

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu dari lima arahan presiden dalam pelaksanaan misi Nawacita dan visi Indonesia 2045. Pembangunan infrastruktur tertuju pada penyediaan perumahan dan pemukiman, air minum bersih, serta sanitasi. Namun permasalahan kesenjangan antara ketersediaan dan kebutuhan tempat huni (*backlog*) di Indonesia meningkat. Menurut data Susenas tahun 2023, 12,7 juta rumah tangga tidak mendapatkan akses untuk memenuhi kebutuhan akan rumah dibandingkan awal tahun 2022 yang sempat turun pada angka 9,9 juta rumah tangga.

Penyebab *backlog* perumahan terjadi karena tingginya tingkat kemiskinan, kesenjangan sosial, hingga ketersediaan rumah yang kurang dibandingkan permintaan rumah. Tingkat kemiskinan di Indonesia sebesar 9,06% pada Maret tahun 2023, sehingga total penduduk Indonesia yang masih berada dalam kemiskinan sebesar 25,90 juta jiwa (BPS, 2023). Harga rumah serta biaya sewa yang terus mengalami inflasi setiap tahunnya dengan rata-rata kenaikan harga sebesar 10%-20% menjadi salah satu faktor yang menjadi permasalahan. Rata-rata kenaikan upah di Indonesia juga tidak setinggi inflasi perumahan, ditambah jumlah populasi dan rumah tangga yang terus meningkat setiap tahunnya menyebabkan harga beli dan sewa rumah di Indonesia selalu meningkat.

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Indonesia mengalami peningkatan sekitar 3,8% pada tahun 2023 (BPS, 2023). Berdasarkan Gambar 1.1, kenaikan IHPR setiap kuartal keempat mengalami kenaikan setiap tahunnya. Kenaikan IHPR disebabkan oleh kenaikan harga bahan baku dan energi. Selain itu, kenaikan harga juga dapat dipengaruhi oleh faktor permintaan yang tinggi dengan laju pertumbuhan penduduk di Indonesia selalu meningkat di atas 1% dalam 5 tahun terakhir menurut data BPS, 2024.



Gambar 1.1
Indeks Harga Properti Residensial Indonesia Tahun 2018 - 2023
 sumber: BPS, 2023 (diolah)

Upah Minimum Provinsi (UMP) masih relatif kecil, sehingga banyak masyarakat Indonesia yang masih kesulitan dalam memenuhi kebutuhan rumah. Menurut data dari laman resmi BPS, UMP rata-rata di seluruh Indonesia sebesar Rp2,72 juta pada tahun 2022. Semenjak Indonesia menetapkan otonomi desentralisasi, upah minimum di setiap provinsi berbeda satu sama lain. Perbedaan tersebut juga menjadi masalah terhadap kesenjangan tingkat upah, sehingga setiap daerah juga memiliki kemampuan yang berbeda dalam memenuhi kebutuhan

terhadap tempat tinggal. Upah minimum di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2021, terutama dalam Pasal 5 ayat (1) yang menjelaskan kebijakan pengupahan dilakukan untuk mendapatkan upah yang layak untuk hidup para pekerja.

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) per kapita Indonesia menunjukkan pertumbuhan yang signifikan setelah pasca-pandemi, mencerminkan pemulihan ekonomi yang berkelanjutan. *Trend* positif ini didukung dari nilai PDRB yang mencapai 17.000 triliun Rupiah, mencatat pertumbuhan sekitar 5,3% dari tahun sebelumnya (BPS, 2023). Kenaikan PDRB per kapita juga ditunjukkan dari kenaikan laju pertumbuhan PDRB per kapita, seperti contoh laju pertumbuhan PDRB per kapita DKI Jakarta pada tahun 2020 sebesar -2,70% dan meningkat pada tahun 2023 sebesar 4,65%. Pertumbuhan ini didorong oleh sektor-sektor utama seperti industri, perdagangan, dan pariwisata, yang kembali pulih dan berkontribusi besar terhadap ekonomi nasional. Selain itu, peningkatan investasi dan tingkat konsumsi domestik juga berperan penting dalam mendorong laju pertumbuhan ekonomi Indonesia. Oleh karena itu, kemajuan ekonomi Indonesia yang ditunjukkan dari nilai PDRB per kapita yang ikut meningkat bisa menjadi faktor yang mempengaruhi persentase kepemilikan rumah.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini mencakup sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Upah Minimum Provinsi terhadap kepemilikan rumah pada tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh Produk Domestik Regional Bruto per kapita terhadap kepemilikan rumah pada tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh Indeks Harga Properti Residensial terhadap kepemilikan rumah pada tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pemaparan rumusan masalah, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai mencakup sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Upah Minimum Provinsi terhadap kepemilikan rumah pada tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Produk Domestik Regional Bruto per kapita terhadap kepemilikan rumah pada tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Indeks Harga Properti Residensial terhadap kepemilikan rumah pada tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk:

1. Bagi peneliti, penelitian ini dapat memberikan pengetahuan dan wawasan baru tentang pasar properti di Indonesia.

2. Bagi pemerintah, penelitian ini dapat menjadi acuan dan pertimbangan untuk menyusun kebijakan yang sesuai dalam meningkatkan kepemilikan rumah.
3. Bagi pembaca, penelitian ini dapat memberikan pengetahuan dan wawasan, serta menjadi pedoman penelitian untuk karya ilmiah yang serupa kedepannya.

1.5 Hipotesis

Berdasarkan uraian rumusan masalah dan berbagai pertimbangan penelitian serta teori yang berkembang, maka hipotesis penelitian ini sebagai berikut:

1. Diduga Upah Minimum Provinsi memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap kepemilikan rumah periode tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia
2. Diduga Produk Domestik Regional Bruto per kapita memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kepemilikan rumah periode tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia.
3. Diduga Indeks Harga Properti Residensial memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap kepemilikan rumah periode tahun 2016-2018 di 17 provinsi Indonesia.

1.6 Sistematika Penulisan

Rencana sistematika penulisan dalam usulan skripsi ini mencakup sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab I terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II berisi karya ilmiah dan penelitian sebelumnya yang terkait dan serupa dengan penelitian yang sedang diteliti.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III menjelaskan proses dari penelitian dengan memaparkan alat analisis, model regresi, uji asumsi klasik, uji hipotesis, dan definisi operasional dari UMP, PDRBD, IHPR terhadap Kepemilikan Rumah Milik Sendiri.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab IV menjelaskan hasil regresi dari model yang telah ditentukan untuk menganalisis pengaruh UMP, PDRB, dan IHPR terhadap Kepemilikan Rumah Milik Sendiri.

BAB V PENUTUP

Bab V berisikan kesimpulan dari hasil dan pembahasan penelitian yang kemudian diberikan saran sesuai dengan kesimpulan yang ada.