

Determinan *Housing Mobility* di Surabaya

Njo Anastasia¹, Joshua Gondo Kusuma²

Universitas Kristen Petra^{1,2}

Email korespondensi: anas@petra.ac.id

Abstract

Every individual definitely will perform housing mobility in accordance to pursue his life purpose. This research aims to determine the influence of affordability, life-course, housing profile, and neighborhood to housing mobility decision in Surabaya, Indonesia. Data samples were collected from Surabaya societies who have ever moved before, and living in a self-owned home at the moment. The method of analysis used is Partial Least Square (PLS). The results insinuate that affordability, and housing profile elucidates significant impact on housing mobility. Howbeit, life-course and neighborhood delineate insignificant impact on housing mobility. Therefore, individual's decision to perform a mobility is influenced by availability of wealth and physical appearance of the chosen house to be occupied.

Keywords: *affordability, housing mobility, housing profile, life-course, neighborhood*

Received: 22 Agustus 2018

Reviewed: 16 Januari 2019

Accepted: 4 February 2019

Published: 16 April 2019

1. PENDAHULUAN

Setiap individu dapat melakukan perpindahan tempat tinggal disebut juga *housing mobility*. Penugasan dari kantor, studi, dan berbagai alasan lainnya dapat menyebabkan seseorang melakukan perpindahan tempat tinggal. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (2016) jumlah penduduk di Jawa Timur di tahun 2010 telah menyentuh angka 37.476.757 jiwa, dengan jumlah penduduk yang melakukan perpindahan mencapai 771.431 jiwa, namun pada tahun 2015 data perpindahan di Jawa Timur menunjukkan tren penurunan angka perpindahan hanya sebesar 736.892 jiwa.

Leung (2003) menyatakan perpindahan tempat tinggal berkontribusi pada Produk Domestik Bruto suatu negara dan pendapatan pajak daerah. Semakin tinggi seseorang melakukan mobilisasi ke daerah tertentu akan mendorong permintaan tempat tinggal di daerah tersebut, sehingga menyebabkan terjadinya transaksi jual beli atau sewa menyewa rumah di daerah yang dituju. Seperti yang

dinyatakan Yusron Sumartono, Kepala Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan (DPPK) kota Surabaya, perolehan pajak terbesar kota Surabaya berasal dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Effendi, November. 2017) menunjukkan Surabaya merupakan salah satu kota tujuan *housing mobility*.

Pada umumnya, berpindah rumah membutuhkan dana yang besar, bahkan menjadi salah satu pengeluaran terbesar individu (Leung, 2003). Li (2014) menyatakan individu memerlukan kemampuan finansial yang memadai untuk dapat berpindah. *Affordability* mengukur kemampuan finansial individu untuk melakukan perpindahan rumah (Robinson, Scobie & Hallinan, 2006). Tingkat perpindahan juga dipengaruhi *life-course*, *housing profile*, dan *neighborhood*. *Life-course* merupakan rangkaian peristiwa yang dialami individu (Elder, 1998) sehingga dapat menjadi penyebab bagi individu untuk menunda bahkan membatalkan perpindahan tempat tinggal (Speare, 1974). Namun, *life-course* juga dapat menjadi pemicu yang tak terduga bagi individu untuk melakukan perpindahan atau *housing mobility*.

Faisal, Deputy Rumah Transisi Jokowi-Jusuf Kalla, menyatakan bahwa penduduk Indonesia yang telah memiliki rumah hanya 79,5% dari total penduduk, sisanya 20,5% belum memiliki rumah (menyewa atau lain-lain) (Edo, Sept. 2014). Kondisi tersebut menggambarkan besarnya kebutuhan rumah bagi penduduk Indonesia, sehingga terdapat peluang memilih rumah yang disukai (*housing profile*) seperti memilih tipe tempat tinggal dan identitas dari kepemilikan tersebut (Fattah, Salleh, Badaruzaman, & Ali, 2014). Faktor selanjutnya, lingkungan (*neighborhood*) menggambarkan keadaan sekitar tempat tinggal individu (Damanhuri, 2006) yang juga menjadi faktor penting dalam keputusan berpindah. Individu dapat menunjukkan respon puas atau tidak puas dengan kondisi lingkungan sekitar rumah tinggal yang akan dihuninya (Galster, 1987).

Penelitian sebelumnya menunjukkan *housing mobility* dipengaruhi *life-course*, *housing profile* (Fattah *et al.*, 2014), dan *neighborhood* (Tan, 2012). Kemampuan finansial individu masih terbatas diteliti, sehingga dilakukan pengembangan dengan menambahkan variabel *affordability* (Li, 2014) untuk mengukur *housing mobility* seseorang, dimana *affordability* mencerminkan *financial constraint* individu (Ferreira, Gyurko & Tracy, 2010). Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menguji pengaruh *affordability*, *life-course*, *housing profile*, dan *neighborhood* terhadap *housing mobility*. Selanjutnya, Surabaya sebagai kota terbesar ke-dua di Indonesia, ibukota provinsi Jawa Timur dipilih sebagai wilayah penelitian sebab sering menjadi tujuan individu untuk mencari kehidupan lebih baik. Akibatnya, Surabaya menjadi salah satu kota dengan peningkatan harga properti tertinggi dibandingkan kota-kota lain di Indonesia. Kondisi tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut pada individu yang telah melakukan *housing mobility* di Surabaya.

Housing Mobility

Housing mobility adalah perpindahan tempat tinggal yang dialami individu (Nawafia & Susanto, 2013). Menurut *National Library of Medicine* (1968), *housing mobility* merupakan perubahan tempat tinggal, baik di kota yang sama, maupun antar kota bahkan antar negara. Kegiatan *housing mobility* merupakan salah satu kegiatan kunci yang dapat memicu pertumbuhan ekonomi suatu daerah (Fischer & Nijkamp, 2013). Short (1978) menyatakan *housing mobility* terkait dengan *life-cycle model* dan *trade-off model*. *Life-cycle model* merupakan teori perubahan dalam siklus hidup yang dapat mempercepat perpindahan dan menentukan kebutuhan tempat tinggal. *Trade-off model* mengasumsikan jika sebuah kota memiliki pusat bisnis di pusat kota, maka kompetisi untuk mendapatkan properti di pusat kota akan menyebabkan harga properti di pusat kota meningkat. Sebagai contoh pada individu yang berusaha untuk tinggal sedekat mungkin dengan tempat kerja agar dapat mengurangi biaya perjalanan, namun perlu mengeluarkan uang lebih untuk dapat membeli atau menyewa properti di pusat kota. Sebaliknya, ketika individu tinggal jauh dari tempat kerja, biaya perjalanan menjadi meningkat, namun mengurangi biaya dalam membeli properti.

Pengaruh *Affordability*, *Life-Course*, *Housing Profile* dan *Neighborhood* terhadap *Housing Mobility*

Affordability merupakan kemampuan individu untuk dapat membeli sesuatu tanpa menimbulkan kesulitan finansial (Robinson, Scobie & Hallinan, 2006). Setiap individu harus memiliki kemampuan finansial dalam mengelola pengeluaran dan pendapatannya untuk memiliki sesuatu (Freeman, Chaplin & Whitehead, 1997). *Affordability* mengacu pada kemampuan individu untuk membayar harga rumah, sementara di sisi lain juga memenuhi biaya hidup sehari-hari (Burke, 2004). Menurut Fattah *et al.* (2014), keinginan individu untuk berpindah tidak dapat direalisasikan ketika tidak memiliki kemampuan finansial yang memadai. Linneman & Megbolugbe (1992) dan Sanchez & Andrews (2011) menyatakan pengukuran *affordability* adalah harga, biaya transaksi, pendapatan, tingkat suku bunga, dan akses terhadap kredit. Pada penelitian Sanchez & Andrews (2011) ditemukan *affordability* berpengaruh terhadap *housing mobility*. Pengaruh *affordability* terhadap *housing mobility* berhubungan antara pengeluaran individu untuk berpindah dan pendapatan individu (Freeman, Chaplin, & Whitehead, 1997). Ketika pengeluaran untuk berpindah lebih besar dibandingkan kemampuan finansial individu dapat dikatakan sebagai *unaffordable*. Sebaliknya, ketika kemampuan finansial individu lebih besar dibandingkan biaya untuk berpindah, dapat dikatakan sebagai *affordable* atau individu memiliki kemampuan finansial.

Life-course merupakan gambaran hidup manusia dari lahir sampai meninggal dunia dilihat sebagai rangkaian status dan urutan peristiwa, aktivitas,

dan pengalaman (Elder, 1978). Hal ini menyebabkan *life-course* dapat menunjukkan secara utuh alasan individu melakukan *housing mobility* (Willekens, 1999). *Life-course* merangkum konsep yang sama dengan *life-cycle* dan *life-stage*. Namun lebih dinamis dalam mengenali perbedaan budaya dan perbedaan situasi, sehingga *life-course* menjadi model yang dominan dalam penelitian mobilitas (Smith *et al.*, 2012). Indikator *life course* meliputi umur, status pernikahan, pekerjaan, etnis, lamanya tinggal, dan ukuran keluarga (Fattah *et al.*, 2014). Variabel *life-course* berpengaruh terhadap *housing mobility* dengan menceritakan bagaimana peristiwa dalam hidup individu dapat menyebabkan terjadinya perpindahan (Finney, 2011). *Life-course* merupakan faktor penting yang berpotensi membawa perubahan pada kebutuhan tempat tinggal individu (Rabe & Taylor, 2010) dan *housing mobility* merupakan bentuk penyesuaian dari perubahan kebutuhan tempat tinggal tersebut (Rossi, 1955). *Life-course* menggambarkan beberapa peristiwa yang dapat menjadi pemicu maupun penghambat terjadinya perpindahan (Finney, 2011).

Housing profile merupakan uraian deskriptif secara umum kondisi tempat tinggal di sebuah wilayah. Nawafia & Susanto (2013) mengutarakan *housing profile* merupakan profil dari tempat tinggal yang dimiliki oleh individu, baik berbentuk rumah maupun bentuk lainnya. Indikator *housing profile* meliputi *first home*, status kepemilikan rumah, dan jenis tempat tinggal (Fattah *et al.*, 2014). Penelitian Fattah *et al.* (2014) menunjukkan *housing mobility* dipengaruhi oleh *housing profile* terkait kondisi fisik tempat tinggal. Berdasarkan *life-cycle theory*, kebutuhan tempat tinggal akan terus berubah, yang sebelumnya cukup menyewa rumah berubah menjadi kepemilikan rumah yang ukurannya mengikuti tumbuh kembang keluarga. Namun pada siklus hidup tertentu, ada kemungkinan terjadi perpindahan tempat tinggal yang lebih kecil dikarenakan tidak tinggal dengan anak, bahkan sampai di panti jompo. Hal ini terjadi akibat kondisi rumah sudah dianggap tidak lagi memenuhi kebutuhan, sehingga individu memutuskan untuk berpindah.

Lingkungan (*neighborhood*) merupakan kawasan perumahan di suatu wilayah beserta penduduknya yang dilengkapi sistem sarana dan prasarana lingkungan, tempat kerja terbatas dengan penataan ruang yang terencana sehingga dapat memberikan tempat tinggal yang optimal. Tempat tinggal, lingkungan, serta sarana dan prasarana pendukungnya merupakan suatu kesatuan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, pengembangan keluarga dan mendorong kegiatan ekonomi. Individu tidak hanya menginginkan rumah yang baik, namun juga lingkungan yang aman, nyaman, menyenangkan, dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas (Wurtzbech & Miles, 1994). Indikator *neighborhood* meliputi ketersediaan ruang hijau dan tingkat keamanan. Variabel *neighborhood* berpengaruh pada keputusan *housing mobility*. Individu cenderung pindah pada

rumah yang berada dan dilengkapi dengan lingkungan yang baik, bahkan bersedia untuk membayar lebih untuk tempat tinggal tersebut (Tan, 2012).

Berdasarkan uraian di atas maka hipotesa dalam penelitian ini adalah:

H₁: *Affordability* berpengaruh signifikan terhadap *housing mobility* di Surabaya

H₂: *Life-course* berpengaruh signifikan terhadap *housing mobility* di Surabaya

H₃: *Housing Profile* berpengaruh signifikan terhadap *housing mobility* di Surabaya

H₄: *Neighborhood* berpengaruh signifikan terhadap *housing mobility* di Surabaya

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian asosiatif yang menguji hubungan antara dua variabel atau lebih (Sugiyono, 2016). Tujuan penelitian ini menguji pengaruh variabel independen yaitu *affordability*, *life-course*, *housing profile*, dan *neighborhood* terhadap *housing mobility* di Surabaya (variabel dependen). Populasi dalam penelitian ini adalah penduduk di Jawa Timur yang pernah melakukan perpindahan tempat tinggal sebelumnya. Berdasarkan populasi tersebut maka teknik penarikan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, dimana sampel dipilih dengan pertimbangan saat ini tinggal di tempat tinggal yang telah menjadi miliknya sendiri dan tujuan kota untuk melakukan perpindahan adalah Surabaya. Berdasarkan data populasi (N) jumlah penduduk di Jawa Timur yang pernah berpindah sebelumnya sebesar 771.431 jiwa, toleransi kesalahan (B) 10%, proporsi (p) 50% dengan menggunakan rumus (1), maka dilanjutkan menghitung varian (D) dan sampel minimal (n). Hasil perhitungan jumlah sampel minimal 99,98 dibulatkan 100 responden (Nazir, 2005):

$$D = B^2 / 4; \quad n = N \times p (1 - p) (N - 1) D + p (1 - p) \dots \dots \dots (1)$$

Penelitian ini menggunakan pengolahan data *Structural Equation Modelling*. SEM merupakan pendekatan analisis data multivariat yang menguji pengaruh antar sejumlah variabel. Hubungan tersebut terjadi antara satu atau beberapa variabel endogen dengan satu atau beberapa variabel eksogen yang diukur melalui beberapa indikator. Analisa SEM yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Partial Least Square (PLS)*, dimana perhitungan pada PLS dihitung menggunakan program *SmartPLS 2.0*. Pada dasarnya, PLS mempunyai dua model analisa yaitu *outer model* dan *inner model*. Bentuk persamaan *Partial Least Square* adalah sebagai berikut:

$$\eta = \gamma_{AF}AFFORDABILITY + \gamma_{LC}LIFECOURSE + \gamma_{HP}HOUSINGPROFILE + \gamma_{NE}NEIGHBOURHOOD + \zeta \dots \dots \dots (2)$$

Sebelum menganalisa penelitian ini, dilakukan uji validitas dan uji reliabilitas menggunakan evaluasi *Goodness-of-fit Outer Model*. Evaluasi untuk *outer model* atau model pengukuran dilakukan melalui *Convergent Validity*, *Discriminant Validity*, dan *Composite Reliability*. Untuk *goodnes-of-fit inner model* dievaluasi menggunakan *R-square*. *Inner model* atau model struktural

dievaluasi untuk menguji stabilitas dari estimasi yang dinilai menggunakan uji t-statistik melalui prosedur *bootstrapping* (Ghozali, 2014)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembagian kuesioner ditujukan pada responden yang memenuhi kriteria sampel yaitu penduduk Jawa Timur yang memilih Surabaya sebagai tujuan kota untuk melakukan perpindahan dari tempat tinggal sebelumnya. Kuesioner disebarakan secara *offline* dan *online*. Jumlah responden yang memenuhi kriteria sampel berjumlah 154 orang. Data responden dideskripsikan sebagai berikut umur, status pernikahan, pekerjaan, etnis, lamanya tinggal, ukuran keluarga, pengalaman berpindah, status kepemilikan dan jenis tempat tinggal sebelumnya.

Mayoritas responden berusia 25-54 tahun, sudah menikah dan memiliki pekerjaan sebagai wiraswasta, profesional, dan lain-lain. Responden mayoritas etnis Jawa 74%. Responden sebesar 69% telah tinggal di rumah sebelumnya lebih dari 5 tahun, hingga akhirnya memutuskan untuk berpindah rumah. Mayoritas responden memiliki anggota keluarga sebanyak 1 - 4 orang. Selain itu, 62% responden saat ini tinggal menempati rumah pertamanya (*not first home*). Status kepemilikan tempat tinggal milik sendiri sebesar 55%; tinggal dengan orangtua, mertua, dan lain-lain 29%, dan sisanya menyewa rumah (16%). 93% Lebih memilih tinggal di rumah dibandingkan apartemen (7%). Alasan berpindah responden pun sangat beragam terdiri dari faktor *affordability* yaitu dikarenakan harga sewa yang meningkat hingga mendekati biaya cicilan rumah, mendapat rumah dengan harga lebih rendah dibandingkan nilai pasar. Alasan karena menikah, memiliki anak, anak sudah menikah sehingga orang tua mencari rumah lebih kecil (faktor *life-course*). Alasan lain seperti ingin mandiri, ingin memiliki rumah yang lebih luas, rumah lama sempit, dan lain-lain dikelompokkan sebagai faktor *housing profile*. Alasan lingkungan, tingkat keamanan akan dikelompokkan disebut faktor *neighborhood*. Penelitian ini menunjukkan mayoritas responden berpindah terkait *life-course* (45%).

Uji selanjutnya adalah *Structural Equation Modelling* (SEM) dengan *software Smart PLS 2.0* yang dimulai dengan evaluasi outer model meliputi *convergent validity*, *discriminant validity* dan *composite reliability*. *Convergent validity* mensyaratkan nilai *loading factor* > 0,6 dan nilai AVE > 0,5. *Discriminant validity* mensyaratkan indikator memiliki *loading factor* tertinggi terhadap konstruk yang dituju dibandingkan *loading factor* terhadap konstruk lain dalam *cross-loading*. Sedangkan *composite reliability* mensyaratkan nilai *composite reliability* di atas 0,7 (>0,7).

Tabel 1. Nilai *Loading Factor*

Variabel	Indikator	<i>Loading Factor</i>
<i>Affordability</i>	AF1.1	0.705
	AF1.2	0.618
	AF2.1	0.678
	AF2.2	0.836
	AF2.3	0.738
	AF3	0.644
	AF4	0.757
	AF5.1	0.658
	AF5.2	0.696
<i>Life-course</i>	LC1	0.684
	LC2	0.607
	LC3	0.094
	LC4	0.121
	LC5	-0.431
	LC6	0.31
<i>Housing Profile</i>	HP1	0.945
	HP2	0.723
	HP3	-0.926
<i>Neighborhood</i>	NE1.1	0.341
	NE1.2	0.403
	NE1.3	0.576
	NE2.1	0.622
	NE2.2	0.391
	NE2.3	0.805

Sumber: data diolah

Berdasarkan Tabel 1 nilai *loading factor* indikator LC3 (pekerjaan), LC4 (etnis), LC5 (lamanya tinggal), LC6 (ukuran keluarga), HP3 (jenis tempat tinggal sebelumnya), NE1.1 (ketersediaan ruang hijau), NE1.2 (ketersediaan kolam), NE1.3 (kepadatan lingkungan), NE2.2 (perasaan aman) tidak menjelaskan variabel penelitian, sehingga tidak digunakan dalam penelitian ini.

Tabel 2. Nilai *Average Variance Extracted (AVE)* dan *Composite Reliability*

	AVE	<i>Composite Reliability</i>
<i>Affordability (AF)</i>	0.50321	0.900297
<i>Life-course (LC)</i>	0.667269	0.799578
<i>Housing Profile (HP)</i>	0.720164	0.834937
<i>Neighborhood (NE)</i>	0.635308	0.772324

Sumber: data diolah

Tabel 2 menunjukkan seluruh indikator untuk variabel *affordability*, *life-course*, *housing profile*, dan *neighborhood* dinyatakan valid, karena nilai AVE di atas 0,5. Nilai *composite reliability* disyaratkan di atas 0,7 (> 0,7) pada variabel *affordability*, *life-course*, *housing profile*, dan *neighborhood*, maka setiap indikator dari masing-masing variabel dinyatakan reliabel, akurat, konsisten dan

tepat untuk mengukur variabel. Pembuktian uji hipotesis penelitian dilihat pada *t-statistic* seperti Tabel 3.

Tabel 3. Tabel Nilai t Statistik Variabel

	t-statistik	Kesimpulan
AF -> HM	2,337610**	Tolak H ₀
LC -> HM	0,701934	Gagal tolak H ₀
HP -> HM	6,647567**	Tolak H ₀
NE -> HM	0,993593	Gagal tolak H ₀

Keterangan: ** t-value > 1,96

Sumber: data diolah

Penelitian ini membuktikan variabel *affordability* (AF) dan *housing profile* (HP) berpengaruh signifikan, sedangkan variabel *life-course* (LC) dan *neighborhood* (NE) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan *housing mobility* (HM) di Surabaya.

Individu memikirkan kemampuan finansialnya dalam melakukan perpindahan. Indikator kemampuan finansial (*affordability*) yang berpengaruh terhadap *housing mobility* adalah harga yang terjangkau, harga terhadap manfaat, biaya pajak properti, biaya notaris terkait legalitas pengurusan surat kepemilikan rumah, biaya agensi properti, pendapatan bulanan, tingkat suku bunga, besarnya uang muka, serta jumlah pinjaman maksimum. Biaya notaris terkait legalitas pengurusan surat kepemilikan rumah merupakan indikator yang paling dipertimbangkan individu terkait kemampuan finansialnya. Beban biaya notaris adalah biaya legalitas pengurusan surat kepemilikan rumah di Indonesia yang umumnya tidak murah, dan terbagi atas tiga kelompok yaitu biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB), Bea Balik Nama (BBN), dan jasa notaris. Pada kasus tertentu individu perlu membayar dokumen-dokumen lainnya yang membuat biaya semakin membengkak seperti biaya pengecekan sertifikat, biaya akta kuasa untuk menjual, biaya akta pengikatan jual beli, dan lain-lain.

Dalam keadaan normal, biaya-biaya tersebut tidak dapat diangsur seperti halnya KPR. Hal ini menjadi beban awal bagi individu untuk memutuskan pindah. Namun, biaya notaris tetap menjadi perhatian utama dan sangat bermanfaat bagi individu dalam melakukan *housing mobility* karena memfasilitasi proses pemindahan kepemilikan dari penjual ke pembeli. Demikian juga dengan besarnya suku bunga. Semakin besar tingkat suku bunga, akan menggerus daya beli konsumen. Hal ini tentunya akan sangat memberatkan individu yang berpenghasilan rendah untuk berpindah. Namun, tidak berarti individu yang berpenghasilan tinggi lepas dari dampak peningkatan suku bunga. Individu yang berpenghasilan tinggi dan memiliki lebih dari satu cicilan KPR, dapat berpotensi mengalami kredit macet, ketika terjadi peningkatan suku bunga. Selanjutnya, biaya agensi properti juga mewakili *affordability* yang berpengaruh signifikan terhadap keputusan *housing mobility*.

Biaya agen properti umumnya ditanggung oleh pihak penjual. Namun dalam beberapa kasus biaya agen properti dapat ditanggung bersama oleh kedua belah pihak, atau bahkan ditanggung oleh pihak pembeli secara keseluruhan. Pihak agen properti seringkali menyertakan biaya agensi pada harga rumah, sehingga pihak penjual tidak perlu lagi membayar biaya agensi properti. Biaya tersebut membebani individu saat mempertimbangkan pindah rumah. Jika harga rumah sudah tidak terjangkau oleh pendapatan bulanan individu, maka individu cenderung berhutang lebih besar. Ketika hutang meningkat, beban bunga yang dibayarkan tiap bulan menjadi semakin besar. Pendapatan bulanan individu tidak cukup untuk membayar bunga setiap bulan, sehingga menimbulkan resiko individu untuk terbelit hutang.

Kedua, *housing profile* berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan *housing mobility* di Surabaya. Indikator pembentuk variabel *housing profile* terdiri dari pengalaman berpindah individu (*first home* atau *not first home*), status kepemilikan tempat tinggal sebelumnya. Pengalaman berpindah sebelumnya akan mempengaruhi keputusan individu untuk kembali berpindah di masa yang akan datang. Individu yang telah berpengalaman pindah tempat tinggal mengalami *move in* dan *move out*, sehingga benar-benar paham terkait biaya, peluang, dan risiko dalam berpindah. Hal tersebut akan mempengaruhi keputusan *housing mobility* individu tersebut di masa depan. Status kepemilikan tempat tinggal sebelumnya merupakan preferensi alami manusia untuk memiliki kendali atas sesuatu dan menandai wilayah (Saunders, 1990). Individu yang belum memiliki rumah sendiri cenderung berpindah tempat hingga akhirnya menetap. Keunikan yang ditemukan pada responden di Surabaya adalah pemilik rumah lebih sering berpindah dibandingkan penyewa rumah. Umumnya, pemilik rumah didorong oleh kebutuhan, namun merela ditunjang kondisi finansial yang lebih baik daripada penyewa. Kondisi ekonomi yang buruk, harga sewa yang mahal, dan regulasi bangunan yang tidak realistis dapat menyebabkan penyewa mengalami kendala saat melakukan perpindahan seperti pada penelitian Li (2014). Oleh karena itu, penyewa rumah di Surabaya cenderung kesulitan untuk berpindah rumah dibandingkan pemilik rumah.

Ketiga, variabel *life-course* tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan *housing mobility*. Indikator *life-course* antara lain umur dan status pernikahan. Namun umur dan status pernikahan tidak menjadi patokan pada individu untuk melakukan *housing mobility*. Individu yang telah dikelompokkan pada usia remaja (15-24 tahun), usia produktif (25-54 tahun), dan dewasa (≥ 55) tetap melakukan perpindahan dengan berbagai alasan. Status pernikahan juga tidak membatasi individu untuk sering melakukan perpindahan. Hasil penelitian ini menunjukkan hasil yang sama pada penelitian Rabe & Taylor (2010) bahwa *life-course* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap jumlah berpindahan yang dilakukan individu, meskipun dikarenakan adanya peristiwa anak tidak tinggal

bersama kembali dengan orang tuanya, atau mengalami perubahan pekerjaan, atau memiliki anak atau keluarga baru.

Selanjutnya, variabel *neighborhood* juga tidak berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan *housing mobility* di Surabaya. Indikator variabel *neighborhood* adalah tingkat keamanan dan ketersediaan petugas keamanan, tidak menjadi patokan individu saat memutuskan pindah. Hal ini disebabkan kota Surabaya secara umum merupakan kota yang aman berdasarkan survei *Most Livable City Index 2009 & 2011*. Surabaya menjadi salah satu kota yang dianggap nyaman dan layak huni setelah memenuhi 25 kriteria, salah satunya adalah tingkat keamanan. Hasil penelitian ini sesuai dengan Kearns & Parkes (2003) yang menyatakan kondisi area atau lingkungan tempat tinggal merupakan variabel yang tidak signifikan mempengaruhi keputusan *housing mobility*.

4. KESIMPULAN

Penelitian ini membuktikan variabel *affordability* dan *housing profile* berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan *housing mobility*. Sedangkan, variabel *life-course* dan *neighborhood* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan *housing mobility* di Surabaya. Variabel *housing profile* menjadi variabel yang paling diperhatikan, selanjutnya variabel *affordability* sebagai variabel kedua yang memengaruhi masyarakat melakukan perpindahan.

Adanya peluang Surabaya sebagai kota tujuan perpindahan tempat tinggal dengan berbagai alasan, maka sebagai pengembang sebaiknya memahami keinginan calon pembeli terkait kondisi rumah yang ditawarkan serta kesesuaian kemampuan finansialnya. Kondisi tersebut dapat digunakan pengembang untuk menawarkan produk hunian sesuai kebutuhan calon pembeli. Harga rumah, biaya transaksi pembelian, pendapatan individu, tingkat suku bunga, akses terhadap kredit, pengalaman berpindah, dan status kepemilikan tempat tinggal sebelumnya merupakan hal-hal yang perlu dipertimbangkan pengembang untuk mendapatkan konsumen dengan tepat. Bagi pemerintah juga perlu mengeluarkan regulasi terkait perpindahan penduduk, supaya tidak merugikan masyarakat karena peningkatan perpindahan penduduk ke kota Surabaya.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistik. 2016. *Migrasi Risen (Recent Migration)* Tahun 1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010, dan 2015. Diunduh dari: <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1273>
- Burke, T. 2004. *Measuring housing affordability*. Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI) Report, 5017, Melbourne.
- Damanhuri, E. 2006. *Air, sanitasi dan udara bersih kebutuhan dasar dalam lingkungan pemukiman*. *Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan Binaan*, 2(2): 1-4

- Edo & Fer. September 2014. *20,5% Penduduk Indonesia Tidak Memiliki Rumah*. 25 Juni 2018 Diunduh dari: <http://www.beritasatu.com/hunian/208034-205-penduduk-indonesia-tidak-memiliki-rumah.html>
- Effendi, Z. 2017. *Jelang Tutup Tahun, Target Pajak Surabaya Belum Tercapai*. Diunduh dari: <https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d3738404/jelang-tutup-tahun-target-pajak-surabaya-belum-tercapai>
- Elder, G.H. Jr. 1978. *Family history and the life course*. Edited by T.K. Hareven, in *Transitions: The Family and the Life Course in Historical Perspective*: 17-64, New York: Academic Press
- Elder, G.H. Jr. 1998. *The life course as developmental theory*. *Child Development*, 69(1): 1–12. Diunduh dari: <https://doi.org/10.1111/j.1467-8624.1998.tb06128.x>
- Fattah, H.A., A.G. Salleh, N. Badarulzaman, & K. Ali. 2014. *Factors Affecting Residential Mobility among Households in Penang, Malaysia*. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 170: 516–526. Diunduh dari: <http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.01.077>
- Ferreira, F., J. Gyourko, & J. Tracy. 2010. *Housing busts and household mobility*. *Journal of Urban Economics*, 68(1): 34–45. Diunduh dari <https://doi.org/10.1016/j.jue.2009.10.007>
- Fischer, M.M. & P. Nijkamp. 2014. *Handbook of regional science*. Springer. Diunduh dari: <https://doi.org/10.1007/978-3-642-23430-9>
- Finney, N. 2011. *Understanding ethnic differences in the migration of young adults within Britain from a lifecourse perspective*. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 36(3): 455–470. Diunduh dari: <https://doi.org/10.1111/j.1475-5661.2011.00426.x>
- Freeman, A, R Chaplin & C. Whitehead. 1997. *Rental affordability: A review of international literature*. Discussion Paper 88. Cambridge, Property Research Unit, University of Cambridge
- Galster, G. 1987. *Identifying the Correlates of Dwelling Satisfaction: An Empirical Critique*. *Environment and Behavior*, 19(5): 539–568. Diunduh dari: <https://doi.org/10.1177/0013916587195001>
- Ghozali, I. 2014. *Structural Equation Modeling, Metode Alternatif Dengan Partial Least Square (PLS)*. Semarang: Badan Penerbit Undip.

- Kearns, A. & A. Parkes. 2003. *Living in and leaving poor neighbourhood conditions in England*. Housing Studies, 18(6): 827–851. Diunduh dari: <https://doi.org/10.1080/0267303032000135456>
- Li, J.V. 2014. *Recent Trends on Housing Affordability Research: Where Are We Up To?* SSRN Electronic Journal (August). Diunduh dari: <http://doi.org/10.2139/ssrn.2555439>
- Linneman, P.D. & I.F. Megbolugbe. 1992. *Housing affordability: myth or reality*. Urban Studies, 29(3/4): 369-392
- Leung, C. 2003. *Macroeconomics and housing: A review of the literature*. Journal of Housing Economics, 13(4SPEC.ISS.): 249–267. Diunduh dari: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2004.09.002>
- National Library of Medicine. 1968. *Integrated authority file:Indexing instruction MEDLARS*. Diunduh dari <https://collections.nlm.nih.gov/ext/kirtasbse/0226726/PDF/0226726.pdf>
- Nawafia, F. & D. Susanto. 2013. *Pola Perpindahan Rumah “Housing Career” Studi Kasus Terhadap Empat Individu*, Universitas Indonesia, 1-20
- Nazir, M. (2005). *Metode Penelitian* (Vol.6). Bogor: Ghalia Indonesia.
- Rabe, B. & M. Taylor. 2010. *Residential mobility, quality of neighbourhood and life course events*. Journal of the Royal Statistical Society: Series A (Statistics in Society), 173(3), 531-555.
- Robinson, M., G.M. Scobie, & B. Hallinan. 2006. *Affordability of housing: concepts, measurement and evidence*. New Zealand Treasury Working Paper 06/03, 1–51. Diunduh dari http://www.researchgate.net/publication/5204080_Affordability_of_Housing_Concepts_Measurement_and_Evidence/file/e0b49519bf98fa99bd.pdf
- Rossi, P.H. 1955. *Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, IL: Free Press.
- Sanchez, A.C., & D. Andrews. 2011. *To Move or Not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?* OECD Publishing, Paris.
- Saunders, P. 1990. *A Nation of Home Owners*. Unwin Hyman: London.
- Short, J.R. 1978. *Residential mobility*. Progress in Human Geography, 2(3): 419-447

- Smith, S.J., M. Elsinga, L.F. O'Mahony, O. Seow Eng, & S. Wachter. 2012. *International Encyclopedia of Housing and Home*. (1st Ed.), Elsevier Science
- Speare, A. 1974. *Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility*. *Demography*, 11(2): 173–188. Diunduh dari: <https://doi.org/10.2307/2060556>
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Alfabeta, Bandung
- Tan, T.H. 2012. *Meeting first-time buyers' housing needs and preferences in greater Kuala Lumpur*. *Cities*, 29(6): 389–396. Diunduh dari: <http://doi.org/10.1016/j.cities.2011.11.016>
- Willekens, F.J. 1999. *The life course: models and analysis*. In L.J.G. Van Wissen & P.A. Dykstra (Eds.), *Population Issues*. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis, 159-186. Springer, Dordrecht
- Wurtzebach C.H. & M.E. Miles. 1994. *Modern Real Estate* (5th Ed.). John Wiley & Sons (Inc.), New York