

# DAMPAK MIGRASI, PENGELUARAN KONSUMSI, DAN PENDAPATAN PER KAPITA TERHADAP PERMINTAAN RUMAH PERUM PERUMNAS PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

<sup>1</sup>Fitri Juniwati Ayuningtyas, <sup>2</sup>Ismadiyanti Purwaning Astuti

<sup>1,2</sup>Fakultas Ekonomi dan Sosial, Universitas AMIKOM Yogyakarta, Yogyakarta

Jl. Padjajaran, Ring Road Utara, Kel. Condongcatur,

Kec. Depok, Kab. Sleman, Yogyakarta

<sup>1</sup>f.ayuningtyas@amikom.ac.id, <sup>2</sup>ismadiyanti@amikom.ac.id

\*Corresponding author: f.ayuningtyas@amikom.ac.id

## Abstrak

*Kebutuhan perumahan di Provinsi DIY semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk dan rumah tangga. Permasalahan yang masih menjadi fokus pemerintah saat ini adalah masih banyaknya masyarakat yang tinggal di lingkungan permukiman kumuh yang tidak sehat. Kondisi ini diakibatkan karena tingginya angka urbanisasi yang mendorong peningkatan permintaan rumah namun tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang memadai sehingga berdampak pada semakin mahalnya harga rumah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan khususnya Perum Perumnas di Provinsi DIY. Variabel yang diamati dalam penelitian ini meliputi ketersediaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY, migrasi, pengeluaran konsumsi masyarakat, dan pendapatan per kapita. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda dengan pendekatan kuantitatif. Temuan empiris membuktikan bahwa migrasi dan pengeluaran konsumsi masyarakat secara signifikan tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY. Hasil penelitian juga membuktikan bahwa pendapatan per kapita memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY.*

**Kata Kunci:** jumlah penduduk, migrasi, pendapatan per kapita rumah, tangga

## Abstract

*The need for housing in the DIY Province is increasing with the population and households. The problem that is still the government's focus today is that many people live in unhealthy slums. This condition is caused by the high rate of urbanization, which encourages an increase in demand for houses but is not matched by the availability of adequate land, which results in increasingly expensive house prices. This study analyzes the factors influencing housing demand, especially Perum Perumnas in DIY Province. Variables observed in this study include the availability of houses at the DIY Province National Housing Corporation, migration, public consumption expenditure, and income per capita. The analysis technique used in this study is multiple linear regression with a quantitative approach. Empirical findings prove that migration and public consumption spending do not significantly affect the demand for housing at the DIY Province National Housing Corporation. The study's results also prove that per capita income positively and significantly affects the housing demand for the DIY Province National Housing Corporation.*

**Kata Kunci:** households, migration per capita income, populations

## PENDAHULUAN

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal, juga menjadi tolok ukur kesejahteraan masyarakat. Harga rumah yang cukup tinggi sebagai akibat dari terbatasnya lahan masih menjadi hambatan masyarakat untuk memiliki rumah, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah (Siravati, 2018). Sementara itu seseorang yang memiliki rumah berarti memiliki kemampuan tinggi, artinya masyarakat tersebut mampu secara finansial (Bhastary, 2016). Sektor perumahan merupakan sektor yang erat kaitannya dengan kesehatan, ekonomi, dan aset suatu bangsa. Tingginya permintaan perumahan menyebabkan pertumbuhan pada sektor ekonomi lainnya (Kemunto & Nyangena, 2017). Tobi, Jasimin, dan Rani (2020) mengemukakan bahwa populasi yang terkonsentrasi di daerah perkotaan akan menghasilkan lebih banyak permintaan konsumsi untuk lahan komersial, perumahan, industri, dan transportasi.

Beberapa negara, terutama Indonesia memiliki tingkat kepadatan penduduk yang besar serta ketidakmerataan persebaran penduduk yang mendorong timbulnya permasalahan yang menyangkut tempat tinggal. Penduduk Indonesia masih banyak yang menempati rumah tidak layak dan tidak sehat, terutama bagi masyarakat pedesaan. Hal ini disebabkan karena terbatasnya kemampuan ekonomi, rendahnya pendidikan, dan kurangnya pengetahuan mengenai rumah layak dan sehat. Permasalahan rumah yang terdapat di perkotaan adalah harga tanah yang terlalu tinggi serta terbatasnya lahan perumahan yang berdampak pada semakin mahalannya harga rumah. Selain itu, perbedaan tingkat ekonomi penduduk yang bermukim di perkotaan juga dapat mempengaruhi kemampuan membeli rumah (Ediati, 2014).

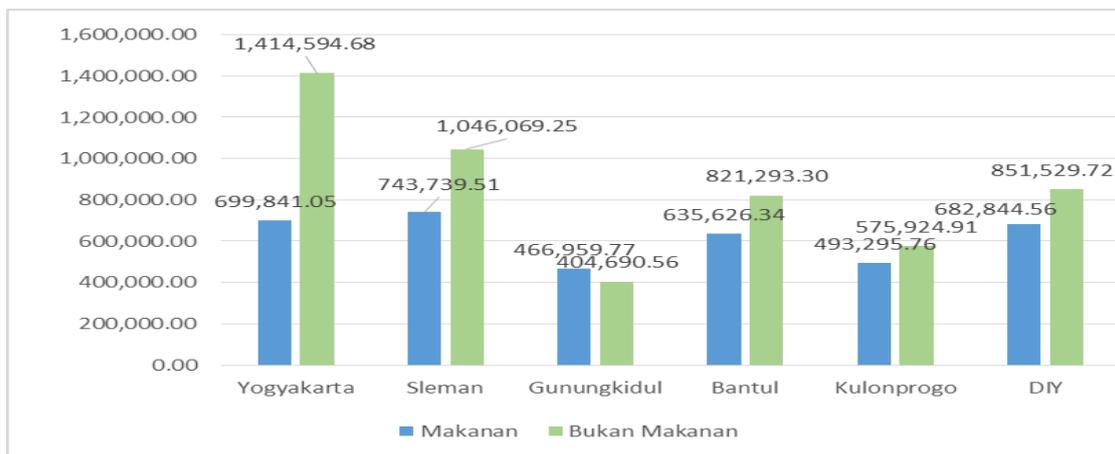
Keputusan individu dalam melakukan pembelian rumah dilandasi dengan motivasi konsumsi dan investasi. Rumah diasumsikan sebagai kebutuhan pokok yang tidak memiliki barang substitusi. Pemenuhan kebutuhan rumah dapat dilakukan baik secara tunai maupun kredit seta harus menyesuaikan dengan kemampuan dan tingkat pendapatan masing-masing individu (Khoirudin, 2017). Sejalan dengan tujuan Pembangunan Berkelanjutan/*Sustainable Development Goals* (SDG's), maka masyarakat Indonesia membutuhkan rumah layak dan terjangkau sebagai tempat berlindung dan berkumpul dengan keluarga, serta untuk berinvestasi. Rumah layak harus memenuhi kriteria antara lain aksesibilitas mudah dijangkau, spesifikasi dan kualitas bangunan cukup baik, serta lingkungan yang aman (Fahmi, Hamzah, & Syechalad, 2018).

Perumahan merupakan jenis properti yang pertumbuhannya dipengaruhi oleh berbagai faktor, yaitu jumlah penduduk, kebijakan pemerintah dan pertumbuhan pendapatan (Obaid, 2020). Siradjuddin & Nurlaela (2016) mengemukakan bahwa sesuai dengan arah kebijakan pembangunan nasional yaitu mewujudkan kesejahteraan masyarakat, maka setiap wilayah di provinsi membutuhkan sarana dan prasarana fisik untuk mendukung pembangunan nasional dan laju pertumbuhan ekonomi. Perwujudan dari pembangunan nasional tersebut diantaranya kebutuhan tempat tinggal dengan berbagai jenis dan tipe, gedung, pabrik, perkantoran, jalan, jembatan, dan pelabuhan.

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tercatat sebagai provinsi yang memiliki angka kepadatan penduduk tinggi sehingga menyebabkan tingginya permintaan rumah. Permintaan rumah yang tinggi dapat berimbas pada semakin sempitnya lahan yang mendorong kenaikan harga rumah. Pemerintah saat ini masih berupaya mengatasi kekurangan rumah (*backlog*) yang disebabkan oleh semakin bertambahnya jumlah penduduk. Berdasarkan data yang dikemukakan oleh Badan Pusat Statistik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, rumah tangga yang tinggal di daerah pedesaan lebih

banyak menempati rumah milik sendiri daripada rumah tangga yang tinggal di perkotaan. Kebutuhan rumah di Provinsi DIY didorong oleh beberapa faktor selain keterbatasan lahan, namun juga terkait dengan akses pengajuan kredit pembelian rumah (KPR) yang masih dirasa sulit serta dan pemberlakuan suku bunga kredit yang cukup tinggi (Ayuningtyas & Astuti, 2018).

Perumahan merupakan bagian dari pengeluaran konsumsi masyarakat yang tergolong pengeluaran per kapita bukan makanan. Pengeluaran rata-rata per kapita dijadikan sebagai indikator untuk mengukur tingkat pengeluaran per kapita kelompok rumah tangga termiskin yang angkanya lebih rendah dibandingkan dengan rumah tangga terkaya. Pengeluaran rata-rata per kapita menurut kelompok komoditas dikelompokkan menjadi pengeluaran makanan dan non makanan. Pengeluaran non makanan meliputi perumahan dan fasilitas rumah tangga, jenis komoditas dan jasa, pakaian, alas kaki, dan tutup kepala, komoditas tahan lama, pajak, pungutan dan asuransi, serta keperluan pesta dan upacara/kenduri. Pengeluaran rata-rata per kapita sebulan sebagian besar didominasi dengan pengeluaran bukan makanan (Badan Pusat Statistik, 2019). Pengeluaran rata-rata per kapita sebulan makanan dan non makanan di daerah perkotaan dan perdesaan di Kabupaten/Kota Provinsi DIY ditunjukkan dengan Gambar 1 berikut ini.

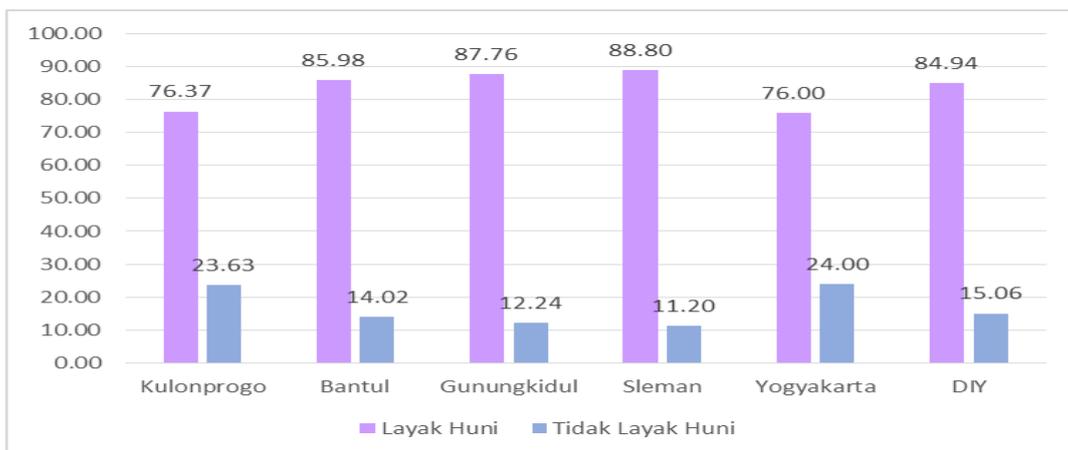


**Gambar 1. Rata-rata Pengeluaran per Kapita Sebulan Makanan dan Bukan Makanan di Daerah Perkotaan dan Perdesaan Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi D.I. Yogyakarta (Rupiah), 2022**

Sumber: Badan Pusat Statistik, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka, 2022

Gambar 1 menunjukkan bahwa dari seluruh pengeluaran per kapita sebulan pada tahun 2022 tercatat pengeluaran makanan terbesar adalah Sleman yaitu sebesar 743.739.51 rupiah, sementara pengeluaran non makanan tertinggi adalah Kota Yogyakarta sebesar 1.414.594,68 rupiah. Secara keseluruhan rata-rata pengeluaran per kapita penduduk D.I. Yogyakarta pada tahun 2022 mencapai angka 1.480.374 rupiah per kapita per bulan yang meliputi pengeluaran makanan sebesar 628.845 rupiah (42,48%) dan bukan makanan sebesar Rp 851.530 (57,52%). Makanan dan minuman merupakan kelompok pengeluaran makanan terbesar yaitu 15,99 persen diikuti oleh kelompok padi-padian sebesar 3,87 persen, dan kelompok rokok sebesar 3,73 persen. Pengeluaran non makanan terbesar adalah kelompok perumahan dan fasilitas rumah tangga sebesar 27,98 persen diikuti dengan aneka barang dan jasa sebesar 15,28 persen, dan barang tahan lama 5,92 persen (BPS, 2023).

Program pemerintah melalui upaya pembangunan rumah layak huni yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Pemenuhan rumah layak huni ditetapkan juga sebagai sasaran pembangunan yang tertuang dalam RPJMN 2020-2024 dimana 70 persen rumah tangga harus menempati rumah layak huni. Hal ini sesuai dengan arah dan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman yakni mewujudkan kota inklusif dan layak huni melalui pembangunan perumahan dan permukiman yang layak dan aman terjangkau secara bertahap. Kriteria rumah layak huni hampir sama dengan kriteria rumah tidak kumuh. Perbedaannya terletak pada kriteria kualitas bangunan yang terdapat pada rumah tidak kumuh dan sumber penerangan pada rumah layak huni.



**Gambar 2. Persentase Rumah Tangga Bertempat Tinggal Rumah Layak Huni menurut Kabupaten/kota di D.I. Yogyakarta (Unit), 2022**

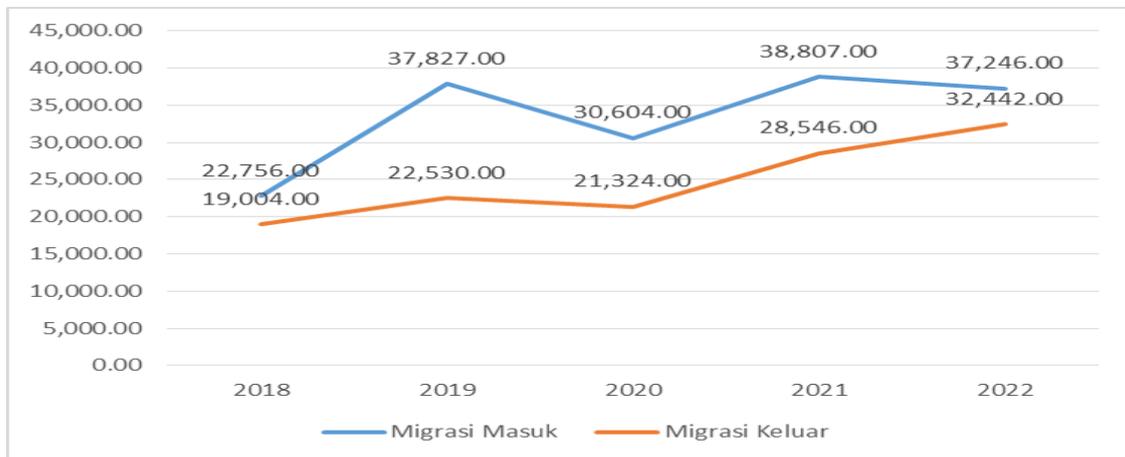
*Sumber: BPS, Statistik Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta, 2022*

Rasio rumah tangga menurut status rumah layak huni dihitung berdasarkan analisis spasial atau karakteristik rumah tangga yang dilakukan oleh SUSENAS. Gambar 2 menjelaskan mengenai rasio rumah tangga yang menghuni rumah layak huni pada tahun 2022 mencapai 84,94 persen sedangkan rumah tangga yang tinggal di rumah tidak layak huni adalah sebesar 15,06 persen. Rumah tangga yang menempati rumah layak huni yaitu sejumlah antara 76 hingga 88 persen sedangkan 11 hingga 24 persen menempati rumah tidak layak huni. Rumah tangga yang menempati rumah layak huni terbanyak adalah rumah tangga yang berada di Kabupaten Sleman, sedangkan yang terendah adalah di Kota Yogyakarta (Badan Pusat Statistik, 2022).

Proses pertumbuhan suatu kota salah satunya ditandai dengan adanya migrasi, namun migrasi juga dapat menyebabkan permasalahan pembangunan suatu daerah. Migrasi berdampak pada peningkatan jumlah penduduk sehingga akan meningkatkan permintaan rumah tinggal (Hamidi & Hasbi, 2014). Grafik data migrasi yang terdiri dari migrasi masuk dan migrasi keluar di Provinsi D.I Yogyakarta secara lebih rinci dapat disajikan pada Gambar 3.

Terlihat pada Gambar 3 bahwa secara keseluruhan angka migrasi masuk lebih banyak dibandingkan dengan migrasi keluar. Kondisi ini menggambarkan bahwa ada transformasi pola migrasi yang terjadi di Provinsi DIY. Banyaknya migrasi masuk dapat disebabkan karena tingginya motivasi penduduk yang melakukan migrasi ditinjau dari berbagai aspek seperti ekonomi, sosial, budaya, maupun kenyamanan hunian. Daya tarik daerah ini juga menjadi faktor pendorong tingginya migrasi masuk karena mampu

memberikan kesempatan kerja yang luas dan beragam di beberapa sektor seperti perdagangan dan industri. Dengan demikian perlu adanya kebijakan migrasi yang memuat perancangan tempat tinggal, sarana dan prasarana, transportasi, dan kebijakan lain yang mendukung program penyediaan tempat tinggal (Pemerintah Kota Yogyakarta, 2017).



**Gambar 3. Jumlah Penduduk Migrasi Masuk dan Keluar Provinsi D.I. Yogyakarta (Orang), 2018-2022**

*Sumber: Bappeda Provinsi DIY, Aplikasi Dataku Daerah Istimewa Yogyakarta, 2023*

Penelitian Ariyanti (2018) mengemukakan bahwa harga rumah subsidi dan pendapatan masyarakat berdampak pada permintaan rumah sederhana, sementara itu jumlah penduduk dan tingkat suku bunga kredit subsidi tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah sederhana. Berdasarkan hasil temuan Buchori (2018) dijelaskan bahwa harga, lokasi, pendapatan serta harga substitusi berakibat pada permintaan pembelian rumah. Eraslan (2016) dalam penelitiannya menemukan bahwa indeks ketidakpastian dan kinerja pasar saham relatif memiliki koefisien positif dan signifikan terhadap permintaan rumah.

Temuan Chang & Chen (2018) mengemukakan bahwa rendahnya biaya kepemilikan perumahan dan terjadinya ketidakseimbangan pembangunan di perkotaan dan perdesaan berakibat pada tingginya tingkat kekosongan perumahan pada pasar perumahan. Haslinda (2019) menghasilkan temuan bahwa anggota keluarga, lokasi, dan lingkungan berpengaruh terhadap peningkatan permintaan perumahan. Zainun, Ghazali, & Mohd Sallehudin (2016) menggunakan model ARIMA yang ternyata cukup baik digunakan untuk meramalkan permintaan rumah murah di Johor. Chen, Yang, & Zhong, (2020) menemukan bukti periode reformasi merupakan variabel eksogen permintaan perumahan yang meningkatkan tabungan rumah tangga.

Hasil empiris Wen & He (2015) menunjukkan bahwa permintaan perumahan mendorong pergerakan harga perumahan di China. Kebijakan moneter melalui fluktuasi harga perumahan merupakan kebijakan moneter yang lebih baik digunakan untuk stabilisasi ekonomi China. Temuan dari penelitian Eichholtz & Lindenthal (2014) adalah permintaan perumahan ditentukan secara signifikan oleh modal manusia rumah tangga. Permintaan perumahan umumnya meningkat seiring dengan bertambahnya usia. Tingkat pendidikan tinggi, kesehatan yang baik, dan pendapatan yang tinggi akan meningkatkan permintaan perumahan rumah tangga. Azizah (2019) menemukan bukti empiris bahwa harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas mempengaruhi permintaan akan rumah di Planet

Green TAMBORA. Temuan Situmorang (2018) bahwa harga dan pendapatan memiliki pengaruh positif terhadap permintaan rumah tipe 36.

Berdasarkan uraian hasil penelitian terdahulu maka dapat ditetapkan beberapa permasalahan mendasar mengenai kebutuhan rumah yaitu terjadinya perpindahan jumlah penduduk dari tempat yang satu ke tempat yang lain, ketidakmampuan masyarakat untuk membeli rumah, rendahnya pendapatan serta daya beli masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah untuk menelaah pengaruh migrasi, pengeluaran konsumsi masyarakat, dan pengaruh pendapatan per kapita terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pihak sebagai bahan referensi dan informasi serta pengembangan teori ekonomi terkait faktor-faktor penentu permintaan rumah. Penelitian ini juga dapat bermanfaat sebagai dasar pertimbangan para pengembang perumahan dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat.

Kontribusi yang dihasilkan dari penelitian ini berupa fakta empiris sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan kebijakan terkait program perumahan bagi masyarakat. Penelitian ini menghasilkan kebaruan dimana variabel migrasi secara signifikan tidak berdampak pada permintaan rumah sedangkan pada penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa migrasi berdampak signifikan terhadap permintaan rumah. Hal ini disebabkan karena penelitian ini menggunakan variabel migrasi risen. Penelitian ini juga memasukkan variabel pengeluaran konsumsi karena jika ditinjau dari teori, pengeluaran konsumsi suatu barang dan jasa dalam hal ini perumahan erat kaitannya dengan indikator peningkatan kesejahteraan masyarakat. Masyarakat akan mengkonsumsi rumah jika konsumsi kebutuhan pokok terpenuhi.

## KERANGKA TEORI

### Teori Permintaan

Akhmad (2014) mendefinisikan permintaan sebagai kuantitas suatu barang tertentu pada berbagai tingkat harga dimana konsumen menginginkan dan mampu membeli barang tersebut, dengan asumsi faktor lainnya tetap (*ceteris paribus*). Teori permintaan mengenal adanya hukum permintaan yang menyatakan bahwa ada hubungan terbalik antara jumlah yang diminta dengan harga yang diminta, dimana ketika terjadi peningkatan atau kenaikan harga maka jumlah barang yang diminta akan turun begitupula sebaliknya apabila harga turun, maka jumlah barang yang diminta akan meningkat. Faktor-faktor yang dapat mendorong permintaan suatu barang diantaranya harga barang itu sendiri ( $P_x$ ), harga barang terkait ( $P_y$ ), pendapatan konsumen ( $I$ ), selera ( $S$ ), jumlah penduduk ( $Pop$ ), dan ekspektasi di masa yang akan datang ( $H_d$ ). Faktor-faktor penentu permintaan suatu barang diatas selanjutnya dapat dibentuk menjadi fungsi permintaan seperti pada Persamaan 1 berikut.

$$Q_d = F(P_x, P_y, I, S, Pop, H_d) \quad (1)$$

Secara matematis permintaan terhadap suatu barang dapat dirumuskan seperti pada Persamaan 2 berikut.

$$Q = a - bP \quad (2)$$

### Permintaan Rumah

Permintaan rumah merupakan hubungan jumlah rumah dengan tingkat harga. Permintaan rumah disebabkan karena keinginan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan

hidupnya dengan mengkonsumsi jasa perumahan (Jumriyanor & Rusdianysah, 2020). Secara umum, faktor utama yang mempengaruhi permintaan perumahan meliputi tingkat pertumbuhan ekonomi, urbanisasi, struktur umur penduduk, tingkat pendapatan per kapita, dan faktor penentu lainnya (Deleidi, 2018). Solak (2016) mengemukakan bahwa peningkatan permintaan perumahan terutama dapat disebabkan oleh faktor demografis dan ekonomi. Tingginya tingkat populasi dan urbanisasi, penurunan rata-rata populasi rumah tangga, serta tingkat pertumbuhan ekonomi akan mendorong permintaan perumahan yang lebih tinggi. Glaeser, Gyourko, Morales, dan Nathanson (2014) mengasumsikan bahwa setiap rumah tangga yang mengkonsumsi satu unit rumah, maka stok perumahan pada saat itu akan sama dengan jumlah perumahan dan jumlah penduduk.

Semakin tinggi penghasilan, maka permintaan terhadap perumahan semakin longgar, dimana rumah tangga bisa memilih antara memiliki atau menyewa rumah, serta berpindah ke rumah yang memiliki fasilitas lebih baik atau lebih buruk. Sementara itu, rendahnya penghasilan menyebabkan rumah tangga tidak mampu membeli rumah, akan tetapi dapat menyewa berapapun harga sewa rumah yang ditawarkan. Rumah tangga yang memiliki penghasilan rendah berarti harus dapat menurunkan ukuran dan kualitas perumahan, mengurangi konsumsi non-perumahan, atau meningkatkan sewa perumahan ketika ada peningkatan pendapatan (Leung, Yiu, & Lai, 2022).

## **Migrasi**

Migrasi didefinisikan sebagai perpindahan penduduk dari satu tempat ke tempat yang lain. Migrasi merupakan faktor yang menyebabkan pertambahan jumlah penduduk selain fertilitas maupun mortalitas. Migrasi erat kaitannya dengan ketidakseimbangan distribusi tenaga kerja antar desa dan kota, antara kota dan wilayah. Perpindahan penduduk pada umumnya mencerminkan perpindahan angkatan kerja baik secara aktual maupun potensi berdasarkan keahlian yang dimiliki ke daerah tujuan. Daerah tujuan migrasi pada umumnya memiliki kriteria sebagai daerah maju. Penduduk yang berada di daerah maju dengan industri yang lebih padat dari pada penduduk di daerah sekitarnya memiliki pendapatan yang relatif lebih tinggi. Hal tersebut yang mejadi salah satu motif perpindahan penduduk (Indrawati, Chalid, & Arjulita, 2014). Penyebab terjadinya migrasi di Indonesia antara lain mencakup pengangguran, upah, pendapatan, jarak, rasio penduduk yang bermukim di perkotaan. Penyebab lainnya yakni, motivasi individu yang memutuskan untuk berpindah ke daerah yang dituju dan penilaian terhadap suatu daerah juga menjadi faktor pendorong terjadinya migrasi (Hamidi & Hasbi, 2014).

Menurut BPS, migrasi merupakan perpindahan penduduk yang melebihi batas administrasi pada wilayah yang dituju dengan waktu tinggal dalam kurun waktu enam bulan atau lebih. Kriteria migrasi menurut BPS terdiri dari migran seumur hidup (*lifetime migration*), migran total (*total migration*), dan migran risen (*recent migration*). Migran seumur hidup adalah status migrasi dimana terdapat perbedaan tempat tinggal dengan tempat kelahiran selama masa pencacahan. Migran risen adalah migrasi dimana terdapat perbedaan tempat tinggal saat ini dengan tempat tinggal lima tahun yang lalu pada masa pencacahan (Sidabutar & Chotib, 2021). Migran total adalah penduduk yang pada saat pencacahan terdapat perbedaan tempat tinggal sebelumnya dengan tempat tinggal sekarang. Status migrasi erat kaitannya dengan kepemilikan rumah dimana rumah tangga migran pada umumnya memiliki rumah dengan status sewa yang umumnya tidak dilengkapi dengan sanitasi yang baik dibandingkan dengan rumah tangga permanen. Selain itu rumah tangga dengan status sewa juga tidak memperhatikan perbaikan terhadap fasilitas (Mariwah, Hampshire, & Owusu-Antwi, 2017); Sidabutar & Chotib, 2021).

Kepemilikan lahan yang tidak pasti membuat rumah tangga kurang mau berinvestasi dalam perbaikan sanitasi permanen (Munamati, Nhapi, & Misi, 2016; Sidabutar & Chotib, 2021).

### **Pengeluaran Konsumsi**

Konsumsi merupakan seluruh pengeluaran selain tabungan untuk memenuhi kebutuhan hidup setiap orang (Hakib & Asdar, 2020). Konsumsi dalam pengertian mikro diartikan sebagai pengeluaran seseorang terhadap penggunaan barang dan jasa akhir untuk memenuhi kebutuhan hidup atau memberikan kepuasan (Iskandar, 2017). Konsumsi secara makro merupakan pengeluaran suatu rumah tangga secara keseluruhan (agregat) terhadap pembelian barang dan jasa akhir untuk memenuhi kebutuhan hidup serta mendapatkan kepuasan. Sementara itu pengeluaran konsumsi masyarakat atau rumah tangga merupakan bagian dari variabel makro ekonomi. Penggunaan jenis barang tahan lama dan tidak tahan lama, serta jasa juga termasuk dalam pengeluaran konsumsi (Irham, Harahap, Kumala, Tarigan, & Yafiz, 2022).

Pengeluaran konsumsi menurut (Jäggi, 2015) dikategorikan menjadi 10 kategori yaitu Tabungan dan Barang Tahan Lama (SaDG), Makanan (F), Makan non Alkohol dan Tembakau (EAT), Perumahan: Sewa dan Bunga (HRI), Perumahan: Energi (HE), Hiburan (E), Barang Konsumen (CG), Komunikasi (C), Angkutan Umum (PuT), dan Angkutan Pribadi (PrT). Faktor utama penentu pengeluaran konsumsi adalah pendapatan yang siap dibelanjakan disamping pendapatan permanen dan pendapatan menurut daur hidup, aset serta faktor permanen lain seperti faktor sosial dan harapan tentang ekspektasi perekonomian dimasa mendatang. Teori pengeluaran konsumsi menyatakan bahwa konsumsi dipengaruhi oleh pendapatan yang siap dibelanjakan (*disposable income*). Semakin tinggi pendapatan, maka semakin tinggi pula pengeluaran konsumsi (Zahara & Masbar, 2016).

### **Pendapatan Per Kapita**

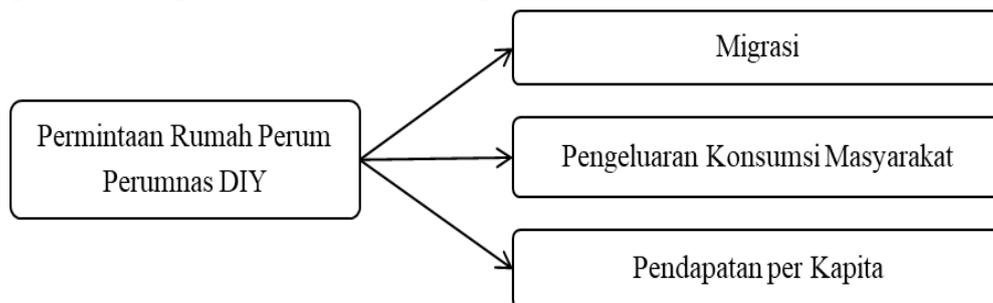
Pendapatan dan pengeluaran per kapita pada umumnya dianggap sebagai indikator penting dari tingkat konsumsi perumahan (Dong & Zhao, 2017). Latara (2022) menyatakan bahwa pendapatan per kapita merupakan indikator ukuran kesejahteraan masyarakat. Penghitungan pendapatan per kapita didasarkan pada PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) per kapita. Penghitungan dilakukan dengan cara membagi nilai tambah sektor ekonomi secara menyeluruh pada suatu wilayah dengan jumlah penduduk (Lestariningsih & Basuki, 2015). PDRB mencerminkan kemampuan suatu daerah dalam mengelola potensi faktor produksi yang dimiliki. PDRB memiliki nilai yang beragam antar daerah karena masing-masing daerah memiliki keterbatasan dalam penyediaan faktor-faktor produksi (Rahayu, 2018).

Pendapatan memiliki peranan penting dalam perekonomian karena taraf hidup masyarakat dapat ditingkatkan melalui produksi barang atau jasa. Jenis pekerjaan menentukan besarnya penghasilan yang diperoleh. Teori pendapatan menyatakan bahwa seseorang dengan tingkat pendapatan yang lebih tinggi menyebabkan permintaan barang dan jasa juga lebih tinggi dan seseorang dengan pendapatan yang lebih rendah menyebabkan permintaan barang dan jasa lebih rendah (Sandria, Adnan, & Yuliana, 2016). Pendapatan per kapita yang semakin meningkat juga menyebabkan pertambahan jumlah penduduk yang dapat berdampak pada tingginya permintaan lahan untuk tempat tinggal, komersial, dan jasa lainnya. Permintaan lahan yang cukup tinggi berakibat pada

meningkatnya harga tanah yang tentunya akan berdampak pada kenaikan harga rumah (Ariyanti, 2018).

### **Kerangka Konseptual**

Penelitian ini juga didukung pula dengan hasil penelitian sebelumnya. Keterkaitan hubungan antar variabel migrasi, pengeluaran konsumsi masyarakat, dan pendapatan per kapita dapat dijelaskan melalui kerangka konseptual. Kerangka konseptual yang menjelaskan hubungan antar variabel tersebut secara rinci terangkum dalam kerangka konseptual tertuang dalam Gambar 4 sebagai berikut:



**Gambar 4. Kerangka Konseptual**

### **Pengaruh Migrasi terhadap Permintaan Rumah**

Perkembangan ekonomi suatu wilayah sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk di wilayah tersebut karena masyarakat yang berasal dari daerah lain memiliki keinginan untuk mencoba berbisnis di daerah yang lebih maju. Kondisi ini kemudian mendorong semakin padatnya jumlah industri di daerah dan semakin berkembang pesat. Sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk yang semakin pesat diikuti dengan tingginya arus urbanisasi ke kota, maka harus ada upaya pemenuhan kebutuhan-kebutuhan yang berkaitan dengan pertumbuhan perkotaan sebagai penyedia lahan yang digunakan untuk tempat bermukimnya para pendatang di kota tersebut. Penyedia lahan juga melengkapi dengan berbagai fasilitas antara lain perkantoran, sekolah, rumah sakit, pasar dan sarana transportasi. Jika angka migrasi terlalu tinggi maka akan mengganggu kelanjutan proses pembangunan di suatu daerah (Sara & Rizki, 2017).

Migrasi dapat digunakan sebagai instrumen pertumbuhan penduduk dan permintaan perumahan. Pertumbuhan populasi melalui peningkatan migrasi menyebabkan permintaan perumahan yang lebih tinggi (Dutta, Gandhi, & Green, 2021). Pertumbuhan penduduk yang tidak terkendali terutama karena tingginya arus migrasi yang besar menyebabkan permasalahan penyediaan pemukiman dan perumahan. Semakin besar pertambahan jumlah penduduk, maka ketersediaan pemukiman dan perumahan untuk sejumlah penduduk dari berbagai golongan juga semakin banyak (Anisyaturrobiah, 2021). Perubahan permintaan perumahan dapat disebabkan karena migrasi penduduk. Jumlah migran yang sangat besar dari daerah lain, akan berpengaruh terhadap permintaan perumahan yang lebih tinggi sehingga mampu memperkuat pasar perumahan (Wang, Hui, & Sun, 2017). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa terdapat hubungan searah antara migrasi dengan permintaan rumah. Migrasi yang tinggi akan mendorong permintaan perumahan.

### **Pengaruh Pengeluaran Konsumsi terhadap Permintaan Rumah**

Konsumsi berpengaruh pada pertumbuhan pendapatan suatu daerah yang berdampak pada permintaan pengeluaran. Kesejahteraan rumah tangga merupakan

indikator dari kebiasaan dalam mengkonsumsi rumah tangga. Artinya, tingginya rasio pengeluaran untuk konsumsi makanan terhadap total pengeluaran rumah tangga dapat meningkatkan kesejahteraan rumah tangga (Raskina & Saharuddin, 2022). Perumahan merupakan bagian dari kebutuhan dimana penurunan terhadap pangsa pengeluaran dapat disebabkan oleh kenaikan pendapatan dari waktu ke waktu (Albouy, Ehrlich, & Liu, 2016). Pembelian rumah melibatkan tabungan jangka panjang seiring dengan penurunan permintaan konsumsi jangka pendek. Kekayaan perumahan yang lebih tinggi setelah pembelian rumah akan menyebabkan permintaan konsumsi (Yuan, He, & Kim, 2017).

Belanja konsumsi barang dan jasa berkaitan dengan kepuasan kebutuhan pokok atau ukuran tingkat kesejahteraan masyarakat. Namun struktur belanja konsumen telah mengalami pergeseran dari makanan ke non makanan. Surplus pendapatan seseorang akan digunakan untuk mengkonsumsi kebutuhan non makanan jika kebutuhan makanan telah terpenuhi (Abdillah, Wiyono, & Samudro, 2019). Peningkatan porsi pengeluaran bertolak belakang dengan pandangan bahwa rumah merupakan suatu kebutuhan. Pandangan tersebut menjelaskan bahwa pengeluaran untuk perumahan seharusnya menurun sebagai akibat meningkatnya pendapatan rata-rata dari waktu ke waktu. Asumsi lainnya menurut teori *Cobb-Douglas* adalah preferensi atas perumahan relatif terhadap barang lain serta elastis terhadap harga dan pendapatan. Artinya bahwa preferensi dan perubahan dalam ekonomi dapat menjelaskan kenaikan pangsa pengeluaran perumahan dari waktu ke waktu (Albouy et al., 2016). Dengan demikian terdapat hubungan positif antara pengeluaran konsumsi dan permintaan rumah. Peningkatan pengeluaran konsumsi akan mengakibatkan tingginya permintaan rumah.

### **Pengaruh Pendapatan Per Kapita terhadap Permintaan Rumah**

Seseorang memiliki rumah untuk memenuhi kebutuhan pokok demi kelangsungan hidup yang layak sehingga mereka harus mengorbankan sebagian pendapatannya untuk membeli rumah (Afika & Ariusni, 2019). Rumah juga dapat mencerminkan identitas status sosial masyarakat, dimana seseorang yang memiliki rumah berarti memiliki kemampuan pendapatan (Putri, Safuridar, & Andini, 2023). Pendapatan yang diterima seseorang setiap bulan juga menentukan pilihan tipe rumah sehingga berkaitan erat dengan kemampuan daya beli seseorang (Haslinda, 2019). Meningkatnya pendapatan seseorang serta tidak adanya resesi dan inflasi dalam sistem perekonomian, maka akan meningkatkan kecenderungan seseorang untuk membeli rumah. Kemampuan daya beli seseorang yang ditentukan oleh besar kecilnya pendapatan tersebut akan mendorong keinginan konsumen untuk membeli rumah (Buchori, 2018).

Pendapatan per kapita adalah faktor yang mendorong pertumbuhan rumah selain jumlah penduduk seiring dengan semakin banyaknya keinginan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. Meningkatnya pendapatan per kapita akan meningkatkan keinginan konsumsi atau investasi, salah satunya adalah perumahan (Ganthari & Syafri, 2018). Kenaikan pendapatan per kapita akan meningkatkan permintaan rumah. Sebaliknya jika pendapatan per kapita menurun, maka permintaan rumah juga akan menurun. Hubungan ini memberikan dampak positif antara pendapatan per kapita dan permintaan rumah perumahan (Dengah, Rimate, & Niode, 2014).

### **Hipotesis Penelitian**

Hipotesis yang dapat disusun dalam penelitian tentang permintaan rumah Perumahan di DIY diuraikan sebagai berikut.

1. H<sub>1</sub>: Migrasi secara signifikan memiliki pengaruh terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY.
2. H<sub>2</sub>: Pengeluaran konsumsi masyarakat secara signifikan memiliki pengaruh positif terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY.
3. H<sub>3</sub>: Pendapatan per kapita secara signifikan memiliki pengaruh positif terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY.

## METODE PENELITIAN

Objek penelitian ini adalah permintaan rumah Perum Perumnas DIY. Faktor permasalahan yang akan diteliti yaitu pengaruh migrasi, pengeluaran konsumsi masyarakat, serta pendapatan per kapita terhadap permintaan rumah Perum Perumnas DIY. Lokasi penelitian secara keseluruhan mencakup Kabupaten/Kota di Provinsi DIY. Data kuantitatif runtut waktu periode tahun 2009-2022 digunakan dalam penelitian ini. Data tersebut bersumber dari instansi terkait seperti Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bappeda Provinsi DIY yang dipublikasikan secara *online*. Variabel dependen pada penelitian ini adalah permintaan rumah sedangkan migrasi, pengeluaran konsumsi, dan pendapatan per kapita merupakan variabel independen. Penjelasan terhadap variabel-variabel tersebut terangkum dalam definisi operasional variabel pada Tabel 1. berikut.

**Tabel 1. Definisi Operasional Variabel**

Variabel	Deskripsi Variabel	Satuan
<b>Variabel Dependen</b>		
Permintaan rumah (RP)	Jumlah rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas DIY	Unit
<b>Variabel Independen</b>		
Migrasi (MR)	Migrasi risen adalah migrasi yang didasarkan pada tempat tinggal lima tahun yang lalu suatu provinsi berbeda dengan tempat tinggal provinsi saat ini	Orang
Pengeluaran konsumsi masyarakat (CE)	Pengeluaran bulanan per kapita berdasarkan kategori komoditas bukan makanan	Rupiah
Pendapatan per kapita (IP)	PDRB per kapita atas dasar harga konstan 2010	Ribu Rupiah

Metode analisis data dalam penelitian ini adalah *ordinary least square* (OLS). Metode ini digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah Perum Perumnas DIY diantaranya migrasi, pengeluaran konsumsi masyarakat, serta pendapatan per kapita. Persamaan regresi linier berganda secara umum dapat dituliskan seperti pada Persamaan 3 berikut.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X1_t + \beta_2 X2_t + \beta_3 X3_t + e_t \quad (3)$$

Berdasarkan persamaan umum regresi linier berganda tersebut maka dapat dibentuk fungsi permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY seperti pada Persamaan 4 berikut.

$$RP = f(MR, CE, IP) \quad (4)$$

Spesifikasi model ekonometrika berdasarkan persamaan fungsi permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY dapat dituliskan pada Persamaan 5 berikut.

$$RP = \beta_0 + \beta_1 MR_t + \beta_2 CE_t + \beta_3 IP_t + e_t \quad (5)$$

di mana:

RP	= permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY
t	= waktu
$\beta_0$	= konstanta
$\beta_1, \beta_2, \beta_3$	= koefisien variabel MR, CE, IP
MR	= migrasi
CE	= <i>consumption expenditure</i> (pengeluaran konsumsi masyarakat)
IP	= <i>income per capita</i> (pendapatan per kapita)
e	= variabel gangguan ( <i>error term</i> )

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Uji Asumsi Klasik

Deteksi asumsi klasik yang dilakukan mencakup normalitas, autokorelasi, heteroskedastisitas, linieritas, dan multikolinearitas. Rangkuman hasil uji asumsi klasik untuk kasus permintaan rumah Perum Perumnas DIY dapat diuraikan sebagai berikut.

**Tabel 2. Deteksi Asumsi Klasik**

Uji Asumsi Klasik	Metode	Prob .	Keterangan
Normalitas	<i>Jarque-Bera</i>	0,5518	Berdistribusi normal
Autokorelasi	<i>Bresuch-Godfrey</i>	0,0971	Bebas autokorelasi
Heteroskedastisitas	<i>Bresuch-Pagan-Godfrey</i>	0,7273	Bebas heterosekdastisitas
Linieritas	<i>Ramsey Reset</i>	0,9811	Linier
Uji Multikolinearitas			
	<i>Variance Inflation Factor (VIF)</i>		Keterangan
MR	1,4708		Bebas multikolinearitas
CE	1,7591		
IP	1,9778		

Tabel 2 menunjukkan nilai probabilitas *Jarque-Bera* sebesar 0,5518 ( $> \alpha = 0,05$ ) yang menyatakan bahwa residual hasil estimasi model kasus permintaan rumah Perum Perumnas DIY berdistribusi normal. Nilai probabilitas F statistik pada uji linieritas adalah sebesar 0,9811 ( $> \alpha = 0,05$ ) sehingga dapat dinyatakan bahwa model linier tepat digunakan. Deteksi autokorelasi ditunjukkan dengan nilai probabilitas *Chi squares* sebesar 0,0971 ( $> \alpha = 0,05$ ) yang berarti model tersebut terbebas dari masalah autokorelasi. Model penelitian juga tidak mengandung unsur heteroskedastisitas karena nilai probabilitas *Chi squares* sebesar 0,7273 ( $> \alpha = 0,05$ ). Uji multikolinearitas mengindikasikan bahwa semua variabel independen memiliki nilai VIF kurang dari 10 sehingga model tersebut terhindar dari masalah multikoliniearitas.

### Uji Hipotesis

Selanjutnya hasil analisis data dengan teknik OLS untuk kasus permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY terangkum pada Tabel 3.

Persamaan regresi yang didasarkan pada rangkuman hasil analisis Tabel 3 di atas dapat dituliskan seperti Persaman 6 berikut.

$$\widehat{RP} = -983,5254 + 0,000363 MR + 0,000243 CE + 0,000046 IP + e \quad (6)$$

**Tabel 3. Hasil Estimasi Model OLS**

Variabel	Koefisien	Std. Error	t-Statistik	Prob.
C	-983,5254	278,0327	-3,537445	0,0095
MR	0,000363	0,001120	0,323668	0,7556
CE	0,000243	0,000179	1,356357	0,2171
IP	4,60E-05	5,91E-06	7,783733	0,0001**
R <sup>2</sup>		0,952719		
Adjusted-R <sup>2</sup>		0,932456		
F-stat		47,01716		
Prob (F-stat)		0,000053		

\*\* Signifikan pada  $\alpha = 1\%$

\* Signifikan pada  $\alpha = 5\%$

Variabel Dependen: RP

Hasil estimasi persamaan OLS pada Tabel 3 menyatakan bahwa nilai probabilitas t-statistik variabel migrasi adalah 0,7556 ( $> \alpha = 0,05$ ), sehingga  $H_0$  diterima. Artinya bahwa migrasi tidak berpengaruh terhadap permintaan rumah Perum Perumnas DIY. Nilai probabilitas t-statistik pengeluaran konsumsi masyarakat juga lebih besar dari  $\alpha = 0,05$  ( $0,2171 < 0,05$ ), sehingga menerima  $H_0$  yang berarti tidak terdapat pengaruh signifikan pengeluaran konsumsi terhadap permintaan rumah Perum Perumnas DIY. Nilai probabilitas t-statistik pendapatan per kapita kurang dari  $\alpha = 0,05$  ( $0,0001 < 0,05$ ) sehingga  $H_0$  ditolak sehingga pendapatan per kapita secara signifikan memiliki pengaruh positif terhadap permintaan rumah Perum Perumnas DIY.

Nilai probabilitas F-statistik diketahui adalah 0,0000 ( $< \alpha = 0,05$ ) yang berarti menolak  $H_0$ , sehingga secara bersama-sama variabel migrasi, pengeluaran konsumsi masyarakat, dan pendapatan per kapita memiliki pengaruh yang signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas DIY. Nilai adjusted koefisien determinasi ( $R^2$ ) pada model persamaan diketahui sebesar 0,9325. Angka tersebut menunjukkan bahwa diperkirakan sebesar 93,25 persen perilaku permintaan rumah Perum Perumnas dipengaruhi oleh variabel migrasi, pengeluaran konsumsi masyarakat, serta pendapatan per kapita, sedangkan sisanya sebesar 6,75 persen dipengaruhi oleh variabel lain yang terangkum dalam kesalahan random.

## Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa tidak terdapat pengaruh migrasi yang signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas DIY. Temuan ini bertolak belakang dengan hipotesis serta hasil penelitian Hamidi & Hasbi (2014) dimana migrasi masuk berpengaruh positif terhadap permintaan rumah sederhana. Penelitian ini tidak terbukti sejalan dengan teori ekonomi yang menyatakan bahwa migrasi penduduk dapat mendorong pertumbuhan suatu kota atau daerah yang ditandai dengan adanya pembangunan ekonomi di beberapa wilayah, salah satunya perumahan atau permukiman. Hasil penelitian yang menyatakan tidak berpengaruhnya variabel migrasi terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY disebabkan karena data migrasi yang digunakan adalah migrasi masuk sementara penelitian sebelumnya menggunakan data migrasi masuk. Penyebab lainnya diduga sebagian besar penduduk yang bertempat tinggal di wilayah DIY memiliki ketertarikan yang cukup besar untuk berpindah tempat tinggal ke wilayah luar DIY. Wilayah tempat penduduk bermigrasi tersebut memberikan

kesempatan kerja yang dapat menjamin kesejahteraan para migran, ketersediaan sarana dan prasarana yang baik serta tingkat upah yang tinggi sehingga mereka memenuhi kebutuhan hidup. Dampak yang ditimbulkan dari kondisi tersebut adalah angka migrasi masuk menjadi cukup tinggi. Angka migrasi terlalu tinggi maka dapat menyebabkan hambatan pada proses pembangunan di daerah perkotaan.

Begitu pula dengan pengeluaran konsumsi masyarakat yang juga tidak terbukti berdampak signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas DIY. Hasil penelitian tidak relevan dengan teori dan hipotesis penelitian tentang pengaruh positif dan signifikan pengeluaran konsumsi terhadap permintaan rumah. Berapapun besarnya pengeluaran konsumsi masyarakat, maka tidak akan merubah pendapatan yang diterima. Keadaan ini dimungkinkan karena perumahan termasuk dalam unsur kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh masyarakat sehingga walaupun pendapatan yang diterima masyarakat tidak terlalu besar, namun mereka tetap mempertimbangkan untuk memiliki rumah. Kredit perumahan yang diberikan oleh perbankan seperti KPR atau melalui pengembang perumahan merupakan salah satu cara agar masyarakat tetap dapat memiliki rumah dengan memanfaatkan fasilitas kredit dengan sistem angsuran tempo. Menurut Sattar (2018), distribusi pendapatan masyarakat dapat diukur dengan pendekatan pengeluaran konsumsi yang mencerminkan tingkat pendapatan yang sebenarnya (*real income*). Prawoto (2017) mengemukakan bahwa distribusi pendapatan merupakan faktor yang harus diperhatikan dalam menentukan permintaan perumahan. Keynes mengemukakan teori konsumsi yaitu bahwa faktor utama dalam menentukan konsumsi rumah tangga adalah pendapatan. Namun pada kenyataannya, seseorang atau keluarga yang tidak memiliki pendapatan, mereka tetap mengeluarkan uang untuk melakukan pembelanjaan konsumsi.

Pendapatan per kapita masyarakat berdampak positif dan signifikan terhadap permintaan rumah Perum Perumnas Provinsi DIY. Koefisien elastisitas pendapatan per kapita adalah 0,000046 yang menjelaskan bahwa kenaikan 1 satuan pendapatan per kapita meningkatkan permintaan rumah sebesar 0,000046 satuan. Hasil empiris tersebut sesuai dengan hipotesis dan teori penelitian bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan pendapatan per kapita terhadap permintaan rumah. Temuan tersebut mendukung penelitian yang Afika & Ariusni (2019) yang menemukan adanya pengaruh pendapatan yang positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia. Hal ini berarti ketika terjadi penurunan pada tingkat pendapatan maka akan menurunkan permintaan rumah di Indonesia. Studi empiris Putri et al., (2023) dan Dengah, Rumat, & Niode (2014) menemukan bahwa pendapatan per kapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah di Kota Langsa. Penelitian Ganthari & Syafri (2018) membuktikan dengan hasil yang sama yaitu peningkatan pendapatan per kapita akan meningkatkan keinginan konsumsi atau investasi perumahan.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil empiris kasus permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu bahwa migrasi dan pengeluaran konsumsi masyarakat secara signifikan tidak berdampak terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY. Pendapatan per kapita secara signifikan berdampak positif terhadap permintaan rumah Perum Perumnas di Provinsi DIY. Berdasarkan kesimpulan, maka saran serta rekomendasi yang dapat diberikan untuk perbaikan penelitian berikutnya adalah kebijakan pemerintah hendaknya dapat menekan angka migrasi masuk yang tinggi dikarenakan tingginya angka migrasi masuk dapat mengganggu proses

pembangunan pada suatu kota maupun daerah. Kebijakan tersebut dapat melalui peningkatan upah daerah serta perluasan lapangan kerja sehingga dapat mengurangi angka migrasi yang tinggi. Peningkatan daya beli hendaknya diimbangi dengan peningkatan pendapatan yang diterima masyarakat sehingga mereka dapat memenuhi keinginannya untuk memiliki rumah.

Penelitian berikutnya dapat mempertimbangkan penggunaan variabel lain yang belum pernah diteliti seperti tingkat pendidikan dan status kesehatan yang juga berperan terhadap permintaan kebutuhan rumah layak huni. Selain itu penelitian berikutnya juga dapat dikembangkan dengan memperluas sampel penelitian, misalnya dengan mengambil lokasi di beberapa kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Semarang, Medan, dan Balikpapan dimana permintaan perumahan di wilayah tersebut juga cukup besar. Penggunaan analisis regresi data panel dapat menjadi alternatif alat analisis yang terkait dengan penelitian ini untuk memperoleh sampel penelitian yang lebih banyak. Periode pengamatan penelitian dalam kurun waktu tahun 2009-2022 menjadi keterbatasan dalam penelitian ini. Hal ini dikarenakan sulitnya melakukan pengumpulan data-data yang berhubungan dengan perumahan seperti harga rumah, ketersediaan unit rumah yang dibangun, serta volume penjualan rumah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, J.J., Wiyono, V. H., & Samudro, B. R. (2019). Analisis pola konsumsi dan kemiskinan di Jawa Tengah. *Research Fair Unisri*, 3(1), 132–138. Retrieved from <http://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/rsfu/article/view/2573/2305>.
- Afika, Y., & Ariusni. (2019). Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah di Indonesia. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Pembangunan*, 1(2), 497–508.
- Akhmad. (2014). *Ekonomi mikro, teori dan aplikasi di dunia usaha*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Albouy, D., Ehrlich, G., & Liu, Y. (2016). Housing demand, cost-of-living inequality, and the affordability crisis. *NBER Working Paper Series*, 228164(November), 64–75.
- Anisyaturrobiah, A. (2021). Dampak urbanisasi terhadap penyediaan pemukiman dan perumahan di wilayah perkotaan. *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Akuntansi (JEBAKU)*, 1(2), 88–99.
- Ariyanti, R. M. (2018). Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan sederhana di Kota Cirebon. *Jurnal Bisnis Dan Manajemen*, 6(2), 129–142.
- Ayuningtyas, F. J., & Astuti, I. P. (2018). Faktor penentu permintaan rumah tinggal di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1), 85–90. doi.org/10.18196/jesp.19.1.3890
- Azizah, L. N. (2019). Analisis pengaruh harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas terhadap permintaan rumah subsidi (Studi kasus perumahan Planet Green TAMBORA Lamongan). *Media Mahardika*, 17, 444–450.
- Badan Pusat Statistik. (2019). *Ringkasan eksekutif pengeluaran dan konsumsi penduduk Indonesia*. Jakarta: BPS
- Badan Pusat Statistik. (2022). *Statistik perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta 2022*. Yogyakarta: BPS.
- Badan Pusat Statistik Provinsi D.I Yogyakarta. (2022). *Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka 2022*. Yogyakarta: BPS. Retrieved from <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/JKM/article/view/2203>.
- Badan Pusat Statistik Provinsi D.I Yogyakarta. (2023). *Provinsi Daerah Istimewa*

- Yogyakarta Dalam Angka 2023. Yogyakarta:BPS.
- Bappeda Provinsi DIY. (n.d.). Aplikasi dataku Daerah Istimewa Yogyakarta. Retrieved from: [http://bappeda.jogjaprov.go.id/dataku/data\\_dasar/index/5-pertumbuhan-penduduk](http://bappeda.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/index/5-pertumbuhan-penduduk).
- Bhastary, M. D. (2016). Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat membeli rumah bersubsidi di Kecamatan Medan Marelan. *Jurnal Konsep Bisnis Dan Manajemen*, 3(1), 83–94.
- Buchori, D. (2018). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Kabupaten Berau. *ECOBUILD : Economy Bring Ultimate Information All About Development Journal*, 2(1), 16–26.
- Chang, C. O., & Chen, S. M. (2018). Dilemma of housing demand in Taiwan housing market dilemma in Taiwan. *International Real Estate Review*, 21(3), 397–418.
- Chen, B., Yang, X., & Zhong, N. (2020). Housing demand and household saving rates in China: Evidence from a housing reform. *Journal of Housing Economics*, 49(March), 101693. doi.org:10.1016/j.jhe.2020.101693.
- Deleidi, M. (2018). Post Keynesian endogenous money theory: A theoretical and empirical investigation of the credit demand schedule. *Journal of Post Keynesian Economics*, 41(2), 185–209. doi.org:10.1080/01603477.2017.1338967.
- Dengah, S., Rumat, V., & Niode, A. (2014). Analisis pengaruh pendapatan perkapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan Kota Manado tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 14(3), 71–81. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/view/5463/4970>
- Dong, Y., & Zhao, T. (2017). Difference analysis of the relationship between household per capita income, per capita expenditure and per capita CO2 emissions in China: 1997–2014. *Atmospheric Pollution Research*, 8(2), 310–319. doi.org:10.1016/j.apr.2016.09.006
- Dutta, A., Gandhi, S., & Green, R. K. (2021). Distant shocks, migration, and housing supply in India. *SSRN Electronic Journal*, February, 1–48. doi.org/10.2139/ssrn.3820187
- Ediati, T. (2014). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan konsumen dalam pembelian perumahan di Surakarta. *Widya Ganeswara*, 24(1), 23–32.
- Eichholtz, P., & Lindenthal, T. (2014). Demographics, human capital, and the demand for housing. *Journal of Housing Economics*, 26, 19–32. doi.org:10.1016/j.jhe.2014.06.002
- Eraslan, S. (2016). Safe-haven demand for housing in London. *Economic Modelling*, 58, 482–493. doi.org:10.1016/j.econmod.2015.12.022
- Fahmi, Hamzah, A., & Syechalad, M. N. (2018). Analysis of factors influencing demand of simple houses at Aceh Besar Regency. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik Indonesia*, 5(1), 51–66.
- Ganthari, S., & Syafri, S. (2018). Faktor-faktor yang mempengaruhi kredit perumahan di Indonesia. *Media Ekonomi*, 26(1), 55-68. doi.org:10.25105/me.v26i1.5166
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., Morales, E., & Nathanson, C. G. (2014). Housing dynamics: An urban approach. *Journal of Urban Economics*, 81(2014), 45–56. doi.org:10.1016/j.jue.2014.02.003
- Hakib, A., & Asdar. (2020). The effect of household consumption, population and government expenditures on regional original income in The Maminasata Region 2014-2018. *Balance: Jurnal Ekonomi*, 16(2), 223–240.

- Hamidi, W., & Hasbi, M. (2014). Analisis pengaruh migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Pekanbaru. *Jurnal Ekonomi*, 22(3), 33–48.
- Haslinda. (2019). Analisis pengaruh faktor ekonomi dan non-ekonomi terhadap peningkatan permintaan perumahan di Kota Watampone. *BALANCA: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1(2), 149–172. doi.org:10.35905/balanca.v1i2.1142
- Indrawati, T., Chalid, N., & Arjulita, M. (2014). Pengaruh pertumbuhan penduduk terhadap permintaan rumah di Kota Pekanbaru. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Riau*, 1(2), 1–19.
- Irham, M., Harahap, N., Kumala, R., Tarigan, A. A., & Yafiz, M. (2022). Perbandingan teori konsumsi Irving Fisher, M.A Mannan dan Monzer Kahf. *Edunomika*, 06(02), 1–15.
- Iskandar. (2017). Pengaruh pendapatan terhadap pengeluaran rumah tangga miskin di Kota Langsa. *Jurnal Samudra Ekonomika*, 1(2), 127–134.
- Jäggi, B. (2015). Interdependencies and modelling of Swiss household expenditure categories. *Conference Paper, 15th Swiss Transport Research Conference*. Retrieved from: <http://www.ivt.ethz.ch/vpl/publications/#1078>
- Jumriyanor, & Rusdianysah. (2020). Pengaruh harga, fasilitas, pengeluaran konsumen, dan anggota jumlah keluarga terhadap permintaan rumah KPR bersubsidi Kecamatan Alalak Kabupaten Batola. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 3(1), 243–257. doi.org:10.20527/jiep.v3i1.2221
- Kemunto, M. G., & Nyangena, W. (2017). Residential housing demand in Nairobi; a Hedonic pricing approach. *American Journal of Economics*, 1(2 No. 5), 64–85.
- Khoirudin, R. (2017). Determinan yang mempengaruhi jumlah permintaan kredit kepemilikan rumah di Indonesia. *Ekonomikawan: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Studi Pembangunan*, 17(2), 105–120. doi.org:10.30596/ekonomikawan.v17i2.1794
- Latara, N. (2022). Pengaruh pendapatan perkapita dan jumlah uang beredar (M2) terhadap pengeluaran konsumsi rumah tangga di Indonesia tahun 2011–2020. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, XII(1), 47–65.
- Lestariningsih, D. J., & Basuki. (2015). Kajian kebijakan Pemerintah terhadap harga properti perumahan di perkotaan. *Teodolita Jurnal Ilmu-Ilmu Teknik*, 16(1), 21–35.
- Leung, K. M., Yiu, C. Y., & Lai, K. K. (2022). Responsiveness of sub-divided unit tenants' housing consumption to income: A study of Hong Kong informal housing. *Housing Studies*, 37(1), 50–72. doi.org:10.1080/02673037.2020.1803799.
- Mariwah, S., Hampshire, K., & Owusu-Antwi, C. (2017). Getting a foot on the sanitation ladder: User satisfaction and willingness to pay for improved public toilets in Accra, Ghana. *Journal of Water Sanitation and Hygiene for Development*, 7(3), 528–534. doi.org/10.2166/washdev.2017.007
- Munamati, M., Nhapi, I., & Misi, S. (2016). Exploring the determinants of sanitation success in Sub-Saharan Africa. *Water Research*, 103, 435–443. doi.org:10.1016/j.watres.2016.07.030.
- Obaid, H. M. A. Al. (2020). Factors determining housing demand in Saudi Arabia. *International Journal of Economics and Financial*, 10(5), 150–157.
- Pemerintah Kota Yogyakarta. (2017). *Rencana pembangunan jangka menengah daerah Kota Yogyakarta Tahun 2017-2022*. Yogyakarta.
- Prawoto, N. (2017). *Teori & praktek penilaian properti (Ketiga)*. Yogyakarta: BPFE.
- Putri, N., Safuridar, & Andini, P. (2023). Analisis pengaruh pendapatan per kapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan di Kota Langsa. *Jurnal Penelitian Ekonomi Manajemen Dan Bisnis (JEKOMBIS)*, 2(1), 211–218.

- Rahayu, Y. (2018). Analisis pengaruh Indeks Pembangunan Manusia, PDRB Per Kapita, dan jumlah pengangguran terhadap jumlah penduduk miskin di Provinsi Jambi. *EKONOMIS: Journal of Economics and Business*, 2(1), 165. doi.org:10.33087/ekonomis.v2i1.40
- Raskina, W., & Saharuddin. (2022). Pengaruh jumlah penduduk, investasi dan konsumsi rumah tangga terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) di Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Ekonomi Regional Unimal*, 03(30), 10–20.
- Sandria, D., Adnan, N., & Yuliana, S. (2016). Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 14(2), 54–58.
- Sara, A., & Rizki, C. Z. (2017). Analisis permintaan rumah sewa di Kota Banda Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Pembangunan*, 2(1), 11–18.
- Sattar. (2018). *Buku ajar perekonomian Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish.
- Sidabutar, N. V., & Chotib, C. (2021). Hubungan migrasi terhadap tingkat kualitas sarana sanitasi rumah tangga di Jakarta: Analisis data mikro Susenas 2017. *Jurnal Kependudukan Indonesia*, 15(2), 165-182. doi.org:10.14203/jki.v15i2.534
- Siradjuddin, & Nurlaela. (2016). Determinan investasi pada sektor perumahan di Kota Makasar periode 2002-2013. *EcceS (Economics, Social, and Development Studies)*, 3(2), 107–122.
- Siravati, S. A. (2018). The impact of loan to value policy and macroeconomic variables towards the demand of housing loans. *Economics Development Analysis Journal*, 7(1), 104–110. Retrieved from <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/edaj>
- Situmorang, M. K. (2018). Pengaruh harga dan pendapatan konsumen terhadap permintaan rumah tipe 36. *Maneggio: Jurnal Ilmiah Magister Manajemen*, 1(1), 90–98.
- Solak, A. O. (2016). An econometric analysis of watermelon supply and demand in Turkey. *Advances in Management & Applied Economics*, 6(3), 47–57. doi.org:10.17660/ActaHortic.1999.492.2
- Tobi, S. U. M., Jasimin, T. H., & Rani, W. N. M. W. M. (2020). Overview of affordable housing from supply and demand context in Malaysia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 409(1), 1–8. doi.org:10.1088/1755-1315/409/1/012010
- Wang, X. R., Hui, E. C. M., & Sun, J. X. (2017). Population migration, urbanization and housing prices: Evidence from the cities in China. *Habitat International*, 66(2017), 49–56. doi.org:10.1016/j.habitatint.2017.05.010
- Wen, X. C., & He, L. Y. (2015). Housing demand or money supply? A new Keynesian dynamic stochastic general equilibrium model on China's housing market fluctuations. *Physica A: Statistical Mechanics and Its Applications*, 432(2015), 257–268. doi.org:10.1016/j.physa.2015.03.040
- Yuan, C., He, X., & Kim, Y. (2017). Home ownership, housing price and social security expenditure. *China Economic Review*, 46(2017), 290–305. doi.org:10.1016/j.chieco.2017.01.007.
- Zahara, N., & Masbar, R. (2016). Permintaan rumah susun bagi masyarakat perkotaan (Kasus: masyarakat berpendapatan rendah di Kota Banda Aceh). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM)*, 1(1), 140–151.
- Zainun, N. Y., Ghazali, F. E. M., & Mohd Sallehudin, M. S. (2016). Prediction of Low Cost Housing Demand in Malaysia Using ARIMA Model. *MATEC Web of Conferences*, 47, 1–6. doi.org:10.1051/matecconf/20164704008