

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPEMILIKAN RUMAH DI
JAWA TENGAH TAHUN 2014

BILLA MARDIANA

Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia, email :

Billamardiana@yahoo.com

ABSTRAK

The House is one of the basic human needs, has a very important function of its role within the family. Family Education Center, nursery culture and improving the quality of future generations. Central Java is a province of Indonesia located in the central part of the island of Java, the capital is Semarang. The province is bordered by the province of West Java in the West Indian Ocean, and Yogyakarta in the South, East Java in the East, and the Java Sea to the North. Its area 32,548 km², or about 28.94% from the island of Java.

This research aims to analyze the influence of age, location, income, and occupation against the ownership of the House in Central Java the year 2014. Analysis tool used is a probit regression. The data in this study data obtained from IFLS (Indonesian Family Life Survey). The results showed that age and location provide a significant effect against home ownership.

Keywords: home ownership, age, location

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, mempunyai fungsi yang sangat penting perannya dalam keluarga. Pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang. Dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan sebagai salah satu sector prioritas dalam pembangunan manusia seutuhnya adalah sangat strategis.

Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1995 pasal 5 ayat (1) tentang perumahan dan pemukiman bahwa setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Setiap individu manusia mempunyai banyak pilihan dalam memilih suatu perumahan atau pemukiman. Pilihan tersebut berupa untuk membangun sendiri ataupun menyewa, membayar dengan kredit atau tunai, dan hibah atau dengan cara lain seperti yang diatur oleh undang-undang yang berlaku.

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai alat pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Tetapi saat ini kepemilikan akan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternative investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa

capital gain yang merupakan selisih antara harga beli dengan jual ketika rumah tersebut akan dijual. Rumah juga sebagai indicator identitas status social masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah itu berarti menandakan pemiliknya merupakan orang yang mempunyai kemampuan tinggi.

Sebaran penduduk di Jawa Tengah umumnya terkonsentrasi di pusat-pusat kota, baik kabupaten ataupun kota. Kawasan permukiman yang cukup padat berada di daerah Semarang Raya (termasuk Ungaran dan sebagian wilayah Kabupaten Demak dan Kendal), daerah Salatiga Raya (termasuk wilayah Ambarawa, Bringin, Kopeng, Tengaran dan Suruh), Solo Raya (termasuk sebagian wilayah Kabupaten Karanganyar, Sukoharjo, dan Boyolali), serta Tegal, Brebes, Slawi. Pertumbuhan penduduk Provinsi Jawa Tengah sebesar 0,67% per tahun. Pertumbuhan penduduk tertinggi berada di Kabupaten Demak (1,5% per tahun), sedang yang terendah adalah Kota Pekalongan (0,09% per tahun). Dari jumlah penduduk ini, 47% di antaranya merupakan angkatan kerja. Mata pencaharian paling banyak adalah di sektor pertanian (42,34%), diikuti dengan perdagangan (20,91%), industri (15,71%), dan jasa (10,98%). Dari data tersebut dapat diketahui bahwa kepadatan penduduk yang begitu besar di Provinsi Jawa Tengah mendorong munculnya perumahan-perumahan baru untuk mencukupi kebutuhan perumahan yang didorong oleh kepadatan penduduk atau pertumbuhan penduduk yang diduga akan terus meningkat. Hal ini mendorong peneliti untuk melakukan penelitian tentang kepemilikan rumah di Jawa Tengah. Maka judul yang tepat dalam penelitian ini adalah **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Status Kepemilikan Rumah di Jawa Tengah Tahun 2014”**.

Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, dapat ditarik rumusan masalah antara lain :

1. Bagaimana pengaruh umur terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014 ?
2. Bagaimana pengaruh lokasi terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014 ?
3. Bagaimana pengaruh pendapatan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014 ?
4. Bagaimana pengaruh pekerjaan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014 ?

Tujuan Penelitian

Penelitian mengenai kepemilikan rumah ini mempunyai tujuan, yaitu :

1. Menganalisis pengaruh umur terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014.
2. Menganalisis pengaruh lokasi terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014.
3. Menganalisis pengaruh pendapatan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014.
4. Menganalisis pengaruh pekerjaan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014.

LANDASAN TEORI DAN HIPOTESA PENELITIAN

Perumahan dan Pembangunan Ekonomi

Bisnis plan perumahan penting untuk pembangunan ekonomi. Karena perumahan dapat meningkatkan kinerja ekonomi dan menempatkan daya saing, namun juga dapat menyebabkan pemisahan dan konsentrasi spasial kemiskinan. Rencana pertumbuhan perumahan pemerintah menyajikan kesempatan untuk memperbaiki penggunaan perumahan sebagai pertumbuhan ekonomi, namun kebijakan perumahan perlu lebih responsif terhadap kondisi pembangunan ekonomi lokal. Saat ini rumah baru dibuat dengan jenis yang tepat, ditempat yang tepat, terkait

dengan hasil ekonomi yang lebih luas akan menjadi lebih penting. Jika perumahan diperlakukan sebagai suatu hal yang terisolasi, maka investasi masa depan tidak mungkin mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan atau mendapatkan hasil yang diinginkan.

Kepemilikan Rumah Sebagai Peran dari Infrastruktur

Infrastruktur perumahan dan pertumbuhan penduduk dapat memberi tekanan besar pada infrastruktur lokal. Jika tidak dipenuhi dengan investasi yang memadai, kota bisa menanggung biaya ekonomi yang tinggi. Investasi perumahan dapat menjadi kondisi yang diperlukan untuk perubahan lingkungan yang positif misalnya melalui pengembangan komunitas campuran untuk memperbaiki profil keterampilan daerah.

Area permintaan yang lebih rendah seringkali kurang dilayani oleh fasilitas umum dan menghadapi defisit infrastruktur umum, termasuk penyediaan transportasi umum yang lemah. Hal ini dapat membatasi akses penduduk ke pusat-pusat ketenagakerjaan terdekat, menghalangi investasi ke dalam dan membatasi pertumbuhan bisnis. Perbaikan infrastruktur fisik kota secara tidak langsung sangat penting untuk mendukung daya saing kota. Beberapa berpendapat bahwa kualitas tempat semakin penting sebagai faktor dasar, seperti lapangan kerja dan ekonomi yang kuat telah terpuaskan.

Kepemilikan Rumah Sebagai Bisnis

Biaya hidup yang tinggi akan berdampak pada biaya kenaikan gaji dan tingkat sewa bisnis, serta berdampak pada keputusan lokasi bisnis dan perluasan. Inflasi harga rumah juga dapat memberikan agunan bisnis baru. Sebuah wilayah yang harga rumahnya naik secara riil akan menjadi lebih kaya dan mungkin menginvestasikan sebagian kekayaan di perusahaan baru. Di daerah dengan tingkat permintaan yang lebih rendah namun rentang pelayanan perumahan

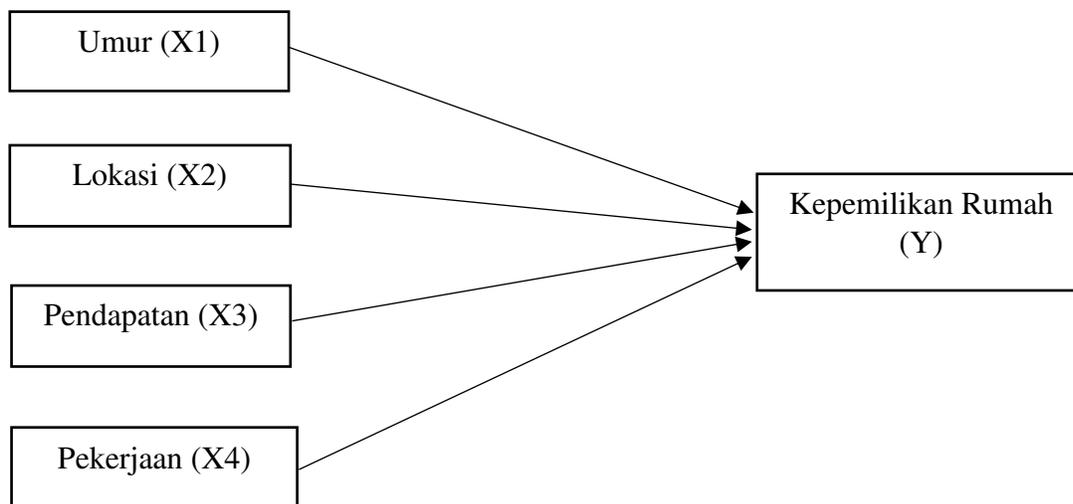
yang terbatas seringkali terbatas untuk menarik pekerja yang diperlukan dan membatasi pertumbuhan.

Hipotesa

1. Variabel umur diduga berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah
2. Variabel lokasi diduga berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah
3. Variabel pendapatan diduga berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah
4. Variabel pekerjaan diduga berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah

Kerangka Pemikiran

Berdasarkan landasan teori dan kajian pustaka maka dapat disusun kerangka pemikiran sebagai berikut :



METODE PENELITIAN

Jenis dan Sumber Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui pihak lain, yaitu dari Indonesian Family Life Survey (IFLS data). Dalam versi Indonesia lebih dikenal dengan Survei Aspek Kehidupan Rumah Tangga Indonesia (Sakerti) dan dikelola oleh SurveyMETER, yaitu sebuah lembaga penelitian non-pemerintah yang bertujuan untuk membantu memberikan pemahaman kepada pembuat kebijakan dan masyarakat luas dengan pengertian yang lebih baik mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan publik yang sehat dan berkelanjutan, serta memberikan informasi yang akurat dan data yang dapat dipercaya.

Definisi Operasional Variabel

Kepemilikan Rumah (Y) adalah sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk kediaman yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang dibuktikan dengan sertifikat rumah sebagai bukti kepemilikan individu atau rumah tangga. Dalam penelitian kepemilikan menggunakan variabel dummy yaitu memiliki rumah dan tidak memiliki rumah. 1 adalah memiliki rumah, dan 0 adalah tidak memiliki rumah atau dalam artian seseorang tersebut kontrak, sewa, bebas sewa, dan rumah dinas.

Umur (X1) menurut Departemen Kesehatan yaitu satuan waktu yang mengukur waktu keberadaan suatu benda atau makhluk, baik yang hidup maupun yang mati. Semisal umur manusia dikatakan lima belas tahun diukur sejak dia lahir hingga waktu umur itu dihitung.

Lokasi (X2) yaitu meliputi di Desa dan Kota. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa, pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan,

pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Dalam variabel ini juga memakai variabel dummy. 0 yaitu kota, 1 yaitu desa.

Pendapatan (X3) dalam hal ini yaitu seluruh pendapatan seseorang baik berupa uang maupun barang yang diperolehnya untuk suatu jangka waktu tertentu. Menurut Badan Pusat Statistik, pendapatan yang diterima seseorang tidak hanya berupa uang atau lainnya. Pendapatan yang berupa uang merupakan penghasilan yang diterima sebagai balas jasa, sumber utama berupa gaji atau upah serta lain-lain.

Pekerjaan (X4) secara umum didefinisikan sebagai sebuah kegiatan aktif yang dilakukan oleh manusia. Dalam arti sempit istilah pekerjaan digunakan untuk suatu tugas atau kerja yang menghasilkan sebuah karya bernilai imbal dalam bentuk uang bagi seseorang. Dalam penelitian jenis pekerjaan digolongkan menjadi 7 bagian yaitu :

D1 = Pertanian, kehutanan, perikanan, dan perburuan.

D2 = Manufaktur / industri pengolahan

D3 = Bangunan

D4 = Perdagangan besar, eceran, rumah makan, dan hotel

D5 = Angkutan, pergudangan, dan komunikasi

D6 = Keuangan, asuransi, usaha persewaan, bangunan, tanah, dan jasa perusahaan

D7 = Jasa kemasyarakatan

Metode Analisis

Statistik Deskriptif

Yaitu kegiatan menyimpulkan data mentah dalam jumlah yang besar sehingga hasilnya dapat ditafsirkan. Informasi yang diperoleh dari statistik deskriptif yaitu sebagai berikut :

1. Rata-rata atau mean yaitu hasil penjumlahan seluruh data dibagi dengan banyaknya data yang ada.
2. Median yaitu angka tengah yang diperoleh apabila data disusun dari nilai terendah hingga nilai tertinggi.
3. Modus yaitu nilai yang paling sering muncul, atau yang mempunyai frekuensi tinggi.
4. Standar deviasi adalah ukuran penyimpangan yang diperoleh dari akar kuadrat dari rata-rata jumlah kuadrat deviasi antara masing-masing nilai dengan rata-ratanya.
5. Nilai minimum adalah nilai terkecil dari keseluruhan data.
6. Nilai maksimum adalah nilai tertinggi dari keseluruhan data.

Regresi Probit

Analisis regresi ini digunakan untuk melihat pengaruh antar pengubah tak bebas dengan pengubah bebas. Apabila pengubah yang digunakan merupakan pengubah kategori maka metode regresi yang sesuai yaitu metode regresi logistik. Model regresi probit merupakan pengembangan dari model regresi logistik dengan menggunakan fungsi normal kumulatif sedangkan pada regresi logistik menggunakan fungsi logistik kumulatif. Istilah probit berasal dari singkatan probability unit yang dikenalkan pada tahun 1930-an oleh Chester Bliss. Model probit merupakan model non linear yang digunakan untuk menganalisis hubungan antara satu peubah tak bebas dengan peubah bebas, dengan peubah tak bebas yang bersifat biner. Model ini sering disebut model normit atau normal equivalent deviate disingkat ned. Model probit dikembangkan berdasarkan teori utilitas atau pemikiran pemilihan rasional yang dikembangkan oleh McFadden pada tahun 1973. Regresi probit merupakan modifikasi regresi logistik dengan menetapkan persamaan regresi logit mengikuti distribusi normal. Dengan menggunakan regresi probit maka

$\beta_0 + \beta_1x_1 + \dots + \beta_px_p$ dilihat sebagai skor standar Z yang mengikuti distribusi normal, Peluang $Y= 1$ (peluang untuk mendapat skor 1).

Uji Z (uji signifikansi parameter individual)

Uji statistik z merupakan metode pengujian yang dilakukan untuk mengetahui signifikansi variabel independen secara individu terhadap variabel dependennya. Ketentuan untuk menerima atau menolak ditentukan melalui probabilita Z hitung (nilai Probabilitas) masing-masing variabel independen dengan tingkat nyata (α). Penggunaan tingkat nyata dalam penelitian ini adalah sebesar 5 % sehingga pengambilan keputusan sebagai berikut :

Jika nilai Probabilitas $> 0,05$ maka diterima

Jika nilai Probabilitas $< 0,05$ maka diterima

Uji Koefisien Determinasi (R-squared)

Pengukuran ini bertujuan untuk mengukur proporsi variasi variabel dependen mampu dijelaskan oleh model regresi. Ukuran goodness of fit biasa bukan menjadi prioritas utama dalam analisis probit (Gujarati, 2003). Paling utama yang harus diperhatikan adalah nilai koefisiensi / odds ratio dan signifikansi lewat LR test atau Wald test.

Uji Likelihood Ratio Statistik

Uji likelihood ratio statistik (LR stat) mirip dengan uji F pada OLS biasa, yang dilakukan untuk mengetahui pengaruh semua variabel independen terhadap variabel dependen. Ketentuan untuk menolak ditentukan melalui probabilita LR stat dengan pengambilan keputusan sebagai berikut :

Jika nilai Probabilitas $> 0,05$ maka diterima.

Jika nilai Probabilitas < 0,05 maka diterima.

Analisis Marginal Effect

Efek marginal yaitu digunakan untuk mengetahui perubahan probabilitas dari sebuah kejadian sebagai hasil dari satu unit perubahan pada nilai variabel independen manakala variabel lainnya konstan.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis Deskriptif Variabel Penelitian

Dalam penelitian ini, analisis deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran umur, lokasi, pendapatan, jenis pekerjaan dan kepemilikan rumah warga di Jawa Tengah tahun 2014.

Umur dan Pendapatan

Dalam penelitian ini, responden yang digunakan merupakan penduduk Jawa Tengah yang telah terdaftar statusnya di Indonesian Family Life Survey (IFLS data). Hasil analisis deskriptif pada tabel 4.1 menunjukkan bahwa umur responden berkisar antara 15 s.d 83 tahun dengan rata-rata usia 36 tahun. Selanjutnya, dilihat dari sisi pendapatan responden, pendapatan responden dalam penelitian ini berkisar antara Rp. 32.000 s.d Rp. 14.000.0000 dengan rata-rata pendapatan sebesar Rp. 1.379851.

Tabel 4.1 Umur dan pendapatan Responden

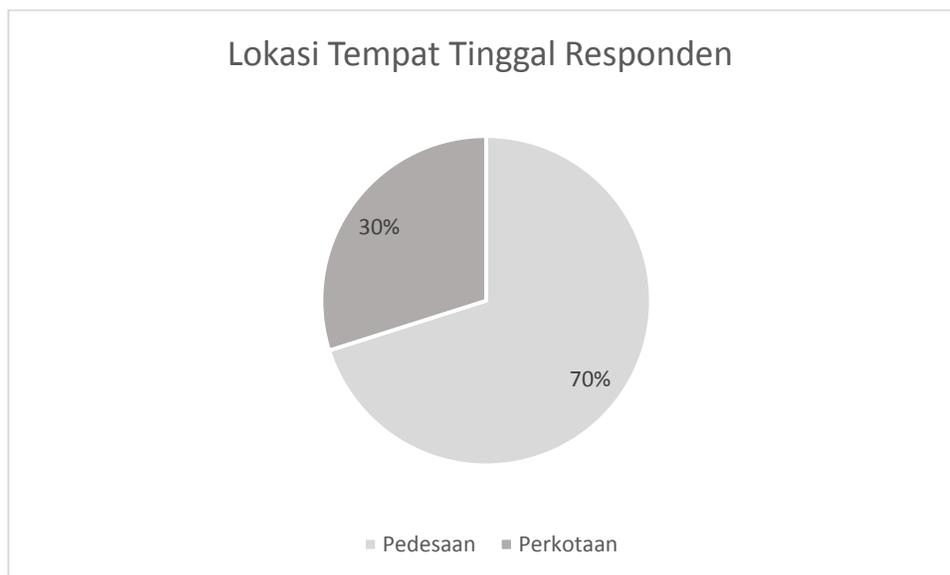
Variabel	Mean	Maximum	Minimum	Std. Dev.
Umur (tahun)	36.01	83	15	11.38
Pendapatan (rupiah)	1379851	14000000	32000	1379610

Sumber : Lampiran B

Lokasi

Dalam penelitian ini, lokasi tempat tinggal responden dibedakan menjadi dua kategori, yaitu lokasi desa dan kota. Kawasan pedesaan merupakan wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman pedesaan, pelayanan jasa, pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi, sedangkan kawasan Perkotaan merupakan wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Hasil analisis deskriptif pada gambar 4.1 menunjukkan bahwa sebagian besar responden tinggal di wilayah pedesaan (70%) sedangkan sisanya sebanyak 30% responden tinggal di lokasi perkotaan.

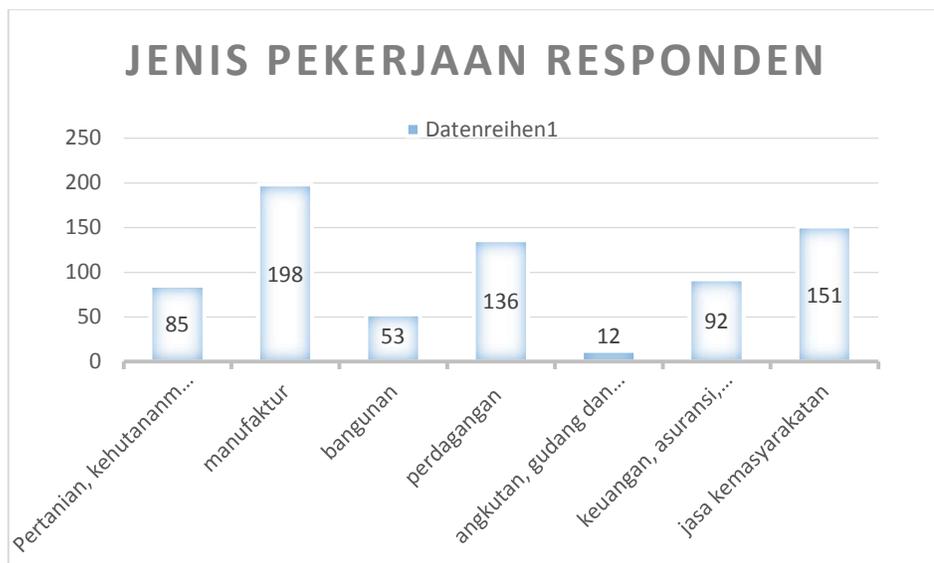


Gambar 4.2 Deskripsi Lokasi Tempat Tinggal

Jenis Pekerjaan

Dalam penelitian ini, jenis pekerjaan warga Jawa Tengah dibagi dalam beberapa kategori yang meliputi sektor pertanian, kehutanan, perikanan dan perburuan, sektor manufaktur, sektor

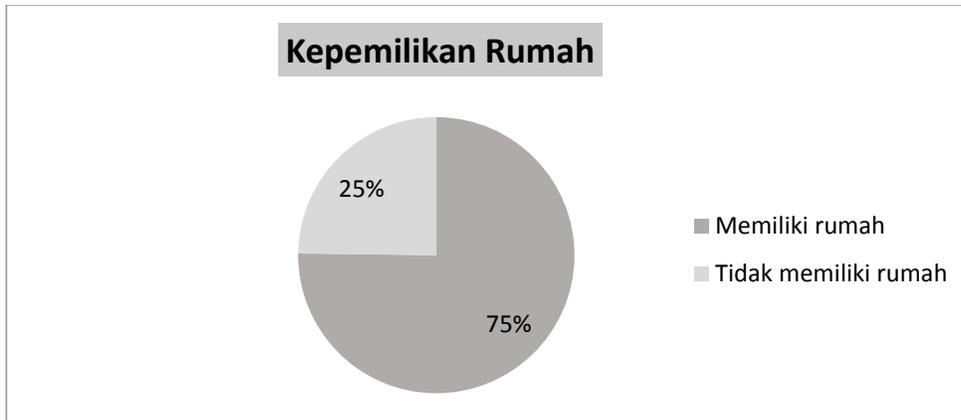
bangunan, sektor perdagangan, sektor angkutan, pergudangan dan komunikasi serta sektor keuangan asuransi usaha persewaan, bangunan, tanah dan jasa perusahaan. Hasil analisis deskriptif pada gambar 4.3 menunjukkan bahwa sebagian besar warga Jawa Tengah bekerja di sektor manufaktu/industri pengolahan dan jasa kemasyarakatan, sedangkan sisanya bekerja di bidang perdagangan, angkutan, bangunan dan keuangan.



Gambar 4.3 Deskripsi Jenis Pekerjaan Responden

Kepemilikan Rumah

Dalam penelitian ini, kepemilikan rumah didefinisikan sebagai status kepemilikan rumah warga Jawa Tengah yang menjadi sampel dalam penelitian ini. Kepemilikan tersebut ditunjukkan dengan sertifikat rumah sebagai bukti kepemilikan individu atau rumah tangga. Hasil analisis deskriptif pada gambar 4.2 menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk di Jawa Tengah, telah memiliki rumah (75%) sedangkan sisanya sebanyak 25% warga Jawa Tengah belum memiliki rumah.



Gambar 4.2 Deskripsi Kepemilikan Rumah

Analisis Probit

Dalam penelitian ini, analisis pengaruh umur, lokasi, pendapatan dan jenis pekerjaan terhadap kepemilikan rumah akan dianalisis dengan menggunakan analisis regresi Probit. Tahap-tahap dalam analisis probit meliputi uji Goodnes of fit model, hasil estimasi model regresi probit dan perhitungan marginal effect model regresi probit.

Uji Goodness of Fit Model

Uji Goodness of Fit model digunakan untuk menguji kelayakan model regresi probit dalam menguji pengaruh umur, lokasi, pendapatan dan jenis pekerjaan terhadap kepemilikan rumah. Uji goodness of fit model dalam analisis regresi probit dilakukan dengan melihat nilai probabilitas rasio Likelihood. Nilai probabilitas rasio likelihood $< 0,05$ menunjukkan bahwa model regresi probit layak digunakan.

Hasil analisis regresi probit menunjukkan bahwa nilai probabilitas (LR statistic) sebesar 0,0000. Oleh karena nilai signifikan yang diperoleh $< 0,05$ maka disimpulkan bahwa model

regresi probit layak digunakan untuk menguji pengaruh umur, lokasi, pendapatan dan jenis pekerjaan terhadap kepemilikan rumah.

Hasil Estimasi Model Regresi

Hasil estimasi model regresi probit dapat dilakukan dengan melihat nilai signifikan masing – masing variabel. Nilai signifikan $< 0,05$ menunjukkan adanya pengaruh signifikan variabel bebas terhadap kepemilikan rumah, sedangkan nilai signifikan $> 0,05$ menunjukkan tidak adanya pengaruh signifikan variabel bebas terhadap kepemilikan rumah.

Hasil analisis regresi probit menunjukkan dari seluruh variabel bebas yang diteliti, variabel yang berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah adalah variabel umur (X1) dan lokasi tempat tinggal (X2).

Hasil analisis regresi probit dalam tabel 4.3 menunjukkan besar koefisien regresi variabel umur adalah 0,02, hal ini menunjukkan bahwa semakin banyak warga Jawa tengah yang berumur tinggi maka semakin banyak warga Jawa Tengah yang memiliki rumah, begitu sebaliknya, sedangkan kaitannya dengan lokasi tempat tinggal, hasil analisis deskriptif pada tabel 4.3 menunjukkan bahwa semakin banyak warga Jawa Tengah yang tinggal di perkotaan maka semakin banyak warga Jawa Tengah yang memiliki rumah, begitu sebaliknya.

Uji Koefisien Determinasi

Pada tabel 4.3 menunjukkan nilai McFadden R-Squared sebesar 0,061139. Artinya sebesar 6,11% variabel kepemilikan rumah dapat dijelaskan oleh 10 variabel independen dalam penelitian, dan sisanya sebesar 93,89% dapat dijelaskan oleh variabel lain diluar model.

Analisis Efek Marginal

Efek marginal dalam penelitian ini untuk melihat perubahan umur, lokasi, pendapatan, dan jenis pekerjaan terhadap kepemilikan rumah. Hasil output dihitung berdasarkan persamaan berikut :

$$Y = 0.232930 + 0.019567 X_1 - 0.438926 X_2 - 0.00000000719 X_3 + 0.021123 X_4$$

Data hasil output efek marginal dihitung berdasarkan variabel yang berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Variabel yang berpengaruh signifikan adalah umur (X_1) dan lokasi (X_2).

Rata-rata usia responden adalah 36,01 tahun, sehingga didapatkan perhitungan marginal effect untuk desa adalah sebesar 0,825759 atau saat rata-rata usia responden 36 tahun maka probabilitas memiliki rumah di desa adalah sebesar 82,57%, dan kota sebesar 0,690974 atau saat rata-rata usia responden 36 tahun maka probabilitas memiliki rumah di kota adalah 69,09%. Selanjutnya hasil perhitungan efek marginal dalam penelitian ini dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel 4.4. Tabel Marginal Effect

Rata-rata usia	Desa	Kota
15	0.700707	0.534867
25	0.764885	0.61148
35	0.820632	0.683977
45	0.867241	0.750009
55	0.904752	0.807901
65	0.93381	0.856756

75	0.955477	0.896441
85	0.971028	0.927467

Berdasarkan Tabel 4.4 diatas maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Saat rata-rata usia seseorang adalah 15 tahun, probabilitas memiliki rumah di desa lebih besar yaitu 70,07% dibandingkan di kota sebesar 53,48%.
2. Saat rata-rata usia seseorang adalah 25 tahun, probabilitas memiliki rumah di desa lebih besar yaitu 76,48%, terjadi perubahan probabilitas sebesar 5%. Dibandingkan dikota sebesar 61,14% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 8%.
3. Saat rata-rata usia seseorang adalah 35 tahun, probabilitas memiliki rumah di desa lebih besar yaitu 82,06%, terjadi kenaikan probabilitas sebesar 5%. Dibandingkan dikota sebesar 68,40%, dan mengalami penurunan probabilitas sebesar 7%.
4. Saat rata-rata usia seseorang adalah 45 tahun, probabilitas memiliki rumah di desa lebih besar yaitu 86,72%, terjadi perubahan probabilitas sebesar 5%. Dibandingkan dikota sebesar 75% dan mengalami perubahan probabilitas sebesar 7%.
5. Saat rata-rata usia seseorang adalah 55 tahun, probabilitas memiliki rumah di desa lebih besar yaitu 90,48% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 4%. Dibandingkan dikota sebesar 80,8% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 5%.
6. Saat rata-rata usia seseorang adalah 65 tahun, probabilitas memiliki rumah di desa lebih besar yaitu 93,38% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 4%. Dibandingkan dikota sebesar 85,67% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 5%.

7. Saat rata-rata usia seseorang adalah 75 tahun, probabilitas memiliki rumah di desa lebih besar yaitu 95,54% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 3%. Dibandingkan dikota sebesar 89,64% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 4%.
8. Saat rata-rata usia seseorang adalah 85 tahun, probabilitas memiliki rumah di desa lebih besar yaitu 97,1% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 3%. Dibandingkan dikota sebesar 92,74% dan terjadi perubahan probabilitas sebesar 3%.
9. Dari perubahan-perubahan probabilitas di desa dan di kota dapat dilihat bahwa perubahan probabilitas untuk memiliki rumah di desa hampir konstan atau tetap. Semakin tua umur seseorang yang tinggal di desa kebutuhan untuk memiliki rumah tetap sama. Sedangkan semakin tua seseorang yang tinggal di kota kebutuhan untuk memiliki rumah semakin menurun. Hal ini dapat disebabkan karena perbedaan hidup orang desa dengan orang kota. Kehidupan orang desa seperti seakan-akan di push atau ditekan untuk memiliki rumah dan harus memiliki rumah, menurutnya rumah adalah kebutuhan yang sangat penting. Sedangkan orang-orang di kota tinggal di rumah kontrak atau sewa pun tidak masalah.

Pengujian Hipotesis

Hasil analisis regresi probit selanjutnya digunakan untuk menguji hipotesis dalam penelitian ini.

(1) Hipotesis 1 : Umur berpengaruh positif terhadap kepemilikan rumah

Hasil analisis regresi probit pada Tabel 4.3 menunjukkan bahwa nilai probabilitas pengaruh umur terhadap kepemilikan rumah adalah sebesar 0,000. Oleh karena nilai probabilitas yang

diperoleh $< 0,05$ maka disimpulkan bahwa umur berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah. Hal ini mendukung hipotesis 1 dalam penelitian ini yang berarti **hipotesis 1 tidak ditolak**.

(2)Hipotesis 2 : Terdapat perbedaan kebutuhan rumah antara orang desa dengan orang kota.

Hasil analisis regresi probit pada Tabel 4.3 menunjukkan bahwa nilai probabilitas pengaruh lokasi terhadap kepemilikan rumah adalah sebesar 0,001. Oleh karena nilai probabilitas yang diperoleh $< 0,05$ maka disimpulkan bahwa lokasi tempat tinggal berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah sehingga **hipotesis 2 tidak ditolak**.

(3)Hipotesis 3 : Pendapatan berpengaruh positif terhadap kepemilikan rumah

Hasil analisis regresi probit pada Tabel 4.3 menunjukkan bahwa nilai probabilitas pengaruh pendapatan terhadap kepemilikan rumah adalah sebesar 0,857. Oleh karena nilai probabilitas yang diperoleh $> 0,05$ maka disimpulkan bahwa pendapatan tidak berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah. Hal ini tidak mendukung hipotesis 3 dalam penelitian ini yang berarti **hipotesis 3 ditolak**. Karena meskipun seseorang tersebut miskin mereka akan tetap atau cenderung memikirkan pemenuhan kebutuhan yang paling mendesak (segera) untuk memenuhi hidupnya sendiri. Jadi seberapa pun pendapatan seseorang akan tetap butuh rumah. Terlebih jika melihat kebudayaan orang-orang Jawa biasanya tidak rasional sehingga apapun caranya mereka harus punya rumah. Selain pendapatan yang berupa uang, adapula pendapatan yang berupa barang. Bagian pembayaran upah atau gaji yang berbentuk beras, pengobatan, transportasi, perumahan, dan rekreasi. Jadi bisa saja kepemilikan rumah didapatkan dari pendapatan yang berupa barang dan dari warisan.

(4)Hipotesis 4 : Jenis Pekerjaan berpengaruh terhadap kepemilikan rumah

Hasil analisis regresi probit pada Tabel 4.3 menunjukkan bahwa nilai probabilitas pengaruh seluruh jenis pekerjaan terhadap kepemilikan rumah di atas 0,05. Oleh karena nilai probabilitas yang diperoleh $> 0,05$ maka disimpulkan bahwa pekerjaan tidak berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah sehingga **hipotesis 4 ditolak**. hal ini bisa disebabkan beberapa faktor dan salah satunya adalah mau bekerja apapun seseorang tetap butuh rumah bagaimanapun itu caranya, atau seseorang tersebut mempunyai pekerjaan sampingan di luar pekerjaan utama yang dituliskan dalam penelitian ini.

SIMPULAN DAN IMPLIKASI

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengolahan data dan analisis ekonomi dari penelitian yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepemilikan Rumah di Jawa Tengah Tahun 2014”, penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Umur berpengaruh positif terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014. Umur biasanya menentukan seseorang untuk berumah tangga, sehingga orang-orang yang telah berumah tangga akan lebih mengutamakan pemenuhan dasar seperti rumah untuk membina rumah tangga.
2. Lokasi berpengaruh signifikan terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014. Lokasi merupakan faktor penting dalam suatu kepemilikan rumah. Semakin tua umur seseorang semakin tinggi pula kebutuhan untuk memiliki rumah, dan kebutuhan rumah yang berlokasi di desa lebih besar di bandingkan di kota.
3. Pendapatan tidak berpengaruh terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014, karena meskipun seseorang tersebut miskin mereka akan tetap atau cenderung

memikirkan pemenuhan kebutuhan yang paling mendesak (segera) untuk memenuhi hidupnya sendiri. Jadi seberapa pun pendapatan seseorang akan tetap butuh rumah. Terlebih jika melihat kebudayaan orang-orang Jawa biasanya tidak rasional sehingga apapun caranya mereka harus punya rumah.

4. Semua jenis pekerjaan yang digolongkan menjadi 7 jenis pekerjaan juga tidak berpengaruh terhadap kepemilikan rumah di Jawa Tengah tahun 2014, hal ini bisa disebabkan beberapa faktor dan salah satunya adalah mau bekerja apapun seseorang tetap butuh rumah bagaimanapun itu caranya, atau seseorang tersebut mempunyai pekerjaan sampingan di luar pekerjaan utama yang dituliskan dalam penelitian ini.

Daftar Pustaka

- Dengah, S., V. R., & Audie Niode. (2014). "Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012". *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 14, No.3. Hal. 71-81.
- Jawa Tengah, B. P.S (2017, Desember 13). Retrieved from <https://jateng.bps.go.id>
- Wikipedia. (2017). Retrieved November 10, 2017, from https://id.wikipedia.org/wiki/Jawa_Tengah#Penduduk
- Budi, M. (2009). "Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang". *Jurnal Bisnis dan Ekonomi*, Vol.16, No.2, Hal. 126-139.
- Glossop, G. (2008). *Housing and Economic Development*. Housing Corporation
- Mahardini, Ismi, & N. W. (2012). "Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana". *Jurnal Ekonomi Diponegoro*, 1, No. 1, Hal. 1

- Priyadi, U., & Zainuri, F. R. (2015). "Analisis Peluang Pemilikan Perumahan Griya Pesona Asri di Kecamatan Sidoharjo, Kabupaten Sragen Jawa Tengah". *Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan*, Vol.4, No. 3, Hal. 191-201
- Purbawijaya, I., & Saputra, I. K. (2009). "Analisis Pengaruh Faktor-Faktor Dominan Terhadap Probabilitas Kepemilikan Rumah" (Studi Kasus Perumahan Nuansa Hijau, Kecamatan Denpasar Utara). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, Vol. 13, No. 1, Hal.48.
- Naovalitha, T. (2013). " Analisis Regresi Probit untuk Mengukur Kinerja Keuangan Industri Asuransi jiwa di Indonesia". Hal. 7.
- SurveyMETER. (2017, Desember 11). Retrieved from surveymeter.org
- Gujarati, D. N. (n.d.). *Dasar-dasar Ekonometrika*. Jakarta: Salemba Empat.
- Widarjono, A. (2009). "Ekonometrika Pengantar dan Aplikasinya". Yogyakarta : Ekonisia.
- Green, R. K., & Hendershoot, P. (1999). "Home Ownership and Unemployment in the U.S." Hal. 1-18.
- Kain, J. F., & Quigley, J. (1972). "Housing Market Discrimination, Home-Ownership, and Saving Behavior". *The American Economic Review* , Vol.6 No. 3, Hal. 263-277.
- Robert, S., & House, J. (1996). "SES Differentials in Health by Age and Alternative Indicators of SES". *Journal of Aging and Health*, Vol. 8 No. 3, Hal. 359-388.