

## ANALISA EMPIRIS TERHADAP PERMINTAAN ATRIBUT PERUMAHAN (STUDI DI KOTA SEMARANG DAN KOTA YOGYAKARTA)

Sri Subanti<sup>1</sup>, Hartatik<sup>2</sup>, Nughthoh Arfawi Kurdi<sup>3</sup>, Arif Rahman Hakim<sup>4</sup>

<sup>1,2</sup>*Prodi Statistika FMIPA, Universitas Sebelas Maret*

<sup>3</sup>*Prodi Matematika FMIPA, Universitas Sebelas Maret*

<sup>4</sup>*Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia*

<sup>4</sup>*Prodi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Ahmad Dahlan*

<sup>4</sup>*Prodi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Terbuka*

<sup>1,2</sup>*Grup Riset Statistika Terapan FMIPA, Universitas Sebelas Maret*

<sup>1,4</sup>*LPPM Universitas Sebelas Maret*

sri\_subanti@yahoo.co.id

**Abstrak:** Paper ini bertujuan untuk melakukan estimasi empiris terhadap atribut perumahan dengan menggunakan data survey sosial ekonomi rumah tangga di Kota Semarang dan Kota Yogyakarta. Temuan paper ini menunjukkan bahwa (1) rerata pengeluaran sewa rumah rumah tangga yang tinggal di kota Semarang lebih tinggi dibandingkan kota Yogyakarta; (2) faktor yang signifikan mempengaruhi sewa rumah di kedua kota tersebut adalah variabel pendidikan SMA, pendidikan PT, jumlah anggota rumah tangga, jumlah warnet, signal tv, jumlah SMP, jumlah Universitas, jarak ke SMP, dan jarak ke puskesmas; (3) faktor lainnya untuk di Kota Semarang adalah status pernikahan, jarak ke SD, jarak ke rumah sakit, dan mitigasi pemerintah kota; dan (4) faktor lainnya untuk di Kota Yogyakarta adalah usia, pendidikan SD, pendidikan SMP, kepala rumah tangga bekerja di sektor primer, kepala rumah tangga bekerja di sektor tersier, layanan pos, jumlah rumah sakit, dan jumlah rumah sakit bersalin. Saran berdasarkan paper ini adalah pemerintah meningkatkan layanan publik dasar seperti pendidikan dan kesehatan serta upaya pencegahan bencana bagi daerah yang setiap tahun mengalami hal tersebut.

**Kata kunci:** Permintaan, Atribut Perumahan, Kota Semarang, Kota Yogyakarta

### PENDAHULUAN

Studi awal terkait permintaan perumahan dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor yang utama tersebut adalah populasi dan pendapatan. Temuan empiris terkini mengidentifikasi faktor lain diluar faktor utama tadi yang dapat memberikan pengaruh terhadap permintaan perumahan seperti lingkungan perumahan dan fasilitas publik seperti pendidikan. Maka dari sisi permintaan, pembangunan perkotaan cenderung mendorong peningkatan permintaan rumah dan menentukan pilihan lokasi pekerja perkotaan serta kesediaan membayar mereka [3]. Sehingga diperkenalkan teori Rosen mengenai model keseimbangan antara upah, sewa, dan kualitas hidup perkotaan. Asumsi model ini seperti migrasi tenaga kerja terpenuhi sehingga terdapat keseimbangan pendapatan, sewa, dan atribut perkotaan. Atribut perkotaan ini dikenal dengan kenyamanan kota dimana tidak hanya dalam bentuk *tangible* seperti temperatur, ruang terbuka hijau, sekolah publik, dan

rumah sakit; tetapi juga bentuk *intangibile* seperti tingkat kejahatan, kesempatan untuk memperoleh dan meningkatkan pengetahuan, dan akses pendidikan anak [1,3].

Paper ini bertujuan untuk mengidentifikasi determinan dan mendapatkan nilai parameter terhadap permintaan atribut perumahan di ibukota Provinsi Jawa Tengah dan Provinsi Yogyakarta. Dimana untuk provinsi Jawa Tengah direpresentasikan oleh Kota Semarang dan provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta direpresentasikan oleh Kota Yogyakarta.

## METODE PENELITIAN

### Data

Penelitian ini menggunakan data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) individu dan rumah tangga. Data susenas yang digunakan adalah periode Februari 2008. Data susenas yang digunakan merupakan gabungan antara susenas kor dan individu. Berdasarkan data tersebut, rumah tangga yang terlibat dalam studi ini sebesar 655 rumah tangga, dimana 325 rumah tangga di Kota Semarang dan 327 rumah tangga di Kota Yogyakarta.

### Model dan Teknik Analisa

Paper ini menggunakan teknik analisa regresi berganda dimana estimasi parameter  $\beta_j$  juga dilakukan dengan metode kuadrat terkecil atau OLS (*Ordinary Least Squares*). Caranya meminimumkan jumlah kuadrat error ( $\epsilon_i$ ) sebagai berikut [2,4]:

$$\text{Min } \sum_i^n (y_i - \hat{\beta}_0 - \hat{\beta}_1 x_{1i} - \hat{\beta}_2 x_{2i} - \dots - \hat{\beta}_k x_{ki})^2 \quad (1)$$

Dengan menggunakan kalkulus, kondisi orde pertama terhadap  $\beta_j$  didapat suatu persamaan linier sebanyak  $i$  dengan  $k+1$  variabel. Penyelesaian sistem persamaan tersebut akan menghasilkan estimator OLS dengan model regresi linear yang dikenal dengan *sample regression function* sebagai berikut :

$$\hat{y} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 x_1 + \hat{\beta}_2 x_2 + \dots + \hat{\beta}_k x_k + v \quad (2)$$

Estimator intersep  $\hat{\beta}_0$  adalah prediksi nilai  $y$  jika seluruh variabel bebas bernilai 0. Sedangkan parameter  $\hat{\beta}_j$  menunjukkan besarnya perubahan variabel terikat ( $y$ ) jika variabel bebas ( $x_j$ ) berubah dengan asumsi variabel bebas lainnya tidak berubah (*ceteris paribus*). Berdasarkan persamaan (2), model penelitian ini adalah sebagai berikut [5]:

$$l\text{sewa}_i = \beta_0 + \beta_1 \text{statnikah}_i + \beta_2 \text{usia}_i + \beta_3 \text{jenkel}_i + \beta_4 \text{statkerja}_i + \\ \beta_5 \text{pendidikansd}_i + \beta_6 \text{pendidikansmp}_i + \beta_7 \text{pendidikansma}_i +$$

$$\begin{aligned} & \beta 8 \text{pendidikanpt}_i + \beta 9 \text{jmlart}_i + \beta 10 \text{rtprimer}_i + \beta 11 \text{rtsekunder}_i + \\ & \beta 12 \text{rttersier}_i + \beta 13 \text{rttelpkabel}_i + \beta 14 \text{jmlwarnet}_i + \beta 15 \text{layanapos}_i + \\ & \beta 16 \text{signalv}_i + \beta 17 \text{jmlsd}_i + \beta 18 \text{jmlsmp}_i + \beta 19 \text{jmlsma}_i + \beta 20 \text{jmluniv}_i + \\ & \beta 21 \text{jmlrs}_i + \beta 22 \text{jmlrsbersalin}_i + \beta 23 \text{jmlpuskesmas}_i + \beta 24 \text{jrksd}_i + \\ & \beta 25 \text{jrksmp}_i + \beta 26 \text{jrksma}_i + \beta 27 \text{jrkuniv}_i + \beta 28 \text{jrkr}_i + \beta 29 \text{jrkrbersalin}_i + \\ & \beta 30 \text{jrkrpuskesmas}_i + \beta 31 \text{mitigasi}_i + u_i \end{aligned}$$

Interpretasi yang umum dilakukan dalam model regresi adalah (1) pengujian hipotesis yang terdiri dari pengujian hipotesis individual dimana apakah suatu parameter regresi telah sesuai dengan hipotesis dan pengujian hipotesis berganda dimana apakah beberapa parameter regresi secara bersama telah memenuhi suatu hipotesis. Pengujian hipotesis individual diperlukan suatu asumsi agar kita dapat menggunakan statistik hitung sebagai sarana uji yang valid. Asumsi tersebut berupa normalitas, artinya residual populasi adalah independen terhadap variabel bebas dan terdistribusi normal dengan rata-rata nol dan varians konstan. Bila asumsi ini terpenuhi ditambah dengan asumsi Gauss-Markov maka disebut *Classical Linier Model* (CLM). Sehingga, aturan pengujian dapat dilakukan dengan menghitung t-hitung kemudian membandingkan dengan t-tabel pada derajat bebas (*degree of freedom*) sebesar  $n-k-1$  pada tingkat  $\alpha$  (alpha) yang diinginkan. (2) Pengujian hipotesis berganda untuk mengetahui apakah sekelompok variabel bebas tidak memiliki dampak terhadap variabel terikat. Dengan kata lain, apakah secara kolektif seluruh variabel bebas yang ada pada model regresi memberikan dampak penjelas yang signifikan pada variabel terikat atau sebaliknya. Disini, pengujian bersifat dua arah sehingga pengujian yang bersifat positif atau negatif tidak relevan. Prosedur pengujiannya dengan membandingkan F-hitung dengan F-tabel, aturan penolakan hipotesis nol jika F-hitung lebih besar dari F-tabel begitu juga sebaliknya [2,4].

Berikutnya adalah kelaiksuai pada regresi berganda. Dalam bahasa sehari-hari dikenal dengan koefisien determinasi  $R^2$  dapat didefinisikan sebagai bagian atau porsi dari variasi variabel terikat (Y) yang dapat diterangkan oleh variabel bebas (X) [2,4]. Dengan memperhatikan persamaan (3), akan disajikan variabel yang terlibat dalam model regresi, sebagai berikut :

**Tabel 1. Deskripsi Variabel**

Variabel Dependen	Deskripsi
Lsewa	Sewa dalam bentuk logaritma

Variabel Independen	Deskripsi
Statnikah	Status pernikahan; 1=menikah dan 0=lainnya
Usia	Usia
Jenkel	Jenis kelamin; 1=pria dan 0=wanita
Statkerja	Status pekerjaan utama; 1=pekerja dengan upah dan 0=lainnya
Pendidikansd	1=Tamat pendidikan SD atau sederajat dan 0=lainnya
Pendidikansmp	1=Tamat pendidikan SMP atau sederajat dan 0=lainnya
Pendidikansma	1=Tamat pendidikan SMA atau sederajat dan 0=lainnya
Pendidikanpt	1=Tamat pendidikan D3 dan atau S1 atau di atasnya dan 0=lainnya
Jmlart	Banyaknya anggota rumah tangga
Rtprimer	1= Kepala RT bekerja disektor primer dan 0=lainnya
Rtsekunder	1= Kepala RT bekerja disektor sekunder dan 0=lainnya
Rttersier	1 = Kepala RT bekerja disektor tersier dan 0=lainnya
Rttelpkabel	Jumlah RT yang memiliki telepon kabel
Jmlwarnet	Jumlah warnet
Layananpos	Keterjangkauan layanan pos
Signaltv	Keberadaan layanan signal TV
Jmlsd	Jumlah SD
Jmlsmp	Jumlah SMP
Jmlsma	Jumlah SMA
Jmluniv	Jumlah Universitas
Jmlrssalin	Jumlah rumah sakit
Jmlrssalin	Jumlah rumah sakit bersalin
Jmlpuskesmas	Jumlah puskesmas
Jrksd	Jarak ke SD
Jrksmp	Jarak ke SMP
Jrksma	Jarak ke SMA
Jrkuniv	Jarak ke Universitas
Jrkr	Jarak ke rumah sakit
Jrkrbersalin	Jarak ke rumah sakit bersalin
Jrkrpuskesmas	Jarak ke puskesmas
Mitigasi	Upaya pencegahan bencana oleh pemerintah daerah

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini akan membahas dan menjabarkan hasil estimasi yang terdiri dari statistik deskriptif setiap variabel baik dependen maupun independen dan hasil estimasi regresi berganda. Berdasarkan tabel 2, diperoleh gambaran bahwa rerata pengeluaran sewa rumah di Semarang (sebesar Rp 243.327,-) lebih besar dibandingkan di Yogyakarta

(sebesar Rp 229.486,-). Dari sisi usia dan jumlah anggota keluarga, rerata di Kota Semarang lebih tinggi dibandingkan Kota Yogyakarta disamping itu kebutuhan akan rumah bagi mereka yang sudah menikah relatif lebih tinggi di Semarang dibandingkan di Yogyakarta. Lalu, rumah tangga dengan kepala rumah tangga laki – laki relatif tinggi kecenderungan kebutuhan akan rumah baik di Semarang maupun di Yogyakarta.

**Tabel 2. Statistik Deskriptif**

Variabel	Semarang			Yogyakarta		
	Obs	Mean	Std. Dev.	Obs	Mean	Std. Dev.
Sewarmh	328	243327,800	273731,700	327	229486,400	278184,900
Statnikah	328	0,787	0,410	327	0,529	0,500
Usia	328	45,338	14,267	327	40,291	17,026
Jenkel	328	0,851	0,357	327	0,752	0,432
Statkerja	328	0,512	0,501	327	0,343	0,475
pendidikansd	328	0,168	0,374	327	0,110	0,313
pendidikansmp	328	0,152	0,360	327	0,128	0,335
pendidikansma	328	0,360	0,481	327	0,495	0,501
pendidikanpt	328	0,232	0,423	327	0,211	0,409
Jmlart	328	3,747	1,631	327	2,817	1,752
Rtprimer	328	0,055	0,228	327	0,003	0,055
Rtsekunder	328	0,186	0,390	327	0,092	0,289
Rttersier	328	0,561	0,497	327	0,554	0,498
Rttelpkabel	328	1377,762	1449,713	327	899,645	610,849
Jmlwarnet	328	0,564	0,497	327	0,758	0,429
layanapos	328	0,415	0,574	327	0,761	0,610
Signalstv	328	3,000	0,000	327	3,000	0,000
Jmlsd	328	3,524	2,625	327	2,339	1,717
jmlsmp	328	0,421	0,585	327	0,287	0,629
jmlsma	328	0,189	0,392	327	0,049	0,216
jmluniv	328	0,140	0,348	327	0,174	0,634
Jmlrs	328	0,049	0,216	327	0,239	0,427
jmlrssalin	328	0,326	0,470	327	0,379	0,486
jmlpuskesmas	328	0,326	0,470	327	0,239	0,427
jrksd	328	2,162	1,529	327	1,615	0,996
jrksmp	328	1,375	0,956	327	1,009	1,029
jrksma	328	0,567	0,496	327	0,963	0,846
jrkuniv	328	0,232	0,423	327	1,443	1,600
jrkr	328	2,897	1,750	327	1,443	1,427
jrkrbersalin	328	1,862	1,992	327	1,019	1,235
jrkrpuskesmas	328	1,302	1,211	327	1,269	2,154
mitigasi	328	0,293	0,456	327	0,709	0,455
Sumber : Hasil Pengolahan Data						

Sisi komunikasi yang dilihat dari variabel kepemilikan telepon kabel, rumah tangga di Semarang lebih tinggi dibandingkan di Yogyakarta. Berikutnya fasilitas pendidikan,

kota Semarang lebih unggul dibandingkan kota Yogyakarta mulai dari tingkat pendidikan sekolah dasar atau sederajat, sekolah menengah pertama atau sederajat, dan sekolah menengah atas atau sederajat. Sedangkan untuk pendidikan tinggi, kota Yogyakarta lebih unggul dibandingkan kota Semarang. Aspek fasilitas kesehatan, kota Yogyakarta lebih unggul atau lebih baik dibandingkan kota Semarang mulai dari rumah sakit dan rumah sakit bersalin, namun kota Semarang lebih unggul dibandingkan kota Yogyakarta untuk pusat kesehatan masyarakat. Jarak tempuh masyarakat kota Yogyakarta untuk ke sekolah dasar dan sekolah menengah pertama relatif lebih dekat dibandingkan kota Semarang, tapi tidak untuk jarak tempuh ke sekolah menengah atas dan perguruan tinggi. Sebaliknya jarak tempuh ke fasilitas kesehatan seperti rumah sakit, rumah sakit bersalin, dan puskesmas bagi masyarakat kota Yogyakarta relatif lebih dekat dibandingkan kota Semarang. Terakhir, upaya preventif atau antisipasi bencana relatif lebih banyak dilakukan di kota Yogyakarta dibandingkan kota Semarang.

Berdasarkan tabel 3, secara umum terlihat bahwa nilai hitung F cukup tinggi untuk kedua kota baik Semarang dan Yogyakarta. Hal ini menunjukkan bahwa secara bersama – sama variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen.

Dari sisi karakteristik rumah tangga yang terdiri dari variabel status perkawinan, usia, jenis kelamin, status pekerjaan utama, pendidikan, jumlah anggota rumah tangga, dan lapangan pekerjaan kepala rumah tangga. Variabel status perkawinan berpengaruh negatif terhadap variabel sewa rumah dan tidak signifikan di kota Yogyakarta, sedangkan untuk kota Semarang, variabel status perkawinan berpengaruh positif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 10\%$ . Variabel usia berpengaruh positif terhadap variabel sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$  untuk kota Yogyakarta sedangkan untuk kota Semarang variabel usia berpengaruh positif terhadap sewa rumah tetapi tidak signifikan. Variabel jenis kelamin berpengaruh negatif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan di kota Semarang, tetapi untuk kota Yogyakarta, variabel jenis kelamin berpengaruh positif terhadap sewa rumah dan juga tidak signifikan. Variabel status pekerjaan utama berpengaruh positif terhadap terhadap sewa rumah dan tidak signifikan untuk kota Semarang sedangkan kota Yogyakarta, status pekerjaan utama berpengaruh negatif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan.

Selanjutnya pendidikan yang terbagi atas sekolah dasar hingga perguruan tinggi, Variabel tingkat pendidikan SD atau sederajat di kota Semarang tidak signifikan dan berhubungan positif terhadap sewa rumah sedangkan kota Yogyakarta, variabel tersebut berhubungan positif dan signifikan pada  $\alpha = 5\%$ . Variabel tingkat pendidikan SMP atau

sederajat di Semarang berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan sedangkan di kota Yogyakarta berhubungan positif dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ . Variabel tingkat pendidikan SMA atau sederajat di kota Semarang dan kota Yogyakarta berhubungan positif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ . Variabel tingkat pendidikan D3 dan atau S1 atau di atasnya di kota Semarang dan kota Yogyakarta berhubungan positif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ .

Variabel jumlah anggota rumah tangga di kota Semarang berhubungan positif dan signifikan pada  $\alpha = 5\%$ , selanjutnya di kota Yogyakarta berhubungan positif dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ . Variabel kepala RT yang bekerja di sektor primer berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan di kota Semarang sedangkan di kota Yogyakarta berhubungan positif dan signifikan pada  $\alpha = 10\%$ . Variabel kepala RT yang bekerja di sektor sekunder di kota Yogyakarta berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Selanjutnya di kota Semarang berhubungan negatif dan juga tidak signifikan. Variabel kepala RT yang bekerja di sektor tersier di kota Semarang berhubungan negatif dan tidak signifikan sedangkan di kota Yogyakarta berhubungan positif dan signifikan pada  $\alpha = 5\%$ .

Aspek telekomunikasi, variabel rumah tangga yang memiliki telepon kabel di kota Semarang dan Yogyakarta berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Sisi komunikasi, variabel jumlah warnet di kota Semarang dan kota Yogyakarta berhubungan positif dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ . Variabel keterjangkauan layanan pos di kota Semarang berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Selanjutnya di kota di kota Yogyakarta berhubungan negatif dan signifikan pada  $\alpha = 5\%$ . Variabel keberadaan layanan signal TV di kota Semarang dan kota Yogyakarta berhubungan positif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ .

Sisi pendidikan, variabel jumlah SD di kota Semarang berhubungan negatif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Selanjutnya di kota Yogyakarta berhubungan positif dan tidak signifikan. Variabel jumlah SMP di kota Semarang berhubungan positif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ . Selanjutnya di kota Yogyakarta signifikan pada  $\alpha = 5\%$  dengan tanda yang sama. Variabel jumlah SMA di kota Semarang dan kota Yogyakarta berhubungan negatif dan signifikan pada  $\alpha = 5\%$ . Variabel jumlah universitas di kota Semarang dan kota Yogyakarta signifikan berhubungan positif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ .

**Tabel 3. Hasil Estimasi**

<b>Variabel Dependen : Isewa</b>						
<b>Variabel Independen</b>	<b>Semarang</b>			<b>Yogyakarta</b>		
	<b>Coef.</b>	<b>Std.Err</b>	<b>Sign</b>	<b>Coef.</b>	<b>Std.Err</b>	<b>Sign</b>
statnikah	0,316	0,169	*	0,035	0,115	
usia	0,004	0,004		0,025	0,003	***
jenkel	-0,155	0,166		0,008	0,103	
statkerja	0,057	0,117		-0,130	0,088	
pendidikansd	0,103	0,170		0,448	0,180	**
pendidikansmp	0,099	0,163		0,786	0,180	***
pendidikansma	0,422	0,161	***	0,670	0,170	***
pendidikanpt	0,516	0,163	***	0,916	0,173	***
jmlart	0,075	0,032	**	0,080	0,027	***
rtprimer	0,062	0,191		1,074	0,624	*
rtsekunder	-0,148	0,181		0,183	0,159	
rttersier	-0,094	0,134		0,202	0,100	**
rttelpkabel	0,000	0,000		0,000	0,000	
jmlwarnet	0,962	0,333	***	-0,842	0,225	***
layananpos	0,279	0,201		-0,323	0,128	**
signalstv	3,526	0,111	***	3,306	0,154	***
jmlsd	-0,003	0,034		0,107	0,089	
jmlsmp	1,021	0,285	***	0,239	0,099	**
jmlsma	-0,559	0,267	**	-0,920	0,377	**
jmluniv	1,207	0,352	***	0,469	0,140	***
jmlrs	-0,200	0,650		0,630	0,340	*
jmlrsbersalin	0,301	0,277		-0,819	0,454	*
jmlpuskesmas	-0,196	0,291		0,370	0,316	
jrksd	-0,367	0,074	***	0,176	0,119	
jrksmp	0,309	0,178	*	0,429	0,163	***
jrksma	-0,131	0,410		0,097	0,098	
jrkuniv	0,120	0,331		-0,170	0,108	
Jrkr	-0,242	0,100	**	0,037	0,064	
Jrkrbersalin	0,079	0,117		-0,215	0,175	
Jrkrpuskesmas	0,161	0,078	**	0,217	0,052	***
Mitigasi	0,875	0,195	***	-0,202	0,140	
Number Obs	328			327		
F-Stat	4188,320			4377,790		
Prob F-Stat	0,000			0,000		
R-Squared	0,997			0,998		
Sign	***: $\alpha=1\%$		** : $\alpha=5\%$		* : $\alpha=10\%$	



Aspek kesehatan, variabel jumlah rumah sakit di kota Yogyakarta berhubungan positif dan signifikan pada  $\alpha = 10\%$ , di kota Surabaya tidak signifikan. Selanjutnya di kota Semarang berhubungan negatif dan tidak signifikan. Variabel jumlah rumah sakit bersalin di kota Yogyakarta berhubungan negatif dan signifikan pada  $\alpha = 10\%$ . Selanjutnya di kota Semarang berhubungan positif dan tidak signifikan. Variabel jumlah puskesmas di kota Yogyakarta berhubungan positif dan tidak signifikan sedangkan di kota Semarang berhubungan negatif dan tidak signifikan.

Jarak ke fasilitas pendidikan, variabel jarak ke SD di Semarang berhubungan negatif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$ , selanjutnya di kota Yogyakarta berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Variabel jarak ke SMP di kota Yogyakarta dan kota Semarang berhubungan positif terhadap sewa rumah dan signifikan, masing-masing pada  $\alpha = 1\%$  dan  $\alpha = 10\%$ . Variabel jarak ke SMA di kota Semarang berhubungan negatif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Selanjutnya di kota Yogyakarta, variabel jarak ke SMA berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Variabel jarak ke Universitas di kota Yogyakarta berhubungan negatif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Selanjutnya di kota Semarang berhubungan positif dan tidak signifikan.

Jarak ke rumah sakit, di kota Yogyakarta berhubungan positif dan tidak signifikan. Selanjutnya variabel jarak ke rumah sakit di kota Semarang berhubungan negatif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 5\%$ . Variabel jarak ke rumah sakit bersalin di kota Yogyakarta berhubungan negatif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Selanjutnya di kota Semarang variabel jarak ke rumah sakit bersalin berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Variabel jarak ke Puskesmas di kota Yogyakarta berhubungan positif terhadap sewa rumah dan signifikan pada  $\alpha = 1\%$  juga di kota Semarang yang signifikan pada  $\alpha = 5\%$ .

Terakhir, upaya pencegahan bencana oleh pemerintah daerah di kota Yogyakarta berhubungan negatif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan. Selanjutnya di kota Semarang, variabel tersebut berhubungan positif terhadap sewa rumah dan tidak signifikan.

## **SIMPULAN**

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa (1) rerata sewa rumah rumah tangga yang tinggal di kota Semarang lebih tinggi dibandingkan kota Yogyakarta; (2) faktor yang signifikan mempengaruhi sewa rumah di kedua kota tersebut adalah variabel

pendidikan SMA, pendidikan PT, jumlah anggota rumah tangga, jumlah warnet, signal tv, jumlah SMP, jumlah Universitas, jarak ke SMP, dan jarak ke puskesmas; (3) faktor lainnya untuk di Kota Semarang adalah status pernikahan, jarak ke SD, jarak ke rumah sakit, dan mitigasi pemerintah kota; dan (4) faktor lainnya untuk di Kota Yogyakarta adalah usia, pendidikan SD, pendidikan SMP, kepala rumah tangga bekerja di sektor primer, kepala rumah tangga bekerja di sektor tersier, layanan pos, jumlah rumah sakit, dan jumlah rumah sakit bersalin. Saran berdasarkan paper ini adalah pemerintah meningkatkan layanan publik dasar seperti pendidikan dan kesehatan serta upaya pencegahan bencana bagi daerah yang setiap tahun mengalami hal tersebut.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Arimah, Ben C. (1992). An Empirical Analysis of the Demand for Housing Attributes in a Third World City. *Land Economics*, Vol 68 No 4, Nov 1992, hal : 366 – 379.
- Ekananda, Mahyus. (2014). *Ekonometrika Dasar untuk Penelitian Bidang Ekonomi Sosial dan Bisnis*. Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media.
- Fenjie, Long., Ming, Guo., dan Siqu, Zheng. (2009). Estimating the Willingness to Pay for Urban Housing in Chinese Cities. *Tsinghua Science and Technology*, Vol 14 No 3, Jun 2009, hal: 360 – 366.
- Nachrowi, Nachrowi D., dan Usman, Hardius. (2006). *Pendekatan Populer dan Praktis Ekonometrika untuk Analisis Ekonomi & Keuangan*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Subanti, Sri., Hartatik., dan Kurdi, Nugthoh Arfawi. (2016). Aksesibilitas Transportasi, Ketersediaan Fasilitas Publik, Sarana Wisata, Kondisi Lingkungan, dan Mitigasi Bencana sebagai Determinan Indeks Kualitas Hidup Kota dalam Rangka Mewujudkan Peta Jalan Pembangunan Perkotaan Nasional. Laporan Penelitian Mandatori Universitas Sebelas Maret.