

## PENGARUH KEMAMPUAN FINANSIAL PEMBELI RUMAH PERTAMA KALI TERHADAP HARGA RUMAH DENGAN BANTUAN FINANSIAL ORANG TUA

Alvin Januar Haryono<sup>1</sup>, Njo Anastasia<sup>2</sup>, Jani Rahardjo<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi Magister Teknik Sipil, Universitas Kristen Petra, Surabaya, Indonesia

<sup>2,3</sup> Dosen Program Studi Magister Teknik Sipil, Universitas Kristen Petra, Surabaya, Indonesia

<sup>1</sup> b21170002@john.petra.ac.id, <sup>2</sup> anas@petra.ac.id, <sup>3</sup> jani@petra.ac.id

**ABSTRAK:** Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer. Membeli rumah merupakan salah satu keputusan penting dalam rumah tangga karena nilainya yang besar dan merupakan nilai terbesar dalam portofolio aset keluarga. Namun, keterbatasan finansial menjadi salah satu penghambat dalam suatu keluarga untuk membeli rumah. Oleh sebab itu perlu bantuan finansial orang tua dalam pembelian rumah pertama anaknya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keterlibatan orang tua dalam proses pendanaan pembelian rumah pertama anaknya serta seberapa besar pengaruh bantuan finansial orang tua kepada anaknya dalam membeli rumah pertama kali. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa orang tua terlibat dalam pembelian rumah pertama kali untuk anaknya sesuai dengan pendapatannya dan bentuk bantuan yang diberikan (warisan atau pemberian). Dari 212 responden, sebagian besar, yaitu sebanyak 72,2%, orang tua terlibat dalam proses pendanaan rumah pertama anaknya. Rata-rata besar kontribusi bantuan finansial orang tua sebesar 44,4% dari harga rumah.

Kata kunci: kemampuan finansial, pembeli rumah pertama kali, bantuan finansial

**ABSTRACT:** *The house is a primary need and an important decision in a household because of the biggest value in a family's asset portfolio. However, financial limitations become an obstacle in a family to buy a house. Therefore parents need financial assistance in purchasing their child's first home. This study aims to determine the involvement of parents in the process of funding the purchase of their child's first home and how much influence the financial assistance of parents to their children in buying a home. Results of this study indicate that parents are involved in first-time home purchases for their children according to their income and the form of assistance provided (inheritance or gift). From 212 respondents, the majority, which is 72.2% of parents involved in the process of funding their children's first home. The average contribution of parents' financial assistance is 44.4% of the price of the house.*

Keywords: *financial ability, first-time home buyer, financial assistance*

## **1. PENDAHULUAN**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer berwujud bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sarana pembinaan keluarga. Membeli rumah merupakan salah satu keputusan penting dalam rumah tangga, karena nilainya yang besar. Penelitian yang pernah dilakukan di Amerika mengenai keluarga yang bekerja dan keluarga kelas menengah menunjukkan bahwa kepemilikan rumah merupakan nilai terbesar dalam portofolio aset keluarga (Orzechowski & Sepielli, 2003). Memiliki rumah sendiri tentunya adalah keinginan setiap keluarga. Namun keterbatasan finansial menjadi salah satu penghambat dalam keluarga untuk membeli rumah. Kesulitan untuk membeli atau mencicil rumah dialami karena pendapatan kerja selama 5 tahun hanya mengalami peningkatan 10%, sedangkan kenaikan harga tanah mencapai 15%-20% (Nasution, 2017).

Dalam pembelian rumah biasanya, konsumen cenderung memilih KPR. Namun kredit pinjaman untuk membeli rumah menjadi terbatas karena konsumen tidak dapat mengakses seratus persen dana dari harga pembelian. Oleh sebab itu, konsumen perlu menyediakan dana untuk uang muka pembelian rumah. Pada beberapa kasus, kendala uang muka dapat dikurangi dengan penerimaan transfer dari orang tua. TransfERNYA bisa dalam bentuk hadiah, pinjaman atau kombinasi keduanya (Roche & Duffy, 2007). Transfer keuangan antar generasi menggambarkan besarnya distribusi kekayaan keluarga sehingga dapat mengkompensasi ketidak-sempurnaan pasar kredit (De Nardi, 2004). Di sisi lain, transfer keuangan antar generasi dapat meningkatkan kemampuan anggota keluarga untuk memperlancar distribusi kebutuhan konsumsi dan kesejahteraan keluarga (Cox, 1990). Menurut Lindh & Ohlsson (1998), kekayaan orang tua memberikan pengaruh terhadap pemasukan anak, standar hidup anak, kekayaan bersih anak.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keterlibatan orang tua dalam proses pendanaan pembelian rumah pertama anaknya serta seberapa besar pengaruh bantuan finansial orang tua kepada anaknya dalam membeli rumah pertama kali. Karena hal ini masih sangat jarang diteliti di Indonesia dan ada yang pernah meneliti namun bersifat kualitatif. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan analisa regresi untuk menguji pengaruh dengan cara menyebar kuisioner kepada pembeli rumah pertama kali di Kota Surabaya.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Distribusi Kekayaan Keluarga**

Semakin meningkat kekayaan orang tua, semakin tinggi pula bantuan keuangan yang diberikan kepada anaknya (Hoyert, 1991; Kohli, Kunemund, Motel & Szydlik, 2000). Begitu pula sebaliknya, semakin tinggi penghasilan anak, maka semakin sedikit atau bahkan bantuan finansial dari orang tua tidak diperlukan (McGarry & Schoeni, 1997).

### **2.2 Perencanaan Keuangan Keluarga**

Perencanaan keuangan keluarga menurut Ika (2011) merupakan strategi bagaimana mencapai tujuan keuangan keluarga dalam jangka pendek (<1 tahun), menengah (1-5 tahun) dan panjang (>5 tahun). Tujuan jangka panjang harus direncanakan dengan melihat tujuan jangka

pendek dan jangka menengah. Sebagai contoh, menyimpan uang atau menabung untuk membayar uang muka dari rumah yang akan dibeli adalah salah satu dari tujuan jangka menengah yang dapat menjadi fondasi untuk tujuan jangka panjang yaitu memiliki rumah sendiri (Kapoor, Dlabay & Hughes, 2004).

### **2.3 Kekayaan Keluarga**

Kekayaan finansial seorang individu sama dengan nilai kepemilikan aset finansialnya. Jenis-jenis investasi menurut Martalena dan Malinda (2011), dibagi menjadi dua yaitu *financial assets* dan *real assets*. Investasi *financial assets* berupa: tabungan, deposito, reksadana, saham, obligasi, dan opsi. Sedangkan investasi *real assets* berupa: properti dan emas.

### **2.4 Demografi**

Demografi sangat terkait dengan pola transfer antargenerasi (Chen & Kinsey, 1997). Variabel demografi dalam penelitian ini diwakili oleh jenis kelamin, usia, pendidikan, jenis kelamin, status pernikahan, dan pendapatan.

### **2.5 Klasifikasi Rumah Tapak**

Rumah tapak adalah rumah yang bagian huniannya berada langsung di atas permukaan tanah atau dibangun secara horizontal di atas permukaan tanah. Menurut Sastra dan Marlina (2006), klasifikasi rumah dibagi menjadi tiga bagian, yaitu rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.

### **2.6 Teori Cara Bayar Pembelian Rumah**

Pembayaran dalam pembelian produk properti dapat dilakukan secara kredit atau tunai. Secara tunai dapat dikelompokkan melalui tunai keras dengan jangka waktu angsuran yang cepat maupun tunai lunak dengan jangka waktu angsuran yang lebih lama (Wuryandani, Hermanto, & Prasetya, 2005).

### **2.6 Kerangka Berpikir**

Kerangka berpikir dalam penelitian ini adalah kemampuan finansial pembeli rumah pertama kali,  $X_1$ , sebagai variabel independen, harga rumah,  $Y$ , sebagai variabel dependen, dan kemampuan finansial orang tua,  $X_2$ , sebagai variabel moderating.

## **3. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

1. Pencarian literatur dan menentukan variabel serta indikator dari penelitian sebelumnya.
2. Melakukan pengambilan data melalui penyebaran kuesioner yang disusun berdasarkan landasan teori dari literatur sebelumnya.
3. Melakukan *pilot study* uji coba kuesioner untuk memperjelas pertanyaan dan petunjuk di kuesioner.
4. Melakukan uji pengelolaan data dengan menggunakan analisis statistik deskriptif, *moderating regression analysis*, uji parsial (*t-test*), dan analisis koefisien  $R^2$  menggunakan *software SPSS 23*.

## 4. HASIL PENELITIAN

### 4.1 Deskripsi Rumah

Dari hasil penyebaran kuisioner didapatkan 212 responden dengan 153 responden atau sebanyak 72,2% pembeli rumah pertama kali dibantu orang tua secara finansial. Sedangkan sisanya yaitu 59 responden atau sebanyak 27,8% pembeli rumah pertama kali tidak dibantu orang tua secara finansial. Sebagian besar cara pembayaran rumah oleh responden dengan cara KPR sebanyak 45,75%, selanjutnya tunai keras sebanyak 37,91%, dan terakhir tunai lunak sebanyak 16,34%. Karakteristik rumah pembeli rumah pertama kali ditunjukkan pada Tabel 1.

Tabel 1. Karakteristik Rumah Pembeli Rumah Pertama Kali

Kelas Rumah	Bantuan Orang Tua	Informasi	N	Min	Max	Mean	SD	
Sederhana	Tidak Dibantu Orang Tua	Harga Rumah (Rp)	14	498.000.000	1.000.000.000	807.000.000,00	196.462.562,50	
		Luas Tanah (m2)	14	35	120	78,64	25,98	
		Luas Bangunan (m2)	14	37	160	80,36	40,97	
		Persentase Pinjaman Bank (%)	11	15	90	52,27	23,17	
	Dibantu Orang Tua	Harga Rumah (Rp)	18	400.000.000	975.000.000	758.611.111,10	163.759.198,70	
		Luas Tanah (m2)	18	35	128	78,11	27,25	
		Luas Bangunan (m2)	18	36	110	72,11	25,40	
		Persentase Pinjaman Bank (%)	9	20	94	57,67	22,45	
	Menengah	Tidak Dibantu Orang Tua	Harga Rumah (Rp)	40	1.250.000.000	3.900.000.000	1.837.500.000,00	722.531.163,40
			Luas Tanah (m2)	40	30	276	132,65	59,28
			Luas Bangunan (m2)	40	50	275	142,25	54,84
			Persentase Pinjaman Bank (%)	25	12	80	57,60	16,42
Dibantu Orang Tua		Harga Rumah (Rp)	87	1.050.000.000	4.000.000.000	2.217.241.379,00	792.821.264,40	
		Luas Tanah (m2)	87	72	378	161,03	61,91	
		Luas Bangunan (m2)	87	70	400	179,92	76,93	
		Persentase Pinjaman Bank (%)	30	10	80	50,37	13,79	
Mewah		Tidak Dibantu Orang Tua	Harga Rumah (Rp)	5	4.000.000.000	6.000.000.000	4.517.000.000,00	833.333.666,70
			Luas Tanah (m2)	5	200	345	277,80	53,05
			Luas Bangunan (m2)	5	210	375	283,00	74,80
			Persentase Pinjaman Bank (%)	4	30	40	37,50	5,00
	Dibantu Orang Tua	Harga Rumah (Rp)	48	3.800.000.000	22.000.000.000	7.232.291.667,00	3.476.080.723,00	
		Luas Tanah (m2)	48	160	1.400	396,06	211,82	
		Luas Bangunan (m2)	48	150	900	438,60	167,32	
		Persentase Pinjaman Bank (%)	31	10	60	45,00	14,14	

Dari Tabel 1 dapat dilihat bahwa sebagian besar pembeli rumah pertama kali membeli rumah kelas menengah sebanyak 127 responden, rumah mewah sebanyak 53 responden, dan terakhir sebanyak 32 responden membeli rumah sederhana. Pada rumah sederhana, pembeli

rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua mendapat rumah dengan harga dan luas yang lebih kecil serta jumlah pinjaman bank yang lebih besar. Hal ini dikarenakan pada rumah sederhana dengan harga rumah yang murah, anak sudah mampu membeli rumah dengan pinjaman yang lebih kecil pula. Berbeda halnya dengan rumah kelas menengah dan rumah kelas mewah, di mana dengan adanya bantuan finansial orang tua dalam pembelian rumah pertama anaknya, anak mampu membeli rumah dengan harga dan luas yang lebih besar. Jumlah pinjaman bank pada rumah kelas menengah pada pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua semakin mengecil. Lain halnya dengan rumah kelas mewah, pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua dengan harga yang lebih tinggi justru memerlukan pinjaman yang lebih besar. Artinya kemampuan finansial orang tua dan anak pada rumah kelas mewah masih tidak terlalu berdampak dan tetap memerlukan pinjaman dari bank. Untuk cara pembayaran pembeli rumah pertama kali ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2. Cara Pembayaran Pembeli Rumah Pertama Kali

Tipe Rumah	Cara Bayar	Tidak Mendapat Bantuan Orang Tua	Mendapat Bantuan Orang Tua
Sederhana	Tunai Keras	3 21,4%	4 22%
	Tunai Lunak	0 0%	5 27,8%
	KPR	11 78,6%	9 50%
Menengah	Tunai Keras	7 17,5%	46 52,9%
	Tunai Lunak	8 20%	11 12,6%
	KPR	25 62,5%	30 34,5%
Mewah	Tunai Keras	0 0%	8 16,7%
	Tunai Lunak	1 20%	9 18,8%
	KPR	4 80%	31 64,6%

Tabel 2 menunjukkan sebagian besar pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua baik rumah kelas sederhana, menengah, dan mewah menggunakan cara bayar KPR. Namun ada perbedaan cara bayar pada sebagian besar pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua untuk rumah kelas sederhana, kelas menengah, dan kelas mewah. Pada rumah kelas sederhana sebagian besar pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua membeli rumah dengan cara KPR sebanyak 50% responden. Pada rumah kelas menengah sebagian besar pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua membeli rumah dengan cara tunai keras sebanyak 52,9%. Terakhir, pada rumah kelas mewah sebagian besar pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua membeli rumah dengan cara KPR sebanyak 64,6%. Secara garis besar pembahasan diatas menunjukkan bahwa pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua lebih semakin mendapat kemudahan membeli rumah pertama kali.

## 4.2 Deskripsi Kemampuan Finansial Anak

Dari hasil olah data, sebagian besar responden baik pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua maupun pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua berada pada kategori usia dewasa. Perbedaannya pada pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua sebagian besar berada pada kategori usia dewasa akhir (36-45 tahun), sedangkan pada pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua sebagian besar berada pada kategori dewasa awal (26-35 tahun).

Status pernikahan sebagian besar responden baik yang pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua maupun pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua berstatus sudah menikah. Perbedaan diantara kedua tabel diatas adalah anak yang belum menikah pada pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua lebih besar dibandingkan pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua yaitu 29,4% dibanding 11,9%. Hal ini menunjukkan bahwa pada anak yang belum menikah mendapat bantuan finansial dari orang tua lebih besar dibandingkan yang sudah menikah. Anak yang sudah menikah pendapatannya lebih besar karena digabung bersama pasangan, sehingga lebih mampu membeli rumah.

Untuk jenjang jabatan anak, terdapat perbedaan dimana jabatan *staff* pada pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua lebih besar dibandingkan jabatan *staff* pada pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua. Sedangkan untuk jabatan diatas *staff*, seperti *supervisor*, *manager*, dan *general manager* pada pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua lebih kecil dibandingkan dengan pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua. Hal ini menunjukkan bahwa makin tinggi jabatan, makin tidak adanya bantuan finansial orang tua dalam pembelian rumah pertama kali.

Waktu menabung minimal untuk pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua bernilai 0, artinya dengan adanya bantuan finansial orang tua, anak mampu langsung membeli rumah. Ada sedikit perbedaan antara rata-rata waktu menabung antara pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua yaitu 12,97 tahun dengan pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua yaitu 12,52 tahun. Pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua dapat lebih lama dalam hal mengumpulkan uang muka untuk membeli rumah.

Data kemampuan finansial anak ditunjukkan pada Tabel 3.

Tabel 3. Data Kemampuan Finansial Anak

Kelas Rumah	Bantuan Orang Tua	Infomasi	N	Min	Max	Mean	SD
Sederhana	Tidak Dibantu Orang Tua	Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	14	10	100	58,93	30,139
	Dibantu Orang Tua	Pendapatan (Rp)	14	9.000.000	35.000.000	17.500.000,00	7.133.345,32
		Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	18	0	80	32,83	23,991
		Pendapatan (Rp)	18	4.500.000	21.000.000	11.166.666,67	4.399.197,79
Menengah	Tidak Dibantu Orang Tua	Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	40	20	100	64	31,041
	Dibantu Orang Tua	Pendapatan (Rp)	40	10.000.000	165.000.000	39.350.000,00	31.689.640,79
		Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	87	0	80	35,83	25,107
		Pendapatan (Rp)	87	4.000.000	100.000.000	24.356.321,84	19.379.308,68
Mewah	Tidak Dibantu Orang Tua	Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	5	60	100	70	17,321
	Dibantu Orang Tua	Pendapatan (Rp)	5	30.000.000	88.000.000	51.600.000,00	23.082.460,87
		Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	48	0	80	28,48	17,472
		Pendapatan (Rp)	48	4.500.000	240.000.000	55.906.250,00	46.110.835,05

Dari Tabel 3, dapat dilihat bahwa kontribusi dalam pembelian rumah untuk rumah kelas sederhana, kelas menengah, dan kelas mewah, pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua memiliki kontribusi dalam pembelian rumah yang lebih besar dibandingkan pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua. Sedangkan rata-rata pendapatan pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua untuk rumah kelas sederhana dan menengah lebih besar dibandingkan pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua. Tentu dengan semakin tinggi pendapatan pembeli rumah pertama kali (anak), semakin tidak memerlukan bantuan finansial dari orang tua. Namun untuk rata-rata pendapatan pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua untuk rumah kelas mewah justru lebih kecil dibandingkan pembeli rumah pertama kali dengan bantuan finansial orang tua. Alasan ini sama dengan penjelasan-penjelasan sebelumnya dimana pada rumah mewah, pembeli rumah pertama kali cenderung memilih rumah yang sangat mahal karena mendapat bantuan finansial orang tua. Secara umum penjelasan diatas menunjukkan bahwa semakin besar pendapatan dan kontribusi anak, makin mengurangi adanya bantuan finansial orang tua dalam pembelian rumah pertama kali untuk anaknya.

### 4.3 Deskripsi Kemampuan Finansial Orang Tua

Pada bagian ini, peneliti membuat analisa deskriptif dari 153 responden yang orang tua yang memberikan bantuan finansial kepada anaknya dalam pembelian rumah pertama kali. Sebagian besar orang tua yang memberikan bantuan kepada anaknya berada pada usia manula diatas 65 tahun sebanyak 43,79% disusul dengan lansia akhir antara 56-65 tahun sebanyak 39,22%. Hal ini menunjukkan bahwa orang tua perlu merencanakan keuangan jangka panjang untuk menabung dan membantu membelikan rumah anaknya.

Jabatan dan pekerjaan sebagian besar orang tua memiliki jabatan direktur atau jajarannya yaitu sebanyak 76,5% dan bekerja sebagai wirausaha yaitu sebanyak 63,4%. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar orang tua yang memberikan bantuan finansial kepada

anaknya berada pada jabatan dan pekerjaan tersebut. Makin lama orang tua bekerja dan usia yang semakin tua juga menguatkan hal itu.

Sebagian besar orang tua yaitu sebanyak 44,4% responden memberikan bantuan finansial kepada anaknya dalam bentuk pinjaman. Sedangkan bantuan finansial orang tua dalam bentuk warisan dan hadiah memiliki porsi yang cukup berimbang yaitu sebanyak 28,8% untuk warisan dan 26,8% untuk hadiah.

Dari 153 orang tua yang memberi bantuan finansial kepada anaknya, sebagian besar responden yaitu sebanyak 68% atau 104 diantaranya melakukan perencanaan keuangan. Dimana sebagian besar bentuk perencanaan keuangan yang dilakukan oleh orang tua dari 104 responden adalah dalam bentuk tabungan sebanyak 99 responden, deposito sebanyak 98 responden, dan properti sebanyak 80 responden. Data kemampuan finansial orang tua ditunjukkan pada Tabel 4.

Tabel 4. Data Kemampuan Finansial Orang Tua

Kelas Rumah	Informasi	N	Min	Max	Mean	SD
Sederhana	Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	18	3	100	38,33	24,15
	Pendapatan (Rp)	18	3.000.000	50.000.000	22.194.444,44	16.529.064,32
Menengah	Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	87	5	100	46,80	29,16
	Pendapatan (Rp)	87	5.000.000	250.000.000	50.275.862,07	41.986.069,02
Mewah	Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	48	8	100	42,46	24,82
	Pendapatan (Rp)	48	8.000.000	350.000.000	75.125.000,00	66.338.469,63
Keseluruhan	Kontribusi dalam Pembelian Rumah (%)	153	3	100	44,44	27,31
	Pendapatan (Rp)	153	3.000.000	350.000.000	54.767.973,86	51.543.990,73

Dari Tabel 4, rata-rata kontribusi orang tua dalam pembelian rumah keseluruhan adalah 44,4%. Semakin tinggi kelas rumahnya, rata-rata pendapatan orang tua juga semakin besar. Hal ini seperti yang dikatakan peneliti sebelumnya oleh Whelan (2017) dan Zhu (2018) yang menyebutkan bahwa bantuan finansial dari orang tua mampu meringkankan keterbatasan akses keuangan yang dimiliki anak dalam kepemilikan rumah pertama kali serta kemampuan finansial orang tua dalam hal ini pendapatan, memainkan peran yang lebih besar dibandingkan kemampuan finansial anaknya dalam pembelian rumah pertama kali.

#### 4.4 Hasil Analisis Regresi

Uji regresi pada bagian kemampuan finansial anak melibatkan seluruh responden baik anak yang dibantu maupun tidak dibantu oleh orang tua dalam pembelian rumah pertamanya. Sedangkan uji regresi pada bagian kemampuan finansial orang tua hanya melibatkan responden yang dibantu orang tua secara finansial dalam pembelian rumah pertamanya. Analisa regresi kemampuan finansial anak ditunjukkan pada Tabel 5.



Tabel 5. Hasil Regresi Kemampuan Finansial Anak

Informasi	Model 1 (Anak)
Constant	14,379
1. Jenis Kelamin (JKA)	0,065
2. Usia pada Saat Membeli Rumah (USA)	0.031**
3. Waktu Menabung (WMA)	0.010
4. Status Pernikahan (SPA)	-0,092
5. Pendidikan Terakhir (PTA)	0.143**
6. Jumlah Tanggungan (JTA)	-0.114**
7. Pendapatan (PNA)	0.341**
8. Kontribusi dalam Pembelian Rumah (KRA)	-0.009**
9. Jabatan (JBA)	0.120**
N	211
R <sup>2</sup>	0.555
Variabel Dependen = Harga Rumah; **p<0.05	

Dari Tabel 5, setelah didapat hasil pengujian koefisien regresi yang signifikan maka persamaannya menjadi:

$$\text{Harga Rumah} = 14.379 + 0.031 \text{ USA} + 0.143 \text{ PTA} - 0.114 \text{ JTA} + 0.341 \text{ PNA} - 0.009 \text{ KRA} + 0.120 \text{ JBA}.$$

Dengan persamaan matematis sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_2 X_2 + \beta_5 X_5 - \beta_6 X_6 + \beta_7 X_7 - \beta_8 X_8 + \beta_9 X_9 \dots \dots \dots (1)$$

Dari Tabel 5 diatas dapat dilihat bahwa indikator-indikator yang berpengaruh signifikan terhadap harga rumah oleh anak tanpa bantuan finansial orang tua adalah usia, pendidikan terakhir, jumlah tanggungan, pendapatan, kontribusi dalam pembelian rumah, dan jabatan anak. Artinya semakin bertambahnya usia, semakin tinggi pendidikan terakhir, semakin sedikit jumlah tanggungan, semakin tinggi pendapatan, semakin sedikit kontribusi dalam pembelian rumah, dan semakin tinggi jabatan anak mampu mempengaruhi harga rumah yang dibeli. Jumlah tanggungan, terdapat tanda negatif, artinya semakin sedikit jumlah tanggungan semakin dapat membeli rumah dengan harga yang diinginkan. Untuk kontribusi dalam pembelian rumah juga terdapat tanda negatif, yang artinya semakin sedikit peran anak dalam pembelian rumah, semakin mampu membeli rumah. Pengaruh dan peran orang tua secara finansial sangat berperan penting dalam pembelian rumah pertama anaknya. Dapat dikatakan juga anak belum mampu membeli rumah sendiri dan masih memerlukan bantuan finansial orang tua. Analisa regresi kemampuan finansial orang tua ditunjukkan pada Tabel 6.

Tabel 6. Hasil Regresi Kemampuan Finansial Orang Tua

Informasi	Model 2 (Orang Tua)
Constant	12,264
1. Usia pada Saat Membeli Rumah (USO)	0.041**
2. Pendidikan Terakhir (PTO)	0.000
3. Jumlah Tanggungan (JTO)	-0.027
4. Pendapatan (PNO)	0.365**
5. Kontribusi dalam Pembelian Rumah (KRO)	0.000005241
6. Jabatan (JBO)	0.200**
7. Bentuk Bantuan (BBO)	-0.213**
N	152
R <sup>2</sup>	0.584
Variabel Dependen = Harga Rumah; **p<0.05	

Dari Tabel 6, setelah didapat hasil pengujian koefisien regresi yang signifikan maka persamaannya berubah menjadi:

$$\text{Harga Rumah} = 12.264 + 0.041 \text{ USO} + 0.365 \text{ PNO} + 0.200 \text{ JBO} - 0.213 \text{ BBO}.$$

Dengan persamaan matematis sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_4 X_4 + \beta_6 X_6 - \beta_7 X_7 \dots \dots \dots (2)$$

Untuk indikator-indikator yang berpengaruh terhadap harga rumah oleh orang tua adalah usia, pendapatan, jabatan, dan bentuk bantuan. Semakin tinggi usia, semakin tinggi pendapatan, semakin tinggi jabatan, dan semakin bentuk bantuannya berupa warisan mempengaruhi harga rumah yang dibeli. Bentuk bantuan orang tua disini tandanya negatif maka yang paling berpengaruh adalah bentuk bantuan dalam bentuk warisan kepada anaknya. Bentuk bantuan orang tua pada persamaan diatas bertanda negatif, yang artinya semakin bentuk bantuannya dalam bentuk warisan daripada pinjaman, orang tua semakin dapat membeli rumah untuk anaknya. Bentuk bantuan orang tua dalam bentuk warisan memiliki nilai yang paling berpengaruh karena hal tersebut adalah keseluruhan aset orang tua yang diwariskan kepada anaknya dan memiliki nilai yang paling besar daripada bentuk hadiah maupun pinjaman.

Dari enam indikator kemampuan finansial anak dan empat indikator kemampuan finansial orang tua yang signifikan, dilakukan *moderating regression analysis*. Hasil uji *moderating regression analysis* ditunjukkan pada Tabel 7.

Tabel 7. Hasil Uji *Moderating Regression Analysis*

Informasi	Usia (USO)	Pendapatan (PNO)	Jabatan (JBO)	Bentuk Bantuan (BBO)
Constant : 16.360				
1. Usia pada Saat Membeli Rumah (USA)	-0.000005721	0.001	0.008	0.000
2. Pendidikan Terakhir (PTA)	0.015	-0.074	-0.004	0.082
3. Jumlah Tanggungan (JTA)	0.008	-0.044	-0.022	0.047
4. Pendapatan (PNA)	-0.003	0.030**	-0.025	-0.004
5. Kontribusi dalam Pembelian Rumah (KRA)	-0.000008444	-0.000005098	0.002	-0.001
6. Jabatan (JBA)	0.004	-0.006	0.017	-0.029
N	152			
R <sup>2</sup>	0,712			
**p<0.05				
Variabel Dependen = Harga Rumah				

Menurut Tabel 7, dapat dilihat dari kedua puluh empat perkalian indikator yang dimasukkan kedalam model regresi, hanya ada 1 variabel yang signifikan dibawah 5% yaitu Pendapatan Anak (PNA)\*Pendapatan Orang Tua (PNO). Hal ini menunjukkan bahwa pendapatan orang tua berpengaruh positif kepada pendapatan anak yang mempengaruhi harga rumah yang dibeli. Semakin tinggi pendapatan anak, disertai dengan semakin tinggi pendapatan orang tua, maka anak semakin mampu mendapatkan rumah dengan harga yang diinginkan.

## 5. KESIMPULAN

Orang tua terlibat dalam pembelian rumah pertama kali untuk anaknya sesuai dengan pendapatannya dan bentuk bantuan yang diberikan (warisan atau pemberian). Dari 212 responden, sebagian besar yaitu sebanyak 72,2%, orang tua terlibat dalam proses pendanaan rumah pertama anaknya. Ada pengaruh bantuan finansial orang tua dalam mendorong finansial anak dalam membeli rumah pertama kali. Dan rata-rata besar kontribusi bantuan finansial orang tua sebesar 44,4% dari harga rumah.

Dengan adanya bantuan finansial orang tua, pembeli rumah pertama kali mendapat rumah dengan luasan yang lebih besar dan harga rumah yang lebih tinggi dibandingkan pembeli rumah pertama kali tanpa bantuan finansial orang tua. Bantuan finansial orang tua juga dapat mengurangi jumlah pinjaman ke bank dan mempercepat waktu pembelian rumah.

## 6. DAFTAR REFERENSI

- Chen, M. & Kinsey, J. (1997). "Intergenerational Transfers: From Parents to Adult Children and From Adult Children to Parents." *Staff Paper Series*, University of Minnesota, Minnesota.
- Cox, D. (1990). "Intergenerational Transfers and Liquidity Constraints." *Quarterly Journal of Economics*, 105(1), 187-217.
- De Nardi, M. (2004). "Wealth Inequality and Intergenerational Links." *Review of Economic Studies*, 71(3), 743-768.
- Hoyert, D. L. (1991). "Financial and Household Exchanges Between Generations." *Research on Aging*, 13(2), 205-225.
- Ika, A. (2011). "Personality Traits sebagai Penentu Perencanaan Keuangan Keluarga (Suatu Kajian Pustaka)." *Ragam Jurnal Pengembangan Humaniora*, 11(2), 118-126.
- Kapoor, J. R., Dlabay, L. R., & Hughes, R. J. (2004). *Personal Finance* (7th ed.), Mc.GrawHill Book, Co, New York.
- Kohli, M., Kunemund, H., Motel, A., & Szydlik, M. (2000). "Families Apart? Intergenerational Transfers in East and West Germany. In Arber, S. & Attias-Donfut, C. (Eds.)." *The Myth of Generational Conflict: The Family and State in Ageing Societies*, Routledge, New York, 88-99.
- Lindh, T., & Ohlsson, H. (1998). "Self Employment and Wealth Inequality." *Review of Income and Wealth*, 44(1), 25-42.
- Martalena & Malinda, M. (2011). *Pengantar Pasar Modal* (1st ed.), Andi, Yogyakarta.
- McGarry, K. & Schoeni, R. F. (1997). "Transfer Behavior Within the Family: Results From the Asset and Health Dynamics Study." *The Journals of Gerontology Series B*, 52B (Special Issue), 82-92.
- Nasution, D. (2017). *Gaji Cuma Naik Tipis, Generasi Milenial Sulit Beli Rumah*. Retrieved from <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20170203081851-92-191002/gaji-cuma-naik-tipis-generasi-milenial-sulit-beli-rumah>.
- Orzechowski, S. & Sepielli, P. (2003). "Net Worth and Asset Ownership of Households: 1998 and 2000." *Current Population Reports*, US Census Bureau, Washington, DC, 70-88.
- Roche, M. J. & Duffy, D. (2007). "Getting a Helping Hand: Parental Transfers and First-time Homebuyers." *Economics, Finance and Accounting Department Working Paper Series*, National University of Ireland, Maynooth.

- Sastra, S. & Marlina, E. (2006). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan; Sebuah Konsep, Pedoman, dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Andi, Yogyakarta.
- Whelan, S. (2017). *The Bank Mum & Dad – Intergenerational Transfers and First-time Homeownership in Australia*, University of Sydney, Sydney.
- Wuryandani, G., Hermanto, M. J., & Prasetya, R. (2005). *Perilaku Pembiayaan dalam Industri Properti*, Bank Indonesia.
- Zhu, L. (2018). "Intergenerational Housing Asset Transfer and the Reproduction of Housing Inequality in Urban China." *Chinese Journal Sociology*, Stanford University, USA.