

# PERBEDAAN KORELASI VARIABEL DALAM MODEL HIPOTETIK DAN KONDISI NYATA PADA PENELITIAN KEKOSONGAN RUMAH MENENGAH KE BAWAH DENGAN METODA *STRUCTURAL EQUATION MODELLING* (SEM)

Ir. Agustinus Adib Abadi, MSc <sup>1</sup>

## Abstrak

Fenomena rumah kosong di Indonesia berbeda dengan kekosongan yang terjadi di negara maju. Dengan status rumah milik, kekosongan rumah menengah ke bawah di Indonesia tampaknya lebih cenderung pada persoalan cara memanfaatkan rumah dibandingkan persoalan *oversupply*. Pemanfaatan rumah selain menyangkut kondisi perumahan dan lingkungannya juga berkaitan dengan berbagai aspek latar belakang kondisi sosial dan ekonomi serta preferensi, motivasi dan alasan pembeliannya.

Belum terungkapnya persoalan dibalik fenomena kekosongan menjadikan penelitian ini sebagai eksplorasi untuk mengungkap hubungan antara berbagai variabel yang berpengaruh signifikan pada kekosongan rumah. Persoalan utama dalam penelitian ini adalah banyaknya variabel yang terlibat dan hubungan antara satu variabel dengan lainnya yang belum terlalu jelas pengaruhnya terhadap kekosongan. Untuk itu dibuat model hipotetikal korelasi variabel yang selanjutnya digunakan sebagai acuan untuk menganalisis korelasi variabel atau faktor yang memunculkan rumah kosong. Analisis dengan *Structural Equation Modelling* (SEM) merupakan penggabungan antara analisis korelasi dengan analisis diagram jalur (*path diagram analysis*). Pada analisis SEM ini hubungan antar variabel laten dapat digambarkan secara visual melalui model dan sekaligus dapat diketahui besaran pengaruhnya.

Paper ini bermaksud mengungkapkan kemungkinan pemanfaatan analisis SEM untuk mengidentifikasi korelasi variabel yang berpengaruh pada penyebab kekosongan. Hasil korelasi variabel laten yang diperoleh dengan metode ini ternyata berbeda dengan model hipotetiknya. Perbedaan tersebut mengindikasikan perbedaan latar belakang teori yang digunakan untuk menyusun model hipotetikalnya.

*Kata kunci: rumah kosong, variabel laten dan hipotetik model, SEM*

## Latar belakang

Rumah kosong merupakan fenomena perumahan yang umum sekaligus unik. Rumah kosong muncul hampir di semua lingkungan perumahan dengan rentang skala dan kondisi kekosongan yang sangat lebar. Fenomena ini muncul di perumahan masyarakat berpenghasilan rendah maupun tinggi, di perdesaan maupun di perkotaan dan tidak terbatas hanya di negara berkembang tetapi juga di negara maju. Meski keberadaannya tersebut menunjukkan gejala fisik yang tampaknya hampir sama, namun sesungguhnya rumah kosong menyimpan latar belakang persoalan yang tidak seragam tetapi sangat khas dan bersifat lokal. Fenomena tersebut memperlihatkan bahwa permasalahan rumah kosong sangat kontekstual. Dinamika permasalahan ini diungkapkan oleh Bassett et.als (2006) yang melihat rumah kosong bukan sebagai hasil akhir tetapi sebagai bagian dari proses sosial masyarakat yang ada di dalamnya.

Sejauh ini penelitian permasalahan rumah kosong masih lebih terfokus pada aspek-aspek perumahan yang ada di tingkat makro. Analisis rumah kosong cenderung berkaitan dengan persoalan pasokan pada pasar perumahan (Scafidi,1998; Wood,2004; Moser, 1996) dan ketidaksesuaian lokasi perumahan khususnya dengan tempat bekerja (Moser, 1996; Hsueh et.al, 2007; Wood, 2004; Waddell, 2006). Analisis-analisis tersebut cenderung hanya

---

<sup>1</sup> Program Studi Arsitektur, SAPPK-ITB, Jl. Ganesha 10 Bandung, 40132,e-mail: abadi@ar.itb.ac.id

berorientasi pada persoalan penyediaan rumah dan melihat keterkaitan rumah kosong dengan faktor di luar rumah tangga, sehingga aspek-aspek yang berkaitan dengan persoalan kebutuhan perumahan menjadi kurang terlihat peranannya. Keberadaan rumah kosong dapat juga dilihat sebagai hasil keputusan keluarga dalam menanggapi kebutuhan perumahannya. Perkiraan permintaan perumahan sering salah karena tidak didasarkan pada informasi pengambilan keputusan perumahan yang memadai - seperti perilaku konsumen menurut pendekatan ekonomi klasik (Megbolugbe, et.als, 1991).

Dengan melihat faktor di tingkat mikro maka permasalahan rumah kosong menjadi lebih menyeluruh. Analisis tingkat makro akan melihat kekosongan sebagai akibat dari faktor-faktor yang bersifat subyektif maupun obyektif. Faktor-faktor tingkat mikro yang obyektif seperti penghasilan, usia, pendidikan, komposisi keluarga secara tidak langsung akan berpengaruh pada faktor yang sifatnya subyektif seperti motivasi, fungsi serta nilai (norma). Semua faktor tersebut baik yang subyektif dan obyektif akan membangun makna kekosongan secara utuh sebagai hubungan fungsional antara karakteristik hunian dengan tujuan dan nilai-nilai yang ada pada masyarakat (Coolen, 2004). Dengan kerangka ini definisi rumah kosong tidak lagi sekedar data statistik yang sifatnya kuantitatif tetapi merupakan suatu situasi dinamis dari beberapa kemungkinan pilihan perumahan – sewa atau milik – yang dilandasi oleh motivasi dan preferensi penyewa ataupun pemiliknya.

Untuk mengidentifikasi korelasi variabel antrara berbagai faktor yang melandasi pilihan tersebut digunakan pendekatan Structural Equation Modeling. Pendekatan yang sudah cukup umum dalam penelitian psikologi ini digunakan karena di dalam penelitian ini terdapat aspek perilaku yang berkaitan dengan perilaku konsumsi perumahan. Untuk dapat mengidentifikasi korelasi dengan Structural Equation Modeling (SEM) perlu disusun hipotetikal model yang menggambarkan perkiraan korelasi sesuai dengan teori yang ada.

## **Metoda**

### *1. Kuesioner*

Kuesioner terdiri dari 161 variabel yang mencakup data / informasi tentang :

1. Latar belakang sosial dan ekonomi pemilik rumah kosong
2. Preferensi perumahan para pemilik rumah kososng
3. Motivasi membeli rumah
4. Pengalaman berhuni
5. Tingkat kepuasan pemilik terhadap rumah yang dikosongkan
6. Tingkat kepuasan terhadap kondisi lingkungan dan prasarana perumahan dimana rumah kosong tersebut berada
7. Kondisi dan alasan keputusan untuk mengosongkan rumah yang sudah dibeli
8. Karakteristik dan kondisi rumah kosong dan lingkungan perumahannya

Kuesioner disebarakan secara proporsional berdasarkan jumlah kekosongan pada masing-masing perumahan sampel. Dalam pelaksanaannya dari 350 kuesioner yang dikirimkan, hingga Maret 2007, yang masuk kembali hanya 108 responden. Jumlah kuesioner yang masuk sangat tergantung pada kesediaan para pemilik rumah kosong untuk mengisi dan mengembalikan kuesioner serta kesediaan untuk menjawab pertanyaan dalam kuesioner melalui telepon.

### *2. Subyek, sampel dan pengumpulan data*

Rumah kosong yang akan diteliti ditentukan secara purposif dari kerangka sampel yang mewakili berbagai kondisi dan karakter umum perumahan menengah ke bawah yang ada. Kerangka sampel disusun berdasarkan data awal yang dikumpulkan serta berbagai kemungkinan ketersediaan data yang diperlukan. Dari pengumpulan data awal, selain informasi latar belakang perkembangan kota Bekasi diperoleh juga data perumahan berupa daftar ijin pengembangan perumahan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Bekasi antara tahun 1995 hingga 2004 (kurun waktu 10 tahun). Dari 107 perumahan dalam daftar

tersebut diketahui bahwa tidak semua perumahan yang dikembangkan adalah untuk kelompok menengah ke bawah, karenanya pengembangan perumahan yang tidak memasok rumah menengah ke bawah (tipe yang lebih kecil dari 60m<sup>2</sup> - umumnya tipe 45m<sup>2</sup> atau 36m<sup>2</sup>) akan dikeluarkan dari daftar. Perumahan dengan luas area yang terlalu kecil (kurang dari 1 ha) dan terlalu besar (jauh di atas rata-rata), serta yang ijinnya dikeluarkan antara 2003-2004 (perumahan belum dibangun) juga akan dikeluarkan dari daftar.

Dalam kerangka sampel ini terdapat perumahan yang murni dikembangkan dan dipasok melalui mekanisme pasar - baik oleh pengembang pemerintah maupun swasta - dan yang tidak dipasok melalui mekanisme pasar. Tipe kedua yang merupakan perumahan yang dikembangkan oleh perusahaan swasta atau lembaga pemerintah untuk membatu karyawan atau pegawainya memenuhi kebutuhan perumahannya tidak dikeluarkan dari daftar, karena akan diperbandingkan dengan kondisi kekosongan pada perumahan yang dipasok murni melalui mekanisme pasar.

Sampel perumahan kosong selanjutnya di tetapkan dengan beberapa kriteria berikut :

- Usia perumahan lebih dari 2 tahun.
- Luas perumahan berada di dalam daerah rata-rata luas perumahan yang ada dalam kerangka sampel (218,668 m<sup>2</sup>).
- Tingkat kekosongan perumahan di atas rata-rata kota Bekasi (7.88%).
- Pengembang mewakili pengembang pemerintah (perumnas) dan swasta.
- Harga rumah yang masih terjangkau oleh kelompok menengah ke bawah.

Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut, selanjutnya ditetapkan 8 lokasi sampelnya.

Tabel 1. Perumahan dengan tingkat kekosongan tinggi

<i>Nama perumahan</i>	<i>Kelurahan, Kecamatan</i>	<i>Luas (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Tipe</i>	<i>Jumlah (T, K)</i>		<i>%</i>
Perum Dep PU	Sumur Batu, Bantar Gebang	214,270	21	1,358	935	68.85
BKKBN Pusat	Mustika Jaya, Mustika Jaya	60,720	21	365	83	22.74
Bumi Alam Hijau	Pedurenan, MustikaJaya	582,295	36	212	63	29.72
Inti Alasindo Permai	Jatisari, Jatiasih	89,530	21/36	113	62	54.87
Peg PT Asabri	Jatiasih, Jatiasih	175,973	36	452	162	35.84
Bumi Alinda Kencana	Kaliabang Tengah, Bekasi Utara	79,220	36	606	58	9.57
Puri Gading II	Jatiluhur, Jatiasih	70,254	36	290	68	23.45
Griya Mustika Sari	Mustika Sari, MustikaJaya	40,670	36	330	67	20.30
Total				3,726	1,498	40.20

Sumber : Data lapangan (2005)

### 3. Responden

Sesuai dengan tujuan penelitian ini maka responden penelitian ditentukan secara *purposif*, yaitu pihak-pihak yang dianggap mengetahui karakter permintaan dan respon terhadap kondisi pasokan yang menyebabkan munculnya rumah kosong. Responden dalam penelitian ini adalah penduduk atau warga yang tinggal di perumahan-perumahan menjadi sampel serta pemilik rumah kosong yang ada di perumahan sampel. Responden dalam hal ini bukan sampel tetapi bagian dari sampel

### Structural equation modelling

*Structural equation modelling* (SEM) dengan variabel laten makin sering digunakan untuk menganalisis hubungan antara variabel dalam penelitian perilaku yang melibatkan banyak variabel (Klem, 2000). Adapun data yang digunakan merupakan korelasi matrik yang berupa data skala yang jumlahnya tergantung pada kompleksitas modelnya. Beberapa alasan meluasnya penggunaan model ini antara lain karena metode ini merupakan keluarga model linear yang mempunyai kemampuan untuk :

- memodelkan sistem yang kompleks dimana hubungan variabel terjadi secara simultan dan memiliki derajat kualitas dan kepuasan yang sama,

- memodelkan hubungan variabel yang tak teramati dengan tetap memperhitungkan ukuran kesalahan yang biasanya dapat diukur pada kuesioner dan dapat menghasilkan bias jika diabaikan.
- mengurangi kesalahan pengukuran dengan indikator ganda dari variabel laten
- menguji seluruh model dan masing-masing parameter
- secara statistik membandingkan model tertutup dan terbuka
- menguji model dengan variabel tergantung ganda
- memodelkan variabel mediator (proses)
- memodelkan kesalahan

Sebagai gabungan antara analisis korelasi dengan analisis diagram jalur (*path diagram analysis*) penggunaan analisis dengan SEM dapat dipertanggungjawabkan kebenaran dan ketelitiannya. Pada analisis SEM ini hubungan antar variabel laten, bukan antar variabel terukur dapat digambarkan secara visual melalui model dan dapat diketahui besaran pengaruh antar variabelnya sekaligus.

Langkah-langkah pelaksanaan analisis SEM secara garis besar adalah sebagai berikut:

1. Tabulasi hasil kuesioner dari masing-masing responden sesuai dengan variabel inisialnya, untuk mendapatkan *gambaran umum korelasi antar variabelnya*.
2. Pengelompokan variabel serumpun dengan analisis faktor.
3. Penyusunan model SEM berdasarkan hasil analisis korelasi variabel laten dan hasil analisis regresi yang disesuaikan dengan kepentingan penelitian
4. *Entry* kelompok variabel ke dalam model tersebut
5. Uji kelayakan model dengan program AMOS
6. Validasi model dilakukan dengan menggunakan 3 rujukan yakni nilai GFI (*Goodness of Fit Index*) dan AGFI (*Adjusted Goodness of Fit Index*), nilai perbandingan antara chi-square (CMIN = *minimum discrepancy*) dengan DF (*degrees of freedom*), dan nilai *Root of Mean Square Error of Approximation* (RMSEA). Model yang dipertimbangkan hanya yang nilai GFI dan AGFI nya  $0.9 < c < 1$  karena semakin besar nilainya semakin reliabel modelnya. Validitas juga dapat dilihat dari nilai perbandingan antara chi-square dengan DF. Model yang baik nilai perbandingannya mendekati (sekitar) angka 1. Selain itu model yang baik nilai RMSEA nya harus  $< 0.05$ . dan semakin kecil nilai RMSEA nya semakin baik modelnya.
7. Dalam melakukan uji model, dibuat 3 alternatif model untuk masing-masing dan dipilih 1 model paling valid.
8. Selain diagram *path*, model yang terpilih juga memperlihatkan koefisien pengaruh semua variabel laten yang terlibat di dalamnya. Dalam diagram tercantum nilai koefisien pengaruh langsung (Direct Effect) dari suatu faktor terhadap variabel terpengaruhnya.

Kemampuan SEM untuk memodelkan korelasi antara variabel bebas dan terukur telah banyak dimanfaatkan. Griffin-Wulff dan Chi (2006) juga menggunakan SEM untuk mengidentifikasi pengaruh kepuasan perumahan terhadap dorongan untuk pindah rumah. Pendekatan ini juga digunakan oleh Carlsson dan Hamrin (2002) untuk mengevaluasi kualitas hidup wanita yang memiliki kanker payudara. Selain itu Buncher, Succop dan Dietrich (1991) juga menggunakan SEM untuk mengases resiko lingkungan. Saurina dan Coenders (2002) juga memanfaatkan pendekatan SEM ini untuk memprediksi seluruh kualitas layanan pada suatu lingkungan budaya dan praktek perbankan. Prediksi tersebut dilakukan berdasarkan modifikasi terhadap model yang telah ada sebelumnya. Penggunaan SEM yang beragam ini mengindikasikan potensinya sebagai pendekatan dalam penelitian yang mengandung aspek sosial sangat besar.

### **Kerangka hipotetik fenomena rumah kosong**

Proses keputusan mengosongkan rumah dapat dilihat sebagai perilaku konsumen dalam memberikan nilai guna pada properti miliknya, yang merupakan fungsi dari karakteristik

keluarga, kondisi perumahan saat ini serta nilai inklusif rumah. Karakteristik keluarga sangat dipengaruhi oleh latar belakang sosial ekonomi keluarga serta pengalaman berhuninya yang membentuk motivasi dan preferensi perumahannya. Sedangkan kondisi rumah yang dikosongkan baik secara spasial maupun fisik adalah hasil proses interaksi antara berbagai kebijakan dan program pemerintah serta kinerja pengembang dalam melaksanakan program pemilikan rumah. Sementara nilai inklusif rumah merupakan nilai kepemilikan yang relatif terhadap semua pilihan kondisi perumahan baik lokasi maupun statusnya dibentuk oleh kedua faktor sebelumnya. Ketiga kondisi tersebut - yang dapat dikelompokkan dalam sisi permintaan dan kebutuhan - selanjutnya membentuk hubungan keterkaitan yang dapat menggambarkan munculnya rumah kosong.

Agar besaran pengaruh faktor penyebab kekosongan dapat diidentifikasi, diperlukan suatu model hipotetis keterkaitan variabel yang sesuai dengan kerangka alur pikir tentang munculnya fenomena rumah kosong. Variabel-variabel rumah kosong diturunkan dari berbagai konsep yang berkaitan dengan kondisi keluarga menengah ke bawah serta proses pasokan dan kondisi rumah yang terjangkau. Dari kajian konsep pada sub-bab sebelumnya dan perincian faktor-faktor yang terkait, diperoleh hubungan hipotetis yang lebih rinci antar variabel penelitian rumah kosong seperti tergambar dalam Diagram 1.

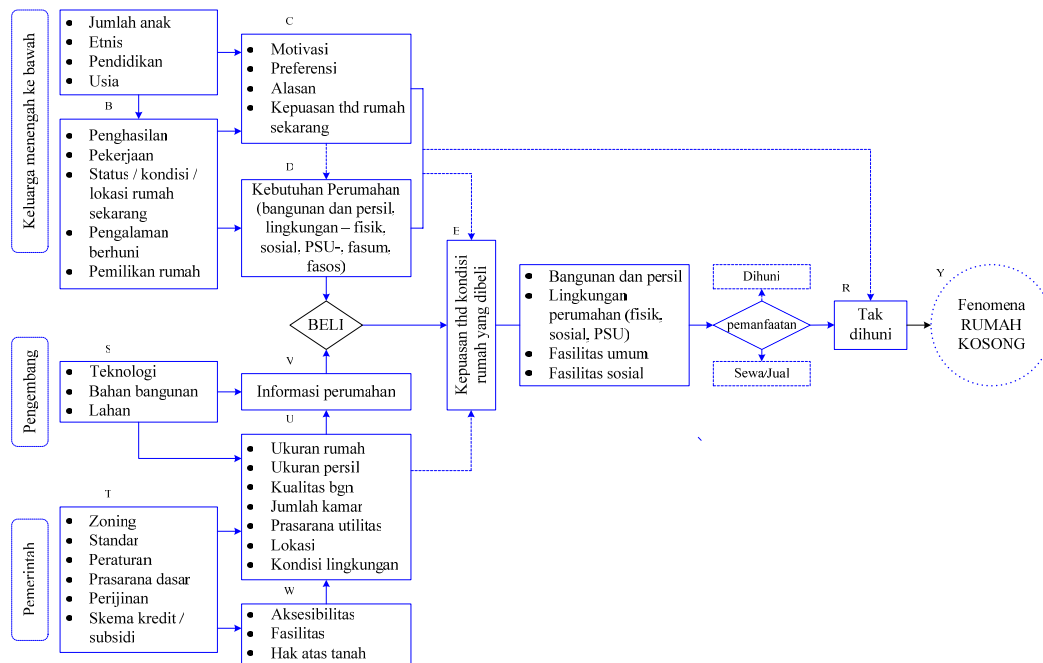


Diagram 1 Kerangka hipotetik hubungan variabel rumah kosong

Dari diagram di atas tampak bahwa fenomena rumah kosong dianggap sebagai akibat dari interaksi antara kondisi keluarga menengah ke bawah dengan kondisi pasokan perumahannya. Semua atribut yang mempengaruhinya dapat digolongkan ke dalam variabel sebab (bebas, *independent*) yang berupa atribut para pemilik rumah kosong – kelompok keluarga berpenghasilan menengah ke bawah - serta pemasokan rumah sangat sederhana. Sedangkan variabel terikatnya (*dependent variable*) adalah kondisi rumah kosong itu sendiri.

### Analisis SEM

Analisis dengan SEM ini dilakukan dengan didahului langkah-langkah berikut:

i. Analisis korelasi

Analisis korelasi merupakan suatu teknik analisis statistik yang menghasilkan koefisien korelasi. Nilai koefisien yang dihasilkan penting untuk mengevaluasi kekuatan / kedekatan hubungan antara dua variabel tanpa penjelasan arah hubungannya. Kekuatan korelasi yang paling sempurna mempunyai koefisien 1. Informasi nilai koefisien tersebut digunakan untuk

melihat kecenderungan korelasi multivariat untuk mengeksplorasi model hubungan kausal antara variabel pada analisis regresi. Namun demikian, mengingat konsep koefisien korelasi bersifat relatif maka klasifikasi ini lebih didasarkan pada asumsi bahwa tingkat korelasi tertingginya 90% seperti yang umum dipakai baik di dalam ilmu ekonomi maupun psikologi. Korelasi variabel yang kuat akan dikenali dari koefisien korelasinya yang lebih besar dari 0.54.

#### ii. Analisis faktor

Untuk menyederhanakan jumlah variabel dan mengurangi kesalahan maka dilakukan analisis faktor. Analisis faktor adalah metoda statistik yang digunakan untuk menjelaskan keadaan yang tidak konsisten dalam variabel yang diamati dalam kaitan dengan banyaknya variabel yang tak teramati. Variable-variabel yang diamati dimodelkan sebagai kombinasi linier dari faktor, mengingat di dalam variabel-variabel yang diamati mungkin terdapat kesalahan. Hasil dari analisis ini berupa informasi saling ketergantungan pengaruh (*latent variable*) yang selanjutnya dapat digunakan untuk mengurangi jumlah variabel pada kumpulan data.

Analisis faktor dilakukan juga untuk memperlihatkan pengelompokan variabel terukur berdasarkan korelasi antar variabel yang dapat diwakili oleh variabel laten. Selain memberikan gambaran umum kecenderungan (perkiraan) kedekatan variabel yang diamati, variabel laten juga menjadi sarana untuk mengurangi kesalahan pengukuran (*error*). Proses ini terjadi melalui penggabungan seluruh variabel yang diamati dan menurunkan model yang kompleks menjadi lebih sederhana sehingga memudahkan pengembangannya untuk analisis dengan *Structural Equation Modeling* (SEM). Pola kecenderungan kedekatan variabel tersebut terlihat pada *rotated factor pattern* variabel-variabel yang ada dalam satu kelompok atau sub kelompok.

Dengan berkelompoknya beberapa variabel maka diberikan nama baru untuk kelompok tersebut sesuai dengan karakteristik variabel-variabel anggotanya. Nilai koefisien variabel yang berkelompok dapat semuanya positif atau gabungan dari positif dan negatif. Untuk variabel laten yang nilai koefisiennya gabungan maka diperlukan perlakuan khusus pada saat membacanya apabila faktor tersebut muncul dalam analisis korelasi dengan SEM.

#### iii. Analisis regresi

Analisis regresi merupakan suatu teknik statistik yang memungkinkan seseorang menguji hubungan antara variabel terikat (*dependent variable*) dan beberapa variabel bebas (*independent variable*). Untuk variabel bebas yang jumlahnya banyak dapat dilakukan regresi berganda yang merupakan kelanjutan regresi bivariate untuk memprediksi variabel terikatnya. Dengan analisis regresi dapat dilihat hubungan antara variabel bebas dan kekuatan pengaruhnya terhadap variabel terikat dalam bentuk koefisien.

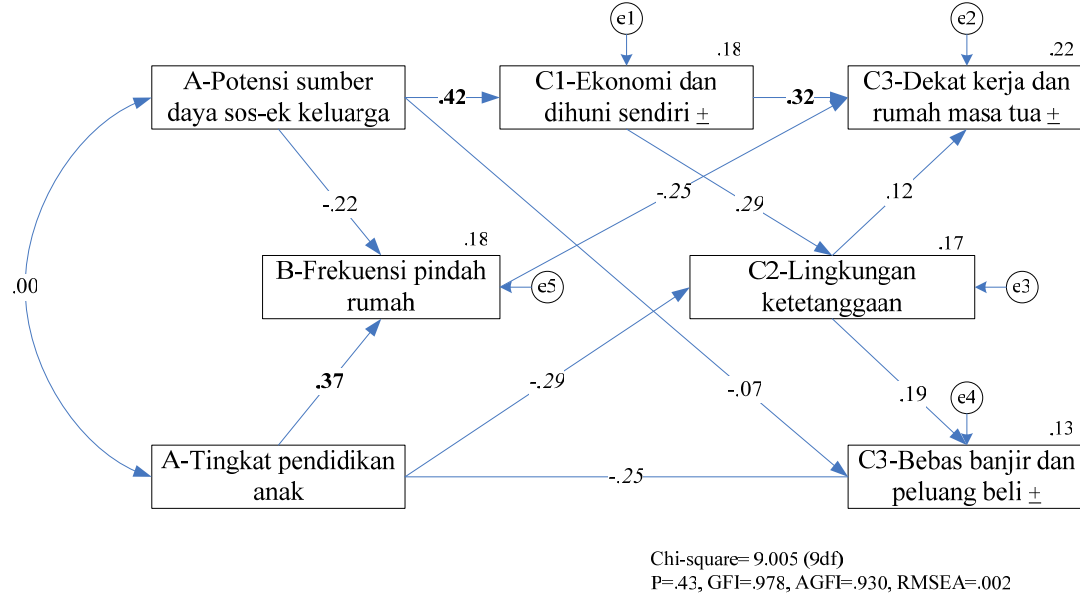
Koefisien regresi setiap variabel bebas mengungkapkan hubungan yang terjadi dengan variabel terikat dengan syarat semua variabel bebas lainnya konstan. Bila koefisien korelasi besar dan positif berarti pertambahan nilai variabel bebas akan menambah besaran variabel terikatnya, jika salah satu variabel bebasnya berubah dan variabel bebas lainnya tetap. Walaupun analisis regresi mengungkapkan hubungan-hubungan antar variabel namun ini tak berarti hubungannya bersifat kausal karena ungkapan kausalitas bukan masalah statistik, tetapi masalah percobaan dan logika. Mengingat banyaknya variabel laten yang ada maka data dianalisis dengan tetap mengikuti pola hubungan hipotetikal yang telah ditetapkan sebelumnya.

### **Hasil dan Pembahasan**

Pada analisis SEM ini hubungan antar variabel laten (faktor), bukan antar variabel terukur, digambarkan secara visual melalui model dan sekaligus besaran pengaruh antar faktornya. Pada umumnya hubungan antara faktor yang dihasilkan melalui SEM akan terlihat sama dengan pola yang ada dalam hipotetikal modelnya. Hubungan antara faktor secara umum juga

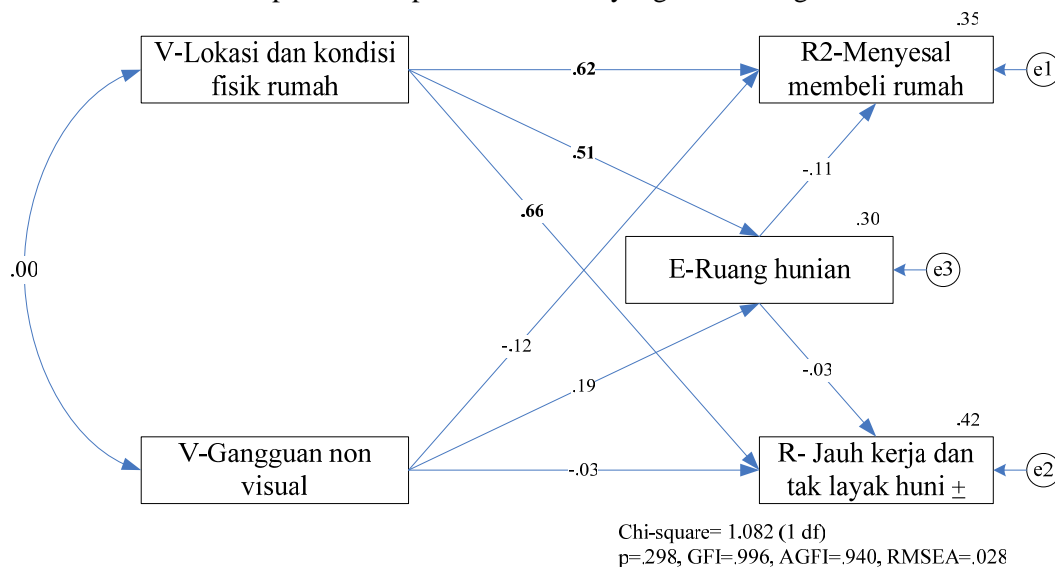
mempunyai tingkat validitas yang tinggi karena model-model yang dihasilkan mempunyai nilai GFI yang lebih besar dari 0.9 dan RMSEA yang lebih kecil dari 0.05.

Beberapa potensi SEM dalam mengembangkan model fenomena rumah kosong yang kompleks juga terlihat dalam korelasi-korelasi di bawah ini. Gambar 1 memperlihatkan ada 2 alasan penting mengapa membeli rumah sederhana / sangat sederhana di kota Bekasi yakni (a) memiliki rumah yang dekat tempat kerja yang dapat menjadi rumah untuk hari tua serta (b) memiliki rumah yang bebas banjir dengan memanfaatkan kesempatan membeli.



Gambar 1 SEM hubungan antar faktor kebutuhan perumahan

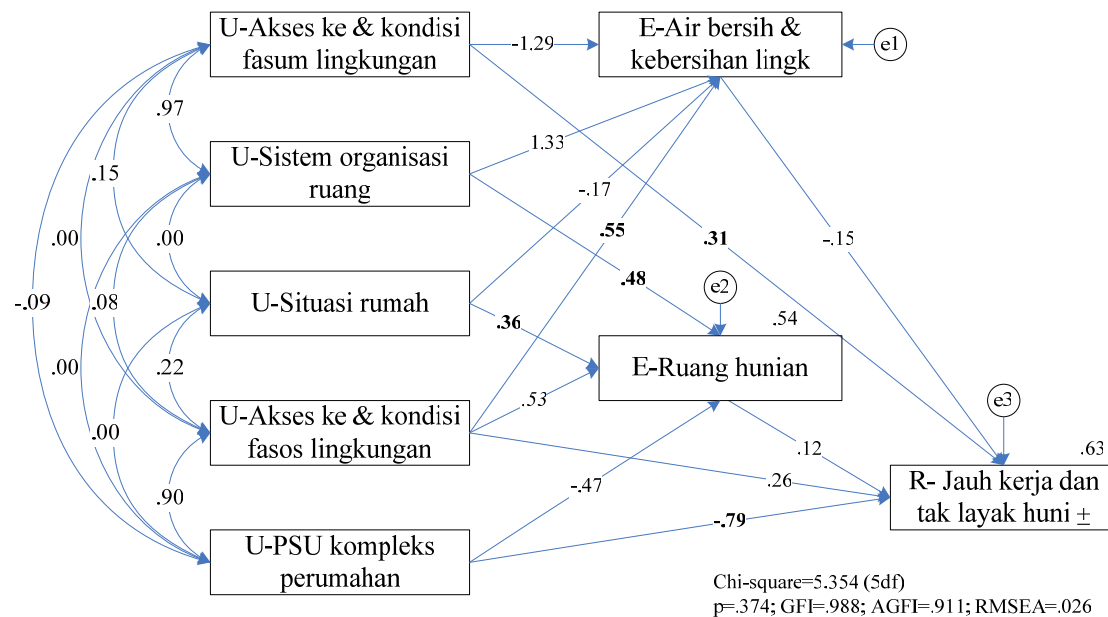
Selain itu motif dan preferensi perumahan serta pengalaman berhuni keluarga menengah ke bawah juga dipengaruhi latar belakang dan kondisi keluarga. Motif kepentingan ekonomi dan menghuni rumah sendiri ternyata sangat dipengaruhi oleh kemampuan sumberdaya sosial dan ekonomi keluarga Sementara itu alasan memilih rumah yang bebas banjir dan pemanfaatan kesempatan membeli rumah juga tidak terlepas dari pengaruh latar belakang sosial keluarga khususnya tingkat pendidikan anak dan preferensinya pada lingkungan tetangga. Dalam hubungan antar faktor kebutuhan perumahan terlihat bahwa SEM tidak hanya memperlihatkan pengaruh langsung latar belakang terhadap alasan membeli rumah tetapi juga secara lebih rinci memperlihatkan perbedaan motif yang mendorong alasan tersebut.



Gambar 2 SEM hubungan faktor informasi perumahan dengan kepuasan dan alasan pengosongan

Kemampuan metode SEM ini juga terlihat pada hubungan pengaruh informasi perumahan terhadap kepuasan pada kondisi rumah dan lingkungannya (Gambar 2) dimana informasi perumahan pemilik rumah tidak hanya mempengaruhi kepuasan tetapi juga alasan pengosongan rumah. Korelasi tersebut memperlihatkan kemampuan SEM mengidentifikasi korelasi yang tak terlihat pada model hipotetikalnya.

Hal yang sama terlihat dalam korelasi antara kondisi hunian dan lingkungannya dengan kepuasannya yang sangat rinci. SEM memperlihatkan secara detail faktor-faktor yang berpengaruh langsung tidak saja pada kepuasannya tetapi juga pada alasan pengosongan rumah (Gambar 3).



Gambar 3 SEM hubungan faktor pasokan perumahan dengan kepuasannya pada kondisi rumah dan lingkungannya

Keberadaan rumah kosong ternyata memang tidak bisa dilepaskan dari kondisi rumah dan kelengkapan sarana lingkungannya baik langsung ataupun tak langsung. Dari analisis korelasi dengan terlihat bahwa kondisi akses ke fasilitas umum dan kondisi sarana lingkungan dan sistem organisasi ruang cenderung sangat signifikan pengaruhnya terhadap kepuasan pada kondisi prasarana dasar lingkungan. Namun demikian kepuasan terhadap kondisi ruang hunian relatif kurang signifikan pengaruhnya terhadap alasan pengosongan rumah. Diagram di atas memperlihatkan alasan pengosongan karena jauh dari tempat kerja dan tak layak huni yang sangat dipengaruhi oleh akses ke fasilitas umum dan kondisi sarana lingkungan serta kondisi PSU komplek.

Perbedaan antara model hipotetikal dengan model terukurnya dapat terjadi karena beberapa kemungkinan. Pertama, pemodelan yang kurang akurat. Ketidak tepatan model mungkin terjadi karena teori yang digunakan terlalu umum dan kurang spesifik. Masalah ini sangat mungkin mengingat penelitian rumah kosong belum cukup berkembang di Indonesia sehingga semua acuan teori yang digunakan untuk menyusun kerangka hipotetikalnya meminjam konsep atau teori dari disiplin lain yang terkait dengan fenomena rumah kosong.

Kedua, perbedaan konteks dan latar belakang masalah penelitian. Selain masih kurangnya penelitian tentang rumah kosong, juga penelitian yang ada selama ini lebih menekankan pendekatan pasar yang melihat rumah kosong secara kuantitatif dalam hubungan permintaan dan penyediaan. Selain itu penelitian tersebut dilatar belakang oleh model di Amerika atau

Eropa dimana huniannya umumnya rumah sewa. Hal ini akan sangat jauh berbeda dengan kondisi kekosongan rumah di Indonesia yang umumnya merupakan rumah milik.

### **Kesimpulan**

SEM merupakan pendekatan yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi kekuatan dan karakteristik korelasi antara faktor yang melatarbelakangi kemunculan rumah kosong di Indonesia. Dengan kemampuannya untuk memodelkan korelasi yang kompleks SEM perlu dikenali lebih jauh agar potensinya dapat dimanfaatkan secara optimal dalam berbagai penelitian perumahan yang permasalahannya juga sangat kompleks. Namun demikian, perlu juga diperhatikan beberapa batasan yang ada dalam penggunaan SEM khususnya berkaitan dengan data dan statistik. Bagaimanapun perlu pemahaman yang cukup mengenai konsep-konsep statistik yang terkait dengan pendekatan SEM - seperti analisis faktor dan regresi - meskipun sudah ada program-program komputasi yang dapat digunakan secara langsung.

### **Daftar Pustaka**

- Bassett, Ellen M., John Schweitzer and Sarah Panken (2006). Understanding Housing Abandonment and Owner Decision-Making in Flint, Michigan: An Exploratory Analysis. Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper.
- Buncher, Succop dan Dietrich (1991). Structural Equation Modelling in Environmental Risk Assessment. Environmental Health Perspectives. Vol. 90, p.209-213,1991
- Carlsson dan Hamrin (2002). Evaluation of the life satisfaction questionnaire (LSQ) using structural equation modelling (SEM). Quality of Life Research 11: 415-425, 2002
- Coolen, Henny and Xandra van Montfort (2002). Meaning-based Representation of Preferences for Housing attributes. OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies. TU Delt. September.
- Griffin-Wulff dan Chi (2006) Residential Satisfaction and the Prosperity to Move: An Analysis of Potential Movers from Marginal Settlements in Costa Rica. Singapore Journal of Tropical Geography vol 1, issue 1, p.16-22, 26 August
- Klem, Laura (2000). Structural Equation Modeling. dalam Reading and Understanding More Multivariate Statistics edited by Grimm, Laurence G dan Paul R. Yarnold. American Psychological Association. Washington DC.
- Megbolugbe, Isaac F; Allen P. Marks and Mary B. Schwarts. (1991). The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review . The Journal of Real Estate Research. vol.6 No.3 Fall p.381-393
- Moser, Peter. (1996). Vacant Housing in Vienna. The Vienna City Council. Urban and Regional Research, May.
- Saurina, Carme dan Germa Coenders (2002). Predicting Overall Service Quality. A Structural Equation Modelling Approach. Developments in Social Science Methodology. Metodološki zvezki, 18, Ljubljana
- Scafidi, Benjamin P, Michael H Schill, Susan M Wachter and Dennis P Culhane (1998). An Economic Analysis of Housing Abandonment. Journal of Housing Economic 7, 287-303.
- Wood, Gavin, et.al. (2004). Vacancy Rate Pattern in Private Rental Housing. ENHR Conference. July 2<sup>nd</sup> – 6<sup>th</sup> . University of Cambridge. UK