



Analisis Pengaruh Upah Minimum Kabupaten/Kota Terhadap Harga Properti Residensial Tipe Kecil

Analysis of The Effect Of The Minimum Wage Against The Price Of Small Type Residential Property

Raden Nugroho Pitoro Nur Mohammad¹

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Magister Perencanaan Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Muhammad Halley Yudhistira

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Magister Perencanaan Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Artikel Masuk : 24 Januari 2025

Artikel Diterima : 19 November 2025

Tersedia Online : 31 Desember 2025

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh perubahan Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) terhadap harga properti residensial tipe kecil secara empiris. Studi ini dilatarbelakangi oleh kekhawatiran bahwa peningkatan daya beli akibat kenaikan UMK dapat mendorong kenaikan harga properti, khususnya untuk rumah tipe kecil yang menjadi sasaran kelompok berpenghasilan rendah. Penelitian ini menggunakan model *fixed-effect* dengan data panel dari 16 kota besar di Indonesia selama periode 2016–2022, serta sejumlah variabel kontrol seperti PDRB konstruksi, PDRB ADHK, tingkat pengangguran, dan realisasi FLPP. Hasil estimasi menunjukkan bahwa kenaikan UMK tidak berpengaruh signifikan terhadap harga properti residensial tipe kecil. Temuan ini memiliki implikasi penting terhadap kebijakan perumahan dan pengupahan, bahwa peningkatan UMK tidak serta-merta memicu lonjakan harga properti. Studi ini memperkuat literatur mengenai hubungan antara kebijakan ekonomi makro dan dinamika harga properti di Indonesia.

Kata Kunci: Daya Beli, *Fixed-effect*, Harga Properti, Residensial Tipe Kecil, Upah Minimum.

¹ Korespondensi Penulis: Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Magister Perencanaan Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia
Email: raden.nugroho@ui.ac.id

How to Cite

Mohammad, R. N. P. N., & Yudhistira, M. H. (2025). ANALISIS PENGARUH UPAH MINIMUM KABUPATEN/KOTA TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TIPE KECIL. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 13(3), 29-40. <https://doi.org/10.14710/jwl.13.3.29-40>

Abstract: This study aims to empirically identify the effect of changes in Regency/City Minimum Wages (UMK) on the prices of small-type residential properties. The research is motivated by concerns that increased purchasing power due to rising UMK could drive up property prices, particularly for small-type houses targeted by low-income groups. Using a fixed-effect model and panel data from 16 major cities in Indonesia over the period 2016–2022, this study also includes control variables such as construction sector GRDP, constant price GRDP (ADHK), unemployment rate, and FLPP realization. The estimation results indicate that increases in UMK do not have a statistically significant impact on the prices of small-type residential properties. These findings have important policy implications, suggesting that wage increases should not be assumed to automatically trigger property price hikes. This study also strengthens the literature on the relationship between macroeconomic policy and property price dynamics in Indonesia.

Keywords: Fixed-effect, Minimum Wage, Property Price, Purchasing Power, Small-type Residential Property.

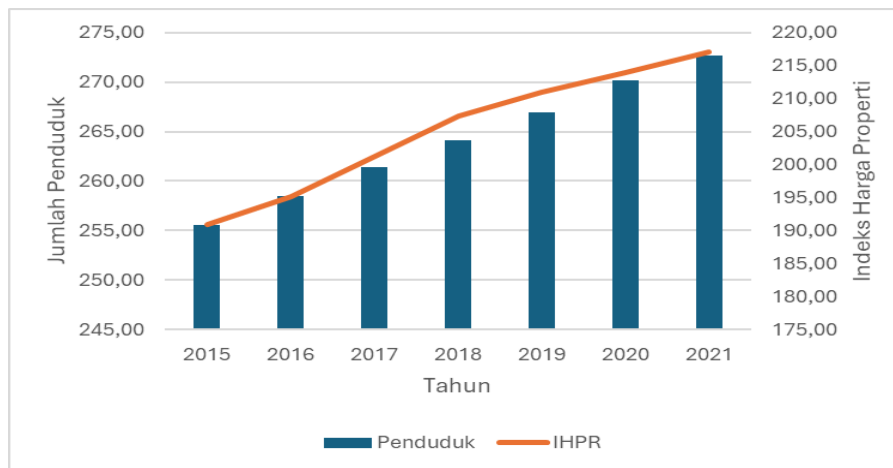
Pendahuluan

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (bersama dengan sandang dan pangan) dan merupakan salah satu kebutuhan fisiologis menurut teori Maslow. Negara Kesatuan Republik Indonesia telah menjamin pemenuhan kebutuhan hunian layak bagi masyarakat melalui beberapa ketentuan. Pasal 28H Ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selanjutnya, RPJMN 2020–2024 menegaskan komitmen pemerintah untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan layak melalui program pengurangan *backlog* perumahan dan penguatan penyediaan hunian terjangkau. Selain itu, SDG 11.1 menargetkan akses universal terhadap perumahan yang layak, aman, dan terjangkau, termasuk peningkatan kualitas permukiman kumuh. Kondisi ini sejalan dengan temuan global bahwa kebutuhan hunian semakin mendesak di wilayah urban berpenduduk padat di mana tekanan permintaan terhadap perumahan meningkat secara konsisten (Gyourko et al., 2013).

Namun, proses menjamin kebutuhan ini mendapat tantangan dari sisi pemenuhan permintaan akibat peningkatan jumlah penduduk. Berdasarkan data BPS, jumlah penduduk Indonesia adalah 255,58 juta pada pertengahan tahun 2015. Pada pertengahan 2016, jumlahnya kemudian meningkat menjadi 258,49 juta. Jumlah penduduk Indonesia juga meningkat lagi pada pertengahan tahun 2017 menjadi 261,355 juta jiwa. Kemudian jumlah penduduk Indonesia bertambah lagi menjadi 264,16 juta pada pertengahan tahun 2018 dan 266,91 juta pada pertengahan tahun 2019. Pada pertengahan tahun 2020, jumlah penduduk Indonesia adalah 270,20 juta. Pada pertengahan 2021, jumlahnya meningkat lagi menjadi 272,68 juta. Kemudian jumlah penduduk Indonesia diperkirakan akan meningkat kembali menjadi 275,77 juta pada pertengahan tahun 2022. Jumlah tersebut meningkat 1,13% dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Pertumbuhan penduduk yang terus menerus ini akan terus meningkatkan permintaan akan lahan bangunan tempat tinggal. Tekanan permintaan seperti ini banyak terjadi pada negara berkembang yang urbanisasinya cepat dan tidak selalu diimbangi oleh ketersediaan lahan terjangkau (Hilber & Vermeulen, 2016).

Meningkatnya populasi dan terbatasnya persediaan telah meningkatkan harga rumah secara signifikan. Tanpa kontrol dan kebijakan pemerintah yang mumpuni, harga perumahan akan tumbuh tak terkendali karena *real-estate* dianggap sebagai produk unik (Liang et al., (2016); Lum & Zhou, (2019)) dan sulit untuk ditetapkan harganya. Pengembang *real-estate* umumnya mengandalkan pengalaman mereka untuk menetapkan harga produk *real-estate* (Barlindhaug & Nordahl, (2017)). Selain faktor perilaku pengembang, literatur internasional juga menunjukkan bahwa ekspektasi pasar dan

persepsi konsumen sering memperkuat tekanan harga secara non-fundamental (Zabel, 2012; Goodman & Thibodeau, 2008). Selain itu, struktur spasial pasar perumahan juga memengaruhi pembentukan harga dan dinamika penawaran-permintaan, sebagaimana dijelaskan dalam model pasar perumahan regional oleh Meen (2001). Hal ini menimbulkan ketidakseimbangan bagi konsumen karena harga bersifat subjektif dan sangat dipengaruhi oleh struktur pasar perumahan.

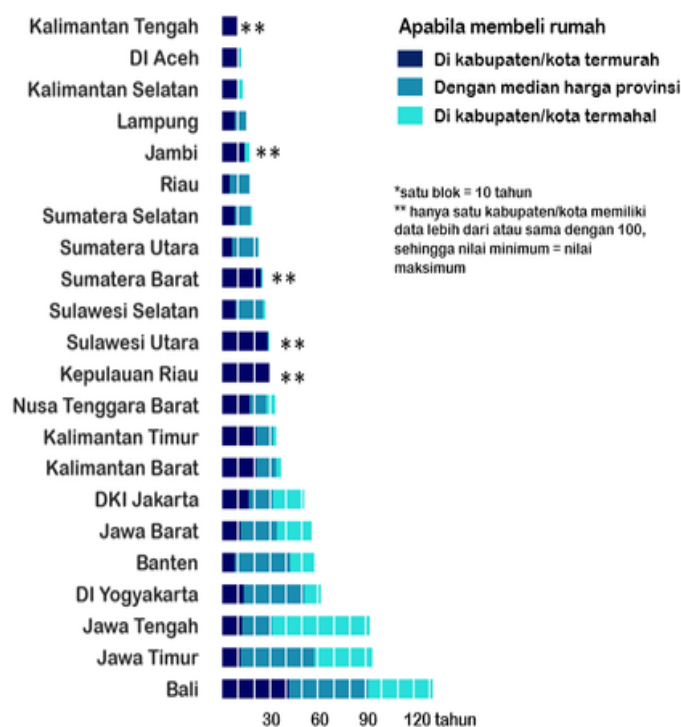


Sumber: Badan Pusat Statistik, 2022

Gambar 1. Pertumbuhan Penduduk Indonesia Tahun 2015-2022

Berdasarkan Gambar 1, terlihat bahwa jumlah penduduk dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) menunjukkan tren peningkatan yang konsisten sepanjang periode 2015–2021. Peningkatan permintaan perumahan yang tidak sebanding dengan ketersediaan hunian menyebabkan harga properti terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. IHPR meningkat dari sekitar 190 pada tahun 2015 menjadi lebih dari 215 pada tahun 2021, yang menunjukkan pertumbuhan positif harga properti secara berkelanjutan. Data ini mengacu pada publikasi Bank Indonesia (IHPR, 2015–2021) yang menunjukkan perkembangan harga rumah di Indonesia selama periode tersebut.

Pertumbuhan harga rumah yang positif ini sejalan dengan hasil penelitian Liang et al., (2016) serta Albouy & Ehrlich (2016). Harga rumah yang terus meningkat menyebabkan masalah perumahan menjadi masalah utama bagi masyarakat, terutama rumah tangga berpendapatan rendah di perkotaan (Liang et al., 2016). Dalam konteks negara berkembang, kondisi ini semakin diperburuk oleh struktur pasar yang belum efisien dan ketimpangan daya beli antarkelompok pendapatan (Tiwari & Parikh, 1998). Selain itu, dalam diskusi tentang keterjangkauan, indikator median price-to-income sering dinilai kurang memadai sehingga analisis keterjangkauan perlu mempertimbangkan distribusi harga dan variasi pendapatan yang lebih kompleks (Gan & Hill, 2009).



Sumber: Kompas, 2022

Gambar 2. Pertumbuhan Penduduk Indonesia Tahun 2016-2021

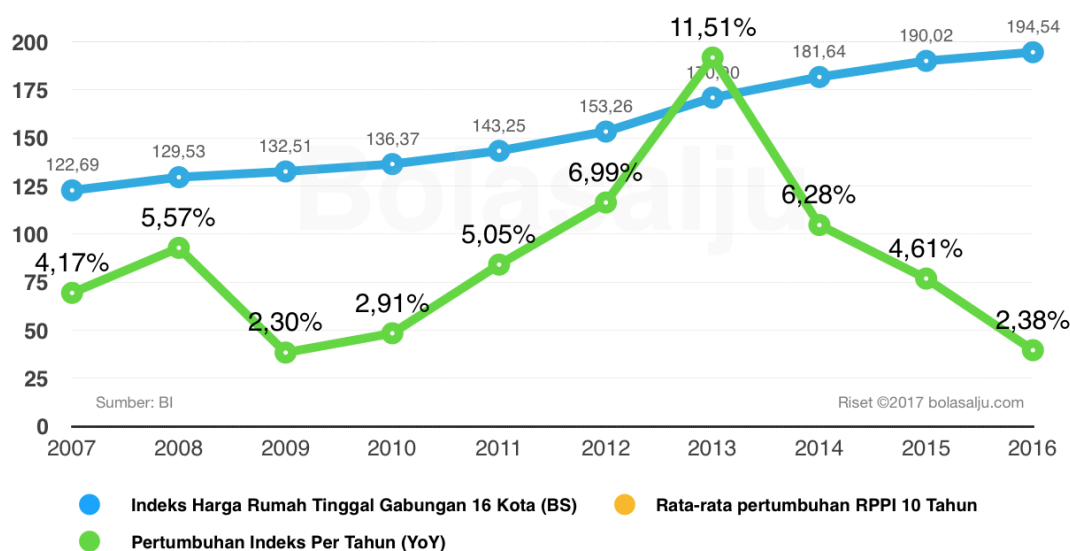
Kebutuhan akan rumah baru semakin meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan jumlah penduduk Indonesia yang terus bertambah, terutama di perkotaan. Backlog perumahan di Indonesia mencapai lebih dari 7,6 juta unit pada awal tahun 2020 (Kementerian PUPR, 2021) dengan sebagian besar adalah kebutuhan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Masalah lain di sektor perumahan Indonesia adalah keterjangkauan. Keterjangkauan mengacu pada daya beli masyarakat, khususnya di dalam kelompok MBR, yang sering kali tidak bisa mendapatkan rumah yang layak. Secara umum di tingkat nasional, harga rumah saat ini setara dengan 23 tahun UMP bila menggunakan nilai median harga dan 26 tahun UMP ketika memakai rata-rata harga (mengacu kepada Gambar 2). Dalam beberapa studi internasional, keterkaitan antara pendapatan, upah minimum, dan keterjangkauan perumahan juga menjadi perhatian utama dalam kebijakan perumahan (Zuo & Zhang, 2018; Kim & Lee, 2010). Temuan Gan & Hill (2009) juga memperkuat urgensi analisis keterjangkauan dengan pendekatan yang lebih komprehensif, terutama dalam konteks disparitas antarwilayah dan kelompok pendapatan.

Untuk mengukur harga properti residensial di Indonesia, Bank Indonesia menerbitkan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). Data ini dikumpulkan sebagai bagian dari Survei Harga Properti Residensial (SPHPR) di beberapa kota besar di Indonesia.

Data Indeks Harga Properti Residensial Indonesia menunjukkan tren kenaikan harga properti sepanjang periode 2016 hingga 2021, sebagaimana terlihat pada Gambar 2. Survei ini merupakan hasil pemantauan triwulanan yang dilakukan oleh Bank Indonesia terhadap sebagian besar pengembang properti di 16 kota utama, meliputi: Jabodetabek-Banten, Bandung, Surabaya, Semarang, Yogyakarta, Manado, Makassar, Denpasar, Pontianak, Banjarmasin, Bandar Lampung, Palembang, Padang, Medan, Batam, dan

Balikpapan. Data tersebut menggambarkan dinamika harga rumah baru di berbagai wilayah perkotaan Indonesia selama periode tersebut.

Responden survei tahun 2016 ini meliputi 50 pengembang besar dan 441 pengembang di 15 Kanwil Bank Indonesia. Pengumpulan data dilakukan secara langsung melalui wawancara tatap muka yang meliputi informasi harga rumah dan jumlah rumah yang dibangun dan dijual selama triwulan tersebut. Awalnya wilayah yang dicakup BI hanya 12 kota, berkembang menjadi 14 kota sejak 2008 dan 16 kota sejak 2015. Melihat pertumbuhan wilayah-wilayah tersebut, BI melakukan penyesuaian indeks agar lebih mencakup banyak wilayah di Indonesia. Ekspansi regional ini penting untuk menangkap perubahan harga real-estate secara lebih komprehensif. Selain faktor permintaan, literatur juga menunjukkan bahwa rigiditas suplai merupakan faktor penting dalam pembentukan harga rumah jangka panjang (Tu, de Haan, & Boelhouwer, 2016).



Sumber: Bank Indonesia, 2018

Gambar 3. Pertumbuhan Harga Properti Residensial

Kenaikan harga properti (yang terekam di kenaikan IHPR pada gambar 3) sesuai dengan teori ekonomi. Menurut teori permintaan, ada korelasi positif antara harga suatu produk dan kuantitas permintaan produk tersebut. Semakin tinggi permintaan terhadap suatu komoditi, maka semakin tinggi harga komoditi tersebut dan berlaku sebaliknya (Anggrainy, 2013). Hal ini ternyata juga berlaku pada properti tipe rumah tapak maupun apartemen. Penelitian dari Rahmawati & Rukmana (2022) menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara harga rumah dengan beberapa variabel, seperti: Produk Domestik Bruto (PDB), upah, indeks harga grosir untuk grosir konstruksi (yang berpengaruh positif signifikan terhadap harga properti) dan permintaan KPR (yang berpengaruh negatif signifikan terhadap harga properti). Studi dari Belke & Keil (2018), juga menunjukkan bahwa tingkat pengangguran mewakili daya beli perumahan dan memiliki dampak negatif yang signifikan terhadap harga rumah di suatu wilayah. Studi lain dari Belke dan Keil di tahun yang sama juga menyatakan bahwa kenaikan harga yang tinggi pada properti perumahan, pada contoh kasus di kota-kota besar Jerman, sebagian besar didorong oleh peningkatan permintaan.

Salah satu faktor yang memengaruhi tingkat permintaan perumahan adalah peningkatan upah minimum, yang secara tidak langsung meningkatkan daya beli masyarakat. Dalam teori permintaan, kenaikan pendapatan akan meningkatkan permintaan terhadap barang normal, termasuk perumahan. Peningkatan permintaan

tersebut selanjutnya mendorong kenaikan harga properti residensial. Pemahaman ini sejalan dengan penjelasan dalam teori permintaan pada literatur ekonomi mikro (misal: Mankiw, *Principles of Economics*; Varian, *Intermediate Microeconomics*) yang menyatakan bahwa pendapatan merupakan determinan utama permintaan.

Penelitian ini dirancang untuk menganalisis pengaruh peningkatan upah minimum kabupaten/kota (UMK) terhadap harga properti residensial tipe kecil, serta membatasi cakupan analisis pada 16 kota besar di Indonesia dalam rentang waktu 2016–2022. Dalam konteks ini, residensial tipe kecil merujuk pada unit hunian dengan luas bangunan relatif terbatas—umumnya berkisar antara 21 m² hingga 36 m²—yang masuk dalam kategori rumah sederhana atau rumah tapak kelas bawah. Kategori ini mengikuti klasifikasi yang digunakan dalam survei harga properti residensial Bank Indonesia, yang membedakan rumah berdasarkan ukuran kecil, menengah, dan besar. Penelitian ini dirasa perlu karena terjadi kekhawatiran bahwa peningkatan UMK akan memicu kesenjangan yang semakin jauh dengan harga properti residensial. Pemilihan objek penelitian rumah hunian tipe kecil karena peneliti ingin membatasi kajian pada rumah hunian untuk MBR. Pemilihan 16 kota adalah sebagai perwakilan tiap-tiap daerah di Indonesia karena menurut Fauzia (2019) kondisi pasar real-estate khususnya pasar perumahan berbeda di setiap daerah. Nurkhayati dan Fitriady (2023) menyatakan bahwa 16 kota ini layak mewakili gambaran pasar properti residensial di Indonesia karena tersebar di seluruh Indonesia dan telah memenuhi syarat *degree of freedom*.

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan hubungan korelasi antara kenaikan UMK dan perubahan harga properti residensial tipe kecil di 16 kota besar di Indonesia pada rentang tahun 2016–2022. Periode ini dipilih karena mencakup fase sebelum, saat, dan setelah terjadinya anomali pasar properti akibat pandemi Covid-19 pada 2020–2022, ketika pembatasan aktivitas dan perlambatan pembangunan menyebabkan gangguan pada sisi pasokan perumahan. Dengan memasukkan periode tersebut, penelitian ini tidak hanya menangkap dinamika pasar dalam kondisi normal, tetapi juga memberikan gambaran bagaimana perubahan upah minimum berinteraksi dengan kondisi eksternal yang tidak biasa. Studi ini diharapkan dapat memberikan bukti ilmiah yang komprehensif mengenai keterkaitan antara upah minimum dan harga rumah, sehingga dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan dalam penentuan kebijakan peningkatan upah minimum di berbagai wilayah di Indonesia.

Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan melalui pengamatan terhadap laporan Survei Harga Properti Residensial Primer yang dilakukan oleh Bank Indonesia (mengambil rentang tahun 2016-2022). Data yang digunakan adalah data sekunder yang menjelaskan pergerakan harga properti residensial dan nilai realisasi program FLPP tiap tahunnya.

Data berikutnya yang digunakan adalah data sekunder dari Badan Pusat Statistik (BPS), meliputi nilai upah minimum, produktivitas konstruksi daerah, daya beli masyarakat, dan jumlah pengangguran di masing-masing kota/kabupaten yang diteliti. Pada periode 2020–2022, pandemi Covid-19 memberikan dampak signifikan terhadap variabel-variabel tersebut. Pembatasan aktivitas ekonomi menyebabkan perlambatan sektor konstruksi yang tercermin dalam penurunan produktivitas, sementara daya beli masyarakat mengalami tekanan akibat kontraksi ekonomi. Selain itu, tingkat pengangguran meningkat pada awal periode pandemi sebelum kemudian berangsur membaik. Perubahan akibat pandemi ini perlu diperhitungkan dalam analisis karena berpotensi memengaruhi hubungan antara upah minimum dan harga properti residensial.

Unit analisis dalam penelitian ini adalah properti residensial tipe kecil dengan tujuan untuk mengetahui apakah harga properti ini terpengaruh oleh perubahan UMK.

Kota kabupaten yang diteliti adalah 16 kota besar di seluruh Indonesia, yang terdiri dari Bandung, Bandar Lampung, Banjarmasin, Denpasar, Palembang, Semarang, Yogyakarta, Padang, Medan, Makassar, Manado, Surabaya, Pontianak, Batam, Balikpapan, dan JABODEBEK-BANTEN (gabungan kota Jakarta, Bogor, Depok, Bekasi, dan Banten).

Variabel Terikat

Variabel terikat dalam penelitian ini adalah Indeks Harga Properti Residensial tipe Kecil. Data ini didapatkan dari survei primer properti residensial yang dilakukan oleh Bank Indonesia.

Variabel Penjelas Utama

Sebagai variabel penjelas utama dalam penelitian ini adalah nilai Upah Minimum Kabupaten/Kota. Variabel ini dipilih karena fokus utama di dalam penelitian ini adalah mendapatkan bukti empiris bahwa kenaikan UMK akan meningkatkan IHPR sebagai variabel terikat.

Variabel Kontrol

Variabel kontrol yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: 1. Share PDRB konstruksi, 2. PDRB ADHK menurut pengeluaran, 3. Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT), 4. Data realisasi FLPP.

Strategi Estimasi

Dalam mengestimasi hubungan antara IHPRK dan UMK, penelitian ini menggunakan *fixed effect* dengan persamaan yang digunakan adalah persamaan yang disusun oleh Bintang dan Agustina (2020) dengan bentuk sebagai berikut:

$$\ln_IHPRk_{it} = \beta_0 + \beta_1 \ln Wages_{it} + X_{it} + \rho_{rt} + \varepsilon_{it}$$

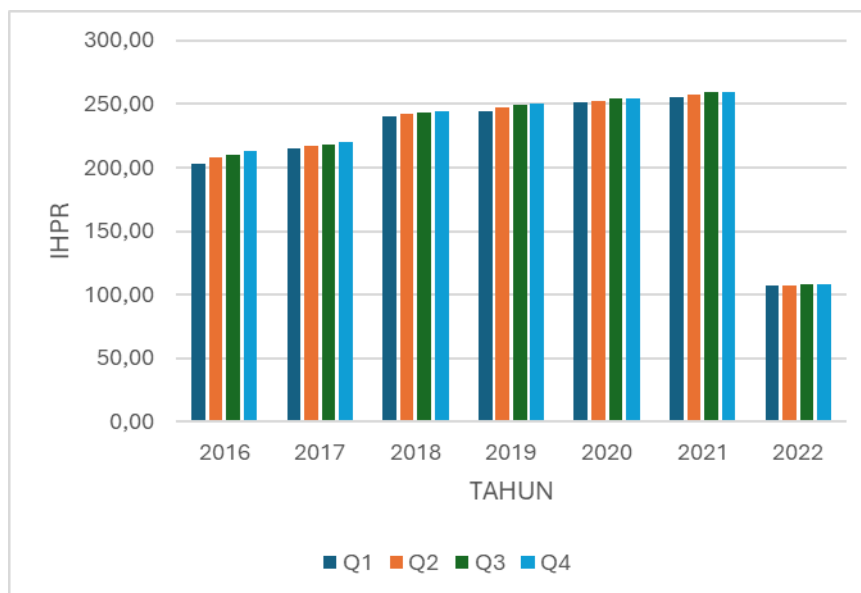
$\ln IHPRk$ adalah Indeks Harga Properti Residensial Tipe Kecil dalam logaritma natural, merepresentasikan tingkat harga jual properti residensial pada kabupaten kota (i) dan tahun (t). $\ln Wages_{it}$ menyatakan tingkat UMK kabupaten kota (i) pada tahun (t) dalam logaritma natural. Kedua variabel dalam bentuk logaritma natural untuk mengukur perubahan tingkat harga properti residensial sebagai akibat dari perubahan UMK. Model juga mempertimbangkan *year fixed effect* (ρ_{rt}) untuk menghilangkan bias akibat pengaruh tren tahun pada daerah-daerah yang diteliti.

Selain estimasi utama menggunakan model panel *fixed effect*, penelitian ini juga melakukan analisis heterogenitas untuk melihat apakah pengaruh UMK terhadap IHPR berbeda antarwilayah. Analisis heterogenitas dilakukan dengan membagi sampel ke dalam dua sub sampel, yaitu wilayah Pulau Jawa dan luar Pulau Jawa, kemudian meregresikan kembali model yang sama pada masing-masing kelompok. Pendekatan ini bukan merupakan model spasial, melainkan teknik estimasi sub sampel yang umum digunakan untuk membandingkan perbedaan pengaruh antar kelompok wilayah.

Hasil dan Pembahasan

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial

Perkembangan nilai IHPR dalam rentang tahun 2016-2022 adalah sebagai berikut,



Sumber: Bank Indonesia, 2023

Gambar 2. Nilai IHPR Nasional Tahun 2016-2022

Secara rata-rata, nilai IHPR di Indonesia pada rentang tahun 2016-2022 meningkat dari tahun ke tahun, dengan pengecualian pada tahun 2022 karena terdampak pandemi COVID-19. Kenaikan ini mencerminkan tekanan permintaan yang konsisten di pasar properti, terutama di segmen rumah tipe kecil yang menjadi sasaran masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Statistik Deskriptif

Sebelum melakukan estimasi model panel, dilakukan analisis statistik deskriptif terhadap seluruh variabel penelitian. Statistik ini memberikan gambaran mengenai sebaran data dari 16 kota untuk periode 2016-2022.

Tabel 1. Statistik Deskriptif

Variabel	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
Tahun	119	2019	2.008	2016	2022
IHPRK	119	230.299	95.956	101.707	482.267
UMK	119	14.815	.238	14.189	15.36
Share PDRB Konstruksi	119	11.032	2.687	6.873	19.519
PDRB ADHK menurut Pengeluaran	119	13.083	.971	11.518	14.974
Realisasi FLPP	119	4.228	5.316	.029	29.307
TPT	119	5.972	2.931	1.14	17.5

Pengaruh UMK Terhadap IHPR

Berdasarkan hasil estimasi pada Tabel 2, regresi panel *fixed-effect* menunjukkan bahwa UMK memiliki koefisien negatif terhadap IHPR. Pada model tanpa variabel kontrol, koefisien UMK tercatat sebesar $-0,0904$, sedangkan pada model paling lengkap (kolom 5) nilainya mengecil menjadi $-0,0133$ setelah seluruh variabel kontrol dimasukkan. Secara numerik, hal ini mengindikasikan bahwa peningkatan UMK sebesar 1% berpotensi menurunkan IHPR sekitar 0,0133 poin. Namun, pada seluruh spesifikasi regresi, pengaruh

UMK tidak signifikan secara statistik (p -value > 0,1), sehingga secara empiris UMK tidak terbukti memiliki pengaruh yang kuat terhadap harga rumah tipe kecil.

Tabel 2. Korelasi Indeks Harga Properti terhadap Upah Minimum (Estimasi Dasar)

Independent Variables	Dependent Variable: IHPRK (in log)				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	ln ihprk	ln ihprk	ln ihprk	ln ihprk	ln ihprk
Minimum Wages	-0.0904 (0.1483)	-0.0980 (0.1564)	-0.1111 (0.1684)	-0.0521 (0.2103)	-0.0133 (0.2015)
Share PDRB Konstruksi		-0.0053 (0.0327)	0.0322 (0.0430)	0.0130 (0.0406)	0.0052 (0.0360)
PDRB ADHK menurut Pengeluaran			0.8359 (0.8143)	0.6594 (0.7644)	0.3163 (0.7654)
Realisasi FLPP				0.0179* (0.0091)	0.0207** (0.0091)
Tingkat Pengangguran Terbuka					-0.0500 (0.0324)
Observations	119	119	119	119	119
R-Square	0.7015	0.7021	0.7061	0.7364	0.7442

Notes: t statistics are in parentheses. ***, **, * are statistically significant at 1%, 5%, and 10%, respectively. All regressions control for year and district fixed effects. These estimates use a strongly balanced district-year level panel.

Ketidaksignifikanan ini mengindikasikan bahwa secara empiris, peningkatan upah minimum belum cukup kuat untuk mempengaruhi harga rumah tipe kecil. Hal ini berpotensi disebabkan oleh efek substitusi, di mana konsumen dengan daya beli meningkat justru berpindah ke rumah tipe menengah, mengurangi tekanan permintaan pada tipe kecil.

Temuan ini sejalan dengan hasil studi Belke dan Keil (2018), yang menunjukkan bahwa faktor-faktor makroekonomi seperti tingkat pengangguran atau upah minimum tidak selalu berpengaruh langsung terhadap harga rumah. Saks (2008) juga menyatakan bahwa ketidaksesuaian antara pertumbuhan lapangan kerja dan konstruksi perumahan dapat menyebabkan ketidakefisienan dalam pasar properti.

Analisis Heterogenitas

Dalam analisis lebih lanjut, penelitian ini melakukan estimasi kembali model pada dua sub sampel, yaitu wilayah Pulau Jawa dan luar Pulau Jawa, untuk melihat potensi heterogenitas pengaruh UMK antarwilayah. Pada Tabel 3 terlihat bahwa UMK tetap memiliki koefisien negatif pada kedua sub sampel, yakni sebesar -0,1110 untuk Pulau Jawa dan -0,1764 untuk luar Jawa. Meskipun besarnya berbeda, keduanya tidak signifikan secara statistik, sehingga konsisten dengan hasil pada *base regression* bahwa peningkatan UMK tidak terbukti memengaruhi harga properti residensial tipe kecil.

Kemudian, perbedaan nilai R-square antara kedua sub sampel memberikan tambahan informasi mengenai karakteristik pasar perumahan di masing-masing wilayah. Model pada sub sampel Pulau Jawa memiliki R-square sebesar 0,8305, lebih tinggi dibandingkan dengan 0,7475 pada sub sampel luar Jawa. Hal ini menunjukkan bahwa variasi IHPR pada wilayah Jawa dapat dijelaskan dengan lebih baik oleh variabel-variabel dalam model, mencerminkan struktur pasar yang lebih homogen dan terintegrasi. Sebaliknya, nilai R-square yang lebih rendah di luar Jawa mengindikasikan bahwa terdapat faktor-faktor lain di wilayah tersebut yang berpengaruh terhadap dinamika harga properti, namun belum tercakup dalam model penelitian ini.

Tabel 3. Analisis Heterogenitas – Sub sampel Jawa dan Luar Jawa

Independent Variables	Dependent Variable: IHPRK (in log)	
	Java (1)	Non-Java (2)
Minimum Wages	-0.1110 (0.4347)	-0.1764 (0.3485)
Observations	35	84
R-Square	0.8305	0.7475

Notes: *t* statistics are in parentheses. ***, **, * are statistically significant at 1%, 5%, and 10%, respectively. All regressions control for year and district fixed effects. These estimates use a strongly balanced district-year level panel.

Uji Robustness

Robustness check dilakukan dengan menambahkan variabel kontrol secara bertahap. Awalnya, koefisien UMK sebesar -0,0904 menunjukkan potensi pengaruh negatif yang berlebihan (*overestimated*). Setelah dimasukkan variabel kontrol seperti PDRB konstruksi, PDRB ADHK, realisasi FLPP, dan TPT, nilai koefisien UMK menurun menjadi -0,0133. Namun, signifikansi tetap tidak tercapai. Sebaliknya, variabel realisasi FLPP menunjukkan signifikansi positif pada tingkat 5%, menandakan adanya pengaruh terhadap harga rumah tipe kecil.

Seiring penambahan variabel kontrol, nilai R-square juga meningkat dari 0,7015 menjadi 0,7442, menunjukkan bahwa model semakin mampu menjelaskan variasi IHPR. Meskipun demikian, peningkatan *goodness-of-fit* tersebut tidak diikuti oleh signifikansi koefisien UMK, sehingga menguatkan temuan bahwa perubahan upah minimum bukan merupakan determinan utama pergerakan harga rumah tipe kecil.

Temuan ini memperkuat argumen bahwa harga rumah tipe kecil lebih dipengaruhi oleh program subsidi dan dukungan pemerintah daripada dinamika pengupahan minimum. Oleh karena itu, UMK tidak dapat dianggap sebagai faktor dominan dalam pembentukan harga properti residensial di segmen bawah.

Tabel 4. Pengaruh Upah Minimum terhadap Indeks Harga Properti (Estimasi Dasar)

Independent Variables	Dependent Variable: IHPRK (in log)				
	(1) <i>ln ihprk</i>	(2) <i>ln ihprk</i>	(3) <i>ln ihprk</i>	(4) <i>ln ihprk</i>	(5) <i>ln ihprk</i>
Minimum Wages	-0.0904 (0.1483)	-0.0980 (0.1564)	-0.1111 (0.1684)	-0.0521 (0.2103)	-0.0133 (0.2015)
Share PDRB Konstruksi		-0.0053 (0.0327)	0.0322 (0.0430)	0.0130 (0.0406)	0.0052 (0.0360)
PDRB ADHK menurut Pengeluaran			0.8359 (0.8143)	0.6594 (0.7644)	0.3163 (0.7654)
Realisasi FLPP				0.0179* (0.0091)	0.0207** (0.0091)
Tingkat Pengangguran Terbuka					-0.0500 (0.0324)
Observations	119	119	119	119	119
R-Square	0.7015	0.7021	0.7061	0.7364	0.7442

Notes: *t* statistics are in parentheses. ***, **, * are statistically significant at 1%, 5%, and 10%, respectively. All regressions control for year and district fixed effects. These estimates use a strongly balanced district-year level panel.

Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah kenaikan upah minimum kabupaten/kota (UMK) berpengaruh terhadap harga properti residensial tipe kecil pada 16 kota di Indonesia selama periode 2016–2022. Berdasarkan serangkaian estimasi menggunakan regresi panel *fixed-effect*, penelitian ini menemukan bahwa UMK memiliki koefisien negatif terhadap Indeks Harga Properti Residensial tipe Kecil (IHPRK), namun pengaruh tersebut tidak signifikan secara statistik pada seluruh model, baik model dasar maupun model dengan variabel kontrol. Hasil ini konsisten pula pada analisis heterogenitas antara wilayah Jawa dan luar Jawa. Dengan demikian, penelitian ini menyimpulkan bahwa kenaikan UMK tidak terbukti secara empiris memengaruhi harga properti residensial tipe kecil.

Temuan ini mengindikasikan bahwa dinamika harga rumah tipe kecil kemungkinan lebih dipengaruhi oleh faktor lain di luar pengupahan minimum. Dalam estimasi penelitian ini, variabel realisasi FLPP justru menunjukkan signifikansi positif, menandakan bahwa kebijakan subsidi perumahan memiliki peranan yang lebih nyata dalam membentuk harga properti di segmen ini. Dengan kata lain, dukungan fiskal dan program pemerintah tampak lebih menentukan dibandingkan perubahan upah minimum.

Adapun gagasan mengenai kemungkinan terjadinya perpindahan preferensi atau *demand shift* dari rumah tipe kecil ke rumah tipe menengah—yang secara teori dapat terjadi ketika pendapatan meningkat—tidak diestimasi secara langsung dalam penelitian ini. Karena mekanisme tersebut tidak dibahas dalam hasil analisis, penjelasan ini tidak dapat dijadikan kesimpulan empiris, namun lebih tepat diletakkan sebagai hipotesis atau implikasi teoritis yang memerlukan pembuktian lebih lanjut. Penelitian selanjutnya dapat memasukkan variabel permintaan per segmen, distribusi pendapatan, atau komposisi suplai perumahan untuk menguji mekanisme ini secara lebih spesifik.

Selain itu, ketidaksignifikanan UMK dalam seluruh estimasi dapat disebabkan oleh tingginya variasi pendapatan antarwilayah yang tidak seluruhnya tertangkap oleh variabel UMK. Untuk alasan tersebut, penelitian lanjutan juga dapat menguji model berdasarkan sub sampel tingkat pendapatan atau kategori MBR–non-MBR untuk melihat apakah hubungan antara UMK dan harga rumah berbeda pada kelompok tertentu.

Melihat bahwa FLPP menunjukkan signifikansi yang konsisten, penelitian berikutnya juga dapat menjadikan realisasi FLPP sebagai variabel utama dalam mempelajari dinamika harga properti residensial tipe kecil, sehingga dapat memberikan masukan kebijakan yang lebih terarah mengenai efektivitas program subsidi perumahan bagi MBR.

Daftar Pustaka

- Albouy, D., & Ehrlich, G. (2016). *Housing demand, cost-of-living inequality, and the affordability crisis*. *Regional Science and Urban Economics*, 60, 215–228. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.07.004>
- Anggrainy, K. (2013). *Analisis dampak kenaikan Upah Minimum Kota (UMK) terhadap kesempatan kerja: Studi kasus Kota Malang periode 2001–2011* (Skripsi). Universitas Brawijaya.
- Barlindhaug, R., & Nordahl, B. I. (2017). *Developers' price setting behaviour in urban residential redevelopment projects*. *Journal of European Real Estate Research*, 11(1), 71–86. <https://doi.org/10.1108/JERER-03-2017-0014>
- Belke, A., & Keil, J. (2018). Fundamental determinants of real-estate prices: A panel study of German regions. *International Advances in Economic Research*, 24(1), 25–45. <https://doi.org/10.1007/s11294-018-9671-2>
- Bintang, A., & Agustina, D. (2020). Determinants of residential property prices in Indonesia: A panel data analysis. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 15(2), 123–138.
- Fauzia, L. R. (2019). Determinan harga rumah di Indonesia. *DINAMIKA: Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 11(1), 61–68.
- Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 115–125. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2009.04.003>
- Goodman, A. C., & Thibodeau, T. G. (2008). Where are the speculative bubbles in US housing markets? *Journal of Housing Economics*, 17(2), 117–137. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2007.12.001>
- Gyourko, J., Mayer, C., & Sinai, T. (2013). Superstar cities. *American Economic Journal: Economic Policy*, 5(4), 167–199. <https://doi.org/10.1257/pol.5.4.167>
- Hilber, C. A., & Vermeulen, W. (2016). The impact of supply constraints on house prices in England. *Economic Journal*, 126(591), 358–405. <https://doi.org/10.1111/ecoj.12213>
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). *Laporan Akhir Backlog Perumahan Nasional 2020–2021*. Direktorat Jenderal Perumahan, Kementerian PUPR.
- Kim, K.-H., & Lee, S.-H. (2010). How does labor market policy affect housing markets? *Urban Studies*, 47(7), 1425–1445.
- Liang, W., Lu, M., & Zhang, H. (2016). Housing prices raise wages: Estimating the unexpected effects of land supply regulation in China. *Journal of Housing Economics*, 33, 70–81. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2016.07.002>
- Lum, S. K., & Zhou, X. (2019). Urban housing affordability: Assessing the effectiveness of policy interventions in the Singapore public housing sector. *International Real Estate Review*, 22(4), 597–625. <https://doi.org/10.53383/100292>
- Meen, G. (2001). *Modelling Spatial Housing Markets: Theory, Analysis and Policy*. Kluwer Academic Publishers.
- Nurkhayati, F., & Fitriady, A. (2023). The impact of immigration on urban housing prices in Indonesia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2022-0114>
- Rahmawati, D., & Rukmana, D. (2022). The financialization of housing in Indonesia: Actors and their roles in the transformation of housing production. *Cities*, 131, 103918. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103918>
- Saks, R. E. (2008). *Job creation and housing construction: Constraints on metropolitan area employment growth*. *Journal of Urban Economics*, 64(1), 178–195. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2007.12.003>
- Tiwari, P., & Parikh, J. (1998). Affordability and the housing markets in developing countries. *Journal of Housing Economics*, 7(4), 280–297.
- Tu, Q., de Haan, J., & Boelhouwer, P. (2016). House prices and long-term equilibrium in the Netherlands. *Applied Economics*, 48(47), 4607–4618.
- Zabel, J. E. (2012). Migration, housing market dynamics, and regional housing price appreciation. *Journal of Housing Economics*, 21(2), 115–135. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2012.02.001>
- Zuo, F., & Zhang, J. (2018). The effects of minimum wage on regional housing affordability: Evidence from China. *China Economic Review*, 51, 105–120.