

## ANALISIS FAKTOR-FAKTOR EKONOMI YANG MEMPENGARUHI KEMAMPUAN GENERASI Z DALAM MEMILIKI HUNIAN DI PULAU JAWA

RR. Keisha Ayu Putri Namira<sup>1</sup>, Dimas Anugrah Putra<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Lampung

Email: [keishayu06@gmail.com](mailto:keishayu06@gmail.com)<sup>1</sup>, [dimsanptra@gmail.com](mailto:dimsanptra@gmail.com)<sup>2</sup>

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor ekonomi yang memengaruhi kemampuan Generasi Z dalam memiliki hunian di Pulau Jawa. Pendekatan kuantitatif digunakan dengan metode analisis regresi data panel menggunakan model Fixed Effect (FEM) berdasarkan data tahun 2018–2022 dari enam provinsi di Pulau Jawa. Variabel dependen berupa kemampuan generasi muda memiliki hunian diproksikan oleh upah rata-rata, sedangkan variabel independen meliputi Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP), inflasi, jumlah penduduk, tingkat pengangguran terbuka (TPT), price to income ratio (PIR), dan suku bunga kredit kepemilikan rumah (KKPR). Hasil penelitian menunjukkan bahwa PIR, kependudukan, dan IHPP berpengaruh signifikan terhadap kemampuan generasi Z membeli rumah. PIR dan kependudukan berpengaruh positif signifikan, sementara IHPP berpengaruh negatif signifikan. Variabel inflasi, TPT, dan KKPR tidak berpengaruh signifikan secara parsial, namun tetap penting secara makroekonomi dalam jangka panjang. Secara simultan, seluruh variabel berpengaruh signifikan terhadap kemampuan memiliki hunian dengan nilai  $R^2$  sebesar 94,75%. Temuan ini menegaskan bahwa ketimpangan antara pertumbuhan pendapatan dan kenaikan harga properti menjadi hambatan utama bagi generasi muda untuk mencapai kepemilikan rumah di kawasan urban Pulau Jawa.

**Kata Kunci:** Generasi Z, Kepemilikan Hunian, Upah Riil, Price To Income Ratio, IHPP, Pulau Jawa.

### Abstract

*This study aims to analyze the economic factors influencing Generation Z's ability to own housing in Java Island. A quantitative approach was applied using panel data regression with the Fixed Effect Model (FEM) based on data from six provinces during the 2018–2022 period. The dependent variable, representing the ability to own a house, was proxied by the average wage, while the independent variables included the Housing Property Price Index (IHPP), inflation, population, open unemployment rate (TPT), price-to-income ratio (PIR), and mortgage interest rate (KKPR). The findings reveal that PIR, population, and IHPP significantly affect Generation Z's housing affordability. PIR and population have a positive and significant impact, whereas IHPP has a negative and significant effect. Inflation, unemployment, and mortgage interest rates show no significant short-term effect but remain relevant in the long-term macroeconomic context. Simultaneously, all variables significantly influence housing ownership ability, with an  $R^2$  value of 94.75%. These results highlight that the imbalance between income growth and*

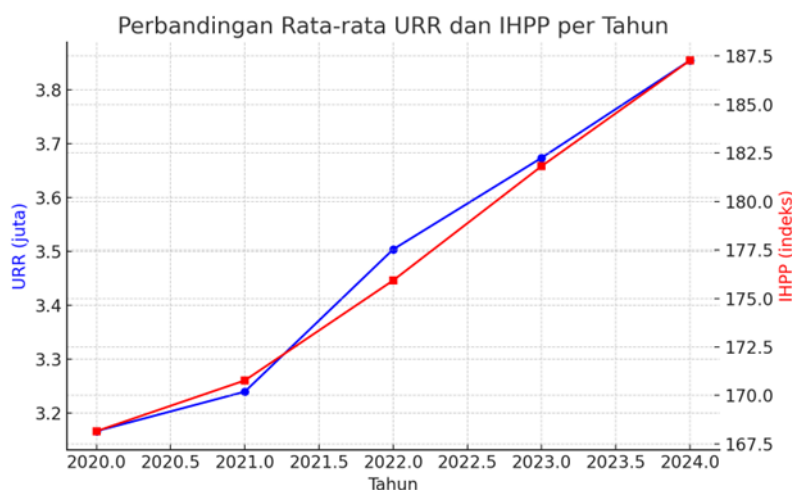
*property price escalation serves as the main barrier for young generations in achieving homeownership in urban areas of Java Island.*

**Keywords:** *Generation Z, Housing Ownership, Real Wage, Price-To-Income Ratio, IHPP, Java Island.*

## A. PENDAHULUAN

Kepemilikan hunian merupakan salah satu indikator kesejahteraan ekonomi yang mencerminkan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dasar dan mencapai stabilitas finansial. Di Indonesia, terutama di kawasan Pulau Jawa, memiliki rumah bukan hanya persoalan tempat tinggal, tetapi juga simbol kemandirian ekonomi dan status sosial. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa generasi muda, khususnya Generasi Z, menghadapi tantangan yang semakin berat untuk dapat memiliki hunian sendiri.

Masalah utamanya sederhana, tetapi menohok: harga melaju lebih kencang daripada upah. Berdasarkan hasil pengolahan data tahun 2020–2024 di enam provinsi Pulau Jawa, rata-rata upah riil (URR) meningkat sekitar 21,6% (3,17 → 3,85), sementara Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP) tumbuh sekitar 11,4% (168,16 → 187,27). Artinya, meskipun pendapatan meningkat, harga rumah tetap naik lebih cepat sehingga daya beli—terutama bagi generasi muda—masih tertinggal.



Gambar 1. *Tren Upah Riil (URR) dan Indeks Harga Properti (IHPP) di Pulau Jawa, 2020–2024 (olah data penulis). Catatan: URR rata-rata naik  $\approx 21,6\%$  (3,17 → 3,85) sementara IHPP naik  $\approx 11,4\%$  (168,16 → 187,27).*

Sebagai rujukan variabel harga, indeks yang digunakan merujuk pada IHPP yang dipublikasikan Bank Indonesia—indeks yang lazim dipakai untuk membaca arah pergerakan harga rumah dan tekanan keterjangkauan. Di sisi kebijakan, transmisi ke pasar kredit perumahan juga dipengaruhi pengaturan Loan-to-Value (LTV) dan praktik penyaluran KPR oleh perbankan. Pada level makro, kesenjangan permintaan–penawaran masih kentara, tercermin dari backlog kepemilikan rumah berskala belasan juta unit di Indonesia; artinya kebutuhan hunian bertambah lebih cepat dibanding kemampuan memiliki, terutama di pusat pertumbuhan Pulau Jawa.

Dari sisi makro ekonomi, Pulau Jawa menunjukkan pemulihan pascapandemi: pendapatan per kapita riil (PIR) naik hampir 19,5%, TPT turun tajam (8,2% → 5,49%), dan inflasi relatif terkendali—kecuali lonjakan pada 2022. Namun, suku bunga kredit kepemilikan rumah (KKPR) dalam data penelitian tidak menunjukkan perbaikan akses yang berarti—kondisi yang sejalan dengan bukti bahwa ketika harga rumah dan biaya kredit meningkat, minat/penyaluran KPR cenderung tertekan, terutama pada segmen rumah kecil yang disasar kelompok berpendapatan menengah-bawah.

Penelitian terdahulu mendukung gambaran ini. (Yustie et al., 2024), dengan data panel 34 provinsi (2017–2022) dan pendekatan FEM, menunjukkan bahwa PDRB cenderung mendorong status kepemilikan rumah, sementara harga rumah menghambat; secara keseluruhan kemampuan jelaskan model sangat kuat (Adjusted R<sup>2</sup> tinggi). Intuitifnya, pertumbuhan ekonomi membantu daya beli, tetapi kenaikan harga mudah “memakan” manfaat tersebut—terutama di perkotaan.

Pada dimensi demografi dan siklus, (Nurpita & Oktavia, 2021) menemukan pola yang menarik: jumlah penduduk berhubungan positif dan sangat kuat dengan KPR ( $r$  tinggi, signifikan), pertumbuhan ekonomi justru negatif signifikan, sedangkan inflasi tidak signifikan. Ini menandakan penyaluran KPR lebih “mengikuti” tekanan kebutuhan (populasi/urbanisasi) ketimbang sekadar fase pertumbuhan ekonomi agregat.

Di tingkat mikro, (Wira et al., 2023) (survei 60 kepala keluarga; regresi linear berganda) menunjukkan pendapatan (+), pendidikan (+), usia (+), dan lokasi perumahan (+) meningkatkan minat KPR, sementara jumlah tanggungan (–) menurunkannya; seluruh variabel signifikan baik parsial maupun simultan. Temuan ini menegaskan bahwa akses hunian adalah simpul antara variabel makro (harga, bunga) dan kendala rumah tangga (arus kas, tahap siklus hidup, biaya lokasi).

Dari perspektif keterjangkauan (*affordability*), (Rameli et al., 2016) menekankan bahwa “mampu memiliki rumah” bukan semata soal sanggup membayar cicilan, tetapi juga tetap mampu memenuhi kebutuhan dasar. Karena itu, faktor pendapatan, pengeluaran non-perumahan, jenis pekerjaan, pendidikan, jumlah tanggungan, besaran pembayaran bulanan, hingga tabungan menjadi penentu. Literatur ini sekaligus menjelaskan relevansi indikator seperti *price-to-income ratio* (PIR) untuk membaca jurang upah—harga—jurang yang paling terasa pada kelompok berpenghasilan awal seperti Generasi Z.

Celah ilmiah muncul jelas di sini. Banyak studi Indonesia membahas pasar perumahan, namun fokus khusus pada Generasi Z—dengan karakter pendapatan awal karier, preferensi mobilitas, serta paparan harga urban—masih minim. Selain itu, belum banyak penelitian yang menggabungkan data panel lintas-provinsi di Jawa (2020–2024) dengan paket variabel makro yang utuh: upah/URR (proksi kemampuan), harga/IHPP, inflasi/INF, pengangguran/TPT, PIR, dan suku bunga KPR/KKPR dalam satu kerangka empiris—apalagi pada horizon pascapandemi, ketika harga melaju, upah mengejar, dan kredit menimbang risiko. Riset ini hadir untuk menutup celah tersebut: memakai kerangka panel yang menangkap heterogenitas antarprovinsi dan menautkan dinamika harga, pendapatan, pasar kerja, dan biaya kredit dalam satu model

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis regresi data panel. Pendekatan ini dipilih karena mampu mengidentifikasi pengaruh antar variabel ekonomi secara objektif berdasarkan data empiris lintas wilayah dan waktu. Analisis data panel digunakan untuk menggabungkan dimensi *time series* dan *cross section*, sehingga hasilnya lebih akurat dan mampu menangkap dinamika ekonomi yang berbeda-beda antarprovinsi di Pulau Jawa. Pendekatan ini dianggap tepat untuk meneliti kemampuan Generasi Z dalam memiliki hunian, karena persoalan kepemilikan rumah tidak hanya dipengaruhi oleh satu faktor tunggal seperti harga properti, tetapi juga oleh kondisi makroekonomi seperti inflasi, tingkat pengangguran, dan kebijakan pembiayaan perumahan.

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah kemampuan generasi Z dalam memiliki hunian, yang diproksikan oleh upah rata-rata ( $Y$ ). Upah dijadikan indikator daya beli generasi muda terhadap harga properti. Variabel independen terdiri atas enam faktor ekonomi: Indeks

Harga Properti Perumahan (ihpp), inflasi (inf), jumlah penduduk (kependudukan), tingkat pengangguran terbuka (tpt), price to income ratio (pir), dan suku bunga kredit kepemilikan rumah (kkpr).

Data yang digunakan merupakan data sekunder berbentuk panel, meliputi enam provinsi di Pulau Jawa (DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, DI Yogyakarta, Jawa Timur, dan Banten) selama periode 2018–2022, dengan total 30 observasi. Sumber data diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bank Indonesia (BI). Pemilihan Pulau Jawa didasarkan pada pertimbangan bahwa wilayah ini merupakan pusat aktivitas ekonomi nasional, dengan tingkat urbanisasi tertinggi dan kenaikan harga properti yang paling signifikan. Dengan demikian, Pulau Jawa menjadi konteks ideal untuk memahami tekanan ekonomi yang dihadapi generasi muda dalam upaya memiliki rumah.

Analisis data dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Uji Pemilihan Model Panel

1. *Uji Chow* untuk menentukan model terbaik antara *Common Effect Model (CEM)* dan *Fixed Effect Model (FEM)*.
2. *Uji Hausman* untuk memilih antara *Fixed Effect Model (FEM)* dan *Random Effect Model (REM)*.

b. Uji Asumsi Klasik

1. *Uji Multikolinearitas* dilakukan untuk memastikan tidak terjadi korelasi tinggi antarvariabel bebas.
2. *Uji Heteroskedastisitas* dilakukan untuk memeriksa apakah varians residual bersifat konstan (homoskedastis).

c. Uji Hipotesis

1. *Uji t* untuk mengetahui pengaruh parsial setiap variabel independen terhadap variabel dependen.
2. *Uji F* untuk menguji pengaruh simultan seluruh variabel independen terhadap variabel dependen.
3. *Koefisien Determinasi ( $R^2$ )* untuk melihat seberapa besar variasi kemampuan memiliki hunian dapat dijelaskan oleh variabel-variabel independen.



Berdasarkan hasil Uji Chow, diperoleh nilai  $Prob > F = 0,0000 (< 0,05)$  yang menunjukkan bahwa model Fixed Effect Model (FEM) lebih sesuai dibandingkan *Common Effect Model (CEM)*. Selanjutnya, hasil Uji Hausman juga menunjukkan nilai  $Prob > F = 0,0000 (< 0,05)$ , sehingga model terbaik yang digunakan adalah FEM.

Dengan demikian, seluruh proses analisis selanjutnya menggunakan model Fixed Effect (FEM), karena model ini mampu menangkap perbedaan karakteristik antarprovinsi di Pulau Jawa, seperti variasi tingkat upah minimum, struktur ekonomi, dan kebijakan pembangunan perumahan yang berbeda.

## b. Uji Asumsi Klasik

### 1. Uji Multikolinearitas

```
. correlate ihpp inf kependudukan tpt pir kkpr
(obs=30)
```

	ihpp	inf	kepend-n	tpt	pir	kkpr
ihpp	1.0000					
inf	0.1181	1.0000				
kependudukan	0.3340	0.1252	1.0000			
tpt	-0.4905	-0.1757	0.0427	1.0000		
pir	0.1101	-0.1030	-0.6543	0.1333	1.0000	
kkpr	-0.0231	-0.6021	0.0575	0.1593	-0.1653	1.0000

Sumber: STATA17

Hasil korelasi antarvariabel menunjukkan bahwa seluruh nilai korelasi di bawah 0,85. Hal ini mengindikasikan tidak adanya multikolinearitas antarvariabel bebas, sehingga model regresi dinyatakan valid (Napitupulu et al., 2021:141).

### 2. Uji Heteroskedastisitas

```
Breusch-Pagan/Cook-Weisberg test for heteroskedasticity
Assumption: Normal error terms
Variable: Fitted values of urr
```

H0: Constant variance

```
chi2(1) = 0.37
Prob > chi2 = 0.5453
```

Sumber: STATA17



- Variabel POP juga berpengaruh positif signifikan, menandakan bahwa pertumbuhan penduduk produktif mendorong peningkatan upah dan daya beli.
- Variabel IHPP berpengaruh negatif signifikan, mengindikasikan bahwa kenaikan harga properti menurunkan kemampuan generasi Z untuk membeli rumah.

Sementara itu, variabel KKPR, Inflasi, dan TPT tidak menunjukkan pengaruh signifikan, yang berarti bahwa faktor makroekonomi tersebut belum memiliki dampak langsung terhadap kemampuan generasi muda membeli rumah dalam jangka pendek.

## 2. Uji $F$ (Simultan)

Nilai  $F$  hitung = 54,15 lebih besar dari  $F$  tabel = 2,57, menunjukkan bahwa secara simultan seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap kemampuan generasi Z dalam memiliki hunian di Pulau Jawa.

## 3. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Nilai  $R^2$  (*within*) = 0,9475 mengindikasikan bahwa 94,75% variasi kemampuan generasi muda memiliki hunian dapat dijelaskan oleh variabel IHPP, inflasi, kependudukan, TPT, PIR, dan KKPR. Sisanya 5,25% dipengaruhi oleh faktor lain di luar model seperti gaya hidup konsumtif, preferensi terhadap mobilitas, dan ketersediaan hunian sewa.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor ekonomi memiliki peran dominan dalam memengaruhi kemampuan generasi muda di Pulau Jawa untuk memiliki hunian.

1. Price to Income Ratio (pir) terbukti menjadi faktor paling signifikan. Semakin besar kemampuan pendapatan terhadap harga rumah, semakin tinggi peluang generasi muda untuk membeli rumah. Temuan ini sejalan dengan teori *housing affordability*, yang menyatakan bahwa keseimbangan antara harga rumah dan pendapatan merupakan faktor utama dalam menentukan akses kepemilikan hunian.
2. Kependudukan (kependudukan) yang meningkat turut mendorong peningkatan pendapatan dan produktivitas, sesuai dengan teori *demographic dividend*. Ketika populasi usia produktif meningkat, potensi ekonomi wilayah juga meningkat, yang kemudian meningkatkan daya beli terhadap properti.
3. Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP) berpengaruh negatif signifikan. Kenaikan harga rumah yang lebih cepat dibandingkan pertumbuhan upah menciptakan

ketimpangan daya beli yang semakin besar bagi generasi muda, khususnya di kawasan metropolitan seperti Jabodetabek dan Surabaya Raya.

4. Sementara Inflasi, TPT, dan KKPR tidak signifikan secara parsial, namun tetap berperan dalam jangka panjang sebagai variabel makro yang memengaruhi stabilitas ekonomi secara keseluruhan.

Hasil ini mengonfirmasi bahwa ketidakseimbangan antara pertumbuhan harga properti dan pendapatan menjadi tantangan utama bagi generasi Z dalam mewujudkan kepemilikan hunian.

## D. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa kemampuan Generasi Z untuk memiliki hunian di Pulau Jawa sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro, terutama keseimbangan antara pendapatan dan harga properti. Variabel Price to Income Ratio (PIR) dan kepadudukan terbukti berpengaruh positif signifikan, menandakan bahwa peningkatan pendapatan dan pertumbuhan penduduk produktif dapat memperkuat daya beli generasi muda. Sebaliknya, kenaikan Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP) secara signifikan menurunkan kemampuan generasi muda membeli rumah. Meskipun inflasi, tingkat pengangguran, dan suku bunga KPR tidak signifikan dalam jangka pendek, variabel tersebut tetap berperan dalam menentukan stabilitas ekonomi dan akses terhadap pembiayaan perumahan. Dengan koefisien determinasi sebesar 94,75%, hasil ini menunjukkan bahwa faktor ekonomi memiliki pengaruh dominan terhadap keterjangkauan hunian. Diperlukan kebijakan yang berfokus pada pengendalian harga properti, peningkatan upah riil, serta dukungan pembiayaan yang adaptif untuk meningkatkan peluang kepemilikan hunian bagi Generasi Z di wilayah perkotaan Pulau Jawa.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik (BPS). (2024). *Indeks Harga Properti Perumahan*.  
<https://www.bps.go.id/id/publication/2024/12/20/adf684ebfadf6b11627eaac9/indeks-harga-properti-perumahan-2024.html>
- Bank Indonesia. (2024). *Survei Harga Properti Residensial Triwulan III*.  
<https://share.google/YIbggQPpzUyGpntEb>
- Bank Indonesia. (2024). *Indeks Harga Properti Perumahan*.  
<https://share.google/b1skK9V0IfGK2MLRl>

- Bank Indonesia. (2025). *Survei Harga Properti Residensial Triwulan III*.  
<https://share.google/ukWmMM0OoPgVINffM>
- Nurpita, A., & Oktavia, R. (2021). ANALISIS HUBUNGAN JUMLAH PENDUDUK, PERTUMBUHAN EKONOMI DAN INFLASI TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA). *JURNAL GAMA SOCIETA*, 5(1), 14–19. <https://doi.org/https://doi.org/10.22146/jgs.67512>
- Rameli, N., Salleh, D., & Ismail, M. (2016). Kemampuan Memiliki Rumah: Satu Analisa dari Sudut Sosio-Ekonomi Isi Rumah. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, 1(1), 10–16. <https://doi.org/https://doi.org/10.47405/mjssh.v1i1.2>
- Trading Economics. (n.d.). *Indeks Harga Properti Perumahan Indoensia*.  
<https://share.google/tOYWCnLf0C3XkfKvD>
- Wira, H., Andriani, W., & Sriyuniati, F. (2023). Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN. *Jurnal Akuntansi, Bisnis Dan Ekonomi Indonesia*, 2(1), 174–183.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.30630/jabei.v2i1.45>
- Yustie, R., Kiak, N. T., & Utami, B. S. A. (2024). FAKTOR-FAKTOR EKONOMI YANG MEMPENGARUHI STATUS KEPEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA TAHUN 2017-2022. *Jurnal Akuntansi: Transparansi Dan Akuntabilitas*, 12(2), 99–106.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.35508/jak.v12i2.19384>