

ANALISIS PERMINTAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) PENJARINGANSARI SURABAYA

Oleh : Widita Kurniasari

Abstraksi

Upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat dilakukan dengan peningkatan taraf hidup dan pemenuhan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yaitu kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Setelah kebutuhan pangan dan sandang terpenuhi maka perumahan menjadi kebutuhan dasar selanjutnya bagi manusia agar mereka dapat hidup layak. Namun bagi golongan masyarakat menengah kebawah, pemenuhan kebutuhan rumah merupakan suatu yang sulit untuk diwujudkan apabila tidak ada bantuan dari pemerintah. Salah satu bentuk bantuan dari pemerintah adalah pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di berbagai kota besar di Indonesia. Pada awalnya Rusunawa dibangun untuk mengganti pemukiman kumuh. Selanjutnya disusul dengan pembangunan Rusunawa yang ditawarkan secara bebas kepada masyarakat, dimana Rusunawa Penjaringsari termasuk didalamnya.

Keyword: Permintaan, rumah susun

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi rakyat Indonesia dan menjadi salah satu sasaran penting dalam peningkatan kesejahteraan rakyat. Kebutuhan perumahan bukan hanya mengandung arti sebagai suatu tempat tinggal yang layak bagi manusia, melainkan juga suatu satuan pemukiman yang melibatkan berbagai unsur-unsur kebudayaan yang mewujudkan bukan hanya kegiatan biologis saja, tetapi juga berbagai kegiatan sosial, ekonomi, agama, dan sebagainya. Suatu pemukiman dapat dilihat sebagai suatu dunia tersendiri dimana warganya menemukan identitas mereka, merasa aman, merasa sebagai makhluk sosial, dan tempat menyalurkan naluri untuk berkembang biak menyambung keturunannya. (Sumardi, Mulyanto dan Hans-Dieter Evers.ed, 1985:221)

Masalah pembangunan perumahan di perkotaan jauh lebih sulit daripada di pedesaan karena karakteristik perkotaan yang lebih rumit dan dinamis. Kerumitan tersebut disebabkan oleh pertumbuhan penduduk perkotaan, baik yang berasal dari pertumbuhan alami (*natural growth*) maupun akibat dari urbanisasi (*migration growth*). Urbanisasi yang berlangsung di daerah perkotaan telah mempengaruhi perkembangan kondisi perkotaan yang cenderung mengalami penurunan dalam kualitas hidup para penduduknya. Hal ini disebabkan oleh karakteristik para pendatang yang memiliki keterbatasan akan ketrampilan dan pendapatan. Golongan yang memiliki keterbatasan inilah yang kita kenal sebagai golongan menengah kebawah, termasuk masyarakat miskin didalamnya.

Berangkat dari terbatasnya kemampuan dalam aspek pembiayaan, golongan ini cenderung memenuhi kebutuhan rumahnya dengan cara bertahap, seiring perkembangan ekonomi mereka. Terbatasnya kemampuan dalam pembiayaan perumahan menjadikan penyelesaian masalah penyediaan rumah bagi golongan ini semakin penting, mengingat peranan mereka dalam menunjang kegiatan produktif di perkotaan. Berkenaan dengan

kemampuan golongan tersebut diatas, maka untuk pengadaan rumah bagi golongan tersebut diperlukan peranan pemerintah yang lebih besar, baik menyangkut bangunan fisik rumahnya maupun sarana lingkungan daerah pemukiman. (Budiharjo, 1998:107)

Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia juga mempunyai masalah dalam memenuhi kebutuhan rumah yang layak bagi penduduknya. Menurut hasil perhitungan Badan Perencanaan Pembangunan Kota (BAPPEKO) Surabaya, jumlah kebutuhan perumahan dan pemukiman sampai dengan tahun 2013 mencapai 515.138 unit rumah dengan kebutuhan lahan antara 8.047,58 Ha sampai 26.307,28 Ha untuk pembangunan perumahan dan pemukiman mewah, menengah dan sederhana dengan tipe rumah $600\text{ m}^2 - 2.000\text{ m}^2$, $200\text{ m}^2 - 600\text{ m}^2$ serta $54\text{ m}^2 - 200\text{ m}^2$. Berdasarkan data dari BPN Surabaya sampai dengan tahun 2001 luas lahan pemukiman berkisar antara 13.711 Ha, sehingga praktis kebutuhan lahan pemukiman sampai dengan tahun 2013 bertambah sekitar 12.596,28 Ha. (BAPPEKO SURABAYA, 2001:V-31)

Jumlah kebutuhan rumah yang tinggi pada uraian diatas disebabkan laju pertumbuhan penduduk Surabaya yang tinggi pula. Pada tahun 1990 jumlah penduduk Surabaya telah mencapai 2.473.272 jiwa dan terus meningkat hingga 2.599.796 jiwa pada tahun 2000. Laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, serta terbatasnya daya beli masyarakat menengah kebawah juga menjadi penyebab munculnya pemukiman kumuh dan hunian liar di Surabaya.

Permasalahan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan menengah kebawah di perkotaan dapat diatasi melalui pembangunan rumah sederhana yang terjangkau oleh golongan ini. Pembangunan perumahan dan permukiman rumah sederhana bisa diwujudkan seluruhnya melalui pembangunan rumah horisontal pada satu lokasi dan bisa diwujudkan seluruhnya melalui pembangunan rumah susun. (BAPPEKO Surabaya, 2002:II-7)

Pembangunan Rusunawa cukup dapat diterima oleh golongan masyarakat menengah kebawah dikarenakan beberapa alasan, yaitu:

1. karakteristik pekerjaan dan pendapatan mereka yang tidak tetap.
2. Golongan masyarakat menengah kebawah cenderung tinggal sementara (menyewa) di suatu daerah karena pekerjaannya.
3. Tingkat pendapatan golongan masyarakat menengah kebawah yang rendah sehingga tidak memungkinkan untuk membeli rumah maupun mengangsur KPR.
4. Golongan masyarakat menengah kebawah cenderung untuk tinggal di dekat lokasi kerja yang berada di pusat kota dan daerah industri yang telah ditentukan dengan alasan menekan angkos angkutan.

Pemerintah telah membangun tujuh buah rumah susun sederhana di Kota Surabaya, satu rumah susun sederhana milik dan lima rumah susun sederhana sewa (Rusunawa). Rumah susun sederhana Menanggal merupakan jenis rumah susun milik, sedangkan Rusunawa terdiri dari Rusunawa Dupak Bangun Rejo, Sombo, Penjaringan Sari, Urip Sumoharjo, dan Waru Gunung. Rusunawa Penjaringan Sari merupakan salah satu rumah susun yang terletak di kawasan industri yaitu kecamatan Rungkut, kelurahan Penjaringan Sari dan rusunawa ini dibangun untuk mengganti pemukiman liar yang ada sebelumnya yaitu di jalan Karang Menjangan. Karena yang pindah ke rusunawa Penjaringan Sari adalah golongan masyarakat menengah ke bawah sehingga mereka sangat mempertimbangkan masalah harga sewa rumah tersebut dan lokasi rumahnya ke tempat kerja mereka. Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan rusunawa Penjaringan Sari menjadi sangat menarik untuk dikaji.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat disusun suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah pendapatan keluarga, harga hak huni dan jumlah anggota keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari?
2. Apakah permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari, secara parsial dominan dipengaruhi oleh harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari?
3. Bagaimana gambaran umum permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari?

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Teori Permintaan

Definisi permintaan menurut Rosyidi (2000:239) adalah "Keinginan yang disertai dengan kesediaan serta kemampuan untuk membeli barang yang bersangkutan. Setiap orang boleh saja ingin kepada apa pun yang diinginkannya, tetapi jika keinginannya itu tidak ditunjang dengan kesediaan membeli serta kemampuan untuk membeli, maka keinginannya itu pun hanya akan tinggal keinginannya saja".

Kutipan tersebut mengandung arti bahwa suatu permintaan hanya akan terjadi apabila terdapat keinginan dan kesediaan membeli suatu barang atau jasa yang didukung oleh tenaga beli peminta barang. Permintaan yang didukung oleh kekuatan tenaga beli disebut permintaan efektif. Sedangkan permintaan yang hanya didasarkan atas kebutuhan saja disebut sebagai permintaan *absolut* atau potensial. (Sudarsono, 1986:9)

Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan adalah :

1. Harga barang itu sendiri
2. Pendapatan Rumah Tangga
3. Citarasa masyarakat (selera)
4. Harga barang-barang lain
5. Distribusi pendapatan
6. Jumlah penduduk
7. Ramalan mengenai keadaan di masa yang akan datang

Ketujuh faktor di atas sangatlah sulit untuk digunakan dalam analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan suatu barang, sehingga perlu disederhanakan. Para ahli ekonomi menganggap permintaan suatu barang lebih banyak dipengaruhi oleh faktor harga barang itu sendiri, sedangkan faktor-faktor lainnya dianggap tidak mengalami perubahan (*ceteris paribus*). Penyederhanaan analisis permintaan terlihat dari beberapa fungsi permintaan yang mereka buat.

2.1.1. Fungsi Permintaan

Dalam kerangka ini permintaan dirumuskan secara umum sebagai berikut: (Sudarsono, 1986:9)

$$X_i^d = f(PX_1, PX_2, \dots, PX_n, Y, \epsilon) \dots\dots\dots (1)$$

Dimana:

X_i^d adalah jumlah barang x_i yang diminta

PX_i adalah harga barang x_i tersebut.

$PX_2 \dots PX_n$ adalah harga barang-barang lain.

Y adalah pendapatan konsumen yang tersedia untuk dibelanjakan.

€ adalah selera dan faktor-faktor lain yang tidak dapat dibahas satu demi satu.

Dengan menganggap faktor lain (selain harga) yang mempengaruhi permintaan adalah tetap (*ceteris paribus*) maka fungsi permintaan dapat dirumuskan dengan lebih sederhana sebagai berikut:

$$Q = f(P) \dots\dots\dots (2)$$

Dimana: Q adalah jumlah barang yang diminta.

P adalah harga satuan barang yang diminta

Fungsi permintaan diatas mempunyai arti bahwa jumlah barang yang diminta merupakan fungsi dari harga, dan bukan sebaliknya. Variabel harga satuan barang yang diminta (P) merupakan variabel bebas (*independent variable*), sedangkan variabel jumlah barang yang diminta (Q) merupakan variabel tergantung (*dependent variable*). Antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan searah yakni variabel tergantung dipengaruhi oleh variabel bebas, dan bukan sebaliknya.

2.2. Teori Perumahan

2.2.1. Pengertian rumah, perumahan, dan permukiman

Pengertian rumah, perumahan, dan permukiman menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman adalah:

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.

Dalam buku Agenda 21 Indonesia Strategi Nasional untuk Pembangunan Berkelanjutan, permukiman memiliki arti yang lebih luas dan tidak dapat dipisahkan dari pengertian rumah, yakni permukiman diartikan sebagai kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Permukiman harus diwujudkan selaras dengan fungsi ekologis, lapangan kerja, pelayanan, dan transportasi. Di sini tercermin bahwa permukiman harus dapat memenuhi aspek fisik dan non fisik dari penghuninya dan dapat menampung dinamika yang berkembang di dalamnya.

2.2.2. Pengadaan Perumahan

Dilihat dari tingkat pendapatan masyarakat yang memerlukan tempat tinggal, pengadaan perumahan dapat dibedakan menjadi (BAPPENAS, 2002:1-2):

1. Pengadaan perumahan oleh golongan keluarga berpendapatan tinggi.

Dilihat dari kemampuan pembiayaan, pengadaan perumahan bagi golongan ini tidak memiliki persoalan. Pembangunan perumahan bagi golongan ini telah memasukkan aspek lingkungan sehingga selaras dengan lingkungan sekitarnya. Pengadaan perumahan

dilakukan secara individu (membangun sendiri) maupun membeli rumah melalui para pengembang swasta.

2. Pengadaan perumahan oleh golongan keluarga berpendapatan menengah.

Dilihat dari kemampuan pembiayaan, pengadaan perumahan bagi golongan ini masih memerlukan rangsangan dari pemerintah. Pengadaan perumahan memerlukan adanya bantuan kredit untuk membantu dan mendorong kemampuan keuangan golongan ini. Pengadaannya dilakukan oleh perseorangan, namun mayoritas membeli rumah melalui para pengembang swasta.

3. Pengadaan perumahan oleh golongan berpendapatan rendah.

Golongan ini dapat dikatakan tidak mampu untuk membiayai pengadaan perumahan. Bahkan dilihat dari potensi pembiayaan, kemampuan mereka sangatlah rendah. Berkenaan dengan rendahnya kemampuan pembiayaan bagi golongan ini maka diperlukan peranan pemerintah yang lebih besar daripada golongan menengah. Tanpa peranan pemerintah yang lebih besar kepada golongan ini maka perkembangan daerah pemukiman menjadi tidak teratur dan akhirnya akan mempunyai dampak negatif terhadap aspek lingkungan.

2.2.3. Rumah Susun

Seperti yang telah dijelaskan pada latar belakang, rumah susun merupakan salah satu alternatif terbaik untuk menyelesaikan masalah pemenuhan kebutuhan perumahan, khususnya di daerah perkotaan.

Menurut Undang-Undang No. 16 / 1985, pengertian rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Menurut jenis bangunannya, rumah susun dibagi menjadi rumah susun sederhana dan menengah keatas. Sedangkan menurut kepemilikannya, rumah susun dibagi menjadi rumah susun milik dan sewa. Dalam membangun rumah susun sederhana sewa, beberapa aspek yang ada kaitannya dengan ekonomi perkotaan yang perlu dipertimbangkan dalam membangun rumah susun sederhana sewa, yaitu: (Yudohusodo, 1991:347)

1. Aspek Ekonomi

Dengan adanya rumah susun sederhana sewa yang berdekatan dengan tempat kerja, tempat usaha atau tempat belanja keperluan sehari-hari dapat membantu menyelesaikan masalah lalu lintas kota. Faktor kedekatan diatas dapat menekan biaya transportasi sehingga mengurangi pengeluaran rumah tangga.

2. Aspek lingkungan

Rumah susun sederhana sewa terdiri dari berbagai tipe rumah yang bergabung menjadi satu lingkungan perumahan dengan tingkat sosial ekonomi yang beragam. Melalui penerapan subsidi silang maka biaya sewa tipe rumah yang lebih kecil dapat disubsidi oleh biaya sewa tipe rumah yang lebih besar.

3. Aspek tanah perkotaan

Rumah susun sederhana sewa yang dibangun di atas tanah perkotaan akan memudahkan program peremajaan lingkungan perkotaan di masa mendatang, dibandingkan apabila diatas tanah tersebut berdiri pemukiman kumuh dan hunian liar. Hal ini dikarenakan rumah susun sederhana sewa telah memenuhi standar lingkungan perumahan perkotaan.

4. Aspek investasi

Pembangunan rumah susun sederhana sewa untuk masyarakat golongan menengah kebawah secara ekonomis kurang menguntungkan. Besarnya harga sewa tidak dapat menutup seluruh biaya investasinya. Akan tetapi apabila ditinjau dari nilai tanah perkotaan yang selalu meningkat sesuai dengan perkembangan kota maka cadangan tanah yang dikuasai pemerintah akan meningkat harganya. Dengan nilai tanah tersebut maka akan terpenuhi pengembalian sebagian atau seluruh investasi pembangunan rumah susun sewa.

5. Aspek keterjangkauan

Untuk mencapai sasaran yang tepat maka harga sewa disesuaikan dengan kemampuan masyarakat, atas dasar besarnya pendapatan dan besarnya pengeluaran rumah tangga. Letak keberhasilan pembangunan dan penghunian rumah susun sewa tergantung pada lokasinya. Oleh karena itu, lokasi rumah susun sederhana sewa harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu: (Yudokusodo, 1991:347)

- a. Berdekatan dengan pusat kegiatan kota dan bersifat strategis, terutama yang berhubungan dengan tempat kerja.
- b. Masih berada dalam radius jangkauan pejalan kaki dari jaringan angkutan umum kota.
- c. Sesuai dengan rencana peruntukan pengembangan tata ruang wilayah kota.

2.3. Penelitian Sebelumnya

Penelitian yang bertujuan melihat pengaruh dari harga rumah susun, pendapatan rata-rata penduduk, dan lokasi rumah susun pernah dilakukan oleh Dra. Ec. Hj. Masjkuri (1995) yang berjudul "*Analisis Permintaan Rumah Susun Sederhana di Daerah Tingkat II Kota Madya Surabaya*".

Obyek penelitiannya adalah beberapa penghuni rumah susun sistem beli Menanggal, beberapa penghuni rumah susun sewa Sombo dan Dupak Bangun Rejo, serta sejumlah penduduk Surabaya (bukan penghuni rumah susun) yang dirasa dapat mencerminkan permintaan rumah susun sederhana di Surabaya. Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah: variabel bebas pendapatan rata-rata penduduk dan harga rumah susun mempengaruhi permintaan akan rumah susun, sedangkan lokasi tidak mempengaruhi; Harga jual rumah susun milik relatif mahal bagi golongan ekonomi menengah kebawah, sehingga rumah susun milik kurang diminati.

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Untuk dapat menjelaskan semua permasalahan, penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yang bersifat kuantitatif yaitu penelitian yang menitikberatkan pada pengujian hipotesis, data yang digunakan harus terukur, dan akan menghasilkan simpulan yang dapat digeneralisasikan. Pendekatan ini menggunakan metode statistik yaitu regresi linier berganda dan data yang digunakan adalah data primer. Sedangkan untuk mengetahui gambaran umum permintaan efektif Rusunawa Penjaringan Sari digunakan pendekatan kualitatif.

3.2. Identifikasi Variabel

Variabel-variabel yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari variabel tergantung (*dependent variable*) dan variabel bebas (*independent variable*). Dalam penelitian ini variabel tergantung adalah permintaan efektif Rumah Susun Sederhana

Sewa Penjaringan Sari (Y) dipengaruhi oleh tiga variabel bebas; yaitu pendapatan keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringan Sari (X_1), harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringan Sari (X_2) dan jumlah anggota keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringan Sari (X_3).

3.3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer adalah data yang diperoleh melalui pengisian kuisioner yang diberikan kepada penghuni Rusunawa Penjaringan Sari yang diambil sebagai responden penelitian ini.
2. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui wawancara dan pencatatan informasi dari instansi terkait, antara lain Kantor Badan Pusat Statistik (BPS) Jawa Timur, Kantor Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Kota Surabaya, Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya, Kantor Dinas Bangunan Kota Surabaya, dan literatur lainnya yang berhubungan dengan penelitian.

3.4. Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara, pertama, mengajukan perijinan ke instansi-instansi yang dituju, kedua, mengumpulkan data-data baik primer maupun sekunder seperti yang telah dijelaskan dalam sub bab 4.4, dan ketiga melakukan validasi dari data yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis.

Populasi dalam penelitian ini adalah semua unit hunian Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringan Sari yang akan diwakili oleh para responden (satu unit hunian diwakili oleh satu orang anggota keluarga unit hunian tersebut sebagai responden). Responden ditentukan berdasarkan *purposive sampling*, adapun besarnya disesuaikan dengan kebutuhan. Yang dimaksud dengan *purposive sampling* adalah cara pengambilan sampel yang dilakukan dengan sengaja, dengan catatan bahwa sampel tersebut dapat mewakili populasi, yakni penghuni unit hunian rumah susun sederhana sewa Penjaringan Sari. Pengambilan sampel dilakukan dengan rumus sebagai berikut (Nazir, 1995: 365)

$$n_i = \frac{N_i}{N} \times n$$

Keterangan: n_i adalah jumlah sampel tiap kelompok
 N_i adalah jumlah populasi tiap kelompok
 N adalah jumlah populasi keseluruhan
 n adalah jumlah sampel yang diambil

Maka;

$$n_i = \frac{96}{480} \times 100, \text{ yaitu } 20 \text{ responden}$$

Mengingat terbatasnya dana dan waktu penelitian maka jumlah responden ditetapkan menjadi 100 orang responden atau 21 % dari jumlah keseluruhan 480 unit hunian Rusunawa Penjaringan Sari. Jumlah populasi tiap kelompok berdasarkan blok hunian adalah 96 unit hunian tiap bloknya. Dari hasil perhitungan diatas diperoleh jumlah sampel yang akan diwakili para responden pada setiap blok hunian adalah sebanyak 20 orang. Dua puluh responden tersebut dibagi berdasarkan area (*cluster*) menurut lantai hunian yang berjumlah sebanyak 4 lantai sehingga setiap lantai akan diwakili 5 orang responden. Setiap responden akan diwakili oleh satu orang penghuni

yang dapat ditemui pada saat survei dan bersedia untuk mengisi kuesioner penelitian yang telah disiapkan.

TABEL 3.1
RINCIAN RESPONDEN RUSUNAWA PENJARINGANSARI

Nama Blok Hunian	Populasi (dalam unit)	Sampel (dalam unit)
1. Blok A	96	20
2. Blok B	96	20
3. Blok C	96	20
4. Blok D	96	20
5. Blok E	96	20
Jumlah	480	100

3.5. Teknik Analisis

Terdapat dua teknik analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Analisis kualitatif

Analisis kualitatif dilakukan dengan cara menguraikan dan membahas setiap data yang diperoleh sehingga dapat menggambarkan secara lengkap mengenai penelitian ini.

2. Analisis kuantitatif

Teknik analisis kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda yang ditransformasi ke dalam bentuk linier (*double log*). Metode estimasi kuadrat terkecil biasa atau OLS (*Ordinary Least Square*) digunakan sebagai metode penaksiran untuk mendapatkan parameter yang seakurat mungkin, yaitu dengan meminimalkan jumlah kuadrat kesalahan dari residual. Penaksiran dengan metode OLS akan menghasilkan taksiran yang diinginkan bila asumsi berikut ini dipenuhi (Ananta, 1987:11):

1. Nilai rata-rata bersyarat dari unsur gangguan u_t , tergantung pada nilai tertentu variabel bebas adalah nol. Asumsi ini mengharuskan model yang dipakai dapat secara tepat menggambarkan rata-rata variabel terikat dalam setiap observasi. Dengan kata lain, bila sampel diulang-ulang dengan jumlah variabel bebas yang tetap, maka kesalahan dalam tiap observasi akan mempunyai rata-rata sama dengan nol.
2. Gangguan tidak berkorelasi dengan variabel bebas. Dengan asumsi tidak terdapatnya multikolinearitas (tidak ada hubungan linier) diantara variabel bebas – merupakan implikasi bahwa nilai variabel bebas tidak berubah dari satu sampel ke sampel lainnya. Nilai variabel bebas harus tidak berubah dari satu sampel ke sampel lainnya, karena memang variabel ini yang hendak dilihat pengaruhnya terhadap variabel terikat.
3. Homoskedastis, yaitu bahwa varians gangguan tidak berbeda dari satu observasi ke observasi lainnya. Tepatnya tiap observasi mempunyai reabilitas yang sama.
4. Non-autokorelasi, yaitu bahwa gangguan di satu observasi tidak berkorelasi dengan gangguan di observasi lainnya. Asumsi ini menegaskan bahwa nilai variabel terikat hanya diterangkan (secara sistematis) oleh variabel bebas dan bukan oleh gangguan.
5. Gangguan didistribusikan menurut distribusi normal. Asumsi ini diperlukan terutama untuk peramalan dan pengujian hipotesis.

6. Nilai variabel bebas berbeda dari satu observasi ke observasi lain. Dalam hal lebih dari satu variabel bebas, semua variabel bebas diasumsikan *independent* satu terhadap lainnya.

IV. HASIL PENELITIAN

4.1. Gambaran umum permintaan efektif Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Penjaringansari

Rusunawa Penjaringansari berlokasi di Kelurahan Penjaringansari, Kecamatan Rungkut, Surabaya Timur. Rusunawa Penjaringansari dibangun di atas tanah bekas ganjaran Kelurahan Penjaringansari yang telah dibebaskan oleh Panitia Pembebasan Tanah untuk kepentingan umum Dinas Pekerjaan Umum Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa Sombo diperuntukkan bagi warga Kota Surabaya yang terkena proyek pelebaran jalan atau proyek-proyek, dan Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Surabaya.

Rusunawa Penjaringansari berdiri diatas lahan seluas $\pm 18.000 \text{ m}^2$ dengan tinggi 4 lantai yang terdiri dari 480 unit hunian yang terbagi menjadi 5 blok. Pembangunannya dilakukan dua tahap, tahap pertama blok A sampai C dibangun selama satu tahun (tahun 1995) dan tahap kedua blok D dan E dibangun pada tahun 2004, dengan sumber dana dari APBN dan APBD Tingkat II. Tarif sewa Rusunawa Penjaringansari tahap pertama blok A sampai C sangatlah murah karena Rusunawa ini dibangun sebagai pengganti bangunan yang sebelumnya ditempati penghuni Rusunawa Penjaringansari. Tarif lantai I hanya sebesar Rp. 20.000,-/ bulan, lantai II sebesar Rp. 15.000,-/ bulan, lantai III sebesar Rp. 10.000,-/ bulan, dan lantai IV sebesar Rp. 5.000,-/ bulan. Sedangkan Rusunawa Penjaringansari tahap kedua blok D dan E tarif sewanya agak mahal yaitu tarif lantai I sebesar Rp 45.000,-/bulan, lantai II sebesar Rp 35.000,-/bulan, lantai III sebesar Rp 25.000,-/bulan dan lantai IV sebesar Rp 15.000,-/bulan.

Fasilitas yang ditawarkan juga memadai yakni air, listrik, ruangan dengan luas 3 x 6 meter dan kamar mandi dalam pada setiap unit hunian Rusunawa Penjaringansari tahap dua, sedangkan fasilitas di rusunawa tahap satu kamar mandi dalam hanya terdapat di lantai satu, untuk kamar mandi di lantai dua sampai empat adalah kamar mandi umum, dengan ketentuan setiap dua unit hunian terdapat satu kamar mandi.

4.2. Analisis model

Berdasarkan hasil perhitungan, diperoleh hasil regresi sebagai berikut :

$$Y = 0.407 + 2.291.10^{-7} X_1 + 1,576.10^{-6} X_2 + 6,184.10^{-2} X_3 + e$$

$$t = (6,075) \quad (4,649) \quad (5,304) \quad (3,972)$$

TABEL 4.1. KOEFISIEN REGRESI

Model	Unstandard Coefficients		Standard Coefficients Beta	t	Sig.	Partial	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error					Tolerance	VIF
(Constant)	.407	.067		6.075	.000			
Penghasilan keluarga (X1)	2.291E-07	.000	.358	4.649	.000	.429	.774	1.292
Harga sewa (X2)	1.576E-06	.000	.406	5.304	.000	.476	.782	1.279
Jumlah keluarga (X3)	6.184E-02	.016	.273	3.972	.000	.376	.973	1.028

a Dependent Variable: Permintaan (Y)

R	R ²	Adjusted R ²	F _{hitung}	Sig	D-W _{hitung}
0,748	0,560	0,546	40,649	0,000	1,846

Sumber : Hasil *print out SPSS*, Lampiran 1

Besar kecilnya angka *multiple R* menggambarkan seberapa besar kemampuan variabel bebas menjelaskan variabel terikat pada suatu model dengan memperhatikan tingkat signifikansinya. Dari hasil regresi diperoleh nilai (*multiple R*) sebesar 0,748 yang menunjukkan keeratan hubungan antara ketiga variabel bebas (variabel pendapatan keluarga penghuni Rusunawa Penjaringansari, harga hak huni Rusunawa Penjaringansari dan jumlah anggota keluarga penghuni Rusunawa Penjaringansari) terhadap permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari sebagai variabel terikat adalah kuat yaitu sebesar 74,8 %.

Nilai koefisien determinasi R² adalah sebesar 0,560 yang berarti bahwa ketiga variabel bebas mempengaruhi variabel terikat sebesar 56 %, sedangkan sisanya sebesar 44 % di pengaruhi variabel-variabel lain di luar model. Sedangkan nilai koefisien *adjusted (adjusted R²)* sebesar 0,546 mempunyai arti bahwa dengan memperhitungkan derajat kebebasan (*degree of freedom*), ketiga variabel bebas (variabel pendapatan keluarga penghuni Rusunawa Penjaringansari, harga hak huni Rusunawa Penjaringansari dan jumlah anggota keluarga penghuni Rusunawa Penjaringansari) mempengaruhi permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari sebagai variabel terikat sebesar 54,6 % dari variasi dalam permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari – sebagai variabel terikat (Y). Sedangkan sisanya sebesar 45,4 % dipengaruhi oleh variabel-variabel lain di luar model.

Berdasarkan rumus uji F, pada tingkat signifikan 95 % dengan $df_1 = 3$, $df_2 = 96$ dan $\alpha = 0,05$; diperoleh nilai $F_{tabel} = 2,68$ (*one tailed*). Selanjutnya, nilai F_{hitung} dari model regresi dibandingkan dengan nilai F_{tabel} . Hasil uji F membuktikan bahwa angka F_{hitung} lebih besar dari F_{tabel} ($40,649 > 2,68$) sehingga dapat disimpulkan bahwa pendapatan keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Penjaringansari (X₁), harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X₂) dan jumlah anggota keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X₃) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (Y) sebagai variabel terikat.

Berdasarkan uji t, pada tingkat signifikan 95 %, dengan $df = 96$ dan $\alpha = 0,05$ diperoleh nilai $t_{tabel} = 1,658$ (*two tailed*). Kemudian nilai t_{hitung} dari masing-masing variabel bebas dibandingkan dengan nilai t_{tabel} . Berpedoman pada uji statistik t, diketahui bahwa t_{hitung} masing-masing variabel bebas terletak di dalam daerah kritis, sehingga

disimpulkan bahwa ke-3 variabel bebas yakni pendapatan keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_1), harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_2) dan jumlah anggota keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_3) secara parsial terbukti berpengaruh signifikan terhadap variabel tergantung yakni permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (Y)

Dari hasil perhitungan regresi diatas diperoleh koefisien regresi yang dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. Koefisien regresi parsial untuk variabel bebas pendapatan keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_1) = $2,291.10^{-7}$ artinya apabila terjadi kenaikan X_1 sebesar 1 Rupiah maka jumlah permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (Y) akan meningkat sebesar $2,291.10^{-7}$ unit sehingga ada hubungan positif diantara keduanya.
2. Koefisien regresi untuk variabel bebas harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_2) = $1,576.10^{-6}$, artinya apabila terjadi kenaikan X_2 sebesar 1 Rupiah maka jumlah permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (Y) akan meningkat sebesar $1,576.10^{-6}$ unit sehingga ada hubungan positif diantara keduanya.
3. Koefisien regresi untuk variabel bebas jumlah anggota keluarga Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_3) = $6,184.10^{-2}$, artinya apabila terjadi kenaikan X_3 sebesar 1 orang maka jumlah permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (Y) akan meningkat sebesar $6,184.10^{-2}$ unit sehingga ada hubungan positif diantara keduanya.

Diduga permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari secara parsial dominan dipengaruhi oleh harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari. Pembuktian hipotesis tersebut, dapat dilihat dari nilai koefisien beta dan nilai koefisien korelasi parsial yang tertinggi. Berdasarkan Tabel 5.1 diketahui bahwa variabel bebas yang memenuhi kriteria adalah variabel harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_1). Dengan demikian hipotesis yang menyatakan bahwa permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari secara parsial dominan dipengaruhi oleh harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari terbukti kebenarannya.

4.3. Uji Asumsi klasik

Uji Multikolinearitas, kolinearitas seringkali diduga ketika R^2 tinggi (antara 0,7 dan 1), ketika korelasi derajat nol juga tinggi, tetapi tak satupun atau sangat sedikit koefisien regresi parsial yang secara individual penting secara statistik atas dasar pengujian t yang konvensional. (Gujarati, Damodar, 1999:166) Berdasar pendapat tersebut maka dengan nilai koefisien R^2 sebesar 0,560 yang termasuk dalam kategori tidak tinggi, nilai uji statistik F yang menunjukkan hasil yang signifikan, serta semua nilai uji t menunjukkan hasil yang signifikan maka dapat dikatakan bahwa dalam model penelitian ini tidak terdapat multikolinearitas.

Selain pendeteksian multikolinearitas melalui nilai R^2 , uji F dan uji t diperkuat juga dengan pendeteksian melalui metode VIF (*Varian Inflator Factor*). Suatu model dikatakan mengandung gangguan multikolinearitas apabila nilai VIF hasil pengolahan data diatas 5. Berpedoman pada nilai VIF, Tabel 5.1 memperlihatkan bahwa tidak ada

satupun nilai VIF dari variabel yang menjelaskan (variabel bebas) melebihi nilai 5 sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinearitas dalam model regresi.

Uji heteroskedastisitas, untuk membuktikan ada-tidaknya heteroskedastisitas maka dilakukan pengujian statistik dengan menggunakan metode Glejser. Dengan menguji variabel residual sebagai dependent variabel dan 3 variabel bebas diatas yaitu pendapatan keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_1), harga hak huni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_2) dan jumlah anggota keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_3). Diketahui bahwa hubungan dari variabel bebas terhadap variabel residual menunjukkan tidak ada yang signifikan sehingga tidak terjadi heteroskedastisitas (lampiran 2).

Uji autokorelasi, berdasarkan Tabel Durbin-Watson dengan menggunakan $\alpha = 5\%$, $k = 3$, dan jumlah observasi (n) sebanyak 100 maka diperoleh d_L sebesar 1,61 sedangkan d_U sebesar 1,74. Nilai Durbin-Watson yang diperoleh dari perhitungan program komputer *SPSS* adalah sebesar 1,846. Nilai Durbin-Watson yang diperoleh dari perhitungan terletak di daerah tengah ($1,74 \leq 1,846 \leq 2,26$) sehingga dapat diputuskan bahwa tidak terdapat autokorelasi dalam model permintaan efektif Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari.

4.4. Pembahasan

4.4.1. Variabel pendapatan keluarga penghuni Rusunawa Penjaringansari (X_1)

Perhitungan statistik menyatakan adanya hubungan positif antara variabel pendapatan keluarga penghuni Rusunawa Penjaringansari dengan permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari. Hal ini menyebabkan hubungan yang searah antara pendapatan dengan permintaan suatu barang dan jasa sehingga Rusunawa Penjaringansari (unit hunian) dapat dikategorikan sebagai barang normal. Rusunawa Penjaringansari juga dapat dikategorikan sebagai barang esensial karena kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia.

Tingkat pendapatan keluarga yang sedang hanya memungkinkan penghuni untuk menyewa satu unit hunian Rusunawa Penjaringansari, namun ada beberapa yang pendapatannya cukup tinggi memungkinkan penghuni untuk menyewa lebih dari satu unit hunian Rusunawa Penjaringansari dengan alasan harga sewa bulanan yang ringan dan fasilitas yang memadai sehingga mereka dapat mengalokasikan pendapatan mereka yang cukup tinggi untuk kebutuhan lain, karena kenyamanan merupakan faktor penting bagi mereka. Mereka menggunakan satu unit hunian untuk dapur dan ruang keluarga dan unit hunian lainnya digunakan sebagai ruang tidur sehingga unit hunian kelompok ini terkesan lebih rapi dibanding yang lain.

Apabila melihat tingkat pendapatan penghuni secara keseluruhan, sebagian besar responden termasuk dalam golongan masyarakat dengan tingkat pendapatan menengah ke bawah sehingga hal ini sangat sesuai dengan tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa di Indonesia yakni ditujukan bagi golongan menengah ke bawah.

4.4.2. Variabel harga hak huni Rusunawa Penjaringansari (X_2)

Melihat perhitungan statistik yang menyatakan adanya hubungan positif antara variabel harga hak huni dengan permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari menyebabkan variabel harga hak huni bertentangan dengan teori permintaan barang dan jasa, yaitu adanya hubungan yang negatif atau berlawanan arah antara harga dengan permintaan. Hal ini dikarenakan para penghuni lebih mementingkan harga sewa bulanan yang terjangkau sehingga mereka tetap bersedia untuk membayar harga hak huni yang

tinggi dan tidak wajar. Mereka menganggap bahwa Rusunawa Penjaringansari sebagai barang esensial yaitu sebagai kebutuhan dasar (kebutuhan tempat tinggal) mereka sehingga bersedia untuk melakukan upaya maksimal untuk memenuhinya. Dari hasil pengamatan di lapangan harga hak huni yang tidak wajar terjadi karena adanya anggapan dari para penghuni bahwa apabila mereka telah memiliki hak huni maka mereka dapat menaikkan harga hak huni Rusunawa yang ditempati. Anggapan yang salah tersebut tercipta karena tidak adanya peraturan yang tegas dari pengelola mengenai penyimpangan ini.

Harga sewa bulanan yang terjangkau memungkinkan penghuni untuk mengalokasikan lebih besar pendapatannya untuk mengkonsumsi barang atau jasa lainnya sehingga dapat meningkatkan kesejahteraannya. Namun dari sisi tingkat pendapatan keluarga penghuni harga sewa bulanan tidak memiliki azas pemerataan sehingga diperlukan penyesuaian harga. Melihat pendapat responden yang menyatakan harga sewa bulanan adalah ringan maka sudah sepantasnya dilakukan penyesuaian harga sewa bulanan.

Kenaikan tarif tidak akan menurunkan permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari karena fasilitas Rusunawa Penjaringansari yang lebih memadai daripada barang substitusinya (rumah sewa di sekitar lokasi) dan adanya pendapat sebagian besar responden (63 %) yang menyatakan harga sewa bulanan adalah ringan.

4.4.3. Variabel jumlah anggota keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari (X_3)

Hasil perhitungan statistik yang diperoleh untuk variabel jumlah anggota keluarga tidak bertentangan dengan teori permintaan barang dan jasa, yakni terdapat hubungan positif diantara permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari dengan variabel bebas jumlah anggota keluarga. Jika jumlah anggota keluarga meningkat maka permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari juga akan naik. Hal ini berpengaruh terhadap faktor kenyamanan dan kesehatan, dimana jika jumlah anggota keluarga semakin banyak maka akan membutuhkan ruangan yang lebih luas.

4.4.4. Pengaruh faktor lain di luar model

Hasil perhitungan statistik menunjukkan bahwa sekitar 56 % dari variasi dalam permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari sebagai variabel terikat, sangat signifikan dijelaskan secara simultan oleh tiga variabel bebas yang digunakan dalam model sedangkan sisanya (44 %) dijelaskan oleh faktor lain yang tidak dimasukkan sebagai variabel bebas ke dalam model. Faktor fasilitas yang ditawarkan Rusunawa Penjaringansari dan lokasi merupakan faktor lain diluar model yang turut mempengaruhi permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari. Fasilitas Rusunawa Penjaringansari yang lebih memadai daripada barang substitusinya seharusnya mempengaruhi permintaan efektif Rusunawa Penjaringansari.

DAFTAR PUSTAKA

- Ananta, Aris. 1987. *Landasan Ekonometri*. Jakarta: Gramedia
- Badan Perencanaan Pembangunan Kota (BAPPEKO) Surabaya. 2001. *Review Rencana Tata Ruang Wilayah Surabaya 2005*. Surabaya: BAPPEKO Surabaya
- , 2002. *Rencana Tata Ruang Wilayah Surabaya 2013*. Surabaya: BAPPEKO Surabaya
- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS). 2002. *Rancangan Rencana Pembangunan Tahunan (REPETA) Tahun 2003*. Jakarta: BAPPENAS
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya. 2003. *Surabaya Dalam Angka Tahun 2002*. Surabaya: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya
- Budiharjo, Eko (Ed). 1998. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Edisi Pertama. Bandung: PT. Alumni
- Dinas Pengelola Tanah dan Rumah Kota Surabaya. 2000. *Sekilas Pembangunan Rumah Susun di Kota Surabaya*. Surabaya: Dinas Pengelola Tanah dan Rumah Kota Surabaya
- Gujarati, Damodar. 1999. *Ekonometrika Dasar*. Terjemahan. Jakarta: Erlangga
- Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup. 1997. *Agenda 21 Indonesia Strategi Nasional Untuk Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup
- Masjkuri, Siti U. 1995. *Analisis Permintaan Rumah Susun Sederhana Di Daerah Tingkat II Kota Madya Surabaya*. Surabaya: Lembaga Penelitian UNAIR
- Nazir, Muhammad. 1995. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Cholis Indonesia
- Rosyidi, Suherman. 2000. *Pengantar Teori Ekonomi: Pendekatan Kepada Teori Ekonomi Mikro dan Makro*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada
- Samuelson, Paul A. dan William D. Nordhaus. 1999. *Mikro - Ekonomi*. Edisi Keempatbelas. Terjemahan. Jakarta: Penerbit Erlangga
- Santoso, Singgih. 2002. *SPSS Versi 10*. Cetakan Kedua. Jakarta: PT. Elexmedia Komputindo
- Silas, Johan. 1993. *Perumahan: Hunian Dan Fungsi Lebihnya Dari Aspek Sumber Daya Dan Eksistensi*. Surabaya: ITS
- Soediyono. 1983. *Ekonomi Mikro: Perilaku Harga Pasar dan Konsumen*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Liberty

Sudarsono. 1986. *Pengantar Ekonomi Mikro*. Jakarta: LP3ES

Sukirno, Sadono. 1996. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*. Edisi Kedua. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Sumardi, Mulyanto dan Hans Dieter Evers (Ed). 1985. *Kemiskinan dan Kebutuhan Pokok*. Jakarta: CV. Rajawali

Sumodiningrat, Gunawan. 1998. *Membangun Perekonomian Rakyat*. Yogyakarta: Pustaka pelajar dan IDEA

Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada