

FAKTOR – FAKTOR YANG MENENTUKAN SEWA TEMPAT TINGGAL PADA KAWASAN EKONOMI DAN PENDIDIKAN DI KOTA PALEMBANG

Chitra Puspitasari DN

Mahasiswa Universitas Sriwijaya

rie.chitra@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of this paper is to analyze the influence Accessibility, Power Electric, Water Supply, Roominess, The Floor Level of Residential Rental in Economic Region and Education Region and the was difference between residential rental in economic and education region. Data used in this study are primary data obtained from interviews with respondents who guided the list of questions. analyze by using Ordinary Least Square (OLS). The result showed that variable of Power Electric, Water Supply and Roominess have significant effect to Residential Rental and then Accessibility and The Floor Level have not significant effect to Residential Rental in Economic Region and Education Region. Variable of Power Electric and The Floor Level have negative effect to Residential Rental. There is differences residential rental in Economic and Education Region. Residential rental in Education Region is greater than Economic Region.

Key Words: Accessibility, Power Electric, Water Supply, Room, The Floor Level, Residential Rental, Economic Region, Education Region

PENDAHULUAN

Perkembangan suatu daerah atau wilayah dapat dilihat salah satunya dari sisi pembangunan ekonomi wilayah tersebut. Pembangunan ekonomi adalah suatu proses terjadinya peningkatan dari pendapatan perkapita suatu negara atau wilayah tersebut, selain itu untuk melihat pembangunan ekonomi dari wilayah tersebut dapat juga dilihat dari persentasi pertumbuhan ekonomi dan Produk Domestik Bruto atau PDRB. Pembangunan Ekonomi juga merupakan suatu usaha-usaha untuk meningkatkan taraf hidup suatu bangsa yang bisa diukur dari tinggi atau rendahnya pendapatan riil perkapita. Mengukur tingkat keberhasilan pembangunan suatu negara diperlukan tolak ukur dengan indikator sesuai dengan definisi dari ekonomi pembangunan itu

sendiri, agar pembangunan ekonomi dapat berjalan sesuai yang diharapkan (Sukirno, 2000 :10).

Menurut Perroux (1955) menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi di tiap wilayah tidak terjadi di sembarang tempat melainkan di lokasi tertentu yang disebut kutub pertumbuhan. Menurutnya, pertumbuhan akan selalu terpolarisasi dan terkonsentrasi pada pusat atau kutub yang membimbing pada adanya dominasi ataupun ketergantungan (Higgins, 1997: 91). Sudah umum diketahui bahwa dalam suatu wilayah ada tempat-tempat di mana penduduk/kegiatan kurang terkonsentrasi. Tempat konsentrasi penduduk dan kegiatannya dinamakan dengan berbagai istilah, yaitu kota, pusat perdagangan, pusat industri, pusat pertumbuhan, simpul distribusi, pusat pemukiman atau daerah

nodal. Masing-masing istilah itu bersangkut paut dengan asosiasi pikiran kita tentang fungsi apa yang hendak ditonjolkan atas tempat-tempat konsentrasi tersebut. Daerah di luar pusat konsentrasi dinamakan dengan berbagai istilah seperti daerah pedalaman, wilayah belakang (*hinterland*), dan daerah pertanian atau daerah pedesaan (Tarigan, 2005: 154)

Kota Palembang adalah salah satu kota yang memiliki perkembangan yang cepat sehingga membuat beberapa tempat yang terkonsentrasi atau terpolarisasi. Adanya konsentrasi dan polarisasi ini sehingga membuat ada beberapa kawasan yang terkonsentrasi di kota Palembang salah satunya adalah konsentrasi atau kawasan ekonomi dan konsentrasi atau kawasan pendidikan. Konsentrasi di kawasan ekonomi dapat dilihat dari segi perdagangan di wilayah tersebut, sedangkan untuk konsentrasi wilayah pendidikan dilihat dari jumlah mahasiswa dan perguruan tinggi yang ada di wilayah tersebut. Konsentrasi kawasan ekonomi dapat dicerminkan dari jumlah pasar, kios, los, pedagang dan pedagang kaki lima yang ada di wilayah tersebut.

Peningkatan akan jumlah penduduk ini juga merupakan salah satu faktor penting bagi peningkatan sektor pemukiman atau perumahan, bertambahnya penduduk setiap tahun akan membuat permintaan akan pemukiman juga bertambah. Menurut Von Thunen (1862) tipe pemukiman adalah padat di pusat wilayah (pusat pasar) dan makin kurang padat apabila menjauh dari pusat wilayah (Tarigan, 2005: 128).

Di sisi lain dengan adanya jumlah penduduk yang bertambah membuat harga beli rumah juga akan cenderung meningkat. harga rumah minimal di Kota Palembang saat ini sebesar 105 juta jika dibandingkan harga rumah tiga tahun lalu yang hanya sebesar 88 juta Rupiah per unitnya, harga kota Palembang telah meningkat sebesar 16,2 persen di atas rata-rata kenaikan harga rumah nasional yang

hanya 11,2 persen. Peningkatan harga rumah ini tidak semua masyarakat mampu untuk membeli rumah apalagi untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Masyarakat ini akan cenderung untuk menyewa rumah dari pada membeli rumah karena harga yang cukup mahal. Keputusan seseorang untuk memilih tempat tinggal juga merupakan keputusan kompetitif tentang bagaimana keterkaitan dengan lingkungan sekitar (Blair, 1991: 415). Faktor lingkungan sekitar dapat berupa fasilitas yang ada di tempat tinggal, aksesibilitas, luas rumah, tingkat lantai dan lokasi perumahan juga menentukan keputusan seseorang untuk memilih tempat tinggal.

Aksesibilitas yang baik dan lancar akan mempengaruhi seseorang dalam memilih tempat tinggal, luas rumah akan mempengaruhi kenyamanan dari penghuni rumah. Lokasi yang dekat dengan tempat kerja dan *CBD* harga sewa akan jauh lebih mahal dari pada lokasi yang jauh dari *CBD*. Harga adalah sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari barang beserta pelayanannya (Swastha, 1993: 211), sehingga pelayanan yang baik akan meningkatkan sewa dari rumah tersebut.

LANDASAN TEORETIS DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Teori Harga

Harga adalah sejumlah uang (ditambah beberapa barang kalau mungkin) yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari barang beserta pelayanannya (Swastha, 1993: 211). Penetapan harga sangat di perlukan suatu pendekatan yang sistematis karena jika harga yang ditetapkan tersebut harus bisa menutupi semua ongkos dan lebih.

Perumahan

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

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan
- c. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan unian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Teori Lokasi

Teori Lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber – sumber yang langka, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap lokasi berbagai macam kegiatan baik ekonomi maupun sosial (Tarigan, 2004: 115).

Penelitian Terdahulu

Sikiru Jimoh Babalola dan Abdulrazaq Isa Umar (2013). Penelitian ini berjudul analisis determinasi dari faktor yang mempengaruhi dari harga sewa perumahan di Nigeria. Penelitian ini juga menggunakan model *hedonic pricing* dalam menentukan faktor yang mempengaruhi harga sewa perumahan di lingkungan univeristas. Hasil menunjukkan bahwa R-squared (0,763723) mengungkapkan bahwa sekitar 76 persen dari total variasi dalam variabel dependen (SDM) dijelaskan oleh persamaan regresi

sedangkan sisanya 24 persen ditangkap dengan istilah error (μ). Parameter secara bersama-sama signifikan pada 1 persen seperti yang ditunjukkan oleh F-statistik (6,143).

Fibriana (2014) penelitian ini bertujuan untuk luas kamar, lokasi dan fasilitas terhadap harga sewa tempat kost putri di kecamatan Jebres Kota Surakarta. Penelitian ini menggunakan data primer dengan responden sebanyak 60 responden. Metode analisis yang digunakan adalah menggunakan metode OLS. Hasil yang diperoleh adalah semua variabel berpengaruh terhadap harga tempat kost putri tersebut.

Selim (2008) penelitian inbertujuan untuk melihat determinan dari harga rumah di turki. Variabel yang diteliti dari penelitian ini adalah lokasi, tipe rumah, lama tinggal, tipe rumah, tinggal di lantai berapa, kamar mandi, dan pemanas ruangan. Penelitian ini menggunakan data primer dan data dari budget survei data. Hasil penelitian menurunkan semua variabel berpengaruh terhadap harga rumah di turki sebesar 64,6 persen dan sisanya di pengaruhi oleh variabel lain yang ada diluar model.

Ameyah (2013) penelitian ini bertujuan untuk melihat faktor – faktor yang mempengaruhi harga sewa rumah di Kota Accra. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari: fasilitas, listrik, ketersediaan air, dan jenis kamar. Hasil dari penelitian ini bahwa semua variabel mempengaruhi besarnya harga sewa rumah sebesar 67 persen dan sisanya di pengaruhi variabel lain yang tidak tercatat dalam model.

Resmi (2011) penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor–faktor yang mempengaruhi perilaku anak kost dalam memilih rumah pemondokan di Kota Singaraja. Variabel yang diteliti dalam penelitian ini adalah harga, lokasi, promosi, fasilitas, perorangan, lingkungan, kualitas, dan pembayaran. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa semua

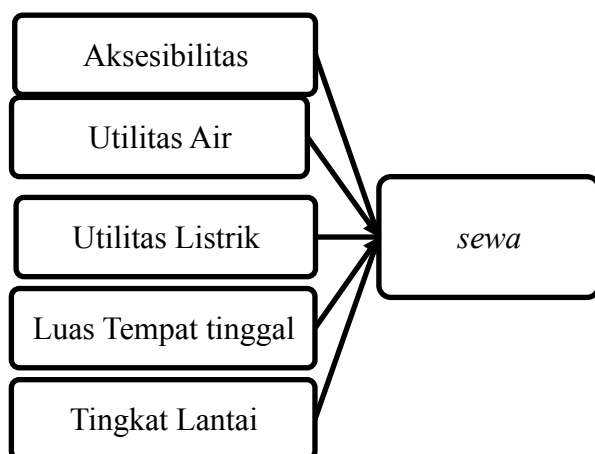
variabel berpengaruh signifikan terhadap pemilihan pemondokan di Singaraja.

kawasan pendidikan berada di sekitar Universitas yang ada di Kota Palembang.

Kerangka Pikir

Skema ini menunjukkan hubungan dan pengaruh faktor – faktor yang mempengaruhi sewa tempat tinggal

Gambar 1
Kerangka Pikir Penelitian



METODE PENELITIAN

Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini difokuskan untuk menganalisis Utilitas listrik, air bersih, Aksesibilitas, Tingkat lantai dan luas rumah akan mempengaruhi Sewa Tempat Tinggal.

Lokasi penelitian adalah rumah sewa baik yang berbentuk bedeng, rumah atau rusun yang jaraknya paling dekat dengan kawasan pendidikan dan kawasan ekonomi. Lokasi penelitian untuk lokasi penelitian untuk kawasan ekonomi berada di daerah yang mempunyai prasarana perekonomian yang baik, sedangkan

Sumber Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan primer. Data sekunder diperoleh dari berbagai instansi seperti Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), Badan Pusat Statistik (BPS), serta studi kepustakaan berupa artikel, bacaan ataupun jurnal yang berhubungan dan berkaitan dengan penelitian ini. Data primer merupakan data yang didapat dengan melakukan wawancara dan pengisian kuesioner dengan pemilik rumah sewa.

Populasi dan sampel

Lokasi yang dipakai untuk menentukan kawasan ekonomi dan kawasan pendidikan. Penentuan kawasan ekonomi dan pendidikan dilihat dari jumlah mahasiswa dan jumlah pasar yang terdapat di daerah tersebut. Jumlah mahasiswa yang paling tinggi berada pada Kecamatan Ilir Barat I dan Seberang Ulu I. Kecamatan Ilir barat satu berjumlah 4.993 mahasiswa dan Kecamatan Seberang Ulu I berjumlah 24.859 mahasiswa.

Jumlah Pasar, Petak kios, Los, Pedagang, Pedagang kaki lima yang tertinggi berada di Kecamatan Ilir Timur I dan Kecamatan Bukit Kecil dengan jumlah total Pasar, Petak kios, Los adalah 2.033 unit untuk Ilir Timur I dan 1.169 unit untuk Bukit Kecil.

Teknik Sampling

Menurut Mustafa (1998: 4), semakin besar sampel yang diambil semakin tinggi tingkat representative sampel terhadap populasi. Maka digunakan rumus sebagai berikut (Siregar, 2010: 149):

$$n = \frac{N}{1+Ne^2} \quad (1)$$

dimana:

- n : Jumlah sampel
N : Jumlah populasi
e : perkiraan tingkat kesalahan

Jika $e = 0,05$ derajat dalam penelitian ini sebesar 95%, maka untuk kawasan pendidikan sampelnya berjumlah 90 dan kawasan ekonomi sampelnya berjumlah 32 sampel. Selanjutnya menggunakan teknik *Cluster Sampling*, yakni membagi populasi ke dalam kelompok berdasarkan *area* atau *cluster*, dan sampel diambil dengan teknik kombinasi antara *Stratified Sampling* dan *Cluster Sampling* (Siregar, 2010: 147).

Teknik Analisis

Pengujian Validitas dan Reliabilitas

Validitas atau kesahihan akan menunjukkan sejauh mana alat ukur ini dapat menjelaskan dan mengukur apa yang ingin kita teliti. Elazar Pedhazur menyatakan bahwa pengelompokan validitas yang umum dipakai *tripartite classification*, yakni *content*, *criterion*, dan *construct*, semetara itu Kenneth Bailey mengelompokan tiga jenis utama validitas yaitu, *Face validity*, *criterion validity*, dan *construct validity* dengan catatan *face validity* cenderung dianggap sama dengan *content validity* (Siregar, 2005: 75-77).

Realibilitas bertujuan untuk mengetahui sejauh mana hasil pengukuran tetap konsisten, apabila dilakukan pengukuran dua kali atau lebih terhadap gejala yang sama dengan menggunakan alat pengukur yang sama pula (Siregar, 2012: 87-89). Uji ini dapat diukur secara internal maupun secara eksternal. Pengukuran secara eksternal dilakukan dengan test retest, ekuivalen dan gabungan keduanya. Pengukuran secara internal dapat diukur dengan cara menganalisis mengenai konsistensi yang ada pada suatu instrument penelitian menggunakan suatu teknik tertentu.

Model Regresi

Regresi linear adalah alat statistik yang dipergunakan untuk mengetahui pengaruh antara satu atau beberapa variabel

terhadap satu buah variabel. Variabel yang mempengaruhi sering disebut variabel bebas, variabel independen atau variabel penjelas. Variabel yang dipengaruhi sering disebut dengan variabel terikat atau variabel bebas. Regresi linear hanya dapat digunakan pada [skala interval dan rasio](#). Analisis regresi linear merupakan metode statistik dipergunakan dalam penelitian-penelitian sosial, terutama penelitian ekonomi.

Model yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$HRE = \alpha + \beta_1 AKS + \beta_2 WAT + \beta_3 POW + \beta_4 TOI + \beta_5 ROM + \beta_6 DFLO + \beta_6 REG + e. (3.2)$$

Keterangan :

HRE : Sewa Rumah

AKS : Aksesibilitas

WAT: Utilitas air

POW: Utilitas Listrik

ROM: Luas rumah (m²)

DFLO: Dummy Tingkatan Lantai, Untuk Lantai 1 = 1, dan Untuk lantai 2,3 dan seterusnya = 0

REG: variabel untuk menentukan kawasan yaitu Kawasan Pendidikan= 1 dan Ekonomi= 0

e: Error

Definisi Operasional Variabel

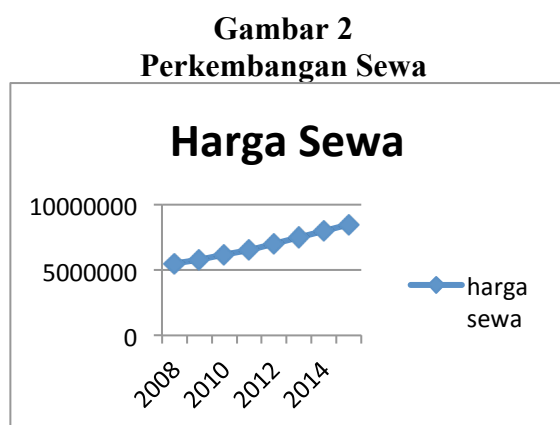
- Sewa tempat tinggal adalah harga sewa satu unit rumah atau bedeng dalam jangka waktu satu tahun yang diukur dalam Rupiah (RP).
- Utilitas adalah Standar fasilitas yang ditawarkan oleh pemilik rumah sewa terhadap konsumen. fasilitas ini akan meliputi : PLN dan PAM.
- Aksesibilitas adalah ketersediaan angkutan umum untuk menjangkau para mahasiswa ke kampus atau para pekerja ke tempat kerja dan ke pusat kota.
- Luas rumah adalah luas dari rumah atau tempat tinggal. Luas kamar diukur dengan satuan luas (M²)
- Tingkat lantai adalah jumlah tingkat rumah sewa tersebut.
- Kawasan pendidikan adalah daerah atau wilayah yang memiliki ciri kegiatannya

terpusat atau tekosentrasi pada kegiatan pendidikan. Penentuan kawasan dalam penelitian ini di lihat dari jumlah mahasiswa dan universitas yang ada di daerah tersebut.

- g. Kawasan ekonomi adalah daerah atau wilayah yang memiliki ciri kegiatannya terpusat atau terkonsentrasi pada

HASIL DAN PEMBAHASAN Sewa Rumah

Harga rumah tipe SS (Sangat Sederhana) di kota Palembang saat ini sebesar 105 juta dibandingkan harga rumah tiga tahun lalu yang hanya sebesar 88 juta Rupiah per unitnya. Harga rumah di kota Palembang meningkat sebesar 16,2 persen di atas rata-rata kenaikan harga rumah nasional yang hanya 11,2



Sumber : Data Primer, Diolah

kegiatan ekonomi. Penentuan lokasi pada penelitian ini dilihat dari jumlah prasarana perekonomian dan jumlah penduduk yang ada di lokasi tersebut.

Pengujian Kuesioner Uji Validitas dan Reliabilitas

Pengujian validitas atau kesahihan menunjukkan sejauh mana alat ukur mampu mengukur apa yang ingin diukur (Siregar, 2012: 75).

Hasil pengujian validitas ini menunjukkan bahwa variabel listrik, air dan aksesibilitas adalah valid, terlihat dari r hitung lebih besar dari r tabel dengan taraf kepercayaan sebesar $\alpha = 5\%$.

Pengujian reliabilitas digunakan untuk mengetahui sejauh mana hasil pengukuran tetap konsisten, apabila dilakukan pengukuran dua kali atau lebih terhadap gejala yang sama dengan menggunakan alat ukur yang sama pula (Siregar : 2012:87). Penentuan item pertanyaan reliable atau tidak reliable menggunakan *Cronbach's Alpha* yang akan dibandingkan dengan r tabel dengan tingkat kepercayaan $\alpha = 5\%$.

Hasil estimasi pengaruh Aksesibilitas, Listrik, Utilitas Air, Toilet, Luas dan Tingkat Lantai di Kawasan Ekonomi dan Kawasan Pendidikan terhadap Sewa Tempat Tinggal secara lengkap dapat dilihat pada lampiran dan secara ringkas di tampilkan pada tabel berikut ini.

Tabel 1, Hasil Estimasi

Variabel	Koefisien	Std.Error	t-stat	Probabilitas
Constanta	1193682.3	1373083.3		
Aksesibilitas (AKS)	102091.8	103679.03	0.985	0.327
Air (WAT)	581153.3	183540.6	3.166	0.002
Listrik (POW)	-156734.9	66657.7	-2.351	0.020
Luas (ROM)	54319.1	6066.3	8.954	0.000
Dum Lantai (DFLO)	-314122.9	315854.6	-0.995	0.322

Kawasan (REG)	1106419.6	346956.9	3.189	0.002
Jumlah observasi	122			
R-Squared	0.452			

Sumber: Output SPSS

Sebelum hasil estimasi ini dianalisis lebih lanjut maka harus dilakukan uji asumsi klasik dan uji statistik.

Uji Normalitas

Mendekteksi atau mengetahui apakah populasi data tersebut terdistribusi normal atau tidak maka perlu dilakukan uji normalitas. Uji normalitas ini dapat dilakukan dengan metode *Kolmogorov-smirnov*. Metode *Kolmogorov-smirnov* untuk menguji normalitas, jika probabilitasnya $> 0,05$, maka data terdistribusi normal dan jika probabilitasnya $< 0,05$ maka data tidak terdistribusi normal (Siregar, 2012:167). Hasil Spss (lampiran 1) untuk uji normalitas menunjukkan hasil bahwa probabilitasnya adalah 0,87, sehingga $0,87 > 0,05$ sehingga dapat disimpulkan data yang digunakan berdistribusi normal.

Uji Multikolonieritas

Pada umumnya, jika VIF lebih besar dari 5, maka variabel tersebut mempunyai persoalan multikolonieritas dengan variabel bebas yang lainnya (Santoso, 2000:292). dapat disimpulkan bahwa dalam penelitian ini semua variabel bebas mempunyai VIF kurang dari 5, sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi persoalan multikolonieritas atau tidak ada masalah dengan multikolonieritasnya.

Uji Hipotesis

Uji F

Tabel 2
Uji F

F-statistik	F – tabel	Probabilitas
15.835	1.33	0.000

Berdasarkan hasil regresi diperoleh bahwa nilai F hitung sebesar 15.6 dan nilai F table sebesar 1.33 pada tingkat kepercayaan $\alpha=5\%$. Hal ini menunjukkan bahwa F hitung lebih besar daripada nilai F tabel ($15.835 > 1.33$) dengan probabilitas nilai $F < 0,05$. Ini berarti variabel independen yang terdiri dari Aksesibilitas (AKS), Air (WAT), Listrik (POW), Luas rumah (ROM), Dummy Tingkat lantai (DFLO) dan Kawasan (REG) secara serentak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen yaitu Sewa Tempat Tinggal di Kawasan Ekonomi dan Kawasan Pendidikan di Kota Palembang.

Uji t-statistik

Uji t bertujuan untuk melihat signifikansi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara individual. Variabel mempunyai pengaruh yang signifikan apabila nilai t hitung $> t$ tabel.

Tabel 3
Hasil Uji t-Statistik

Variabel	t-stat	t-tabel	Probabilitas
Aksesibilitas	0.985	1.980	0.327 $>0,05$
UtilitasAir	3.166		0.002 $<0,05$
UtilitasListrik	-2.351		0.020 $>0,05$
Luas	8.950		0.000 $<0,05$
DTingkat	-0.995		0.322 $>0,05$
Kawasan	3.189		0.002 $<0,05$

Sumber : Output Spss versi 22

Perbandingan nilai t hitung dan nilai t tabel (1.980) pada tingkat signifikan

$\alpha=5\%$, diperoleh variabel yang menunjukkan nilai t hitung lebih besar dari nilai t tabel dengan probabilitas nilai $t < 0,05$ adalah Utilitas Air (WAT), Utilitas Listrik (POW), Luas Rumah (ROM) dan Kawasan (REG). Ini berarti variabel independen tersebut berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen yaitu Sewa Tempat Tinggal (HRE). Terdapat dua variabel independen yang nilai t hitung lebih kecil dari nilai t tabel yakni Aksesibilitas (AKS), dan Dummy Tingkat lantai (DFLO) tidak berpengaruh signifikan terhadap Sewa Tempat Tinggal (HRE).

Analisis Ekonomi

Pengaruh Aksesibilitas terhadap Sewa

Variabel Aksesibilitas (AKS) memiliki *P-Value* lebih besar dari 0.05 ($0.985 > 0.05$), sehingga aksesibilitas dari rumah sewa tidak berpengaruh signifikan terhadap Sewa Tempat Tinggal baik di kawasan Pendidikan dan Kawasan Ekonomi. Aksesibilitas dalam penelitian ini diukur dari banyak atau tidaknya transportasi umum di lokasi rumah sewa. penelitian ini lokasi rumah berada pada kawasan ekonomi dan kawasan pendidikan sehingga apabila menggunakan jarak sebagai pengukur aksesibilitas dianggap kurang tepat karena jarak lokasi penelitian yang dekat dengan pusat ekonomi dan pusat pendidikan, variabel aksesibilitas diukur dari banyak atau tidak transportasi umum di lokasi rumah. Variabel aksesibilitas yang tidak signifikan dalam penelitian ini karena lokasi penelitian yang dekat dengan pusat ekonomi dan pusat pendidikan sehingga dapat meminimalkan biaya perjalanan.

Pengaruh Air terhadap Harga Sewa

Variabel Air berpengaruh signifikan dan positif terhadap Sewa Tempat Tinggal menunjukkan bahwa variabel Air berhubungan positif dengan Sewa Tempat Tinggal baik di kawasan

Ekonomi dan Kawasan Pendidikan. Semakin lancar Air bersih yang mengalir di rumah sewa maka semakin tinggi Sewanya. Penyediaan air bersih di rumah sewa berasal dari perusahaan daerah air minum (PDAM), sehingga distribusi air bersih hanya bergantung pada pasokan air dari PDAM. Ketika pasokan air bersih dari PDAM terhenti, banyak rumah tangga yang mencari sumber air bersih alternatif. Untuk menanggulangi hal tersebut diperlukan suatu media atau wadah penyimpanan air bersih yang sering disebut sebagai tandon atau tangki air.

Pengaruh Listrik terhadap Sewa Rumah

Variabel Listrik dari rumah sewa berpengaruh signifikan terhadap Sewa Tempat Tinggal. Nilai t-stat variabel Listrik menunjukkan tanda negatif (-2.351), ini menunjukkan bahwa apabila semakin mahal Sewa maka akan semakin jarang padam pula Listrik di rumah tersebut. Penyediaan sumber listrik di rumah berasal dari perusahaan listrik negara (PLN), sehingga aliran listrik hanya tergantung pada sumber listrik dari PLN. Ketika aliran listrik terganggu maka akan terjadi pemadaman listrik, sehingga diperlukan sumber atau energi listrik alternatif. Penggunaan generator set (genset) adalah satu cara ketika pemadaman listrik terjadi, generator set (genset) merupakan suatu alat yang menghasilkan energi listrik dari bahan bakar. Adanya generator set (genset) sangat membantu bagi penyewa rumah untuk menjalankan aktifitas yang terganggu akibat listrik yang padam.

Pengaruh Luas rumah terhadap Sewa

Luas rumah tersebut berpengaruh signifikan terhadap Sewa Rumah baik di kawasan pendidikan dan kawasan ekonomi. Nilai t-stat variabel Luas rumah menunjukkan tanda positif (8.950), semakin Luas Rumah maka akan semakin mahal

pula Sewa. Luas bangunan akan mempengaruhi kenyamanan penghuninya dan semakin luas bangunan akan banyak menampung jumlah penghuninya. Harga Sewa Rumah yang relatif mahal memiliki luas ruangan yang lebih besar sehingga akan mempengaruhi sewa dari rumah.

Pengaruh Tingkat Lantai terhadap Sewa

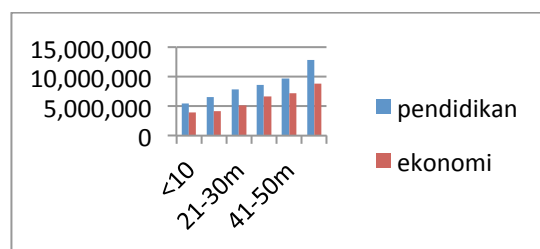
Tingkat Lantai tidak berpengaruh signifikan terhadap Sewa tempat tinggal di kawasan ekonomi dan kawasan pendidikan. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Kim yang menyatakan bahwa tingkat lantai atau *living floor level* (LFL) mempengaruhi secara signifikan dan positif terhadap harga sewa rumah. Ini berarti dapat disimpulkan semakin tinggi tingkat lantai atau *living floor level* maka sewa akan semakin meningkat.

Salah satu faktor yang mempengaruhi yakni adanya *hedonic price theory* yaitu pendekatan untuk mendapatkan harga barang – barang properti yang dipengaruhi oleh tingkat lingkungan, artinya pembeli rumah akan memilih lokasi rumah dengan pemandangan yang indah meskipun dengan harga yang mahal. Pada penelitian ini tidak memasukkan *hedonic price theory* karena tingkat lantai paling tinggi adalah lantai tiga sedangkan pada penelitian Kim tingkat lantai tertinggi adalah lantai lima belas, sehingga faktor pemandangan yang indah tidak berpengaruh terhadap sewa.

Pengaruh Kawasan terhadap Sewa

Variabel Kawasan (REG) berpengaruh signifikan terhadap Harga Sewa Tempat Tinggal. Terdapat perbedaan harga di dua Kawasan tersebut meski dua kawasan tersebut merupakan kawasan yang strategis di kota Palembang.

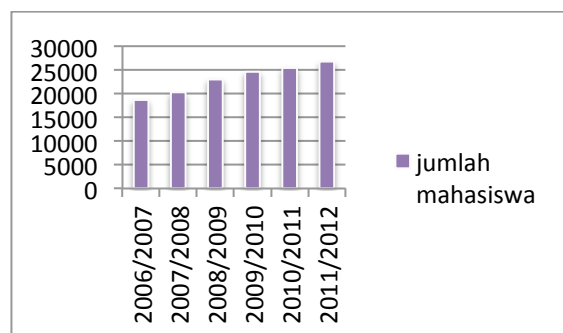
Gambar 3
Harga Sewa Rumah berdasarkan luas



Sumber: Data Primer, diolah

Kawasan Pendidikan memiliki Sewa yang jauh lebih tinggi dari pada Kawasan Ekonomi. Berdasarkan gambar 4.2 harga sewa dengan luas 11 m² – 20 m² di kawasan pendidikan rata – rata sewa sebesar Rp. 6.500.000 dan kawasan ekonomi sebesar Rp.4.200.000. Sewa yang tinggi pada kawasan pendidikan dikarenakan adanya peningkatan jumlah mahasiswa yang terus meningkat di kota Palembang. Peningkatan jumlah mahasiswa sebesar 7,5 persen setiap tahun.

Gambar 4
Jumlah Mahasiswa Kota Palembang



Sumber :BPS, diolah

Peningkatan jumlah mahasiswa akan menyebabkan permintaan rumah sewa bertambah, sehingga menyebabkan sewa rumah akan terus meningkat setiap tahun. Pada kawasan pendidikan kenaikan sewa sebesar 16 persen per tahun sedangkan pada kawasan ekonomi sebesar 16 persen per dua tahun.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil estimasi regresi linier berganda yang diperoleh adalah faktor Aksesibilitas (AKS), Utilitas Listrik (POW), Utilitas Air (WAT), Tingkat lantai (DFLO) dan Luas Rumah (ROM) berpengaruh secara signifikan terhadap Sewa Tempat Tinggal (HRE). Variabel Listrik dan Tingkat Lantai berpengaruh negatif terhadap Sewa tempat tinggal sedangkan variabel Aksesibilitas, Air dan Luas berpengaruh positif terhadap Sewa Tempat Tinggal. Berdasarkan perhitungan regresi linier dapat disimpulkan bahwa nilai Koefisien Determinasi sebesar 0,452 atau 45 persen Sewa Tempat tinggal dapat dijelaskan oleh variabel Aksesibilitas (AKS), Utilitas Listrik (POW), Utilitas Air (WAT), Tingkat lantai (DFLO) dan Luas Rumah (ROM) baik Kawasan Pendidikan dan Kawasan Ekonomi.

Kawasan pendidikan memiliki Sewa yang lebih tinggi dari pada di Kawasan Ekonomi, terdapat perbedaan sewa yang cukup besar pada dua Kawasan, Hal ini disebabkan oleh peningkatan jumlah mahasiswa yang menyebabkan permintaan rumah sewa bertambah. Pada kawasan pendidikan kenaikan sewa sebesar 16 persen per tahun sedangkan pada kawasan ekonomi sebesar 16 persen per dua tahun.

Saran

Berdasarkan hasil analisis dan penelitian yang telah dilakukan, maka diberikan beberapa saran yaitu:

1. Para pemilik rumah sewa hendaknya dapat memberikan pelayanan yang baik juga dengan para penghuni rumah sewa sehingga harga sewa dari rumah sewa nya juga akan meningkat.
2. Untuk penelitian selanjutnya disarankan untuk menambah jumlah sampel dan membandingkan sewa tempat tinggal di daerah pusat dan daerah pinggiran (*Hiterland*).

DAFTAR PUSTAKA

- Ameyah, Ivy Drafator, and Ernest Afenyi Fletcher.2013. Factor Determining Residential Rental Prices.*Asian Evonomic and Financial Reeviw*.2013,3(1):39-50.
- Arsyad, Lincolin.2002. *Ekonomi pembangunan*.Yogyakarta:STIE.
- Babola,sikru.2012.An Economic Analisis Determinant of House rent in the university Envirotment. *Department of Economics, Modibbo Adama University of Technology*.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan. 2013. *Palembang Dalam Angka 2013*. Sumatera Selatan: BPS.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan. 2013. *Kecamatan Ilir barat I dalam Angka 2013*. Sumatera Selatan: BPS.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan. 2013. *Kecamatan Ilir barat II dalam Angka 2013*. Sumatera Selatan: BPS.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan. 2013. *Kecamatan Ilir Timur I dalam Angka 2013*. Sumatera Selatan: BPS.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan. 2013. *Kecamatan Ilir Timur I dalam Angka 2013*. Sumatera Selatan: BPS.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan. 2013. *Kecamatan Bukit Kecil dalam Angka 2013*. Sumatera Selatan: BPS.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan. 2013. *Seberang Ulu I dalam angka 2013*. Sumatera Selatan: BPS.
- Blair, John P. 1991. *Urban and Regional Economics*: Homewood II.
- Budi, mulyo:2009. Analisis Permintaan Perumahan di Kota Semarang.*Jurnal Bisnis dan Ekonomi*.
- Dornbusch, R, dan Fischer, S, 1987 *Makro Ekonomi*. Edisi Keempat. Alih

- Bahasa oleh Mulyadi, J, A, Jakarta: Erlangga.
- Djojodipuro, Marsudi.1991. *Teori Harga*.Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Emo, Fidelis Ifeanyi,dkk. 2013. Prioritizing Residential Land Value Determinants In Onitsga,Nigeria.*International journal of academic research in business and social sciences,march 2013*.Vol.3,No.3,ISSN:2222-6990.
- Fauzi, Akhmad. 2004. *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan*.Jakarta: gamedia Pustaka Utama.
- Gujarati, Damodar N. 2006. *Dasar-dasar Ekonometrika Edisi ketiga Jilid I & II*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Higgins, Benjamin & Donald J. Savoie. 1997. *Regional Development Theories and Their Application*. Transaction Publishers.
- Hirshleifer, Jack and David Hirshleifer. *Price Theory and Application*.United State: Prrentice-Hall international,inc.
- Hajar, Siti,dkk. 2012. Faktor –Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost.*Jurnal Matematika*.Vol No.1 agustus 2012, 25-31.
- Mankiw, N, G, 2007, *Makroekonomi*, Alih Bahasa Liza F dan Nurmawan, I. Edisi Keenam. PT, Jakarta: Gelora Aksara Pratama.
- Mahardini, ismi. 2012. *Pengaruh Harga Pendapatan Lokasi dan Fasilitas terhadap Permintaan rumah sederhana di semarang*.Semarang : Undip.
- Morlok, E.K.1995. *Pengantar Teknik Perencanaan dan Transportasi*. Jakarta: Erlangga.
- Nugrahanigrum, fibriana. 2014. *Faktor yang mempengaruhi Kost Putri di Kecamatan Jebres Surakarta*.Surakarta: Universtas Sebelas Maret.
- Kuncoro, mudrajad. 2004.*Otonomi dan pembangunan daerah reformasi,reformasi dan peluang*.jakarta: erlangga.
- Rapport, carol. 2003. Hausing demand and community. *Federal Reserve Bank of New York*.
- Resmi, Ni Nyoman,dkk.2011.Faktor – factor yang mempengaruhi Perilaku Anak Kost Dalam Pemilihan Rumah Pemandokan Di Kota Singaraja. *WIDIYATECH Jurnal sains dan Teknologi* . Vol.11 No.1 Agustus 2011.
- Santoso, Singgih. 2000. *SPSS.PT Elex Media komputindo* gamedia: Jakarta.
- Serdamayanti & Syarifudin hidayat. 2002. *Metode Penelitian*. Mandar maju: Bandung.
- Singarimbun, Masri & Sofian Efendi.2011. *Metode Penelitian Survai*. LP3ES: Jakarta.
- Sugiyono. 2000. *Metode Penelitian bisnis*. CV Alfabeta: Bandung.
- Sukirno, Sadono. 1994. *Pengantar Teori Ekonomi Mikro*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sukirno, Sadono. 2005. *Mikro Ekonomi Teori Pengantar edisi ketiga*. PT.Rajagrafindo Persada : Jakarta.
- Suparmoko. 1994.*Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan*.Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Syafrizal. 2008. *Ekonomi Regional dan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Baduose Media.
- Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 634-384 Tahun 1992, No. 739/KPTA/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang.
- Siregar,Syofian.2014.*Statistik Parametrik untuk Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Bumi Aksara.

Sulvian, Arthur O, 2000. *Urban Economics 4th edition*, Irwin McGraw-Hill USA.

Tarigan, Robinson. 2003. *Ekonomi Regional Teori dan Aplikasi*. Medan: Bumi Aksara.

Todaro, MP. 2001. *Perencanaan Indonesia beberapa Masalah penting*. Jakarta: Erlangga.

Widiastuti, Erni. 2013. Analisis Faktor Yang mempengaruhi Keputusan pembelian Rumah Bersubsidi dengan Regresi. *Proseding seminar nasional statistika Universitas Diponogoro*. ISBN:978-602-14387-0-1.

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

Buletin Antara 2013 di <http://m.bisnis.com/> diakses 26 nov 2014.

<http://eprints.ums.ac.id/1158/1/01-Abustan.pdf>, diakses pada 20 nov 2014.

http://eprints.undip.ac.id/15375/1/Ardi_Ra_harjo.pdf diakses pada 20 nov 2014.

<http://assharrefdino.blogspot.com/2013/04/teori-harga-penetapan-harga.html> diakses pada 22 Januari 2015.