

ANALISIS PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR DAN SUKU BUNGA TERHADAP INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI INDONESIA TAHUN 2022-2024**Alifia Putri Agfani^{1*}, Belatian Detiara², Fidelia Dwipuspita Purwacahya³, Nabila Putri Ardevi⁴, Tia Aggrilia⁵**^{1*,2,3,4,5}Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

*Email: *alifiaputriagfani@mail.ugm.ac.id

ABSTRAK

Sektor properti menjadi peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi Indonesia, yang mana berkaitan langsung dengan kebutuhan dasar masyarakat serta industri konstruksi dan keuangan. Salah satu indikator penting yang digunakan untuk menganalisis tren harga properti adalah Indeks Harga Properti (IHPR), yang diterbitkan oleh Bank Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh inflasi, nilai tukar, dan tingkat suku bunga terhadap IHPR di Indonesia pada periode 2022-2024. Metode yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif berupa distribusi frekuensi untuk menggambarkan karakteristik data dan analisis regresi linier berganda untuk menguji pengaruh antar variabel. Data yang digunakan merupakan data sekunder dari publikasi resmi seperti BPS dan Bank Indonesia, yang dikumpulkan setiap triwulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga variabel independen berpengaruh signifikan secara simultan terhadap IHPR. Namun secara parsial, hanya tingkat suku bunga yang berpengaruh secara signifikan, sedangkan inflasi dan nilai tukar tidak menunjukkan pengaruh. Nilai koefisien determinasi sebesar 65,4% menunjukkan bahwa sebagian besar variasi IHPR dipengaruhi oleh variabel pada penelitian ini.

Kata kunci: Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar.**1.PENDAHULUAN**

Sektor properti merupakan salah satu hal penting dalam perekonomian suatu negara karena memiliki peran dalam menyediakan hunian bagi masyarakat serta mendorong pertumbuhan industri konstruksi, perbankan, dan investasi. Sehingga Bank Indonesia (BI) menerbitkan data Survei Harga Properti Residensial untuk memantau harga properti yang ada di kota-kota besar di Indonesia. Hasil rekap dari data Survei Harga Properti Residensial (SHPR) akan menghasilkan data Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang

menunjukkan pergerakan harga properti di pasar Indonesia. IHPR terbagi menjadi tiga indeks berdasarkan ukuran luasan bangunan, yaitu Indeks Harga Properti Residensial Rumah Kecil (IHPR Rumah Kecil), Indeks Harga Properti Residensial Rumah Menengah (IHPR Rumah Menengah), dan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Besar (IHPR Rumah Besar). (Khoirudin dkk, 2023) Masyarakat memiliki kebutuhan utama yang harus dipenuhi untuk bertahan hidup

Adanya peningkatan jumlah penduduk juga berkontribusi terhadap

naiknya permintaan dan penawaran terhadap properti. Berdasarkan data BPS Indonesia, jumlah penduduk pada tahun 2022 mencapai 281,6 juta jiwa yang meningkat 1,10% dibandingkan tahun sebelumnya. Penelitian oleh (Marganingrum & Santoso, 2019) yang membahas tentang bagaimana pertumbuhan populasi dapat berkontribusi terhadap peningkatan permintaan perumahan dan harga properti. Adanya kenaikan populasi ini memperbesar kebutuhan akan hunian, yang semakin memperkuat tren kenaikan IHPR di Indonesia. Karakteristik properti seperti luas tanah, luas bangunan, letak suatu tanah atau bangunan dapat mempengaruhi tingkat penawaran dan permintaan. Properti yang lebih besar biasanya memiliki harga lebih tinggi karena mereka mewakili aset yang lebih besar. Faktor yang mempengaruhi properti dari karakteristik fisik salah satunya adalah luas bangunan, dan luas tanah. Letak suatu properti juga dapat mempengaruhi tingkat penawaran dan permintaan. Semakin strategis letak suatu properti maka harga semakin tinggi.

Perkembangan sektor properti juga dipengaruhi oleh berbagai faktor makro ekonomi, seperti pertumbuhan ekonomi yang ditetapkan oleh otoritas moneter. Di Indonesia, tren pertumbuhan ekonomi dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan perbaikan yang beriringan dengan meningkatnya permintaan terhadap properti sebagai kebutuhan utama masyarakat. Dengan adanya dinamika pertumbuhan ekonomi Inflasi, Nilai Tukar dan Tingkat Suku Bunga di Indonesia dalam periode 2022 hingga 2024, diperlukan analisis untuk memahami

bagaimana faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi harga properti di Indonesia serta implikasinya terhadap kebijakan ekonomi dan strategi investasi di sektor properti. (Khoirudin, 2017) Pada umumnya setiap perusahaan mempunyai keinginan untuk memperluas usahanya

Salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur perubahan harga properti residensial adalah Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). IHPR memiliki peranan sebagai indikator ekonomi makro yang mencerminkan kondisi pasar properti nasional. IHPR terdiri dari IHPR primer dan sekunder. IHPR primer merupakan indeks yang digunakan pada saat pertama kali sebuah properti diperjual-belikan, sedangkan IHPR sekunder merupakan indeks harga yang digunakan saat properti dijual-belikan kembali.

Faktor-faktor yang mempengaruhi IHPR.

- a. Kenaikan harga tanah
- b. Jumlah penawaran dan permintaan
- c. Luas tanah dan luas bangunan
- d. Kebijakan pemerintah

Terdapat berbagai faktor lain yang dapat memberi pengaruh terhadap harga properti berupa tanah dan bangunan. Faktor-faktor tersebut antara lain luas bangunan, usia bangunan, luas tanah, posisi tanah, ketersediaan jaringan listrik, kondisi jalan, kepadatan daerah, serta jarak ke pusat kota.

Variabel lain yang digunakan dalam penelitian ini adalah inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga. Inflasi menyebabkan penurunan daya beli masyarakat terhadap pembelian properti karena adanya peningkatan harga properti residensial yang disebabkan oleh meningkatkannya harga

material, sehingga permintaan dari properti residensial juga akan menurun. Selain itu, dengan adanya inflasi masyarakat akan memprioritaskan kebutuhan sandang pangan dibandingkan kebutuhan tempat tinggal (Kurniawan et al., 2023).

Nilai tukar adalah harga suatu mata uang terhadap mata uang lain, yang menunjukkan berapa banyak satu unit mata uang dapat ditukar dengan mata uang negara lain. Nilai tukar sangat penting dalam perdagangan internasional, investasi, dan kebijakan ekonomi. Nilai tukar sangat penting dalam perdagangan internasional, investasi, dan kebijakan ekonomi, karena menjadi dasar konversi harga barang dan jasa lintas negara, termasuk mempengaruhi pasar keuangan dalam negeri.

Tingkat suku bunga adalah persentase imbal hasil yang dibayarkan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman atas sejumlah dana dalam jangka waktu tertentu. Dalam konteks makro ekonomi dan sektor perumahan, suku bunga mempengaruhi biaya pinjaman (Kredit Pemilikan Rumah/KPR), yang berdampak langsung pada permintaan terhadap properti (Aizsa et al., 2020). Kesimpulannya, terdapat hubungan antara tingkat suku bunga dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).

Dalam analisis statistik, distribusi frekuensi adalah rumus statistik deskriptif dimana distribusi frekuensi ditentukan oleh variabel. Untuk memahami karakteristik data pengamatan, data dirangkum dalam beberapa kelompok (kelas), sehingga setiap kelas akan berisi beberapa data. Lalu tampilan data pengamatan akan dikelompokkan dan ditempatkan ke dalam tabel distribusi frekuensi. Analisis distribusi frekuensi membantu memberikan

gambaran tentang karakteristik data IHPR dengan mengelompokkan data harga properti ke dalam interval.

2.METODE PENELITIAN

2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif berupa distribusi frekuensi untuk menggambarkan karakteristik data yang akan diregresi menggunakan regresi linear berganda untuk mengetahui pengaruh inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga terhadap IHPR pada tahun 2022-2024. Distribusi frekuensi digunakan untuk daftar sebaran data yang diikuti dengan nilai frekuensinya, yang kemudian data akan dikelompokkan ke dalam beberapa kelas sehingga karakteristik dari data tersebut dapat terlihat dengan cepat.

Regresi linear berganda merupakan metode analisis yang digunakan untuk mengukur pengaruh antara dua atau lebih variabel independen terhadap satu variabel dependen dengan asumsi hubungan yang bersifat linier (Sugiyono, 2019). Pada penelitian ini, regresi linear digunakan untuk mengetahui inflasi, nilai tukar dan tingkat Suku bunga terhadap IHPR pada tahun 2022-2024.

2.2 Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data kuantitatif pada rentang waktu 2022-2024 setiap triwulannya. Sumber data sekunder yang digunakan pada penelitian ini, diperoleh dari publikasi penelitian terdahulu seperti jurnal, laporan penelitian, dan buku-buku yang relevan dengan penelitian, serta data yang bersumber dari instansi pemerintah seperti Bank Indonesia, BPS, dan sumber lain yang relevan. Berikut

ini tabel data IHPR, PDRB, dan Inflasi periode 2022-2024.

2.3 Variabel Penelitian

Operasional variabel adalah variabel yang diwakili oleh definisi konsep, praktik, dan operasi aktual dalam objek penelitian. Variabel dalam penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu variabel dependen dan independen. Di bawah ini adalah penjelasan dari dua variabel ini:

a. Variabel Dependen

Variabel dependen adalah variabel yang keberadaannya dipengaruhi oleh variabel independen. Dalam penelitian ini, variabel dependen yang digunakan adalah Indeks Harga Properti Perumahan (IHPR) pada periode 2022-2024.

b. Variabel Independen

Merupakan variabel yang mempengaruhi variabel dependen. Penelitian ini menggunakan tiga variabel independen antara lain Inflasi, Nilai Tukar dan Tingkat Suku Bunga per kuartal tahun 2022-2024.

Hipotesis

Berdasarkan bagan kerangka berpikir yang dibuat, dapat disusun suatu hipotesis sebagai berikut:

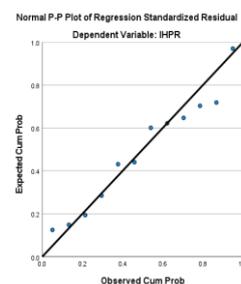
- H1: Inflasi berpengaruh tidak signifikan terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).
- H2: Nilai Tukar akan berpengaruh signifikan terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).
- H3: Tingkat Suku Bunga, terdapat pengaruh secara simultan tingkat suku bunga terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).

Untuk mengetahui pengaruh atas Inflasi, Nilai Tukar dan Tingkat Suku

Bunga terhadap IHPR, pada penelitian ini digunakan beberapa variabel guna mengidentifikasinya. Uji hipotesis ini dilakukan menggunakan variabel berikut ini, yang terdiri atas Y sebagai variabel terikat dan X sebagai variabel bebas.

3.HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis distribusi frekuensi digunakan untuk mengelompokkan data variabel inflasi, nilai tukar, tingkat suku bunga dan IHPR per kuartal di Indonesia. Data yang telah disusun selanjutnya diolah dengan metode statistika deskriptif untuk mengetahui ukuran pemusatan data, ukuran penyebaran data, dan distribusi data. Gambaran umum tersebut dapat dijadikan acuan untuk melihat karakteristik data yang dianalisis.



Gambar 1. Distribusi Frekuensi
Sumber: Data diolah peneliti (2025)

Berdasarkan hasil analisis statistik deskriptif terhadap 12 data yang dihitung per kuartal, diketahui bahwa variabel Inflasi, PDRB, dan IHPR memiliki distribusi data yang cenderung menceng ke kanan (positif skewness), meskipun masih dalam batas yang dapat ditoleransi untuk uji regresi linear. Distribusi kurtosis pada ketiga variabel menunjukkan pola yang rata rata (*mesokurtic*), menandakan bahwa data tidak memiliki puncak yang tajam maupun lebar (Wahyuni, 2018). Dengan tidak adanya data yang hilang dan rentang nilai

Model	Unstandardized B	Coefficients Std. Error	Standardized Coefficients Beta	t	Sig.	Collinearity Tolerance	Statistic VIF
1 (Constant)	101.259	21.333		4.747	.001		
INFLASI	-.046	.406	-.033	-.114	.912	.517	1.935
NILAI_TUKAR	.000	.002	-.041	-.112	.913	.327	3.057
SUKUBUNGA	1.686	.752	.864	2.242	.055	.291	3.433

yang wajar pada semua variabel, maka data dinilai layak untuk dilanjutkan ke tahap uji regresi linier berganda untuk mengetahui pengaruh variabel Inflasi (X1) dan Nilai Tukar (X2) dan Tingkat Suku Bunga (X3) terhadap IHPR.

Penelitian ini memanfaatkan metode analisis regresi linier berganda untuk menampilkan sejauh mana variabel independen mempengaruhi nilai dari variabel dependen. Analisis regresi linier berganda pada penelitian ini digunakan sebagai pengujian terkait pengaruh inflasi, nilai tukar, tingkat suku bunga terhadap indeks harga properti residensial.

Model yang diuji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

Keterangan:

Y : IHPR

X1 : Inflasi

X2 : Nilai tukar

X3 : Suku Bunga

a : konstanta

e : error

b1, b2, b3: koefisien regresi

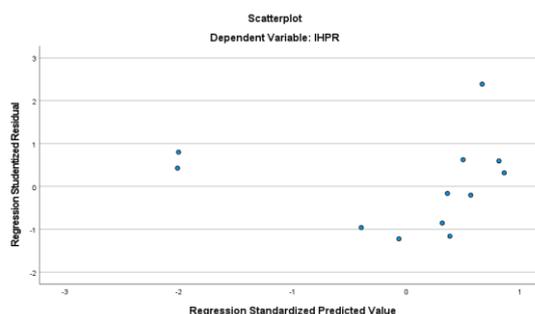
3.1 Uji Asumsi Klasik

Tabel 1 Hasil Uji Multikolinaritas

a. Dependent Variable: IHPR

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan hasil uji multikolinaritas yang dilakukan serta dipaparkan pada tabel, nilai *tolerance* pada masing-masing variabel bernilai (0.517, 0.327 dan 0,291 > 0.1). Selain itu, dilihat berdasarkan nilai VIF, masing-masing variabel memiliki nilai (1.935, 3.057 dan 3.433 < 10.00). Oleh karena itu dapat diartikan bahwa dalam model regresi tidak terjadi multikolinaritas antar variabel bebas.



Gambar 2 Hasil Uji Heteroskedastisitas

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan hasil pengujian heteroskedastisitas dengan scatterplots, diketahui bahwa titik dan menyebar secara merata diatas dan dibawah atau disekitar angka 0. Penyebaran titik-titik tersebut tidak membentuk pola bergelombang melebar, menyempit kemudian melebar, dapat disimpulkan bahwa data tidak terjadi masalah heteroskedastisitas sehingga pengujian model regresi yang baik dan ideal terpenuhi.

Tabel 2 Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

N		12
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	1.10225671
	Absolute	.165
	Positive	.165

Model	Unstandardized B	Coefficients Std. Error	Standardized Coefficients Beta	t	Sig.	Collinearity Tolerance	Statistic VIF
1 (Constant)	101.259	21.333		4.747	.001		
INFLASI	-.046	.406	-.033	-.114	.912	.517	1.935
NILAI_TUKAR	.000	.002	-.041	-.112	.913	.327	3.057
SUKU_BUNGA	1.686	.752	.864	2.242	.055	.291	3.433
Most Extreme Differences	Negative						-.118
Test Statistic							.165
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c							.200 ^d
Monte Carlo Sig. (2-tailed) ^e	Sig						.484
	99% Confidence Interval	Lower Bound					.471
		Upper Bound					.497

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan uji normalitas yang dilakukan, nilai signifikansi oleh uji *One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test*, diketahui bahwa nilai signifikansi *Asymp.Sig (2-tailed)* sebesar $0,200 >$ dari $0,05$. Maka, sesuai dengan dasar pengambilan keputusan, dapat disimpulkan bahwa data berdistribusi normal. Dengan demikian, asumsi atau persyaratan normalitas dalam model regresi sudah terpenuhi.

3.3 Uji Hipotesis

Tabel 3 Hasil Uji F

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	25.282	3	8.427	5.045	.030 ^b
Residual	13.365	8	1.671		
Total	38.647	11			

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan tabel output SPSS di atas, diketahui nilai Sig. adalah sebesar

$0,030$. Karena nilai Sig. $0,030 <$ $0,05$, maka sesuai dengan dasar pengambilan keputusan dalam uji F dapat disimpulkan bahwa hipotesis diterima atau dengan kata lain Inflasi (X1), Nilai Tukar (X2) dan Suku Bunga (X3) secara simultan berpengaruh terhadap IHPR (Y).

Tabel 4 Hasil Uji T

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan tabel output "*Coefficients*", diketahui nilai Signifikansi (Sig) variabel Inflasi (X1) $0,912 >$ $0,05$, Nilai Tukar (X2) $0,913 >$ $0,05$ maka H_0 atau hipotesis pertama ditolak. Artinya tidak ada pengaruh Inflasi (X1) dan Nilai Tukar (X2) terhadap IHPR (Y). Sementara itu, Tingkat Suku Bunga (X3) memiliki nilai $0,055 >$ $0,05$, maka dapat disimpulkan bahwa H_3 atau hipotesis ketiga diterima, sehingga ada pengaruh Tingkat Suku Bunga (X3) terhadap IHPR (Y).

Tabel 5 Hasil Uji R-Square

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.809 ^a	.654	.525	1.29251

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan tabel output "ANOVA" di atas diketahui bahwa nilai signifikansi (Sig.) dalam uji F adalah sebesar $0,030$. Karena Sig. $0,030 <$ $0,05$, maka sebagaimana dasar pengambilan keputusan dalam uji F dapat disimpulkan bahwa Inflasi (X1) dan Nilai Tukar (X2) dan Tingkat Suku Bunga (X3) secara simultan (bersama-sama) berpengaruh terhadap IHPR (Y) atau berarti signifikan. Dengan demikian, maka persyaratan agar kita dapat memaknai nilai koefisien determinasi dalam analisis regresi linear berganda sudah terpenuhi.

Tabel 6 Uji R Square

Sumber: Data diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan tabel output "*Model Summary*", diketahui nilai koefisien determinasi atau *R Square* adalah sebesar 0,654. Nilai *R Square* 0,654 ini berasal dari pengkuadratan nilai koefisien korelasi atau "R", yaitu $0,809 \times 0,809 = 0,654$. Besarnya angka koefisien determinasi (*R Square*) adalah 0,654 atau sama dengan 65,4%. Angka tersebut mengandung arti bahwa variabel Inflasi (X1) dan Nilai Tukar (X2) dan Tingkat Suku Bunga (X3) secara simultan (bersama-sama) berpengaruh terhadap variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) (Y) sebesar 65,4%. Sedangkan sisanya ($100\% - 65,4\% = 34,6\%$) dipengaruhi oleh variabel lain di luar persamaan regresi ini atau variabel yang tidak diteliti.

4.KESIMPULAN

Penelitian ini dilakukan analisis pengaruh variabel Inflasi (X1) dan Nilai Tukar (X2) dan Tingkat Suku Bunga (X3) terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Indonesia. Penelitian dilakukan secara keseluruhan melalui hasil *survey* dan pengamatan dari beberapa sumber seperti publikasi penelitian terdahulu, laporan penelitian, dan buku-buku yang relevan dengan penelitian di Indonesia tahun 2022-2024 secara triwulan atau kuartal. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan:

a. Berdasarkan hasil uji analisis regresi berganda, variabel suku bunga berpengaruh secara positif signifikan terhadap IHPR. Sedangkan pada variabel inflasi dan nilai tukar

berbanding terbalik atau berpengaruh

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	25.282	3	8.427	5.045	.030 ^b
Residual	13.365	8	1.671		
Total	38.647	11			

secara negatif terhadap harga rumah.

- b. Hasil Uji F secara simultan atau bersama sama menunjukkan adanya hubungan yang signifikan antara variabel independen terhadap variabel dependen. Maka dapat diartikan bahwa seluruh variabel independen baik inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga, dapat mempengaruhi indeks harga rumah di Indonesia.
- c. Dilihat melalui hasil uji koefisien determinasi (*R²*) nilai yang didapat sebesar 0.654 dan nilai (*Adjusted R-squared*) sebesar 0.525, artinya sebesar 65,4% dari variabel inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga menunjukkan variabel dari IHPR, dan sekitar 34.6% hasil dijelaskan oleh variabel diluar penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Aizsa, A., Nurwati, S., & Harinie, L. T. (2020). Pengaruh Tingkat Suku Bunga Dan Inflasi Terhadap Harga Saham Dengan Nilai Tukar Rupiah Sebagai Variabel Intervening Pada Jakarta Islamic Index (JII) Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Sains Dan Organisasi*, 1(1), 28–39. <https://doi.org/10.52300/jms.v1i1.2368>
- Khoirudin, R. (2017). Penilaian Saham Pt Pembangunan Perumahan Properti Dalam Rangka Initial Public Offering. *Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 21(1), 37-46. <https://doi.org/10.26905/jkdp.v21i1>

1.1225

- Khoirudin, R., Adi, P.H., & Suharno. (2023). Analysis of Indonesian Shrimp Exports to The United States Trough ECM Approach. Proceeding of International Conference Sustainable Competitive Advantage, 1(1), 1-10.
- Kurniawan, M. L. A., Khasanah, U., & Baharudin, S. 'Aisyah. (2023). Determinant of Property Price Through The Monetary Variables: An ARDL Approach. *Jurnal Ekonomi Pembangunan: Kajian Masalah Ekonomi Dan Pembangunan*, 24(1), 12–23.
<https://doi.org/10.23917/jep.v24i1.20588>
- Marganingrum, D., & Santoso, H. (2019). Evapotranspiration of Indonesia Tropical Area. *Jurnal Presipitasi : Media Komunikasi Dan Pengembangan Teknik Lingkungan*, 16(3), 106–116.
<https://doi.org/10.14710/presipitasi.v16i3.106-116>
- Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Wahyuni, J. (2018). Jurnal Aplikasi Statistika & Komputasi Statistik. *Stis*, 10(1), 27–38.