

DETERMINAN TIPE KEPEMILIKAN RUMAH PERKOTAAN DI INDONESIA: MODEL PILIHAN KUALITATIF MENGGUNAKAN DATA SUSENAS 2001

Syarif Syahrial
Suahasil Nazara*

ABSTRACT

The development of housing study in Indonesia is relatively behind compared with the progressivity of this study in other countries. This study is a preliminary study on housing sector in Indonesia which concerns with the factors determining the probability of a person to own a house which is also known as housing tenure choice. This study will also reveal the factors that affect the expectation of a household that doesn't own a house to own one. The explanatory variables in this model include age variables, highest educational achievement, and the category of job status of the household head, marital status, number of household members, and access to housing credit (Kredit Pemilikan Rumah) which affects the probability and expectation of a household to own a house. To get the location aspect, we also estimate our model for urban DKI Jakarta, Java with the exception of DKI Jakarta, and Sumatera.

The data utilized in this study comes from Indonesia Socioeconomic Survey (SUSENAS) 2001 which is the result of Indonesian Statistical Bureau (BPS) survey in all the provinces in Indonesia. This study focuses in urban area in Indonesia and use qualitative choice model in the estimation process. This study also focuses on multiple choices estimation process with logit model.

The result shows that the proportion of Indonesian households which live in urban area and own a house is 73% of the total households which is very big. The proportion of the households with rent/contract is 15.8%. DKI Jakarta has the biggest proportion of households with rent/contract which is about 31.4%. The estimation results of urban house ownership choice model in Indonesia show that number of household members, marital status, age of the head of the household, and access to housing credit have a positive impact on the probability of a household to own a house (non rent/contract).

From the study of the expectation of a household that doesn't own a house to own one we found that only 30% of Indonesian urban households have expectation to own a house for the next five years. Estimation of household expectation function to own a house shows that marital status, education level, income, and head of the household that works in formal sector have positive and significant impacts on the probability of a household to expect to own a house in the next 5 years.

* Syarif Syahrial adalah Staf Peneliti pada LPEM FEUI, syarif@lpem-feui.org. Suahasil Nazara adalah Kepala LD FEUI, nazara@ldfeui.org.

One of the most important results concerns KPR and government policy concerning KPR. The Data shows that only 6.37% of the urban households in Indonesia utilize this facility. Down payment and increase in the household expenses as a consequence of credit payment are two of the major factors causing low access of the

Keywords : Type of Ownership Choice, Logit Model, House Ownership Expectation

JEL Classifications : R21, C25, D12

I. PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu komponen terpenting dalam teori tentang ilmu ekonomi perkotaan dan menjadi bagian yang penting dalam mengukur kesejahteraan masyarakat secara umum. Berbicara tentang hal ini, tipe kepemilikan rumah telah menjadi topik yang cukup hangat karena pentingnya faktor ini dalam menentukan kemajuan perekonomian suatu kota. Sayangnya, masalah ini menjadi perhatian yang sangat menarik pada sebagian besar negara maju, dan negara berkembang seperti Indonesia relatif sedikit pembahasan yang menyangkut kepemilikan rumah ini. Untuk kasus Indonesia, kondisi ini sendiri tidak terlepas dari terbatasnya instrumen kebijakan perumahan dalam kerangka kebijakan perekonomian makro, khususnya jika dikaitkan dengan perumahan di kota bagi penduduk yang berpenghasilan rendah.

Indonesia atau secara umum krisis perekonomian Asia pada awal 1997, Quigley (2001) mengindikasikan bahwa aktivitas pada pasar perumahan (*real estate*) di perekonomian Asia Tenggara merupakan sumber kontribusi penting terhadap krisis keuangan perekonomian Asia pada tahun 1997. Regulasi terhadap pasar properti serta perbaikan pada pinjaman sektor riil properti dibutuhkan untuk mencegah kembali terjadinya perilaku spekulatif yang memberikan kontribusi kepada krisis keuangan Asia.¹ Salah satu unsur penting dari pembangunan perumahan tersebut adalah pilihan tipe kepemilikan rumah (*tenure choice*). Pemerintahan Amerika Serikat sendiri menyadari bahwa adanya kepemilikan rumah telah memberikan kualitas warga negara dan komunitas yang lebih baik. Karenanya, jika kepemilikan rumah telah memberikan keuntungan secara sosial, maka adalah suatu tindakan yang masuk akal untuk memberikan insentif kepada masyarakat untuk memiliki rumah.²

Pada tulisan yang lain, Green and White (1997) telah melakukan pengujian apakah memiliki rumah akan menguntungkan kehidupan anak dengan menguji apakah anak-anak yang tinggal di rumah sendiri memiliki perbedaan untuk tetap bersekolah dibandingkan dengan anak-anak yang orang nya menyewa rumah. Dengan menggunakan model probit, ditemukan secara statistik berbeda secara signifikan khususnya untuk rumah tangga dengan pendapatan yang rendah. Green juga menghitung keuntungan dalam dollar untuk rumah tangga dengan pendapatan rendah untuk menjadi pemilik rumah dibandingkan menjadi penyewa paling tidak sebesar \$31.000,00.³

¹ Quigley, John M. *Real Estate and the Asian Crisis*. Journal of Housing Economics 10, Issue 2 No 4 page 129 – 161 (2001)

² Green, Richard K. *Homeowning, Social Outcomes, Tenure Choice, and U.S. Housing Policy*. Journal of Policy Development and Research Volume 5 Number 2 2001.

³ Green, Richard K and Michelle J. White. *Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children*. Journal of Urban Economics 41, 441 – 461 (1997)

Perkembangan perumahan di Indonesia sendiri perlu menerima perhatian khusus terutama bagi pembangunan perumahan yang disubsidi untuk kelompok pendapatan rendah. Hasil studi yang dilakukan oleh Pusat Studi Properti Indonesia (2004) menunjukkan bahwa kapitalisasi proyek perumahan di tingkat nasional mencapai Rp 6,83 trilyun. Namun jika dilihat berdasarkan penjualan rumah, pada tahun 2003 total rumah yang dijual pada tahun 2003, mencapai 133 ribu unit. Dari jumlah ini itu, porsi rumah sederhana yang disubsidi hanya sekitar 21,5% dan sisanya sebagian besar rumah yang tidak disubsidi. Disadari pula, bahwa porsi rumah yang dijual untuk jenis rumah sederhana mendominasi unit rumah yang terjual yaitu sebesar 90,4% dari unit rumah yang terjual pada tahun 2003.⁴

Temuan PSPI yang lain mengenai nilai transaksi perumahan di Indonesia menunjukkan bahwa pada tahun 2003, jumlah transaksi perumahan mencapai Rp 8,3 trilyun. Dari jumlah ini, transaksi Rumah Sederhana (RS) Subsidi hanya sekitar 9,75% diikuti dengan RS Non Subsidi yang berasal dari Bank Tabungan Negara (BTN) sebesar 25,87%, RS Non Subsidi yang berasal dari swasta sebesar 33,3%. Persoalan kepemilikan rumah ini menjadi penting sehingga dirasakan perlu untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kepemilikan rumah tersebut.⁵

Mengingat pentingnya masalah tipe kepemilikan rumah tersebut, maka penulis berusaha untuk mengangkat determinan yang mempengaruhi masyarakat Indonesia untuk memilih tipe kepemilikan rumah khususnya di perkotaan. Studi ini berusaha lebih jauh untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi probabilitas masyarakat untuk memiliki rumah dengan menggunakan data hasil *survey* (data mikro) SUSENAS tahun 2001. Selain status kepemilikan rumah, dinamisasi dari kepemilikan rumah tersebut penting untuk diketahui. Untuk menjawab hal ini di Indonesia, memang dirasakan sangat sulit dikarenakan terbatasnya studi yang bersifat data panel di Indonesia. Namun, dari hasil SUSENAS, kita akan dapat mengetahui ekspektasi dari rumah tangga dari tidak memiliki rumah serta keinginannya untuk merubah status kepemilikan rumahnya.

Sejumlah studi telah berusaha mengangkat hal itu dan dalam teori ekonomi perumahan telah dikenal sebagai dinamisasi pilihan kepemilikan rumah (*Dynamics of Tenure Choice*). Mengingat pentingnya masalah tipe kepemilikan rumah tersebut, maka penulis sudah berusaha akan mengangkat determinan yang mempengaruhi masyarakat Indonesia untuk memilih tipe kepemilikan rumah khususnya di perkotaan. Studi ini berusaha lebih jauh untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi probabilitas masyarakat untuk berkeinginan memiliki rumah dengan menggunakan data hasil *survey* (data mikro) SUSENAS tahun 2001.

⁴ PSPI. Jurnal Properti No X Januari 2004 (PSPI: Jakarta)

⁵ *ibid.*

II. TINJAUAN LITERATUR

Sebagai kerangka teoritis dari penelitian ini, penulis akan mengungkapkan landasan teoritis secara ekonomi dalam penentuan tipe kepemilikan rumah seperti yang dikemukakan oleh Yamazaki dan Asada (2001).

Terlebih dahulu, asumsikan seorang konsumen yang representatif yang ingin memilih tipe kepemilikan rumah apakah menyewa rumah atau dengan menempati (memiliki) rumahnya sendiri (*owner occupied*). Kita asumsikan fungsi utilitas yang *strictly concave* dari jasa perumahan h serta konsumsi barang lain x . Seorang individu yang representatif akan berusaha memaksimalkan utilitasnya dengan terkendala oleh pendapatan yang konstan sebesar Y dan tingkat sewa rumah sebesar R . Kondisi ini memberikan fungsi utilitas sebagai berikut:

$$U = u(h, Y - R) \quad (1)$$

Dimana $Y - R = x$. *Indifference Curve* (IC) dari konsumen tersebut dapat terlihat pada Gambar 1. Nilai IC yang lebih tinggi menunjukkan tingkat kepuasan konsumen yang lebih tinggi. Tingkat substitusi *marginal* (*marginal rate of substitution*) dengan tingkat pendapatan tertentu dapat ditunjukkan dengan persamaan berikut:

$$\frac{dR}{dh_{u, yconst}} = \frac{u_h}{u_x} > 0 \quad (2)$$

dimana $U_j = \frac{\partial u}{\partial j} > 0$ ($j = h, x$). Setiap IC digambarkan untuk setiap pendapatan tertentu serta memiliki *slope* yang positif (*upward sloping*).

Dengan mengasumsikan tingkat substitusi *marginal* yang menurun, kita akan memperoleh persamaan berikut:

$$\frac{\partial}{\partial Y} \left(\frac{dR}{dh} \right) = \frac{\partial}{\partial x} \left(\frac{u_h}{u_x} \right) < 0 \quad (3)$$

Indifference Curve IIII menunjukkan bahwa kurva konsumen dengan pendapatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan kurva IOIO. *Slope* persinggungan IC dengan pendapatan yang lebih tinggi lebih datar dibandingkan dengan pendapatan yang lebih rendah. Keinginan *marginal* untuk membayar sewa untuk konsumen dengan pendapatan yang lebih tinggi, lebih besar dibandingkan dengan konsumen dengan pendapatan yang rendah.

Misalkan kita asumsikan bahwa sisi penawaran dari jasa perumahan adalah berbentuk persaingan sempurna. Pemilik rumah memberikan seorang penyewa atau dia sendiri dengan jasa perumahan. Dalam keseimbangan yang kompetitif, biaya total harus sama dengan total penerimaan. Dengan kondisi seperti itu, terdapat pasar modal yang sempurna dan tidak ada pajak, *opportunity cost* untuk memiliki rumah terdiri dari tingkat suku bunga dan biaya depresiasi. Manfaat yang dirasakan adalah nilai sewa rumah serta perolehan modal dari rumah.

Asumsikan bahwa harga per unit rumah adalah p sehingga kita dapat memperoleh kondisi keseimbangan dalam pasar penyewaan rumah adalah:

$$R_r = (i + \delta - \pi + \beta)ph_r \quad (4)$$

dimana R_r adalah total sewa untuk penyewaan rumah, h_r adalah ukuran rumah, i adalah tingkat suku bunga, δ dan π adalah tingkat depresiasi dari modal dan tingkat inflasi. Pemilik rumah menyaratkan adanya β sebagai *risk premium* dalam unit penyewaan. Sisi kanan pada persamaan 4 menggambarkan biaya pengguna dari modal perumahan pada pasar modal yang sempurna dan tidak ada pajak. Pada tingkat keseimbangan, penyewaan dari rumah yang disewakan R_r harus sama dengan biaya pengguna dari modal perumahan.

Pemilik rumah mengenakan *risk premium* β dalam penyewaan rumah dan tidak disyaratkan jika rumah tersebut ditempati sendiri oleh pemiliknya. Seperti biasanya, kontrak penyewaan melibatkan biaya *agency* dengan informasi yang asimetrik. Dengan kontrak yang tidak lengkap, terdapat sejumlah hambatan dalam menyediakan alokasi yang efisien dari sumber daya. *Moral hazard* dan *adverse selection* dalam pasar penyewaan rumah dimungkinkan menyebabkan inefisiensi.

Kualitas penyewaan rumah dapat diperburuk dengan kegagalan dari penyewa untuk menjaga rumah atau terdepresiasi secara alamiah. Dalam sejumlah kasus, sangat sulit untuk mengidentifikasi yang menyebabkan kualitas menjadi diperburuk, kegagalan penyewa atau sebab lainnya. Terdapat penyewa yang "baik" dan penyewa yang "buruk". Pemilik tidak dapat mengidentifikasi penyewa yang "baik" dari sejumlah penyewa yang "buruk". Mereka juga tidak dapat memonitor tingkah laku dari penyewa secara lengkap serta tidak dapat memverifikasi kegagalan penyewa di pengadilan. Hal ini menyebabkan pemilik menyaratkan premium dalam penyewaan rumah.

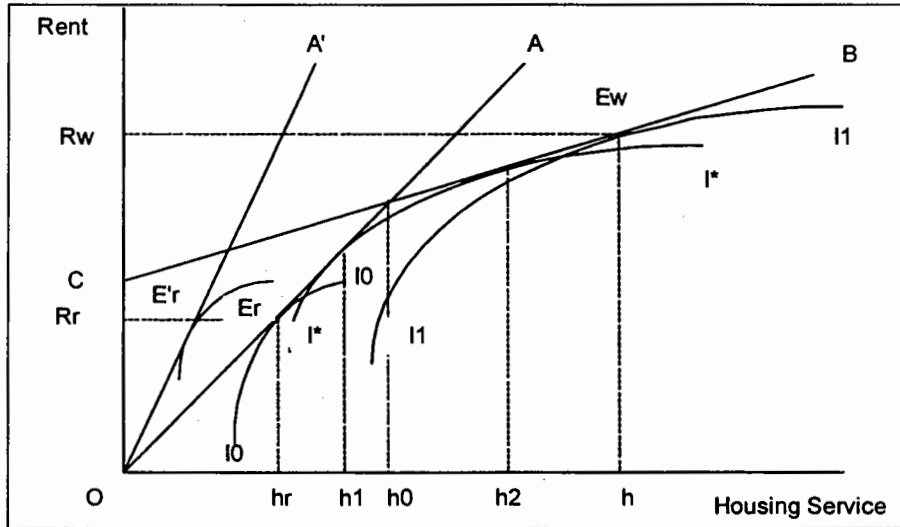
Hal yang sama terhadap unit penyewaan, pemilik menyamaratakan tingkat sewa yang diampuni (*imputed rents*) nya dengan biaya penggunaan. Asumsikan biaya transaksi per unit serta per periode adalah C , kita akan memiliki kondisi *equilibrium* untuk rumah yang ditempati sendiri oleh pemiliknya, sbb:

$$R_w = (i + \delta - \pi)ph_w + C \quad (5)$$

dimana R_w dan h_w adalah *imputed rent* serta ukuran luas dari rumah yang ditempati sendiri tersebut.

Persamaan 4 dan 5 tersebut juga bisa diperlihatkan dari Gambar 1. Garis OA memperlihatkan hubungan yang positif antara tingkat sewa pasar dengan ukuran rumah yang disewa. Garis CB dengan *intercept* biaya tetap menunjukkan hubungan perumahan yang ditempati sendiri. *Slope* OA lebih tajam dibandingkan dengan CB dikarenakan penyewaan rumah melibatkan *risk premium* sebesar β dimana rumah yang ditempati pemiliknya sendiri tidak dikenakan hal tersebut.

Gambar 1. Pilihan Kepemilikan Rumah



Sejumlah penelitian telah dilakukan tentang model pilihan kepemilikan rumah (*housing tenure choice model*) dalam berbagai kepentingan penelitian. Salah satunya dilakukan oleh Hsueh (2000) yang berusaha melihat hubungan antara pilihan kepemilikan rumah dengan tingkah laku menabung di Taiwan. Dengan menggunakan model probit, Hsueh menguji determinan probabilitas masyarakat untuk memiliki rumah yang dipengaruhi sejumlah variabel (*independent variables*). Variabel-variabel penjelas tersebut antara lain: tingkat pendapatan, usia kepala rumah tangga, ukuran keluarga, jenis kelamin, tingkat pendidikan kepala keluarga, status perkawinan kepala keluarga, status pekerjaan kepala keluarga, serta lokasi kota tempat rumah tersebut berada.

Studi lain yang dilakukan Hansen *et.al* (1998) melakukan estimasi model probit untuk model kepemilikan rumah untuk melakukan estimasi terhadap elastisitas pendapatan terhadap permintaan rumah. Dalam model pilihan kepemilikan rumah, mereka menggunakan model probit untuk menjelaskan probabilitas masyarakat untuk memiliki rumah yang dipengaruhi sejumlah faktor antara lain: tingkat pendapatan, tingkat pengeluaran rumah dibandingkan dengan pengeluaran konsumsi non rumah, tingkat usia, warna kulit hitam atau tidak, jenis kelamin, kawin atau tidak, tinggal di metropolitan atau tidak, jumlah anggota rumah tangga serta apakah ras Spanyol atau tidak.

Studi lain juga mengungkapkan tentang hubungan ras dan kepemilikan rumah ini seperti yang dilakukan oleh Gyourko dan Linneman (1996). Mereka melakukan estimasi model dikotomi dengan menggunakan teknik regresi model logit yang menghubungkan antara kepemilikan rumah antara memiliki (diberi nilai 1) atau mengontrak (diberi nilai 0) yang dipengaruhi oleh sejumlah variabel antara lain warna kulit, jenis kelamin, menikah atau tidak, jarak dengan pusat kota, letak kota, tingkat pendapatan riil keluarga serta faktor lainnya. Studi yang lain tentang ras ini juga dilakukan oleh Painter *et.al* yang memperlihatkan perbedaan *endowment* antara kulit putih dan Latino. Painter (2000) dalam studinya yang lain mengungkapkan adanya perbedaan yang besar tentang pentingnya tingkat umur, status imigran, serta jangka waktu tinggal dari imigran sebagai variabel penjelas dari kepemilikan rumah dengan menggunakan sampel penelitian yang berbeda.

Robst *et.al* (1999) juga mengungkapkan dalam studi yang lain dengan menggunakan teknik yang sama, yaitu model logit. Studi ini mengungkapkan hubungan antara variabilitas dari pendapatan serta ketidakpastian dengan pilihan kepemilikan rumah. Hal tersebut ditangkap dengan menggunakan teknik probit yang menghubungkan variabel probabilitas memiliki rumah yang dipengaruhi oleh sejumlah variabel antara lain: biaya penggunaan rumah oleh pemilik rumah, biaya penggunaan rumah oleh penyewa, pendapatan permanen, pendapatan *transitory*, ketidakpastian, warna kulit putih atau tidak, menikah atau tidak, jumlah anak, tingkat usia serta pendapatan dari aset keuangan.

Model kepemilikan rumah ini lebih banyak digunakan pada model yang bersifat dinamis. Model seperti ini lebih menggunakan data yang berbentuk data panel seperti hasil *survey* yang dilakukan oleh *Survey Research Center of University of Michigan* dalam bentuk *Panel Study of Income Dynamics* (PSID). Salah satu contohnya adalah seperti studi yang dilakukan oleh Kan (2000). Kan melakukan teknik permodelan yang bersifat dinamis terhadap pilihan kepemilikan rumah. Selain model pilihan kepemilikan rumah, Kan juga mengobservasi apakah ada tendensi untuk pindah (*move*) yang dipengaruhi oleh sejumlah variabel penjelas. Dengan menggunakan sumber data yang sama dan bersifat dinamis juga, Boehm dan Schlottman (2004) melakukan analisis yang sama untuk menghubungkan dinamisasi dari ras, pendapatan yang berdampak terhadap kepemilikan rumah. Goodman (2002) juga melakukan studi yang hampir sama terutama menyangkut keputusan untuk memiliki – menyewakan serta keputusan pindah – tetap tinggal. Dalam studi Goodman (2003) yang lain, mengungkapkan hal ini dengan tambahan keputusan jangka waktu tinggal (*length of stay*) yang dimodelkan dengan periode yang banyak (*multi-period*).

Model kepemilikan rumah ini dalam sejumlah penelitian dihubungkan dengan sejumlah persoalan. Antara lain, pengaruh perpajakan terhadap pilihan kepemilikan rumah seperti yang dilakukan oleh Capone Jr. (1995). Dalam studinya, Capone Jr. melakukan penelitian tentang hubungan perpajakan dengan pilihan kepemilikan rumah untuk kasus kepemilikan rumah untuk tingkat pendapatan yang moderat. Studi lain berusaha mengangkat hubungan antara kepemilikan rumah, mobilitas daerah serta pengangguran (Dohmen: 2004).

Selanjutnya, pada bagian berikut ini akan ditunjukkan spesifikasi model yang digunakan dalam penelitian ini.

III. SPESIFIKASI MODEL

Dari tinjauan literatur dan permasalahan yang telah diungkapkan sebelum, terdapat dua permodelan besar yang ingin diungkapkan dalam studi ini. Model pertama ingin menangkap tentang faktor-faktor yang mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah serta model kedua mengungkapkan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi ekspektasi rumah tangga untuk memiliki atau tetap menyewa/mengontrak rumah pada saat rumah tangga masih menyewa/mengontrak.

Penulis menyadari bahwa terdapat banyak variabel yang memungkinkan untuk mempengaruhi perilaku dari kedua model tersebut. Dengan memperhatikan ketersediaan data yang ada, maka pemilihan variabel dalam studi ini ditentukan dengan menggunakan sejumlah alasan yang akan diungkapkan pada bagian berikut ini.

III. 1. Model Pilihan Tipe Kepemilikan Rumah (*Housing Tenure Choice Model*)

Model pilihan tipe kepemilikan rumah ini umumnya ditandai dengan bentuk variabel terikat (*dependent variable*) yang terdiri dari 2 kategori yaitu memiliki (*own*) dan menyewa (*rent*). Karenanya model ini dapat disimpulkan adalah model yang melihat probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah dengan memberi nilai satu untuk memiliki dan memberi nilai nol untuk menyewa. Dalam pendataan hasil Survey Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS), terdapat tujuh macam tipe kepemilikan rumah, yaitu milik sendiri, kontrak, sewa, rumah dinas, bebas sewa, rumah milik orang tua/sanak/saudara. Karenanya, dalam permodelan yang digunakan akan dilakukan agregasi tipe yang ada di SUSENAS tersebut menjadi dua dengan rincian sebagai berikut: kategori satu memiliki rumah terdiri dari tipe kepemilikan milik sendiri, bebas sewa, rumah dinas, rumah milik orang tua/sanak/saudara serta lainnya; kategori nol menyewa rumah terdiri dari kontrak dan sewa.

Variabel-variabel penjelas yang digunakan dalam model ini terdiri dari beberapa variabel. Variabel penjelas pertama adalah umur kepala rumah tangga (UMUR). Penggunaan variabel ini juga dilakukan dalam sejumlah penelitian seperti yang dilakukan oleh Huang dan Clark (2002) dimana variabel umur ini dimasukkan sebagai variabel yang kontinu. Pentingnya variabel umur ini juga diungkapkan dalam sejumlah penelitian seperti yang dilakukan oleh Asberg (1999) dan Megbolugbe (1999). Penggunaan variabel ini pun terkadang dimasukkan dalam bentuk variabel diskret yaitu variabel bintika untuk setiap klasifikasi umur kepala keluarga. Hal ini dapat ditunjukkan pada penelitian yang dilakukan oleh Hansen *et al* (1998) serta Painter *et.al* (2001). Dalam studi ini, penulis akan menggunakan variabel umur dalam bentuk variabel yang kontinu. Penggunaan variabel kontinu untuk umur kepala rumah tangga ini mengikuti seperti yang dilakukan oleh Huang dan Clark (2002).

Variabel penjelas berikutnya adalah variabel tingkat pendidikan terakhir kepala rumah tangga (EDU). Beberapa studi seperti Huang dan Clark (2002) menggunakan variabel lamanya bersekolah (*years of schooling*) serta beberapa studi menggunakan kategori pendidikan dalam bentuk variabel diskret seperti yang dilakukan oleh Hsueh (2003). Penulis akan menggunakan variabel penjelas tingkat pendidikan terakhir kepala rumah tangga dengan menggunakan konsep lamanya bersekolah. Dalam SUSENAS, terdapat 9 kategori tingkat pendidikan terakhir kepala keluarga, yaitu SD, Madrasah Ibtidaiyah, SLTP Umum/Kejuruan, Madrasah Tsanawiyah, SMU, Madrasah Aliyah, Sekolah Menengah Kejuruan, Diploma I/II, Diploma III/Sarjana Muda, Diploma IV/S1, serta S2/S3. Penentuan lamanya bersekolah dalam tulisan ini akan mengikuti teknik yang digunakan oleh UNDP dalam penentuan HDI di Indonesia.⁶

Variabel lain yang digunakan adalah banyaknya anggota rumah tangga (ART) dalam satu rumah tangga. Selain itu juga, status perkawinan kepala rumah tangga pun dimasukkan ke dalam model ini. Kategori status perkawinan dalam SUSENAS terdiri dari 4 kategori yaitu belum kawin, kawin, cerai hidup, dan cerai mati. Dalam studi ini, penulis memasukkan variabel status perkawinan (KAWIN) ini dengan membaginya menjadi dua kategori yaitu nol untuk belum kawin serta satu untuk lainnya.

⁶ Penggunaan penilaian terhadap nilai kategori ini secara umum mengikuti teknik yang dilakukan oleh UNDP dalam pengusunan Laporan Pembangunan Manusia Indonesia 2004. Untuk lebih detail dapat dilihat pada UNDP, *Indonesian Human Development Report 2004: The Economics of Democracy* (Jakarta, 2004)

Variabel status pekerjaan kepala rumah tangga pun dimasukkan ke dalam model untuk menggambarkan kondisi kesejahteraan kepala rumah tangga tersebut. Status pekerjaan pekerja tersebut disusun dalam variabel diskret dengan kategori bekerja sendiri (TK1), berusaha dibantu buruh tidak tetap/tidak dibayar (TK2), berusaha dibantu buruh tetap/dibayar (TK3), buruh/karyawan/pekerja (TK4), pekerja bebas di pertanian (TK5), pekerja bebas di non pertanian (TK6) serta pekerja yang tidak dibayar (TK7). Variabel-variabel ini pun mengikuti studi yang dilakukan oleh Huang dan Clark (2002). Terdapat satu jenis status pekerjaan yang dijadikan basis analisis yaitu TK7 yang dihilangkan dari variabel penjelas untuk menghindari masalah multikolinearitas yang sempurna.

Variabel kontinu yang lain adalah tingkat pendapatan kepala keluarga. Seperti diketahui, tingkat pendapatan cenderung *underestimate* dalam proses pendataannya. Karenanya, penulis menggunakan variabel pengeluaran (EXP) rumah tangga sebagai *proxy* dari pendapatan tersebut. Variabel terakhir yang dimasukkan ke dalam model ini adalah adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penggunaan variabel ini mengikuti studi yang dilakukan oleh Onder (2002). Seperti yang diketahui bahwa adanya KPR akan memberikan insentif yang besar bagi rumah tangga untuk memiliki rumah. Secara umum, model pilihan tipe kepemilikan rumah yang akan diujikan adalah sebagai berikut:

$$\text{Prob}(Y=\text{Own}=1) = a_0 + a_1*UMUR + a_2*EDU + a_3*ART + a_4*KAWIN + a_5*TK1 + a_6*TK2 + a_7*TK3 + a_8*TK4 + a_9*TK5 + a_{10}*TK6 + a_8*KPR + a_9*EXP + \text{galat} \quad (6)$$

III. 2. Model Dinamis Kepemilikan Rumah

Kesulitan terbesar dalam mengestimasi model ini adalah adanya keterbatasan data di Indonesia yang bersifat data panel (*longitudinal data*), dimana individu yang diobservasi dari tahun ke tahun berbeda-beda. Karenanya, bentuk model dinamis yang digunakan dalam model ini adalah pertanyaan tentang ekspektasi seseorang jika sekarang tidak memiliki rumah (menyewa) pada lima tahun ke depan. Studi dengan menggunakan model dinamis ini telah dilakukan oleh Painter (2000) dengan menggunakan sejumlah variabel yang menjelaskan keputusan seseorang untuk pindah. Dalam model ini, keputusan untuk seseorang pindah tersebut dipengaruhi oleh variabel kategori tingkat umur, status perkawinan, tingkat pendidikan, jumlah anggota rumah tangga, jumlah pekerja dalam rumah tangga, pendapatan, variabel suku serta faktor lokasi. Dalam studi lain yang dilakukan oleh Kan (2000) variabel keputusan pindah ini ditentukan juga oleh tingkat suku bunga.

Dalam studi ini penulis juga akan menggunakan variabel yang sama dengan variabel penjelas dalam model pilihan tipe kepemilikan rumah seperti pada persamaan 6 di atas untuk mengetahui ekspektasi seseorang yang saat ini belum memiliki rumah untuk memiliki rumah. Variabel terikat yang digunakan dalam model ini berbentuk diskret dengan dua pilihan yaitu kategori satu adalah rumah tangga yang menyewa dengan ekspektasi memiliki rumah pada lima tahun ke depan serta kategori nol untuk rumah tangga yang saat ini menyewa dengan ekspektasi tetap menyewa untuk lima tahun ke depan.

Namun, dalam SUSENAS rumah tangga yang tidak memiliki rumah adalah rumah tangga yang saat ini tinggal di rumah dengan cara kontrak, sewa, rumah dinas, bebas sewa, rumah milik orang tua/sanak/saudara dan lainnya serta tidak memiliki rumah sendiri. Pertanyaan untuk rumah tangga yang bersangkutan adalah tentang rencananya yang belum memiliki rumah terdapat lima pilihan yaitu:

- 1) Memiliki rumah melalui kredit KPR (BTN, Bank Swasta dan Koperasi)
- 2) Memiliki rumah dengan tunai
- 3) Kontrak/sewa rumah
- 4) Lainnya
- 5) Belum ada rencana.

Dalam penggunaan proses estimasi model dinamis kepemilikan rumah ini, penulis mengklasifikasikan rumah tangga yang saat ini tidak memiliki rumah dan punya ekspektasi memiliki rumah (*move and own*) adalah untuk kategori 1 dan 2 yang diberi nilai 1. Sedangkan sisanya, diberi nilai nol, adalah rumah tangga yang relatif stagnan dengan tidak memiliki rumah.

Karena bentuk model untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi ekspektasi seseorang pada lima tahun ke depan memiliki variabel penjelas yang sama dengan model di atas, kecuali untuk variabel KPR yang diubah dengan bentuk pertanyaan ketika seseorang yang saat ini menyewa yang berekspektasi untuk memiliki rumah dengan menggunakan KPR. Model tersebut dapat ditunjukkan sebagai berikut:

$$Prob (Y=Move \text{ and } Own=1) = a_0 + a_1*UMUR + a_2*EDU + a_3*ART + a_4*KAWIN + a_5*TK1 + a_6*TK2 + a_7*TK3 + a_8*TK4 + a_9*TK5 + a_{10}*TK6 + a_8*KPR^e + a_9*EXP + galat \quad (7)$$

Persamaan (6) dan (7) ini yang akan kita estimasi dengan menggunakan model pilihan kualitatif terutama model logit. Pada bagian berikut ini, penulis ingin memberikan gambaran tentang kondisi perumahan perkotaan di Indonesia khususnya yang berkaitan dengan variabel yang digunakan dalam proses estimasi.

Seperti yang ditunjukkan pada bagian sebelumnya, bahwa terdapat dua kemungkinan untuk dua variabel kontinu yang digunakan sebagai variabel bebas, yaitu pendapatan dan masalah Kredit Pemilikan Rumah. Untuk variabel pendapatan, penulis menggunakan dua kemungkinan variabel yaitu variabel pengeluaran total rumah tangga (EXP) serta variabel pengeluaran bukan makanan (EXPBM). Sedangkan variabel Kredit Pemilikan Rumah akan diujicobakan untuk dua kemungkinan yaitu KPR dan KPR Plus (KPR ditambah dengan kredit lainnya) seperti yang telah dijelaskan dalam variabel di atas. Konsekuensinya, akan terdapat 4 model pilihan tipe kepemilikan rumah yang akan diestimasi dengan menggunakan model logit seperti yang ditunjukkan pada Tabel 1 di bawah ini:

Tabel 1. Skenario Estimasi Model Pilihan Tipe Kepemilikan Rumah

Skenario Model Estimasi			
Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
Variabel Terikat: <i>Tenure</i>			
Variabel Bebas:	Variabel Bebas:	Variabel Bebas:	Variabel Bebas:
<i>Intercept</i>	<i>Intercept</i>	<i>Intercept</i>	<i>Intercept</i>
ART	ART	ART	ART
KAWIN	KAWIN	KAWIN	KAWIN
EDU	EDU	EDU	EDU
UMUR	UMUR	UMUR	UMUR
EXP	EXP	EXPBM	EXPBM

KPR	KPR Plus	KPR	KPR Plus
TK1	TK1	TK1	TK1
TK2	TK2	TK2	TK2
TK3	TK3	TK3	TK3
TK4	TK4	TK4	TK4
TK5	TK5	TK5	TK5
TK6	TK6	TK6	TK6

Adanya kemungkinan 4 model tersebut, membawa penulis untuk memilih model terbaik yang memiliki kinerja terbaik. Dalam ilmu ekonometrika, untuk memilih model seperti ini, perlu dipertimbangkan secara statistik dengan menggunakan kriteria informasi (*information criteria*). EvIEWS akan melaporkan 3 jenis kriteria informasi yaitu *Akaike Info Criterion (AIC)*, *Schwartz Criterion (SC)*, dan *Hannan-Quinn Criterion*. Dalam ilmu ekonometrika, model terbaik akan memberikan nilai kriteria informasi yang paling rendah.

Pada model ekspektasi pilihan tipe kepemilikan rumah, penulis menggunakan dua indikator yang berbeda untuk tingkat pendapatan yang diwakili dengan pengeluaran rumah tangga (EXP) dan pengeluaran bukan makan oleh rumah tangga (EXPBM). Variabel KPR yang digunakan di model ini lebih bersifat ekspektasi rumah tangga yang ingin memiliki rencana untuk menggunakan fasilitas ini dalam memiliki rumah (KPR^e). Implikasinya, model ekspektasi pilihan tipe kepemilikan rumah ini akan terdapat dua kemungkinan model seperti yang terlihat pada Tabel 2. di bawah ini.

Tabel 2. Skenario Estimasi Model Ekspektasi Pilihan Tipe Kepemilikan Rumah

Variabel Terikat: <i>Dynamics Tenure</i>	
Model 1	Model 2
Variabel Bebas:	Variabel Bebas:
<i>Intercept</i>	<i>Intercept</i>
ART	ART
KAWIN	KAWIN
EDU	EDU
UMUR	UMUR
EXP	EXPBM
KPRE	KPRE
TK1	TK1
TK2	TK2
TK3	TK3
TK4	TK4
TK5	TK5
TK6	TK6

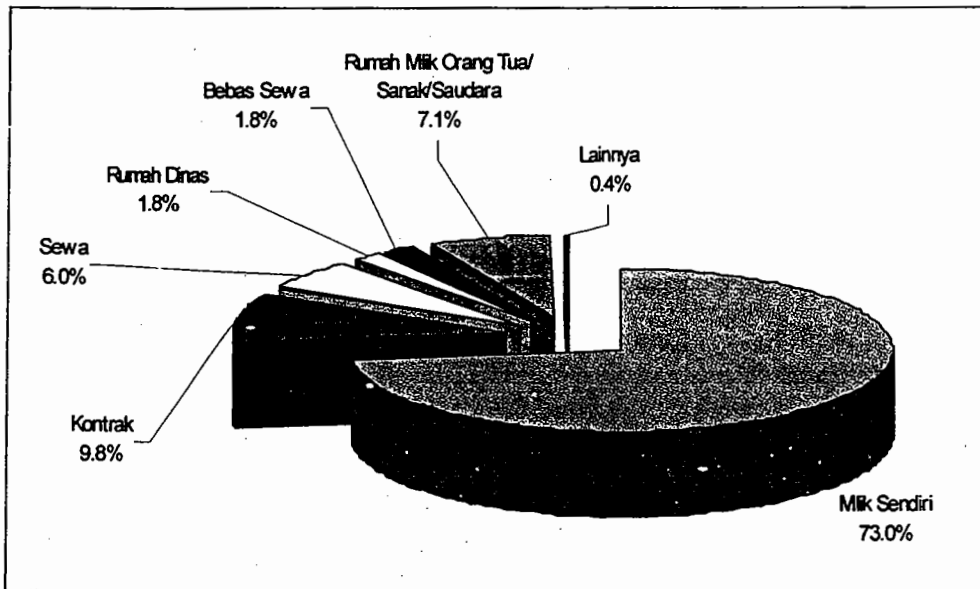
Seperti halnya dengan model pilihan tipe kepemilikan rumah ini, model ekspektasi pilihan tipe kepemilikan rumah akan menggunakan indikator kriteria informasi sebagai basis pemilihan model.

Satu hal yang penting pula dalam prosedur estimasi ini adalah faktor lokasi yang penting dalam menentukan perilaku dalam model yang kita estimasi ini. Dalam studi ini penulis menggunakan 4 daerah sampel pengujian yaitu untuk wilayah perkotaan Indonesia secara keseluruhan, wilayah DKI Jakarta, wilayah perkotaan Jawa kecuali DKI Jakarta serta wilayah perkotaan Sumatera. Adanya pengujian yang berbeda-beda pada daerah sampel ini diharapkan dapat menangkap perbedaan perilaku rumah tangga pada wilayah-wilayah tersebut di atas sehingga dapat diperoleh informasi yang lengkap mengenai perilaku rumah tangga perkotaan dalam menentukan pilihan tipe kepemilikan rumah.

IV. HASIL ESTIMASI

Sebelum memperlihatkan hasil estimasi, penulis akan memperlihatkan perkembangan kepemilikan rumah perkotaan Indonesia: Dari total rumah tangga perkotaan Indonesia pada tahun 2003 (lebih dari 21,28 ribu rumah tangga), sekitar 73% nya memiliki rumah sendiri dan hanya sekitar 15,8% kontrak atau sewa. Secara detail, distribusi tipe kepemilikan rumah di perkotaan Indonesia dapat terlihat pada Gambar 2. dibawah ini. Jika dilihat berdasarkan daerah perkotaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini, maka terdapat sejumlah variasi. Satu yang menonjol bahwa lebih dari 31% rumah tangga di DKI Jakarta melakukan kontrak/sewa rumah. Deskripsi lengkapnya dapat ditunjukkan pada Tabel 3. di bawah ini.

Gambar 2. Distribusi Kepemilikan Rumah Perkotaan Indonesia, Tahun 2003 (%)



Sumber: Diolah dari SUSENAS Kor 2003, BPS.

Tabel 3. Jumlah Rumah Tangga Perkotaan DKI Jakarta, Jawa Kecuali DKI Jakarta dan Sumatera berdasarkan Tipe Kepemilikan Rumah Tahun 2003

TIPE KEPEMILIKAN RUMAH	WILAYAH PERKOTAAN					
	DKI Jakarta		Jawa Kecuali DKI Jakarta		Sumatera	
	Jumlah	(%)	Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1 Milik Sendiri	1,135,260	56.57	10,234,181	78.44	2,094,061	65.00
2 Kontrak	474,988	23.67	980,736	7.52	392,121	12.17
3 Sewa	155,827	7.76	511,992	3.92	320,344	9.94
4 Rumah Dinas	18,896	0.94	206,305	1.58	85,175	2.64
5 Bebas Sewa	46,868	2.34	107,845	0.83	115,141	3.57
6 Rumah Milik Orang Tua/ Sanak/Saudara	158,420	7.89	966,153	7.40	204,919	6.36
7 Lainnya	16,738	0.83	40,352	0.31	9,972	0.31
JUMLAH	2,006,997	100.00	13,047,564	100.00	3,221,733	100.00

Sumber: Hasil pengolahan penulis bersumber dari SUSENAS Kor tahun 2003 (BPS)

IV.1. Model Pilihan Tipe Kepemilikan Rumah

Langkah pertama dari hasil estimasi model ini adalah penentuan model terbaik dengan menggunakan kriteria informasi. Dari 4 daerah sampel yang digunakan dalam pengujian ini, diperoleh model terbaik untuk wilayah perkotaan Indonesia, DKI Jakarta, dan Sumatera, skenario terbaik adalah skenario 4 sedangkan untuk wilayah perkotaan Jawa kecuali DKI Jakarta, skenario terbaik adalah skenario 2. Secara umum, hasil estimasi menunjukkan kinerja yang cukup baik dalam menjelaskan variabel terikat, ditunjukkan dengan signifikannya variabel penjelas secara bersama-sama dalam menjelaskan variabel terikat.

Dalam kerangka interpretasi koefisien hasil estimasi, maka penulis akan menetapkan kasus dasar dimana nilai variabel bebas yang bersifat kontinu akan ditentukan pada nilai rata-ratanya sedangkan variabel bebas yang kategori ditentukan pada nilai tertentu yaitu nol. Hasilnya, kita peroleh nilai *Z statistics* yang dikonversikan ke dalam nilai probabilitas sesuai dengan distribusi logistik. Selanjutnya, akan diperlihatkan perubahan probabilitas rumah tangga untuk memiliki status kepemilikan rumah non sewa/kontrak pada perubahan tertentu variabel penjelas yang signifikan. Hasil interpretasi koefisien tersebut dapat ditunjukkan pada Tabel 4 berikut ini :

Tabel 4. Interpretasi Koefisien Model Pilihan Tipe Kepemilikan Rumah Perkotaan

	Indonesia				DKI Jakarta		
	Z Score	Probability	Difference		Z Score	Probability	Difference
Base Case	0.932	71.75%		0.91	71.24%		
ART+1	1.164	76.21%	4.46%	1.13	75.67%	4.43%	
Kawin	1.65	83.90%	12.15%	1.52	82.00%	10.76%	
Umur + 10%	1.19	76.73%	4.98%	1.132	75.62%	4.38%	
EXPBM +10%	0.9356	71.82%	0.07%	0.992	72.95%	1.71%	
KPR Plus	2.46	92.14%	20.39%	1.92	87.16%	15.92%	
TK1	0.722	67.30%	-4.45%	0.24	56.00%	-15.24%	
TK2	1.34	79.30%	7.55%	0.41	60.22%	-11.02%	
TK5	2.38	91.56%	19.81%	0.13	53.19%	-18.05%	
TK6	1.39	80.05%	8.30%	-0.31	42.35%	-28.89%	

	Jawa kecuali DKI Jakarta				Perkotaan Sumatera		
	Z Score	Probability	Difference		Z Score	Probability	Difference
Base Case	0.84	70.00%		0.716	67.17%		
ART+1	1.192	76.71%	6.71%	0.821	69.45%	2.28%	
Kawin	2.15	89.61%	19.61%	1.312	78.78%	11.61%	
Umur + 10%	1.13	75.52%	5.52%	0.962	72.35%	5.18%	
KPR Plus	2.47	92.18%	22.18%	2.16	89.66%	22.49%	
EDU (16 thn)	0.65	65.66%	-4.34%	1.07	74.48%	7.31%	
TK2	1.53	82.20%	12.20%	0.238	55.94%	-11.23%	
TK3	1.26	77.94%	7.94%	3.26	96.31%	29.14%	
TK5	3.13	95.83%	25.83%				
TK6	1.85	86.41%	16.41%				

Variabel pertama yang mempengaruhi pilihan tipe kepemilikan rumah perkotaan adalah jumlah anggota rumah tangga yang berpengaruh positif terhadap tipe kepemilikan rumah sehingga semakin besar jumlah anggota rumah tangga akan meningkatkan probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak. Hal ini tidak terlepas dari kebutuhan akan rumah dalam menampung besarnya anggota rumah tangga. Secara rata-rata, anggota rumah tangga perkotaan di Indonesia sebesar 4,06 anggota rumah tangga untuk setiap rumah tangga. Berdasarkan wilayah, rumah tangga perkotaan di Sumatera memiliki rata-rata jumlah anggota rumah tangga terbesar serta rumah tangga perkotaan di Jawa kecuali DKI Jakarta memiliki rata-rata anggota rumah tangga terendah.

Setiap peningkatan satu anggota rumah tangga akan meningkatkan probabilitas rumah tangga perkotaan Indonesia untuk menempati rumah non sewa/kontrak sebesar 4,46%. Jika dilihat untuk setiap wilayah dalam studi ini, peningkatan probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah sendiri untuk setiap peningkatan 1 orang anggota rumah tangga adalah di wilayah perkotaan Jawa kecuali DKI Jakarta dengan besaran 6,71% disusul oleh DKI Jakarta sebesar 4,43% serta wilayah perkotaan Sumatera terendah dengan probabilitas sebesar 2,28%. Temuan hubungan positif ini pun ditemukan pula oleh Huang dan Clark (2002) untuk kasus China dimana ukuran rumah tangga sebagai salah satu indikator sosial ekonomi memiliki pengaruh yang positif dalam mempengaruhi kepemilikan rumah.⁷ Begitu pula halnya dengan temuan dalam studi untuk kasus Amerika Serikat seperti yang dilakukan oleh Hansen *et.al* (1998).⁸

Dari sampel yang digunakan pada studi ini, terlihat bahwa secara rata-rata jumlah anggota rumah tangga untuk jenis kepemilikan rumah sewa/kontrak memiliki jumlah yang lebih sedikit (jumlah ART rata-rata=3,26) dibandingkan dengan rumah tangga yang tidak sewa/kontrak (jumlah ART rata-rata=4,27). Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa rumah tangga yang memiliki jumlah anggota rumah tangga yang lebih sedikit memiliki kecenderungan yang lebih besar untuk mengontrak/menyewa rumah dibandingkan dengan rumah tangga yang jumlah anggota rumah tangganya yang lebih sedikit.

Temuan berikutnya yang menarik adalah tentang variabel pendidikan (*average years of schooling*). Hasil estimasi wilayah perkotaan Indonesia menunjukkan bahwa koefisien hasil estimasi memiliki tanda negatif, sehingga secara sepintas akan dapat diartikan bahwa setiap peningkatan pendidikan kepala keluarga, akan menyebabkan probabilitas rumah tangga tersebut untuk menempati rumah non sewa/kontrak menjadi berkurang. Dari hasil interpretasi koefisien diperoleh, dalam kasus dasar ketika tingkat pendidikan sama dengan tingkat rata-rata lamanya bersekolah, diperoleh probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah sebesar 71,75%. Jika tingkat lamanya pendidikan kepala keluarga sebesar 16 tahun, maka probabilitas memiliki rumah akan turun sebesar 2,21%.

Temuan ini jika diperbandingkan pada tingkat wilayah ditemukan fakta yang beragam. Di DKI Jakarta, tingkat pendidikan ini tidak signifikan dalam menjelaskan probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak begitu pula halnya dengan wilayah perkotaan Sumatera. Selain itu, rumah tangga perkotaan di wilayah Jawa kecuali DKI Jakarta menunjukkan pola yang mirip di tingkat nasional.

⁷ Huang, Yoaquin and William A.V. Clark. *Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis*. Urban Studies Vol 39 No 1, pp 7-32, 2002

⁸ Hansen, Julia L, John P Formby, and W James Smith. *Estimating the Income Elasticity of Demand for Housing: A Comparison of Traditional and Lorenz-Concentration Curve Methodologies*. *Journal of Housing Economics* Vol 7, pp. 328-342 (1998)

Fakta yang cenderung berlawanan dari hipotesis yang dibangun bahwa tingkat pendidikan akan berbanding lurus dengan probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah ini dapat dijelaskan berikut ini. Dari hasil perhitungan statistik deskriptif sampel yang digunakan, terlihat rumah tangga dengan status kepemilikan rumah sama dengan nol (sewa/kontrak), memiliki tingkat pendidikan rata-rata sebesar 13,635 tahun sedangkan rumah tangga dengan status kepemilikan rumah sama dengan satu (lainnya) memiliki tingkat pendidikan rata-rata sebesar 13,01 tahun. Terlihat tidak terlalu jauh berbeda tingkat pendidikan antara rumah tangga yang memiliki status kepemilikan sewa/kontrak dengan lainnya. Selain itu, standar deviasi dari tingkat pendidikan rumah tangga yang menempati rumah non sewa/kontrak sangat besar sehingga memperlihatkan variasi yang sangat besar pula. Hal ini pula yang menyebabkan tidak terlalu besarnya pengaruh tingkat pendidikan ini.

Hasil estimasi ini juga dapat dijelaskan dengan kenyataan bahwa kepala keluarga dengan tingkat pendidikan tinggi merupakan kepala rumah tangga yang relatif lebih muda usianya dibandingkan dengan kepala rumah tangga yang berpendidikan rendah. Karenanya, faktor *incumbent* dalam memiliki rumah di perkotaan merupakan faktor yang sangat penting. Dugaan penulis, kepala keluarga tersebut telah memiliki rumah sebelumnya di wilayah tersebut sampai wilayah tersebut berkembang menjadi kota. Tentunya dugaan tersebut sangat sulit dibuktikan dikarenakan keterbatasan data (tidak bersifat panel) dan tidak ada pertanyaan sejak kapan rumah tersebut dimiliki dalam pertanyaan *survey* dalam SUSENAS.

Variabel berikutnya yang juga berpengaruh menentukan probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak adalah status perkawinan kepala rumah tangga. Dalam hasil estimasi untuk wilayah perkotaan di Indonesia, terdapat perbedaan probabilitas sebesar 12,15% antara rumah tangga dengan status perkawinan kepala keluarga yang kawin atau pernah kawin dibandingkan dengan rumah tangga yang kepala keluarganya belum pernah kawin. Data tersebut menunjukkan bahwa dari total rumah tangga yang kepala keluarganya berstatus kawin/sudah pernah kawin (sekitar 93,63% dari total jumlah rumah tangga), sekitar 82% nya memiliki rumah sendiri sedangkan sisanya sewa atau kontrak. Pada sisi yang lain, dari total rumah tangga yang kepala keluarganya belum kawin (sekitar 6,37% dari total rumah tangga), hanya sekitar 34,6% nya saja yang memiliki rumah sendiri sedangkan porsi besar yang lain sewa/kontrak. Temuan dari data statistik ini memberikan indikasi bahwa rumah tangga dengan status perkawinan kawin atau sudah pernah kawin memiliki kecenderungan yang lebih besar untuk memiliki rumah sendiri.

Perbedaan probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak antara rumah tangga dengan status perkawinan kepala keluarga kawin/sudah pernah kawin dengan belum kawin pada setiap daerah wilayah perkotaan memiliki perbedaan nilai probabilitas. Sebagai contoh, rumah tangga di DKI Jakarta terdapat perbedaan probabilitas sebesar 8,76% antara rumah tangga dengan status perkawinan yang berbeda sedangkan di wilayah perkotaan Jawa kecuali DKI Jakarta terdapat perbedaan sebesar 19,61% sedangkan di wilayah perkotaan Sumatera terjadi perbedaan sebesar 11,61%.

Variabel berikutnya adalah status tenaga kerja kepala keluarga dalam mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah. Dalam kasus rumah tangga perkotaan Indonesia, tenaga kerja dengan kepala keluarga TK1 (bekerja sendiri) berpengaruh negatif mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak. Pengaruh yang negatif dan signifikan ini terjadi di DKI Jakarta namun pada kasus wilayah perkotaan Jawa kecuali DKI Jakarta dan Sumatera status tenaga kerja ini tidak signifikan mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak.

Pengaruh negatif ini tidak terlepas dari asumsi awal bahwa status ini relatif memiliki kecenderungan mengarah pada sektor informal yang relatif memiliki tingkat pendapatan yang relatif rendah. Dengan *proxy* pengeluaran total sebagai pendapatan, hal tersebut sangat terlihat bahwa tingkat pendapatan kepala keluarga yang bekerja dengan status tenaga kerja bekerja sendiri relatif memiliki tingkat pendapatan yang rendah. Lebih rendah dibandingkan dengan tingkat pendapatan rata-rata rumah tangga perkotaan yang menempati rumah non sewa/kontrak. Dengan pendapatan yang relatif rendah ini mengakibatkan kendala yang besar bagi rumah tangga untuk memiliki rumah.

Kategori status tenaga kerja kepala keluarga yang lain adalah TK2 (berusaha dibantu buruh tidak tetap/tidak dibayar) yang berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas rumah tangga dalam menempati rumah non sewa/kontrak. Perilaku ini juga sama dengan halnya dengan wilayah perkotaan Jawa kecuali DKI Jakarta dan Sumatera. Untuk DKI Jakarta, status tenaga kerja ini tidak signifikan dalam mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak. Pengaruh positif jika dilihat dari pendapatan, memang tidak terlalu terlihat. Namun, jika dilihat dari jumlah anggota rumah tangga dan umur kepala keluarga, kedua variabel terakhir ini relatif lebih tinggi dibandingkan dengan nilai rata-rata rumah tangga yang memiliki rumah sehingga pengaruh positif kedua variabel tersebut dalam memiliki rumah juga tercermin dalam variabel status tenaga kerja TK2 ini dalam memiliki rumah.

Status tenaga kerja berikutnya adalah TK3, yaitu rumah tangga dengan kepala keluarga yang memiliki status tenaga kerja berusaha dibantu buruh tetap/dibayar dan TK4 (buruh/karyawan/pegawai). Dari hasil estimasi kedua jenis tenaga kerja ini tidak signifikan dalam menjelaskan probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak pada level signifikan 5%. Jika dilihat dari kedua jenis ini status tenaga kerja ini, cenderung mengarah pada pekerja di sektor formal. Meskipun tingkat pendapatan pekerja di status tenaga kerja ini relatif lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata pendapatan rumah tangga yang memiliki rumah, namun rata-rata umur kepala keluarga yang bekerja di status pekerjaan ini relatif lebih muda dibandingkan yang bekerja di status tenaga kerja yang lain.

Temuan ini pula menunjukkan konsistensi dengan variabel tingkat pendidikan yang menunjukkan bahwa kepala keluarga yang bekerja di sektor formal cenderung memiliki rasionalitas yang lebih tinggi dalam memilih untuk memiliki rumah atau mengontrak/sewa. Sesuai dengan teori ekonomi, rasionalitas konsumen dalam memilih rumah cenderung dipengaruhi oleh keputusan ekonomi misalkan biaya pemeliharaan rumah, biaya transportasi ke tempat kerja dan lain-lain. Dari statistika deskriptif untuk setiap status tenaga kerja kepala keluarga, status TK3 cenderung memiliki variansi tingkat pendidikan yang sangat besar sedangkan status TK4 secara rata-rata memiliki tingkat pendidikan yang lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rumah tangga perkotaan di Indonesia. Karenanya, keputusan untuk memiliki rumah sendiri diambil rumah tangga yang bekerja di sektor formal relatif lebih rasional dengan menggunakan pertimbangan ekonomis.

Status tenaga kerja yang lain digunakan sebagai variabel kategori dari model pilihan tipe kepemilikan rumah adalah pekerja bebas baik di pertanian (TK5) dan non pertanian (TK6). Hasil estimasi menunjukkan bahwa keduanya memiliki pengaruh yang positif dalam menempati rumah non sewa/kontrak di perkotaan. Namun, jumlah kepala keluarga perkotaan Indonesia dengan status pekerjaan ini dalam sampel yang digunakan hanyalah 4,3% dari sampel yang digunakan. Pengaruh positif ini tidak terlepas dari pola umum yang terdapat dalam sampel Indonesia yang digunakan dimana sebagian besar kecenderungan untuk memiliki rumah.

Variabel yang sangat penting dalam menentukan kepemilikan rumah di perkotaan Indonesia adalah variabel kredit kepemilikan rumah. Dari temuan hasil estimasi, hal penting pertama yang diperoleh adalah kredit kepemilikan rumah yang menentukan kepemilikan rumah bukan hanya KPR yang bersifat program dari perbankan nasional namun juga kredit dalam bentuk lain yang digunakan oleh rumah tangga untuk memiliki rumah. Karenanya, variabel yang lebih berpengaruh adalah KPR Plus dibandingkan dengan KPR saja. Temuan ini memberikan pesan utama bahwa adanya pemberian akses kredit yang lebih besar kepada masyarakat akan meningkatkan potensi kepemilikan rumah yang lebih besar lagi.

Besarnya pengaruh KPR Plus dalam menentukan probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah sangat disayangkan masih terbatasnya porsi rumah tangga perkotaan yang mendapatkan fasilitas ini untuk memiliki rumah. Dari total sampel rumah tangga perkotaan Indonesia yang digunakan, hanya terdapat 6,37% saja rumah tangga yang mendapatkan fasilitas ini untuk memiliki rumah. Kecilnya peranan KPR Plus ini memberikan rekomendasi awal kepada pemerintah untuk meningkatkan akses terhadap KPR. Terdapat dua kemungkinan dari terbatas akses ini antara lain adanya keterbatasan pendapatan sehingga menimbulkan adanya kendala uang muka dari KPR (*downpayment constraint*) dan konsekuensi meningkatnya pengeluaran untuk pembayaran kredit sebagai konsekuensi dari harga rumah dan tingkat suku bunga KPR.

Data juga memperlihatkan bahwa pendapatan rumah tangga yang memiliki akses KPR Plus ini memiliki tingkat pendapatan sekitar 1,5 kali dibandingkan dengan rumah tangga tanpa akses tersebut. Rendahnya pendapatan rumah tangga berimplikasi lebih jauh terhadap sulitnya bagi masyarakat untuk mengakumulasi pendapatan untuk mendapatkan uang muka KPR. Dari sisi pengeluaran rumah tangga bukan makanan, akibat adanya cicilan dari KPR ini memberikan implikasi meningkatnya pengeluaran rumah tangga bukan makanan yang ditunjukkan dari data bahwa rumah tangga dengan akses KPR Plus memiliki tingkat pengeluaran bukan makanan lebih besar sekitar 1,8 kali lipat dibandingkan dengan rumah tangga tanpa akses ini.

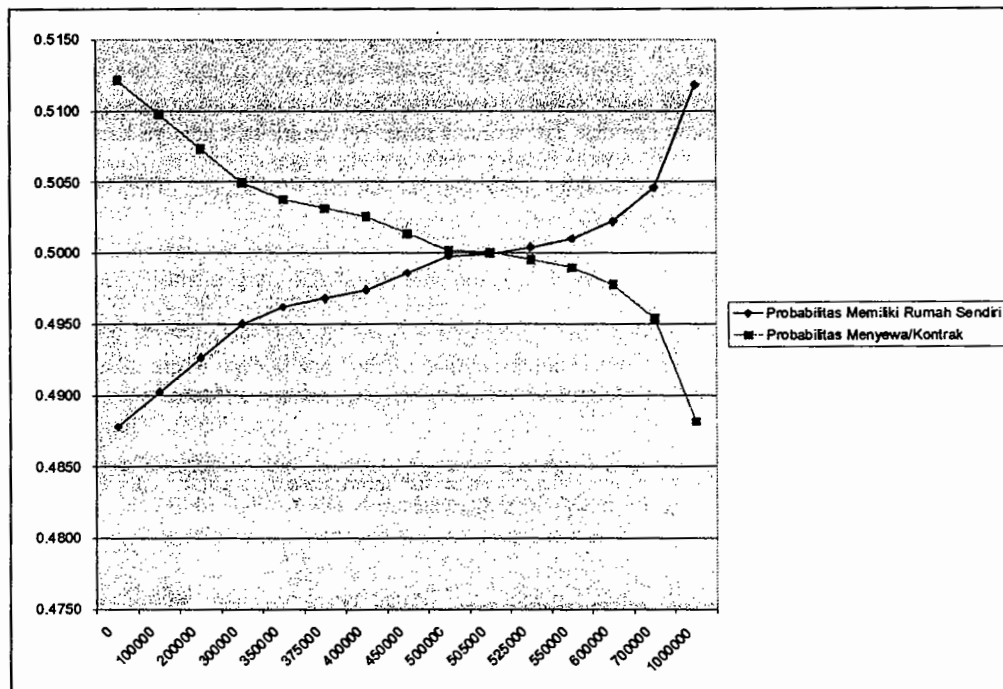
Variabel terakhir yang mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak adalah tingkat pendapatan rumah tangga. Dalam studi ini, penulis menggunakan dua kemungkinan variabel yaitu tingkat pengeluaran total rumah tangga dan pengeluaran rumah tangga bukan makanan. Temuan pertama yang ditemukan adalah variabel yang lebih mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah adalah pengeluaran rumah tangga bukan makanan dibandingkan dengan pendapatan total rumah tangga yang ditunjukkan dari pengeluaran total.

Rumah tangga perkotaan lebih memperhitungkan konsekuensi pengeluaran untuk rumah dibandingkan dengan pendapatan yang ia peroleh. Temuan ini sejalan pula dengan penjelasan sebelumnya tentang pengaruh variabel KPR Plus dimana konsekuensi yang sangat besar ditimbulkan oleh kepemilikan rumah sendiri dari sisi pengeluaran bukan makanan relatif terhadap pengeluaran total. Namun, dari hasil estimasi diperoleh koefisien yang sangat kecil dari pengaruh variabel ini dalam menentukan kepemilikan rumah perkotaan Indonesia. Implikasinya, pengaruhnya akan menjadi sangat kecil dalam menentukan probabilitas rumah tangga perkotaan untuk menempati rumah non sewa/kontrak.

Pengaruh yang signifikan dari pengeluaran bukan makanan terhadap probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak membawa pertanyaan tentang berapa besar pengeluaran bukan makanan sehingga probabilitas rumah tangga untuk memiliki

rumah lebih besar dibandingkan dengan probabilitas kontrak/sewa. Untuk kepentingan ini, maka perhitungan nilai probabilitas akan difokuskan pada perhitungan untuk status rumah milik sendiri untuk status tenaga kerja karyawan/buruh/pegawai dengan tingkat umur kepala keluarga yang relatif muda, yaitu 30 tahun. Gambaran tentang probabilitas rumah tangga untuk memiliki atau sewa/kontrak tersebut dapat ditunjukkan pada Gambar 3. Gambar tersebut menunjukkan bahwa probabilitas rumah tangga, untuk kepala keluarga yang berusia kurang lebih 30 tahun dan berstatus tenaga kerja TK4 (karyawan/pegawai/buruh), akan relatif lebih besar memiliki rumah dibandingkan sewa/kontrak jika tingkat pengeluaran bukan makanan kurang lebih di atas Rp 505 ribu.

Gambar 3. Probabilitas Rumah Tangga Memiliki atau Sewa/Kontrak menurut Pengeluaran Bukan Makanan



Pada bagian berikut ini akan dijelaskan hasil temuan dari model ekspektasi pilihan tipe kepemilikan rumah.

IV.2. Model Ekspektasi Pilihan Tipe Kepemilikan Rumah

Seperti halnya dengan model pilihan tipe kepemilikan rumah, maka pada model ekspektasi ini secara umum memberikan kinerja permodelan yang relatif baik berdasarkan hasil pengujian *joint significant test*. Model terbaik untuk seluruh daerah sampel adalah skenario 1 atau dengan kata lain faktor pendapatan yang merupakan *proxy* pengeluaran total lebih mempengaruhi ekspektasi masyarakat untuk memiliki rumah dibandingkan dengan pengeluaran bukan makanan.

Interpretasi koefisien model ekspektasi ini mengikuti logika yang sama dengan model pilihan tipe kepemilikan rumah. Hasil analisis koefisien untuk setiap variabel bebas yang signifikan dapat ditunjukkan pada tabel berikut ini

Tabel 5. Interpretasi Koefisien Model Ekspektasi Pilihan Tipe Kepemilikan Rumah Perkotaan

	Indonesia			DKI Jakarta	
	Probability	Difference		Probability	Difference
Base Case	9.40%		Base Case	10.82%	
Kawin	17.29%	7.89%	Kawin	16.76%	5.94%
EDU (16)	11.17%	1.77%	EXPT 10%	11.42%	0.60%
EXPT 10%	9.82%	0.42%	TK1	20.68%	9.86%
TK1	12.38%	2.98%	TK2	26.25%	15.43%
TK2	16.67%	7.27%	TK3	19.67%	8.85%
TK3	17.13%	7.73%	TK4	20.01%	9.19%
TK4	14.27%	4.87%			

	Jawa kecuali DKI			Sumatera	
	Probability	Difference		Probability	Difference
Base Case	10.44%		Base Case	7.61%	
Kawin	18.55%	8.11%	Kawin	21.66%	14.05%
EDU (16)	16.32%	5.88%	EXPT 10%	8.02%	0.41%
EXPT 10%	10.84%	0.40%	TK2	13.52%	5.91%
TK2	17.91%	7.47%			
TK3	20.33%	9.89%			

Sebelum lebih jauh membahas tentang model ekspektasi pilihan tipe kepemilikan rumah, penulis akan menunjukkan proses sampling dari estimasi ini. Dari data diketahui bahwa dari total sampel, rumah tangga yang saat ini mengontrak atau sewa sekitar 21,08% dari total sampel. Namun, dalam estimasi model pilihan tipe kepemilikan rumah, terdapat pula rumah tangga yang belum memiliki rumah dan menempati rumah tersebut dikarenakan oleh pemberian dinas, rumah keluarga dan bebas sewa dan lain-lain. Selain itu, terdapat pula rumah tangga yang saat ini kontrak/sewa namun memiliki rumah sendiri dan tidak ditempati.

Dari total sampel rumah tangga yang saat ini tidak memiliki rumah dan ditanyakan berekspektasi memiliki rumah tangga atau tidak 5 tahun ke depan, hanya 30% rumah tangga saja yang berekspektasi untuk memiliki rumah sendiri pada lima tahun ke depan dan 70% nya tidak memiliki ekspektasi untuk memiliki rumah sendiri. Rendahnya ekspektasi untuk memiliki rumah ini menunjukkan masih rendahnya daya beli masyarakat kota di Indonesia dalam memiliki rumah dikarenakan relatif mahalnya rumah yang bersifat *durable goods*.

Hasil estimasi menunjukkan bahwa variabel umur kepala keluarga tidak menentukan rumah tangga tersebut untuk berekspektasi memiliki rumah dalam 5 tahun ke depan. Dari perhitungan statistik deskriptif dari sampel yang digunakan, meskipun terdapat kecenderungan bahwa rumah tangga yang kepala keluarganya relatif memiliki usia yang lebih muda, cenderung tidak memiliki ekspektasi untuk memiliki rumah. Meskipun demikian, secara umum, umur kepala keluarga tidak berpengaruh secara signifikan dalam mempengaruhi probabilitas ekspektasi rumah tangga untuk memiliki rumah pada 5 tahun ke depan.

Variabel pertama yang berpengaruh secara signifikan dalam mempengaruhi variabel terikat dalam model ekspektasi ini, adalah tingkat pendidikan kepala keluarga yang ditunjukkan dengan lama pendidikan rata-rata kepala keluarga. Hasil estimasi menunjukkan bahwa variabel ini berpengaruh secara positif dan signifikan. Dengan tingkat pendidikan yang tinggi, ekspektasi rumah tangga untuk mendapatkan pendapatan yang

lebih besar menjadi bertambah besar sehingga ekspektasi untuk memiliki rumah pun menjadi bertambah besar. Data menunjukkan rumah tangga yang memiliki ekspektasi untuk memiliki rumah cenderung memiliki tingkat pendidikan yang lebih tinggi dibandingkan dengan rumah tangga yang tidak berekspektasi memiliki rumah.

Variabel berikutnya yang berpengaruh secara signifikan dalam menentukan ekspektasi rumah tangga dalam memiliki rumah adalah status perkawinan kepala keluarga. Secara logika alamiah, rumah tangga yang kepala keluarganya kawin/sudah pernah kawin cenderung berekspektasi untuk memiliki rumah sendiri. Logika ini dikonfirmasi oleh hasil estimasi yang menunjukkan pengaruh positif dan signifikan pengaruh status perkawinan terhadap probabilitas ekspektasi ini. Dari perhitungan secara statistik deskriptif, terlihat bahwa dari total rumah tangga yang berekspektasi memiliki rumah, hampir 90% nya merupakan rumah tangga yang kepala keluarganya kawin/sudah pernah kawin.

Hasil estimasi juga menunjukkan bahwa jumlah anggota rumah tangga bukan sesuatu faktor pertimbangan yang signifikan dalam mempengaruhi ekspektasi untuk memiliki rumah pada lima tahun ke depan. Namun demikian, data memperlihatkan bahwa rumah tangga yang berekspektasi memiliki rumah cenderung memiliki jumlah anggota rumah tangga yang lebih besar dibandingkan dengan rumah tangga yang tidak berekspektasi memiliki rumah.

Variabel kategori berikutnya adalah status tenaga kerja kepala keluarga. Sedikit berbeda dengan model pilihan tipe kepemilikan rumah, dimana status tenaga kerja formal, TK3 dan TK4 tidak signifikan, dalam model ekspektasi ini, status tenaga kerja ini signifikan dan positif dalam menjelaskan variabel terikat. Status tenaga kerja yang tidak signifikan adalah status tenaga kerja pekerja bebas (TK5 dan TK6). Temuan ini memberikan ekspektasi bahwa tenaga kerja formal cenderung memiliki ekspektasi yang lebih besar untuk memiliki rumah pada lima tahun ke depan. Seperti temuan dalam model pilihan tipe kepemilikan rumah, terlihat bahwa tenaga kerja formal cenderung rasional dalam memilih tipe kepemilikan rumah dan tidak semata-mata didorong keinginan memiliki rumah saja. Banyak sekali pertimbangan rasional ekonomi mendasari rumah tangga pekerja formal dalam memilih tipe kepemilikan rumah.

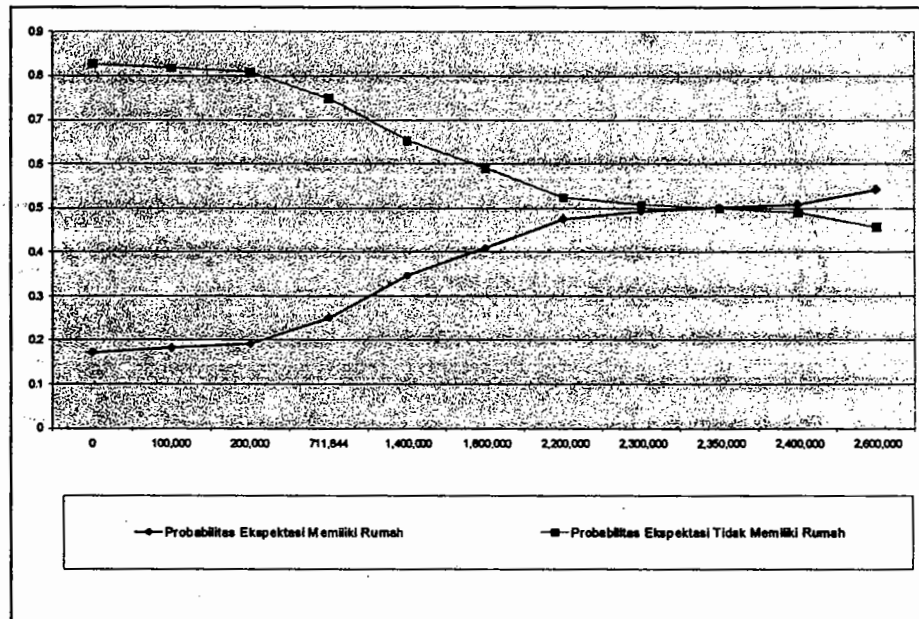
Seperti penjelasan sebelumnya, adanya KPR Plus merupakan faktor penting yang mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah. Dalam model ekspektasi, hal ini pun sejalan dengan temuan tersebut. Rendahnya akses masyarakat terhadap fasilitas KPR ini memberikan konsekuensi terhadap tidak signifikannya variabel ini dalam mempengaruhi ekspektasi rumah tangga untuk memiliki rumah dalam lima tahun ke depan. Hasil perhitungan pun menunjukkan bahwa dari jumlah total rumah tangga yang berekspektasi untuk memiliki rumah, hanya sekitar 34% saja yang berekspektasi menggunakan fasilitas ini dalam memiliki rumah atau sekitar 10% dari total rumah tangga yang belum memiliki rumah.

Temuan terakhir yang juga penting adalah variabel pendapatan. Dalam model ekspektasi ini variabel pendapatan yang menjadi *proxy* adalah tingkat pengeluaran total rumah tangga, dan bukan pengeluaran bukan makanan yang menjadi pertimbangan pendapatan rumah tangga untuk berekspektasi memiliki rumah. Adanya pendapatan yang tinggi memberikan implikasi meningkatnya daya beli masyarakat terhadap kepemilikan rumah. Dalam perhitungan statistik deskriptif, perbedaan pendapatan rumah tangga yang berekspektasi memiliki rumah dengan rumah tangga yang tidak berekspektasi memiliki rumah sekitar 1,3 kali. Perbedaan pendapatan ini relatif lebih kecil dibandingkan dengan perbedaan pendapatan antara rumah tangga yang memiliki dan tidak memiliki rumah mencapai 1,5 kali lipat. Perbedaan ini akan menjadi lebih kecil lagi untuk pengeluaran

bukan makanan, dimana perbedaan itu hanya 1,4 kali lipat dibandingkan dengan 1,8 kali lipat pada pengeluaran bukan makanan untuk rumah tangga yang memiliki dan tidak memiliki rumah.

Hal ini menunjukkan konsekuensi bahwa ekspektasi untuk memiliki rumah akan semakin bertambah besar jika pengeluaran bukan makanan akibat kepemilikan rumah meningkat dengan sangat besar seiring dengan peningkatan pendapatan total rumah tangga. Pengaruh pendapatan tersebut memberikan kita kepada sebuah pertanyaan tentang berapa besar pendapatan rumah tangga sehingga ekspektasi untuk memiliki dan tidak memiliki rumah menjadi sama. Gambar 4 menunjukkan bahwa pada tingkat pendapatan kurang lebih Rp 2,35 juta, nilai probabilitas dari kedua ekspektasi tersebut menjadi sama.

Gambar 4. Probabilitas Ekspektasi Memiliki dan Tidak Memiliki Rumah berdasarkan Tingkat Pendapatan Rumah Tangga



Pada bab berikut ini, penulis akan memberikan sejumlah kesimpulan dari studi ini berikut dengan rekomendasi kepada pemerintah untuk meningkatkan kepemilikan rumah khususnya wilayah perkotaan di Indonesia.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

V.1. Kesimpulan

Berdasarkan temuan yang telah disampaikan dalam beberapa bab sebelum ini, terdapat sejumlah kesimpulan yang dapat ditarik dari penjelasan yang telah disampaikan. Secara sistematis, beberapa kesimpulan dari studi ini antara lain:

- 1) Kepemilikan rumah sendiri di perkotaan Indonesia relatif sangat besar proporsinya dibandingkan dengan tipe kepemilikan rumah yang lain. Hal ini

ditunjukkan dengan data pada tahun 2003 yang menunjukkan sekitar 73% dari total rumah tangga perkotaan Indonesia memiliki rumah sendiri. Jika dilihat menurut wilayahnya, DKI Jakarta merupakan provinsi yang relatif sedikit kepemilikan rumah sendirinya yang hanya mencapai 56,6% dari total rumah tangga di DKI Jakarta.

- 2) Sejalan dengan poin di atas, rumah tangga perkotaan Indonesia yang sewa/kontrak rumah sekitar 15,8% dari total rumah tangga. Sedangkan di DKI Jakarta, proporsi tersebut mencapai 31,4%.
- 3) Hasil estimasi menunjukkan bahwa jumlah anggota rumah tangga berpengaruh secara positif terhadap probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak. Setiap terjadi peningkatan 1 orang anggota rumah tangga akan meningkatkan probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak sebesar 4,46% dengan variabel lain dianggap konstan.
- 4) Meskipun berpengaruh sangat kecil, tingkat pendidikan kepala keluarga berpengaruh negatif terhadap probabilitas rumah tangga untuk menempati rumah non sewa/kontrak. Hal ini cenderung berlawanan dengan teori, namun hal ini dapat dimungkinkan jika dihubungkan dengan tingkat umur kepala keluarga. Data menunjukkan bahwa terdapat kecenderungan bahwa kepala keluarga berusia relatif muda cenderung memiliki tingkat pendidikan yang lebih tinggi dengan kepala keluarga usia tua. Hal ini memberikan indikasi bahwa terdapat faktor *incumbent* dalam memiliki rumah di perkotaan Indonesia.
- 5) Status perkawinan kepala keluarga yang kawin/sudah pernah kawin memiliki probabilitas yang lebih besar untuk menempati rumah non sewa/kontrak di perkotaan Indonesia dibandingkan dengan rumah tangga dengan status perkawinan kepala keluarga belum kawin.
- 6) Tenaga kerja informal yang ditunjukkan dengan status tenaga kerja kepala keluarga yang bekerja sendiri, cenderung berhubungan negatif dengan kepemilikan rumah. Hal ini dikarenakan relatif rendahnya pendapatan yang berstatus tenaga kerja ini sehingga daya beli untuk memiliki rumah sendiri menjadi berkurang.
- 7) Tenaga kerja formal cenderung lebih mempertimbangkan rasionalitas ekonomi dibandingkan tenaga kerja informal dalam memilih tipe kepemilikan rumah. Hal ini sejalan dengan temuan tidak signifikannya variabel ini dalam mempengaruhi probabilitas untuk menempati rumah non sewa/kontrak. Hal ini sejalan dengan data estimasi yang menunjukkan bahwa tingkat pendidikan status tenaga kerja formal ini lebih tinggi sejalan dengan tingkat umur kepala keluarga yang relatif lebih muda. Temuan ini didukung dengan signifikannya variabel ini dalam model ekspektasi tipe kepemilikan rumah.
- 8) Akses KPR yang lebih luas kepada masyarakat diyakini akan dapat meningkatkan kepemilikan rumah perkotaan di Indonesia. Saat ini, hanya terdapat 6,37% rumah tangga perkotaan saja yang menggunakan fasilitas ini.
- 9) KPR dan bentuk kredit lain yang digunakan untuk membeli rumah diyakini lebih memberikan pengaruh yang lebih besar dalam menentukan probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah daripada hanya KPR saja.
- 10) Terdapat dua kendala besar dari peningkatan akses terhadap KPR ini yaitu adanya keterbatasan pendapatan sehingga menimbulkan adanya kendala uang muka dari KPR (*downpayment constraint*) dan konsekuensi meningkatnya pengeluaran untuk pembayaran kredit sebagai konsekuensi dari harga rumah dan tingkat suku bunga KPR.
- 11) Dalam menentukan pilihan tipe kepemilikan rumah, rumah tangga perkotaan di Indonesia lebih mempertimbangkan pengeluaran bukan makanan dibandingkan dengan pengeluaran total sebagai proksi dari pendapatan.
- 12) Ekspektasi rumah tangga untuk memiliki rumah lima tahun ke depan bagi rumah

tangga yang saat ini belum memiliki rumah dirasakan masih sangat kecil. Hal ini terbukti dari hanya 30% dari total rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri memiliki ekspektasi tersebut

- 13) Tingkat umur kepala keluarga tidak berpengaruh secara signifikan dalam mempengaruhi ekspektasi rumah tangga dalam memiliki rumah begitu pula halnya dengan jumlah anggota rumah tangga.
- 14) Tingkat pendidikan kepala keluarga berpengaruh secara positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas ekspektasi rumah tangga untuk memiliki rumah pada lima tahun ke depan begitu pula halnya dengan status perkawinan kepala keluarga
- 15) Status tenaga kerja formal cenderung memiliki ekspektasi positif untuk memiliki rumah pada lima tahun ke depan meskipun dalam menentukan tipe kepemilikan rumah sekarang, status tenaga kerja ini cenderung tidak signifikan dalam mempengaruhi probabilitas rumah tangga untuk memiliki rumah.
- 16) Rendahnya ekspektasi masyarakat untuk dapat memperoleh KPR Plus dalam memiliki rumah. Hal ini ditunjukkan dengan relatif kecilnya rumah tangga yang berekspektasi menggunakan fasilitas ini, yaitu hanya sekitar 34% dari rumah tangga yang berekspektasi memiliki rumah atau 10% dari total rumah tangga yang belum memiliki rumah.
- 17) Berbeda dengan model pilihan tipe kepemilikan rumah, dalam model ekspektasi pilihan tipe kepemilikan rumah, pengeluaran total rumah tangga merupakan *proxy* dari tingkat pendapatan dibandingkan dengan pengeluaran bukan makanan. Jumlah pendapatan ini, untuk status tenaga kerja pekerja/karyawan formal berkisar pada Rp 2,35 juta.

V.2. Saran

Dari kesimpulan di atas, terdapat sejumlah saran dari penulis baik dari sisi rekomendasi kebijakan, keterbatasan studi, dan studi lebih lanjut. Secara sistematis, saran tersebut terdiri dari:

- 1) Berdasarkan temuan di atas, pemerintah hendaknya dapat meningkatkan akses masyarakat kepada KPR untuk memperbesar kepemilikan rumah oleh masyarakat. Peningkatan akses tersebut terutama dengan mengurangi beban uang muka yang harus ditanggung oleh masyarakat dalam akses KPR tersebut.
- 2) Selain mengurangi beban uang muka, tingkat bunga KPR sedemikian rupa harus dikurangi, karena tingkat bunga yang tinggi akan menyebabkan meningkatnya jumlah cicilan yang berimplikasi pada besarnya pengeluaran untuk rumah. Masyarakat akan sangat mempertimbangkan pengeluaran bukan makanan ini dalam jangka pendek dalam memutuskan pilihan tipe kepemilikan rumah.
- 3) Perlu diakui bahwa para tenaga kerja formal dan memiliki pendapatan yang relatif tinggi yang lebih memiliki peluang yang lebih besar untuk mendapatkan akses KPR ini. Karenanya pemerintah harus memiliki kebijakan pengadaan rumah dengan mengadopsi beberapa kebijakan perumahan kota khususnya bagi rakyat miskin.
- 4) Berdasarkan poin di atas, maka saran untuk studi lebih lanjut dari studi ini adalah membuat studi tentang instrumen kebijakan perumahan di Indonesia dan peluang diadopsinya kebijakan perumahan khususnya di wilayah perkotaan Indonesia.
- 5) Dari sisi keterbatasan studi, kelemahan dari studi ini adalah kurang lengkapnya tergambar perilaku sampel rumah tangga karena data yang digunakan bersifat *cross section* sehingga pengamatan dilakukan dalam satu periode waktu saja. Kelemahan ini memberikan rekomendasi kepada pemerintah khususnya BPS

agar dapat memberikan *survey* yang lebih bersifat longitudinal (data panel) sehingga perilaku setiap rumah tangga dari waktu ke waktu dapat dianalisis dan terbentuk model dinamis dalam arti yang sesungguhnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Asberg, Per.** *Housing Decision of Young Swedish Adults*. Journal of Housing Economics 8, 116 – 143 (1999)
- BPS.** Statistik Kesejahteraan Rakyat 2001. BPS (Jakarta: 2001)
- Boehm, Thomas P and Alan M Schlottman.** *The Dynamics of Race, Income and Homeownership*. Journal of Urban Economics 55 (2004) 113 – 130
- Capone Jr, Charles A.** *Taxation and Housing Tenure Choice: The Case for Moderate-Income Homeownership*. Journal of Housing Economics 4, 328 – 349 (1995)
- Chevalier, Arnaud.** *Limited Dependent Variable*. (University College Dublin: 2004)
- Dohmen, Thomas J.** *Housing, Mobility, and Unemployment*. Regional Science and Urban Economics (2004)
- Goodman, Allen C.** *Estimating Equilibrium Housing Demand for “Stayers”*. Journal of Urban Economics 51, 1 – 24 (2002)
- Goodman, Allen C.** *Following a Panel of Stayers: Length of Stay, Tenure Choice, and Housing Demand*. Journal of Housing Economics 12 (2003) 106 – 133
- Green, Richard K.** *Homeowning, Social Outcomes, Tenure Choice, and U.S. Housing Policy*. Journal of Policy Development and Research Volume 5 Number 2 2001
- Green, Richard K and Michelle J. White.** *Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children*. Journal of Urban Economics 41, 441 – 461 (1997)
- Gyourko, Joseph and Pieter Linneman.** *Analysis of the Changing Influences on Traditional Households' Ownership Patterns*. Journal of Urban Economics 39, 318 – 341 (1996)
- Hansen et al.** *Estimating the Income Elasticity of Demand for Housing: a Comparison of the Traditional and Lorenz Concentration Curve Methodologies*. Journal of Housing Economics 7, 328 – 342 (1998)
- Hsueh, Li-Min.** *The Relationship between Housing Price, Tenure Choice and Saving Behavior in Taiwan*. International Real Estate Review Vol. 3 No. 1 2000: pp 11 – 33
- Huang, Youqin and William A.V. Clark.** *Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis*. Urban Studies, Vol 39 No 1, 7 – 32, 2002
- Judge, George G et.al.** *Introduction to the Theory and Practice of Econometrics*. (New York: John Wiley and Sons, 1982)

- Kan, Kamhon.** *Dynamic Modelling of Housing Tenure Choice.* Journal of Urban Economics 48, 46 – 49 (2000)
- Long, J Scott.** *Regression Models for Categorical and Limited Dependent Variables.* Advanced Quantitative Techniques in The Social Sciences Series (California: 1997)
- Maddala, GS.** *Limited-Dependent and Qualitative Variables in Econometrics.* Cambridge University Press (Cambridge: 1999)
- Megbolugbe, Isaac.** *Elderly Female-Headed Households and the Decision to Trade Down.* Journal of Housing Economics 8, 285 – 300 (1999)
- Onder, Zeynep.** *Homeownership and FHA Mortgage Activity in Neighborhoods and Metropolitan Areas.* Journal of Housing Economics 11, 152 – 181 (2002)
- Painter, Gary.** *Tenure Choice with Sample Selection: Differences among Alternative Samples.* Journal of Housing Economics 9, 197 – 213 (2000)
- Painter, Gary, Stuart Gabriel and Dowell Myers.** *Race, Immigrant Status and Housing Tenure Choice.* Journal of Urban Economics 49, 150 – 167 (2001)
- Powers, Daniel A and Yu Xie.** *Statistical Methods for Categorical Data Analysis.* Academic Press (California: 2000)
- PSPI.** Jurnal Properti No X Januari 2004 (PSPI: Jakarta)
- Quigley, John M.** *Real Estate and the Asian Crisis.* Journal of Housing Economics 10, Issue 2 No 4 page 129 – 161 (2001)
- Robst, Jhon, Richard Deitz, KimMarie McGoldrick.** *Income Variability, Uncertainty, and Housing Tenure Choice.* Regional Science and Urban Economics 29 (1999) 219 – 229
- UNDP.** *Indonesian Human Development Report 2004: The Economics of Democracy* (Jakarta, 2004)
- Yamazaki, Fukuju and Yoshihisa Asada.** *Tenure Choice and User Cost for Housing.* Sophia University, Japan (2001)