

**PERMINTAAN RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT PERKOTAAN
(KASUS : MASYARAKAT BERPENDAPATAN RENDAH DI KOTA BANDA ACEH)**

Naini Zahara^{1*}, Raja Masbar²

- 1) Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh email: naini.zahara94@gmail.com
- 2) Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh, email: raja.masbar53@gmail.com

Abstract

This study aimed to analyze the factors that influence the demand for flats for low-income communities in Banda Aceh who occupy flats Gampong Keudah district of Kuta Raja Banda Aceh. This study uses primary data and secondary data. The sample in this research were 77 respondents from the three blocks of flats that block A, block B and block C. The analysis model with 3 testing is a multiple linear regression model using ordinary least squares (OLS) was treated with SPSS. In the first test, the analysis shows that the variable floor or significant effect on the price of flats. In the second test, the analysis shows that the variable floor and income also affect or significantly influence the price of flats. But on the third test by using six variables such as floor, income, additional expenditure, management arrangements, environmental quality and health insurance, there is only one variable that is affecting the price of flats is the floor variable. Based on this study is expected that the government flats in each floor provide a lift for easy access to all the people who lived in the apartment and also so that people are more interested to live in flats.

Keywords : *Price, Floor, Income, management arrangements.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah susun bagi masyarakat berpendapatan rendah di Kota Banda Aceh yang menempati rumah susun Gampong Keudah Kecamatan Kuta Raja Banda Aceh. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 77 responden yang diambil dari 3 blok rumah susun yaitu blok A, blok B dan blok C. Model analisis yang digunakan dengan 3 pengujian adalah model regresi linier berganda menggunakan metode *Ordinary Least Square (OLS)* diolah dengan program SPSS. Pada pengujian pertama, hasil analisis menunjukkan bahwa variabel lantai berpengaruh atau signifikan terhadap harga rumah susun. Pada pengujian kedua, hasil analisis menunjukkan bahwa variabel lantai dan pendapatan juga berpengaruh atau signifikan terhadap harga rumah susun. Akan tetapi pada pengujian ketiga dengan menggunakan 6 variabel yaitu lantai, pendapatan, pengeluaran tambahan, pengelolaan manajemen, kualitas lingkungan dan jaminan kesehatan, hanya terdapat satu variabel yang berpengaruh terhadap harga rumah susun yaitu variabel lantai. Berdasarkan penelitian ini pemerintah diharapkan agar disetiap lantai rumah susun menyediakan lift untuk memudahkan akses semua orang yang tinggal di rumah susun dan juga supaya orang lebih tertarik memilih tinggal di rumah susun.

Kata Kunci: Harga, Lantai, Pendapatan, Pengelolaan Manajemen.

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh setiap manusia yang berfungsi dalam mendukung terselenggaranya pendidikan, keluarga serta peningkatan kualitas jati diri generasi yang akan datang. Salah satu permasalahan dari pertumbuhan penduduk perkotaan yaitu peningkatan permintaan akan rumah sebagai tempat tinggal. Adapun permasalahan atau kendala utama yang selalu dihadapi oleh negara-negara berkembang termasuk Indonesia yaitu penyediaan perumahan bagi penduduk kota karena terbatasnya lahan dipertanian. Terbatasnya lahan menyebabkan semakin mahal harga lahan dipusat kota, sehingga mendorong masyarakat yang berpendapatan rendah tinggal dipinggiran kota. Salah satu alternatif untuk memecahkan permasalahan perumahan dengan lahan yang terbatas yaitu dengan pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang sering disebut dengan rumah susun sederhana sewa (Budhiawan, 2008).

Di Provinsi Aceh, salah satunya Banda Aceh yang sempat mengecil jumlah penduduknya ketika terjadinya peristiwa tsunami, namun sekarang Kota Banda Aceh kembali ramai didatangi oleh para pendatang yang berasal dari luar daerah. Pusat perekonomian dan perdagangan menjadi alasan ramainya para migrasi kembali ke kota ini serta menjadi salah satu daya tarik Banda Aceh sebagai ibukota Provinsi Aceh. Adapun dengan banyaknya penduduk Kota Banda Aceh maka harus seimbang dengan infrastruktur kota, salah satunya adalah rumah sebagai tempat hunian yang layak ditempati. Dalam upaya untuk mengatasi meningkatnya kebutuhan perumahan bagi masyarakat yang berpendapatan rendah, maka Pemerintah Kota Banda Aceh mengusulkan kepada Pemerintah Pusat untuk membangun rumah susun. Pada Tahun 2008 dibangunnya 2 blok rumah susun yang terletak di Gampong Keudah Kecamatan Kuta Raja Banda Aceh. Kemudian pada Tahun 2011 pemerintah kembali membangun rumah susun pada lokasi yang sama. Tambahan 2 blok rumah susun ini dilakukan untuk memenuhi tingginya permintaan yang setiap tahunnya mengalami peningkatan dan dapat dilihat pada Tabel 1 dibawah ini :

Tabel 1. Jumlah Permintaan Rumah Susun Tahun 2010-2016

Tahun	Jumlah Permintaan Rumah Susun (KK)
2010	25
2011	68
2012	180
2013	220
2014	300
2015	290
2016	333

Sumber: Kepala UPTD Rusunawa Banda Aceh, 2016

Tabel 1 menjelaskan bahwa permintaan rumah susun setiap tahun mengalami peningkatan kecuali pada tahun 2015, jumlah permintaannya menurun dibandingkan tahun 2014, karena pada tahun 2015 rumah susun ini sedang dalam masa perbaikan. Akan tetapi, pada tahun berikutnya yaitu pada tahun 2016 permintaannya kembali meningkat menjadi 333 KK.

TINJAUAN PUSTAKA

Teori Permintaan

Putong (2003), permintaan adalah banyaknya jumlah barang yang diminta pada suatu pasar tertentu dengan tingkat harga tertentu pada tingkat pendapatan tertentu dan dalam periode tertentu.

Mankiw (2006), mengemukakan bahwa jumlah suatu barang yang diminta bergantung pada harga. Selain harga, terdapat pula hal-hal yang menentukan seberapa banyak barang yang ingin dibeli konsumen, antara lain : pendapatan, harga barang-barang substitusi dan komplementer, selera, harapan serta jumlah pembeli. Hukum permintaan adalah “semakin rendah harga suatu barang maka semakin banyak permintaan terhadap suatu barang tersebut. Sebaliknya, semakin tinggi harga suatu barang maka semakin sedikit permintaan terhadap suatu barang tersebut”.

Teori Permintaan Rumah Susun

Nuzhat (2002), mengemukakan bahwa permintaan perumahan dipengaruhi oleh harga sewa dan rasio pendapatan. Sebagian besar rumah tangga menghabiskan sekitar 10-20 persen pendapatan mereka untuk membayar perumahan supaya bisa tinggal di tempat yang lebih layak terutama bagi kelompok yang berpenghasilan rendah.

Randy (2013), mengemukakan bahwa rumah susun harus memenuhi syarat-syarat minimum seperti rumah biasa yakni dapat menjadi tempat berlindung, memberi rasa aman, menjadi wadah sosialisasi dan memberikan suasana harmonis. Adapun, diperkirakan ada 4 faktor yang mempengaruhi permintaan rumah susun yaitu pendapatan, pekerjaan, pendidikan, dan akses ke tempat kerja.

Teori Harga

Harga memiliki peran yang sangat penting dalam mempengaruhi keputusan konsumen untuk membeli suatu barang sehingga sangat menentukan keberhasilan pemasaran. Harga juga bisa menjadi salah satu pertimbangan bagi konsumen untuk membeli atau tidaknya suatu barang. Konsumen akan membandingkan harga dengan kualitas, kuantitas, dan sejenisnya.

Gitosudarmo (2008), mengemukakan bahwa harga adalah sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah barang beserta jasa-jasa tertentu atau kombinasi dari keduanya. Harga sebenarnya bukan hanya diperuntukkan bagi suatu barang yang sedang diperjualbelikan di toko saja akan tetapi harga sebenarnya juga berlaku untuk produk-produk lainnya.

Teori Pendapatan

Sayuti (1989) menyatakan peningkatan pendapatan suatu komunitas selalu diikuti bertambahnya tingkat konsumsi, semakin tinggi pendapatan masyarakat secara keseluruhan maka semakin tinggi pula tingkat konsumsinya.

Mankiw (2006), mengemukakan bahwa pendapatan merupakan hasil atau imbalan dari suatu pekerjaan, ketika pendapatannya turun maka berdampak terhadap penurunan konsumsi atau pengeluaran. Hal ini menyebabkan permintaan terhadap suatu barang akan berkurang. Dengan kata lain, tingkat pendapatan seseorang merupakan faktor penting dalam menentukan tingkat kesejahteraan masyarakat.

Teori Pengeluaran

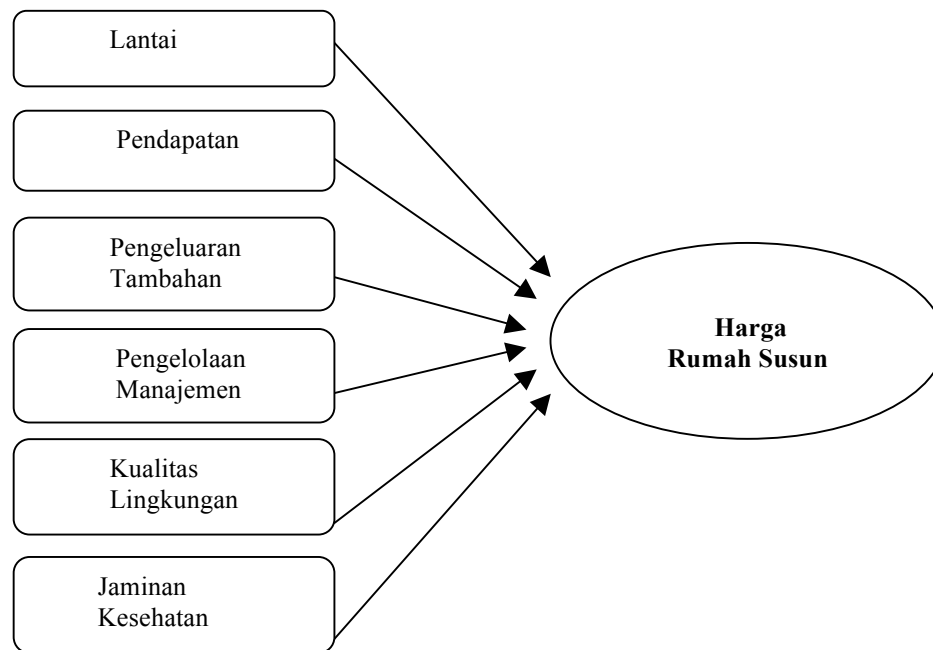
Samuelson (2004), mengemukakan bahwa faktor-faktor utama yang mempengaruhi dan menentukan jumlah pengeluaran untuk konsumsi adalah pendapatan disposibel sebagai faktor utama, pendapatan permanen dan pendapatan menurut daur hidup, kekayaan serta faktor permanen lainnya seperti faktor sosial dan harapan tentang kondisi ekonomi dimasa yang akan datang.

Teori pengeluaran atau konsumsi yang juga menyatakan bahwa konsumsi yang dilakukan tergantung dari pendapatan yang siap dibelanjakan saat ini (*disposable income*) atau singkatnya,



pengeluaran atau konsumsi dipengaruhi oleh pendapatan. Apabila pendapatan meningkat, maka konsumsi juga ikut meningkat (Raharja & Manurung:2008).

Kerangka Pemikiran

Berdasarkan landasan teoritis dan hasil penelitian sebelumnya maka pemikiran penelitian ini dinyatakan pada Gambar 1.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Ket.  = Variabel Bebas
 = Variabel terikat

Berdasarkan kerangka pemikiran diatas, dapat dijelaskan bahwa variabel independen yang terdiri dari lantai, pendapatan, pengeluaran tambahan, pengelolaan manajemen, kualitas lingkungan, dan jaminan kesehatan mempengaruhi variabel dependen yaitu permintaan rumah susun yang dilihat dari harga rumah susun.

METODE PENELITIAN

Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh dari instansi-instansi terkait seperti Badan Pusat Statistik (BPS) Aceh, jurnal, serta literatur lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini, sedangkan data primer diperoleh melalui survey lapangan, wawancara langsung atau memberikan kuesioner kepada responden.

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat berpendapatan rendah yang menempati rumah susun Gampong Keudah Kecamatan Kuta Raja Banda Aceh. Rumah susun ini dipilih karena satu-satunya rumah susun yang ada di Kota Banda Aceh. Sampel yang dipilih sebanyak

77 responden dari 333 KK, adapun respondennya lebih dikhususkan kepada masyarakat yang sudah berkeluarga.

Analisis Data

Model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah model regresi linier berganda. Model ini akan memperlihatkan pengaruh antara variabel bebas (independen) dan variabel terikat (dependen). Dalam penelitian ini, model yang digunakan sesuai kerangka pemikiran dengan fungsi permintaan invers demand dimana variable harga sebagai variabel dependen atau variabel terikat.

Model dalam penelitian ini terdiri dari 3 model yaitu sebagai berikut :

- **Model 1 :**

$$HRS = \beta_0 + \beta_1 LT + et \dots \dots \dots (1)$$

- **Model 2 :**

$$HRS = \beta_0 + \beta_1 LT + \beta_2 PD + et \dots \dots \dots (2)$$

- **Model 3 :**

$$HRS = \beta_0 + \beta_1 LT + \beta_2 PD + \beta_3 PT + \beta_4 PM + \beta_5 KL + \beta_6 JK + et \dots \dots \dots (3)$$

Dengan *HRS* = harga rumah susun; β_0 = konstanta; $\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5, \beta_6$ = koefisien regresi dari 6 variabel yaitu *LT* = lantai; *PT* = pendapatan; *PM* = pengelolaan manajemen; *KL* = kualitas lingkungan; *JK* = jaminan kesehatan dan *et* = *error term*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan dengan tujuan untuk menguji apakah dalam metode regresi, variabel terikat dan variabel bebas keduanya berdistribusi normal atau tidak (Ghozali, 2009).

Tabel 2. Pengujian Normalitas

Model	Uji Normality Jarque Bera
Model 1	0,003
Model 2	0,007
Model 3	0,094

Sumber: Hasil pengolahan data, Shazam 10.0 (2016)

Berdasarkan Tabel 2 menjelaskan bahwa pada model 1 dan model 2 nilai JB dibawah 0,005. Artinya bahwa model 1 dan model 2 nilai residual atau data tidak berdistribusi normal. Sedangkan pada model 3 nilai JB di atas 0,05, artinya bahwa pada model 3 nilai residual atau data berdistribusi normal.

Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas dilakukan dengan tujuan untuk menguji model regresi linier klasik (CLRM) yaitu tidak ada hubungan atau korelasi linier yang benar-benar pasti diantara variabel-variabel penjelas *x* yang tercakup dalam regresi berganda atau yang sering disebut situasi dimana kedua variabel atau lebih bisa sangat berhubungan linier (Gurajati, 2006).

Tabel 3. Nilai Multikolinearitas Model 1

Variabel	LT
LT	1,0000

Sumber: Hasil pengolahan data, Shazam 10.0 (2016)

Pada Tabel 3 dijelaskan bahwa pada model 1 uji multikolinearitasnya tidak ada dikarenakan model ini hanya menggunakan 1 variabel.

Tabel 4. Nilai Multikolinearitas Model 2

Variabel	LT	PD
LT	1,0000	
PD	0,12831	1,0000

Sumber: Hasil pengolahan data, Shazam 10.0 (2016)

Pada Tabel 4 dijelaskan bahwa tidak terjadinya korelasi antar variabel lantai dengan variabel pendapatan. Hal ini dapat dibuktikan bahwa nilai korelasinya tidak lebih dari 0,8. Artinya, bahwa pada model 2 ini tidak terjadinya multikolinearitas.

Tabel 5. Nilai Multikolinearitas Model 3

Variabel	LT	PD	PT	PM	KL	JK
LT	1,0000					
PD	0,12356	1,0000				
PT	0,16760	0,12234	1,0000			
PM	0,12581	0,53543	0,35247	1,0000		
KL	-0,26247	-0,12009	-0,14605	-0,16544	1,0000	
JK	-0,13075	0,11623	0,14277	-0,15021	-0,74514	1,0000

Sumber: Hasil pengolahan data, Shazam 10.0 (2016)

Berdasarkan Tabel 5 menjelaskan bahwa tidak terjadinya korelasi antar variabel independen. Hal ini dapat dibuktikan bahwa setiap nilai korelasinya tidak lebih dari 0,8. Jadi, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadinya multikolinearitas pada model regresi ini.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan dengan tujuan untuk melihat korelasi yang terjadi antara residual pada satu pengamatan dengan pengamatan lain pada model regresi. Uji korelasi didefinisikan sebagai korelasi diantara anggota observasi yang diurut menurut waktu atau ruang (Gurajati, 2006).

Tabel 6. Nilai Durbin-Watson

Model	Durbin-Watson
Model 1	1,1287
Model 2	1,1843
Model 3	2,2586

Sumber: Hasil pengolahan data, Shazam 10.0(2016)

Tabel 6 menjelaskan bahwa nilai DW pada model 1 dan model 2 berada pada batas nilai DW tabel yaitu 1,10-1,54. Maka dapat diketahui bahwa kedua model tersebut berada pada batas tidak adanya kesimpulan antara ada atau tidaknya autokorelasi. Sedangkan nilai DW pada model 3 berada pada batas nilai DW tabel yaitu 1,55-2,46. Jadi, dapat disimpulkan bahwa pada model ke 3 tidak ada autokorelasi dalam model regresi ini.

Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas berarti ada varian variabel pada model regresi yang tidak sama (konstan). Sebaliknya jika memiliki variabel varian model regresi yang sama maka disebut dengan homokedastisitas (Suliyanto, 2011).

Tabel 7. Pengujian Heteroskedastisitas

Model	Log Harvey Test
Model 1	0,12692
Model 2	0,09031
Model 3	0,52579

Sumber: Hasil pengolahan data, Shazam 10.0 (2016)

Pada Tabel 7 menjelaskan bahwa pada model 1, model 2 dan model 3 nilai Log Harvey diatas 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa ketiga model yang digunakan dalam penelitian ini dapat membuktikan tidak adanya heteroskedastisitas dalam model regresi ini dikarenakan nilai probabilitas atau p-value diatas 0,05.

Hasil Regresi

Berdasarkan hasil nilai variabel yang telah diteliti maka dapat diketahui pada ketiga model yang digunakan dalam penelitian ini bahwa pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat dengan menggunakan bantuan program Shazam. Hal ini dapat dilihat pada Tabel 8 dibawah ini.

Tabel 8. Hasil Regresi Shazam Model 1, Model 2 dan Model 3

Variabel	Model 1			Model 2			Model 3		
	Koefisien	T _{hitung}	P-value	Koefisien	T _{hitung}	P-value	Koefisien	T _{hitung}	P-value
LT	-0,11975	-174,7	0,000	-0,11959	-175,7	0,000	-0,11939	-156,7	0,000
PD				0,34226E-08	1,833	0,071	0,20803E-08	1,294	0,200
PT							0,16544E-07	1,571	0,121
PM							0,32491E-03	0,1914	0,849
KL							0,59208E-03	0,1486	0,882
JK							-0,24665E-02	-1,483	0,143
Con-stant	15,041	6934	0,000	15,034	3498	0,000	15,034	2680	0,000

Sumber: Hasil Pengolahan Data, Shazam 10.0(2016)

Variabel Dependen : Harga Sewa

Penjelasan Model 1 :

Dari nilai koefisien regresi pada model 1 diatas, maka dapat diketahui pengaruh masing-masing variabel terhadap permintaan rumah susun atau harga rumah susun adalah sebagai berikut :

1. Konstanta (β_0) adalah jika semua variabel bebas sama dengan nol (0) atau konstan maka harga rumah susun sebesar 15,041 rupiah.
2. Koefisien lantai (β_1) sebesar -0,11975, artinya bahwa apabila lantai rumah susun meningkat sebesar 1 tingkatan maka harga rumah susun menurun sebesar -0,11975 rupiah. Hal ini disebabkan harga sewa rumah susun setiap lantai berbeda-beda. Jadi, semakin tinggi lantainya maka harga sewanya semakin murah.

3. Uji Parsial (Uji T) adalah pengujian yang digunakan untuk mengukur pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen (Gurajati, 1997). Uji T dilakukan untuk membandingkan nilai T_{hitung} dengan T_{tabel} . Untuk melihat pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat adalah sebagai berikut :
 - Variabel lantai (LT) memiliki nilai T_{hitung} sebesar -174,7 lebih besar dari T_{tabel} yaitu (1,9913 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,00 berada pada taraf signifikan 0,05 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel lantai berpengaruh negatif terhadap harga rumah susun dan dapat diterima.
4. Uji Simultan (Uji F) adalah pengujian yang digunakan untuk mengetahui variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen (Priyatno, 2012). Uji F juga dilakukan untuk membandingkan nilai F_{hitung} dengan nilai F_{tabel} . Hasil regresi penelitian ini menunjukkan bahwa nilai F_{hitung} sebesar 30518,232 lebih besar dari F_{tabel} sebesar 3,97 dengan tingkat p-value sebesar 0,000 berada pada taraf signifikan 0,05 persen. Dengan demikian variabel bebas yaitu lantai secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel terikat yaitu harga rumah susun di Kota Banda Aceh.
5. Nilai R-Square (R^2) bertujuan untuk mengetahui seberapa besar variasi dari variabel dependen dapat dijelaskan oleh variasi variabel independen (Gurajati, 1997). Dalam penelitian ini, nilai R-Square sebesar 0,9975 maka variasi independen yang digunakan yaitu (lantai) mampu menjelaskan sebesar 99,7 persen variasi dependen (harga rumah susun). Sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini.

Penjelasan Model 2 :

Dari nilai koefisien regresi pada model 2 diatas, maka dapat diketahui pengaruh masing-masing variabel terhadap permintaan rumah susun atau harga rumah susun adalah sebagai berikut :

1. Konstanta (β_0) adalah jika semua variabel bebas sama dengan nol (0) atau konstan maka harga rumah susun sebesar 15,034 rupiah.
2. Koefisien lantai (β_1) sebesar -0,11959, artinya bahwa apabila lantai rumah susun meningkat sebesar 1 tingkatan maka harga sewa rumah susun menurun sebesar -0,11959 rupiah.
3. Koefisien pendapatan (β_2) sebesar 0,34226E-08, artinya bahwa apabila pendapatan meningkat sebesar 1 rupiah, maka harga rumah susun meningkat sebesar 0,34226E-08 rupiah.
4. Uji Parsial (Uji T) adalah pengujian yang dilakukan untuk membandingkan nilai T_{hitung} dengan T_{tabel} . Untuk melihat pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat adalah sebagai berikut :
 - Variabel lantai (LT) memiliki nilai T_{hitung} sebesar -175,7 lebih besar dari T_{tabel} yaitu (1,6649 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,00 berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel lantai berpengaruh negatif terhadap harga rumah susun dan dapat diterima.
 - Variabel pendapatan (PD) memiliki nilai T_{hitung} sebesar 1,833 lebih besar dari T_{tabel} yaitu (1,6649 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,07 berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel pendapatan berpengaruh positif terhadap harga rumah susun dan dapat diterima.
5. Uji Simultan (Uji F) adalah pengujian yang dilakukan untuk membandingkan nilai F_{hitung} dengan nilai F_{tabel} . Hasil regresi penelitian ini menunjukkan bahwa nilai F_{hitung} sebesar 15741,056 lebih besar dari F_{tabel} sebesar 2,37 dengan tingkat p-value sebesar 0,000 berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Dengan demikian variabel bebas yaitu lantai dan

pendapatan secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel terikat yaitu harga rumah susun di Kota Banda Aceh.

6. Nilai R-Square pada model 2 sebesar 0,9977 maka variasi independen yang digunakan yaitu (lantai dan pendapatan) mampu menjelaskan sebesar 99,7 persen variasi dependen (harga rumah susun). Sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini.

Penjelasan Model 3 :

Dari nilai koefisien regresi pada model 3 diatas, maka dapat diketahui pengaruh masing-masing variabel terhadap permintaan rumah susun atau harga rumah susun adalah sebagai berikut :

1. Konstanta (β_0) adalah jika semua variabel bebas sama dengan nol (0) atau konstan maka harga rumah susun sebesar 15,034 rupiah.
2. Koefisien lantai (β_1) sebesar -0,11939, artinya bahwa apabila lantai rumah susun meningkat sebesar 1 tingkatan maka harga sewa rumah susun menurun sebesar -0,11939 rupiah.
3. Koefisien pendapatan (β_2) sebesar 0,20803E-08, artinya bahwa apabila pendapatan meningkat sebesar 1 rupiah, harga sewa rumah susun meningkat sebesar 0,20803E-08 rupiah.
4. Koefisien pengeluaran tambahan (β_3) sebesar 0,16544E-07, artinya bahwa apabila pengeluaran tambahan meningkat sebesar 1 rupiah, maka harga rumah susun meningkat sebesar 0,16544E-07 rupiah.
5. Koefisien pengelolaan manajemen (β_4) sebesar 0,32491E-03, artinya bahwa apabila pengelolaan manajemen dikelola secara baik atau meningkat, maka harga rumah susun atau permintaan rumah susun meningkat sebesar 0,32491E-03 rupiah.
6. Koefisien kualitas lingkungan (β_4) sebesar 0,59208E-03, artinya bahwa apabila kualitas manajemennya baik atau meningkat, maka harga rumah susun atau permintaan rumah susun meningkat sebesar 0,59208E-03 rupiah.
7. Koefisien jaminan kesehatan (β_4) sebesar -0,24665E-02, artinya bahwa apabila jaminan kesehatan ditanggung oleh pihak rumah susun atau meningkat, maka harga rumah susun menurun sebesar -0,24665E-02 rupiah. Hal iniberbanding terbalik dengan kenyataannya disebabkan karena setiap responden yang menempati rumah susun tidak dijamin kesehatannya oleh pihak rumah susun. Jaminan kesehatan dalam penelitian ini hanya diukur dengan ada tidaknya BPJS dari masing-masing responden.
8. Uji Parsial (Uji T) adalah pengujian yang dilakukan untuk membandingkan nilai T_{hitung} dengan T_{tabel} . Untuk melihat pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat adalah sebagai berikut :
 - Variabel lantai (LT) memiliki nilai T_{hitung} sebesar -156,7 lebih besar dari T_{tabel} yaitu (1,6649 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,00 berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel lantai berpengaruh negatif terhadap harga rumah susun dan dapat diterima.
 - Variabel pendapatan (PD) memiliki nilai T_{hitung} sebesar 1,294 lebih kecil dari T_{tabel} yaitu (1,6649 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,200 tidak berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel pendapatan tidak berpengaruh terhadap harga rumah susun. Dengan demikian, hipotesis yang menyatakan bahwa pendapatan berpengaruh positif terhadap harga rumah susun dan tidak dapat diterima.
 - Variabel pengeluaran tambahan (PT) memiliki nilai T_{hitung} sebesar 1,571 lebih kecil dari T_{tabel} yaitu (1,6649 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,121 tidak

- berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel pengeluaran tambahan tidak berpengaruh terhadap harga rumah susun. Dengan demikian, hipotesis yang menyatakan bahwa pengeluaran tambahan berpengaruh positif terhadap harga rumah susun dan tidak dapat diterima.
- Variabel pengelolaan manajemen (PM) memiliki nilai T_{hitung} sebesar 0,1914 lebih kecil dari T_{tabel} yaitu (1,6649 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,849 tidak berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel pengelolaan manajemen tidak berpengaruh terhadap harga rumah susun. Dengan demikian, hipotesis yang menyatakan bahwa pengelolaan manajemen berpengaruh positif terhadap harga rumah susun dan tidak dapat diterima. Hal ini disebabkan karena responden yang menempati rumah susun adalah orang yang berpendapatan rendah. Artinya bahwa, walaupun pengelolaan manajemennya kurang baik tetapi dikarenakan harga sewanya murah maka mereka tetap memilih tinggal di rumah susun.
 - Variabel kualitas lingkungan (KL) memiliki nilai T_{hitung} sebesar 0,1486 lebih kecil dari T_{tabel} yaitu (1,6649 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,882 tidak berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel kualitas lingkungan tidak berpengaruh terhadap harga rumah susun. Dengan demikian, hipotesis yang menyatakan bahwa kualitas lingkungan berpengaruh positif terhadap harga rumah susun dan tidak dapat diterima. Hal ini disebabkan karena walaupun kualitas lingkungannya buruk tetapi mereka nyaman, maka mereka akan tetap memilih tinggal di rumah susun.
 - Variabel jaminan kesehatan (JK) memiliki nilai T_{hitung} sebesar -1,483 lebih kecil dari T_{tabel} yaitu (1,6649 pada jumlah $n = 77$) dengan tingkat p-value 0,143 tidak berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel jaminan kesehatan tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah susun. Dengan demikian, hipotesis yang menyatakan bahwa jaminan kesehatan berpengaruh negatif terhadap harga rumah susun dan tidak dapat diterima.
9. Uji Simultan (Uji F) adalah pengujian yang dilakukan untuk membandingkan nilai F_{hitung} dengan nilai F_{tabel} . Hasil regresi penelitian ini menunjukkan bahwa nilai F_{hitung} sebesar 0,6455 lebih kecil dari F_{tabel} sebesar 1,85 dengan tingkat p-value sebesar 0,000 berada pada taraf signifikan 0,10 persen. Dengan demikian variabel bebas yaitu lantai, pendapatan, pengeluaran tambahan, pengelolaan manajemen, kualitas lingkungan dan jaminan kesehatan secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel terikat yaitu harga rumah susun di Kota Banda Aceh.
10. Nilai R-Square pada model 3 sebesar 0,9982 maka variasi independen yang digunakan yaitu (lantai, pendapatan, pengeluaran tambahan, pengelolaan manajemen, kualitas lingkungan dan jaminan kesehatan) mampu menjelaskan sebesar 99,8 persen variasi dependen (harga rumah susun). Sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan dalam penelitian ini, terdapat beberapa kesimpulan yang dapat dirangkum dari 3 model analisis yang digunakan yaitu sebagai berikut :

Pada model 1 dengan menggunakan 1 variabel yaitu koefisien lantai memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan pada level 5 % terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar -0,11975. Artinya bahwa apabila lantai rumah susun meningkat sebesar 1 tingkatan maka harga

sewa rumah susun menurun sebesar -0,11975 rupiah. Pada model 2 dengan menggunakan 2 variabel yaitu koefisien lantai dan pendapatan. Koefisien lantai memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar -0,11959 rupiah. Sedangkan koefisien pendapatan juga memiliki pengaruh positif dan signifikan pada level 10 % terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar 0,34226E-08, artinya bahwa apabila pendapatan meningkat sebesar 1 rupiah, maka harga rumah susun meningkat sebesar 0,34226E-08 rupiah.

Pada model 3 dengan menggunakan 6 variabel yaitu koefisien lantai, pendapatan, pengeluaran tambahan, pengelolaan manajemen, kualitas lingkungan dan jaminan kesehatan pada level signifikan 10 %. Koefisien lantai memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar -0,11939 rupiah. Koefisien pendapatan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar 0,20803E-08 rupiah. Koefisien pengeluaran tambahan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar 0,16544E-07 rupiah. Koefisien pengelolaan manajemen tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar 0,32491E-03 rupiah. Koefisien kualitas lingkungan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar 0,59208E-03 rupiah dan koefisien jaminan kesehatan juga tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga rumah susun dengan koefisien sebesar -0,24665E-02 rupiah.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah disimpulkan, maka saran yang dapat diberikan oleh peneliti antara lain adalah sebagai berikut:

1. Kepada pemerintah diharapkan agar disetiap lantai rumah susun menyediakan lift untuk memudahkan akses semua orang yang tinggal di rumah susun dan juga supaya orang lebih tertarik memilih tinggal di rumah susun.
2. Kepada masyarakat yang mempunyai pendapatan yang minim supaya lebih memanfaatkan program yang telah disediakan oleh pemerintah dengan tujuan bisa meringankan beban masyarakat yang berpendapatan rendah.
3. Kepada peneliti selanjutnya, diharapkan jika berkenan meneliti tentang permintaan rumah susun dapat diteliti dengan menggunakan variabel selain yang sudah diteliti sebelumnya supaya hasilnya lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, N., Ahmad, S., & Ali, S. (2002). Demand For Housing In Province Of Sindh (Pakistan). *Pakistan Economic And Social Review*, 19-34.
- Budhiawan, A., Nasution, B., Yamin, M., & Kamello, T. (2008). *Analisis Yuridis Mengenai Pengadaan/Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Pasar VII Martubung Kecamatan Medan Labuhan*. Medan: Universitas Sumatera Utara.
- Damodar.N.Gurajati. (2006). *Dasar-Dasar Ekonometrika*. Jakarta: Erlangga.
- Damodar.N.Gurajati. (1997). *Ekonometrika Dasar Terjemah Sumarbo Zain*. Jakarta: Erlangga.
- Ghozali, I. (2009). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang : UNDIP.
- Gitosudarmo. (2008). *Manajemen Pemasaran*. Yogyakarta: BPFE.
- Gregori.N.Mankiw. (2006). *Pengantar Ekonomi Mikro*. Jakarta: Salemba Empat.
- Manurung, M., & Rahardja, P. (2008). *Teori Ekonomi Makro*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

- Priyatno, D. (2012). *Belajar Cepat Olah Data Statistik Dengan SPSS*. Jakarta: ANDI.
- Putong, I. (2003). *Pengantar Ekonomi Mikro Dan Makro*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Randy, M. (2013). Identifikasi Kemampuan Dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota* , 95-108.
- Samuelson, P. A., & Nordhaus, W. D. (2004). *Ilmu Makroekonomi*. Jakarta: PT. Media Global Edukasi.
- Sayuti, H. (1989). *Pengantar Metodologi Riset*. Jakarta: Fajar Agung.
- Suliyanto. (2011). *Ekonometrika Terapan: Teori Dan Aplikasi Dengan SPSS*. Yogyakarta: CV. ANDI OFFSET.