PERTUMBUHAN PENDUDUK TERHADAP PERMINTAAN RUMAH DI KOTA PEKANBARU

Oleh :
Mira Arjulita

Pembimbing :
Nursiah
Toti

Faculty of Economic Riau University, Pekanbaru, Indonesia
Email: mira.arjulita89@gmail.com

Effect Of Population Growth On Thr Demand For Housing In Pekanbaru City

ABSTRACT

Housing as one of the basic needs that must be met by the public as well as determine the level of social welfare. Demand for residential or housing is closely linked to population growth. This research aims to determine and analyze the effect of population growth on the demand for homes at Pekanbaru.

Methods of analysis used is a simple linear regression. For purposes of analysis used secondary data time series, 2001-2012, is demographic data and housing data at Pekanbaru. Statistical tests include the t test, correlation coefficient, and R-square (coefficient of determination).

The results of this research indicate that population growth does not significantly affect the demand for homes at Pekanbaru is based on the significant t values greater than 0.05. Based on estimates of the regression coefficient of determination was found the R-Squared of 0.110 which shows that population grow thcan only explain or influence the demand of 11.00 percent and the remaining 89.00 percentase influenced by variables other than the variable of population growth. So expect to other similar research to complement well with adding variables or data are used so as to provide better results.

Keyword: housing demand, population growth

I. PENDAHULUAN

Penduduk merupakan subjek dan sekaligus objek dari pembangunan. Hal ini karena pembangunan dilaksanakan oleh penduduk dan ditujukan untuk kesejahteraan penduduk. Perkembangan penduduk yang cukup pesat dari waktu ke

waktu disebabkan oleh berlakunya proses penurunan tingkat kematian yang tidak diikuti oleh perbedaan diantara tingkat kelahiran dan tingkat kematian, yang terutama menentukan pertambahan jumlah penduduk di suatu daerah (faktor lain adalah

pertambahan penduduk berdasarkan imigrasi) menjadi semakin besar.

Tingkat pertumbuhan penduduk terlalu tinggi secara langsung menimbulkan kesulitan untuk mempertinggi kesejahteraan masyarakat. Penduduk merupakan salah satu sumber kekuatan ekonomi di masa yang akan datang asal hal ini dikelola secara matang, artinya penduduk ini memiliki skil melalui pendidikan dan keterampilan sehingga mereka produktif dalam menghasilkan barang dan jasa, serta memiliki tenaga kerja yang terdidik dan terlatih.

Menurut data yang diambil dari Statistik Indonesia, jumlah Penduduk Indonesia tahun 2009 sebanyak 230,632.700 jiwa dan pada tahun 2010 menjadi 233,477.400 jiwa. Pada tahun 2011 jumlahnya meningkat menjadi 236,331.300 jiwa. Data tersebut menunjukkan peningkatan 6 juta jiwa selama kurun 2 tahun. Hal tersebut akan menimbulkan permasalahan yaitu, apakah negara mampu menangani kebutuhan dari tiap penduduk yang kian meningkat tiap tahunnya.

Kota Pekanbaru merupakan pusat kegiatan perekonomian di Provinsi Riau, oleh karena itu Kota Pekanbaru jauh lebih menarik dari daerah yang lain, sejalan dengan hal tersebut pertumbuhan penduduk di kota Pekanbaru juga terus meningkat. Jumlah penduduk Kota Pekanbaru terus mengalami peningkatan selama lima tahun terakhir. Hal ini terlihat pada tahun 2008 yaitu sebanyak 779.899 jiwa dan pada tahun 2012 menjadi 964.558 jiwa dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 4,41 persen. Pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi disebabkan oleh beberapa faktor, salah satu faktor yang sangat mempengaruhi pertumbuhan penduduk adalah jumlah pendatang atau perantau yang ingin mencari nafkah di Kota Pekanbaru.

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa dalam pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan

permukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Permintaan dan kebutuhan akan perumahan oleh penduduk juga dipengaruhi oleh peningkatan jumlah penduduk. Penduduk Kota Pekanbaru setiap tahunnya terus meningkat. Pertumbuhan jumlah penduduk memberikan indikasi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh rumah sebagai tempat tinggal yang selanjutnya meningkatkan permintaan akan rumah.

Pembangunan perumahan di Kota Pekanbaru tidak selamanya terus mengalami peningkatan hal ini cenderung tidak sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada tahun 2008 jumlah realisasi pembangunan perumahan oleh pengembang swasta melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Bank Tabungan Negara (BTN) sebanyak 3.706 unit rumah dan tahun tahun berikutnya sampai tahun 2012 cenderung menurun menjadi sebanyak 1.828 unit rumah. Hal ini sangat berlawanan dengan pertumbuhan penduduk tiap tahunnya.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut *The Dictioonary of Real Estate Appraisal* (2001) pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun.

Permukiman merupakan usaha padat tanah (*land intensive*), dimana sekitar lima puluh persen tanah kota merupakan lahan untuk permukiman. Besarnya pengeluaran masyarakat untuk permukiman pada umumnya berkisar antara lima belas persen sampai dengan dua puluh persen dari penghasilannya (Sukanto, 2002: 73). Di negara dengan tingkat penghasilan warganya tinggi,

elastisitas permintaan akan rumah relatif rendah, begitu pula sebaliknya.

Keinginan memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya pembangunan perumahan. Tingkat penghasilan rendah serta biaya pembangunan tinggi mengakibatkan orang tidak dapat membangun rumah yang memenuhi syarat, meski kebutuhan permukiman merupakan kebutuhan primer. Kondisi ini akan menyebabkan munculnya rumah yang tidak memenuhi persyaratan kelayakan sebuah rumah (Sukanto, 2002).

Dalam UU no 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan disebutkan pada pasal 1 ketentuan umum bahwa penduduk adalah Warga Negara Indonesia dan Orang Asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Sedangkan Warga Negara Indonesia adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai Warga Negara Indonesia.

Sedangkan pertumbuhan penduduk menurut UU no 52 tahun

2009 tentang perkembangan kependudukan dan pembangunan keluarga adalah angka kelahiran dan penurunan angka kematian dan mobilitas penduduk. Perkembangan kependudukan adalah kondisi yang berhubungan dengan perubahan keadaan kependudukan yang dapat berpengaruh dan dipengaruhi oleh keberhasilan pembangunan berkelanjutan.

Perpindahan penduduk antar tempat atau migrasi adalah salah satu variabel yang mempengaruhi pertumbuhan penduduk disamping fertilitas maupun mortalitas. Unsur migrasi berkaitan erat dengan distribusi tenaga kerja yang tidak seimbang antara desa dan kota, antara kota dan region. Migrasi merupakan salah satu aspek kependudukan yang paling penting karena berpengaruh terhadap keadaan sosial ekonomi pada daerah tujuan dan daerah asal yang meliputi perubahan jumlah menurut golongan umur, tingkat pengangguran, pendidikan, pendapatan daerah, pasar tenaga kerja dan lain lain. Pada umumnya perpindahan penduduk merupakan perpindahan angkatan

kerja baik secara aktual maupun potensi dengan keahlian yang dimiliki ke daerah tujuan. Daerah yang menjadi tujuan migrasi pada umumnya adalah daerah maju, sehingga penduduk daerah maju dan industri lebih padat dari pada penduduk di daerah sekitarnya. Pendapatannya relatif tinggi disuatu daerah merupakan salah satu motif perpindahan penduduk disamping motif yang lain berdasarkan alasan-alasan yang lain.

Menurut Kuswartojo (2005) pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia memang lebih tinggi dari pada penduduk perdesaan. Pertumbuhan penduduk tertinggi memang terjadi di kota-kota besar, tetapi pertumbuhan tinggi itu umumnya karena luberan kota besar atau karena ada kegiatan ekonomi yang memuncak. Apapun yang terjadi pertumbuhan penduduk dan perkembangan aktivitasnya tersebut tidak dapat diikuti oleh pembangunan prasarana maupun fasilitas perkotaan lainnya. Ada lima faktor yang mendorong penurunan kualitas lingkungan perkotaan yaitu : teknologi pencemar, konsumsi

mewah dan limbah yang dihasilkan, kerawanan sosial, kemiskinan, kebijakan kurang tepat, kecepatan pertumbuhan penduduk.

Walaupun pertumbuhan penduduk hanyalah salah satu penyebab, tetapi bila dilihat secara seksama, faktor penduduk dan rumah tangga merupakan faktor dominan yang menyebabkan ketidakseimbangan dengan lingkungan tersebut. Begitu esensinya keberadaan perumahan dan permukiman dalam pengembangan wilayah khususnya kawasan kota, oleh karena faktor penduduk dan rumah tangga menjadi salah satu penyebab terjadi ketidakseimbangan lingkungan, jelasnya tingkat kepadatan cenderung melebihi daya tampung atau daya dukung lingkungan. Masalah penduduk merupakan masalah yang cukup mendapatkan perhatian terutama dalam pertumbuhan kota. Kota-kota tumbuh menjadi besar, bahkan desa-desa bertumbuh menjadi kawasan perkotaan dapat dipengaruhi oleh tingkat perkembangan penduduk dan dianggap sebagai salah satu

indikator dalam memajukan bidang perkotaan. Tanpa penduduk maka kota tidak akan terbentuk, bahwa perubahan atau perkembangan kota tidak lain dipengaruhi oleh adanya karakteristik penduduk itu sendiri (Vicky, 2011).

Samuelson (2005) menjelaskan bahwa permintaan adalah bagaimana preferensi konsumen dapat menentukan permintaan komoditi. Rahardja (2002) mengemukakan permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga selama periode waktu yang lama. Sukardi (2009:37) Permintaan terhadap sejumlah barang dan jasa dapat terwujud apabila didukung dengan daya beli konsumen, permintaan erat kaitannya dengan hubungan antara jumlah harga barang. Permintaan (*demand*) adalah jumlah suatu barang dan jasa yang dibeli oleh para konsumen pada berbagai kemungkinan tingkat harga yang berlaku, pada waktu tertentu, dan pada tempat tertentu Sukardi (2009:37).

Menurut Sukirno (2006:75) Hukum permintaan menyatakan

makin rendah harga suatu barang maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Sebaliknya, makin tinggi harga suatu barang maka akan semakin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Sedangkan daftar permintaan menurut Sukirno (2006:77) adalah suatu tabel yang memberi gambaran dalam angka-angka tentang hubungan antara harga dengan jumlah barang yang diminta masyarakat. Sukirno (2006:77) mengatakan bahwa kurva permintaan adalah sebagai suatu kurva yang menggambarkan sifat hubungan antara harga sesuatu barang tertentu dengan jumlah barang tersebut yang diminta pembeli. Kurva permintaan pada berbagai jenis yang pada umumnya menurun dari kiri atas ke kanan bawah, kurva yang demikian disebabkan oleh sifat hubungan antara harga dan jumlah yang diminta yang mempunyai sifat hubungan yang terbalik. Kalau salah satunya naik (misalnya harga) maka variabel yang lain akan turun (misalnya jumlah yang diminta) Sukirno (2006:78).

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. 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 peri kehidupan dan penghidupan.

Pembangunan di sektor perumahan juga mendapatkan perhatian besar dari pemerintah. Pembangunan rumah ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang sifatnya subsistem dengan pemberian kredit perumahan rakyat (KPR) kepada konsumen (Suparmoko, 2001:134).

Menurut Sukanto (2002:55) perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, sehingga

perlu adanya pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Besarnya pengeluaran yang dibutuhkan untuk perumahan berkisar antara 15-20% dari penghasilannya.

Menurut McKenzie *et.al* (2006), kebutuhan perumahan yang harus dipelajari adalah dari dua sudut pandang. Pertama, terlihat pada seluruh permintaan atau jumlah unit rumah yang dibutuhkan dalam pasar tertentu. Sedangkan yang kedua adalah dengan melihat komposisi perumahan, seperti ukuran satuan, umur, lokasi, kondisi, dan apakah unit ini ditujukan untuk pemilik hunian atau untuk disewakan. Analisis perumahan ini akan melibatkan angka dan preferensi. Permintaan untuk perumahan dipengaruhi oleh tiga faktor utama yaitu populasi dan demografi, pendapatan dan masalah kredit yang terkait serta selera dan gaya hidup.

III. METODOLOGI

PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kota Pekanbaru dipilih berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Pekanbaru merupakan salah satu kota industri

dan perdagangan yang pesat, yang akan direncanakan pemerintah sebagai kota perdagangan bebas terus mengalami pertumbuhan jumlah penduduk, angkatan kerja dan perkembangan ekonomi terutama industri, perdagangan, dan konstruksi serta fasilitas-fasilitas lainnya menyebabkan tingginya minat masyarakat untuk datang ke Kota Pekanbaru dari berbagai daerah.

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder runtun waktu (*time series*) yang diperoleh dari berbagai sumber seperti Badan Pusat Statistik, Badan Perencana Daerah Kota Pekanbaru, dan Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Kurun waktu obyek penelitian dari tahun 2001 sampai tahun 2012. Dalam memperoleh data digunakan metode *file research*, yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menelusuri dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik penelitian ini, seperti data tentang Jumlah Penduduk, Jumlah Perumahan, dan data lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

Defenisi Operasional Variabel

Variabel-variabel yang akan dioperasionalkan dalam penelitian ini adalah pertumbuhan penduduk sebagai variabel independent dan permintaan rumah sebagai variabel dependent. Adapun defenisi masing-masing variabel adalah :

1. Permintaan Rumah (Y)

Permintaan rumah dalam penelitian ini yaitu jumlah realisasi pembangunan perumahan oleh pengembang swasta melalui kredit perumahan rakyat (KPR) Bank Tabungan Negara dengan satuan unit.

2. Pertumbuhan Penduduk (X)

Pertumbuhan penduduk merupakan pertambahan penduduk dari tahun ke tahun selama tahun penelitian dengan satuan persentase (%), data pertumbuhan penduduk yang digunakan bersumber dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Pekanbaru dan Provinsi Riau.

Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif. Untuk mengetahui pengaruh Pertumbuhan

Penduduk terhadap Permintaan Rumah maka digunakan regresi linear sederhana. Analisis regresi sederhana digunakan untuk mengukur pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat yang dinyatakan dengan fungsi persamaan sebagai berikut:

$$Y = f(X)$$

Variabel terikat dalam penelitian ini adalah Permintaan Rumah (PR). Sedangkan variable bebasnya adalah Pertumbuhan Penduduk (PP). Model ini menggambarkan hubungan antara independent variabel dan dependent variabel dalam bentuk persamaan sebagai berikut (Gujarati, 1995: 92):

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + e$$

dimana :

Y = Permintaan
Rumah (Unit)

β_0 = Konstanta

X_1 = Pertumbuhan
Penduduk (%)

e = error term

1. Koefisien Determinasi (R^2)

Besaran R^2 didefinisikan sebagai koefisien determinasi dan merupakan besaran yang paling lazim digunakan untuk mengukur

kebaikan-suai (*goodness offit*) garis regresi. Secara verbal, R^2 mengukur proporsi (bagian) atau prosentase total variasi dalam Y yang dijelaskan oleh model regresi. (Gujarati, 1995 : 98)

Dua sifat R^2 adalah :

- a) R^2 merupakan besaran non negatif.
- b) Batasnya adalah $0 \leq R^2 \leq 1$. Suatu R^2 sebesar 1 berarti suatu kecocokan sempurna, sedangkan R^2 yang bernilai nol berarti tidak ada hubungan antara variabel bebas dan variabel tidak bebas.

2. Koefisien Korelasi (r)

Koefisien korelasi ialah pengukuran statistik kovarian atau asosiasi antara dua variabel. Besarnya koefisien korelasi berkisar antara +1 s/d -1. Koefisien korelasi menunjukkan kekuatan (*strength*) hubungan linear dan arah hubungan dua variabel acak. Jika koefisien korelasi positif, maka kedua variabel mempunyai hubungan searah. Artinya jika nilai variabel X tinggi, maka nilai variabel Y akan tinggi pula. Sebaliknya, jika koefisien

korelasi negatif, maka kedua variabel mempunyai hubungan terbalik. Artinya jika nilai variabel X tinggi, maka nilai variabel Y akan menjadi rendah dan berlaku sebaliknya.

3. Uji t (T-test)

Untuk uji hipotesa partial ini, digunakan t-test. T-test digunakan untuk menguji hubungan regresi secara parsial. Artinya pengujian ini dilakukan untuk melihat apakah suatu variabel bebas mempengaruhi variabel tak bebasnya.

Hipotesa yang diajukan :

- $H_0 : \beta_1 = 0$, Artinya, variabel pertumbuhan penduduk tidak signifikan mempengaruhi Permintaan Rumah Kota Pekanbaru.
- $H_1 : \beta_1 \neq 0$, Artinya, variabel pertumbuhan penduduk signifikan mempengaruhi Permintaan Rumah Kota Pekanbaru.
- Dengan tingkat kepercayaan sebesar 95% ($\alpha = 5\%$) derajat kebebasan (df) sebesar $(n - k)$, maka :
- Jika $t \text{ hitung} \geq t \text{ tabel}$ atau $-t \text{ hitung} \leq -t \text{ tabel} \rightarrow H_0$ ditolak

- Jika $t \text{ hitung} \leq t \text{ tabel}$ atau $-t \text{ hitung} \geq -t \text{ tabel} \rightarrow H_0$ diterima
- Uji t yang digunakan adalah uji t untuk uji dua sisi dengan nilai t tabel sebesar $t \{ \alpha/2, n - k \}$.

IV. HASIL DAN

PEMBAHASAN

HASIL PENELITIAN

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data *time series* yang merupakan data tahunan, yang dimulai dari tahun 2001 sampai tahun 2012. Penelitian mengenai analisis pengaruh pertumbuhan penduduk terhadap permintaan rumah di Kota Pekanbaru menggunakan data jumlah realisasi pembangunan perumahan KPR BTN sebagai variabel dependen (variabel tidak bebas) untuk mewakili permintaan rumah. Variabel independen sendiri yaitu pertumbuhan penduduk dengan menggunakan persentase pertumbuhan penduduk tahun ke tahun.

Sesuai dengan permasalahan dan perumusan model yang telah dikemukakan, serta kepentingan

pengujian hipotesis, maka teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis deskriptif dan analisis statistik. Analisis deskriptif merupakan analisis yang menjelaskan gejala-gejala yang terjadi pada variabel-variabel penelitian untuk mendukung hasil analisis statistik.

Berdasarkan perumusan model yang telah dijelaskan, yang digunakan untuk melihat kebenaran hipotesis, maka regresi yang digunakan adalah regresi linear sederhana dengan menggunakan data

tahun 2001 sampai 2012. Sedangkan analisis statistik merupakan analisis yang mengacu pada perhitungan data penelitian yang berupa angka-angka yang dianalisis dengan bantuan komputer melalui program SPSS.

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan persamaan regresi linear berganda dengan menggunakan fasilitas program komputer SPSS (*Statistical Package Social Science*) yaitu program statistik untuk ilmu sosial maka diperoleh hasil regresi linear berganda sebagai berikut:

Tabel 1 : Koefisien Regresi Linier Sederhana

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2845.658	495.147		5.747	.000
	PerP	-109.522	98.395	-.332	-1.113	.292

Sumber: Hasil Pengolahan data sekunder, 2014

Berdasarkan tabel 5.2 diatas, menerangkan variabel pertumbuhan penduduk (X) mempengaruhi permintaan rumah (Y) di Kota Pekanbaru dalam bentuk persamaan regresi berikut :

$$\hat{Y} = 2845,658 - 109,522 X_1$$

Hasil estimasi mengenai pengaruh pertumbuhan penduduk terhadap permintaan rumah di Kota Pekanbaru menjelaskan bahwa jika pertumbuhan penduduk sama dengan 0 atau tidak ada maka permintaan rumah sebesar 2846 unit.

PENGUJIAN HIPOTESIS

1. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui ketepatan yang

Tabel 2 : Nilai r dan R^2

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.332 ^a	.110	.021	907.624

a. Predictors: (Constant), PerP

Sumber: Hasil Pengolahan data sekunder, 2014

Berdasarkan hasil estimasi dari tabel diatas, didapati nilai koefisien determinasi R^2 sebesar 0,11 yang menunjukkan bahwa variabel independen yaitu pertumbuhan penduduk mampu menjelaskan atau mempengaruhi variabel dependen sebesar 11 persen dan sisanya 89 persen dipengaruhi oleh variabel lain diluar variabel pertumbuhan penduduk.

2. Uji Koefisien Korelasi

Berdasarkan tabel 5.3 diatas diperoleh angka koefisien korelasi (r) = 0,332 dengan nilai signifikansi $0,146 \geq 0,05$. Karena nilai signifikansinya $0,146 \geq 0,05$ sehingga H_0 diterima dan dapat disimpulkan bahwa hubungan kedua variabel tidak signifikan dan dapat

baik dalam analisis, yang ditunjukkan oleh besarnya koefisien determinasi R^2 .

disimpulkan lemahnya hubungan antara pertumbuhan penduduk dengan permintaan rumah.Sementara itu dari nilai koefisien r yang berada di range 0,20 – 0,399 dan dapat disimpulkan bahwa hubungan antara pertumbuhan penduduk dan permintaan rumah rendah. Koefisien korelasi bertanda negatif (-),artinya hubungan pertumbuhan penduduk dengan permintaan rumah berlawanan arah sehingga apabila semakin tinggi pertumbuhan penduduk maka semakin rendah atau mengurangi permintaan rumah.

3. Uji Hipotesa Partial (Uji t)

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh variabel-variabel penjelas

terhadap variabel bebasnya secara individual.

Hipotesis :

Ho : Pertumbuhan penduduk tidak signifikan mempengaruhi permintaan rumah di Kota Pekanbaru.

Ha : Pertumbuhan penduduk signifikan mempengaruhi permintaan rumah di Kota Pekanbaru.

- Jika $t \text{ hitung} \geq t \text{ tabel}$ atau $-t \text{ hitung} \leq -t \text{ tabel} \rightarrow H_0$ ditolak
- Jika $t \text{ hitung} \leq t \text{ tabel}$ atau $-t \text{ hitung} \geq -t \text{ tabel} \rightarrow H_0$ diterima

Diketahui $t \text{ tabel} (2 \text{ sisi}) = \pm t (0,025; 10) = \pm 2,228$

PEMBAHASAN

1. Pengaruh Pertumbuhan Penduduk Terhadap Permintaan Rumah

Sebagaimana dilihat pada penjelasan sebelumnya bahwa koefisien pertumbuhan penduduk adalah -109,522, Artinya jika terjadi kenaikan pertumbuhan penduduk sebesar satu satuan maka akan terjadi penurunan permintaan rumah sebesar

Berdasarkan Tabel 1 diatas, diperoleh nilai t hitung variabel pertumbuhan penduduk sebesar -1,113 dan nilai signifikan 0,292. Oleh karena nilai $-t \text{ hitung} \geq -t \text{ tabel}$ ($-1,113 \geq -2,228$) dan berdasarkan nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 maka dapat dikatakan bahwa H_0 diterima pada $\alpha = 5\%$. Artinya, secara statistik variabel pertumbuhan penduduk tidak signifikan mempengaruhi variabel permintaan rumah di Kota Pekanbaru pada tingkat kepercayaan 95 persen. Dengan nilai $\beta_1 = -109,522$ berarti jika pertumbuhan penduduk naik sebesar satu persen maka jumlah permintaan rumah akan turun sebesar 110 unit.

110 (dibulatkan) unit rumah (*ceteris paribus*), dari hasil penelitian ini diperoleh bahwa pertumbuhan penduduk berhubungan negatif atau berlawanan arah terhadap permintaan rumah, artinya semakin meningkat pertumbuhan penduduk maka permintaan akan tempat tinggal cenderung menurun dan semakin turun pertumbuhan penduduk maka permintaan rumah relatif akan

meningkat. Berdasarkan uji T (T-test) variabel X_1 (Pertumbuhan Penduduk) dengan keputusan H_0 diterima dengan arti kata lain bahwa pertumbuhan penduduk tidak signifikan mempengaruhi permintaan rumah, namun hasil pengujian yang lain juga menunjukkan kalau pertumbuhan penduduk tidak mempunyai kontribusi yang besar terhadap permintaan rumah seperti dilihat dari hasil R^2 yang hanya 11 persen menandakan bahwa permintaan rumah tidak serta merta disebabkan oleh pertumbuhan penduduk saja tetapi ada faktor faktor yang lain.

Apabila merujuk pada hasil permaan linier regresi maka hal ini tidak sejalan dengan teori yang dikemukakan pada tinjauan pustaka bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan rumah adalah penambahan penduduk dan hal ini hanya berlaku di Kota Pekanbaru dikarenakan Kota Pekanbaru merupakan lokasi penelitian.

Permintaan perumahan dan permukiman berkaitan dengan dinamika kependudukan dan rumah

tangga yang mencakup pertumbuhan, persebaran, mobilitas penduduk dan perkembangan rumah tangga. Aspek kependudukan memang menjadi dasar perumusan segala kebijakan pembangunan dan juga menjadi objek pembangunan.

Perumahan dan permukiman juga menghadapi permasalahan dinamika penduduk. Ada dua hal yang patut dicatat dalam kaitan antara perumahan dengan kependudukan. *Pertama*, perkembangan penduduk perkotaan melebihi laju pertumbuhan penduduk tingkat nasional dan pertumbuhan penduduk perkotaan tidak merata, ada daerah yang pertumbuhan penduduk kotanya sangat tinggi, tetapi ada juga bagian kawasan kota penduduknya mengalami penurunan. *Kedua*, ternyata laju pertumbuhan rumah tangga lebih tinggi dari pada laju pertumbuhan penduduk, antara lain jumlah penduduk perumahan makin mengecil. Dipihak lain perumahan dan permukiman dapat menjadi instrumen untuk mencapai suatu tujuan dari pembangunan wilayah atau kota, dapat pula

menjadi tujuan pembangunan itu sendiri.

Hasil analisis menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk secara statistik berhubungan negative dan tidak signifikan terhadap permintaan rumah di Kota Pekanbaru dan disertai kecilnya angka persentase kontribusi terhadap permintaan rumah. Hal ini mengindikasikan bahwa permintaan rumah tidak saja dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk. Secara garis besar masyarakat menilai bahwa tempat tinggal merupakan suatu investasi yang menjanjikan, dilihat dari kasus yang terjadi pada penelitian di Kota Pekanbaru, lebih disebabkan karena Kota Pekanbaru memiliki sarana penunjang atau fasilitas yang lebih dari kabupaten/kota yang ada di Provinsi Riau.

Kenyataan pada umumnya di kota-kota selalu mengalami aglomerasi penduduk dan berbagai kegiatan ekonomi, politik maupun kebudayaan yang cukup pesat. Bahkan terjadi pengelompokan kegiatan di suatu lokasi tertentu, sehingga di kota akan

dijumpai berbagai pusatkegiatan, seperti perkantoran, perdagangan, kampus, industri dan sebagainya. Gejala yang kemudian muncul adalah terjadi persaingan untuk memperebutkan lokasi-lokasi di sekitar pusat kegiatan atau paling dekat dengan pusat-pusat kegiatan tersebut.

Gejala demikian menunjukan masalah pemukiman tidak hanya perbandingan jumlah penduduk yang terus bertambah dan luas tanah yang tersedia, tetapi juga menyangkut persaingan yang makin lama makin intensif dalam mendapatkan lokasi. Persaingan yang terjadi dalam berbagai peruntukan tanah, persaingan antar kebutuhan tanah untuk industri, perkantoran, jalan umum, taman dan permukiman manusia sendiri. Persaingan tidak hanya karena luas tanah yang terbatas, tetapi juga oleh karena cenderung memilih lokasi yang terdekat ke pusat-pusat kegiatan kota. Disadari keterbatasan yang jauh antara kebutuhan tanah untuk pemukiman di satu pihak, luasan tanah yang tersedia terbatas di lain pihak. Keterbatasan itu masih

ditambahkan lagi oleh makin bertambahnya jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga di kawasan perkotaan.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah disusun pada bab-bab sebelumnya dan sesuai dengan data-data yang diperoleh selama penelitian, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Hasil penelitian secara parsial (*T-test*) menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk tidak signifikan terhadap permintaan rumah di Kota Pekanbaru, dalam hal ini berdasarkan besaran nilai signifikan t hitung lebih besar dari 0,05.
2. Berdasarkan hasil estimasi di dapat nilai koefisien determinasi R^2 sebesar 0,110 yang menunjukkan bahwa variabel independen yaitu pertumbuhan penduduk hanya mampu menjelaskan atau mempengaruhi variabel dependen sebesar 11,00 persen

dan sisanya 89,00 persen dipengaruhi oleh variabel lain diluar variabel pertumbuhan penduduk.

B. SARAN

Dari berbagai kesimpulan yang telah dirangkumkan diatas, sebagai masukan dan rekomendasi bagi Pemerintah Daerah dan Pelaku Dunia Usaha dalam upaya pengembangan wilayah terutama pengembangan pemukiman di Kota Pekanbaru, maka dapat disarankan sebagai berikut :

1. Dalam penelitian ini variabel pertumbuhan penduduk memiliki hubungan negatif dan tidak signifikan terhadap permintaan perumahan. Pertumbuhan penduduk yang meningkat setiap tahunnya tidak serta merta mendorong penciptaan pemukiman yang baru. Oleh karena itu hal yang perlu dilakukan Pemerintah Kota Pekanbaru dalam pemanfaatan dan pengembangan wilayah berupa pengelolaan pertanahan diharapkan berlandaskan pada

asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan, kekeluargaan, kesetiakawanan, keakraban, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup. Prinsip-prinsip yang dikemukakan sejalan dengan upaya mendirikan dan memungkinkan (*enabling*), menciptakan iklim kemudahan dan keterjangkauan (*accessibility and affordability*), berbagai peran (*role sharing*) dalam pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan (*sustainable and justifiable*). Penulis lebih menyarankan kemitraan dalam pembangunan perumahan dan permukiman mutlak diperlukan.

2. Pengadaan tanah untuk pembangunan properti perlu diatur. Kerjasama Developer dengan Pemerintah Kota ditata dalam rangka pengelolaan Lahan Siap Bangun (Lisiba). Menyadari makin kompleksnya permasalahan pembangunan perumahan dan permukiman, maka perlu dibentuk forum komunikasi perumahan dan

permukiman yang beranggotakan unsur pemerintah, swasta dan masyarakat serta pakar perumahan, untuk membahas berbagai permasalahan yang menyangkut perumahan dan upaya pemecahannya.

3. Perkembangan penduduk dan kebutuhan perumahan permukiman, merupakan bagian terintegral bersifat dinamis, yang harus dipahami, dicermati proses perubahan dari waktu ke waktu. Kadangkala perubahan tersebut terjadi keseimbangan dan ketidak seimbangan. Sebagai langkah bijaksana, sedini mungkin mestinya diantisipasi, dengan adanya kebijakan dan perencanaan yang bersifat holistik dan komprehensif, sebagai karya dari pemerintah, masyarakat dan para akademisi.

DAFTAR PUSTAKA

- AIREA, 2001. *The Appraisal of Real Estate 12th edition*, Chicago USA.
- Appraisal Institute, 2001. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. Illinois, Appraisal Institute.
- Arsyad, Lincoln. 1999. *Ekonomi Pembangunan*. STIE YKPN, Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik, 2010, *Pekanbaru Dalam Angka 2010*, BPS Kota Pekanbaru
- Gujarati, Damodar. 1995, *Ekonomitrika Dasar*, Erlangga, Jakarta.
- Eko Budihardjo, 1992, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni, Bandung
- Hartono. 2004. *Teori Ekonomi Mikro Analisis Matematis*. ANDI: Yogyakarta.
- Komarudin, 1996, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI-PT. Rakasindo 1997.
- Kuswartojo, dkk, 2005, *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia, upaya membuat perkembangan kehidupan yang berkelanjutan*, Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Machfoedz. Mahmud. 2007. *Pengantar Bisnis Modern*. ANDI, Yogyakarta.
- Mckenzie, Dennis J. dan Richard M. Betts. 2006. *Essentials of Real Estate Economics*. USA: Thomson South-Western.
- Miller, Roger LeRoy, 2000, *Teori Mikroekonomi Intermediate*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Munir, Rozy, 1999, *Dasar-Dasar Demografi*, Lembaga Demografi, Jakarta.
- Prijono Tjiptoherijanto (1999), *Keseimbangan Penduduk, Manajemen Sumber Daya Manusia Dan Pembangunan Daerah*. Pustaka Sinar Harapan Jakarta.
- Rahardja, Prathama dan Mandala Manurung. 2008. *Pengantar Ilmu ekonomi (Mikroekonomi & Makroekonomi) edisi ketiga*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Riduwan. 2010. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Alfabeta, Bandung.
- Samuelson, Paul A dan William Nordhaus D. 1999. *Mikro Ekonomi*. Erlangga. Jakarta.
- Sarwono, Jonatan. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Subri, Mulyadi, 2003, *Ekonomi Sumber Daya Manusia Dalam Prespektif Pembangunan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sukanto, Raksahadiprojo. 2002. *Ekonomi Perkotaan*. Fakultas Ekonomi Universitas Gajahmada, Jogjakarta.
- Soekanto, Soerjono. 2004. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sukardi. 2009. *Ekonomi*. Pusat Perbukuan Departemen Pendidikan Nasional, Surakarta.
- Sukirno, Sadono, 2003. *Pengantar Teori Mikroekonomi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sukirno, Sadono. 2006. *Mikroekonomi Teori*

Pengantar. Edisi Ketiga. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
Suparmoko. 2001. *Ekonomi Publik Keuangan dan Pembangunan Daerah*. ANDI, Yogyakarta.

Internet:

Putri Thalita. 2013. *Pengertian Pertumbuhan Penduduk, Faktor, Migrasi, Pertumbuhan dan Perkembangan Kebudayaan Indonesia dan Kebudayaan Barat*.
(<http://putrithalita.blogspot.com/>) diakses 23/2/2013.

Wikipedia. 2013. *Pertumbuhan penduduk*.
(http://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kategori:Ekologi_penduduk&action=edit&redlink=1) diakses 23/2/2013.

Undang-Undang:

UU no 52 tahun 2009 *tentang perkembangan kependudukan dan pembangunan keluarga*

UU no 23 tahun 2006 *tentang Administrasi Kependudukan*

UU No. 4 tahun 1992 *tentang Perumahan dan Permukiman*.

Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 634-384 Tahun 1992, No. 739/KPTA/1992 *tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang*.

Jurnal:

Agustinus, Primananda. 2010. *Faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen*

dalam membeli rumah (Studi Kasus di Perumahan Bukit Semarang Baru, Semarang). Semarang: Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro.

Intan Sari Zaitun Rahma. 2010. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari di Kota Semarang)*. Semarang: Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro.

Meirani, Fitraningsih, 2011, *Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi, Dan Harga Substitusi Terhadap Permintaan Rusunawa Undip (Studi Kasus : Penghuni Rusunawa Undip Tahun 2011)*. Semarang: Universitas Diponegoro.

Muhammad, Taufiq. 2007. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.

Vicky, Makarau. 2011. *Penduduk, Perumahan Pemukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan*. Jurnal Sabua Vol.3, no.1 : 53-57, ISSN 2085-7020.

Yusminar, 2002, *Analisis Pasar Perumahan di Kota Semarang*. Semarang: Program Pasca Sarjana, Magister Teknik Pembangunan Kota, Universitas Diponegoro (thesis, tidak dipublikasi).