



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

PENGARUH PENDAPATAN DAN HARGA RUMAH TERHADAP PERMINTAAN RUMAH DI PEKANBARU

SKRIPSI



**SYERLI MELLINSKI
06951027**

**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2011**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Dengan ini dinyatakan bahwa :

Nama : **SYERLI MELLINSKI**
No. BP : 06 951 027
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1)
Jurusan : Ilmu Ekonomi
Judul Skripsi : **PENGARUH PENDAPATAN DAN HARGA
RUMAH TERHADAP PERMINTAAN RUMAH DI
PEKANBARU**

Telah diuji dan disetujui skripsinya melalui ujian seminar hasil yang diadakan pada tanggal 20 Januari 2011 sesuai dengan prosedur, ketentuan, dan kelaziman yang berlaku.

Padang, Februari 2011

Pembimbing

Dra Wahyuni Eloisa Marinda, M.Si
NIP.131 636 670

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi

Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi

Prof.Dr.H.Syafuruddin Karimi, MA
NIP.19541009 1980121 001

Prof.Dr.H.Firwan Tan,SE,M.Ec.DEA.Ing
NIP.130 812 952



Karya Ini Kupersembahkan untuk:

“papa dan mama dan adek dan kakakku Tercinta”

untuk setiap untaian doa,

nasehat, dan keringatmu dan mengiringi setiap langkahku
yang mengantarkan aku menjadi orang berguna dan hebat.

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan,
karena itu apabila telah selesai tugas, kerjakanlah yang lain
dengan sungguh-sungguh,
dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap”

(Q.S Assy-Syarah: 6-8)

Dengan ilmu hidup menjadi lebih mudah....

Dengan seni hidup menjadi lebih halus....

Dengan agama hidup menjadi terarah dan bermakna.

Jalan menuju kebahagiaan tidak ditaburi bunga mawar yang harum....


melainkan penuh duri dan amat pahit.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam skripsi ini dan disebutkan dalam daftar referensi.

Padang, Februari 2011

SYERLI MELLINSKI
06 951 027

	No.Alumni Universitas	SYERLI MELLINSKI	No.Alumni Fakultas
	BIODATA		

a). Tempat/Tgl lahir: Padang, 20 Maret 1989 b). Nama Orang Tua: H. Yulmadianus dan Hj. Emilia Anggraini c). Fakultas: Ekonomi d). Jurusan: Ilmu Ekonomi e). No.Bp: 06 951 027 f). Tgl Lulus: 20 Januari 2011 g). Predikat Lulus: Sangat Memuaskan h). IPK: 3,18 i). Lama Studi: 4 tahun 5 bulan j). Alamat Orang Tua: Perum Pandau Jln Mahang Raya Blok C24/8 Kabupaten Kampar. Riau.

PENGARUH PENDAPATAN DAN HARGA TERHADAP PERMINTAAN RUMAH DI PEKANBARU

Skripsi S1 Oleh: Syerli mellinski

Pembimbing: Sosmiarti, SE, M.Si

Abstrak

Di dalam suatu Negara yang sedang membangun, untuk menciptakan masyarakat yang sejahtera dengan tingkat kebutuhan yang lebih baik, maka perumahan memegang peranan yang sangat penting. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping penyediaan sandang, pangan, kesehatan dan pendidikan yang dapat meningkatkan produktivitas. Studi ini meneliti mengenai pengaruh pendapatan dan harga terhadap permintaan rumah di Pekanbaru. Pada dasarnya factor yang mempengaruhi permintaan rumah banyak namun dalam penelitian ini yang diteliti adalah pendapatan dan harga. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh pendapatan dan harga terhadap permintaa rumah di Pekanbaru. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data *time series* dari tahun 2003 – 2008. Berdasarkan temuan empiris menggunakan regresi linear berganda, diketahui bahwa variabel harga rumah tidak signifikan dengan permintaan rumah, sedangkan variable pendapatan memiliki hubungan yang positif dan signifikan dengan permintaan rumah di Pekanbaru. Diharapkan kepada developer agar lebih memperhatikan kualitas rumah yang dibangun dan meningkatkan pembangunan rumah sehingga permintaan masyarakat akan rumah dapat terpenuhi masyarakat dengan standar lebih baik.

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang penguji dan dinyatakan lulus pada 20 Januari 2011.
Abstrak telah disetujui oleh pembimbing dan penguji :

Tanda Tangan	1.	2.	3.
Nama Terang	Dra. Wahyuni Eloisa Marinda, M.Si	DRs. Yusrizal Yulius, MA	Sosmiarti, SE, M.Si

Mengetahui :

Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi :

Prof.Dr.H.Firwan Tan.SE.M.Ec.DEA.Ing
NIP. 130812952

_____ Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas Andalas dan mendapat nomor Alumnus:

	Petugas Fakultas / Universitas Andalas	
No. Alumni Fakultas:	Nama:	Tanda Tangan:
No. Alumni Universitas:	Nama:	Tanda Tangan:

KATA PENGANTAR



Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirrabbi'l'alamin. Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang Maha Kuasa, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu, guna menyelesaikan studi pada program Strata 1 (S1) program studi Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Andalas yang berjudul : **Pengaruh Pendapatan dan Harga Terhadap Permintaan Rumah Di Pekanbaru.**

Selama penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan moril maupun materil dari para dosen, orang tua, teman-teman, serta rekan-rekan mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Andalas Padang, untuk ini penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak DR. H. Syafruddin Karimi, SE, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Andalas.
2. Bapak Prof.Dr.H. Firwan Tan SE, Mec, DEA .Ing selaku ketua Jurusan Ilmu Ekonomi Universitas Andalas.
3. Ibu Wahyuni Eloisa Marinda. M.Si selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu guna memberikan petunjuk dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Drs. Yusrizal Yulius MA dan ibu Sosmiarti, SE. M.Si selaku penguji pada seminar hasil skripsi yang telah memberikan arahan dan

saran-saran kepada penulis dan juga memberikan kepercayaan bagi penulis untuk menyanggah gelar akademik; Ibu Neng Kamarni , SE.M.Si yang juga selaku Kepala Program Jurusan Ilmu Ekonomi Reguler Mandiri terima kasih sekali lagi, berkat dorongan dan Ibu, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

5. Ibu Yulia Anas, SE, M.Si selaku pembimbing akademik yang telah memberikan banyak saran, masukan, dan nasehat kepada saya. Terima kasih banyak
6. Bapak dan Ibu dosen staf pengajar yang telah memberikan ilmunya selama menempuh pendidikan di program studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Andalas.
7. Kepada seluruh staf Biro Akademik Jurusan Ilmu Ekonomi khususnya Pak Oyon, Bang Rori, Ni Ema, dan Mas Parno yang telah banyak membantu selama perkuliahan.
8. Orang tuaku tercinta, H. Yulmadianus (papa) dan Hj Emilia Anggraini (Mama), yang begitu sabar membesarkan dan membimbing penulis serta memberikan semangat, dorongan serta semua pengorbanan dan perjuangan, setiap tetes keringat demi berusaha dan setiap tetes air mata dalam do'a. Kak Selvi, Adekku Arif yang telah memotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Rekan-rekan dan sahabat-sahabat angkatan 2006 di Program Reguler Mandiri Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Andalas terima kasih atas bantuannya selama ini, sukses juga buat kalian semua

10. Senior-senior di Program Reguler Mandiri Fakultas Ekonomi Universitas Andalas Bang Randi, Kak Arimbi, Bang Yudi, Bang Decry, Bang Surya, Kak Nana dan seluruh angkatan IE'05 X10C
11. Kepada Ari, fifi, Fany, Rendi dan seluruh angkatan IE'07 X10C dan seluruh angkatan IE'08 X10C.
12. Dan semua pihak yang telah membantu penyelesaian sripsi ini.

Dengan segala keterbatasan yang penulis miliki, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, seperti kata pepatah “Tak ada gading yang tak retak”. Segala bentuk kritikan dan saran-saran untuk kesempurnaan skripsi ini penulis terima dengan lapang dada dan penuh rasa hormat. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menambah wawasan bagi yang membacanya. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih. Semoga Allah SWT melimpahkan ilmu pengetahuan bagi kita semua. Amin.

Padang, Februari 2011

Penulis

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5

BAB II KERANGKA TEORI

2.1 Tinjauan Teoritis	6
2.1.1 Teori Permintaan	6
2.1.2 Konsep Elastisitas Permintaan	9
2.1.2.1 Elastisitas Harga.....	11
2.1.2.2 Angka Elastisitas Harga	11
2.1.2.3 Faktor Yang Menentukan Elastisitas Harga.....	12
2.1.2.4 Elastisitas Silang	13
2.1.2.5 Elastisitas Pendapatan	13
2.1.2.6 Elastisitas Jangka Pendek dan Jangka Panjang	13
2.1.3 Pengertian dan Fungsi Rumah.....	14
2.1.3.1 Hakikat Rumah Bagi Manusia	15
2.1.3.2 Rumah dalam Rangka Pemenuhan Kebutuhan Dasar	16
2.1.4 Permintaan dan Penawaran Rumah.....	17

2.1.4.1 Permintaan Rumah	17
2.1.4.2 Penawaran Rumah.....	18
2.1.5 Konsep PDRB	18
2.1.6 Konsep Harga.....	20
2.2 Penelitian Terdahulu	22
2.3 Hipotesis	24
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Data dan Sumber Data.....	25
3.2 Defenisi Variabel Penelitian.....	25
3.3 Alat Analisis.....	26
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
4.1 Letak Geografis	33
4.2 Gambaran Penduduk Pekanbaru	34
4.3 Gambaran Ekonomi Pekanbaru.....	35
4.4 Perkembangan Permintaan Rumah di Kota Pekanbaru.....	37
4.5 Perkembangan Harga Rumah	39
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	
5.1. Penemuan Empiris.....	41
5.1.1 Uji t.....	43
5.1.2 Uji F.....	45
5.1.3 Analisis Determinasi (R^2).....	47
5.2 Implikasi Kebijakan	48

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan..... 50

6.2 Saran..... 51

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2005-2008 ..	35
Tabel 2. Perkembangan PDRB Harga Konstan Kota Pekanbaru	
Tahun Anggaran 2003-2008	36
Tabel 3. Perkembangan Jumlah Permintaan Rumah type 36 di Kota Pekanbaru	
Tahun 2003-2008	38
Tabel 4. Perkembangan Nilai Harga Rumah type 36 di Kota Pekanbaru	
Tahun 2003-2008	39

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Perubahan Kurva Permintaan	17
--	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di dalam suatu Negara yang sedang membangun, untuk menciptakan masyarakat yang sejahtera dengan tingkat kebutuhan yang lebih baik, maka perumahan memegang peranan yang sangat penting. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping penyediaan sandang, pangan, kesehatan dan pendidikan yang dapat meningkatkan produktivitas. Disatu pihak pembangunan perumahan secara langsung akan menunjang pembangunan nasional terutama dalam peningkatan kesejahteraan dan kesehatan masyarakat. Dilain pihak perumahan juga merupakan investasi di bidang jasa konstruksi yang pada gilirannya akan meningkatkan pendapatan masyarakat melalui sektor-sektor ekonomi seperti sektor industri dan tenaga kerja. Pembangunan perumahan dapat mendorong dan meningkatkan industri konstruksi, industri bangunan, industry rumah tangga dan sekaligus dapat menyerap tenaga kerja, karena terbukanya lapangan kerja (Titi Wulandari, 2003).

Rumah sebagai kebutuhan dasar mempunyai arti, fungsi dan peran yang sangat penting bagi keberadaan kehidupan seseorang. Perilaku masyarakat tercermin dari kondisi perumahan dan pemukiman, baik secara ekonomi maupun budaya. Disisi lain kondisi perumahan dan pemukiman juga merefleksikan peran dan perhatian

pemerintah terhadap penataan dan kehidupan warganya. Dalam upaya pemenuhan kebutuhan dasar rumah dapat menjadi tolak ukur kesejahteraan masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut, pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilakukan suatu bangsa dapat diartikan sebagai daya kemampuan dan upaya bangsa mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya.

Pembangunan perumahan merupakan dampak dari pertumbuhan dan perkembangan pusat kota yang mengharuskan adanya kebijaksanaan yang diarahkan bagi usaha perbaikan tingkat kehidupan masyarakat. Pertumbuhan kota diawali dengan pembangunan kota yang merupakan proses kegiatan berkesinambungan dalam mencapai kemakmuran warganya (A. Em Suryani Gustin, 1996).

Pembangunan perumahan-perumahan umum dilakukan pemerintah kota Pekanbaru dengan lokasi diluar pusat kota maupun dalam kota sesuai rencana induk kota. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan umum, perlu diambil langkah-langkah yang mantap dan terpadu serta harus diserasikan dengan pemerataan. Pembangunan perumahan umum selain untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat juga untuk perluasan kota sehingga nantinya diharapkan akan muncul kota-kota baru yang memiliki fungsi yang sama dengan pusat kota. Pembangunan perumahan untuk masyarakat harus didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ada sehingga perumahan umum yang dibangun dapat memenuhi permintaan masyarakat pemakai jasa perumahan tersebut seperti penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Minat masyarakat terhadap perumahan type 36 cukup besar, hal ini dapat dilihat dari perkembangan permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru dari tahun ke tahun. Tahun 2008 adalah tahun yang tertinggi jumlah permintaannya yaitu 7477 unit. Hal ini disebabkan karena pertumbuhan dan perkembangan pusat kota. Sedangkan permintaan yang paling rendah terjadi pada tahun 2003 yaitu hanya 983 unit.

Biasanya permintaan akan rumah ini dipengaruhi oleh pendapatan dan harga rumah. Kebutuhan rumah akan semakin bertambah dengan meningkatnya pendapatan Kota Pekanbaru. Kenaikan PDRB atas dasar harga konstan dari Rp. 4.568.757,09 pada tahun 2003 menjadi Rp. 7.680.422,50 pada tahun 2008 diduga akan mempengaruhi permintaan terhadap rumah. Kenaikan pendapatan tersebut mengakibatkan orang cenderung untuk berusaha menaikkan tingkat kepuasannya termasuk kepuasan akan perumahan.

Pada dasarnya di Pekanbaru permintaan masyarakat lebih cenderung pada type 36 (RSH). Hal ini terjadi karena harga rumah type 36 ini dapat dijangkau oleh masyarakat yang berpendapatan menengah dan rendah. Untuk itu hal lain yang patut mendapat perhatian adalah naiknya harga-harga rumah. Harga rumah type 36 pada tahun 2003 adalah Rp. 36.000.000 kemudian meningkat menjadi Rp. 55.000.000 pada tahun 2008. Kenaikan harga rumah ini akan menjadi kendala bagi masyarakat berpendapatan rendah untuk memperoleh rumah yang layak.

Dari uraian di atas, penulis ingin meneliti bagaimana faktor harga rumah dan pendapatan dapat mempengaruhi permintaan akan perumahan. Oleh karena itu

penulis memberi judul penelitian ini dengan “Pengaruh Pendapatan dan Harga Rumah Terhadap Permintaan Rumah di Kota Pekanbaru”.

1.2 Perumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah yang diuraikan sebelumnya maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pengaruh pendapatan terhadap permintaan rumah type 36 di Pekanbaru?
2. Bagaimanakah pengaruh harga rumah terhadap permintaan rumah type 36 di Pekanbaru ?
3. Adakah pengaruh pendapatan dan harga rumah terhadap permintaan rumah type 36 di Pekanbaru secara simultan ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan terhadap permintaan rumah type 36 di Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui pengaruh harga rumah terhadap permintaan rumah type 36 di Pekanbaru.
3. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan dan harga rumah terhadap permintaan rumah type 36 di Pekanbaru.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi kalangan akademik

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan acuan untuk mengembangkan konsep penelitian yang berkaitan dengan topik yang serupa.

2. Bagi Perusahaan

Agar dapat digunakan sebagai acuan dan alat untuk memprediksi langkah-langkah selanjutnya untuk pengembangan bisnis property di masa mendatang.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Untuk mengantisipasi mengambanginya pembahasan mengenai penelitian yang dilakukan, maka penulis membatasi ruang lingkup pembahasan penelitian ini. Pembahasan dalam tulisan ini difokuskan pada permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru yang dibangun oleh para pengembang swasta yang tergabung dalam REI (Real Estate Indonesia) dalam memenuhi kebutuhan rumah yang dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti harga rumah itu sendiri dan pendapatan selama periode 2003-2008.

BAB II

KERANGKA TEORI

2.1 Tinjauan Teoritis

2.1.1. Teori Permintaan

Permintaan adalah suatu kurva yang menggambarkan hubungan antara kuantitas suatu barang yang diminta konsumen pada berbagai tingkat harga barang tersebut (*Ceteris Paribus*). Sepanjang suatu kurva permintaan hanya harga dan kuantitas yang berubah-ubah (Arsyad, 2004).

Teori permintaan menerangkan tentang ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harga. Dalam analisis ekonomi dianggap bahwa permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya. Apabila harga per unit naik maka jumlah barang yang diminta oleh masyarakat akan turun dan sebaliknya bila harga per unit turun maka jumlah barang yang diminta oleh masyarakat akan naik (Sadono Sukirno, 1994).

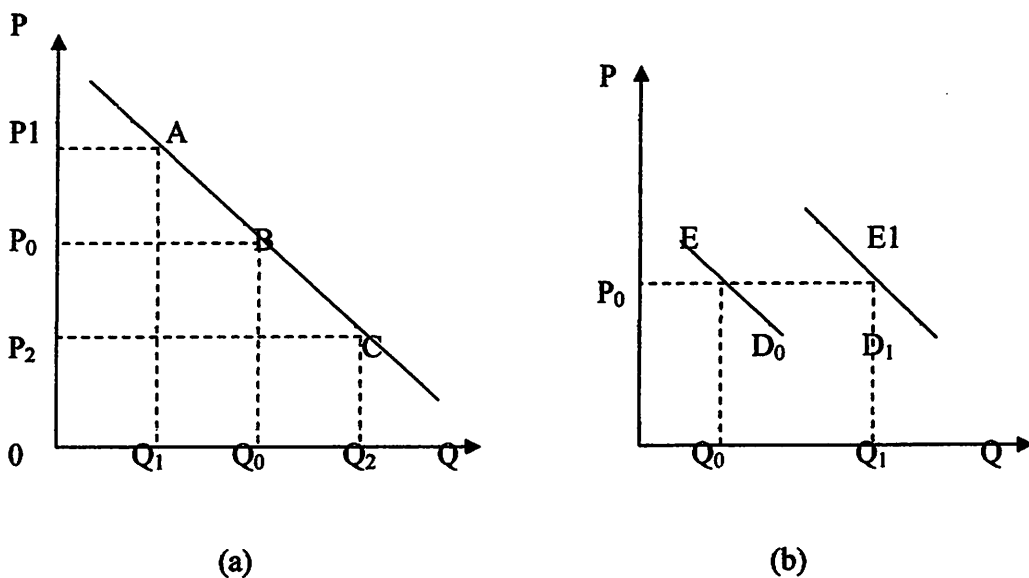
Dalam teori permintaan dikenal dua macam bentuk perubahan permintaan, perubahan permintaan tersebut dibedakan atas :

1. Pergerakan sepanjang kurva permintaan yaitu dengan memperlihatkan jumlah barang yang diminta oleh konsumen atau masyarakat pada berbagai tingkat harga

dalam periode waktu tertentu dengan asumsi *Ceteris Paribus*. Perubahan harga akan menyebabkan terjadinya perubahan permintaan sepanjang kurva demand.

2. Pergeseran kurva permintaan yaitu yang menyebabkan pergeseran kurva demand ke kiri atau ke kanan karena berubahnya faktor-faktor selain harga (*Ceteris Paribus*).

Gambar 1
Perubahan Kurva Permintaan



Pada gambar (a), perubahan harga akan menyebabkan perubahan permintaan yang terjadi sepanjang kurva permintaan. Misalkan pada harga setinggi P_0 jumlah barang yang akan diminta adalah Q_0 , jika terjadi kenaikan harga dari P_0 ke P_1 maka jumlah barang yang diminta akan berkurang dari Q_0 menjadi Q_1 , begitupun sebaliknya jika terjadi penurunan harga. Dalam ilmu ekonomi disebut dengan *change*

of demand, yaitu perubahan jumlah barang yang diminta yang disebabkan karena terjadinya perubahan harga sepanjang kurva permintaan ini. Pergeseran kurva permintaan akan terjadi apabila faktor-faktor *Ceteris Paribus* mengalami perubahan. Seperti pada gambar (b), misalkan pada harga tinggi P_0 jumlah barang yang diminta adalah Q_0 jika kemudian terjadi kenaikan pendapatan masyarakat hal ini akan menyebabkan terjadinya pergeseran kurva permintaan dari D_0 ke D_1 dan jumlah barang yang diminta akan meningkat dari Q_0 menjadi Q_1 . Dalam ilmu ekonomi hal ini dikenal dengan *shift in demand* yaitu perubahan merupakan titik kepuasan optimum bagi konsumen yang bersangkutan.

Fungsi permintaan bertujuan untuk mengetahui tingkah laku seseorang dalam memperoleh sesuatu yang diinginkan pada waktu tertentu dan sangat tergantung pada tingkat pendapatan konsumen itu sendiri. Permintaan yang diartikan dalam kehidupan sehari-hari mempunyai pengertian yang sedikit berbeda yaitu permintaan secara absolute adalah jumlah barang yang dibutuhkan. Secara umum permintaan dapat dibedakan atas dua macam yaitu permintaan individual dan permintaan pasar. Permintaan secara individual adalah permintaan yang dilakukan oleh seseorang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Permintaan pasar (*Market Demand*) adalah kumpulan dari permintaan-permintaan perorangan/individu atau permintaan secara keseluruhan para konsumen di pasar. Sehingga permintaan perumahan biasa dikategorikan pada permintaan pasar.

Selanjutnya menurut Sadono Sukirno (1994) bahwa suatu permintaan dipengaruhi oleh banyak faktor diantaranya adalah :

1. Pendapatan, pendapatan juga dapat mempengaruhi corak permintaan dengan arti kata apabila pendapatan masyarakat naik maka permintaan akan barang tersebut juga mengalami peningkatan, dan apabila pendapatan turun maka permintaan akan barang tersebut juga akan turun.
2. Harga, sesuai dengan hukum permintaan bahwa semakin tinggi harga suatu barang maka permintaan terhadap barang tersebut semakin berkurang, dan sebaliknya semakin rendah harga suatu barang maka permintaan akan barang tersebut akan semakin tinggi.
3. Jumlah penduduk, penambahan penduduk tidak mempengaruhi pertambahan permintaan tetapi penambahan penduduk diikuti perkembangan pembangunan baru kota.
4. Cita rasa masyarakat, cita rasa masyarakat mempunyai pengaruh yang besar atas keinginan masyarakat dalam membeli suatu barang.
5. Ramalan masa yang akan datang, ramalan konsumen bahwa harga akan menjadi lebih tinggi dimasa yang akan datang dapat mendorong mereka untuk membeli lebih banyak barang tersebut pada masa kini.

2.1.2. Konsep Elastisitas Permintaan

Elastisitas permintaan mengukur perubahan relative dalam jumlah unit barang yang dibeli sebagai akibat perubahan salah satu faktor yang mempengaruhinya (Ceteris Paribus)

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi elastisitas permintaan menurut Suherman (1988), terhadap suatu barang :

1. Ada atau tidaknya barang pengganti (barang substitusi)

Semakin banyak serta baik suatu barang memiliki barang pengganti maka semakin elastislah permintaannya. Sebaliknya jika suatu barang mempunyai barang pengganti yang semakin sedikit serta jelek maka semakin inelastislah permintaannya.

2. Luas atau sempitnya kemungkinan penggunaan barang yang bersangkutan.

Apabila suatu barang tertentu dapat dipakai untuk memenuhi kebutuhan yang bermacam-macam (mempunyai banyak kemungkinan penggunaan), maka permintaannya akan lebih elastis daripada barang yang kemungkinan penggunaannya lebih sedikit. Hal ini dikarenakan semakin luas kemungkinan penggunaannya maka semakin besar pula kemungkinan perubahan jumlah yang diminta jika harganya berubah.

3. Pentingnya bagi kehidupan.

Jika suatu barang memiliki arti yang lebih penting bagi kehidupan manusia, maka semakin inelastislah permintaannya dan sebaliknya, semakin kurang penting suatu barang bagi kehidupan maka akan semakin elastislah permintaan terhadapnya.

4. Sifat tahan lamanya suatu barang

Semakin tahan lama suatu barang maka semakin elastislah permintaan terhadapnya dan demikian pula sebaliknya, semakin tidak tahan lama suatu barang maka semakin inelastis pulalah permintaan terhadapnya.

5. Harga barang dibandingkan dengan pendapatan konsumen

Semakin mahal harga suatu barang semakin elastislah permintaannya dan semakin murah harganya semakin inelastislah permintaannya.

2.1.2.1 Elastisitas Harga (Price Elasticity of Demand)

Elastisitas harga (*EP*) mengukur berapa persen permintaan terhadap suatu barang bila harganya berubah sebesar satu persen.

$$EP = \frac{\text{Persentase Jumlah Barang yang Diminta}}{\text{Persentase Perubahan Harga}}$$

2.1.2.2 Angka Elastisitas Harga

1. Inelastis ($EP < 1$)

Perubahan permintaan (dalam persentase) lebih kecil daripada perubahan harga. Kalau harga naik 10% menyebabkan permintaan turun sebesar contohnya 6%.

2. Elastis ($EP > 1$)

Permintaan terhadap suatu barang dikatakan elastis bila perubahan harga suatu barang menyebabkan perubahan permintaan yang besar. Bila harga turun 10% menyebabkan permintaan naik 20%.

3. Elastisitas Unitary ($EP = 1$)

Jika harga naik 10%, permintaan turun 10% juga.

4. Inelastis Sempurna ($EP = 0$)

Berapapun harga suatu barang, orang akan tetap membeli jumlah yang dibutuhkan.

5. Elastis Sempurna ($EP = \infty$)

Perubahan harga sedikit saja menyebabkan perubahan permintaan tak terbilang besarnya.

2.1.2.3 Faktor-faktor Yang Menentukan Elastisitas Harga

Ada beberapa faktor yang menentukan tingkat elastisitas harga yaitu :

1. Tingkat substitusi

Makin sulit mencari substitusi suatu barang, permintaan makin inelastis.

2. Jumlah Pemakai

Makin banyak jumlah pemakai, permintaan akan suatu barang makin inelastis.

3. Proporsi Kenaikan Harga Terhadap Pendapatan Konsumen

Bila proporsi tersebut besar, maka permintaan cenderung lebih elastis.

4. Jangka Waktu

Jangka waktu permintaan atas suatu barang juga mempunyai pengaruh terhadap elastisitas harga. Namun dalam hal ini tergantung pada apakah barangnya durable atau non durable.

2.1.2.4 Elastisitas Silang

Elastisitas silang (E_c) mengukur persentase perubahan permintaan akan suatu barang sebagai akibat perubahan harga barang lain sebesar satu persen.

$$E_c = \frac{\text{Persentase perubahan jumlah barang X yang diminta}}{\text{Persentase perubahan harga barang Y}}$$

2.1.2.5 Elastisitas Pendapatan (income Elasticity)

Elastisitas pendapatan (E_i) mengukur berapa persen permintaan terhadap suatu barang berubah bila pendapatan berubah sebesar satu persen.

$$E_i = \frac{\text{Persentase perubahan jumlah barang yang diminta}}{\text{Persentase perubahan pendapatan}}$$

2.1.2.6 Elastisitas Jangka Pendek dan Jangka Panjang

1. Elastisitas Permintaan

a. Elastisitas Harga

Untuk barang-barang yang habis dipakai dalam waktu kurang dari setahun (barang tidak tahan lama/non durable goods) elastisitas harga lebih

besar dalam jangka panjang dibandingkan dalam jangka pendek, ada dua penyebabnya yaitu *Pertama*, membutuhkan waktu untuk mengubah kebiasaan mereka. *Kedua*, kadang-kadang permintaan terhadap suatu barang berkaitan dengan barang lain yang perubahannya baru terlihat dalam jangka panjang.

b. Elastisitas Pendapatan

Elastisitas pendapatan dalam jangka panjang bagi barang non durable lebih besar dibandingkan jangka pendek. Jika pendapatan masyarakat naik maka permintaan terhadap suatu benda juga akan naik.

2.1.3. Pengertian dan Fungsi Rumah

Rumah atau perumahan (papan) merupakan kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan. Rumah juga merupakan tempat menetap, tempat berlindung dan tempat untuk melakukan berbagai kegiatan dalam kehidupan sehari-hari oleh manusia. Sehingga kebutuhan ini harus terpenuhi meskipun dalam keadaan yang paling sederhana. Jika ditinjau secara umum, sebuah rumah mempunyai dua fungsi bagi penghuninya. Pertama adalah fungsi fisik yang berhubungan dengan keperluan biologis dan kedua adalah fungsi yang berhubungan dengan kepentingan sosial. Dalam fungsi pertama, sebuah rumah diharapkan dapat memberikan perlindungan kepada para penghuninya terhadap kekuatan alam yang kemungkinan dapat mengganggu hidupnya, seperti hujan, angin, panas, binatang buas dan lain-lain. Sedangkan fungsi kedua yang berhubungan dengan fungsi sosial bersifat

kekeluargaan, seperti kehidupan masyarakat pedesaan dan dikampung-kampung yang masih erat sekali rasa kekeluargaan dan kegotong-royongannya.

Pengertian rumah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang rumah dan pemukiman Indonesia yang tertuang dalam Bab 1 pasal 1 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau tempat hunian dan tempat membina keluarga.
2. Rumah adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.

2.1.3.1. Hakikat Rumah Bagi Manusia

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup dengan cara menutup diri dari lingkungannya. Mempunyai hubungan secara horizontal terhadap lingkungan alam tempat hidup serta satu kesatuan struktural secara harmonis yang mempunyai hubungan vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa. Oleh sebab itu dari pengertian dasar tersebut maka harus tampak serta terwujud dalam rumah, agar dapat memberi arti dalam kehidupan manusia. Rumah disini tidak dilihat sebagai benda dan sarana hidup, tetapi sebagai suatu proses bermukim yaitu kehidupan manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

2.1.3.2. Rumah Dalam Rangka Pemenuhan Kebutuhan Dasar

Rumah merupakan salah satu permasalahan yang terus berkelanjutan, bahkan terus-menerus meningkat permintaannya seiring dengan pertumbuhan penduduk serta dinamikanya. Didalam pembangunan nasional, rumah merupakan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat disamping pangan dan sandang, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor-sektor pembangunan lain, maka dari itu masalah rumah harus ditangani secara mendasar untuk kepentingan jangka panjang demi kelangsungan hidup. Selain itu rumah juga berfungsi sebagai pembentukan moral dan pendidikan penghuninya dan anggota keluarga lainnya.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sebuah rumah disebut layak bila ada keterpaduan yang serasi antara :

1. Perkembangan rumah dan penghuninya, artinya rumah bukan hasil akhir yang tetap tetapi proses yang berkembang.
2. Rumah dengan lingkungan (alam) sekitarnya, artinya lingkungan rumah dan lingkungan sekitarnya selalu terjaga dengan baik.
3. Perkembangan rumah dan perkembangan kota, artinya kota yang dituntut makin global dan urbanisasi memberi manfaat positif bagi kemajuan warga kota di rumah masing-masing.
4. Perkembangan antar kelompok warga dengan standar layak sesuai dengan keadaan dan tuntutan masing-masing kelompok, artinya tiap kelompok

warga punya kesempatan sama untuk berkembang sesuai dengan tuntutan yang ditetapkan sendiri.

5. Standar fisik dan dukungan untuk maju bagi penghuni. Artinya standar fisik rumah penting dalam menentukan peningkatan produktifitas yang diberikannya terhadap mobilitas penghuni atau pemilik dalam kegiatannya.

2.1.4. Permintaan dan Penawaran Rumah

2.1.4.1 Permintaan Rumah

Di Negara maju atau dengan penghasilan yang tinggi elastisitas permintaan akan rumah relative rendah. Sebaliknya di Negara terbelakang atau dengan tingkat penghasilan rendah elastisitas permintaan akan rumah relative tinggi. Di dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan pemukiman orang akan selalu melakukan perbandingan biaya pemukiman tersebut, meski terjadi kenaikan BBM yang inembawa imbas kenaikan harga rumah namun tingkat permintaan rumah masih cukup tinggi. Ini dialami oleh sejumlah pengembang yang membangun rumah type kecil (36). Tapi hal ini tidak terlalu berpengaruh terhadap penjualan.

Secara garis besar permintaan diartikan sebagai jumlah satuan unit komoditi yang diminta pada berbagai kemungkinan dalam waktu tertentu

sehingga permintaan adalah keinginan dan kemampuan seseorang konsumen dalam membeli suatu produk atau komoditi pada waktu tertentu.

2.1.4.2 Penawaran Rumah

Dalam hal pemukiman, penawaran rumah bersifat heterogen, dapat berasal dari stok rumah lama ditambah rumah baru yang keawetannya dapat sampai dengan 20 tahun. Berdasarkan pengalaman biasanya 2% dari stok rumah harus diganti tiap tahunnya. Tetapi dalam kenyataannya banyak pemukiman kota bersifat bangunan sementara yang pada umumnya terbuat dari bahan-bahan yang mempunyai kualitas rendah dan hanya mempunyai keawetan antara 5 sampai dengan 10 tahun dengan luas 56-72 m² sedangkan luas tanah untuk sebuah rumah ukuran standar rata-rata adalah 120-140 m². Bangunan fisik sifatnya tidak bergerak (immobile) sehingga letak rumah yang strategis biasanya dipilih karena beberapa alasan, diantaranya adalah sifat akses (berdekatan dengan pusat kota), sifat layanan publik (layanan sosial dan kualitas lingkungan), (Sukanto,1990).

2.1.5. Konsep PDRB (Produk Domesrik Regional Bruto)

PDRB merupakan angka besaran total yang menunjukkan prestasi ekonomi suatu daerah di dalam suatu Negara, artinya dalam ruang lingkup yang berbeda faktor-faktor yang mempengaruhi PDRB.

Beberapa konsep dan definisi penting yang terdapat pada buku Indikator Ekonomi Riau terbitan BPS untuk diketahui tentang pendapatan daerah dalam hal ini Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dimana ada beberapa pengertian yang ditinjau dari berbagai segi, yaitu :

1. Dari Segi Produksi

PDRB dengan pendekatan produksi adalah jumlah seluruh nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh berbagai unit di suatu wilayah dan dalam jangka waktu tertentu. Unit produksi tersebut dalam penyajiannya dikelompokkan menjadi 9 sektor lapangan usaha, yaitu pertanian, pertambangan dan penggalian, industry pengelola, listrik, gas dan air, bangunan, perdagangan, hotel dan restoran, angkutan dan komunikasi, keuangan, sewa dan jasa perusahaan dan jasa-jasa.

2. Dari Segi Pendapatan

PDRB dengan pendekatan pendapatan adalah merupakan semua jumlah balas jasa (berupa upah dan gaji, sewa tanah, bunga modal dan keuntungan) yang diterima oleh faktor-faktor produksi. Semua hitungan tersebut dipotong pajak penghasilan dan pajak tidak langsung lainnya. Dalam pengertian PDRB disini, kecuali faktor pendapatan termasuk juga komponen penyusutan dan pajak tidak langsung netto. Jumlah semua komponen pendapatan ini menurut sektor disebut nilai tambah bruto seluruh sektor.

3. Dari Segi Pengeluaran

PDRB dengan pendekatan pengeluaran adalah penjumlahan semua komponen permintaan akhir yaitu terdiri dari pengeluaran konsumsi rumah tangga dan lembaga swasta yang tidak mencari untung, konsumsi rumah tangga, pembentukan modal tetap, dan perubahan stok dan ekspor netto adalah jumlah ekspor dikurang impor.

2.1.6. Konsep Harga

Harga adalah salah satu faktor penentu dalam permintaan akan suatu komoditi, ini terbukti bahwa harga berkorelasi negative terhadap demand. Menurut Samuelson (1992) bahwa harga merupakan gejala ekonomi yang sangat penting dan sangat mempengaruhi masyarakat.

Harga adalah suatu ukuran nilai dari barang-barang dan jasa, maka suatu barang dikatakan mempunyai harga disebabkan karena barang tersebut berguna oleh manusia disebut dengan permintaan, dengan jumlahnya yang sangat terbatas disebut dengan penawaran (Mubyarto, 1989). Faktor harga merupakan hal yang sangat penting bagi masyarakat dalam menentukan jumlah barang yang akan diminta maupun yang ditawarkan. Harga suatu barang dan jumlah barang yang diperjualbelikan ditentukan oleh permintaan dan penawaran barang tersebut (Sukirno, 2002). Dengan demikian harga merupakan faktor penentu dalam permintaan terhadap suatu komoditi yang mana perubahan terhadap harga dapat menyebabkan beberapa

gejala ekonomi, diantaranya adalah pendapatan riil para pembeli berkurang akibat perubahan harga tersebut.

Harga yang ditetapkan oleh pengembang/developer dalam satuan rupiah dari tahun 2003-2008 yaitu harga yang telah disepakati oleh konsumen dan pengembang/developer terhadap fasilitas apa yang digunakan atau ditambahkan pada permintaan rumah type 36 tersebut sehingga harga dapat berubah dalam sewaktu-waktu.

Richard Muth (1969) mengasumsikan bahwa tidak terdapat variasi harga rumah dalam suatu kota. Pengukuran harga rumah ditentukan oleh besarnya pengeluaran masyarakat untuk rumah. Besar kecilnya pengeluaran untuk rumah mencerminkan besar kecilnya jumlah rumah yang diminta. Thomas King (1972) mengemukakan bahwa harga rumah dalam suatu kota akan berbeda-beda sesuai dengan lokasi rumah itu sendiri. Variasi harga rumah akan ditentukan oleh indeks pengeluaran konsumen. Setiap lokasi pemukiman akan mempunyai indeks harga yang berbeda-beda

Menetapkan harga terlalu tinggi akan menyebabkan penjualan akan menurun, namun jika harga terlalu rendah akan mengurangi keuntungan yang dapat diperoleh suatu perusahaan.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai pengaruh pendapatan dan harga terhadap permintaan rumah sebelumnya telah dilakukan. Dan dari beberapa penelitian ini digunakan sebagai referensi, yang antara lain adalah :

Penelitian yang dilakukan oleh Diah Lutfi Wijayanti (1995) dengan judul “Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo Tahun 1982-1996”, dengan tujuan berapa besar minat nasabah dalam memiliki rumah dengan fasilitas KPR. Dalam penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa dengan menggunakan variabel harga terbukti secara signifikan berhubungan negatif, dan variabel suku bunga serta pendapatan, terbukti secara signifikan berhubungan positif terhadap permintaan rumah melalui fasilitas kredit. Hasil yang dicapai dalam penelitian tersebut ternyata tingkat suku bunga, uang muka secara individu mempunyai hubungan signifikan terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah, dan tingkat harga rumah serta tingkat harga sewa rumah mempunyai hubungan positif yang signifikan terhadap kredit kepemilikan rumah. Tingkat suku bunga dalam kasus ini ternyata terjadi penyimpangan terhadap hukum permintaan. Persamaan penelitian ini terletak dalam penggunaan variabel harga. Dalam penelitian ini pengujian secara bersamaan menunjukkan variabel tingkat harga berpengaruh secara signifikan terhadap kredit pemilikan rumah.

Penelitian yang dilakukan oleh A.Em Suryani Gustin (1996) dengan judul “Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Kotamadya Padang (Kasus real estate dan perumnas)”, dimana faktor-faktor yang digunakan pada penelitian ini adalah pengaruh perubahan harga riil dan pengaruh pendapatan terhadap permintaan rumah. Adapun hasil penelitian yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa, terdapat pengaruh signifikan antara pendapatan terhadap permintaan perumahan di Kotamadya Padang. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat harga riil mempunyai hubungan positif terhadap permintaan baik perumnas maupun real estate, namun pengaruh tingkat bunga riil lebih rendah bila dibandingkan dengan rumah real estate sehingga pada perumahan ini kurva permintaannya adalah inelastis karena pengaruh harga riil rumah perumnas lebih rendah dari rumah real estate kemudian bila ditinjau dari hukum, permintaan kedua jenis rumah ini tidak menganut konsep yang sebenarnya karena menurut hukum tersebut hubungan kedua variabel adalah negative, berapa pun tingkat harga tidak akan mempengaruhi jumlah permintaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Poppy Savitri Thamrin (1987) dengan judul “Permintaan Rumah KPR-BTN Non-Perumnas di Indonesia”. Variabel independent yang digunakan adalah pendapatan perkapita dan harga rumah, dengan tujuan seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan pendapatan perkapita dan harga rumah terhadap permintaan rumah KPR-BTN Non-Perumnas. Dalam penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa dengan menggunakan variabel pendapatan

perkapita dan harga terbukti secara signifikan berhubungan positif terhadap permintaan rumah KPR-BTN Non-Perumnas.

Penelitian yang dilakukan oleh Titi Wulandari (2003) dengan judul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Real Estate Di Kota Padang (PT. Jala Mitra Internusa) Padang”, dimana faktor yang digunakan pada penelitian ini adalah pengaruh harga rumah, pendapatan masyarakat dan jumlah penduduk terhadap permintaan rumah di kota Padang. Adapun hasil penelitian yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa, terdapat pengaruh signifikan antara harga rumah, pendapatan masyarakat dan jumlah penduduk terhadap permintaan rumah di kota Padang.

2.3 Hipotesis

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian seperti yang telah diuraikan di atas, maka hipotesis yang dapat dikemukakan disini adalah sebagai berikut :

1. Diduga permintaan rumah mempunyai hubungan yang negative dengan harga rumah, artinya peningkatan harga rumah akan menurunkan permintaan rumah.
2. Diduga adanya hubungan positif antara permintaan rumah dengan pendapatan masyarakat, dimana kenaikan pendapatan masyarakat akan meningkatkan permintaan rumah.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang pada umumnya berasal Badan Pusat Statistik (BPS). Dewan Pimpinan Daerah REI (Real Estate Indonesia) Pekanbaru dan sumber-sumber lainnya yang dapat mendukung kelancaran penulisan skripsi ini.

3.2 Defenisi Variabel Penelitian

Agar penelitian ini dapat lebih terarah, maka perlu dikemukakan konsep dan defenisi atau istilah yang digunakan :

1. Permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru

Permintaan rumah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah jumlah rumah yang diminta pada berbagai kemungkinan harga dalam waktu tertentu. Dalam penelitian ini variabel permintaan rumah type 36 dinotasikan dengan (Y).

2. Pendapatan

Pendapatan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah digambarkan melalui PDRB Pekanbaru 2003-2008 atas dasar harga konstan 2000. Satuan yang

digunakan dalam jutaan rupiah. Dalam penelitian ini variabel pendapatan dinotasikan dengan (X_1).

3. Harga Rumah

Harga yang dimaksud dalam penelitian ini adalah harga yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat dari tahun 2003-2008. Dalam penelitian ini variabel harga rumah dinotasikan dengan (X_2).

3.3 Alat Analisis

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan korelasi yaitu analisis yang dilakukan terhadap suatu variabel terikat dan dua variabel bebas. Analisis hubungan antar variabel secara garis besar ada dua yaitu analisis korelasi dan analisis regresi, kedua analisis ini sangat terikat. Jika analisis korelasi menyatakan derajat keeratan hubungan antar variabel, maka analisis regresi digunakan dalam peramalan variabel dependent berdasarkan variabel-variabel independennya. Penulis menghubungkan harga rumah dan pendapatan (PDRB harga konstan) dengan permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru. Untuk melakukan analisis terhadap permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru, dengan melihat sejauh mana variabel independent (harga rumah dan pendapatan), yang mempengaruhi variabel dependent (permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru). Analisis ini menggunakan model regresi linear berganda.

Dengan menyelesaikan model regresi linear akan diperoleh besaran parameter penduga sekaligus menunjukkan besaran elastisitas masing-masing faktor

dalam penelitian ini adalah Permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru (Y), dan variabel independent (bebas) seperti pendapatan (X₁) dan harga rumah (X₂). Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan persamaan (Gujarati, 1999) sebagai berikut :

$$Y = f(X_1, X_2, \dots, X_n) \dots\dots\dots (1)$$

Dalam penelitian ini seluruh variabel independent seperti pendapatan dan harga rumah dapat mempengaruhi Permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru. Dengan memasukkan kedua variabel bebas tersebut secara bersama-sama yang digabung dengan variabel dependent. Maka selanjutnya persamaan (1) diatas dapat ditulis menjadi :

$$Y = f(X_1, X_2) \dots\dots\dots (2)$$

Dimana :

- Y = Permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru
- X₁ = Pendapatan
- X₂ = Harga rumah

Untuk lebih menyederhanakan data yang akan diteliti selanjutnya persamaan (2) dapat dibentuk ke dalam persamaan regresi dan dapat ditulis sebagai berikut :

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + U \dots\dots\dots (3)$$

Dimana :

Y = Permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru

X₁ = Pendapatan

X₂ = Harga rumah

a = Konstanta

b₁, b₂ = Nilai koefisien regresi setiap variabel bebas

U = Error term

Pada bentuk pengujian linear di atas maka alternative lain untuk menganalisis data series dan melihat elastisitasnya maka bentuk fungsi di atas ditransformasikan ke dalam bentuk persamaan non linear dalam bentuk logaritma sebagai berikut :

$$\text{Log } Y = \text{Log } b_0 + b_1 \log X_1 + b_2 \log X_2 + U \dots\dots\dots (4)$$

Selanjutnya teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi linear berganda dengan menggunakan alat bantu *SPSS 15*. Analisis regresi dalam teknik analisis kuantitatif menggunakan analisis ekonometri dengan memakai metode kuadrat terkecil biasa (*Ordinary Least Square atau OLS*). Metode ini digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh perubahan variabel bebas terhadap variabel terikat. Ada beberapa uji yang harus dilakukan dalam menganalisis data, seperti :

a. Pengujian Hipotesis Statistik

Uji hipotesis ini berguna untuk memeriksa atau menguji apakah koefisien regresi yang didapat signifikan atau tidak. Untuk kepentingan tersebut, maka semua koefisien regresi harus diuji. Ada 2 jenis hipotesis yang dapat digunakan untuk menguji koefisien regresi yaitu *uji t* dan *uji f*.

1. Uji t

Tujuan melakukan uji t adalah untuk menguji tingkat signifikan pengaruh harga rumah dan pendapatan terhadap permintaan rumah di Kota Pekanbaru, dengan tingkat signifikansi 5% (pada $\alpha = 0.05$) dengan $n = 6$.

- Jika $t\text{-hitung} > \text{daerah kritis (t-tabel positif)}$ atau $t\text{-hitung} < \text{daerah kritis (t-tabel negative)}$, maka H_0 tidak diterima dan H_1 diterima. Artinya regresi tersebut diterima sebagai model untuk memprediksi pengaruh X_1 (pendapatan) dan X_2 (harga rumah) terhadap Y (permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru).
- Jika $t\text{-tabel negative} < t\text{-hitung} < t\text{-tabel positif}$, maka H_0 diterima dan H_1 tidak diterima, artinya regresi tersebut tidak diterima sebagai model untuk memprediksi pengaruh X_1 (pendapatan), X_2 (harga rumah) terhadap Y (permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru).

2. Uji f

Tujuan melakukan uji f adalah untuk menguji signifikansi pengaruh variabel pendapatan dan harga rumah secara simultan terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru.

F hitung dapat dicari dengan rumus sebagai berikut :

$$F \text{ hitung} = \frac{R^2/k}{(1-R^2)/(n-k-1)}$$

Langkah uji F dapat ditentukan sebagai berikut :

1. Merumuskan Hipotesis

H_0 : Tidak ada pengaruh secara signifikan antara harga rumah dan pendapatan secara bersama-sama terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru periode 2003-2008.

H_1 : Ada pengaruh secara signifikan antara harga rumah dan pendapatan secara bersama-sama terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru periode 2003-2008.

2. Menentukan tingkat signifikansi

Tingkat signifikansi menggunakan $\alpha = 5\%$ (signifikansi 5% atau 0.05 adalah ukuran standar yang sering digunakan dalam penelitian).

3. Menentukan F hitung

Mencari nilai f dapat dilihat atau diperoleh dalam tabel ANOVA. dengan menggunakan program SPSS.

4. Menentukan F tabel

Dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$, df 1 (jumlah variabel-1) = 2, dan df 2 ($n - k - 1$) atau $6 - 2 - 1 = 3$ (n adalah jumlah kasus dan k adalah jumlah variabel independent), kemudian hasil diperoleh untuk f-tabel.

5. Kriteria Pengujian

Membandingkan f-hitung dengan f-tabel, dari uji F didapatkan kesimpulan sebagai berikut :

- Apabila f-hitung $>$ f-tabel maka hipotesis H_1 diterima (H_0 tidak diterima).
- Apabila f-hitung $<$ f-tabel maka hipotesis H_1 tidak diterima (H_0 diterima).

Dengan kata lain, jika f-hitung lebih besar dari f-tabel pada taraf signifikansi 5% ($\alpha = 0.05$) dan derajat kebebasan df 1 (jumlah variabel-1) = 2, dan df 2 ($n - k - 1$) atau $6 - 2 - 1 = 3$ maka H_0 tidak diterima berarti secara keseluruhan variabel-variabel bebas tersebut secara bersama-sama mempunyai pengaruh nyata terhadap variabel terikat. Sebaliknya, jika f-hitung lebih kecil dari f-tabel maka H_0 diterima (H_1 tidak diterima) berarti variabel-variabel bebas secara nyata tidak secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel terikat atau dengan kata lain semua koefisien regresi secara bersama-sama tidak signifikan pada taraf signifikansi 5%.

b. Pengujian Koefisien Determinasi (R^2)

Untuk dapat memenuhi proporsi sumbangan parsial seluruh variabel bebas (Harga rumah dan Pendapatan) secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel terikat (Permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru), ditentukan oleh nilai koefisien determinasi ganda secara matematis formulasinya adalah sebagai berikut :

$$R^2 = 1 - \frac{\sum U_i^2}{\sum Y_i^2} \dots\dots\dots (5)$$

Dimana :

R^2 = Koefisien Determinasi

U_i^2 = Variabel pengganggu

Y_i^2 = Total jumlah kuadrat

Hasil pengujian koefisien mencerminkan pengukuran koefisien determinasi (R^2) untuk melihat pengaruh dari variabel bebas terhadap naik turunnya variabel tak bebas. Nilai R^2 adalah $0 < R^2 < 1$ jika $R^2 = 0$ atau mendekati 1, maka variabel bebas dan tak bebas berhubungan sempurna.

BAB IV

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

4.1. Letak Geografis

Kota Pekanbaru sebagai ibukota Provinsi Riau saat ini merupakan salah satu kota besar di Pulau Sumatera yang letaknya sangat strategis. Berada pada jalur lintas timur Sumatera, terhubung dengan beberapa kota seperti Medan, Padang dan Jambi.

Adapun batas-batas wilayah Kota Pekanbaru adalah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara dan Timur berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis.
2. Sebelah Selatan dan Barat berbatasan dengan Kabupaten Kampar.

Kota ini dibelah oleh sungai Siak yang mengalir dari barat ke timur dan berada pada ketinggian berkisar antara 5 - 50 meter di atas permukaan laut. Kota ini termasuk beriklim tropis dengan suhu udara maksimum berkisar antara 34.1 °C hingga 35.6 °C, dan suhu minimum antara 20.2 °C hingga 23.0 °C.

Sebelum tahun 1960 Pekanbaru hanyalah kota dengan luas 16 km² yang kemudian bertambah menjadi 62.96 km² dengan 2 kecamatan yaitu kecamatan Senapelan dan kecamatan Limapuluh. Selanjutnya tahun 1965 menjadi 6 kecamatan, tahun 1987 menjadi 8 kecamatan dengan luas wilayah administrasi bertambah menjadi 446,50 km² dan setelah pematokan ulang menjadi luas sekarang ini.

Kemudian pada tahun 2003 jumlah kecamatan dimekarkan menjadi 12 kecamatan dan 58 kelurahan.

4.2. Gambaran Penduduk Pekanbaru Tahun 2008

Kependudukan merupakan masalah yang perlu diperhatikan dalam proses pembangunan. Pertambahan penduduk secara tidak langsung akan menimbulkan dampak positif maupun negative. Pertumbuhan penduduk yang tidak terkontrol akan menghalangi pembangunan. Tidak semua penduduk dapat berperan sebagai pemacu pembangunan. Dalam membangun suatu daerah diperlukan SDM yang handal atau mempunyai kemampuan (skill) yang tinggi. Sedangkan yang tidak mempunyai kemampuan yang memadai hanya akan menambah permasalahan ketenagakerjaan saja.

Dari tahun ke tahun jumlah penduduk Pekanbaru selalu mengalami peningkatan. Walaupun setiap tahun jumlah penduduk bertambah, laju pertumbuhan jumlah penduduk memperlihatkan kecenderungan yang meningkat. Hal ini terlihat pada tahun 2005 pertumbuhan penduduk adalah sebesar 0,50%, sedangkan tahun 2008 laju pertumbuhan penduduk meningkat menjadi 0,70%.

Tabel 1
Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2005-2008

Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Laju Pertumbuhan (%)
2005	772.705	-
2006	776.601	0,50
2007	779.899	0,42
2008	785.380	0,70
Pertumbuhan Rata-rata		0,53

Sumber : BPS Riau

Seperti tabel 1 diatas terlihat pada tahun 2008 penduduk di Pekanbaru sebanyak 785.380 jiwa. Jika dibandingkan dengan keadaan awal periode data atau tahun 2005 telah terjadi penambahan jumlah penduduk sebanyak 772.705 jiwa.

Terjadinya pertambahan jumlah penduduk di suatu wilayah dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut antara lain kelahiran, kematian dan imigrasi. Dimana kota Pekanbaru merupakan kota dengan jumlah penduduk paling banyak di provinsi Riau, dengan etnis Minangkabau merupakan masyarakat terbesar dengan jumlah sekitar 37,7% dari seluruh penduduk kota. Mereka umumnya sebagai pedagang dan telah menetap.

4.3. Gambaran Ekonomi Pekanbaru Tahun 2008

Tentu pembangunan yang dilakukan oleh setiap provinsi di Indonesia adalah pembangunan yang tidak terlepas dari pembangunan nasional termasuk juga Kota Pekanbaru, yang diharapkan juga mampu untuk meningkatkan kontribusi yang semakin besar bagi tercapainya tujuan pembangunan nasional antara lain, seperti;

menghapus kemiskinan, memperluas kesempatan kerja dalam penanggulangan pengangguran dan mengurangi ketimpangan pembagian pendapatan masyarakat.

Meskipun pertumbuhan ekonomi yang digambarkan oleh pertumbuhan PDRB belum mencerminkan kesejahteraan suatu daerah, tetapi setidaknya-tidaknya dapat digunakan sebagai indikator yang dapat mencerminkan kemajuan perekonomian suatu daerah. Begitu juga dengan Kota Pekanbaru yang terus berusaha mempertahankan dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang dapat pula dijadikan indikator keberhasilan pembangunan.

Pembangunan Kota Pekanbaru salah satunya dapat dicerminkan dari pertumbuhan PDRB tiap tahunnya, berikut data perkembangan nilai PDRB Kota Pekanbaru periode 2003 – 2008 :

Tabel 2
Perkembangan PDRB Harga Konstan Kota Pekanbaru Tahun Anggaran 2003-2008

Tahun	PDRB Harga Konstan 2000	Laju Pertumbuhan (%)
2003	4.568.757,09	-
2004	5.004.326,22	9.53
2005	5.450.933,15	8.92
2006	6.367.596,81	16.8
2007	6.997.154,88	9.88
2008	7.630.422,50	9.05
Pertumbuhan Rata-rata		10,83

Sumber : BPS Riau Tahun 2003-2008

Perekonomian Kota Pekanbaru dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2008 secara umum telah mengalami perkembangan yang cukup baik, dimana pada periode tahun 2003 sampai dengan tahun 2008 mengalami peningkatan yang baik atau stabil, sedangkan laju pertumbuhan ekonomi Kota Pekanbaru pada tahun 2008 terjadi penurunan kinerja yaitu sebesar 9,05%, padahal pada tahun 2003 laju pertumbuhan Kota Pekanbaru sebesar 9,53%. Dari tabel 2 dapat terlihat juga bahwa pertumbuhan ekonomi pada tahun 2005 laju pertumbuhan ekonomi mencapai 16,8%. Hal ini menunjukkan bahwa aktifitas perekonomian Kota Pekanbaru yang merupakan cerminan dari total output seluruh proses produksi riil pada tahun 2005 adalah yang tertinggi hingga tahun 2008.

Dengan perekonomian Kota Pekanbaru yang mengalami peningkatan yang cukup baik dan stabil tersebut maka selama kurun waktu tahun 2003 hingga tahun 2008 perekonomian Kota Pekanbaru secara keseluruhan mengalami rata-rata pertumbuhan ekonomi sebesar 10,83%.

4.4. Perkembangan Permintaan Rumah Kota Pekanbaru

Permintaan menggambarkan hubungan antara kuantitas suatu barang yang diminta konsumen pada berbagai tingkat harga barang tertentu. Teori permintaan menerangkan tentang ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harga. Dalam analisis ekonomi dianggap bahwa permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya. Apabila harga per unit naik maka jumlah barang yang diminta oleh

masyarakat akan turun dan sebaliknya bila harga per unit turun maka jumlah barang yang diminta oleh masyarakat akan naik.

Tabel 3
Perkembangan Jumlah Permintaan Rumah Type 36 di Kota Pekanbaru
Tahun 2003-2008

Tahun	Permintaan Rumah	Laju Pertumbuhan (%)
2003	983	-
2004	1937	97.0
2005	3133	61.7
2006	6615	111.1
2007	6531	-1.2
2008	7477	14.4
Pertumbuhan Rata-rata		47.16

Sumber : DPD REI Riau

Pada Tabel 3, terlihat perkembangan permintaan rumah di Kota Pekanbaru tahun 2003 hingga 2008 secara umum mengalami fluktuatif dengan tingkat laju pertumbuhan rata-rata sebesar 47,16%. Pada Tahun 2003 jumlah permintaan rumah memiliki sebanyak 983 unit, namun pada tahun 2008 jumlah permintaan rumah di Kota Pekanbaru juga 7477 unit dengan tingkat laju pertumbuhan sebesar 14,4%, hal ini disebabkan banyaknya perpindahan penduduk dari desa ke kota sehingga menyebabkan banyak permintaan rumah meningkat. Sedangkan tingkat pertumbuhan yang paling rendah terjadi pada tahun 2007 sebesar minus 1,2% dengan jumlah permintaan rumah sebanyak 6531 unit. Dengan berfluktuatifnya permintaan rumah di Kota Pekanbaru, maka pemerintah harus lebih memperhatikan aspek-aspek yang dapat merangsang peningkatan permintaan rumah seperti tingkat selera dan

kemampuan masyarakat sehingga mengalami peningkatan dan kestabilan setiap tahun.

4.5. Perkembangan Harga Rumah di Kota Pekanbaru

Harga adalah suatu ukuran nilai dari barang-barang dan jasa maka suatu barang dikatakan mempunyai harga disebabkan oleh barang tersebut berguna oleh manusia disebut dengan permintaan, dengan jumlahnya yang sangat terbatas disebut dengan penawaran (Mubyarto, 1989). Faktor harga merupakan hal yang sangat penting, bagi masyarakat didalam menentukan jumlah barang yang akan diminta maupun yang ditawarkan. Harga suatu barang dan jumlah barang yang diperjualbelikan, ditentukan oleh permintaan dan penawaran barang tersebut (Sukirno, 2002). Dengan demikian Harga suatu barang dan jumlah barang yang diperjualbelikan dapat ditentukan dengan melihat keadaan keseimbangan dalam suatu pasar.

Tabel 4
Perkembangan Nilai Harga Rumah (Dalam Rupiah) Type 36 di
Kota Pekanbaru Tahun 2003-2008

Tahun	Harga	Laju Pertumbuhan (%)
2003	36.000.000	-
2004	39.000.000	8,3
2005	42.000.000	7,6
2006	49.000.000	16,6
2007	52.000.000	6,1
2008	55.000.000	5,7
Pertumbuhan Rata-rata		7,3

Sumber : DPD REI Riau dan BTN Pekanbaru

Berdasarkan tabel diatas, diketahui bahwa tingkat harga rumah di Kota Pekanbaru pada tahun 2003 hingga tahun 2008 terus mengalami peningkatan yakni tahun 2003 sebesar Rp. 36 Juta, sedangkan pada tahun 2008 harga rumah telah mencapai Rp. 55 Juta dengan tingkat laju pertumbuhan sebesar 5,7%. Dari tingkat pertumbuhan dan peningkatan harga rumah yang setiap tahunnya dapat diketahui bahwa Kota Pekanbaru merupakan daerah yang berpotensi atau menguntungkan untuk berinvestasi di bidang property khususnya rumah type 36, karena juga didukung oleh permintaan yang tinggi. Dengan demikian, selama periode 2003 – 2008 tingkat harga rumah di Kota Pekanbaru telah mengalami pertumbuhan rata – rata sebesar 7,3%.

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1. Penemuan Empiris

Dalam menganalisis variabel-variabel yang diteliti penulis menggunakan model regresi linear berganda (Multiple Linear Regression). Analisis regresi linear berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independent dengan variabel dependent. Dari persamaan yang diuji memperlihatkan model yang dibentuk mempunyai kemampuan untuk menjelaskan variabel-variabel bebas yaitu pendapatan dan harga rumah. Data yang digunakan adalah data time series dari tahun 2003 hingga tahun 2008. Data tersebut meliputi data, pengaruh pendapatan (X_1) dan harga rumah (X_2), terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru (Y), dapat dilihat sebagai berikut.

Untuk membuktikan adanya pengaruh dari variabel pendapatan (X_1), dan harga rumah (X_2) terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru (Y) dari tahun 2003-2008 dilakukan dengan perhitungan dari regresi yang dilaksanakan, yaitu dengan menggunakan metode OLS dan dibantu dengan menggunakan program SPSS 15.0, maka hasil yang diperoleh dari pengolahan data, didapatkan persamaan regresinya sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Log } Y &= b_0 + b_1 \log X_1 + b_2 \log X_2 + U \\ Y &= 54,341 + 21,568 X_1 - 25,930 X_2 \\ t\text{-hitung} &= \quad (9,225) \quad (-9,397) \\ R^2 &= 0,969 \\ R &= 0,984 \\ F\text{-hitung} &= 46,195 \\ F\text{-tabel} &= 9,552 \\ t\text{-tabel} &= 2,353 \\ DW &= 2,961 \end{aligned}$$

Keterangan :

- Y = Permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru
- X₁ = Pendapatan
- X₂ = Harga rumah
- b₀, b₁, b₂ = Konstanta
- R² = Koefisien Determinan
- R = Korelasi Ganda
- F = Koefisien Regresi (secara bersama-sama)
- DW = Durbin Watson

Persamaan regresi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Dari persamaan di atas dapat dikatakan bahwa apabila pendapatan (X_1) dan harga rumah (X_2) diasumsikan tetap (constant), maka permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru (Y) meningkat sebesar 54,341 %.
- Nilai koefisien regresi variabel pendapatan (X_1) 21,568, artinya bila diasumsikan pendapatan (X_1) mengalami peningkatan sebesar 1%, sementara harga rumah tetap (konstan), maka permintaan akan rumah mengalami peningkatan sebesar 21,568%.
- Nilai koefisien regresi variabel harga rumah (X_2) sebesar minus 25,930, artinya bila diasumsikan harga rumah (X_2) mengalami peningkatan sebesar 1%, sementara pendapatan (X_1) tetap (konstan), maka kontribusi permintaan rumah akan mengalami penurunan sebesar -25,930%.

5.1.1. Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji t)

Pengujian secara parsial dilakukan dengan menggunakan uji t statistik dua sisi terhadap masing-masing variabel independent. Dari pengujian regresi didapat nilai t-statistik dari masing-masing variabel untuk selanjutnya dibandingkan dengan nilai t-tabel. Cara yang dilakukan untuk menentukan nilai t-tabel adalah :

$$t\text{-tabel} = \alpha \text{ df } (n - k - 1)$$

Dimana :

α = tingkat signifikansi

n = jumlah data

df = derajat bebas

k = jumlah variabel independent

Dengan demikian maka dapat ditentukan nilai t-tabel dengan menggunakan taraf signifikan 95% atau $\alpha = 5\%$ (uji dua sisi) dan derajat bebas $(6-2-1)$ sebesar 3, maka nilai t-tabel didapat 2,353. Dalam penelitian ini penulis juga melakukan uji t, dengan membandingkan statistik hitung dengan statistik tabel yaitu :

- a. $t\text{-hitung} < t\text{-tabel}$, maka H_0 diterima
- b. $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$, maka H_0 tidak diterima

1. Pengujian Koefisien Regresi Variabel Pendapatan (X_1)

Uji t yaitu untuk melihat pengaruh antara variabel bebas dengan variabel terikat. Hasil pengujian tersebut diperoleh dengan nilai t-hitung sebesar 9,225 untuk variabel pendapatan (X_1) dan t-tabel sebesar 2,353. Ini berarti nilai t-hitung lebih besar dari t-tabel ($9,225 > 2,353$) pada tingkat kepercayaan 95% (0,95) dengan α sebesar 5% (0,05). Artinya H_0 tidak diterima karena variabel tersebut signifikan. Jadi dapat disimpulkan bahwa dapat diperkirakan pendapatan masyarakat Kota Pekanbaru digunakan untuk membeli rumah, baik untuk berinvestasi pada masa sekarang maupun berinvestasi untuk masa depan karena

apabila pendapatan masyarakat naik mereka lebih cenderung untuk membeli rumah dengan fasilitas yang lebih baik.

2. Pengujian Koefisien Regresi Variabel Harga Rumah (X_2)

Uji t yaitu untuk melihat pengaruh antara variabel bebas dengan variabel terikat. Hasil pengujian tersebut diperoleh dengan nilai t-hitung sebesar -9,397 untuk variabel harga rumah (X_2) dan t-tabel sebesar 2,353. Ini berarti nilai t-hitung lebih besar dari t-tabel ($9,397 > 2,353$) pada tingkat kepercayaan 95% (0,95) dengan α sebesar 5% (0,05). Artinya H_0 ditolak karena variabel tersebut signifikan. Jadi dapat disimpulkan bahwa variabel harga rumah mempengaruhi permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru. Hal ini berarti bahwa ketika terjadi kenaikan harga maka permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru menurun dan begitu sebaliknya, jika terjadi penurunan harga maka permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru meningkat.

5.1.2. Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-sama (Uji F)

Langkah pengujian hipotesis secara serempak dilakukan dengan uji f, yaitu membandingkan nilai f-hitung dengan f-tabel, adapun cara mendapatkan f-tabel adalah dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$, df 1 (jumlah variabel - 1) = $(3 - 1) = 2$, dan df 2 ($n - k - 1$) atau $(6 - 2 - 1) = 3$, maka diperoleh f-tabel $(0,05 ; 2 ; 3) =$ dengan demikian diperoleh f-tabel sebesar 9,552 sementara hasil dari estimasi regresi diperoleh f-hitung sebesar 46,195.

Untuk mengetahui apakah variabel independent berpengaruh terhadap variabel dependent, maka penulis akan melakukan pengujian. Dalam hal ini penulis menggunakan angka signifikansi (Sig) Anova (pada lampiran).

Hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. H_0 : Tidak ada pengaruh positif dan signifikan antara permintaan rumah (Y), pendapatan (X_1) dan harga rumah (X_2).
- b. H_1 : Ada pengaruh positif dan signifikan antara permintaan rumah (Y), pendapatan (X_1) dan harga rumah (X_2).

Dari hasil perhitungan regresi yang telah dilakukan diperoleh f-hitung sebesar 46,195 dan f-tabel sebesar 9,552 dengan tingkat probabilitas sebesar 5% (0,05). Angka tersebut memberikan arti bahwa secara keseluruhan variabel independent berpengaruh terhadap variabel dependent, karena f-hitung lebih besar dari f-tabel. Untuk melihat apakah kedua hubungan variabel signifikan atau tidak, akan dilakukan uji signifikan dengan kekuatan sebagai berikut :

- a. Jika angka signifikan $> 0,05$, maka hubungan kedua variabel tidak signifikan.
- b. Jika angka signifikan $< 0,05$, maka hubungan kedua variabel signifikan.

Pada tabel dapat dilihat angka signifikan pada Anova menunjukkan angka sebesar 0,006, maka hubungan kedua variabel signifikan, karena $0,006 < 0,05$.

5.1.3. Analisis Determinasi (R^2)

Analisis determinasi dalam regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui persentase sumbangan pengaruh variabel bebas secara serentak terhadap variabel terikat. Koefesien ini menunjukkan seberapa besar persentase variasi variabel bebas yang digunakan dalam model mampu menjelaskan variasi variabel terikat. R^2 sama dengan 0, maka tidak ada sedikitpun sumbangan pengaruh yang diberikan variabel terhadap variabel terikat, atau variasi variabel bebas yang digunakan dalam model tidak menjelaskan sedikitpun variasi variabel terikat. Sebaliknya R^2 sama dengan 1, maka persentase sumbangan pengaruh yang diberikan variabel bebas adalah sempurna, atau variasi variabel bebas dalam model menjelaskan 100 % variasi variabel terikat.

Dari hasil perhitungan regresi diperoleh nilai R^2 (R Square) sebesar 0,969 atau 96,9%. Hal ini menunjukkan bahwa persentase sumbangan pengaruh variabel bebas (Pendapatan (X_1) dan Harga Rumah (X_2)) terhadap Permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru (Y) sebesar 96,9% atau variasi variabel bebas yang digunakan dalam model mampu menjelaskan sebesar 96,9% variasi variabel terikat. Sedangkan sisanya sebesar 3,1% dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

5.2. Implikasi Kebijakan

Dari hasil perhitungan regresi seperti yang telah diuraikan di atas, maka didapat hasil bahwa harga rumah mempunyai hubungan negatif terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru. Jadi berapapun tingkat harga tidak akan mempengaruhi permintaannya karena rumah adalah barang kebutuhan pokok yang wajib dipenuhi oleh setiap manusia. Hal ini terlihat dari adanya keinginan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal dengan berusaha memperoleh kredit pemilikan rumah yang diselenggarakan oleh Bank Tabungan Negara.

Hasil penemuan untuk variabel pendapatan adalah pendapatan mempunyai pengaruh positif terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru. Semakin tinggi pendapatan semakin tinggi pula tingkat konsumsi, termasuk konsumsi akan perumahan, baik untuk yang belum memiliki rumah maupun yang ingin mengganti rumahnya. Hal ini menimbulkan kecenderungan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan mereka dengan barang-barang yang mempunyai nilai yang lebih baik, walaupun harganya lebih tinggi. Dan dari variabel yang dianalisa, pendapatan lebih mendominasi permintaan terhadap rumah.

Keikutsertaan pemerintah dalam penentuan tingkat bunga dalam prosedur pemilikan rumah masih sangat diperlukan, terutama untuk menciptakan iklim yang lebih baik dalam upaya pengadaan perumahan di Indonesia. Dalam menetapkan

tingkat bunga kredit pemilikan rumah pemerintah perlu memperhatikan kemampuan masyarakat dalam membayar kembali angsuran kredit pemilikan rumah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan pengaruh pendapatan dan harga terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru yaitu dengan menggunakan analisis regresi linier berganda menggunakan dua variabel bebas yang terdiri dari pendapatan (X_1) dan harga rumah (X_2), dan satu variabel terikat yaitu permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru (Y) periode 2003-2008, maka dapat disimpulkan hasil analisis sebagai berikut :

1. Dari hasil regresi pada uji t, variabel harga rumah mempunyai pengaruh negative dan signifikan dengan permintaan rumah, karena dari data yang diperoleh terlihat bahwa t-hitung untuk variabel harga rumah (X_2) adalah sebesar -9,397 dan t-tabelnya sebesar 2,353, sehingga t-hitung lebih besar dari t-tabel ($9,397 > 2,353$) dengan tingkat kepercayaan sebesar 95% (0,95) dan α sebesar 5%. Ini berarti variabel harga rumah mempengaruhi variabel permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru.
2. Pendapatan mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru. Hal ini dapat dilihat dari hasil uji t dimana hasil yang didapat dari pendapatan (X_1) adalah sebesar 9,225 dan t-tabelnya sebesar 2,353 sehingga t-hitung lebih besar dari t-tabel ($9,225 > 2,353$) dengan tingkat kepercayaan sebesar 95% (0,95) dan α sebesar 5%. Ini

berarti variabel pendapatan mempengaruhi permintaan rumah type 36 di Kota Pekanbaru. Semakin tinggi pendapatan semakin tinggi tingkat konsumsi, termasuk konsumsi akan perumahan, baik untuk yang belum memiliki rumah maupun yang ingin mengganti rumahnya. Karena apabila pendapatan masyarakat naik mereka lebih cenderung untuk membeli rumah dengan fasilitas yang lebih.

3. Untuk pengujian secara bersama-sama dengan menggunakan model uji F menunjukkan bahwa variabel independen yaitu pendapatan dan harga rumah secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependent yaitu permintaan rumah type 36 di kota Pekanbaru sebesar.

6.2. Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan sebelumnya dan kesimpulan, maka dikemukakan beberapa saran sebagai berikut :

1. Harga berpengaruh pada permintaan rumah, maka dalam menentukan tingkat harga sebaiknya developer dan pemerintah harus lebih mempertimbangkan lagi, agar harga rumah yang ditetapkan dapat terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.
2. Kita ketahui bahwa semakin tinggi pendapatan maka semakin tinggi peluang meningkatnya permintaan terhadap perumahan, maka disarankan kepada developer agar lebih meningkatkan kemampuan penyediaan perumahan sehingga permintaan masyarakat akan rumah dapat terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

Arsyad, Lincolin. 1995. *Ekonomi Pembangunan*. Yogyakarta : Bagian Penerbit Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN.

BPS, 2003. *Riau dalam angka 2003*. BPS Provinsi Riau. Pekanbaru.

-----, 2004. *Riau dalam angka 2004*. BPS Provinsi Riau. Pekanbaru.

-----, 2005. *Riau dalam angka 2005*. BPS Provinsi Riau. Pekanbaru.

-----, 2006. *Riau dalam angka 2006*. BPS Provinsi Riau. Pekanbaru.

-----, 2007. *Riau dalam angka 2007*. BPS Provinsi Riau. Pekanbaru

-----, 2008. *Riau dalam angka 2008*. BPS Provinsi Riau. Pekanbaru

Gujarat, Damodar. 1999. *Ekonometrika Dasar*. Jakarta : Erlangga.

Gustin, A.Em Suryani. 1996. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Kotamadya Padang (Kasus Real Estate dan Perumnas)*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Andalas. Padang.

Mubyarto, 1989. *Pengantar Ekonomi Pertanian*. Edisi Ketiga. LP3ES. Jakarta.

Samuelson, Paul. 1992. *Mikro Ekonomi*. Jakarta : Erlangga.

Sukirno, Sadono. 1994. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

-----, 2002. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Thamrin, Poppy Savitri. 1987. *Permintaan Rumah KPR-BTN Non-Perumnas di Indonesia*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Andalas Padang.

Wijayanti, Diah Lutfi. 1995. *Analisa Faktor-faktor yang mempengaruhi Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo*

Wikipedia. *Ensiklopedia Bebas*. Diakses pada tanggal 2 November 2010 dalam http://id.wikipedia.org/wiki/Pendapatan_Perkapita

Wilandari, Titi. 2003. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Real Estate di Kota Padang (SK : PT. Jala Mitra Internusa Padang)*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang. Padang.

LAMPIRAN

REGRESSION

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
logy	1.9374	.14470	6
logx1	6.7712	.08662	6
logx2	7.6529	.07356	6

Correlations

		logy	logx1	logx2
Pearson Correlation	logy	1.000	-.207	-.276
	logx1	-.207	1.000	.997
	logx2	-.276	.997	1.000
Sig. (1-tailed)	logy	.	.347	.268
	logx1	.347	.	.000
	logx2	.268	.000	.
N	logy	6	6	6
	logx1	6	6	6
	logx2	6	6	6

Variables Entered/Removed(b)

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	logx2, logx1(a)	.	Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: logy

Model Summary(b)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				Durbin-Watson	
					R Square Change	F Change	df1	df2		Sig F Change
1	.884(a)	.969	.948	.03313	.969	48.195	2	3	.006	2.961

a Predictors: (Constant), logx2, logx1
 b Dependent Variable: logy

ANOVA(b)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.101	2	.051	48.195	.006(a)
	Residual	.003	3	.001		
	Total	.105	5			

a Predictors: (Constant), logx2, logx1
 b Dependent Variable: logy

Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics		
		B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	part	tolerance	VIF	
1	(Constant)	54.341	5.452		9.967	.002						
	logx1	21.568	2.338	.12940	9.225	.003	-.207	.983	.945	.005	187.698	
	logx2	-25.930	2.759	-.13182	-9.397	.003	-.276	-.983	-.962	.005	187.698	

a Dependent Variable: logy

Coefficient Correlations(a)

Model		logx2	logx1
1	Correlations	logx2	1.000
		logx1	-.997
	Covariances	logx2	7.614
		logx1	-6.434

a Dependent Variable: logy

Collinearity Diagnostics(a)

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions		
				(Constant)	Logx1	Logx2
1	1	3.000	1.000	.00	.00	.00
	2	7.41E-005	201.187	.05	.00	.00
	3	2.53E-007	3445.453	.95	1.00	1.00

a Dependent Variable: logy

Residuals Statistics(a)

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	1.6767	2.0705	1.9374	.14241	6
Residual	-.03333	.02550	.00000	.02568	6
Std. Predicted Value	-1.830	.935	.000	1.000	6
Std. Residual	-1.006	.770	.000	.775	6

a Dependent Variable: logy

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI

Nama : SYERLI MELLINSKI
Tempat/Tanggal Lahir : Padang/20 Maret 1989
Jenis Kelamin : Perempuan
Status : Belum Kawin
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jln. Air Camar II No 1 Padang.

PENDIDIKAN FORMAL

1. TK SANDIPURA Aurduri Padang (1992-1993)
2. SDN 17 07 Air Camar Padang (1994-2000)
3. SLTPN 9 Padang (2000-2003)
4. SMAN 4 Padang (2003-2006)
5. Universitas Andalas Fakultas Ekonomi (2006-2011)
Jurusan Ilmu Ekonomi

Demikianlah daftar riwayat hidup ini dibuat sesungguhnya.

Padang, Februari 2011

SYERLI MELLINSKI