

**PENGARUH INDEKS HARGA KONSUMEN, PERTUMBUHAN
EKONOMI , SUKU BUNGA DAN INDEKS HARGA PERDAGANGAN
BESAR KONSTRUKSI TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL
DI INDONESIA**



Disusun Oleh:

Muhamad Hadiq Alzuhri

01021281823047

EKONOMI PEMBANGUNAN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2023

KEMENTERIAN, PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SEMINAR KOMPREHENSIF

PENGARUH INDEKS HARGA KONSUMEN, PERTUMBUHAN EKONOMI, SUKU
BUNGA DAN INDEKS HARGA PERDAGANGAN BESAR KONSTRUKSI TERHADAP
HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA

Disusun Oleh :

Nama : M. Hadiq Alzuhri
NIM : 01021281823047
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Konsentrasi : Ekonomi Moneter

Disetujui untuk digunakan dalam ujian seminar komprehensif.

TANGGAL PERSETUJUAN

DOSEN PEMBIMBING



Tanggal : 29 - Desember - 2022

Ketua : Liliana, S.E., M.Si.
NIP. 197512082014092003

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI
PENGARUH INDEKS HARGA KONSUMEN, PERTUMBUHAN EKONOMI, SUKU
BUNGA DAN INDEKS HARGA PERDAGANGAN BESAR KONSTRUKSI TERHADAP
HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA

Disusun Oleh:

Nama : Muhamad Hadiq Alzuhri

NIM : 01021281823047

Fakultas : Ekonomi

Jurusan : Ekonomi Pembangunan

Bidang Kajian/Konsentrasi : Ekonomi Moneter

Telah diuji dalam ujian Komprehensif pada tanggal 6 Januari 2023 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Palembang, Januari 2023
Panitia Ujian Komprehensif

Ketua



Liliana, S.E., M.Si
NIP. 197512082014092003

Anggota



Sri Andaiyani, S.E., M.SE
NIP. 199301272019032022

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan



Dr. Mukhlis, S.E., M.Si
NIP. 1985961220151011101

ASLI
JUR. EK. PEMBANGUNAN 18-1-2023
FAKULTAS EKONOMI UTARA

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Muhamad Hadiq Alzuhri

NIM : 01021281823047

Fakultas : Ekonomi

Jurusan : Ekonomi Pembangunan

Konsentrasi : Moneter

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “**Pengaruh Indeks Harga Konsumen, Pertumbuhan Ekonomi, Suku Bunga dan Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi Terhadap Harga Properti Residensial di Indonesia**”.

Pembimbing

Ketua : Liliana, S.E., M.Si

Tanggal diuji : Jum'at, 6 Januari 2023

Adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya dalam penelitian ini.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan saya ini tidak benar dikemudian hari, saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjaan.

Palembang, 11 Januari 2023



Muhamad Hadiq Alzuhri

NIM. 01021281823047

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. yang telah memberikan penulis nikmat kesehatan dan kesempatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa juga shalawat dan salam yang tidak henti-hentinya penulis haturkan kepada junjungan sekaligus suri tauladan umat Islam, Nabi Muhammad Saw.

Penulisan skripsi yang berjudul “Pengaruh Indeks Harga Konsumen, Pertumbuhan Ekonomi, Suku Bunga dan Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi terhadap Harga Properti Residensial di Indonesia” ini merupakan usaha penulis untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan di Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya untuk memperoleh gelar Strata satu (S-1) Ekonomi.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam penyelesaian Skripsi ini. Dalam menyusun penelitian ini, penulis banyak memperoleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak yang berkaitan dengan penyelesaian skripsi ini. Semoga tulisan skripsi ini bisa memberi manfaat yang positif bagi berbagai pihak yang membacanya.

Palembang, 11 Januari 2023

Muhamad Hadiq Alzuhri

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini. Dalam penyusunan penelitian ini, penulis banyak memperoleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak yang berkaitan dengan penyelesaian skripsi ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. **Allah Subhanahu Wata'ala**. Tuhan semesta alam yang telah memberikan rahmat dan ridho-Nya kepada hamba.
2. **Nabi Muhammad SAW**, yang telah memberikan petunjuk dan pedoman didalam menjalankan kehidupan.
3. Kedua orang tua tercinta, Ibunda **Jamilah** dan Ayahanda **Achmad Wasbir** yang telah memberikan motivasi dan dukungan moril dan material. Terima kasih untuk kasih sayang, do'a dan dukungannya sampai membawa penulis berada dititik ini.
4. **Prof. Dr. Mohamad Adam, S.E., M.E** selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
5. **Dr. Mukhlis, S.E., M.Si** selaku Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan Universitas Sriwijaya.
6. **Liliana, S.E., M,Si** selaku dosen pembimbing skripsi yang telah membimbing dan melatih saya selama di bangku perkuliahan.
7. **Sri Andaiyani, S.E., M.S.E** selaku dosen penguji yang telah memberikan saran, masukan kritik yang sangat bermanfaat dalam proses pembuatan skripsi ini.
8. Kakanda tersayang, **Julian Aditya Saputra** yang telah memberikan semangat kepada penulis secara langsung maupun tidak langsung.
9. **Sahabat dan teman-teman** yang selalu mendukung dan menyemangatiku untuk bisa menyelesaikan skripsi ini sebaik-baiknya.

Semoga Allah Tuhan Yang Maha Kuasa memberikan ridha dan rahmat-Nya kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini dan penulis mengucapkan permohonan maaf apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam tulisan ini.

Atas segala bantuan dan perhatiannya saya ucapkan terimakasih. Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, para mahasiswa, akademisi, serta dan Pemangku kebijakan.

Palembang, 11 Januari 2023

Muhamad Hadiq Alzuhri
NIM. 01021281823047

ABSTRAK

PENGARUH INDEKS HARGA KONSUMEN, PERTUMBUHAN EKONOMI, SUKU BUNGA DAN INDEKS HARGA PERDAGANGAN BESAR KONSTRUKSI TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA

Oleh :

Muhamad Hadiq Alzuhri ; Liliana

Penelitian ini menganalisis pengaruh indeks harga konsumen, pertumbuhan ekonomi, suku bunga dan indeks harga perdagangan besar konstruksi terhadap harga properti residensial di Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan Error Correction Model (ECM), data yang digunakan dalam yaitu time series pada tahun 2013Q1 – 2021Q4. Hasil penelitian menunjukkan dalam jangka panjang, indeks harga perdagangan besar konstruksi berpengaruh positif signifikan terhadap harga properti residensial. Sedangkan indeks harga konsumen, pertumbuhan ekonomi dan suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap harga properti residensial. Pada penelitian jangka pendek, indeks harga perdagangan besar konstruksi dan suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap harga properti residensial di Indonesia. Sedangkan indeks harga konsumen dan pertumbuhan ekonomi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap harga properti residensial di Indonesia.

Kata Kunci : Indeks Harga Konsumen, Pertumbuhan Ekonomi, Suku Bunga, Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi, Harga Properti Residensial

Ketua



Liliana , S.E., M.Si
NIP. 197512082014092003

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan



Dr. Mukhlis, S.E., M.Si
NIP. 1985961220151011101

ABSTRACT

THE INFLUENCE OF CONSUMER PRICE INDEX, ECONOMIC GROWTH, INTEREST RATES AND CONSTRUCTION WHOLESALE TRADE INDEX ON RESIDENTIAL PROPERTY PRICES IN INDONESIA

By :

Muhamad Hadiq Alzuhri; Liliana

This study analyzes the effect of the consumer price index, economic growth, interest rates and the construction wholesale trade price index on residential property prices in Indonesia. The method used in this study uses the Error Correction Model (ECM), the data used in this study is the time series in 2013Q1 – 2021Q4. The results show that in the long term, the construction wholesale price index has a significant positive effect on residential property prices. Meanwhile, the consumer price index, economic growth and interest rates have a significant negative effect on residential property prices. In short-term research, the construction wholesale price index and interest rates have a significant positive effect on residential property prices in Indonesia. Meanwhile, the consumer price index and economic growth have no significant negative effect on residential property prices in Indonesia.

Key Word : Consumer Price Index, Economic Growth, Interest rate, Construction Wholesale Trade Index, Residential Property Prices

Ketua



Liliana, S.E., M.Si
NIP. 197512082014092003

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan



Dr. Mukhlis, S.E., M.Si
NIP. 1985961220151011101

DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
	Nama : Muhamad Hadiq Alzuhri
	NIM : 01021281823047
	Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 24 Desember 1999
	Alamat : Jl. Seroja Lr. Seroja II Komp. Mes Sriwijaya II No.1018A Rt 017/007 Kel. 20 Ilir Kec. Ilir Timur I
	Handphone : 0853828742421
Agama	Islam
Jenis Kelamin	Laki-laki
Status	Belum menikah
Kewarganegaraan	Indonesia
Tinggi	167 cm
Berat	57 kg
Email	hadiqzuhri24@gmail.com
PENDIDIKAN	
2006 – 2011	SD Negeri 40 Palembang
2011 – 2014	SMP Negeri 3 Palembang
2014 – 2017	Madasrah Aliyah Negeri 3 Palembang
2018 – 2023	Fakultas Ekonomi Jurusan Ekonomi Pembangunan Universitas Sriwijaya
ORGANISASI	
Anggota	Ikatan Mahasiswa Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
Anggota	Ukhuwah Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
Ketua Divisi Humas	Ikatan Mahasiswa Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH	iii
KATA PENGANTAR	iv
UCAPAN TERIMAKASIH	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Landasan Teori.....	9
2.1.1 Permintaan Rumah.....	9
2.1.2 Indeks Harga Konsumen.....	12
2.1.3 Pertumbuhan ekonomi	13
2.1.4 Suku Bunga	16
2.1.5 Indeks Harga Properti Bangunan Konstruksi.....	19
2.2 Penelitian Terdahulu.....	21
2.3 Kerangka Pemikiran	23
BAB III PENELITIAN TERDAHULU	27
3.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	27
3.2 Jenis dan Sumber data	27
3.3 Metode Pengumpulan Data	27
3.4 Definisi Operasional.....	27

3.5 Teknik Analisis.....	28
3.5.1 Pendekatan Model Koreksi Kesalahan.....	29
3.5.2 Pengujian Asumsi Klasik	31
3.5.3 Pengujian Statistik.....	33
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	34
4.1 Analisis Deskriptif Perkembangan Variabel	34
4.1.1 Harga Properti	34
4.1.2 Indeks Harga Konsumen	36
4.1.3 Pertumbuhan Ekonomi.....	37
4.1.4 Suku Bunga	39
4.1.5 Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi	41
4.2 Hasil dan Analisis Data	43
4.2.1 Uji Akar Unit	43
4.2.2 Uji Lag Optimum	44
4.2.3 Uji Kointegrasi.....	45
4.3 Hasil Estimasi	46
4.3.1 Hasil Estimasi Jangka Panjang	46
4.3.2 Hasil Uji Asumsi Klasik Jangka Panjang.....	47
4.3.3 Uji Statistik Jangka Panjang	50
4.3.4 Hasil Analisis Estimasi Jangka Pendek	52
4.3.5 Hasil Uji Asumsi Klasik Jangka Pendek.....	53
4.3.6 Uji Statistik Jangka Pendek.....	57
4.4 Analisis Ekonomi	59
4.4.1 Indeks Harga Konsumen	59
4.4.2 Pertumbuhan Ekonomi.....	60
4.4.1 Suku Bunga	61
4.4.1 Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi	62
BAB V KESIMPULAN	63
5.1 Kesimpulan	63
5.2 Saran	64

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Indeks Harga Properti Residensial	5
Gambar 2.1 Ekulibrium Harga Properti	10
Gambar 2.2 Skema Transmisi	23
Gambar 4.1 Perkembangan Harga Properti di Indonesia.....	34
Gambar 4.2 Perkembangan Indeks Harga Konsumen di Indonesia.....	36
Gambar 4.3 Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia	38
Gambar 4.4 Perkembangan Suku Bunga di Indonesia.....	40
Gambar 4.5 Perkembangan Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi	42

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Hasil Uji Akar Unit.....	44
Tabel 4.2 Hasil Uji Lag Optimum.....	45
Tabel 4.3 Hasil Uji Kointegrasi	45
Tabel 4.4 Hasil Uji Hasil Estimasi Jangka Panjang.....	46
Tabel 4.5 Hasil Uji Normalitas Jangka Panjang	47
Tabel 4.6 Hasil Uji Heteroskedastisitas Jangka Panjang.....	48
Tabel 4.7 Hasil Uji Multikolonieritas Jangka Panjang	49
Tabel 4.8 Hasil Uji Autokorelasi Jangka Panjang	50
Tabel 4.9 Hasil Uji Simultan F Jangka Panjang	51
Tabel 4.10 Hasil Uji T Jangka Panjang.....	52
Tabel 4.11 Hasil Estimasi Jangka Pendek.....	52
Tabel 4.12 Hasil Uji Normalitas Jangka Pendek	54
Tabel 4.13 Hasil Uji Heteroskedastisitas Jangka Pendek.....	55
Tabel 4.14 Hasil Uji Multikolonieritas Jangka Pendek	56
Tabel 4.15 Hasil Uji Autokorelasi Jangka Pendek.....	56
Tabel 4.16 Hasil Uji Simultan F Jangka Pendek.....	57
Tabel 4.17 Hasil Uji T Jangka Pendek.....	58

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Indeks Harga Konsumen, Pertumbuhan Ekonomi, Suku Bunga, Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi Terhadap Harga Properti Residensial Indonesia.....	68
Lampiran 2 Uji Stasioner Tingkat Level Indonesia	69
Lampiran 3 Uji Stasioner Tingkat First Difference Indonesia.....	70
Lampiran 4 Uji Stasioner Tingkat Second Difference Indonesia	71
Lampiran 5 Hasil Uji Lag Optimal	72
Lampiran 6 Hasil Uji Kointegrasi	73
Lampiran 7 Hasil Estimasi Jangka Panjang.....	74
Lampiran 8 Hasil Uji Normalitas Jangka Panjang.....	74
Lampiran 9 Hasil Uji Heteroskedastisitas Jangka Panjang	74
Lampiran 10 Hasil Uji Multikolinieritas Jangka Panjang.....	75
Lampiran 11 Hasil Uji Autokorelasi Jangka Panjang.....	75
Lampiran 12 Hasil Estimasi Jangka Pendek	76
Lampiran 13 Hasil Uji Normalitas Jangka Pendek.....	77
Lampiran 14 Hasil Uji Heteroskedastisitas Jangka Pendek	77
Lampiran 15 Hasil Uji Multikolinieritas Jangka Pendek.....	78
Lampiran 16 Hasil Uji Autokorelasi Jangka Pendek.....	78

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan utama makhluk hidup bukan hanya sandang dan pangan, namun juga papan atau tempat tinggal seperti rumah. Selain itu, mereka yang memutuskan untuk membeli rumah berasumsi bahwa rumah sebagai hal yang penting untuk melindungi tubuh dari dingin, panas, dan lainnya. Sejalan dengan perkembangan jaman, berkembang pula jumlah manusia yang berimplikasi akan meningkatnya kebutuhan untuk tempat tinggal. Oleh karena persediaan maupun penawaran pada tanah terbatas, lantas kebutuhan pada rumah menjadi susah terwujudkan (Juniwati Ayuningtyas & Purwaning Astuti, 2018). Tingginya permintaan perumahan menyebabkan harga rumah naik setiap tahunnya, sehingga terjadi ke tidak seimbangan antara penawaran dan permintaan perumahan di pasar properti (Rahmawati, 2015).

Kenaikan harga rumah yang terus menerus juga membuat banyak orang ragu apakah mereka akan mampu mempunyai rumah sendiri terutama bagi masyarakat yang memiliki pendapatan rendah (Rahmawati, 2015). Hal yang berkebalikan terjadi pada masyarakat yang tingkat penghasilannya di kalangan menengah dan atas. Bagi mereka, tempat tinggal seperti rumah dan properti dijadikan sebagai aset yang di perhitungkan untuk berinvestasi dengan maksud mencari profit (Anastasia, 2017). Saat perekonomian dalam kondisi yang baik, maka permintaan atas properti bakal naik, baik itu untuk kebutuhan pribadi atau keperluan bisnis dan selanjutnya harga properti pun akan naik. Singkatnya, ekspektasi masyarakat yang tinggi

terhadap properti akan menaikkan permintaan dan berdampak pada harganya yang juga mengalami kenaikan (Ismail & Nayan, 2021). Ketika sektor properti menjadi semakin menguntungkan, masyarakat akan menjadikan sektor properti untuk berinvestasi (Bank Indonesia, 2016).

Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan rumah adalah dengan mencari pinjaman dari lembaga keuangan seperti bank dalam bentuk kredit (Fauzia, 2019). Alokasi kredit yang ditawarkan bank ini bisa membantu masyarakat membeli properti atau rumah, khususnya untuk kalangan masyarakat berpendapatan rendah, tanpa harus mempersiapkan jumlah dana yang besar. Kemudahan yang dibawa oleh munculnya program kredit ini membuat kredit menjadi cara yang paling banyak digunakan dan disukai untuk memenuhi kebutuhan perumahan di masyarakat.

Penyaluran kredit perumahan memiliki perkembangan yang berbeda di setiap negara. Seperti di Amerika Serikat, kenaikan harga properti yang disebabkan oleh KPR yang terjadi pada tahun 2008, pernah menjadi fenomena yang mengguncangkan perekonomian dunia. Kejadian ini disebabkan oleh *bubble property effect*, fenomena yang dipicu oleh bank yang menawarkan KPR kepada konsumen dengan uang muka rendah dan suku bunga rendah, terlepas dari kualifikasi konsumen tersebut atau yang biasa dikenal dengan *subprime mortgage* (Fanama & Pratikto, 2019). Oleh karena itu, masyarakat Amerika khususnya para spekulan, meningkatkan permintaan pembelian rumah melalui pinjaman KPR. Setelah kebijakan itu diterapkan, Bank Sentral Amerika Serikat meningkatkan suku bunga yang menyebabkan kenaikan suku bunga pinjaman. Karena kenaikan suku

bunga, ada banyak kasus gagal bayar kredit, hingga menyebabkan peningkatan tingkat gagal bayar kredit (*Non Performing Loan*) (Yunita et al., 2018).

Fenomena di Amerika Serikat berupa efek *Bubble Property* menunjukkan bahwa suku bunga yang rendah dan kecerobohan bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat yang akhirnya menyebabkan harga properti lama-lama meningkat dan dianggap tidak biasa karena harga properti terlalu tinggi. Pada akhirnya ekonomi Amerika Serikat merosot dan menghambat kesanggupan masyarakat dalam membayar kembali uang yang telah mereka pinjam. Kinerja kredit juga memburuk yang berujung pada kredit macet (Bank Indonesia, 2016).

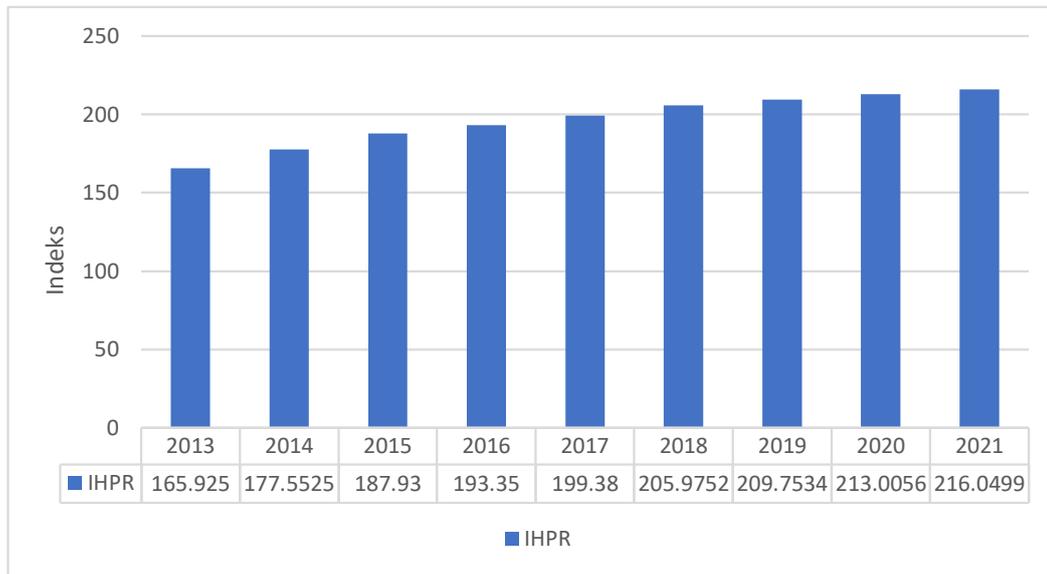
Risiko kredit macet yang tinggi atau yang disebut krisis *subprime mortgage* adalah ketika bank harus menyita rumah atau properti mereka karena sebagian besar debitur tidak dapat mengembalikan dana yang diterima. Hal berikutnya yang terjadi adalah bank akan menjual rumah mereka yang telah diambil alih. Banyaknya rumah yang akan dijual oleh bank, akhirnya berdampak pada harga rumah yang mengalami penurunan (Fanama & Pratikto, 2019). Kondisi ini mengakibatkan banyak masyarakat di Amerika Serikat mengalami rugi yang disebabkan oleh menurunnya harga rumah.

Krisis yang dialami negara Amerika Serikat juga berdampak di banyak negara baik secara langsung atau pun tidak langsung, mulai dari negara maju seperti Jepang, hingga negara berkembang, seperti Indonesia. Di Indonesia, pertumbuhan ekonomi pada saat itu tercatat berada pada angka minus 3,6 % pada kuartal 4 tahun 2008 dampak dari menurunnya pertumbuhan dalam bidang ekspor baik barang maupun jasa. Pada bulan September tahun 2008 inflasi juga naik menjadi 12,14 persen

dampak dari meningkatnya harga bahan bakar minyak (BBM) di pasar global dan meningkatnya harga barang baku di pasar dalam negeri.

Seiring dengan berjalannya waktu, jumlah populasi masyarakat Indonesia dari tahun ke tahun semakin meningkat. Pada bulan september tahun 2020, total populasi penduduk Indonesia tercatat 270,21 juta penduduk, meningkat 32,57 juta penduduk dibandingkan tahun 2010. Jumlah populasi penduduk yang selalu meningkat setiap tahun mengakibatkan penurunan jumlah lahan secara terus menerus dan juga meningkatkan kebutuhan akan tempat tinggal. (Duja & Supriyanto, 2019). Berdasarkan data yang diambil dari Kementerian PUPR tahun 2020, Indonesia justru membutuhkan rumah sebanyak 7,63 juta rumah tangga yang di dominasi oleh kalangan masyarakat yang pendapatannya di bawah dan tidak menetap sebanyak 6,48 juta. Kondisi ini mendorong naiknya harga properti akibat dari permintaan yang tidak mampu terpenuhi (Bintang & Agustina, 2021). Harga properti di Indonesia tercatat pernah tumbuh cukup cepat yang awalnya hanya sebesar 2,91 persen pada 2010, kemudian naik menjadi 5,05 persen pada 2011.

Harga properti pernah tumbuh hingga menyentuh angka 11,27 persen pada tahun 2013, dimana harga tersebut dinilai telah terlalu tinggi karena telah melampaui harga rata-rata pasar (Yunita et al., 2018). Secara singkat, harga rumah tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Sehingga harga properti terutama harga rumah di Indonesia diawasi langsung oleh Bank Indonesia yang bertugas memantau secara langsung tren harga properti maupun rumah di Indonesia.



Gambar 1.1 Indeks Harga Properti Residensial Tahun 2013 Sampai dengan 2021

Sumber : Bank Indonesia, data diolah.

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dilihat bahwa indeks harga properti residensial yang menjadi ukuran harga rumah menunjukkan tren positif dari tahun 2013 hingga tahun 2021. Dalam beberapa tahun terakhir, pertumbuhan industri properti di Indonesia mengalami peningkatan. Kemajuan industri properti dapat dilihat dari pertumbuhan kelas menengah di Indonesia. Berkembangnya masyarakat yang berpendapatan menengah di Indonesia berhubungan dengan naiknya daya beli masyarakat yang menyebabkan permintaan terhadap rumah (Magdalena, 2015).

Dalam mengantisipasi fenomena *bubble property* yang terjadi di Indonesia, Bank Indonesia (BI) telah menerapkan kebijakan terkait industri properti di Indonesia, seperti kebijakan *Loan To Value* (LTV). Langkah ini bertujuan untuk mengurangi jumlah kredit yang akan di pinjam oleh nasabah. Rasio *Loan To Value* (LTV) adalah komparasi antara nilai maksimum yang bisa dipinjam nasabah terhadap nilai properti yang digadaikan. Implementasi kebijakan rasio *Loan To Value* (LTV) ini akan mengurangi total yang dapat di pinjam oleh nasabah, dengan

ekspektasi mengurangi perkembangan kredit properti di Indonesia dan juga dapat menahan harga properti agar tidak naik di Indonesia (Fanama & Pratikto, 2019).

Kenaikan harga properti berhubungan dengan perekonomian suatu negara yang dicerminkan dari pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat. Seperti di Malaysia, pertumbuhan ekonomi telah dianggap sebagai salah satu faktor ekonomi penting dalam menentukan pergerakan harga properti (Ismail & Nayan, 2021). Pertumbuhan ekonomi yang pesat menunjukkan bahwa kesejahteraan masyarakat di negara itu tinggi. Pernyataan ini didukung oleh penelitian Duja & Supriyanto (2019) dan Fanama & Pratikto (2019) yang menyimpulkan bahwa dengan naiknya pendapatan yang diterima oleh masyarakat, maka daya beli dan kemampuan mereka untuk membeli rumah akan semakin tinggi. Permintaan untuk rumah juga bakal naik dan pada akhirnya harga properti juga akan mengalami kenaikan.

Harga properti juga bisa dipengaruhi oleh indeks harga konsumen yang dialami suatu negara (Yunita et al., 2018). Inflasi akan berdampak pada penurunan harga properti (Ismail & Nayan, 2021). Hal ini dikarenakan apabila harga barang maupun jasa mengalami peningkatan, maka kemampuan atau daya beli masyarakat untuk membeli rumah akan menurun (Miregi, 2014). Permintaan pun akan berkurang dan akhirnya harga properti akan mengalami penurunan.

Pergerakan harga properti juga dapat dipengaruhi oleh tingkatan suku bunga pinjaman. Suku bunga pinjaman telah dianggap sebagai faktor penting dalam mempengaruhi keputusan individu untuk membeli rumah (Olowofeso, 2016). Suku bunga pinjaman yang rendah akan membantu mengurangi beban nasabah untuk mengembalikan uang yang telah mereka pinjam (Pillaiyan, 2015). Selain itu,

dengan suku bunga yang rendah maka akan semakin banyak individu yang tertarik untuk membeli properti dengan cara mengajukan kredit di bank (Yunita et al., 2018). Secara singkat, rendahnya tingkat suku bunga mengakibatkan permintaan akan semakin tinggi dan selanjutnya bakal berdampak pada kenaikan harga properti.

Ketidakstabilan harga properti yang terkadang naik turun dapat dipengaruhi oleh indeks harga perdagangan besar konstruksi. Seperti di Beijing, indeks harga perdagangan besar konstruksi menjadi bagian penting dalam pengaruh harga properti (Chen, Gan, dan Hu, 2013). Selain itu, harga bahan bangunan yang mengalami kenaikan dapat mempengaruhi tingginya biaya produksi dan mengakibatkan kenaikan pada harga properti (Okky Rahmawati, 2015).

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, penelitian ini ditulis dengan tujuan untuk melihat variabel-variabel yang mempengaruhi indeks harga properti residensial. Variabel-variabel tersebut ialah indeks harga konsumen, pertumbuhan, pertumbuhan ekonomi, suku bunga dan indeks harga perdagangan besar konstruksi.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dikaji, maka permasalahan yang akan diulas pada penelitian ini ialah :

1. Bagaimana pengaruh Indeks Harga Konsumen, Pertumbuhan Ekonomi, Suku Bunga dan Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi terhadap Harga Properti Residensial di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang sudah dibahas serta perumusan masalah yang ditulis, maka dari itu tujuan dari penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui pengaruh Indeks Harga Konsumen, Pertumbuhan Ekonomi, Suku Bunga dan Indeks Harga Perdagangan Besar Konstruksi terhadap Harga Properti Residensial di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun Manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Praktis

Penelitian yang ditulis ini harapannya bisa menjadi informasi bagi otoritas moneter terkait pengaruh indeks harga konsumen, pertumbuhan ekonomi dan tingkat suku bunga terhadap harga properti residensial di Indonesia

2. Manfaat Akademis

Melalui penelitian ini diharapkan otoritas moneter bisa membagikan informasi mengenai dampak indeks harga konsumen, pertumbuhan ekonomi dan suku bunga terhadap harga properti redensial yang digunakan sebagai referensi untuk melakukan penelitian. Sehubungan dengan pertanyaan yang dimuat dalam penelitian ini, serta dapat dijadikannya pertimbangan untuk mengambil keputusan terkait dengan kebijakan moneter yang akan datang.

3. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi kajian ilmu dan saran dalam ilmu moneter tentang pengaruh indeks harga konsumen, pertumbuhan ekonomi, suku bunga dan indeks harga perdagangan besar konstruksi terhadap harga properti residensial di Indonesia.

Daftar Pustaka

- Afifah, M. K. (2019). Analisis Hubungan Variabel Makroekonomi dan Pergerakan Harga Properti Residensial Indonesia Periode 2010-2019. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 9(2).
- Anastasia, N. (2017). Hubungan Indeks Harga Properti Residensial, Produk Domestik Bruto, Suku Bunga KPR dan Kredit Perbankan. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*. <https://doi.org/10.24034/j25485024.y2019.v3.i1.3998>
- Bank Indonesia. (2016). *Mengupas Kebijakan Makroprudensial*.
- Basuki Partamahirdja. (2013). Dampak Variabel Ekonomi Terhadap Harga Transaksi Properti Hunian di Wilayah Perkotaan Indonesia. *Ilmu-Ilmu Teknik*, 14(69), 1–89.
- Belke, A., & Keil, J. (2018). Fundamental Determinants of Real Estate Prices: A Panel Study of German Regions. In *International Advances in Economic Research* (Vol. 24, Issue 1). <https://doi.org/10.1007/s11294-018-9671-2>
- Bintang, A., & Agustina, N. (2021). Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia Tahun 2015-2019. *Seminar Nasional Official Statistics*, 2021(1), 343–352. <https://doi.org/10.34123/semnasoffstat.v2021i1.871>
- Chen, M.-C., & Patel, K. (2014). House Price Dynamics and Granger Causality 101. *JOURNAL of the ASIAN REAL ESTATE SOCIETY*, 1(1), 101–126. <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.460.4561&rep=rep1&type=pdf>
- Chen, R. D., Gan, C., Hu, B., & Cohen, D. A. (2013). An Empirical Analysis of House Price Bubble: A Case Study of Beijing Housing Market. *Research in Applied Economics*, 5(1), 77–97. <https://doi.org/10.5296/rae.v5i1.3433>
- Dengah, S., Rumat, V., & Niode, A. (2014). Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 14(3), 71–81. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/view/5463/4970>
- Duja, B., & Supriyanto, H. (2019). The influence of GDP, interest rate, wage, inflation and exchange rate on residential property price in Indonesia. *Planning Malaysia*, 17(1), 389–400. <https://doi.org/10.21837/pmjournal.v17.i9.614>
- Endri. (2018). *Saudi Journal of Business and Management Studies (SJBMS) Analysis of The Impact of Macroeconomic Shocks on Residential Property Price Index In Jabodetabek-Banten*. 6663, 523–539. <https://doi.org/10.21276/sjbms.2018.3.5.4>
- Fanama, V., & Pratikto, R. (2019). Bubble Property Di Indonesia: Analisis Empiris

- Survei Harga Properti Residensial. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 15(2), 169–180.
- Fauzia, L. R. (2019). Determinan harga rumah di Indonesia. *DINAMIKA: Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 11(1), 61–68.
- Gujarati, D. N. (2006). *Ekonometrika Dasar*. Erlangga.
- Hamzah, A., Nur Syechalad, M., & Aceh Mohd Nur Syechalad, B. (2018). Analysis of Factors Influencing Demand of Simple Houses at Aceh Besar Regency. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik*, 5(1), 51–66.
- Ismail, N. H., & Nayan, S. (2021). a Dynamic Relationship Between Consumer Confidence and Residential Property Price: Empirical Evidence for Malaysia. *International Journal of Property Sciences*, 11(1), 16–34. <https://doi.org/10.22452/ijps.vol11no1.2>
- Juniwati Ayuningtyas, F., & Purwaning Astuti, I. (2018). Faktor Penentu Permintaan Rumah Tinggal Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1), 85–90. <https://doi.org/10.18196/jesp.19.1.3890>
- Karlina, B. (2017). Pengaruh Tingkat Inflasi, Indeks Harga Konsumen Terhadap PDB di Indonesia Pada Tahun 2011-2015. *Jurnal Ekonomika Dan Manajemen*, 6(1), 2252–6226. <http://fe.budiluhur.ac.id/wp-content/uploads/2017/08/b-berlian.pdf>
- Kasmir. (2003). *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*. PT.Rajagrafindo Persada.
- Kristinae, V. (2018). Analisis Pengaruh Indeks Harga Konsumen Terhadap Inflasi (Studi Kasus Pada Inflasi Kota Palangka Raya dan Kab . Sampit di Kalimantan Tengah). *Jurnal Aplikasi Manajemen, Ekonomi Dan Bisnis*, 3(1), 1–11.
- LIN, Y.-X., WEI, X., & LEE, C.-C. (2018). *House Price Shocks, Stock Returns, and Policy Uncertainty: An Empirical Analysis Based on SVAR Models*. 54(Msmi), 81–86. <https://doi.org/10.2991/msmi-18.2018.15>
- Magdalena, M. (2015). Pengaruh Tingkat Suku Bunga Dan Nilai Tukar Terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Indonesia Tahun 2002-2013. *ULTIMA Management*, 7(1), 1–13. <https://doi.org/10.31937/manajemen.v7i1.919>
- Mahalik, M. K., & Mallick, H. (2011). What causes asset price bubble in an emerging economy? some empirical evidence in the housing sector of India. *International Economic Journal*, 25(2), 215–237. <https://doi.org/10.1080/10168737.2011.586806>
- Mansur, S. A., Hamid, A. R. A., & Yusof, N. A. (2016). Rising Trend in Construction Cost and Housing Price. *Journal of Advanced Research in Business and Management Studies*, 3(1), 94–104. https://www.akademiabaru.com/doc/ARBMSV3_N1_P94_104.pdf

- Metha, A. (2018). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, IHK, PDB Real Estate Terhadap Harga Properti di Indonesia Periode Tahun 2010-2016. *Jurnal Ekonomi Dan Pembangunan*, 1(5), 18.
- Miregi, M. O., & Obere, P. A. (2014). Effects of Market Fundamental Variables on Property Prices in Kenya – A Case of Nairobi Residential Property Market. *IOSR Journal of Economics and Finance*, 5(5), 101–113. <https://doi.org/10.9790/5933-055101113>
- Nyimas Deviana. (2014). Analisis Pengaruh Suku Bunga SBI, Suku Bunga Kredit Dan Nilai Tukar Terhadap Inflasi Di Indonesia Periode Tahun 2006 – 2012. *Ekonomi Pembangunan*, 81–91.
- Okky Rahmawati, S. (2015). Analisis Determinan Harga Property Residensial Di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*.
- Olowofeso. (2016). *Assessing the Impact of Selected Macroeconomic Variables in the*. 9(4), 405–411.
- Pillaiyan, S. (2015). Macroeconomic Drivers of House Prices in Malaysia. *Canadian Social Science*, 11(9), 119–130. <https://doi.org/10.3968/7482>
- Roeskamto, I. M., & Atmadja, A. S. (2020). Pergerakan Harga Rumah Di Indonesia: Analisis Sisi Permintaan. *Dimensi Utama Teknik Sipil*, 7(2), 53–59. <https://doi.org/10.9744/duts.7.2.53-59>
- Sumantri, F., & Latifah, U. (2019). Pengaruh Ekonomi Makro Terhadap Indeks Harga Konsumen. *Widya Cipta - Jurnal Sekretari Dan Manajemen*, 3(1), 25–34. <https://doi.org/10.31294/widyacipta.v3i1.4638>
- Widarjono, A. (2009). *Ekonometrika Pengantar dan Aplikasinya* (ke-3). Ekonesia.
- Wong, P. Y., Wong, W. W., & Mintah, K. (2020). Residential property market determinants: evidence from the 2018 Australian market downturn. *Property Management*, 38(2), 157–175. <https://doi.org/10.1108/PM-07-2019-0043>
- Yunita, A., Aimon, H., & Putri, D. Z. (2018). Pengaruh Variabel Makroprudensial Dan Moneter Terhadap Harga Properti Di Indonesia. *Ecosains: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Pembangunan*, 7(1), 11. <https://doi.org/10.24036/ecosains.11065557.00>
- Zandi, G., Supramaniam, M. A., Aslam, A., & Theng, L. K. (2015). The Economical Factors Affecting Residential Property Price: The Case of Penang Island. *International Journal of Economics and Finance*, 7(12), 200. <https://doi.org/10.5539/ijef.v7n12p200>
- Zorn, T. S., & Sackley, W. H. (1991). Buyers' and sellers' markets: A simple rational expectations search model of the housing market. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 4(3), 315–325. <https://doi.org/10.1007/BF00161932>