

**Analisis Pengaruh *Housing Policy* terhadap *Home Ownership*: Studi pada
Negara- Negara yang Tergabung dan Akan Bergabung di OECD**

Skripsi



**Analisis Pengaruh *Housing Policy* terhadap *Home Ownership*: Studi pada
Negara- Negara yang Tergabung dan Akan Bergabung di OECD**

Skripsi



**Diajukan kepada Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis
Universitas Kristen Duta Wacana
Sebagai Salah Satu Syarat dalam Memperoleh Gelar
Sarjana Akuntansi**

**Disusun oleh
MICHAELLA IVANA SULISTIO
12210624**

**DUTA WACANA
PROGRAM STUDI AKUNTANSI FAKULTAS BISNIS**

UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA

2025

HALAMAN PENGAJUAN SKRIPSI

Diajukan kepada Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis Universitas Kristen

Duta Wacana Yogyakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Guna Memperoleh

PROGRAM STUDI AKUNTANSI FAKULTAS BISNIS

Gelar Sarjana Akuntansi

Disusun Oleh:

MICHAELLA IVANA SULISTIO

12210624

DUTA WACANA

UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA YOGYAKARTA

TAHUN 2024-2025

DUTA WACANA

PERNYATAAN PENYERAHAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MICHAELLA IVANA SULISTIO
NIM/NIP/NIDN : 12210624
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Karya Ilmiah : Analisis Pengaruh *Housing Policy* terhadap *Home Ownership*: Studi pada Negara- Negara yang Tergabung dan akan Bergabung di OECD

dengan ini menyatakan:

- a. bahwa karya yang saya serahkan ini merupakan revisi terakhir yang telah disetujui pembimbing/promotor/*reviewer*.
- b. bahwa karya saya dengan judul di atas adalah asli dan belum pernah diajukan oleh siapa pun untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Kristen Duta Wacana maupun di universitas/institusi lain.
- c. bahwa karya saya dengan judul di atas sepenuhnya adalah hasil karya tulis saya sendiri dan bebas dari plagiasi. Karya atau pendapat pihak lain yang digunakan sebagai rujukan dalam naskah ini telah dikutip sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku.
- d. bahwa saya bersedia bertanggung jawab dan menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku berupa pencabutan gelar akademik jika di kemudian hari didapati bahwa saya melakukan tindakan plagiasi dalam karya saya ini.
- e. bahwa Universitas Kristen Duta Wacana tidak dapat diberi sanksi atau tuntutan hukum atas pelanggaran hak kekayaan intelektual atau jika terjadi pelanggaran lain dalam karya saya ini. Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran dalam karya saya ini akan menjadi tanggung jawab saya pribadi, tanpa melibatkan pihak Universitas Kristen Duta Wacana.
- f. menyerahkan hak bebas royalti noneksklusif kepada Universitas Kristen Duta Wacana, untuk menyimpan, melestarikan, mengalihkan dalam media/format lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), dan mengunggahnya di Repositori UKDW tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan pemilik hak cipta atas karya saya di atas, untuk kepentingan akademis dan pengembangan ilmu pengetahuan.
- g. bahwa saya bertanggung jawab menyampaikan secara tertulis kepada Universitas Kristen Duta Wacana jika di kemudian hari terdapat perubahan hak cipta atas karya saya ini.

h. bahwa meskipun telah dilakukan pelestarian sebaik-baiknya, Universitas Kristen Duta Wacana tidak bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan karya atau metadata selama disimpan di Repositori UKDW.

i. mengajukan agar karya saya ini: *(pilih salah satu)*

- Dapat diakses tanpa embargo.
- Dapat diakses setelah 2 tahun.*
- Embargo permanen.*

Embargo: penutupan sementara akses karya ilmiah.

*Halaman judul, abstrak, dan daftar pustaka tetap wajib dibuka.

Alasan embargo *(bisa lebih dari satu)*:

- dalam proses pengajuan paten.
- akan dipresentasikan sebagai makalah dalam seminar nasional/internasional.**
- akan diterbitkan dalam jurnal nasional/internasional.**
- telah dipresentasikan sebagai makalah dalam seminar nasional/internasional ... dan diterbitkan dalam prosiding pada bulan ... tahun ... dengan DOI/URL ... ***
- telah diterbitkan dalam jurnal ... dengan DOI/URL artikel ... atau vol./no. ... ***
- berisi topik sensitif, data perusahaan/pribadi atau informasi yang membahayakan keamanan nasional.
- berisi materi yang mengandung hak cipta atau hak kekayaan intelektual pihak lain.
- terikat perjanjian kerahasiaan dengan perusahaan/organisasi lain di luar Universitas Kristen Duta Wacana selama periode tertentu.
- Lainnya (mohon dijelaskan)

**Setelah diterbitkan, mohon informasikan keterangan publikasinya ke repository@staff.ukdw.ac.id.

***Tuliskan informasi kegiatan atau publikasinya dengan lengkap.

Yogyakarta, 25 Juni 2025

Mengetahui,

Yang menyatakan,



Rosalina Christanti, S.E., M.Acc.
NIDN/NIDK: 204E540

MICHAELA IVANA SULISTIO
NIM: 12210624

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

Analisis Pengaruh *Housing Policy* Terhadap *Home Ownership*: Studi Pada Negara-Negara yang Tergabung dan Akan Bergabung di OECD telah diajukan dan dipertahankan oleh:


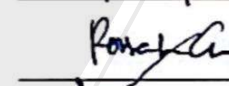

MICHAELLA IVANA SULISTIO

12210624

Dalam Ujian Skripsi Program Studi Akuntansi

Fakultas Bisnis
Universitas Kristen Duta Wacana

Dan dinyatakan DITERIMA untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Pada tanggal

Nama Dosen	Tanda Tangan
1. Albertus Henri Listyanto Nugroho, S. (Ketua Tim)	: 
2. Rossalina Christanti, S.E., M.Acc. (Dosen Pembimbing)	: 
3. Dr. Elok Pakaryaningsih, S.E., M.Si. (Dosen Penguji)	: 

Yogyakarta, 25 Juni 2025

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Bisnis

Ketua Program Studi




Dr. Perminas Pangeran, SE., M. Si.


Rossalina Christanti, S.E., M.Acc,

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tugas akhir dengan judul:

**Analisis Pengaruh *Housing policy* terhadap *Home ownership*: Studi pada
Negara- Negara yang Tergabung dan akan Bergabung di OECD**

Yang saya kerjakan untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Akuntansi pada pendidikan Sarjana Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis Universitas Kristen Duta Wacana, bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari tugas akhir kesarjanaan di lingkungan Universitas Kristen Duta Wacana maupun di Perguruan Tinggi atau instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Jika dikemudian hari didapati bahwa hasil tugas akhir ini adalah hasil plagiasi atau tiruan dari tugas akhir lain, saya bersedia dikenai sanksi yakni pencabutan gelar kesarjanaan saya.

Yogyakarta, 6 Juni 2025



MICHAELLA IVANA SULISTIO

12210624

HALAMAN MOTTO

“Das beste oder nichts” (**Gottlieb Daimler**)

“Take it or leave it!” (**Arianna Grande**)

"Camkanlah ini: Orang yang menabur sedikit, akan menuai sedikit juga, dan orang yang menabur banyak, akan menuai banyak juga." (**2 Korintus 9:6**)

“Berusahalah jauh lebih keras maka hasilmu akan selaras!” (**Michaela Ivana**)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini peneliti persembahkan untuk:

1. Papi Yesus, Bunda Maria, malaikat pelindung dan peneguhanku Michael yang telah memberikan kesempatan bagi peneliti untuk dapat menulis dan menyelesaikan skripsi ini.
2. Orang tua peneliti yang dikasihi, papa Sulistio Hantoro dan mama Yuli Kurniati atas dukungan dalam doa, secara mental, dan sumber daya guna selesainya skripsi ini.
3. Terimakasih peneliti ucapkan kepada Jonathan Jesse Salim tercinta yang selalu mensupport, memberikan pencerahan juga aspirasi, pengingat, motivator serta menjadi rekan seperjuangan dalam terlaksananya skripsi ini.
4. Marvel Evan Sulistio sebagai adik yang selalu men-support peneliti dalam berbagai hal dan membakar semangat peneliti untuk tetap memberikan yang terbaik.
5. Caritta Angel Wijaya selaku sahabat dan rekan seperjuangan dari peneliti dalam melalui rintangan dan ujian dalam penyelesaian skripsi ini. Terimakasih sudah menjadi pengingat, pemberi inspirasi, dan pendengar yang baik.
6. Ibu Rossalina Christanti selaku pembimbing peneliti yang selalu meluangkan waktu untuk menuntun selesainya skripsi ini dan Bapak Albertus Henri yang memberikan insight tambahan untuk peneliti dalam progress skripsi.
7. Sahabat peneliti terkasih yang selalu menyemangati dan mengingatkan peneliti untuk menyelesaikan skripsi sesegera mungkin yaitu Lisya, Chella, Acysi, Kak

Alam, Siska, Putri Bani. Juga rekanan dari peneliti untuk berjalan lancarnya skripsi ini, Lala, Djab Fina, Amarisa, Tanti.

8. Terimakasih kepada bento reserve coffee shop, estuary coffee shop, homi coffee shop, fore, mr.donat, couve yang telah menyediakan tempat dalam penulisan skripsi ini. Tak lupa juga untuk Hirotada Radifan, Koko Regi Miawaug, Rebal D, Koiyo Cabe, Bang Medy Renaldy yang selalu menemani peneliti dengan channelnya dalam mengerjakan skripsi hingga subuh tiba.
9. Rekanan kolega Djarum Beasiswa Plus Indonesia dan Arjuna 39 yang selalu membakar semangat peneliti untuk terus berjuang. Rekanan kolega Djarum Beasiswa Plus UKDW 40, Gracia dan Karen yang menyemangati peneliti dalam pengerjaan skripsi ini.
10. Seluruh keluarga besar dari Yogyakarta terutama mami Jing-Jing dan Bobo yang memberikan peneliti kekuatan untuk semangat dalam mengerjakan skripsi.
11. Seluruh keluarga besar dari Solo terkhususkan Koko Juan yang menjadi rekan seperjuangan dan Mak Ay Lien yang selalu menyemangati peneliti untuk menyelesaikan studi di UKDW.
12. Seluruh keluarga besar dari Kebumen yang selalu menyemangati peneliti untuk menyelesaikan studi di UKDW.
13. Seluruh keluarga besar dari Surabaya termasuk Cece Celyn, Koko Kenji, Cece Fanny, Koko Allaen yang selalu memberikan insight bagi peneliti.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penelitian skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi Jurusan Akuntansi pada Fakultas Bisnis Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Ibu Rossalina Christanti, S.E., MA.cc, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini
- (2) Data statistik global economy, OECD, dan website resmi terkait yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
- (3) Orang tua, pacar, dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan
- (4) Sahabat yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Yogyakarta, 2 Juni 2025

Michaella Ivana Sulistio

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGAJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Komponen dan Tautan	8
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.5 Kontribusi Penelitian	8
1.6 Batasan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Landasan Teori	11
2.2 Pengembangan Hipotesis	18
BAB III METODE PENELITIAN.....	22
3.1 Data dan Sumber	22
3.2 Definisi Variabel dan Pengukurannya	22
3.4.1 Variabel Independen.....	22
3.4.2 Variabel Dependen	24
3.4.3 Variabel Kontrol.....	24
<i>Inflation Rate (IR) = $\frac{CPI_t - CPI_0}{CPI_0} \times 100$</i>	25

(3.3)	25
Employment Rate (ER) = $JPtJAPt \times 100$	25
(3.4)	25
3.3 Desain Penelitian	26
2.4 Model Statistis dan Uji Hipotesis	26
3.4.1 Statistik Deskriptif	27
3.4.2 Regresi Data Panel	27
(3.5)	28
3.4.3 Pemilihan Model Estimasi Data Panel	28
3.4.4 Uji Hipotesis	30
3.4.5 Uji Koefisien Determinasi (R^2)	31
BAB IV ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN	32
4.1 Sampel Penelitian	32
4.2 Statistik Deskriptif	33
4.3 Uji Hipotesis	34
4.3.1 Pemilihan Model Regresi	34
4.3.2 Uji Statistik Data Panel	36
(3.5)	36
4.4 Pembahasan	44
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	50
5.1 Kesimpulan	50
5.2 Keterbatasan dan Penelitian Selanjutnya	51
DAFTAR PUSTAKA	52
LAMPIRAN	54

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Komponen dan Tautan 8



DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Sampel Penelitian.....	32
Tabel 4. 2 Statistik Deskriptif Negara-Negara yang Tergabung di OECD.....	33
Tabel 4. 3 Hasil Uji Chow Negara-Negara yang Tergabung dan Akan Bergabung di OECD.....	35
Tabel 4. 4 Uji Hausman Negara-Negara yang Tergabung dan Akan Bergabung di OECD.....	35
Tabel 4. 5 Uji Lagrangian Multiplier (LM) Negara-Negara yang Tergabung dan Akan Bergabung di OECD.....	36
Tabel 4. 6 Uji Model 1,2,3,4, dan 5	37
Tabel 4. 7 Uji Regresi Negara-Negara yang Tergabung di OECD.....	41
Tabel 4. 8 Uji Regresi Negara-Negara yang Akan Bergabung di OECD.....	43



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Statistik Deskriptif.....	54
Lampiran 2: Pemilihan model uji Chow	56
Lampiran 3 Pemilihan model uji Hausman.....	57
Lampiran 4: Pemilihan model uji LM.....	58
Lampiran 5: Uji Regresi Model 1	59
Lampiran 6: Uji Regresi Model 2	60
Lampiran 7: Uji Regresi Model 3	61
Lampiran 8: Uji Regresi Model 4	62
Lampiran 9: Uji Regresi Model 5	63
Lampiran 10: Regresi Negara-Negara yang Tergabung di OECD ALL.....	64
Lampiran 11 Regresi Negara-Negara yang Tergabung di OECD MI.....	65
Lampiran 12: Regresi Indonesia MI dan Var Kontrol	66
Lampiran 13: Regresi Negara-Negara yang Tergabung di OECD IHP	67
Lampiran 14: Regresi Negara-Negara yang Tergabung di OECD IHP dan Var Kontrol	68
Lampiran 15: Regresi Negara-Negara yang Akan Bergabung di OECD ALL.....	69
Lampiran 16: Regresi Negara-Negara yang Akan Bergabung di OECD MI.....	70
Lampiran 17: Negara-Negara yang Akan Bergabung di OECD MI dan Var Kontrol	71
Lampiran 18: Regresi Negara-Negara yang Akan Bergabung di OECD IHP	72
Lampiran 19: Regresi Negara-Negara yang Akan Bergabung di OECD IHP dan Var Kontrol	73



Analisis Pengaruh *Housing Policy* Terhadap *Home Ownership*: Studi pada Negara- Negara yang Tergabung dan Akan Bergabung di OECD

Michaella Ivana Sulistio

12210624

Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis

Universitas Kristen Duta Wacana

12210624@students.ukdw.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *housing policy* terhadap tingkat *home ownership* pada negara-negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD selama periode 2014-2024. *Housing policy* di penelitian ini memiliki dua indikator yaitu *mortgage interest* (MI) dan indeks harga properti (IHP). Selain itu, digunakan variabel kontrol berupa *inflation rate* (IR), *employment rate* (ER), indeks pembangunan manusia (IPM), serta variabel kontrol COVID (KO) untuk membedakan periode sebelum dan sesudah pandemi COVID. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan regresi data panel dan model estimasi *Fixed effect* Model (FEM) melalui aplikasi STATA 17. Hasil penelitian ini digunakan untuk menunjukkan *mortgage interest* memiliki pengaruh dan signifikan terhadap *home ownership* (HO) yang mengindikasikan bahwa dalam konteks negara OECD, peningkatan *mortgage interest* (MI) justru berkorelasi dengan peningkatan kepemilikan rumah. Sebaliknya, indeks harga properti (IHP) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *home ownership* (HO). Variabel kontrol *employment rate* menunjukkan pengaruh dan signifikan, sementara *inflation rate* dan indeks pembangunan manusia tidak berpengaruh signifikan. Variabel kontrol COVID (KO) COVID menunjukkan bahwa masa setelah pandemi berkorelasi signifikan dengan peningkatan kepemilikan rumah. Temuan ini mencerminkan adanya perubahan struktural dan perilaku masyarakat dalam merespons krisis serta pentingnya peran kebijakan ekonomi dalam mendorong kepemilikan rumah.

Kata kunci: *housing policy*, *home ownership*, OECD, *mortgage interest*, indeks harga properti, COVID-19, regresi panel, *employment rate*, *inflation rate*, indeks pembangunan manusia, human development index.

**Analysis of the Influence of Housing Policy on Home Ownership: A Study of
OECD Member and Candidate Countries**

Michaella Ivana Sulistio

12210624

Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis

Universitas Kristen Duta Wacana

12210624@students.ukdw.ac.id

ABSTRACT

This study aims to analyse the influence of *housing policy* on the level of *home ownership* in countries that are members or prospective members of the OECD during the period 2014–2024. *Housing policy* in this research is represented by two indicators: *mortgage interest* (MI) and property price index (IHP). Additionally, control variables are included, namely *inflation rate* (IR), *employment rate* (ER), human development index (HDI), and a *kontrol COVID* (KO) variable to differentiate between the pre- and post-COVID-19 periods. This study adopts a quantitative method using panel data regression and the *Fixed effect* Model (FEM), processed with STATA 17. The results show that *mortgage interest* (MI) has a positive and significant effect on *home ownership* (HO), indicating that in the OECD context, an increase in *mortgage interest* is correlated with a rise in *home ownership*. On the other hand, the property price index (IHP) does not significantly affect *home ownership*. Among the control variables, *employment rate* has a positive and significant impact, while *inflation rate* and human development index are not statistically significant. The COVID-19 *kontrol COVID* (KO) variable indicates that the post-pandemic period is significantly associated with an increase in *home ownership*. These findings reflect structural changes and shift in public behaviour in response to crises, as well as the importance of economic policies in promoting *home ownership*.

Keywords: *housing policy, home ownership, OECD, mortgage interest, property price index, COVID-19, panel regression, employment rate, inflation rate, human development index.*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Home ownership merupakan kebutuhan dasar yang memiliki berbagai aspek fundamental yang mempengaruhi kualitas hidup individu dan masyarakat. Kebutuhan akan *home ownership* juga merupakan salah satu aspek fundamental dalam mencapai kualitas hidup yang lebih baik (Rohe & Stewart, 1996). Aspek fundamental yang dimaksud mencakup faktor ekonomi, sosial, psikologis, hukum, dan lingkungan yang saling berkaitan. Secara ringkas, aspek-aspek fundamental ini dapat menjadi patokan bahwa *home ownership* dapat memberikan manfaat yang optimal bagi pribadi (Rohe & Stewart, 1996). Manfaat yang optimal terletak pada fungsi rumah dalam memberikan keamanan jangka panjang, stabilitas ekonomi, meningkatkan kesejahteraan psikologis, serta mendukung perkembangan sosial di masyarakat.

Keamanan jangka panjang yang dimaksud bagi pribadi dalam *home ownership* adalah agar dapat memiliki rasa aman. Rasa aman yang dimaksud terletak kepada keyakinan, dimana pribadi yang memiliki rumah cenderung memiliki rasa aman yang lebih tinggi dibandingkan dengan mereka yang tinggal di hunian sewa atau tempat tinggal sementara. Hal ini berkontribusi pada peningkatan kesehatan mental serta pengurangan stres akibat ketidakpastian tempat tinggal (Rohe & Stewart, 1996). Stabilitas ekonomi yang dimaksud berhubungan dengan investasi jangka panjang. *Home ownership* oleh pribadi

adalah salah satu bentuk aset investasi jangka panjang yang dapat meningkatkan kesejahteraan pribadi.

Peningkatan kesejahteraan dalam hal tersebut berhubungan dengan nilai aset. Nilai aset cenderung meningkat seiring berjalannya waktu sehingga memungkinkan pribadi yang memiliki rumah dapat memperoleh keuntungan ekonomi di masa depan. Selain itu, *home ownership* dapat memberikan akses yang lebih baik terhadap kredit juga modal melalui skema pinjaman berbasis ekuitas rumah (Dietz & Haurin, 2003). Selanjutnya, *home ownership* oleh pribadi dirasa dapat meningkatkan rasa aman, kebanggaan, dan kesejahteraan bagi pribadi. Dari sisi psikologis, *home ownership* dapat dianggap sebagai suatu kebanggaan dan pencapaian (Krieger & Higgins, 2002).

Di lain sisi, kondisi rumah juga berperan. Kondisi rumah yang baik berkontribusi terhadap kesehatan fisik dan mental penghuninya. Rumah dengan ventilasi yang baik, akses akan air bersih, serta sanitasi yang memadai sangat berpengaruh terhadap kualitas hidup. Rumah yang tidak layak huni dapat meningkatkan risiko penyakit pernapasan dan stres akibat kondisi lingkungan yang buruk (WHO Housing and Health Guidelines, 2018). Terakhir, *home ownership* oleh pribadi tentu tidak lepas dari lingkungan dan kehidupan sosial. Masih berhubungan dengan poin sebelumnya, lingkungan dapat mempengaruhi psikologis dari pribadi yang memiliki rumah tersebut. Rumah berfungsi sebagai pusat kehidupan sosial dan keluarga. *Home ownership* memungkinkan pribadi juga orang yang tinggal didalamnya untuk membangun hubungan sosial yang lebih kuat di lingkungan mereka (WHO Housing and Health Guidelines, 2018).

Tidak hanya menjadi aspek fundamental di tiap pribadi, *home ownership* oleh pribadi di suatu negara dapat menjadi tolak ukur terkait aspek kesejahteraan di negara tersebut. Aspek kesejahteraan dinilai erat kaitannya dengan *home ownership*. *Home ownership* oleh pribadi akan berkaitan erat dengan berbagai faktor seperti pembangunan ekonomi di suatu negara, akses terhadap fasilitas dan infrastruktur, ketimpangan sosial, serta sejauh mana kebijakan pemerintah mempengaruhi aspek dalam *home ownership*.

Faktor pembangunan ekonomi berhubungan erat dengan PDB (produk domestik bruto). Negara dengan tingkat *home ownership* yang tinggi sering kali mewakili tingginya PDB karena sektor rumah berkontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi. Di lain sisi, aspek seperti inflasi suatu negara juga dapat menjadi tolak ukur akan keberlangsungan ekonomi di suatu negara. Jika berbicara mengenai ekonomi di suatu negara tentu tak jauh terhadap akses perbankan. Diyakini akses terhadap kredit dan perbankan pada suatu negara yang memiliki tingkat inflasi yang rendah disertai sistem perbankan yang sehat dan aksesibilitas kredit yang baik memungkinkan masyarakat untuk membeli rumah dengan skema yang lebih terjangkau sehingga meningkatkan angka *home ownership* (Dietz & Haurin, 2003).

Faktor terhadap fasilitas dan infrastruktur merupakan salah satu faktor penting dalam *home ownership* yang dapat mempengaruhi kesejahteraan pribadi. Akses terhadap fasilitas dan infrastruktur seperti jalan, transportasi publik, listrik, air bersih, fasilitas kesehatan, dan pendidikan berperan dalam mempengaruhi kesejahteraan pribadi. Faktor selanjutnya adalah ketimpangan sosial. Ketimpangan sosial dalam *home ownership* sering kali disebabkan oleh perbedaan

akses terhadap fasilitas dan infrastruktur yang memadai. Dapat disimpulkan, faktor ketimpangan sosial berhubungan dengan faktor fasilitas dan infrastruktur.

Studi penelitian (Gyourko & Tracy, 1991) mengatakan bahwa pemerintah lebih cenderung berinvestasi dalam infrastruktur di kawasan dengan tingkat *home ownership* yang tinggi, karena penduduk tetap cenderung lebih aktif dalam mendukung pembangunan daerah mereka. Sebuah studi oleh McCarthy (2002) juga mengatakan bahwa kawasan dengan tingkat *home ownership* tinggi cenderung memiliki fasilitas pendidikan, kesehatan, dan transportasi yang lebih baik. Studi menunjukkan bahwa daerah dengan *home ownership* tinggi cenderung menerima lebih banyak investasi infrastruktur dibandingkan daerah dengan mayoritas penyewa atau hunian informal, yang pada akhirnya memperlebar kesenjangan antara kelompok sosial ekonomi yang berbeda (McCarthy, 2002). Faktor terakhir adalah faktor kebijakan pemerintah. Tingkat *home ownership* dapat mencerminkan keberhasilan kebijakan perumahan di suatu negara. Pemerintah yang memiliki kebijakan pemerintahan yang baik juga tepat sasaran cenderung memiliki tingkat *home ownership* yang tinggi.

Didasarkan pada faktor kebijakan pemerintah di paragraf sebelumnya, tentu dalam *home ownership* diperlukan kebijakan yang tepat. Kebijakan yang digunakan dalam ranah *home ownership* dapat disebut sebagai *housing policy*. *Housing policy* merupakan serangkaian peraturan, regulasi, dan kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah untuk mengatur sektor *home ownership* dengan tujuan meningkatkan aksesibilitas, keterjangkauan, dan stabilitas perumahan bagi masyarakat (Adams & Watkins, 2002). *Housing policy* ini mencakup berbagai aspek seperti subsidi perumahan, insentif pajak, regulasi pasar *home ownership*,

serta kebijakan kredit perumahan yang bertujuan untuk mendukung kepemilikan dan investasi *home ownership* yang berkelanjutan.

Masih dalam konteks *housing policy*, berkaitan dengan paragraf sebelumnya, efektivitas *housing policy* dapat diukur melalui tingkat *home ownership* oleh masyarakat. Dengan kata lain, tingkat *home ownership* yang tinggi mencerminkan akses pribadi yang lebih baik akan rumah. *Housing policy* menjadi instrumen penting dalam meningkatkan daya beli masyarakat terhadap *home ownership*.

Selain peran dari pemerintah, peneliti meyakini bahwa masyarakat juga memiliki peran penting dalam *home ownership*. Masyarakat memiliki andil dalam hal pendapatan yang memadai dalam hal *home ownership*. Hal ini didasarkan pada penelitian oleh L. Goodman (2010) yang menunjukkan bahwa individu dengan pendapatan yang lebih tinggi cenderung memiliki tingkat *home ownership* dengan kualitas yang lebih tinggi dibandingkan kelompok berpendapatan rendah. Hal ini disebabkan oleh keterjangkauan harga rumah atau dapat berhubungan dengan kemampuan untuk memenuhi persyaratan kredit perbankan. Selain itu, stabilitas pendapatan juga mempengaruhi kemampuan seseorang dalam memenuhi kewajiban cicilan rumah serta biaya pemeliharaan properti mereka (Galster & Lee, 2021).

Selain itu, peneliti juga meyakini bahwa masyarakat memiliki peran dalam menciptakan lingkungan yang berkelanjutan, nyaman, dan berkualitas. Jika berbicara mengenai kualitas dari suatu rumah, peneliti meyakini bahwa kualitas aspek *home ownership* dimulai dari pemberdayaan ekonomi hingga keterlibatan masyarakat secara aktif dalam melaksanakan kebijakan perumahan juga

pembangunan komunitas. Hal ini didasarkan pada studi oleh Hemantha&Vaz (2023) menunjukkan bahwa keterlibatan masyarakat dalam adopsi praktik perumahan hijau (berkelanjutan) berkontribusi terhadap peningkatan nilai properti dan kualitas hidup secara keseluruhan.

Masih dalam pembahasan peran masyarakat terhadap *home ownership*, dapat kita hubungkan dengan paragraf sebelumnya yang membahas mengenai *housing policy* terkait dengan *home ownership*. Studi oleh Arnstein (2019) dalam *Ladder of Citizen Participation* menunjukkan bahwa keterlibatan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan terkait kebijakan perumahan dapat meningkatkan efektivitas program perumahan dan menciptakan solusi yang lebih sesuai dengan kebutuhan lokal. Selain itu, keterlibatan masyarakat sebagai “pengawas” *housing policy* dapat membantu memastikan bahwa program bantuan dan regulasi yang diterapkan benar-benar memberikan manfaat (Andrews & Sanchez, 2011)

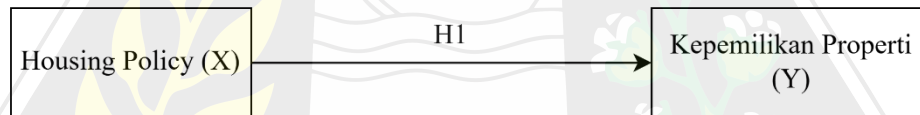
Di kesempatan kali ini, peneliti ingin meneliti terkait negara-negara yang bergabung dan akan bergabung pada OECD (Organization for Economic Cooperation and Development). Negara-negara yang bergabung dan akan bergabung pada OECD peneliti pilih dengan landasan mewakili keseluruhan sampling dari seluruh benua di samping banyaknya negara-negara yang memiliki masalah kesejahteraan lewat *home ownership*. OECD menjadi wadah bagi negara-negara dengan kebijakan ekonomi yang berorientasi pada pertumbuhan dan kesejahteraan. Dalam konteks ini, efektivitas *housing policy* di negara-negara yang tergabung maupun yang akan bergabung di OECD menjadi sampel yang relevan untuk dikaji.

Secara teoretis, penelitian ini menggunakan teori welfare state untuk menjelaskan bagaimana peran juga keterkaitan dari pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Dalam penelitian ini, teori welfare state digunakan dalam konteks perumahan (Andersen, 2007). Demikian, penelitian yang diteliti ini akan membangun model yang menjelaskan hubungan antara *housing policy* dengan *home ownership* dalam ranah *sample* negara-negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD.

Pengkajian terkait dengan *housing policy* terhadap *home ownership* di negara-negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD tentunya penting untuk melakukan identifikasi lebih lanjut terutama dalam identifikasi celah penelitian (*research gap*) terkait penelitian sebelumnya. Berbagai jurnal penelitian berbasis sampel OECD telah memberikan pemahaman mendalam tentang *housing policy* juga *home ownership*, terdapat celah penelitian (*research gap*) yang terlihat, terutama dalam konteks komparatif antar negara-negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD. Penelitian sebelumnya cenderung membahas mengenai negara yang sudah tergabung ke dalam OECD (Housing and Inclusive Growth, 2020). Sebagian besar studi fokus hanya didasarkan pada instrumen kebijakan formal seperti tunjangan perumahan dan dukungan finansial untuk kepemilikan rumah di negara yang bergabung di OECD (European Union Programme for Employment and Social Innovation, 2021). Di lain sisi, peneliti menemukan jurnal penelitian terkait yang masih membahas mengenai sampel OECD, namun hanya melakukan pembahasan mengenai faktor-faktor *home ownership* di negara-negara yang tergabung dalam OECD (Andrews & Sanchez, 2011). Penelitian yang ada juga belum cukup menyoroti peran faktor makro

secara langsung (dalam penelitian ini disamakan dengan *housing policy* di suatu negara) terhadap faktor mikro (dalam penelitian ini sebagai faktor-faktor *home ownership* oleh masyarakat) dalam mempengaruhi efektivitas kebijakan kepemilikan rumah dalam konteks kesejahteraan yang berkelanjutan di negara-negara yang bergabung dan akan bergabung di OECD. Dengan demikian, dibutuhkan kajian yang lebih komprehensif yang tidak hanya mengamati *housing policy* terkait tingkat *home ownership*, tetapi juga mengintegrasikan variabel sosial-ekonomi dari masyarakat dan pendekatan komparatif antar negara-negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD untuk menghasilkan kebijakan yang lebih efektif. Oleh karena itu, dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil yang lebih kompleks.

1.2 Komponen dan Tautan



Gambar 1. 1 Komponen dan Tautan

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan konteks yang telah disampaikan mengenai *housing policy*, *home ownership*, dengan didasarkan pada kebijakan *mortgage interest* dan indeks harga *home ownership*, rumusan masalah yang peneliti angkat adalah:

1. Apakah kebijakan perumahan (*housing policy*) berpengaruh terhadap tingkat *home ownership*?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian oleh peneliti terkait topik yang dibahas ialah:

1. Menguji pengaruh *housing policy* di negara-negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD mempengaruhi *home ownership*.

1.5 Kontribusi Penelitian

Berikut adalah manfaat yang didapatkan dari penelitian yang dilakukan:

1. Pengembangan kebijakan terkait *home ownership* yang berkelanjutan dan peningkatan *home ownership*. Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan oleh pemerintah untuk merancang *housing policy* yang lebih efektif didasarkan pada penelitian sampel di negara OECD sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan tiap pribadi melalui *home ownership*. Selain itu, hasil penelitian ini peneliti harap dapat digunakan untuk merancang program-program yang bertujuan mengurangi ketimpangan sosial dan meningkatkan kesejahteraan tiap pribadi baik dari segi perekonomian pribadi ataupun aksesibilitas terhadap *home ownership*, sehingga masyarakat dengan beragam tingkat pendapatan memiliki kesempatan lebih besar untuk memiliki rumah.

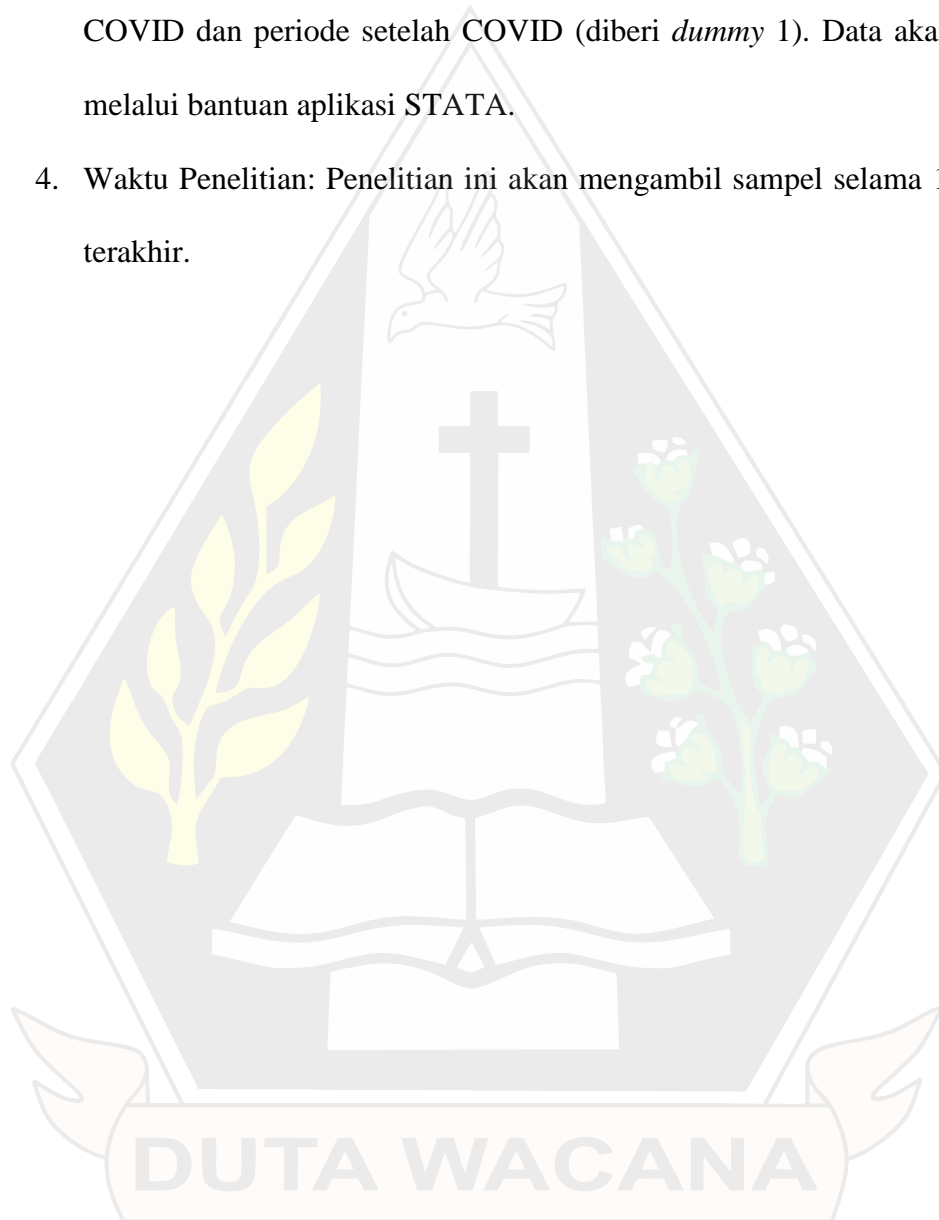
1.6 Batasan Penelitian

Peneliti melakukan pembatasan masalah pada:

1. Ruang Lingkup Penelitian. Penelitian difokuskan terhadap negara-negara yang bergabung dan akan bergabung di OECD.
2. Sumber Data: Penelitian ini menggunakan laporan ekonomi berbasis sampel negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD.
3. Metode Penelitian: Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan regresi linear untuk menganalisis pengaruh kebijakan *housing*

policy sebagai variabel independen terhadap *home ownership* sebagai variabel dependen. Ditambah dengan variabel kontrol berupa *inflation rate*, *employment rate*, indeks pembangunan manusia, dan variabel *dummy* sebagai control berupa pembagian tahun (diberi *dummy* 0) sebelum COVID dan periode setelah COVID (diberi *dummy* 1). Data akan diolah melalui bantuan aplikasi STATA.

4. Waktu Penelitian: Penelitian ini akan mengambil sampel selama 11 tahun terakhir.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis regresi yang dilakukan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan bahwa housing policy berpengaruh terhadap kepemilikan rumah. Housing policy dilihat dari dua indikator yaitu mortgage interest dan indeks harga properti. Meski keduanya berpengaruh, tetapi tidak keduanya bernilai signifikan. Mortgage interest berpengaruh signifikan pada home ownership. Hal tersebut mengindikasikan bahwa housing policy melalui mekanisme mortgage interest memainkan peran penting dalam mendorong terpenuhinya home ownership oleh pribadi meskipun tingkat bunga (rates) yang ditawarkan lebih tinggi. Indeks harga properti berpengaruh tetapi tidak signifikan pada home ownership. Peneliti mengasumsikan bahwa fluktuasi harga rumah tidak secara langsung mempengaruhi keputusan kepemilikan rumah pada negara-negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD.

Selain itu, employment rate yang tinggi juga terbukti berkontribusi terhadap peningkatan home ownership terutama dalam indikator housing policy mortgage interest sehingga mendukung gagasan bahwa pendapatan yang stabil dari aktivitas kerja yang memperkuat home ownership. Terlebih lagi, menariknya, faktor eksternal seperti COVID turut mempengaruhi naiknya home ownership. Peneliti mengasumsikan kemungkinan besar karena perubahan lifestyle, housing policy dari pemerintah, atau adanya pergeseran preferensi terhadap home ownership sebagai bentuk stabilitas dan kesejahteraan.

5.2 Keterbatasan dan Penelitian Selanjutnya

5.2.1 Keterbatasan penelitian

Keterbatasan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam data panel waktu dan negara. Penelitian ini hanya mencakup sampling negara-negara yang tergabung dan akan bergabung di OECD dan mencakup periode tahun 2014-2024, sehingga hasilnya belum tentu dapat digeneralisasi secara menyeluruh.
- b. Penelitian ini peneliti dasarkan pada uji data panel yang artinya dalam pengujian terdapat data yang tidak normal yang artinya terdapat hubungan non-linear antara *housing policy* dan *home ownership*.
- c. Penelitian ini terbatas difokuskan pada *housing policy* dengan proksi *mortgage interest* dan indeks harga properti saja.

5.2.2 Penelitian selanjutnya

Berikut merupakan saran yang dapat diberikan oleh penulis untuk penelitian selanjutnya:

- a. Penelitian selanjutnya dapat menambahkan sampel atau lingkup negara yang lebih beragam untuk memperluas pembahasan.
- b. Penelitian selanjutnya dapat mencoba menggunakan metode asumsi linear untuk menguji pengaruh *housing policy* terhadap *home ownership*.
- c. Penelitian selanjutnya dapat lebih luas lagi melihat *housing policy* dengan proksi yang berbeda untuk mengukur *home ownership*.

DAFTAR PUSTAKA

- Adams, David., & Watkins, Craig. (2002). *Greenfields, brownfields and housing development*. Blackwell Science.
- Andersen, J. G. (2007). *Welfare States and Welfare State Theory*. www.ccws.dk
- Andrews, D., & Sanchez, C. (2011). The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences. *OECD Journal: Economic Studies*, 2011(1), 1–37. https://doi.org/10.1787/eco_studies-2011-5kg0vswqpmg2
- Andrews, D., & Sanchez, A. C. (2011). *Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries* (OECD Economics Department Working Papers, Vol. 849). <https://doi.org/10.1787/5kkg9mcwc7jf-en>
- Ballesteros, M. M., Ramos, T. P., & Ancheta, J. A. (2022). *Measuring Housing Affordability in the Philippines*. <https://www.pids.gov.ph>
- Baltagi, B. H. (2021). *Econometric Analysis of Panel Data*. Springer International Publishing. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-53953-5>
- Brandolini, A., & Viviano, E. (2016). Behind and Beyond the (Head Count) Employment Rate. *Journal of the Royal Statistical Society Series A: Statistics in Society*, 179(3), 657–681. <https://doi.org/10.1111/rssa.12134>
- Briggs, A. (1961). The Welfare State in Historical Perspective. *European Journal of Sociology*, 2(2), 221–258. <https://doi.org/10.1017/S0003975600000412>
- Dietz, R. D., & Haurin, D. R. (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 54(3), 401–450. [https://doi.org/10.1016/S0094-1190\(03\)00080-9](https://doi.org/10.1016/S0094-1190(03)00080-9)
- Ersyafdi, I. R., Fitriah, D., & Aryani, H. F. (2022). Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Perputaran Aktiva dan Hutang terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Consumer Non Cyclical. *Moneter - Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 9(2), 129–136. <https://doi.org/10.31294/moneter.v9i2.13233>
- Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*.
- European Union Programme for Employment and Social Innovation. (2021). *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*. *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. <http://oe.cd/affordable-housing-2021>.

- Galster, G., & Lee, K. O. (2021). Housing affordability: a framing, synthesis of research and policy, and future directions. *International Journal of Urban Sciences*, 25(S1), 7–58. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1713864>
- Geneva: World Health Organization. (2018). *WHO housing and health guidelines*. World Health Organization.
- Goodman, L., Pendall, R., & Zhu, J. (2010). *Headship and Homeownership What Does the Future Hold? ABOUT THE HOUSING FINANCE POLICY CENTER*.
- Goodman, L. S., & Mayer, C. (2018). Homeownership and the American Dream. *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 31–58. <https://doi.org/10.1257/jep.32.1.31>
- Gyourko, J., & Tracy, J. (1991). The Structure of Local Public Finance and the Quality of Life. In *Journal of Political Economy* (Vol. 99, Issue 4). <http://www.journals.uchicago.edu/t-and-c>
- Housing and Inclusive Growth. (2020). *OECD Housing and inclusive growth*. OECD.
- Keightley, M. P. (2020). *An Economic Analysis of the Mortgage Interest Deduction*. <https://crsreports.congress.gov>
- Klugman, J., Rodríguez, F., & Choi, H. J. (2011). The HDI 2010: New controversies, old critiques. In *Journal of Economic Inequality* (Vol. 9, Issue 2, pp. 249–288). <https://doi.org/10.1007/s10888-011-9178-z>
- Krieger, J., & Higgins, D. L. (2002). Housing and health: Time again for public health action. In *American Journal of Public Health* (Vol. 92, Issue 5, pp. 758–768). American Public Health Association Inc. <https://doi.org/10.2105/AJPH.92.5.758>
- McCarthy, M. Z. S. (2002). Home ownership and access to opportunity. *Housing Studies*, 17(1), 51–61. <https://doi.org/10.1080/02673030120105884>
- Nagaraja, C. H., Brown, L. D., & Wachter, S. M. (2010). *House Price Index Methodology*.
- OECD. (2023). *Employment rate*. Organization for Economic Co-Operation and Development.

- Oner, C. (2021). *Inflation: Prices on the Rise - Back to Basics: Economics Concepts Explained - FINANCE & DEVELOPMENT*. <https://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/basics/30-inflation.htm>
- Psacharopoulos, G., & Patrinos, H. A. (2018). Returns to investment in education: a decennial review of the global literature. *Education Economics*, 26(5), 445–458. <https://doi.org/10.1080/09645292.2018.1484426>
- Reinert, K. A. (2023). *The Basic Needs Approach Elgar Encyclopedia of Development*. <https://doi.org/10.4337/9781800372122>
- Riley, N. (2023). *International Journal of Economics & Management Sciences Mini Review Consumer Price Index (CPI): Understanding Inflation Measurement*. <https://doi.org/10.37421/2162-6359.2023.12.704>
- Robinson Sihombing, P. (2021). *Analisis Regresi Data Panel*. <https://www.researchgate.net/publication/357051571>
- Rohe, W. M., & Stewart, L. S. (1996). Homeownership and neighborhood stability. *Housing Policy Debate*, 7(1), 37–81. <https://doi.org/10.1080/10511482.1996.9521213>
- Ronald, R. (2008). The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing. In *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. Palgrave Macmillan. <https://doi.org/10.1057/9780230582286>
- Schmid, C. U. (2023). Housing Policy. In *Encyclopedia of Public Policy* (pp. 1–11). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-90434-0_51-1
- Silverstein, J. M. (2014). *House Price Indexes: Methodology and Revisions 1*. http://stats.bls.gov/cpi/cpifaq.htm#Question_7.
- Song, J. (2024). Application of hypothesis testing in estimating regression models. *Theoretical and Natural Science*, 39(1), 165–171. <https://doi.org/10.54254/2753-8818/39/20240596>
- United Nation Development Programme. (2021). *HUMAN DEVELOPMENT REPORT 2021/2022*.
- VP, R. (2021). A Study on Inflation. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3816410>