

FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN RUMAH DI INDONESIA

Yuli Afmi Afika, Ariusni

Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang

Jl. Prof. Dr. Hamka Air Tawar Padang

yuliafmi03@gmail.com, ariusni.fe.unp@gmail.com

Abstract: This research aims to examine the factors that influence the demand for houses in Indonesia with the selected model is the Fixed Effect Model (FEM). The data used is panel data during the period 2013-2017, with the technique of collecting documentation data and library studies obtained from relevant institutions and agencies. The variables use are income, population, marriage, and inflation. The research method used is Ordinary Least Square (OLS). The estimation results show that income, marriage and inflation have a positive and significant effect on the demand for housing in Indonesia. Meanwhile simultaneously income, marriage and inflation affect the demand for housing in Indonesia.

Keywords: Income, Population, Marriage, Inflation and Ordinary Least Square (OLS)

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah di Indonesia dengan model terpilih adalah Fixed Effect Model (FEM). Data yang digunakan adalah data panel selama periode 2013-2017, dengan teknik pengumpulan data dokumentasi dan studi kepustakaan yang diperoleh dari lembaga dan instansi yang terkait. Variabel yang digunakan adalah Pendapatan (X1), Pernikahan (X2) dan Inflasi (X3). Metode Penelitian yang dipakai yaitu : Ordinary Least Square (OLS). Hasil estimasi memperlihatkan bahwa pendapatan, pernikahan dan inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia sedangkan secara simultan pendapatan, pernikahan dan inflasi berpengaruh terhadap permintaan rumah di Indonesia.

Kata Kunci : Pendapatan, Pernikahan, Inflasi, dan Ordinary Least Square (OLS).

Kegiatan ekonomi merupakan perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhan dan kemakmuran. Kebutuhan manusia tersebut salah satunya adalah tempat tinggal atau rumah. Rumah adalah salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi agar manusia dapat bertahan hidup. Rumah merupakan tempat berlindung dan salah satu lambang kemakmuran bagi sebuah keluarga. Tingkat kesejahteraan dan jati diri dari pemilik rumah dapat di gambarkan dari bentuk tempat tinggal atau rumah yang dimilikinya. Memiliki rumah merupakan salah satu impian bagi setiap keluarga. Sehingga rumah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat saat sekarang ini. Untuk memenuhi kebutuhan terhadap tempat tinggal maka setiap manusia menginginkan adanya pembangunan rumah atau tempat tinggal

Rumah merupakan kebutuhan pokok individu ataupun rumah tangga yang dijadikan tempat berkumpul dan dapat dijadikan sebagai pengukur tingkat kesejahteraan individu ataupun rumah tangga dalam pemenuhannya. Hal ini didukung oleh Hartoyo (2006) yang menyatakan bahwa rumah adalah sebagai aset

yang paling berharga dan merupakan porsi terbesar dari kesejahteraan rumah tangga secara keseluruhan. Sedangkan menurut UU No. 4 Pasal 5 ayat 1 tentang Perumahan dan Pemukiman (1992) menyatakan 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.

Tempat tinggal dapat digolongkan berdasarkan status penguasaan tempat tinggal yaitu milik sendiri dan kontrak atau sewa. Rumah milik sendiri merupakan rumah yang dibeli secara langsung atau secara angsuran melalui kredit bank yang akan menjadi milik pembeli secara tetap. Sedangkan rumah kontrak atau sewa merupakan rumah yang dimiliki dalam jangka waktu tertentu dan harus melakukan pembayaran secara berkala sesuai dengan perjanjian antara pemilik dan pemakai. Sebuah rumah tangga memiliki pilihan dalam memiliki rumah, seperti membangun sendiri atau dengan kontrak atau sewa.

Rumah yang berstatus milik sendiri membuat rumah tangga tersebut akan mengeluarkan biaya yang besar untuk memperolehnya. Rumah milik sendiri juga dapat diperoleh dengan membeli secara kredit tetapi memiliki kurun waktu dalam pembayaran. Setelah kredit tersebut selesai rumah tangga tersebut tidak lagi mengeluarkan biaya untuk membayar rumah tersebut. Sedangkan rumah dengan status kontrak atau sewa akan mengeluarkan biaya yang lebih kecil dan rutin untuk membayar sewa rumah tersebut. Namun, rumah kontrak atau sewa akan mengeluarkan biaya disetiap bulan atau setiap tahunnya untuk membayar kontrak atau sewa rumah tersebut. Persentase rumah tangga dengan status kepemilikan rumah milik sendiri lebih tinggi dibandingkan dengan persentase rumah tangga dengan status kontrak atau sewa.

Persentase tertinggi rumah tangga dengan status rumah milik sendiri yaitu sebesar 82,6 persen pada tahun 2015 dan yang terendah sebesar 78,00 persen pada tahun 2010. Sementara persentase tertinggi rumah tangga dengan status kontrak atau sewa hanya 10,32 persen pada tahun 2010 dan yang terendah sebesar 8,08 persen pada tahun 2015. Hal ini membuktikan bahwa masyarakat cenderung lebih memilih membangun rumah sendiri dibandingkan dengan mengontrak atau menyewa rumah. rumah tangga dengan status kepemilikan rumah kontrak/sewa berfluktuasi dari tahun ke tahun. Dimulai pada tahun 2012 hingga tahun 2014 permintaan terhadap rumah kontrak/sewa mengalami peningkatan. Menurut laporan Bank Indonesia, hal ini dikarenakan adanya peningkatan jumlah penduduk yang disebabkan oleh adanya penambahan anggota keluarga pada tiap rumah tangga yang pada akhirnya akan menyewa rumah baru. Persentase peningkatan rumah tangga dengan status kontrak/sewa tertinggi terjadi pada tahun 2010 yakni sebesar 10,32 persen. Hal ini disebabkan karena pertumbuhan harga rumah pada tahun 2010 mengalami peningkatan yang sangat tajam dikarenakan efek krisis finansial global yang mulai mereda pada tahun 2009 dan didukung dengan membaiknya tingkat perekonomian Indonesia, sehingga masyarakat cenderung untuk memilih mengontrak atau menyewa rumah. Persentase rumah tangga dengan status kontrak/sewa terendah terjadi pada tahun 2015 yakni sebesar 8,08 persen. Hal ini disebabkan karena program pemerintah terkait adanya program Fasilitas Likuiditas Pembangunan Perumahan yang telah terealisasi. Sehingga pada tahun ini masyarakat lebih cenderung untuk memilih membeli rumah

dibandingkan dengan menontrak atau menyewa rumah. Pendapatan mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Pendapatan berfluktuasi dari tahun 2008 sampai tahun 2017. Dimana PDB Per kapita Indonesia mulai mengalami peningkatan pada tahun 2010 sebesar 45,18 persen. Meningkatnya PDB Per kapita disebabkan oleh meningkatnya konsumsi rumah tangga dan ledakan harga komoditas pada tahun 2000-an. Selain itu, peningkatan PDB Per kapita di Indonesia dikarenakan setiap tahunnya 7 juta penduduk Indonesia masuk kedalam kelas menengah yang mempengaruhi pertumbuhan investasi domestik dan asing pada tahun tersebut (World Bank, 2010). Naiknya pendapatan per kapita pada tahun 2010 diiringi dengan peningkatan permintaan rumah. hal ini sesuai dengan teori yang menyatakan ketika pendapatan meningkat maka permintaan terhadap rumah akan meningkat. Sementara itu pertumbuhan PDB Per kapita terendah terjadi pada tahun 2011 sebesar 4,65 persen. Hal ini terjadi karena adanya perlambatan ekonomi yang diakibatkan oleh Krisis Finansial Asia. Menurunnya pendapatan perkapita pada tahun 2011 diikuti dengan penurunan permintaan rumah. hal ini sesuai dengan teori yang menyatakan ketika pendapatan menurun maka permintaan terhadap rumah juga akan mengalami penurunan. Pernikahan selalu berfluktuasi disetiap tahunnya. Dimana laju pernikahan mengalami peningkatan dari tahun 2008 sampai tahun 2011. Laju pernikahan tertinggi terjadi pada tahun 2017 sebesar 5,43 persen hal ini sesuai dengan teori yang menyatakan ketika pernikahan meningkat maka permintaan terhadap rumah juga akan meningkat. sedangkan laju pernikahan terendah terjadi pada tahun 2015 sebesar -7,22 persen. Hal ini tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa ketika jumlah pernikahan menurun maka permintaan terhadap rumah juga akan menurun, dan sebaliknya.

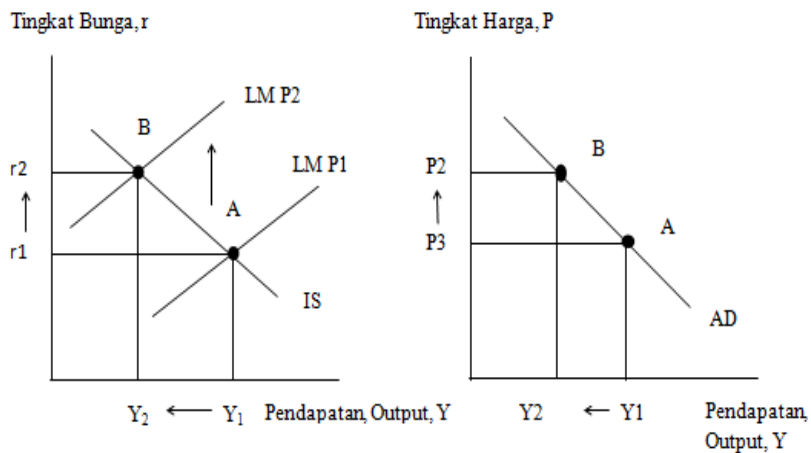
Laju inflasi dari tahun ke tahunnya yang mengalami fluktuasi. Inflasi tertinggi terjadi pada tahun 2008 yaitu sebesar 10,31 persen. Hal ini disebabkan karena peningkatan harga komoditas pangan dan harga minyak dunia yang akhirnya memaksa pemerintah untuk menaikkan harga BBM. Kelangkaan sumber energi seperti gas dan minyak pada berbagai daerah yang mengakibatkan kekurangan suplai listrik yang mengakibatkan terjadinya pemadaman yang menyebabkan peningkatan inflasi yang sangat besar. Sehingga permintaan rumah pada tahun tersebut mengalami penurunan dan lebih cenderung untuk mengontrak atau menyewa rumah. Inflasi terendah terjadi pada tahun 2017 yaitu sebesar 3,61 persen. Hal ini disebabkan karena tidak adanya subsidi terhadap bahan bakar semenjak tahun 2014 yang menyebabkan terjadinya penurunan pada inflasi dari tahun 2014 sampai tahun 2017 (CNN, Indonesia).

TINJAUAN LITERATUR

Teori Permintaan

Secara makro teori permintaan dibahas pada Teori Permintaan Agregat. Kurva permintaan agregat adalah kurva yang memperlihatkan hubungan negatif antara output (pendapatan) agregat dan tingkat harga. Masing-masing titik pada kurva AD pada kurva permintaan agregat adalah titik dimana pasar barang berada pada ekuilibrium (Case dan Fair, 2008: 193). Kurva permintaan agregat jumlah barang dan jasa yang ingin dibeli orang pada setiap tingkat harga. Kurva agregat

miring kebawah, semakin tinggi tingkat harga P , maka semakin rendah tingkat keseimbangan rill M/P sehingga jumlah barang yang diminta akan semakin rendah (Mankiw, 2007).



Pendapatan

Menurut Case dan Fair (2008:63) pendapatan adalah jumlah semua upah, gaji, laba, pembayaran bunga, sewa dan bentuk penghasilan lain yang diterima oleh suatu rumah tangga pada periode waktu tertentu. Pendapatan adalah suatu aliran dimana seseorang bisa membelanjakan atau mengkonsumsi lebih atau kurang dari pendapatan yang diterima tiap periode.

Sukirno (2013:80) menyatakan bahwa pendapatan para pembeli merupakan faktor yang sangat penting dalam menentukan corak permintaan terhadap berbagai barang. Perubahan pendapatan menimbulkan perubahan terhadap permintaan berbagai jenis barang. Dimana ketika orang yang berpendapatan rendah mengalami peningkatan pendapatan, maka permintaannya akan meningkat. Ketika pendapatan para pembeli mengalami kenaikan, faktor lain tidak mengalami perubahan (dengan asumsi *ceteris paribus*). Maka kenaikan pendapatan akan meningkatkan permintaan yaitu pada setiap tingkat harga jumlah yang diminta menjadi bertambah banyak.

Menurut Samuelson dan Nordhaus (1992:62) pendapatan rata-rata konsumen adalah faktor penentu utama permintaan. Jika pendapatan masyarakat meningkat, orang cenderung membeli lebih banyak hampir dalam segala hal. Perkembangan penduduk di berbagai golongan negara dapat dibedakan berdasarkan tingkat pendapatan per kapitanya menjadi tiga golongan, yaitu (Todaro, 2006:46): (1) *Low income countries* (LIC) atau negara yang berpendapatan rendah, (2) *Middle income countries* (MIC) atau negara yang berpendapatan menengah dan (3) *High income countries* (HIC) atau negara yang berpendapatan tinggi.

Pernikahan

Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 pasal 1 tentang perkawinan, perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai seorang suami-istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah-tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sahnya perkawinan dilakukan menurut masing-masing hukum agama yang dianut, menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 pasal 2 Ayat (1) tentang perkawinan, perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu.

Rumah memiliki fungsi sebagai sinyal untuk mengungkapkan kualitas dan kesiapan seorang pria dalam pernikahan (Fang, 2017). Membeli rumah merupakan salah satu sinyal di pasar perkawinan. Persaingan pernikahan menyebabkan permintaan yang tinggi terhadap rumah (Zhang, 2012). Menurut Wei, dkk (2012) memiliki rumah adalah sinyal yang melambangkan kekayaan bagi orang tua sebelum anak mereka masuk pada pasar pernikahan di masa yang akan datang. Sehingga orang tua akan cenderung mempersiapkan rumah lebih awal untuk anaknya dimasa yang akan datang. Hal ini disebabkan karena mereka mempersiapkan tempat tinggal untuk anaknya yang belum pasti memiliki pekerjaan dan tempat tinggal di masa yang akan datang.

Menurut Chong Qing Evening (2010) dalam Zhang (2012) menyatakan bahwa rumah merupakan investasi atau tabungan bagi para pria untuk menjadi kompetitif di pasar pernikahan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pernikahan akan mempengaruhi permintaan rumah. Dimana ketika jumlah permintaan meningkat maka permintaan rumah akan meningkat, dan begitu sebaliknya.

Inflasi

Inflasi (*inflation*) adalah kenaikan tingkat harga yang terjadi secara terus menerus, mempengaruhi individu, pengusaha, dan pemerintah. Inflasi secara umum dianggap sebagai masalah penting yang harus diselesaikan dan sering menjadi agenda utama politik dan pengambil kebijakan (Mishkin, 2008:13) Inflasi adalah peningkatan tingkat harga keseluruhan. Inflasi terjadi ketika banyak harga naik secara serentak (Case dan Fair, 2004:57).

Menurut Kuncoro (2015:45) inflasi adalah kecenderungan meningkatnya harga barang dan jasa secara umum dan terus menerus. Terdapat dua syarat terjadinya inflasi, yaitu: kenaikan harga barang secara umum dan kenaikannya terjadi terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua jenis barang tidak dapat disebut sebagai inflasi, kecuali kenaikan harga barang tersebut menyebabkan kenaikan sebagian besar harga barang-barang lain. Inflasi dikategorikan menjadi tiga, yaitu (Nopirin, 2000:27): (1) Low inflation, atau disebut juga inflasi satu digit (*single digit inflation*), yaitu inflasi di bawah 10%, (2) Galloping inflation, atau double digit bahkan triple digit inflation, yang didefinisikan antara 10% sampai 200% per tahun dan (3) Hyperinflation, yaitu inflasi di atas 200% per tahun.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan penulis termasuk ke dalam jenis penelitian deskriptif dan asosiatif dengan menggunakan variable independenya itu

pendapatan, pernikahan serta inflasi dan variable dependennya itu permintaan rumah. Dalam penelitian ini dibahas seberapa besar pengaruh variable bebas dan terikat dengan menggunakan analisis regresi panel dan menggunakan metode *Fixed Effect Model*. Dimana Permintaan Rumah sebagai variable dependen dan pendapatan, pernikahan dan inflasi sebagai variable independen.

Model yang digunakan dalam analisis penelitian ini semi logarithma dengan persamaan sebagai berikut:

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 \text{Log}(X_{1it}) + \beta_2 X_{2it} + \beta_3 \text{Log}(X_{3it}) + U_{it} \quad (2)$$

Keterangan dari model tersebut yaitu, β adalah Koefisien regresi variable dependen, Y_{it} adalah Permintaan Rumah, X_{1it} adalah Pendapatan, X_{2it} adalah Pernikahan, X_{3it} adalah Inflasi, Sedangkan U_{it} merupakan *Error Term*, i adalah *Cross Section*, dan t adalah *Time Series*.

Uji Asumsi Klasik

Dalam penelitian ini uji asumsi klasik yang digunakan adalah uji normalitas, uji multikolinearitas dan uji heterokedastisitas. Berdasarkan hasil semua uji yang dilakukan, pada uji asumsi klasik tidak ditemukan masalah.

Uji Hipotesis

Uji hipotesis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah uji t untuk mengetahui apakah ada pada model regresi variable bebas secara parsial mempengaruhi variable terikat secara signifikan dengan membandingkan t -hitung dengan t -tabel. Selanjutnya dilakukan uji f untuk mengetahui apakah variable bebas secara bersama-sama berpengaruh terhadap variable terikat.

Defenisi Operasional

Permintaan rumah adalah permintaan yang berkaitan dengan keinginan seseorang dalam memperoleh tempat tinggal. Permintaan rumah diukur dengan menggunakan indikator rumah tangga dengan status kepemilikan rumah kontrak/sewa yang diukur dalam satuan persen (%) mulai tahun 2013-2017 dari daerah penelitian 30 provinsi di Indonesia.

Pendapatan adalah jumlah semua gaji, upah atau laba dan bentuk penghasilan lain yang diterima oleh suatu rumah tangga pada periode waktu tertentu. Pendapatan suatu rumah tangga diukur dengan menggunakan indikator PDRB per kapita harga berlaku diukur dalam satuan ribu rupiah mulai tahun 2013-2017 dari daerah penelitian 30 provinsi di Indonesia.

Pernikahan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai seorang suami-istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga. Pernikahan diukur dalam jumlah pasangan di 30 provinsi di Indonesia tahun 2013-2017.

Inflasi adalah kenaikan harga secara umum dan terus menerus dalam jangka waktu tertentu. Inflasi diukur dalam satuan persen (%) mulai tahun 2013-2017 dari daerah penelitian 30 provinsi di Indonesia.

HASIL PENELITIAN

Penelitian ini menguji tentang faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah di Indonesia. Dari hasil pengujian persamaan dengan menggunakan aplikasi Eviews8 dapat terlihat bagaimana variable bebas mempengaruhi variable terikat. Sehingga dari hubungan antar variable tersebut dapat diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = -61,4947X + 4,8921X_1 + 1,6753X_2 + 0,0635X_3 \quad (3)$$

Berdasarkan hasil penelitian persamaan menunjukkan pendapatan (X_1) berpengaruh positif terhadap permintaan rumah (Y) di Indonesia dengan koefisien regresi sebesar 4,8921. Hal ini berarti apabila pendapatan meningkat satu persen maka permintaan rumah akan meningkat sebesar 4,8921 satuan dan begitu sebaliknya.

Pada model regresi terlihat bahwa pernikahan (X_2) berpengaruh positif terhadap permintaan rumah (Y) di Indonesia dengan koefisien regresi sebesar 1,6753 satuan. Hal ini berarti apabila jumlah pernikahan meningkat satu persen maka permintaan rumah akan meningkat sebesar 1,6753 satuan dan begitu sebaliknya. Selanjutnya pada model regresi terlihat bahwa inflasi (X_3) berpengaruh positif terhadap permintaan rumah (Y) dengan koefisien regresi sebesar 0,0635. Hal ini berarti apabila inflasi meningkat satu persen maka permintaan rumah akan meningkat sebesar 0,0635 satuan dan begitu sebaliknya.

Koefisien Determinasi

Nilai koefisien determinasi bertujuan untuk mengetahui kontribusi yang dapat diberikan oleh variabel independen dalam mempengaruhi variabel dependen yang diukur dengan persentase. Berdasarkan hasil pengujian yang telah dilakukan diperoleh nilai R-squared sebesar 0,995938. Hal ini berarti sebesar 99% permintaan rumah dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya yaitu pendapatan, pernikahan dan inflasi. Sedangkan sisanya 1% dijelaskan oleh variabel lain diluar model atau tidak dimasukkan dalam penelitian.

PEMBAHASAN

Pengaruh Pendapatan Terhadap Permintaan Rumah di Indonesia

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia. Artinya tingkat pendapatan menurun maka akan menurunkan permintaan rumah di Indonesia. Selain itu rumah yang adalah salah satu kebutuhan primer yang merupakan kebutuhan utama untuk melangsungkan kehidupan, sehingga rumah menjadi kebutuhan yang sangat penting bagi seseorang yang menyebabkan seseorang akan memilih untuk memiliki rumah. Hal ini yang menyebabkan seseorang akan mengeluarkan atau mengorbankan pendapatannya untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok yang sangat penting bagi kelangsungan hidup tersebut.

Pendapatan berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia dikarenakan seseorang yang memiliki pendapatan yang tinggi maka

akan meningkatkan permintaan terhadap rumah. Semakin rendah pendapatan seseorang maka permintaan terhadap rumah juga akan semakin menurun. Hal ini sejalan dengan penelitian Dengah, dkk (2014) dimana pendapatan per kapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah, ketika pendapatan per kapita meningkat maka permintaan terhadap rumah juga akan meningkat. Adanya peningkatan pendapatan mempengaruhi masyarakat untuk memiliki rumah, dengan adanya peningkatan pendapatan seseorang akan lebih memilih mengontrak/menyewa rumah dibandingkan tinggal dengan orang tua karena telah memiliki pendapatan untuk membayar kontrak/sewa rumah tersebut.

Hubungan pendapatan dan permintaan rumah diatas sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Zheng, dkk (2018) dimana pendapatan sementara dan pendapatan permanen pada permintaan rumah sewa, hasil penelitian ini mengidentifikasi dampak dari pendapatan sementara pada rumah sewa dimana guncangan pendapatan sementara memiliki dampak positif dan signifikan atas permintaan rumah tangga untuk rumah sewa. Sehingga dapat disimpulkan bahwa meningkatnya pendapatan akan mempengaruhi peningkatan permintaan rumah, dengan meningkatnya pendapatan akan memberikan dampak positif yang signifikan terhadap permintaan rumah yang artinya setiap meningkatnya pendapatan akan meningkatkan permintaan rumah.

Pengaruh Pernikahan Terhadap Permintaan Rumah di Indonesia

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pernikahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia. Artinya dengan adanya peningkatan jumlah pernikahan atau banyaknya pasangan menikah maka akan meningkatkan permintaan terhadap rumah di Indonesia. Signifikannya jumlah pasangan menikah terhadap permintaan rumah di Indonesia dikarenakan ketika suatu individu memutuskan untuk menikah dan membentuk suatu keluarga baru, maka individu tersebut akan cenderung untuk memilih memiliki tempat tinggal yang hanya dihuni oleh keluarga barunya.

Pernikahan juga dapat mempengaruhi permintaan rumah, hal ini disebabkan karena memiliki rumah merupakan suatu syarat yang sudah menjadi budaya dan kewajiban bagi setiap keluarga baru untuk memulai sebuah kehidupan. Rumah merupakan gambaran kesejahteraan yang dimiliki sebuah keluarga sehingga setiap pasangan yang baru menikah akan memutuskan untuk memiliki rumah atau menetap disebuah rumah untuk membangun sebuah keluarga. Disamping itu dengan adanya pernikahan mempengaruhi keinginan pasangan baru untuk hidup mandiri, sehingga akan memilih untuk memiliki rumah sendiri. Sehingga pernikahan akan mempengaruhi permintaan rumah.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Zhang (2012) yang menyatakan peningkatan pernikahan akan mempengaruhi permintaan terhadap rumah. Dimana membeli rumah merupakan salah satu sinyal di pasar perkawinan, hal ini disebabkan karena dengan adanya persaingan pernikahan menyebabkan permintaan yang tinggi terhadap rumah. Artinya dengan adanya pernikahan menyebabkan suatu individu akan memutuskan untuk memiliki rumah dengan cara membeli ataupun menyewa dan mengontrak rumah yang akan dihuni oleh keluarga barunya. Selain itu pria juga akan lebih cenderung ingin memiliki rumah sebagai

sinyal bahwa pria tersebut telah siap untuk menikah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa peningkatan jumlah pasangan menikah akan mempengaruhi peningkatan terhadap permintaan rumah, dengan meningkatnya pernikahan akan memberikan dampak positif yang signifikan terhadap permintaan rumah yang artinya setiap meningkatnya jumlah pernikahan maka akan meningkatkan permintaan terhadap rumah.

Pengaruh Inflasi Terhadap Permintaan Rumah di Indonesia

Berdasarkan hasil dari penelitian menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia. Signifikannya tingkat inflasi terhadap permintaan rumah di Indonesia disebabkan karena ketika tingginya tingkat inflasi maka akan mempengaruhi keinginan suatu individu untuk memiliki rumah. Hal ini dikarenakan memiliki rumah merupakan suatu hal yang menjadi keinginan dan impian setiap individu. Disamping itu rumah merupakan suatu kebutuhan primer atau merupakan salah satu kebutuhan pokok untuk kelangsungan hidup. Namun, dikarenakan untuk memiliki rumah tersebut memiliki biaya yang sangat besar sehingga individu tersebut akan lebih cenderung untuk memilih mengontrak atau menyewa rumah.

Inflasi berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Jayani (2012) yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh positif terhadap permintaan rumah. Hal ini sesuai dengan pendapat Sukirno (2013:24) yang menyatakan bahwa permintaan rumah akan melebihi kemampuan perekonomian untuk memproduksi barang dan jasa. Sehingga akan menyebabkan kenaikan harga-harga atau inflasi. Hal ini diartikan bahwa inflasi terjadi karena adanya *full demand* terhadap rumah yang menyebabkan produksi rumah harus ditingkatkan, oleh karena itu masyarakat lebih memilih untuk menyewa atau mengontrak rumah dari pada membeli rumah. Jadi, inflasi yang meningkat menyebabkan permintaan rumah sewa/kontrak meningkat.

Hasil pengaruh inflasi terhadap permintaan rumah sewa dibuktikan dari perkembangan data permintaan rumah kontrak/sewa dan inflasi yang terlampir pada penelitian ini. Dari data terlihat bahwa dari peningkatan dan penurunan pada inflasi mempengaruhi perubahan pada permintaan rumah kontrak/sewa secara signifikan, dimana ketika inflasi meningkat maka kecenderungan permintaan terhadap rumah kontrak/sewa juga akan meningkat.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa tingkat inflasi berpengaruh terhadap peningkatan permintaan rumah, dengan meningkatnya inflasi akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap permintaan rumah yang artinya setiap meningkatnya inflasi akan meningkatkan permintaan terhadap rumah.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil Analisis Regresi Model Panel menggunakan Fixed Effect Model dan pembahasan terhadap hasil penelitian antara variabel bebas terhadap variabel terikat seperti yang telah dijelaskan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: (1)Pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia (2)Pernikahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia (3)Tingkat inflasi berpengaruh

positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia. (4) Pendapatan, pernikahan dan inflasi secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia. Artinya, apabila terjadi perubahan yang positif secara bersama keempat variabel independen tersebut maka akan mempengaruhi permintaan rumah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhirmen. 2004. *Statistika*. Padang: Universitas Negeri Padang.
- Attanasio. dkk. 2012. Modelling the demand for housing over the life cycle. *Review of Economic Dynamics*. 15(2012): 1-18.
- Badan Pusat Statistik. 2017. *Indikator Ekonomi Indonesia*. Bagian Penggandaan: Jakarta.
- BAPPENAS. 2008. *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*. Jakarta: Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional (BAPPENAS).
- BPS, 2016. *Statistik Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta: Badan Pusat Statistik (BPS)
- Badan Pusat Statistik. 2018. *Statistik Indonesia Tahun 2018*. Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. 2017. *Statistik Indonesia Tahun 2017*. Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. 2016. *Statistik Indonesia Tahun 2016*. Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. 2015. *Statistik Indonesia Tahun 2016*. Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. 2014. *Statistik Indonesia Tahun 2016*. Jakarta.
- Case, Carl. E dan Ray C Fair. 2008. *Prinsip-prinsip Ekonomi Mikro*. Edisi Kedelapan, Jakarta: Erlangga.
- Deliarnov. 2015. *Perkembangan Pemikiran Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Dengah. Dkk. 2014. Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*. Vol. 14 No. 3.
- Ekananda, M. 2016. *Analisis Ekonometrika Data Panel*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Fang Li dan Chuanhao Tian. 2017. Housing and Martial Matching: A Signaling Perspective. *China Economic Review*.

- Fereiduoni, M. R. 2015. Marriage Crisis and Housing Costs: Evidence from Iran. *Journal of Policy Modeling*.
- Gujarati, Damodar N. 2010. *Dasar-Dasar Ekonometrika*. Edisi Ketiga. Jakarta: Penerbit Erlangga
- HAN, Xuehui. 2010. Housing demand in Shanghai: A discrete choice approach. *China Economic Review*. 21(2010): 355-376
- Hartoyo, Sri. 2006. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah di Indonesia. Tesis. Pascasarjana Universitas Indonesia.
- Jayani, P. G. 2012. Pengaruh Pendapatan Per Kapita, Jumlah Rumah Tangga dan Inflasi Terhadap Permintaan Rumah Sederhana di Provinsi Jawa Timur Tahun 2009-2011. Skripsi. ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga.
- Jhingan, M. L. 2008. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kuncoro, Mudrajad. 2015. Mudah Memahami dan Menganalisis Indikator Ekonomi. Cetakan Kedua. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Lembaga Demografi FE-UI. 2007. *Dasar-dasar Demografi*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Li Lixing dan Xiaoyu Wu. 2017. Housing price and intergenerational co-residence in urban China. *Journal of Housing Economics*.
- Malmberg, Bo. 2012. Fertility Cycles, Age Structure and Housing Demand. *Scottish Journal of Political Economy*. Vol. 59. No. 5.
- Mankiw, Gregory. N. 2006. *Pengantar Ekonomi Mikro*. Edisi Ketiga. Jakarta: Salemba Empat.
- Mishkin, Frederic S. 2008. *The Economics Of Money, Banking, and Financial Markets (Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan)*. Edisi Kedelepan. Jakarta: Salemba Empat.
- Nopirin. 2000. *Ekonomi Moneter*. Buku II. Edisi ke I. Cetakan Kesepuluh. Yogyakarta: BPFE.
- Nurwati N. 2003. Review: Hasil Studi Tentang Perkawinan Dan Perceraian Pada Masyarakat Jawa Barat. *Jurnal Kependudukan*. Padjadjaran, Bandung, 2003:5(2): 59-67

- Osman, Wiwik Wahidah dan Marly Valenti Patandianan. 2014. *Buku Ajar Sistem Perumahan dan Pemukiman*. Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota. Jurusan Arsitektur. Fakultas Teknik. Universitas Hasanuddin
- Pindyck, Robert. S dan Daniel L Rubinfeld. 2012. *Mikroekonomi*. Edisi Kedelapan. Jakarta: Erlangga.
- Republik Indonesia. 1992. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Lembaran Negara RI Tahun 1992 No. 23. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Republik Indonesia. 1974. Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara RI Tahun 1974. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Sukirno, Sadono. 2013. *Mikroekonomi Teori Pengantar*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Samuelson, Paul. A dan William D Nordhaus. 2004. *Mikroekonomi*. Edisi Keempat belas. Jakarta: Erlangga.
- Todaro, Michael P dan Stephen C. Smith. 2006. *Pembangunan Ekonomi*. Edisi Kesembilan. Jakarta: Erlangga.
- Wei, Shang-jin. dkk. 2012. Home Ownership as Status Competition: Some Theory and Evidenc. *Jurnal of Development Economics*
- Widarjono, Agus. 2009. *Ekonometrika Pengantar dan Aplikasinya*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Winarno, Wing Wahyu. 2009. *Analisis Ekonometrika dan Statistika dengan Eviews*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Zhang, dkk. 2012. What Drives China's House Prices: Marriage Or Money. *China & World Economy*. Vol. 20. No. 4. 19-36
- Zheng, dkk. 2018. House Prices and Marriage Entry in China. *Regional Science and Urban Economics*.