

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Kawasan ASEAN merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi global yang patut diperhitungkan. Pada tahun 2025, Asia Tenggara mencatatkan total output ekonomi sebesar 4,12 triliun dolar AS. Sebagian besar kontribusi tersebut berasal dari lima negara inti ASEAN, atau yang dikenal sebagai ASEAN-5, yaitu Indonesia, Malaysia, Filipina, Singapura, dan Thailand, dengan total nilai mencapai 3,8 triliun dolar AS (International Monetary Fund, 2025). Kawasan ASEAN-5 juga mencatat pertumbuhan ekonomi rata-rata sebesar 2,95% per tahun. Pertumbuhan ini melampaui pertumbuhan ekonomi global yang berada pada level 2,85% serta jauh lebih tinggi dibandingkan negara-negara maju dalam kelompok G7 yang rata-ratanya hanya 1,50%. Temuan ini menunjukkan bahwa ASEAN-5 merupakan salah satu motor pertumbuhan ekonomi global yang memiliki kinerja relatif lebih unggul dibandingkan banyak kawasan lainnya (International Monetary Fund, 2025).

Pesatnya pertumbuhan ekonomi di kawasan ASEAN-5 memiliki keterkaitan yang kuat dengan tingginya laju urbanisasi (Nguyen & Nguyen, 2018). Berdasarkan laporan PBB (*World Urbanization Prospects*), terjadi tren urbanisasi yang besar di lima negara ASEAN-5 dalam sepuluh tahun terakhir. Antara tahun 2014 dan 2024, persentase penduduk yang tinggal di kota naik sebesar 5%. Hal ini menggambarkan perubahan struktur penyebaran penduduk, di mana semakin banyak orang yang terkonsentrasi di daerah perkotaan (UN Population Division, 2025). Laporan *ASEAN Sustainable Urbanisation Strategy* juga menunjukkan lebih dari setengah



penduduk ASEAN-5 tinggal di kota (ASEAN Secretariat, 2018). Hal ini menimbulkan tantangan besar yaitu lonjakan permintaan tempat tinggal tidak diimbangi dengan ketersediaan rumah berharga terjangkau. Akibatnya, kesenjangan akses perumahan melebar dan kerentanan sosial-ekonomi warga kota meningkat (ASEAN Secretariat, 2018).

Penelitian di berbagai kawasan Eropa menunjukkan bahwa *gross domestic product (GDP)* adalah penggerak utama harga rumah (Lewandowska et al., 2023). Sementara itu, studi di Amerika Serikat menemukan bahwa tingkat *unemployment* juga sangat mempengaruhi naik turunnya harga rumah (Berisha et al., 2023). Selain dari sisi Makroekonomi, harga rumah juga dipengaruhi oleh Sosial-Demografi. Penelitian di Hong Kong membuktikan bahwa lonjakan jumlah pernikahan (*number of marriages*) mendorong lebih banyak orang untuk memiliki rumah dan bahkan dapat memicu *housing boom* (Cheung et al., 2020). Sementara itu kenaikan tingkat urbanisasi juga mendorong harga rumah secara positif di kota-kota Tiongkok (Wang et al., 2017).

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, penelitian ini memiliki urgensi yang didasarkan pada dua alasan utama. Pertama, dari sisi akademis, masih terdapat keterbatasan literatur yang mengkaji pengaruh variabel sosial-demografi, khususnya jumlah pernikahan (*number of marriages*), terhadap dinamika harga rumah di kawasan ASEAN-5. Kedua, dari perspektif geografis, sebagian besar temuan empiris berfokus pada konteks Eropa, Amerika Serikat, atau Asia Timur, sementara studi komparatif yang mencakup negara-negara ASEAN-5



masih sangat terbatas. Kesenjangan geografis ini menimbulkan sejumlah pertanyaan penting yang perlu ditelaah lebih lanjut, terutama mengenai relevansi berbagai faktor penentu harga rumah dalam konteks ASEAN-5.

Dari sudut pandang sosial-demografi, perlu ditelusuri apakah peningkatan tingkat *urban population* yang terbukti mendorong kenaikan harga rumah di kota-kota di Tiongkok dan lonjakan *number of marriages* di Hong Kong juga menghasilkan dampak di kawasan ASEAN-5. Pertanyaan penelitian tidak hanya terbatas pada aspek sosial-demografi, tetapi juga mencakup perspektif makroekonomi. Jika *gross domestic product (GDP)* terbukti menjadi faktor dominan dalam pasar perumahan di Eropa dan *unemployment* berpengaruh signifikan di Amerika Serikat, maka perlu dikaji apakah pola yang sama akan berlaku di ASEAN-5.

### **1.3 Pertanyaan Penelitian**

Penelitian ini diarahkan untuk mengkaji secara lebih mendalam dinamika harga rumah di kawasan ASEAN-5 melalui dua pertanyaan sebagai berikut.

1. Bagaimana hubungan antara variabel *number of marriages* dan *urban population* terhadap *house price index (HPI)* di kawasan ASEAN-5?
2. Bagaimana hubungan antara variabel *gross domestic product (GDP)* dan *unemployment* terhadap *HPI* di ASEAN-5?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dan pertanyaan penelitian yang telah diuraikan, penelitian ini bertujuan sebagai berikut.



1. Menganalisis pengaruh variabel sosial demografi, yaitu *number of marriages* dan *urban population*, terhadap *house price index (HPI)* di kawasan ASEAN-5. Pendekatan serupa telah digunakan dalam berbagai studi lintas negara, misalnya temuan bahwa peningkatan jumlah pernikahan mendorong permintaan kepemilikan rumah di Hong Kong (Cheung et al., 2020), serta analisis mengenai kenaikan tingkat urbanisasi yang berkontribusi positif terhadap harga rumah di sejumlah kota di Tiongkok (Wang et al., 2017).
2. Menganalisis pengaruh variabel *gross domestic product (GDP)* dan tingkat pengangguran (*unemployment*) yang juga sebagai variabel kontrol terhadap *HPI* di kawasan ASEAN-5. Hal ini juga sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menggunakan pendekatan makro agregat pada negara-negara Eropa serta beberapa negara OECD, seperti Jepang dan Afrika Selatan, yang menunjukkan bahwa indikator makroekonomi *GDP* dan *unemployment* yang memiliki peran penting dalam menentukan fluktuasi dinamika harga perumahan atau *HPI* (Lewandowska et al., 2023).

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian yang telah dikemukakan, kontribusi yang diharapkan dari penelitian sebagai berikut.

1. Kontribusi bagi Akademisi
  - a. Memperluas pemahaman teoritis mengenai determinan harga rumah yang diwakilkan oleh *house price index (HPI)* dengan menguji apakah pola empiris yang ditemukan di kawasan lain seperti Eropa, Amerika Serikat, dan Afrika memiliki relevansi dalam konteks kawasan ASEAN-5.



- b. Memperkaya literatur mengenai peran variabel sosial-demografi, khususnya *number of marriages* dan *urban population*, yang selama ini masih jarang dianalisis.
2. Kontribusi bagi Peneliti Selanjutnya
    - a. Menjadi rujukan metodologis bagi studi yang menggunakan pendekatan data panel, terutama dalam menganalisis hubungan antara faktor sosial-demografi dan indikator makroekonomi terhadap pergerakan harga rumah.
    - b. Membuka ruang eksplorasi bagi studi komparatif regional yang lebih mendalam, khususnya penelitian yang menelaah dinamika harga rumah dengan pendekatan multidisipliner yang menggabungkan aspek sosial, demografi, dan ekonomi.