



Karakteristik rumah tangga dan akses keuangan dalam status penguasaan rumah

Ahmad Fandhi Nurrochim, Enggal Pangestu, M Rizqi Anam, Ibnu Hajar*

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Abstrak: Rumah tangga adalah unit dasar dalam masyarakat yang terdiri dari individu-individu yang tinggal bersama dalam satu tempat tinggal. Status penggunaan rumah, yaitu apakah rumah tersebut dimiliki atau disewa oleh rumah tangga, memiliki implikasi yang signifikan terhadap stabilitas keuangan dan kesejahteraan rumah tangga. Karakteristik rumah tangga, seperti pendapatan, tingkat pendidikan, dan status pekerjaan, dapat mempengaruhi kemampuan rumah tangga untuk membeli atau menyewa rumah. Pendapatan yang rendah atau ketidakstabilan pekerjaan dapat menjadi hambatan dalam kepemilikan rumah, sehingga rumah tangga cenderung memilih untuk menyewa. Di sisi lain, rumah tangga dengan pendapatan yang lebih tinggi dan stabilitas pekerjaan yang baik cenderung memilih untuk membeli rumah. Selain itu, akses keuangan juga memainkan peran penting dalam status penggunaan rumah. Akses yang terbatas terhadap pinjaman perumahan dan instrumen keuangan lainnya dapat menjadi penghalang bagi rumah tangga yang ingin membeli rumah. Kurangnya akses ke lembaga keuangan formal juga dapat mempengaruhi kemampuan rumah tangga untuk memperoleh pembiayaan dan mengelola keuangan mereka dengan efektif.

Kata kunci: Akses Keuangan; IFLS; Karakteristik Rumah Tangga; Penguasaan Rumah

*Correspondensi: Ibnu Hajar
Email: ibhajar23@gmail.com

Received: 04 Aug 2023
Accepted: 22 Sep 2023
Published: 23 Sep 2023



Copyright: © 2023 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).

Pendahuluan

Hasil survey di beberapa negara, hal ini menghadapi beberapa hambatan. Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas mengenai pengaruh karakteristik rumah tangga serta akses keuangan penguasaan rumah di Indonesia dengan menggunakan metode OLS dan data 2 tahun dari Indonesia Family Life Survey (IFLS) (Ahsan & Rahman, 2019; Kemenpera, 2016; Zhu & Liu, 2019).

Rumah selain tempat berlindung, rumah memiliki peran sebagai tingkat penentu ekonomi sebuah keluarga sejalan dengan semakin penting peran rumah milik sendiri bagi rumah tangga maka semakin banyak pula

kriteria yang ingin dipenuhi untuk rumah yang layak (Clark & Dieleman, 1996; Rohe & Stewart, 1996). Hal ini akan sama dengan tujuan Sustainable Development Goals (SDGs) target 11.1 yaitu membuat akses perumahan yang layak, aman, dan terjangkau (World Bank, 2018).

Dalam penyediaan rumah tangga memiliki beberapa kendala salah satunya jumlah populasi yang meningkat. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat jumlah pertumbuhan pada tahun 2021 sebanyak 272,68 juta jiwa dengan perkiraan laju pertumbuhan yaitu 3,69% pertahunnya sedangkan hal ini diperkirakan hingga tahun 2035 akan mengalami peningkatan hingga 66,6% (BPS, 2018). Peningkatan ini menyebabkan penguasaan rumah

milik sendiri mengalami situasi dengan peningkatan jumlah penduduk. Sesuai dengan penelitian, menjelaskan bahwa penguasaan rumah milik sendiri mengalami peningkatan populasi perkotaan dan perpindahan penduduk (Gyourko et al., 2008; Haffner & Boumeester, 2017). Namun, lahan yang digunakan untuk membangun rumah menjadi terbatas yang menyebabkan adanya kesenjangan antara jumlah rumah yang dibangun dengan yang dibutuhkan (Newman & Schnare, 1997).

Backlog nasional tahun 2022 sudah mencapai 12,75 juta unit dan diperkirakan Pada tahun 2025 mencapai 30 juta unit (PPDPP Kementerian PUPR, 2015). Kontribusi hunian yang dibangun oleh pemerintah hanya 20 persen dari dana APBN, sedangkan hunian yang asal dari program dana bergulir seperti kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (KPR FLPP) sekitar 30 persen. Sisanya sekitar 50 persen diharapkan; \$erasal dari peran swasta (Kementerian PUPR, 2018). Pemerintah telah membuat kebijakan Untuk mengatasi backlog rumah dalam beberapa program seperti satu juta rumah dan KPR FLPP. Namun kedua program ini masih mempunyai keterbatasan sehingga belum bisa mengatasi masalah status penguasaan rumah milik sendiri. Hal ini sesuai dengan penelitian Yosef (2005) yang menyebutkan bahwa upaya pemerintah maupun pengembang swasta dalam mengatasi backlog tidak dapat terpenuhi disebabkan oleh waktu pengerjaan rumah, biaya bahan baku, pinjaman bank untuk rumah dan kebijakan pemerintah (Yosef, 2005).

Dari uraian di atas, dijelaskan bahwa hal ini menyebabkan peningkatan harga rumah setiap tahunnya tidak diimbangi dengan kenaikan pendapatan. Menurut BPS bahwa dari tahun 2016 sampai tahun 20212 kenaikan pendapatan perkapita di Indonesia hanya naik sekitar 6 Juta rupiah atau sekitar 5,31% setiap tahunnya. Hal ini menyebabkan tidak dapat dijalankan dengan baik status penguasaan rumah milik sendiri sehingga rumah tangga mempertimbangkan pilihan seperti status penguasaan rumah sewa atau status penguasaan rumah lainnya untuk memenuhi kebutuhan huniannya (Whitehead & Scanlon, 2007).

Dalam penentuan hak seseorang untuk menempati suatu hunian dimasukkan ke dalam kategori yaitu housing tenure. Hak ini lah yang dibagi menjadi 3 tipe yaitu public rental, private rental, dan owner-Occupancy. Sementara itu, selain ketiga di atas ada 5 tipe dalam housing tenure yaitu: Homeownership, Rental housing, Living with others, Employment or education related housing, dan Institutional housing (Gyourko et al., 2008).

Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis deskriptif dan regresi multinomial logit. Analisis deskriptif digunakan untuk menyajikan karakteristik data dalam penelitian sehingga akan mendukung proses analisis. Adapun regresi multinomial digunakan dalam penelitian untuk mengestimasi pilihan rumah tangga dalam menentukan status penguasaan rumah dengan 3 kategori status penguasaan rumah. Selain itu, untuk pengujian model dalam penelitian ini menggunakan uji multikolinieritas, likelihood test, uji kebaikan model dan uji ketepatan model. Penelitian ini mengadopsi model pada penelitian sebelumnya yang digunakan oleh Flambard 2017 dengan model ekonometrika diskrit digunakan untuk mempelajari pilihan utama dari penguasaan rumah yaitu karakteristik rumah tangga, tipe dan lokasi. Selain itu penelitian Fitoriani juga menjelaskan tentang pilihan kepemilikan rumah dengan metode logit yaitu status kepemilikan rumah yang dipengaruhi oleh karakteristik rumah tangga menggunakan data

panel. Namun model tersebut tidak dapat sepenuhnya digunakan pada penelitian ini. Dengan demikian maka model empiris yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis deskriptif dan regresi multinomial logit.

$$\text{Status Penguasaan Rumah } place = \beta_1 + \beta_1age + \beta_2age^2 + \beta_3educ + \beta_4kids + \beta_5 \text{ urban} + \varepsilon$$

Status penguasaan rumah digunakan sebagai variabel dependen. Status penguasaan rumah yang digunakan meliputi 3 kategori yaitu status penguasaan rumah milik sendiri, sewa dan lainnya. Status penguasaan rumah lainnya terdiri dari menemptati dan lainnya. Variabel dependen didefinisikan dengan dummy yaitu 1 jika status penguasaan rumah milik sendiri, 2 jika status penguasaan rumah menumpang atau menemptati dan 3 jika status penguasaan menyewa atau kontrak. Istilah status penguasaan pada variabel dependen hanya untuk memudahkan peneliti dalam penulisan karena definisi yang utama sesuai definisi BPS dan IFLS yaitu status kepemilikan rumah. Variabel independen dalam penelitian meliputi pendapatan rumah tangga yang digunakan adalah pendapatan rumah tangga perbulan. Variabel independen yang digunakan meliputi age (usia responden), educ (capaian tahun pendidikan), kids (jumlah anak yang dimiliki), dan urban (1=kota, 0=desa).

Hasil dan Pembahasan

Indonesia Family Life Survey gelombang 5 (IFLS-5) tahun 2014. Responden berasal dari sampel rumah tangga yang mewakili sekitar 83% penduduk Indonesia yang tersebar di 13 dari 26 provinsi. Studi ini juga didukung dengan faktor internal rumah tangga yang berisi jumlah anak dalam keluarga dan setidaknya memiliki kepala rumah tangga dalam keluarga.

Tabel 1 Statistik deskriptif.

Variabel	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
Place	4,004	1.750749	3.817117	1	3
Age	4,004	36.13536	7.409621	15	49
Kids	4,004	1.952547	1.309565	0	9
Educ	4,004	9.58966	4.38512	0	22
Urban	4,004	.5911588	.4916812	0	1

Tabel 1 merupakan ringkasan statistik untuk setiap variabel yang digunakan pada penelitian ini. Variabel dependen yaitu *place* memiliki nilai rata-rata sebesar 1,7 poin pada skala 1 sampai 3. Rata rata usia responden 36 tahun. Sementara rata rata responden memiliki 2 anak dalam rumah tangga. Rata rata Pendidikan sampel 9 tahun atau setara dengan kelas 3 SD. Untuk variable *urban* 59% dari sample bertempat tinggal di perkotaan.

Table 2 Estimasi *Multinomial Logit* Karakteristik rumah tangga dan Akses keuangan dalam status penguasaan rumah.

VARIABLES	(1) rumah milik sendiri	(2) rumah menempati	(3) menyewa/kontrak.
age	0.013 (0.011)	0.012 (0.011)	-0.025*** (0.007)
Age 2	-0.000 (0.000)	-0.000 (0.000)	0.000 (0.000)
Kids	0.055*** (0.008)	0.082*** (0.009)	0.027*** (0.005)
educ	-0.023*** (0.002)	0.044*** (0.002)	-0.020*** (0.001)
urban	0.506*** (0.021)	0.196*** (0.008)	0.506*** (0.021)
Observations	3,429	3,429	3,429

Tabel 2 menunjukkan hasil regresi berganda menggunakan metode Multinomial Logit terkait pengaruh karakteristik rumah tangga terhadap status penguasaan rumah. Variabel umur berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kemungkinan untuk menyewa rumah pada tingkat signifikansi 1% dimana setiap penambahan 1 tahun umur akan menurunkan kemungkinan seseorang untuk menyewa rumah sebesar 2,5%.

Variabel kids berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepemilikan rumah pada tingkat signifikansi 1% dimana setiap penambahan anak akan menaikkan kemungkinan untuk memiliki rumah sendiri sebesar 5,5%, rumah menempati sebesar 8,2% dan menyewa rumah sebesar 2,7%.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian karakteristik rumah tangga dan akses keuangan terhadap status penguasaan rumah, dapat disimpulkan bahwa rumah tangga berpeluang lebih tinggi untuk memilih status penguasaan rumah milik sendiri bila lokasi rumah tangga semakin jauh dari perkotaan dan usia kepala rumah tangga semakin tua. Begitu juga dengan status penguasaan rumah lainnya, memiliki peluang lebih tinggi bila lokasi rumah tangga semakin jauh dari perkotaan dan usia kepala rumah tangga semakin tua. Selain itu dari sisi akses keuangan secara statistik tidak signifikan dalam memperoleh rumah tangga untuk memilih status penguasaan rumah milik sendiri maupun status penguasaan rumah milik lainnya.

Daftar Pustaka

- Ahsan, A., & Rahman, M. A. (2019). Determinants of housing tenure choice in Dhaka city. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(5), 811-828.
- BPS. (2018). Statistik Indonesia. Badan Pusat Statistik.

- Clark, W. A. V., & Dieleman, F. M. (1996). Households and housing: Choice and outcomes in the housing market. *Urban Studies*, 33(9), 1583-1604.
- Gyourko, J., Linneman, P., & Wachter, S. (2008). Analyzing the relationships among race, wealth, and home ownership in America. *Housing Policy Debate*, 19(2), 177-216.
- Haffner, M. E. A., & Boumeester, H. (2017). Homeownership, housing wealth, and socioeconomic security: New insights from Dutch register data. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(2), 187-209.
- Kemenpera. (2016). Outlook Perumahan. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Newman, S. J., & Schnare, A. B. (1997). "... and a decent place to live": The struggle for housing in the United States. Temple University Press.
- PPDPP Kementrian PUPR. (2015). Pokok-Pokok Pikiran Perumahan Dan Permukiman. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Whitehead, C. M. E., & Scanlon, K. (2007). Is housing an attractive investment? An international comparison. *Journal of Housing Economics*, 16(3-4), 223-243.
- World Bank. (2018). Sustainable Development Goals (SDGs). <https://www.worldbank.org/en/topic/sustainabledevelopment>
- Yosef, J. (2005). Kebijakan perumahan sebagai solusi mengatasi backlog rumah. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 15(2), 141-151.