

**DAMPAK PERKEMBANGAN VARIABEL MAKROEKONOMI
TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA**

SKRIPSI



disusun oleh

Chindi Novia Elkana Br Pinem

18.91.0053

**PROGRAM STUDI EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS AMIKOM YOGYAKARTA
2023**

**DAMPAK PERKEMBANGAN VARIABEL MAKROEKONOMI
TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA**

SKRIPSI

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai gelar Sarjana
pada Program Studi S1 Ekonomi



disusun oleh

Chindi Novia Elkana Br Pinem

18.91.0053

**PROGRAM STUDI EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS AMIKOM YOGYAKARTA
2023**

PERSETUJUAN

SKRIPSI

DAMPAK PERKEMBANGAN VARIABEL MAKROEKONOMI TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA

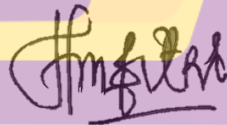
yang dipersiapkan dan disusun oleh

Chindi Novia Elkana Br Pinem

18.91.0053

telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi
pada tanggal 09 Januari 2023

Dosen Pembimbing



Fitri Juniwati Ayuningtyas, SE, M.Ec.Dev

NIK. 190302333

PENGESAHAN

SKRIPSI

DAMPAK PERKEMBANGAN VARIABEL MAKROEKONOMI TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA

yang dipersiapkan dan disusun oleh

Chindi Novia Elkana Br Pinem

18.91.0053

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 27 Januari 2023

Susunan Dewan Penguji

Nama Penguji

Tanda Tangan

Fitri Juniwati Ayuningtyas, SE, M.Ec.Dev
NIK. 190302333



Atika Fatimah, SE., M.Ec.Dev
NIK. 190302366



Anggrismo, SE, M.Ec, Dev
NIK. 190302307



Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi
Tanggal 27 Januari 2023

DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL



Emha Taufiq Luthfi, S.t., M.Kom.
NIK. 190302125

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa, skripsi ini merupakan karya saya sendiri (ASLI), dan isi dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademis di suatu institusi pendidikan tinggi manapun, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan/atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Segala sesuatu yang terkait dengan naskah dan karya yang telah dibuat adalah menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Yogyakarta, 09 Januari 2023



Chindi Novia Elkana Br Pinem

NIM. 18.91.0053

HALAMAN MOTTO

Takut akan Tuhan adalah permulaan pengetahuan, tetapi orang bodoh menghina hikmat dan didikan.

(Amsal 1:7)

Hapuskan kata “tidak mungkin,” “tidak akan berhasil,” “tidak dapat dikerjakan,” “tidak ada gunanya mencoba” dari pikiran dan kosakata pembicaraan Anda. Namun, bertanyalah kepada diri sendiri setiap hari, “bagaimana saya dapat bekerja dengan lebih baik?” Tidak ada batas untuk perbaikan diri.

(David J. Schwartz)

Pencobaan-pencobaan yang kamu alami ialah pencobaan-pencobaan biasa, yang tidak melebihi kekuatan manusia. Sebab Allah setia dan karena itu Ia tidak akan membiarkan kamu dicobai melampaui kekuatanmu. Pada waktu kamu dicobai Ia akan memberikan kepadamu jalan keluar, sehingga kamu dapat menanggungnya.

(1 Korintus 10:13)

Jangan pernah lupa berterima kasih kepada diri sendiri atas apa yang sudah berhasil dilewati setiap harinya.

(Peneliti)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji syukur, hanya bagi Tuhan Yesus Kristus, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia-Nya yang besar, skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua, Alm. Bapak Malem Pagi Pinem terima kasih untuk cinta dan kasih sayang yang engkau berikan semasa hidup dan Ibu Sampe Malem Br Tarigan terima kasih telah mengisi dunia putri mu dengan begitu banyak kebahagiaan dan pengalaman hidup yang sangat berarti. Terima kasih atas doa, semangat, perhatian, motivasi, dukungan yang tiada henti dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Ketiga saudara kandung saya Andrean Arpendo M. Pinem, Arguel Rhiscory Pinem dan Mikhael Septian Pinem yang menjadi motivasi saya dalam menyelesaikan skripsi.
3. Segenap keluarga besar, Karo tersayang, paman, tante, sepupu-sepupu yang telah memberikan semangat dan dukungan selama penyusunan skripsi.
4. Nona dengan NIM 18.91.0052 yang menemani dari awal perkuliahan dan selalu memberi semangat, tempat berbagi keluh kesah selama proses perkuliahan sampai dengan pengerjaan skripsi ini.
5. Teman-teman Universitas Amikom Yogyakarta khususnya S1 Ekonomi angkatan 2018 yang telah membantu dan memberikan motivasi selama pengerjaan skripsi.
6. Semua teman-teman yang berada di Medan yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan.
7. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Amikom Yogyakarta khususnya ibu Fitri Juniwati Ayuningtyas, SE, M.Ec,Dev yang telah membimbing, menginspirasi dan memberikan motivasi serta dukungan selama pengerjaan skripsi.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur, hanya bagi Tuhan Yesus Kristus, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia-Nya yang besar akhirnya saya dapat menyelesaikan skripsi yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program strata satu (S1) di Program Studi Ekonomi Universitas Amikom Yogyakarta.

Adapun penyusunan skripsi ini digunakan sebagai bukti bahwa penyusun telah melaksanakan dan menyelesaikan penelitian skripsi. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penyusun mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. M. Suyanto, M.M. selaku Rektor Universitas Amikom Yogyakarta.
2. Bapak Emha Taufiq Luthfi, S.T.,M.Kom. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Amikom Yogyakarta.
3. Bapak Anggrismono, S.E., M.Ec. Dev selaku kepala Program Studi S1 Ekonomi Universitas Amikom Yogyakarta.
4. Ibu Fitri Juniwati Ayuningtyas, S.E., M.Ec. Dev sebagai dosen pembimbing yang telah penyusun anggap selayaknya orangtua sendiri. Terima kasih atas ilmu, pengalaman, rekomendasi, motivasi, bimbingan dan segala bentuk bantuan yang telah diberikan selama penulisan dan penyusunan skripsi ini.

Yogyakarta, 09 Januari 2023

Penulis

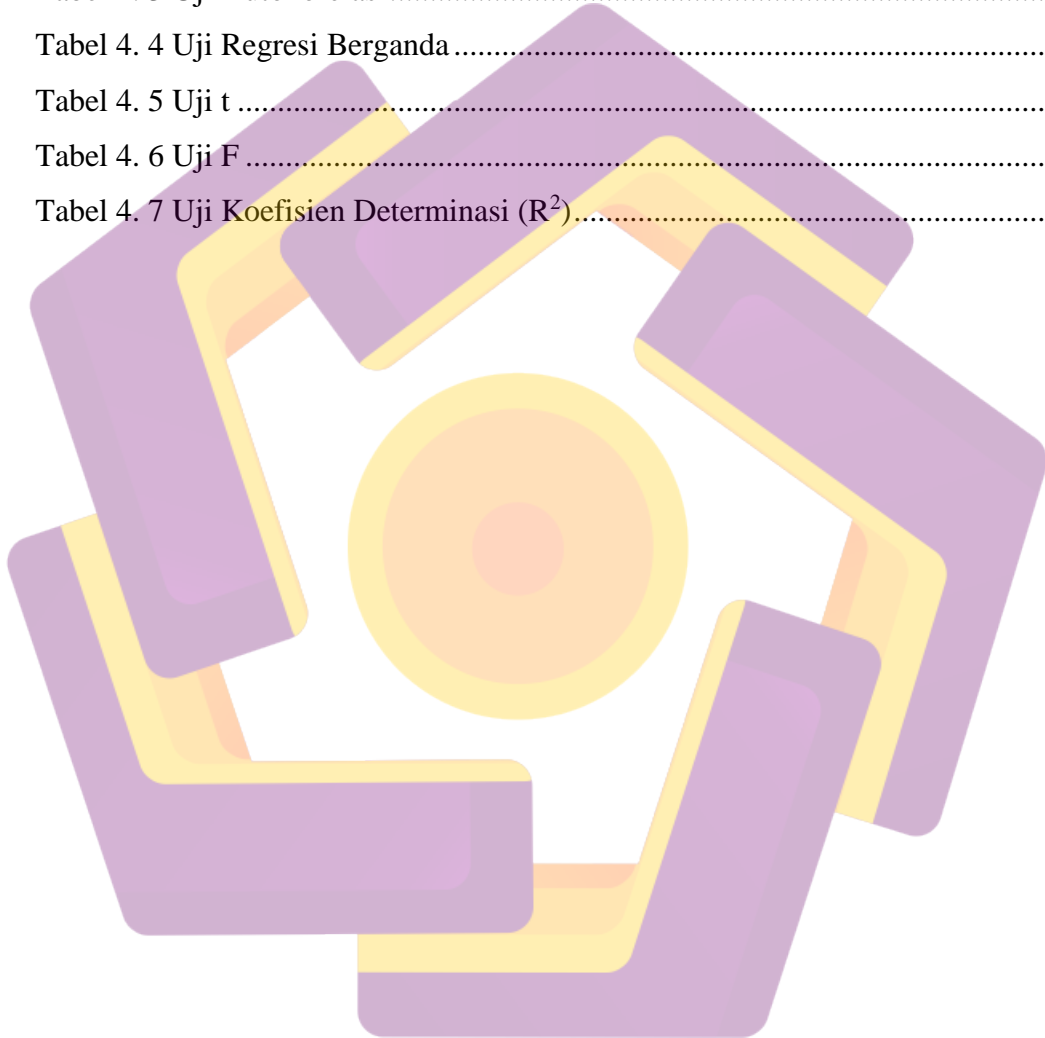
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
RINGKASAN	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	10
1.5. Sistematika Bab	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1. Landasan Teori	12
2.1.1 Teori Harga	12
2.1.2 Harga.....	16

2.1.3	Teori Inflasi.....	17
2.1.4	Pengertian Inflasi	18
2.1.5	Penyebab Inflasi	19
2.1.6	Produk Domestik Bruto	22
2.1.7	Suku Bunga Kredit.....	23
2.1.8	Jenis Properti.....	25
2.1.9	Indeks Harga Properti Residensial	26
2.2.	Penelitian Terdahulu.....	27
2.3.	Kerangka Pemikiran	36
2.4.	Hipotesis.....	38
BAB III METODE PENELITIAN		39
3.1	Objek Penelitian	39
3.2	Jenis dan Sumber Data	39
3.3	Definisi Operasional Variabel	39
3.4	Teknik Analisis Data	41
3.4.1	Metode Analisis	41
3.4.2	Uji Asumsi Klasik.....	42
3.4.3	Uji Hipotesis	44
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN		47
4.1	Hasil Analisis	47
4.1.1	Hasil Uji Asumsi Klasik.....	47
4.1.2	Hasil Uji Hipotesis	50
4.2	Pembahasan	54
BAB V PENUTUP.....		59
5.1	Kesimpulan.....	59
5.2	Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA		61
LAMPIRAN-LAMPIRAN		65

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	27
Tabel 4. 1 Uji Multikolinearitas	48
Tabel 4. 2 Uji Heteroskedastisitas.....	49
Tabel 4. 3 Uji Autokorelasi.....	50
Tabel 4. 4 Uji Regresi Berganda.....	51
Tabel 4. 5 Uji t	52
Tabel 4. 6 Uji F	53
Tabel 4. 7 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	54



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Pertumbuhan Harga Properti Residensial Tipe Kecil, Menengah, dan Besar Tahun 2019Q3-2022Q2	3
Gambar 1. 2 Realisasi Penyaluran Kredit Baru (SBT) KPR/KPA Tahun 2019Q3-2022Q2.....	6
Gambar 1. 3 Tingkat Suku Bunga KPR-KPA Tahun 2019Q1-2022Q2	7
Gambar 2. 1 Kurva Permintaan.....	14
Gambar 2. 2 Kurva Penawaran	15
Gambar 2. 3 Kurva Keseimbangan Pasar	16
Gambar 2. 4 Inflasi Tarikan Permintaan (Demand-Pull Inflation)	20
Gambar 2. 5 Inflasi Dorongan Biaya (Cost-Push Inflation)	21
Gambar 2. 6 Kerangka Pemikiran.....	36
Gambar 4. 1 Uji Normalitas.....	47

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 BIODATA.....	65
LAMPIRAN 2 KARTU BIMBINGAN.....	66
LAMPIRAN 3 HASIL OLAH DATA.....	68



RINGKASAN

Sektor ekonomi yang populer saat ini salah satunya adalah sektor properti. Properti residensial merupakan salah satu sektor properti yang masih sangat banyak diminati oleh masyarakat Indonesia salah satunya adalah perumahan. Meningkatnya pendapatan masyarakat Indonesia yang diikuti dengan meningkatnya kebutuhan akan rumah untuk tempat tinggal dan investasi menyebabkan harga properti residensial terus meningkat. Namun, tahun 2020 terjadi fenomena pandemi Covid-19 di Indonesia yang mengakibatkan sektor ekonomi di Indonesia mengalami guncangan akibat dari pandemi Covid-19 salah satunya yaitu sektor properti residensial. Fenomena tersebut mengakibatkan menurunnya pendapatan masyarakat sehingga berdampak pada menurunnya pertumbuhan penjualan properti residensial. Akan tetapi, menurunnya penjualan properti residensial ditahun tersebut tidak mempengaruhi pergerakan harga properti residensial yang masih tetap stabil seperti tahun sebelumnya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak variabel *makroekonomi* terhadap harga properti residensial di Indonesia. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi kuadrat terkecil atau *Ordinary Least Square* (OLS) dengan menggunakan data deret waktu (*time series*) periode dalam bentuk kuartal mulai dari tahun 2013 Q2 sampai dengan tahun 2022 Q2. Variabel independen yang digunakan pada penelitian ini ialah inflasi, produk domestik bruto, dan suku bunga KPR-KPA sedangkan variabel dependen dalam penelitian ini adalah indeks harga properti residensial.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga properti residensial, variabel produk domestik bruto berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga properti residensial, dan suku bunga KPR-KPA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga properti residensial. Secara simultan (bersama-sama) variabel *makroekonomi* yaitu inflasi, produk domestik bruto dan suku bunga KPR-KPA memiliki pengaruh signifikan terhadap harga properti residensial.

Kata Kunci: Indeks Harga Properti Residensial, Inflasi, Produk Domestik Bruto, Suku Bunga KPR-KPA.

ABSTRACT

One of the currently popular economic sectors is the property sector. Residential property is one of the property sectors that are still in great demand by the people of Indonesia, one of which is housing. The increasing income of the Indonesian people followed by the increasing need for houses for residence and investment has caused residential property prices to continue to rise. However, in 2020 the phenomenon of the Covid-19 pandemic occurred in Indonesia which resulted in the economic sector in Indonesia experiencing shocks due to the Covid-19 pandemic, one of which was the residential property sector. This phenomenon resulted in a decrease in people's income, which resulted in a decrease in residential property sales growth. However, the decline in residential property sales that year did not affect the price movements of residential property which remained stable as in the previous year.

This study aims to analyze the impact of macroeconomic variables on residential property prices in Indonesia. The method used in this study is Ordinary Least Squares (OLS) regression using time series data for periods in the form of quarters starting from 2013 Q2 to 2022 Q2. The independent variables used in this study are inflation, gross domestic product, and KPR-KPA interest rates, while the dependent variable in this study is the residential property price index.

The results showed that the inflation variable had a negative and significant effect on residential property prices, the gross domestic product variable had a positive and significant effect on residential property prices, and the KPR-KPA interest rates had a positive and significant effect on residential property prices. Simultaneously (together) macroeconomic variables, namely inflation, gross domestic product, and KPR-KPA interest rates have a significant influence on residential property prices.

Keywords: Residential Property Price Index, Inflation, Gross Domestic Product, KPR-KPA Interest Rates.