

ANALISIS PENGARUH NILAI TUKAR, TINGKAT SUKU BUNGA, INFLASI, DAN PDB TERHADAP INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TAHUN 2019 – 2022**Dewantie Angelita Qorimah¹, Lulu Cahyani², Nadia Zulfaida³, Wangi Putri Nirmala⁴**

^{1*,2,3,4}Program Studi Manajemen dan Penilaian Properti, Departemen Ekonomika dan Bisnis,
Sekolah Vokasi, Universitas Gadjah Mada, Indonesia
*Email: dewantie.angelita.qorimah@mail.ugm.ac.id

ABSTRAK

Salah satu parameter ekonomi yang dapat memberi suatu penjelasan mengenai bagaimana perkembangan properti residensial pada suatu negara tiap periode tertentu adalah Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). Permintaan dan penawaran di pasar residensial bertumpu dengan keadaan ekonomi seperti Produk Domestik Bruto, suku bunga, inflasi, dan nilai tukar. Dengan demikian jurnal ini bertujuan menganalisis pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga, inflasi, dan PDB terhadap indeks harga properti residensial tahun 2019-2022. Penulisan ini menggunakan desain penelitian berupa data kuantitatif. Seluruh variabel yang terlibat dalam penelitian ini dikembangkan menggunakan uji regresi linier berganda. Data yang digunakan yaitu data sekunder kuantitatif dengan periode waktu penelitian tahun 2019 hingga tahun 2022 yang dihitung tiap bulannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inflasi, nilai tukar (KURS) dan PDB terbukti memberikan pengaruh dan signifikan terhadap Indeks Harga Properti Residensial.

Kata kunci: IHPR, inflasi, nilai tukar, PDB, tingkat suku bunga

1. PENDAHULUAN

Properti residensial merupakan properti yang digunakan sebagai tempat tinggal atau hunian. Contohnya seperti rumah, apartemen atau villa. Fasilitas Properti tersebut seringkali memiliki fasilitas yang lengkap untuk memenuhi kehidupan sehari-hari seperti listrik, air, sanitasi, dan akses yang mudah. Properti residensial seringkali digunakan sebagai tempat tinggal pribadi atau keluarga, meskipun ada juga yang digunakan sebagai properti investasi. Properti residensial merupakan jenis properti yang nilai jualnya stabil dan cenderung meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan kota.

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dapat memengaruhi pada jumlah keluarga, serta muncul masalah baru. Karena setiap orang tentu ingin memiliki tempat tinggal sendiri, jumlah hunian tersebut akan meningkat, yang dapat menyebabkan pertumbuhan perumahan permukiman. Menurut Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011, perlu dibangun perumahan dan fasilitas berkualitas agar masyarakat dapat hidup layak. Maka, rumah

hunian merupakan hal yang sangat dibutuhkan atau hal pokok yang wajib di miliki oleh manusia.

Pentingnya memprediksi indeks harga properti residensial karena pertumbuhan penduduk yang kuat di Indonesia semakin memperlebar kesenjangan antara permintaan dan pasokan tempat tinggal di Indonesia. Pada tahun 2022 laju pertumbuhan penduduk di Indonesia naik sebesar 1.17% (BPS, 2023). Hal ini membuat investasi di sektor properti residensial menjadi sangat populer atau banyak diminati karena dianggap menguntungkan dan juga dapat menjaga stabilitas keuangan, jarang terpengaruh oleh inflasi.

Tertulis dalam Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia memberitahukan pada pasar primer harga properti residensial mengalami peningkatan setiap tahunnya hingga triwulan IV tahun 2022. Menyatakan Indeks Harga Properti Residensial tahun (IHPR) triwulan IV tahun 2022 adalah meningkat sebesar 2,00% (yoy) dibandingkan tahun sebelumnya, naik dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 1,94% (yoy). Sedangkan

hasil survei dari sisi penjualan properti residensial pada pasar primer kuartal keempat tahun 2022 yaitu meningkat perlahan. Dimana penjualan meningkat 4,54% (yoy) pada triwulan IV 2022 dibandingkan 13,58% (yoy) pada triwulan III 2022.

Selain itu, hal ini menunjukkan bahwa nonperbankan menjadi fokus untuk pengembangan property residensial. Pada triwulan IV tahun 2022 menunjukkan angka 72,51% dari total yang dibutuhkan biaya dalam pengembangan rencana perumahan akan sumber modal domestik. Disisi lain, konsumen mempunyai pilihan utamanya yaitu KPR untuk pembelian rumah sebesar 75,03% dari total pembiayaan (Bank Indonesia, 2023).

Penelitian Vogiazas & Alexiou (2017) menyatakan bahwa nilai tukar, pertumbuhan kredit, dan PDB riil memiliki pengaruh positif terhadap harga rumah. Hubungan positif tersebut menunjukkan bahwa peningkatan rasio kredit terhadap pertumbuhan ekonomi menyebabkan peningkatan harga rumah karena meningkatnya ketersediaan kredit perbankan dapat meningkatkan permintaan kredit perumahan seiring dengan penurunan suku bunga. Pada penelitian lain yang dipaparkan oleh Nistor & Reianu (2018), menyatakan bahwa suku bunga berhubungan negatif terhadap harga rumah. Studi mereka membuktikan bahwa suku bunga yang lebih rendah akan meningkatkan daya beli individu terhadap sebuah rumah karena bunga yang harus dibayar lebih rendah. Hal ini berakibat pada peningkatan permintaan kredit perumahan yang juga akan berdampak pada peningkatan harga rumah.

Faktor yang memengaruhi indeks harga properti residensial (IHPR) yaitu nilai tukar, tingkat suku bunga, inflasi dan PDB. Nilai tukar dikelompokkan dua kategori yaitu nominal dan riil. Nilai tukar nominal dihubungkan dengan nilai tukar mata uang, sementara nilai tukar riil berhubungan dengan nilai tukar barang dan jasa (Mankiw, 2021). Dalam hal harga jual properti, Nilai tukar nominal memiliki dampak terhadap IHPR. Nilai tukar yang melemah akan berdampak pada harga jual properti (Magdalena, 2015).

Faktor penting yang memengaruhi IHPR dan memberikan keuntungan pada bank serta perekonomian negara adalah suku bunga. Ketidakstabilan suku bunga kredit akan

berpengaruh pada permintaan kredit tersebut. Misal tingkat suku bunga kredit KPR yang tinggi akan memengaruhi pengusaha dan dapat menurunkan tingkat permintaan kredit karena dana yang ditawarkan mahal. Maka, perbankan diminta pemerintah untuk mengurangi tingkat suku bunga deposito untuk mencegah naiknya tingkat suku bunga kredit (Husriah, 2020). Peningkatan tarif rumah ditandai dengan memicunya kenaikan indeks harga properti yang dapat menyebabkan meningkatnya penyaluran kredit bank. Selain itu, kenaikan tarif rumah juga menjadi pertanda meningkatnya kekayaan dalam keluarga.

Inflasi juga menyebabkan peningkatan biaya pinjaman. Sebagian besar calon pelanggan sering kali pergi setelah menghitung ulang berapa banyak yang harus mereka keluarkan. Jika sebelumnya mereka mampu membeli, inflasi telah menyebabkan perbedaan harga properti yang cukup besar. Di sisi lain, perbankan akan lebih selektif dalam memberikan modal ketika suku bunga KPR meningkat akibat inflasi. Sekalipun inflasi menyebabkan harga properti meningkat di atas rata-rata, permintaan di pasar properti masih cenderung stabil.

Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan nilai pasar yang bersumber dari semua produk akhir yang dibuat dalam suatu rentang waktu tertentu baik berupa barang maupun jasa (Mankiw, 2021). Keterkaitan PDB dengan IHPR adalah kontribusi harga properti dalam perhitungan PDB Indonesia. Kenaikan harga diukur oleh IHPR menunjukkan keadaan pada pasar residensial Indonesia. Pada permintaan dan penawaran pasar residensial digambarkan melewati kaitan antara pengaruh atas inflasi, nilai tukar, PDB, dan suku bunga. Dengan demikian, jurnal penelitian ini memiliki tujuan menganalisis pengaruh tingkat suku bunga, inflasi, nilai tukar, serta PDB terhadap indeks harga properti residensial. Penelitian ini menggunakan tahun 2019 – 2022 karena pada tahun 2020 Pandemi COVID-19 telah memiliki dampak yang signifikan pada pasar properti residensial. Penelitian baru mungkin fokus pada bagaimana pandemi ini telah memengaruhi harga properti residensial di berbagai wilayah, termasuk perubahan tren harga sebelum, selama, dan setelah pandemi.

KAJIAN TEORI

a. Indeks Harga Properti Residensial

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) adalah indeks perekonomian yang menunjukkan informasi tentang bagaimana perkembangan sebuah properti residensial pada waktu yang sedang berjalan dan dimasa mendatang (Bank Indonesia, 2023). Selain itu, survei yang dilakukan secara langsung oleh Bank Indonesia bertujuan untuk mengumpulkan data dan menghitung IHPR dengan jumlah unit hunian yang didirikan dan ditawarkan pada waktu yang sesuai, harga jual rumah beserta estimasi harga jual rumah pada waktu berikutnya.

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) memiliki dua jenis antara lain IHPR Primer dan IHPR Sekunder. Indeks harga yang dipergunakan ketika membeli atau menjual rumah pertama kali disebut pasar primer. Sampel pengembang proyek perumahan (developer) pada IHPR digunakan untuk tahap pertama dalam survei. Sementara itu, IHPR Sekunder adalah indeks harga dipergunakan ketika rumah kembali dijual (pasar sekunder). Pada pasar sekunder pemeriksaan yang dilakukan melalui pemilik rumah.

Kondisi penjualan rumah naik atau turun seiring berjalannya kenaikan atau penurunan dari harga rumah dapat dilihat pada IHPR. Dengan melihat ciri dari pemilik suatu hunian di Indonesia berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga menjadi aktiva penanaman modal (Anastasia et al., 2018). Maka, kenaikan tarif rumah diperkirakan memiliki dampak pada kenaikan harga properti dalam peningkatan atau penurunan investasi permintaan perumahan.

b. Nilai Tukar

Mankiw (2018) menyatakan bahwa nilai tukar terbagi dua macam, yaitu nilai tukar riil dan nilai tukar nominal. Nilai tukar nominal merujuk kepada nilai yang diperlukan ketika menukar suatu mata uang dengan mata uang lainnya. Sementara itu, nilai tukar riil merupakan nilai tukar suatu barang dan/atau jasa suatu negara terhadap suatu barang dan/atau jasa dari negara lain.

Sementara dalam pandangan Djalo, Umar et al., (2023), nilai tukar mengacu pada harga mata uang domestik jika dibandingkan dengan harga mata uang asing. Sehingga, nilai tukar menunjukkan seberapa kuat atau lemah mata

uang suatu negara terhadap mata uang negara lain.

Dengan kata lain, nilai tukar menjadi salah satu elemen kunci dalam mekanisme ekonomi global, yang memengaruhi bagaimana harga barang dan jasa diukur dan diperdagangkan antara negara-negara yang memiliki mata uang berbeda. Perubahan dalam nilai tukar bisa memiliki dampak besar pada ekspor dan impor suatu negara, investasi asing, dan stabilitas ekonomi secara keseluruhan. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang konsep ini adalah penting bagi pelaku bisnis, pemerintah, dan akademisi dalam konteks ekonomi global yang semakin terhubung.

Nilai tukar dengan IHPR memiliki hubungan cukup erat. Adanya keterkaitan antara nilai tukar rupiah dengan USD terhadap IHPR didukung oleh penelitian Wibawani et al., (2017) yang menyatakan bahwa nilai tukar rupiah dengan USD berpengaruh signifikan dan positif terhadap IHPR. Nilai tukar akan berpengaruh apabila sebuah negara melakukan ekspor atau impor dengan perusahaan lain. Impor dilakukan jika memerlukan bahan baku berkualitas dan bahan tersebut tidak disediakan di Indonesia. Secara keseluruhan, 10% komponen suatu proyek berasal dari impor. Ketika nilai tukar domestik melemah terhadap mata uang luar negeri, maka komoditas impor tersebut menjadi tinggi dan meningkatkan IHPR karena biaya produksi barang impor meningkat. Nilai tukar tidak hanya berpengaruh pada impor atau ekspor saja, namun juga memengaruhi investasi asing secara langsung. Apabila nilai tukar suatu negara semakin kuat hal tersebut akan mendatangkan investasi dari dalam maupun luar negeri (Magdalena, 2015).

c. Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga ialah bagian dari instrumen yang penting dan akan menjadi hal yang akan dipertimbangkan bagi investor saat melakukan investasi. Bank Indonesia mengeluarkan suatu kebijakan suku bunga atau disebut dengan BI rate merupakan kebijakan yang akan digunakan untuk menerapkan pada seluruh aktivitas moneter yang akan dilaksanakan oleh Bank Indonesia melalui pasar uang guna mencapai target operasional dalam kebijakan moneter. SBI ini akan dipublikasikan kepada masyarakat umum pada rapat bulanan yang diselenggarakan oleh BI.

Tingkat suku bunga sangat bervariasi, tingkat suku bunga menjadi pengembalian atas 4 investasi yang diberikan debitur kepada kreditur. Melalui suku bunga ini investor dapat mengambil keputusan terkait investasi dalam beberapa sektor salah satunya sektor properti dan real estate. Tinggi rendahnya akan tingkat suku bunga akan memberikan pengaruh untuk keputusan yang akan diambil oleh investor. Suku bunga merupakan harga pengembalian yang akan didapatkan terhadap uang yang telah digunakan dengan periode waktu tertentu atau nominal pengembalian terhadap uang yang telah dikorbankan saat sekarang dan memperoleh pengembalian di masa depan (Mardiyati & Rosalina, 2013).

Dalam melakukan pembelian properti dan real estate dipastikan sudah mempunyai biaya yang cukup serta persyaratan yang harus dipenuhi. Untuk memiliki suatu properti dan real estate sangat membutuhkan biaya yang cukup besar. Pada konteks properti residensial, suku bunga menjadi salah satu hal yang patut dipertimbangkan untuk mengambil keputusan. Suku bunga dapat menggambarkan perihalan minat masyarakat. Jika suku bunga BI mengalami penurunan, suku bunga pada bank dapat juga berpotensi mengalami penurunan untuk melakukan penyesuaian pada kurun periode tertentu. Tingkat suku bunga yang mengalami penurunan, dapat berpotensi meningkatkan minat masyarakat untuk mengambil keputusan terkait pinjaman ataupun pengajuan akan KPR yang penggunaannya akan diperuntukkan sebagai pembelian properti residensial seperti perumahan, apartemen dan lain sebagainya (Magdalena, 2015). Pernyataan bahwa terdapat hubungan antara suku bunga dengan IHPR didukung oleh penelitian (Rahim, 2021) yang menyatakan adanya pengaruh suku bunga untuk pinjaman terhadap IHPR atas harga perumahan.

d. Inflasi

Inflasi merupakan peristiwa ketika suatu negara mengalami pelemahan mata uang bersamaan dengan harga barang-barang yang kian melonjak (Sakir et al., 2020). Kenaikan harga dari barang-barang tersebut dapat disebut sebagai inflasi apabila kenaikannya menyebabkan barang lain juga mengalami peningkatan harga. Harga barang yang melonjak tersebut disebabkan oleh berlebihnya permintaan barang dan jasa secara keseluruhan.

Pada saat inflasi, tingkat pendapatan yang dimiliki masyarakat tidak seimbang dengan penentuan harga barang, produksi, pencetakan uang, dan program pengadaan komoditas lain. Inflasi yang berlangsung dengan lama akan memperburuk kondisi perekonomian negara dan keseimbangan politiknya. Konsumen perlahan akan kehilangan daya belinya, suku bunga akan perlahan naik, dan perekonomian negara dapat melemah ketika inflasi meningkat dengan cepat. Peningkatan harga barang ketika inflasi juga mencakup peningkatan harga properti terutama properti residensial. Begitu pula ketika permintaan terhadap properti residensial meningkat maka IHPR juga akan mengalami peningkatan. Adanya pengaruh secara signifikan antara inflasi dengan IHPR didukung oleh penelitian (Kuang & Liu, 2015), yang menyatakan bahwa inflasi memberikan dampak yang besar terhadap IHPR. Produsen perlu memperhatikan penggunaan material pada properti yang dibangunnya ketika terjadi inflasi, sedangkan daya beli konsumen terhadap properti akan berkurang ketika terjadi inflasi.

e. Produk Domestik Bruto

Produk Domestik Bruto merupakan nilai pasar atas hasil dari barang dan jasa pada unit usaha produksi secara menyeluruh pada skala nasional untuk kurun periode tertentu (Mankiw, 2003). Pendapatan milik nasional dari suatu negara itulah yang disebut dengan PDB. Produk Domestik Bruto dapat diukur untuk arus produk jadi dan untuk keseluruhan biaya atas input yang digunakan untuk menghasilkan suatu output. Produk Domestik Bruto terbagi dalam menjadi dua yaitu PDB nominal yang digunakan untuk mengukur nilai uang yang berlaku saat ini terhadap output yang dihasilkan. Sedangkan PDB riil digunakan untuk mengukur output dengan berdasar harga konstan. PDB hanya memperhitungkan terkait keseluruhan produksi pada suatu negara dengan tidak mengindahkan terkait faktor dalam produksi tersebut. Perhitungan atas PDB dapat dilakukan melalui dua pendekatan yaitu pengeluaran dan pendapatan.

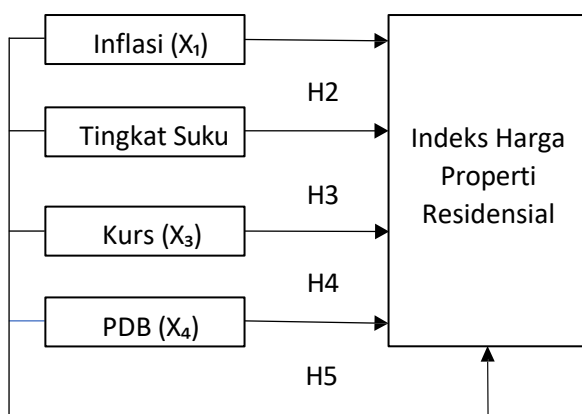
Melalui pendapatan, masyarakat dapat menerapkan sesuai dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Angka pertumbuhan penduduk yang kian meningkat tersebut memberikan arti bahwa bagi masyarakat salah satu kebutuhan yang penting yaitu tempat tinggal. Properti merupakan salah satu sektor yang banyak

peminatnya, sebab jika mampu berinvestasi pada sektor properti, investor pasti akan mendapatkan manfaat dan return yang menjanjikan dari properti tersebut. Pertumbuhan penduduk meningkat maka permintaan akan kebutuhan lahan untuk mendirikan rumah tinggal juga meningkat. PDB seringkali digunakan menjadi gambaran pendapatan rata-rata dari tiap masyarakat. Selaras dengan adanya peningkatan terhadap PDB akan mampu memberikan peningkatan pula pada daya beli masyarakat sehingga akan pengaruh pada permintaan rumah serta harga rumah (Fanama & Pratikto, 2019). PDB menjadi salah satu indikator makroekonomi yang menjadi bahan pertimbangan yang memperlihatkan kemampuan masyarakat terhadap aktivitas konsumsi dan investasi (Asih & Akbar, 2016).

2. METODE PENELITIAN

Inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar (kurs), dan Produk Domestik Bruto (PDB) secara teori maupun empiris memberikan pengaruh terhadap indeks harga properti residensial (IHPR). Maka dari itu, penulis berekspektasi bahwa dalam penelitian ini keempat variabel bebas tersebut akan memberikan pengaruh secara bersamaan pada indeks harga properti residensial (IHPR).

Kerangka pikiran dalam penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1 Bagan Kerangka Pemikiran
Sumber: Data diolah oleh peneliti

HIPOTESIS

Sebagai penjelasan model penelitian di atas, maka disusun hipotesis statistik berikut ini.

H1: Inflasi berpengaruh terhadap Indeks Harga Properti Residensial

H2: Tingkat Suku Bunga berpengaruh terhadap Indeks Harga Properti Residensial

H3: Nilai Tukar (Kurs) berpengaruh terhadap Indeks Harga Properti Residensial

H4: PDB berpengaruh terhadap Indeks Harga Properti Residensial

H5: Terdapat pengaruh secara simultan inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar (kurs), dan PDB terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).

Untuk mengetahui pengaruh atas inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar, dan PDB terhadap indeks harga properti residensial, 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.

a. Desain Penelitian

Penulisan ini menggunakan desain penelitian berupa data kuantitatif. Seluruh variabel yang terlibat dalam penelitian ini dikembangkan dengan teknik statistik berupa Uji Regresi Berganda. Metode penelitian ini dibentuk dengan mempertimbangkan proses penelitian yang digunakan mulai dari operasional variabel, menentukan jenis atau kategori dan sumber data, mengumpulkan data dengan metode yang sesuai, serta diakhiri dengan merancang uji hipotesis dan statistik.

b. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini mengacu pada data kuantitatif dengan periode waktu penelitian tahun 2019 hingga tahun 2022 yang dihitung tiap bulannya. Perolehan data bersumber dari data sekunder yang diterbitkan oleh institusi resmi yang menyediakan sumber data sekunder.

c. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel

Dalam penelitian, data yang diambil menggunakan metode purposive sampling karena terdapat beberapa pertimbangan dari penulis mengenai sampel yang dapat mewakili populasi yang dikehendaki. Sampel yang diambil yaitu data indeks harga properti residensial seluruh Indonesia dari tahun 2019 hingga tahun 2022 yang diperoleh melalui data Bank Indonesia.

d. Variabel dan Definisi Operasional Variabel

Variabel dalam penelitian:

1. Variabel dependen / terikat (Y). Variabel dependen terbentuk dari berbagai pengaruh variabel bebas atau independen. Dalam penelitian ini variabel dependen (Y) adalah Indeks Harga Properti Komersial.

2. Variabel independen / bebas (X) Variabel independen yaitu variabel yang mengubah variabel dependen. Empat variabel bebas yang dicantumkan pada penelitian ini yaitu Inflasi (X1), tingkat suku bunga (X2), nilai tukar (kurs) (X3), dan PDB (X3).

e. Definisi Operasional Variabel

Variabel inflasi pada penelitian ini adalah data inflasi bulanan di Indonesia dari tahun 2019 hingga tahun 2022 yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik. Penelitian ini menggunakan variabel suku bunga riil dengan sumber data suku bunga dari BI-rate. Data nilai tukar rupiah yang digunakan yaitu kurs tengah nilai tukar rupiah dengan USD yang diperoleh melalui Bank Indonesia. Penelitian ini menggunakan data PDB riil tahun konstan 2010 dalam rentang tahun 2019 hingga tahun 2022 yang diperoleh melalui Badan Pusat Statistik.

f. Teknik Analisis Data

Penelitian ini memanfaatkan metode analisis regresi linier berganda untuk menampilkan sejauh mana variabel independen memengaruhi nilai dari variabel dependen. Setelah data dibersihkan dari uji normalitas dan asumsi klasik, analisis regresi linier berganda dilakukan. Analisis regresi linier berganda dalam penelitian ini digunakan sebagai pengujian terkait pengaruh inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar rupiah (kurs), dan Produk Domestik Bruto pada indeks harga properti residensial. Model yang diuji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

Keterangan:

Y: Indeks harga properti residensial

a: konstanta

b1, b2, b3: koefisien regresi

X1: Inflasi

X2: Suku Bunga

X3: Kurs

X4: PDB

e: error

g. Uji hipotesis

Hipotesis diuji menggunakan uji t, sedangkan model regresi dilakukan dengan menggunakan uji F atau uji ANOVA menggunakan taraf signifikansi sebesar 5%. Besar pengaruh hipotesis dalam penelitian dapat dilihat menggunakan uji t dimana dominasi dari variabel terlihat dari tingkat signifikansinya.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Seiring dengan berkembangnya segala aspek dalam perekonomian yang beriringan dengan waktu, dalam aktivitas investasi mestinya juga mengalami peningkatan. Pada era sekarang, aktivitas investasi menjadi sesuatu hal yang digemari oleh banyak kalangan seperti orang dewasa hingga anak-anak muda yang ingin belajar dan mencoba memahami terkait dinamika investasi. Mengenai hal tersebut, agar masyarakat yang hendak melakukan aktivitas investasi dapat mengambil keputusan investasi yang tepat, maka diperlukan cakupan informasi yang cukup dan harus memadai dalam ruang lingkup publik terkait hal-hal apa saja yang sekiranya perlu menjadi perhatian dalam pengambilan keputusan (Mardiyati & Rosalina, 2013). Salah satunya yaitu keputusan dalam konteks properti residensial. Pada penelitian ini akan menguji pengaruh inflasi, suku bunga, inflasi, dan PDB terhadap indeks harga properti residensial di Indonesia. Masing-masing dari variabel tersebut menggunakan data periode tahun 2019-2022.

Uji asumsi klasik

1. Uji Multikolinearitas

Dari hasil uji yang dilakukan pada beberapa variabel bebas dalam penelitian ini memperoleh hasil sebagai berikut. Nilai *tolerance* pada Inflasi sebesar 0.195, Tingkat Suku Bunga sebesar 0.378, Nilai Tukar (KURS) sebesar 0.640, dan PDB sebesar 0.274. Sedangkan hasil atas nilai VIF pada tiap variabel yaitu Inflasi sebesar 5.118, Tingkat Suku Bunga sebesar 2.644, Nilai Tukar (KURS) sebesar 1.563, dan PDB sebesar 3.647. Berdasarkan nilai *tolerance* dan VIF yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa nilai *tolerance* pada tiap variabel tersebut lebih besar dari 0,10 serta nilai VIF pada tiap variabel lebih kecil dari 10.00, maka tidak terdapat multikolinearitas.

2. Uji Heteroskedastisitas

Uji ini dilakukan menggunakan SPSS dan memperoleh hasil sebagai berikut. Nilai probabilitas Inflasi sebesar 0.154, Tingkat Suku Bunga sebesar 0.394, Nilai Tukar (KURS) sebesar 0.336, dan PDB sebesar 0.229. Seluruh variabel bebas yang diuji terbebas dari heteroskedastisitas karena menghasilkan nilai lebih dari 0.05.

3. Uji Normalitas

Berdasarkan Tabel 1, maka diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut:

$$IHPR = 85.413 + 0.426 (\text{Inflasi}) - 1.106 (\text{Tingkat Suku Bunga}) + 0.001 (\text{Nilai Tukar Rupiah}) + 4.99 \times 10^{-6} (\text{PDB})$$

Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Pada penelitian ini, dilakukan pengujian terhadap asumsi klasik yang digunakan sebagai bagian dari analisis ini berupa uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji normalitas. Uji asumsi klasik yang dilakukan telah membuktikan signifikansi dari tiap variabel serta akibat variabel independen terhadap dependen. Dengan demikian, analisis regresi linier berganda dapat dilaksanakan. Tabel berikut menampilkan hasil analisis regresi linier berganda yang menggambarkan relasi antara variabel independen dan variabel dependen.

Tabel 1. Hasil Regresi Linier Berganda

| Model | Unstandardized | Standardized | t | Sig |
|--------------------------|----------------|--------------|-------|--------------|
| | Coefisien | | | |
| | Beta | Std.Erro | Beta | |
| r | | | | |
| (Constant) | 85.413 | 5.483 | | 15.578 <.001 |
| Inflasi | .426 | .147 | .339 | 2.888 .006 |
| Tingkat Suku Bunga | -1.106 | .148 | -.633 | -7.494 .001 |
| Nilai Tukar | .001 | .000 | .172 | 2.649 .011 |
| PDB | 4.994 E-6 | .000 | .350 | 3.530 .001 |
| R square = .884 | | | | |
| Adjusted R Square = .873 | | | | |
| F = <.001b | | | | |

Sumber: Data diolah oleh peneliti

Berdasarkan Tabel 1, sehingga dihasilkan persamaan regresi linear berganda sebagai berikut:

$$IHPR = 85.413 + 0.426 (\text{Inflasi}) - 1.106 (\text{Tingkat Suku Bunga}) + 0.001 (\text{Nilai Tukar Rupiah}) + 4.994 \times 10^{-6} (\text{PDB})$$

Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap indeks harga properti residensial (IHPR) dengan koefisiensi 0.426 dan signifikansi 0.006. Pengaruh signifikan inflasi terhadap IHPR ditunjukkan dengan tingkat signifikansi yang berada di bawah 0.05 tersebut. Ketika inflasi mengalami peningkatan 1% dapat memengaruhi IHPR untuk meningkat sebesar 0.426%, dengan asumsi variabel lainnya tetap. Hasil uji Tabel 1 membuktikan bahwa Hipotesis 1 dapat diterima. Koefisien pada Tabel 1 tersebut menunjukkan bahwa inflasi memiliki hubungan yang sebanding dengan IHPR pada tahun 2019 hingga 2022. Melonjaknya inflasi dari periode sebelumnya akan memicu IHPR untuk meningkat pula, begitu juga apabila terjadi peristiwa ketika inflasi mengalami penurunan. Hasil tersebut serupa dengan penelitian (Fanama & Pratikto, 2019) yang memaparkan bahwa peningkatan inflasi memiliki pengaruh signifikan dan positif terhadap peningkatan IHPR keseluruhan, IHPR Rumah Kecil, dan IHPR Rumah Besar. Saat harga barang dan jasa mengalami peningkatan, hal tersebut akan memicu sektor properti meningkatkan harganya. Inflasi erat hubungannya dengan *time value of money*, yaitu terdapat perbedaan nilai mata uang pada masa kini dengan nilai mata uang di masa depan. Hal tersebut sangat memengaruhi pembangunan properti residensial, seperti contohnya ketika inflasi naik maka keperluan bahan yang digunakan untuk membangun suatu rumah juga meningkat sehingga pihak pengembang properti perlu meningkatkan harga properti residensial yang dijualnya.

Berdasarkan hasil uji yang dilakukan pada variabel bebas yaitu Tingkat Suku Bunga menghasilkan nilai koefisien sebesar -1.106 dan memengaruhi IHPR dengan signifikansi sebesar 0.001. Angka signifikansi menunjukkan kurang dari 0.05 yang membuktikan bahwa Tingkat Suku Bunga berpengaruh untuk IHPR. Atas hasil uji pada tabel tersebut diperoleh kesimpulan Hipotesis 2 dapat diterima. Meningkatnya tingkat suku bunga sebesar 1% akan menurunkan IHPR sebesar 1.106%, dengan asumsi variabel lainnya tetap. Dari hasil

uji tersebut, Tingkat Suku Bunga memberikan pengaruh negatif serta signifikan terhadap IHPR. Pernyataan adanya hubungan yang negatif dan signifikan oleh suku bunga atas IHPR didukung oleh penelitian Adam & Füss (2010) yang mengemukakan bahwa harga perumahan di USA mengalami peningkatan setelah tiga tahun merespon terhadap penurunan suku bunga jangka pendek. Hubungan Tingkat suku bunga untuk IHPR yaitu negatif sebab dalam kondisi suku bunga meningkat, maka akan memicu penurunan daya beli masyarakat terhadap properti residensial. Kondisi tingkat suku bunga yang tinggi kurang diminati sehingga sangat memengaruhi keputusan dalam membeli properti residensial. Jika daya beli masyarakat mengalami penurunan, maka akan memengaruhi keputusan pengembang untuk menurunkan harga properti residensial demi menarik daya beli masyarakat. Perubahan terhadap suku bunga BI dapat memberikan perubahan pula terhadap suku bunga pinjaman. Jika suku bunga BI mengalami perubahan maka suku bunga bank lainnya akan beradaptasi dan segera mengikuti acuan dari BI tersebut.

Hasil pengujian pada Tabel 1 membuktikan nilai tukar (kurs) memiliki hubungan yang memengaruhi dan bersifat positif serta signifikan terhadap indeks harga properti residensial (IHPR) dengan koefisien 0.001 dan signifikansi 0.011. Angka signifikansi menunjukkan kurang dari 0.05 yang membuktikan bahwa nilai tukar (kurs) memberikan pengaruh terhadap IHPR. Peningkatan nilai tukar rupiah sebesar 1 rupiah akan meningkatkan IHPR sebesar 0.001%, dengan asumsi variabel lainnya tetap. Hasil uji yang tertera pada Tabel 1 menunjukkan bahwa Hipotesis 3 dapat diterima. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa ketika nilai tukar rupiah terhadap USD meningkat maka terjadi peningkatan IHPR. Penelitian ini memiliki kesamaan hasil dengan penelitian Wibawani et al (2017) sebelumnya, dimana peningkatan nilai tukar juga dapat meningkatkan pertumbuhan IHPR. Pada penelitian ini digunakan nilai tukar rupiah terhadap USD sehingga perkembangan ekonomi Amerika Serikat juga turut memengaruhi IHPR Indonesia. Meningkatnya nilai mata uang rupiah terhadap USD dapat memengaruhi meningkatnya investor untuk menanamkan modal mereka berupa saham di

proyek perumahan. Investor yang menanamkan sahamnya pada sektor properti residensial dapat membantu meningkatkan jumlah dan harga perumahan yang tercermin pada IHPR. Nilai tukar juga mencerminkan keadaan ekonomi suatu negara, ketika nilai tukar mengalami apresiasi maka pertumbuhan perekonomian suatu negara tersebut juga mengalami peningkatan (Wibawani et al., 2017).

Berdasarkan hasil uji yang dilakukan pada variabel PDB menghasilkan nilai koefisien sebesar 4.994×10^{-6} dan signifikansi 0.001 terhadap Indeks Harga Properti Residensial. Angka signifikansi menunjukkan kurang dari 0.05 yang membuktikan bahwa PDB memiliki pengaruh terhadap IHPR. Dari hasil uji tersebut, PDB memberikan pengaruh positif serta signifikan terhadap IHPR, sehingga kesimpulan dapat ditarik bila Hipotesis 4 dapat diterima. Peningkatan PDB 1 Milyar Rupiah akan meningkatkan IHPR sebesar 4.994×10^{-6} , dengan asumsi variabel lainnya tetap. Pada penelitian terdahulu, Fanama & Pratikto (2019) menyatakan bahwa PDB beri pengaruh positif dan signifikan bagi IHPR secara keseluruhan, IHPR Rumah Kecil, IHPR Rumah Menengah, dan IHPR Rumah Besar. PDB memberikan pengaruh yang positif terhadap IHPR sebab dalam kondisi PDB mengalami peningkatan, memberikan pengaruh terhadap kemampuan masyarakat untuk memiliki potensi melakukan pembelian properti residensial. PDB sering diartikan sebagai gambaran dari indikator pendapatan masyarakat, sehingga meningkatnya pendapatan dapat memberikan pengaruh pula kepada peningkatan permintaan akan properti residensial. Menurut Pangaribuan (2021) bahwa sektor properti dan *real estate* juga menjadi salah satu sektor yang berpengaruh pada pemasukan PDB dan menyumbang pada pertumbuhan ekonomi. Selain itu dengan semakin banyaknya pembangunan terhadap infrastruktur dapat memberikan peluang untuk memberikan peningkatan pada perekonomian sekaligus permintaan akan properti terjadi peningkatan pada kawasan pembangunan (Fanama & Pratikto, 2019).

Berdasarkan hasil nilai koefisien korelasi Adjusted R Square dengan nilai 0.873, membuktikan bahwa Indeks Harga Properti Residensial diberikan pengaruh oleh inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar, dan PDB

sebesar 87.3%, untuk sisanya sebesar 12.7% diberi pengaruh oleh variabel selain yang disebutkan dalam model penelitian. Hal tersebut juga membuktikan bahwa Hipotesis 5 dapat diterima.

Banyaknya permintaan akan properti residensial untuk kebutuhan tempat tinggal maupun investasi bersifat fluktuatif. Sebagian orang menjadikan properti residensial sebagai investasi dengan menjual kembali menggunakan harga yang lebih tinggi dari harga pembuatan. Selain dari aspek lamanya waktu yang dapat memengaruhi harga properti residensial, terdapat faktor lain seperti tingkat suku bunga, inflasi, nilai tukar (kurs), dan PDB. Hal tersebut dapat menjadi pertimbangan untuk penjual dalam memasarkan propertinya maupun bagi konsumen dalam mengambil keputusan pembelian properti residensial.

4. KESIMPULAN

Mengacu berdasar pada penelitian diatas memberikan bukti jika inflasi, nilai tukar (KURS), dan PDB memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap indeks harga properti residensial sedangkan pada tingkat suku bunga memberikan pengaruh negatif dan signifikan atas indeks harga properti residensial. Inflasi, nilai tukar (KURS), dan PDB memberi pengaruh positif terhadap IHPR yang dapat diartikan ketika inflasi, nilai tukar, dan PDB meningkat maka IHPR ikut mengalami peningkatan, begitu pula sebaliknya. Namun, tingkat suku bunga memberikan pengaruh negatif dan signifikan atas IHPR yang berarti bahwa penurunan suku bunga dapat meningkatkan IHPR.

Hasil penelitian yang dilakukan penulis dapat dijadikan sebagai contoh pedoman untuk penelitian selanjutnya, serta penelitian ini juga dapat dijadikan tambahan informasi bagi masyarakat terhadap keputusan pembelian properti residensial.

DAFTAR PUSTAKA

Adam, Z., & Füss, R. (2010). Macroeconomic determinants of international housing markets. *Journal of Housing Economics*, 9(1), 38–50.

Anastasia, N., Narsa, I. M., & Irwanto, A. (2018). Dual process of dual motives in real estate market Indonesia. *International*

Journal of Housing Markets and Analysis, 12(1), 25–42.

- Asih, N. W. S., & Akbar, M. (2016). Analisis Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar (Kurs) Dan Pertumbuhan Produk Domestik Bruto (Pdb) Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (Ihsg) Studi Kasus Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Dan Akuntansi*, 17(1), 43–52.
- BPS. (2023). *Laju Pertumbuhan Penduduk*. BPS. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NiMy/population-growth-rate.html>
- Djalo, Umar, M., Yusuf, M., & Pudjowati, J. (2023). *The Impact of Foreign Debt on Export and Import Values, the Rupiah Exchange Rate, and the Inflation Rate*. <https://ejournal.seaninstitute.or.id/index.php/Ekonomi/article/view/1328/1073>
- Fanama, V., & Pratikto, R. (2019). Bubble Property di Indonesia: Analisis Empiris Survei Harga Properti Residensial. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 15(2), 169–180.
- Husriah. (2020). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Kredit Bermasalah Melalui Inflasi Terhadap Penyaluran Kredit UMKM Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK, Cabang Ahmad Yani Makassar. *Jurnal Economix*, 14–15.
- Kuang, W., & Liu, P. (2015). Inflation and House Prices: Theory and Evidence from 35 Major Cities in China. *International Real Estate Review*, 18(1), 217–240.
- Magdalena. (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.
- Mankiw, N. G. (2003). *Teori Makro Ekonomi* (A. B. I. Nurmawan (Ed.); Edisi Keli). Erlangga.
- Mankiw, N. G. (2018). *Principles of Economics* (8th Editio).
- Mankiw, N. G. (2021). *Principles of Economics* (9th Editio).
- Mardiyati, U., & Rosalina, A. (2013). Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham. *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI)*, 4(1), 1–15.
- Nistor, A., & Reianu, D. (2018). Determinants

- of Housing Prices: Evidence from Ontario Cities 2001-2011. *Internasional Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(3), 541–556.
- Pangaribuan, P. A. (2021). Pengaruh Produk Domestik Bruto Indonesia, Indeks Harga Properti Residensial, Dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Indeks Harga Saham Properti. *Industry and Higher Education*, 3(1), 1689–1699.
- Rahim, A. (2021). Analisis Faktor Yang Memengaruhi Pertimbangan Konsumen Dalam Menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. *Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 10(2), 102.
- Sakir, A., Rizqi Zainul, Z., & Zulkifli. (2020). Faktor-Faktor Penyebab Pelemahan Kurs Rupiah Terhadap Dollar Amerika. *Kinerja*, 17(2), 165–171.
- Vogiazas, S., & Alexiou, C. (2017). Determinants of Housing Prices and Bubble Detection: Evidence from Seven Advanced Economies. *Atlantic Economic Journal*, 45(1), 119–131.
- Wibawani, F. M., Santosa, S. H., & Muslihatinningsih, F. M. (2017). Pengaruh PDB Dan Nilai Tukar Terhadap Pertumbuhan Permintaan The Effect of Exchange Rate Of GDP And Housing Demand Growth In Indonesia. *SRA-Economic and Business Article*.