

Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah di Indonesia

Sri Hartoyo, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=90268&lokasi=lokal>

Abstrak

Rumah sebagai sebuah barang merupakan sebuah bundel atau kesatuan dari banyak karakteristik yang melekat pada entitas rumah tersebut, seperti ukuran, kualitas, dan lokasinya. Harga atau nilai dari rumah merupakan penjumlahan dari harga implisit dari karakteristik-karakteristik yang dimiliki oleh entitas rumah tersebut. Penetapan harga untuk barang yang termasuk dalam jenis ini pada umumnya digunakan pendekatan hedonik. Rosen (1974), telah mengembangkan dasar model hedonik ini untuk menganalisis harga dan permintaan rumah dan merekomendasikan penyelesaiannya dalam dua tahap, yaitu tahap penetapan harga dan dilanjutkan dengan tahap analisis permintaan rumah.

Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah di Indonesia ini dilakukan dengan menggunakan data agregat propinsi dari Statistik Perumahan Susenas 2003, BPS. Dari hasil analisis, didapatkan bahwa secara umum koefisien elastisitas peningkatan harga/nilai rumah dengan atribut karakteristik lantai berkisar -0,08, sedangkan koefisien elastisitas harga/nilai rumah dengan atribut karakteristik jamban sendiri dan fasilitas tangki septik (SPAL) berkisar pada angka 0,10. Sementara itu berdasarkan nilai elastisitas pendapatan terhadap permintaan ternyata untuk status penguasaan rumah milik sendiri mempunyai koefisien elastisitas yang paling besar. Artinya bahwa dengan adanya dorongan untuk meningkatkan willingness to pay pada rumah tangga maka peningkatan permintaan rumah yang terbesar akan terjadi pada rumah dengan status penguasaan milik sendiri.

Status rumah milik sendiri pada dasarnya merupakan barang modal atau aset (capital goods) bagi rumah tangga tersebut. Oleh karena itu, maka kebijakan pemerintah di bidang perumahan yang mendorong sebanyak mungkin rumah tangga untuk dapat menghuni rumah milik sendiri dapat terus dilanjutkan bahkan ditingkatkan sesuai dengan kemampuan keuangan negara. Kebijakan tersebut dapat ditempuh melalui peningkatan pendapatan rumah tangga, penurunan harga jual rumah melalui " subsidi sesuai dengan daya beli (willingness to pay) yang ada, maupun melalui pengendalian Inflasi dan tingkat suku bunga investasi di bidang perumahan dan kredit pemilikan rumah agar dapat menarik minat investasi dan permintaan di bidang perumahan.

Selanjutnya mengingat keputusan rumah tangga untuk memilih huniannya dalam bentuk rumah milik sendiri atau rumah sewa pada umumnya juga dipengaruhi oleh tingkat suku bunga dan peningkatan nilai pasar (capital gains) dari rumah, maka penelitian selanjutnya disarankan untuk dapat mengkaji permintaan rumah pada suatu lokasi kawasan permukiman tertentu yang lebih spesifik dengan mempertimbangkan pengaruh tingkat suku bunga dan peningkatan nilai pasar (capital gains) dari rumah tersebut.