

Intisari

Indonesia merupakan salah satu negara dengan pertumbuhan urbanisasi tercepat di dunia. Penyebab utamanya adalah tingginya migrasi penduduk dari desa ke kota. Migrasi desa-kota mendorong peningkatan kebutuhan akan rumah di wilayah tujuan migrasi. Hal ini berimplikasi pada tingginya permintaan akan rumah, sementara itu lahan yang tersedia tidak bertambah sehingga harga rumah perkotaan akan terus meningkat. Penelitian mengenai dampak migrasi penduduk terhadap harga rumah perkotaan di Indonesia belum pernah dilakukan dan penelitian terdahulu mengenai migrasi penduduk dan harga rumah masih memberikan hasil yang beragam.

Penelitian ini mengkaji dampak migrasi penduduk terhadap harga rumah perkotaan di tingkat kota di Indonesia, dengan menggunakan data panel dari 14 kota besar pada periode 2012-2020. Secara nasional, migrasi antar wilayah berdampak signifikan dan positif terhadap harga rumah perkotaan. Berdasarkan hasil tersebut, studi ini menyarankan untuk mengatasi volatilitas harga rumah melalui penyediaan rumah yang layak dan terjangkau untuk memenuhi kebutuhan dan permintaan akan rumah dari penduduk migran yang terus meningkat. Kesimpulan ini memberikan kontribusi yang berharga untuk literatur empiris tentang dampak migrasi penduduk di tingkat kota di negara berkembang.

Kata kunci: migrasi penduduk, harga rumah, kota besar di Indonesia, model data panel

Abstract

Indonesia is one of the fastest-growing urbanized countries in the world. This urbanization is mainly caused by rural-urban migration. Rural-urban migration has led to an increase in the community's need for housing in the migration destination area. The demand for housing is getting higher while the land availability does not increase, so that house prices will continue to increase. Research on the impact of population migration on urban housing prices in Indonesia has never been done and previous studies about that still give mixed results.

This study examines the effect of population migration on urban housing prices at the city level in Indonesia, by using 14 major cities data from 2012 to 2020 to build panel data model. From the national level, we find that inter-regional migration has significant and positive impact on urban housing prices. Based on the results, this paper suggested addressing volatility of house prices through the provision of decent and affordable housing improvement to meet the growing needs and demands of the migrant population. This conclusions makes a valuable contribution to the empirical literature on the effect of population migration at the city level in developing countries.

Keywords: population migration, housing prices, major city in Indonesia, panel data model