

**ANALISIS PENGARUH BENCANA TERHADAP VARIABEL MAKROEKONOMI  
DAN INDEKS HARGA PROPERTI KOMERSIAL DAN RESIDENSIAL  
DI INDONESIA**

**Abdullah<sup>1\*</sup>, Dustin Vemasdera Widiwardana<sup>2</sup>, Muhammad Akmal Arsyad<sup>3</sup>, Gymna Cahyo Nugroho<sup>4</sup>**

<sup>1\*,2,3,4</sup>Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia  
Email: \*abdullah1502@mail.ugm.ac.id

**ABSTRAK**

Indonesia merupakan negara dengan banyak wilayah yang menghadapi risiko bencana alam tingkat tinggi. *Global Disaster Risk Reduction Foundation* dalam laporannya menyatakan bahwa bencana alam adalah peristiwa yang mempunyai dampak negatif terhadap ekonomi, sosial, dan lingkungan. Bencana alam menyebabkan kerugian besar bagi manusia, beberapa di antaranya terkait dengan real estate. Penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah kerentanan terhadap bencana alam di suatu kota berdampak negatif terhadap indeks harga real estat komersial dan residensial. Penelitian ini juga mengkaji lebih lanjut hubungan antara variabel makroekonomi dan indeks harga real estate komersial dan residensial. Penelitian ini menggunakan analisis data panel. Lokasi penelitian ini adalah 12 kota besar di Indonesia. Hasil analisis menunjukkan bahwa variabel kerentanan bencana alam mempunyai hubungan yang signifikan dan pengaruh negatif terhadap indeks harga real estat perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi kerentanan terhadap bencana alam di suatu daerah, maka indeks harga properti di daerah tersebut akan semakin rendah. Sementara itu, kondisi ini tidak berlaku pada indeks harga real estat komersial. Hasil analisis menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan negatif antara tingkat peningkatan risiko bencana alam di suatu daerah dengan indeks harga real estate perkantoran dan hotel komersial. Untuk mengetahui dampak risiko bencana alam secara lebih spesifik pada jenis bencana alam tertentu seperti banjir, gempa bumi, tanah longsor dan bencana alam lainnya terhadap pasar real estate residensial dan komersial di Indonesia, diperlukan penelitian lebih lanjut.

**Kata kunci:** Residensial, Kerawanan Bencana, Properti

**1. PENDAHULUAN**

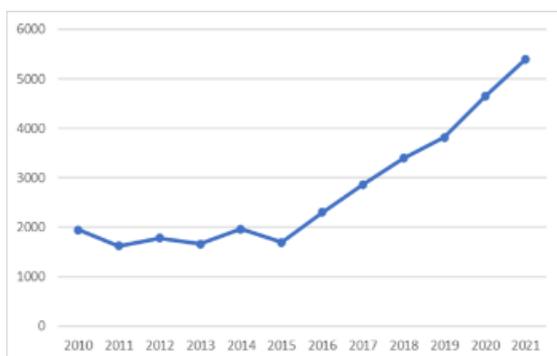
**1.1 Latar Belakang**

Bencana merupakan hal yang sangat melekat di Indonesia, latar belakang Indonesia merupakan negara yang memiliki tingkat risiko bencana yang tinggi di beberapa daerahnya. Hal ini disebabkan oleh dua faktor, yaitu aspek geologis dan aspek geografis. Secara geologis, Indonesia berada pada pertemuan empat lempeng tektonik yang berbeda, yaitu lempeng Indo Australia, Filipina, Pasifik, dan Eurasia.

Kondisi ini menyebabkan sebagian besar daerah di Indonesia rentan terhadap bencana seperti gempa bumi, erupsi gunung berapi, dan tsunami. Sementara itu, secara geografis, Indonesia memiliki iklim tropis dan terletak di pertemuan dua samudra serta dua benua. Kondisi ini membuat Indonesia rawan terhadap bencana alam seperti tanah longsor, banjir, gelombang ekstrim, cuaca ekstrim, kekeringan, dan kebakaran hutan. Data yang dipublikasikan oleh Badan Nasional Penanggulangan Bencana tahun

2022 menunjukkan sepanjang tahun 2022, peristiwa bencana alam di Indonesia Rinciannya ialah, gempa bumi sebanyak 28 kali, erupsi gunung api sebanyak 1 kali, karhutla 251 kali, kekeringan 4 kali, banjir 1.504 kali, tanah longsor 633, cuaca ekstrem 1.402 kali, serta gelombang pasang dan abrasi berjumlah 26 kali. Adapun, total korban bencana mencapai lebih dari lima juta jiwa, dengan rincian jumlah korban tewas sebanyak 1.043 jiwa, korban luka-luka mencapai 9.036 orang, korban hilang berjumlah 64 orang, dan korban yang mengungsi/menderita sebanyak 5,37 juta jiwa. (Ayuditya & Khoirudin, 2022) sejauh ini upaya dari pemerintah dalam mengatasi kemiskinan di Indonesia dengan berebagai macam program baik yang bersifat instan maupun yang bersifat jangka panjang melalui pendidikan dan pelatihan serta penyediaan lapangan kerja sebagai langkah yang efektif di berbagai daerah.

Grafik 1 menunjukkan bahwa bencana alam di Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada tahun 2010, terdapat 1.619 kejadian bencana alam seperti gempa bumi, erupsi gunung berapi, banjir, kebakaran hutan, tanah longsor, cuaca ekstrim, dan gelombang tinggi. Jumlah kejadian ini meningkat menjadi 4.650 pada tahun 2020, dan kembali meningkat menjadi 5.402 kejadian pada tahun 2021. Banjir menjadi bencana alam yang paling sering terjadi, dengan kontribusi sebesar 33 persen dari jumlah bencana alam di Indonesia.



Gambar 1 Jumlah Peristiwa Bencana Alam Di Indonesia 2010 – 2021

Sumber. BNPB 2022

Pasar properti memiliki karakteristik yang berbeda dengan pasar barang dan jasa karena bisa dijadikan sebagai instrumen investasi serta memiliki banyak faktor yang memengaruhi harganya. Selain permintaan dan penawaran, faktor karakteristik properti dan kondisi lingkungan juga berperan dalam membentuk harga properti juga faktor-faktor ini meliputi kedekatan properti dengan sarana dan prasarana, karakteristik properti itu sendiri, serta faktor lingkungan. Biasanya untuk mengukur kondisi pasar properti residensial dan komersial, digunakan Indeks Harga Properti Residensial dan Indeks Harga Properti Komersial yang diterbitkan oleh Bank Indonesia.

Bencana alam memiliki dampak negatif terhadap ekonomi, masyarakat, dan lingkungan. Salah satu dampaknya adalah kerugian yang ditimbulkan terhadap aset properti manusia. Keputusan untuk berinvestasi dalam sektor properti didasarkan pada analisis risiko, termasuk risiko bencana alam. Penelitian menunjukkan bahwa bencana banjir memiliki konsekuensi besar terhadap harga properti dan pasar properti dalam jangka panjang.

Pasar properti berbeda dengan pasar barang dan jasa. Pasar properti juga berfungsi sebagai instrumen investasi. Banyak faktor yang mempengaruhi pasar properti, termasuk permintaan, penawaran, karakteristik properti, dan faktor lingkungan. Keberadaan sarana dan prasarana serta karakteristik properti itu sendiri juga berperan dalam membentuk harga properti (Putri et al., 2024). Dalam pertumbuhan ekonomi ada beberapa indikator yang harus diperhatikan untuk melihat sejauh mana keberhasilan dari kinerja perekonomian (Setyowati & Khoirudin, 2022). Kondisi pasar properti residensial dan komersial diukur melalui Indeks Harga Properti Residensial dan

Indeks Harga Properti Komersial yang diterbitkan oleh Bank Indonesia.

Nilai perusahaan dijadikan sebagai fokus utama bagi investor dalam pengambilan keputusan (Laveda & Khoirudin, 2020). Menurut (Riyanto, 2021) salah satu faktor yang penting dalam menentukan nilai properti adalah faktor alam. Di kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, dan Surabaya, faktor yang paling penting adalah ketersediaan lahan yang tidak terkena banjir. Properti yang berlokasi di daerah bebas banjir memiliki harga yang lebih tinggi dan lebih diminati dibandingkan dengan properti di daerah yang berisiko terkena bencana banjir. Selain banjir, faktor-faktor seperti longsor, erupsi gunung berapi, dan gempa bumi juga dapat mempengaruhi harga properti.

Pemerintah Indonesia telah melakukan pemetaan terkait bencana di Indonesia melalui Indeks Risiko Bencana yang disusun oleh BNPB. Indeks ini memberikan informasi tentang tingkat risiko bencana di setiap kabupaten/kota di Indonesia. Gambar 1.2 menunjukkan bahwa beberapa kota besar terletak di daerah dengan risiko bencana yang tinggi. Dapat dilihat Kota Pada tahun 2022 Banten memiliki tingkat kerawanan paling tinggi dengan skor (149.08) Sementara Kota DIY berada di urutan kedua dengan skor sebesar (126.34) di ikuti dengan Bali dengan Skor (124.19) lalu Manado dengan skor (100.26) dan yang terakhir Medan dengan skor (93.77).

Tingkat Kerawanan Bencana 2020 - 2021



Gambar 2 Indeks Kerawanan Bencana Kota Besar di Indonesia

Sumber. IRBI 2020

Penelitian tentang tingkat bencana alam terhadap harga properti yang kurang dimana sebagian besar penelitian terkait harga property dikaitkan dengan variabel-variabel makroekonomi dan atribut penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah tingkat kerawanan bencana dalam suatu kota memiliki dampak yang negatif terhadap Indeks Harga Properti Residensial. Fisik dari properti itu sendiri. Oleh karena itu dalam Penelitian ini juga akan menguji lebih lanjut hubungan antara variabel-variabel makroekonomi seperti inflasi, Tingkat Investasi, Tingkat Kerawanan Bencana dan Tingkat Kepadatan Penduduk terhadap Indeks Harga Properti Residensial.

Dengan latar belakang permasalahan di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

- Bagaimana pengaruh tingkat kerawanan bencana pada suatu daerah terhadap Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia?
- Bagaimana pengaruh tingkat kerawanan bencana pada suatu daerah terhadap Indeks Harga Properti Komersial di Indonesia?
- Bagaimana pengaruh variabel-variabel makroekonomi dan kepadatan penduduk terhadap Indeks Harga Properti Residensial dan Komersial di Indonesia?

## 1.2 Tujuan Penelitian:

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini antara lain:

- Menganalisis pengaruh tingkat kerawanan bencana pada suatu daerah terhadap Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia ?
- Menganalisis pengaruh tingkat kerawanan bencana pada suatu daerah

terhadap Indeks Harga Properti Komersial di Indonesia?

Menganalisis pengaruh variabel makroekonomi dan kepadatan penduduk terhadap Indeks Harga Properti Residensial dan Komersial di Indonesia?

## 2. LANDASAN TEORI

### 2.1 Konsep Nilai Properti

Ketika kita berbicara tentang "Properti," kita biasanya mengacu pada sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya. Dalam konteks real estat, tanah memiliki peran yang sangat penting dalam hal hak kepemilikan dan kepentingan terhadap properti, termasuk bangunan, fasilitas, dan lainnya.

Properti memiliki "Nilai Ekonomis" karena ada transaksi yang terjadi di pasar antara pembeli dan penjual. Pasar ini bisa berupa tempat fisik atau bahkan bersifat abstrak, di mana orang melakukan berbagai aktivitas, seperti permintaan, penawaran, negosiasi, dan akhirnya pembelian, penjualan, atau pertukaran.

Dalam transaksi properti, yang diperdagangkan adalah hak-hak atas properti tersebut (Nadeak et al., 2024). Oleh karena itu, hubungan hukum yang berkaitan dengan hak kepemilikan di real estat sangat mempengaruhi penilaian atas nilai properti tersebut.

### 2.2 Properti Komersial dan Residensial

Perusahaan besar dengan real estate yang luas seperti hotel dan motel berspesialisasi lainnya akan mempunyai staf departemen manajemen properti dengan manajer yang berpengalaman. Tetapi, sebagian besar manajemen properti yang profesional membutuhkan struktur bangunan untuk real property, dimana ini tidak intrinsik untuk membangun sebuah bisnis atau industri. Tujuan dari pembelajaran manajemen properti spesialisasi, real estate akan dibagi menjadi 4 (empat) klasifikasi yaitu :

a. *Residensial real estate.*

Perumahan penduduk, baik milik pribadi maupun milik pemerintah dan institusional, yang memenuhi kebutuhan dasar perlindungan bagi manusia. Ini merupakan sumber permintaan terbanyak dari jasa manager properti profesional.

b. *Commercial real estate*

Perumahan komersil terdiri dari bangunan perkantoran dan properti retail. Seperti apartemen, bangunan perkantoran dapat berupa baik walk ups, garden development, atau high rise complexes. Beberapa korporasi besar memenuhi gedung perkantoran mereka untuk tujuan bisnis. Properti institusional ini mungkin tidak diatur oleh pemilik korporasi. Kebanyakan ruang kantor disewakan kepada satu atau lebih pelaku bisnis. Hampir semua bangunan perkantoran dengan berbagai penyewa diatur secara profesional. Sedangkan Properti retail meliputi toko dan restoran, pusat komunitas, pusat perbelanjaan besar. Kebanyakan bangunan dengan penyewa tunggal digunakan sendiri oleh pemilik dan diatur.

c. *Industrial property*

Properti industrial meliputi pabrik manufaktur berat dan ringan, gudang untuk penyimpanan dan pendistribusian produk. Kebanyakan properti industrial membutuhkan penanganan minimal dari pihak luar karena adanya integrasi hubungan dari poses produksi. Seringkali, tanggung jawab untuk menangani properti industrial dibagi secara bersama antara pemilik dan penyewa di bawah perjanjian sewa. Pengembangan industrial yang memiliki kantor disebut sebagai kawasan industrial atau bisnis.

d. *Special-purpose property*

Hotel, motel, klub, resort, rumah sakit, teater, sekolah, universitas, institusi pemerintah, tempat ibadah dimasukkan ke dalam kategori properti dengan tujuan khusus. Denominasi umum mereka adalah fakta bahwa aktivitas yang terjadi di dalam

bangunan ini merupakan bisnis khusus. Manajemen dari properti ini biasanya disediakan secara internal dari anggota dari bisnis atau organisasi tersebut. Individu individu ini sendiri pasti memiliki kemampuan tinggi teknik dari manajemen properti profesional dan wawasan pada bidang khusus mereka.

### 2.3 Tingkat Kerawanan Bencana

Pemerintah Indonesia, melalui Badan Penanggulangan Bencana Nasional (BNPB), telah melakukan pemetaan tingkat kerawanan bencana di seluruh wilayah Indonesia. Pemetaan ini dilakukan dengan menghitung komponen bahaya, kerentanan, dan kapasitas pada setiap provinsi dan kabupaten/kota.

$$Risk = Hazard \times \frac{Vulnerability}{Capacity}$$

Komponen bahaya dihitung berdasarkan probabilitas spasial, frekuensi, dan besarnya fenomena alam seperti gempa bumi, banjir, dan letusan gunung berapi. Sementara itu, kerentanan dihitung berdasarkan parameter sosial budaya, ekonomi, fisik, dan lingkungan. Komponen kapasitas dievaluasi dengan menggunakan tujuh prioritas pendekatan tingkat ketahanan regional, seperti penguatan kebijakan dan kelembagaan, pengkajian risiko dan perencanaan integrasi, pengembangan sistem informasi, pelatihan dan logistik, dan lain sebagainya.

Indeks risiko bencana Indonesia mencakup berbagai jenis bencana seperti gempa bumi, tsunami, letusan gunung berapi, banjir bandang, kekeringan, kebakaran hutan dan lahan, serta gelombang ekstrim dan abrasi.

Data ini penting untuk membantu pemerintah dalam mengidentifikasi dan mengelola risiko bencana di setiap wilayah. Dengan pemetaan yang terperinci ini, diharapkan upaya penanggulangan bencana dapat dilakukan secara lebih efektif dan tepat sasaran.

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa variabel makroekonomi yang digunakan untuk menguji dampaknya

terhadap Indeks Harga Properti di Indonesia. Variabel-variabel tersebut dimasukkan ke dalam model penelitian karena memiliki potensi mempengaruhi harga properti. Contoh variabel makroekonomi yang digunakan antara lain: inflasi, Tingkat Investasi dan tingkat kepadatan penduduk.

Inflasi adalah suatu kondisi dimana terjadi kenaikan tingkat harga secara umum baik barang, jasa dan faktor-faktor produksi. Inflasi terjadi disaat adanya disequilibrium antara permintaan dan penawaran agregat. Peningkatan permintaan total (*aggregate demand*) menyebabkan harga yang semakin meningkat. Dalam hal properti, contohnya semakin meningkatnya kebutuhan dan permintaan masyarakat terhadap properti seperti tanah, rumah maka secara agregate akan membuat harga properti cenderung akan semakin meningkat.

Menurut (Todaro & Smith, 2017) berpendapat tentang “perangkat populasi malthus” yang menggambarkan populasi suatu wilayah merupakan permasalahan serius yang apabila tidak ditanggulangi. Disaat faktor-faktor produksi pertumbuhannya cenderung tetap, dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk atau kepadatan penduduk akan membuat sumber daya semakin langka. Khususnya properti seperti tanah dan bangunan, dengan jumlah kepadatan penduduk yang semakin tinggi maka kebutuhan akan sumber daya tanah (properti) akan semakin besar yang secara tidak langsung akan membuat perubahan terhadap harga-harga properti di wilayah tersebut.

Tingkat investasi merupakan *manufacture-incentive* yang mampu meningkatkan permintaan untuk sektor industri pengolahan (Sholihah et al., 2017). Selain itu, tingkat investasi memiliki pengaruh lebih dominandalam menjelaskan pencapaian sektor industri pengolahan.

### 3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian dilakukan di 12 kota besar di Indonesia. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari studi pustaka dan publikasi resmi dari berbagai institusi. Variabel-variabel yang digunakan sebagai model regresi dalam penelitian ini tercantum dalam Tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1 Model Regresi

Variabel	Keterangan	Satuan
IHPR	Indeks Harga Property Residensial	Indeks
Inflasi	Inflasi	Indeks
Kepadatan Penduduk	Kepadatan Penduduk	Indeks
Tingkat Investasi	Tingkat Investasi	Indeks
Tingkat Kerawanan Bencana	Tingkat Kerawanan Bencana	Skor

#### 3.1 Model Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis regresi data panel dengan menggunakan program Eviews. model untuk data panel adalah:

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 Z_{it} + \beta_2 Z_{it} + \mu_{it} \dots\dots\dots (1)$$

Penelitian ini menganalisis Pengaruh Tingkat Kerawanan Bencana Terhadap Indeks Harga Properti Komersial Dan Residensial Di Indonesia dengan fungsi persamaan data panelnya adalah sebagai berikut :

Model Regresi 1 (Variabel Dependent Indeks Harga Properti Komersial Hotel)

$$IHPKHotel_{it} = \beta_0 + \beta_1 IDPKHotel_{it} + \beta_2 ISPK_{Hotel}_{it} + \beta_3 Kerawanan\_Bencana_{ait} + \beta_4 INFLASI_{it} + \beta_5 \dots\dots\dots (2)$$

Model Regresi 2 (Variabel Dependent Indeks Harga Properti Komersial Perkantoran)

$$IHPKPerkantoran_{it} = \beta_0 +$$

$$\beta_1 IDPK\_Perkantoran_{nit} + \beta_2 ISPK\_Perkantoran_{nit} + \beta_3 Kerawanan\_Bencana_{ait} + \beta_4 IINFLASI_{Iit} + \beta_5 Kepadatan\_Penduduk_{kit} + \beta_6 \dots\dots\dots (3)$$

Model Regresi 3 (Variabel Dependent Indeks Harga Properti Residensial)

$$Kerawanan\_Bencana_{ait} + \beta_3 IINFLASI_{it} + \beta_4 kepadatan\_Penduduk_{kit} + \beta_5 \dots\dots\dots (4)$$

Dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai (R<sup>2</sup>) adalah antara nol dan satu. Nilai (R<sup>2</sup>) yang kecil berarti kemampuan satu variabel dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas.

Terdapat tiga pendekatan dalam analisis regresi data panel, yaitu *Common Effect*, *Fixed Effect*, dan *Random Effect*. Sebelum melakukan analisis, dilakukan uji asumsi klasik untuk memastikan model regresi yang sesuai. Asumsi klasik meliputi bebasnya multikolinearitas, autokorelasi, dan heteroskedastisitas, serta distribusi normal data yang dihasilkan.

Setelah asumsi klasik terpenuhi, dilakukan pengujian hipotesis menggunakan uji t-statistik dan uji F-statistik. Uji t-statistik digunakan untuk melihat signifikansi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependent secara parsial, dengan kriteria signifikansi yaitu taraf 5 persen. Sementara itu, uji F-statistik dilakukan untuk menguji apakah seluruh variabel independen secara bersama-sama memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependent, dengan kriteria signifikansi yang sama.

Selain itu, dilakukan juga uji koefisien determinasi (R<sup>2</sup>) untuk melihat seberapa besar variasi variabel independen dapat menjelaskan variasi variabel dependent. Nilai R<sup>2</sup> berkisar antara 0 dan 1, dan nilai yang lebih kecil menunjukkan bahwa kemampuan satu variabel dalam menjelaskan variabel dependent terbatas.

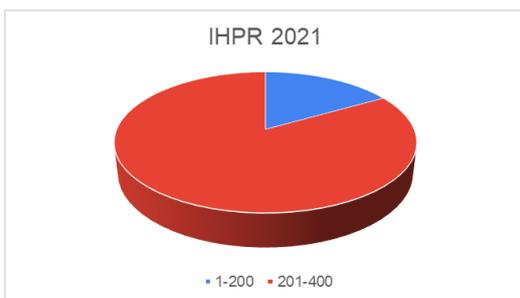
## 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1 Analisis Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif merupakan analisis statistik yang digunakan untuk merangkum atau menggambarkan data yang telah dikumpulkan. Analisis statistik deskriptif tidak bertujuan untuk menarik kesimpulan atau generalisasi tetapi hanya menggambarkan ciri-ciri data yang dikumpulkan. Hasil analisis statistik deskriptif sebagai berikut.

#### 4.2 IHPR

Indeks harga properti yang menjadi objek penelitian berkisar antara 188,68 - 276,65 dengan jumlah data sebanyak 6, sebagai berikut: 1 - 200 sebanyak 1 data dan 201 - 400 sebanyak 5 data.

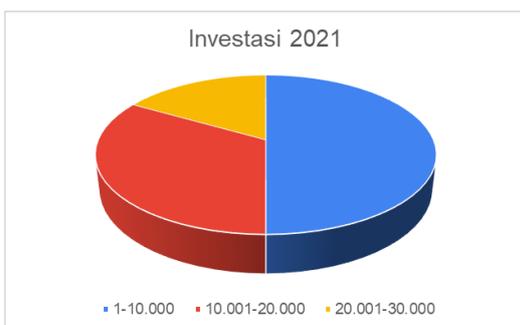


Gambar 3 IHPR

Sumber. Data diolah Peneliti, 2025

#### 4.3 Tingkat Investasi

Tingkat investasi yang menjadi objek penelitian berkisar antara 2761,3 - 25989,5 dengan jumlah data sebanyak 6, sebagai berikut: 1 - 10000 sebanyak 3 data, 10001 - 20000 sebanyak 2 data, 20001 - 30000 sebanyak 1 data.

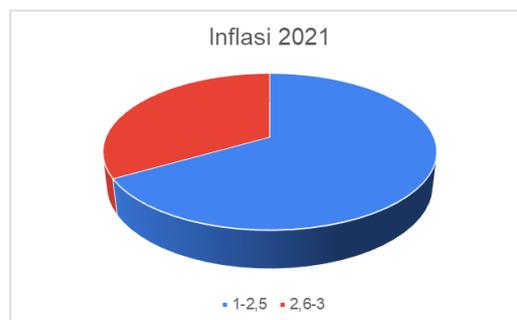


Gambar 4 Tingkat Investasi

Sumber. Data diolah Peneliti, 2025

#### 4.4 Tingkat inflasi

Tingkat inflasi yang menjadi objek penelitian berkisar antara 1,7 - 2,65 dengan jumlah data sebanyak 6, sebagai berikut: 1 - 2,5 sebanyak 4 data, 2,6 - 3 sebanyak 2 data

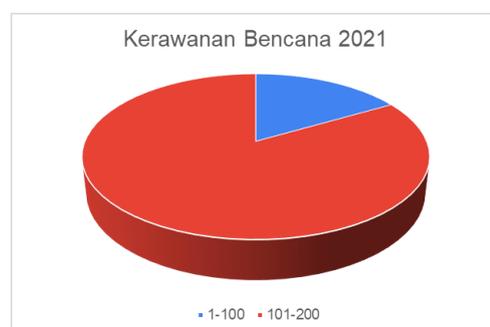


Gambar 5 Tingkat Inflasi

Sumber. Data diolah Peneliti, 2025

#### 4.5 Tingkat Kerawanan Bencana

Tingkat kerawanan bencana yang menjadi objek penelitian berkisar antara 93,77 - 149,078 dengan jumlah data sebanyak 6, sebagai berikut: 1 - 100 sebanyak 1 data, 101 - 200 sebanyak 5 data



Gambar 6 Tingkat Kerawanan Bencana

Sumber. Data diolah Peneliti, 2025

#### 4.6 Kepadatan Penduduk

Tingkat kepadatan penduduk yang menjadi objek penelitian berkisar antara 190 - 4209 dengan jumlah data sebanyak 6, sebagai berikut: 1 - 2500 sebanyak 5 data, 2501 - 5000 sebanyak 1 data



Gambar 7 Tingkat Kepadatan Penduduk  
Sumber. Data diolah Peneliti, 2025

#### 4.7 Analisis Regresi

Histogram pada uji normalitas yang ditampilkan di bawah ini menghasilkan bentuk lonceng yang memiliki arti bahwa data telah didistribusikan secara normal.

Plot-plot yang menyebar secara acak pada uji heteroskedastisitas scatterplot di bawah ini menunjukkan bahwa tidak ditemukannya heteroskedastisitas pada data model. Hal ini dikarenakan varians dari residual pada satu pengamatan terhadap pengamatan lainnya adalah sama.

Pada table model summary dibawah ini dapat dilihat bahwa nilai adjusted R square menunjukkan angka 1,000. Hal ini berarti variable x dapat menjelaskan variable y sebesar 100% dan tidak ada sisa yang dapat dijelaskan oleh variable diluar model.

Tabel 2 Hasil Uji R Square

Model	R	R <sup>2</sup>	Adjusted R <sup>2</sup>	Std. Error of the Estimate
1	1.000 <sup>a</sup>	1.000	1.000	99.232

Sumber: Data diolah Peneliti, 2025

Hasil uji F ditunjukkan dengan nilai Sig yang ada pada tabel Anova menunjukkan angka 0,012. Angka tersebut lebih kecil dari 0,05 yang dapat diartikan bahwa variable y secara bersamaan dipengaruhi oleh variable x.

Tabel 3 Hasil Uji F

Model	df	F	Sig.
Regression	4	3835.743	.012 <sub>b</sub>
Residual	1		
Total	5		

Sumber: Data diolah Peneliti, 2025

Hasil uji T ditunjukkan dengan nilai Signifikansi (Sig) yang ada pada tabel Coefficients, dimana semua nilai Sig berada dibawah 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa variable x berpengaruh signifikan terhadap variable y. Di sisi lain, pada kolom nilai T terdapat variable yang angka nya bersifat negative dan positif. Sifat dari angka pada kolom nilai T menunjukkan apakah variable x tersebut mempengaruhi variable y secara negative atau positif. Terlihat hanya variable kerawanan bencana yang berpengaruh signifikan negative terhadap variable IHPR.

Tabel 4 Hasil Uji T

Model	Unstandardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error		
(Constant)	2792.89	571.8	4.884	.129
Investasi	.076	.001	83.87	.008
Inflasi	237.799	2.5	93.47	.007
Kerawanan Bencana	-3.199	.029	-108.94	.006
Kepadatan Penduduk	2.250	.038	59.433	.011

Sumber: Data diolah Peneliti, 2025

Dari hasil regresi tersebut dapat dituliskan model sebagai berikut :

---

$IHPR = 2792,89 + 0,076 \text{ Investasi} + 237,799 \text{ Inflasi} - 3,199 \text{ Kerawanan Bencana} + 2,250 \text{ Kepadatan Penduduk}$

Dari model regresi tersebut dapat diinterpretasikan setiap investasi naik 1 Milyar Rupiah maka IHPR akan meningkat sebesar 76 Juta Rupiah. Lalu ketika inflasi naik 1% maka IHPR akan meningkat sebesar 237,799%. Ketika Tingkat kerawanan bencana meningkat 1 poin maka IHPR akan menurun sebesar 3,199 poin. Dan ketika kepadatan penduduk naik 1 jiwa/km maka IHPR akan meningkat sebesar 2,250 jiwa/km. Sedangkan apabila semua variabel tidak mengalami peningkatan ataupun penurunan maka IHPR akan tetap meningkat sebesar 2.792,89.

Indonesia merupakan salah satu negara di Dunia yang beberapa daerah nya memiliki tingkat resiko bencana yang tinggi. Bencana yang terjadi di daerah daerah di indonesia akan berakibat padaburuknya keadaan ekonomi masyarakat dan lingkungan yang berada d daerah/wilayah bencana. Bencana alam mengakibatkan kerusakan dan kerugian yang besar kepada masyarakat yang property nya berada dalam kawasan bencana alam.

Hasil analisis menunjukkan tingkat kerawanan bencana memiliki hubungan yang pengaruh yang negatif terhadap Indeks Harga Properti Residensial dan Properti Komersial. Dimana manajemen resiko bencana belum di terapkan di Properti komersial dan Properti Residensial. Dimana bencana merupakan ancaman yang sangat besar bagi property dan mengakibatkan kerugian bagi pemilik. Namun, hal ini perlu didukung dengan penelitian yang lebih lanjut untuk menjelaskan hasil analisis hubungan antara tingkat kerawanan bencana terhadap indeks harga properti residensial dan komersial. Inflasi memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap Indeks Harga Properti Komersial Hotel dan Perkantoran. Artinya,

peningkatan inflasi akan menyebabkan peningkatan Indeks Harga Properti Komersial. Namun, kepadatan penduduk tidak berhubungan signifikan dengan Indeks Harga Properti Residensial dan Indeks Harga Properti Komersial Perkantoran. Namun, kepadatan penduduk memiliki hubungan yang signifikan dan pengaruh positif terhadap Indeks Harga Properti Komersial Hotel. Ini berarti bahwa peningkatan kepadatan penduduk di suatu wilayah akan menyebabkan peningkatan Indeks Harga Properti Komersial Hotel di wilayah tersebut.

Tingkat Investasi memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap Indeks Harga Properti Komersial. Artinya Peningkatan Investasi akan menyebabkan peningkatan Indeks Harga Property Residensial dan Komersial. Ini berarti bahwa Tingkat investasi akan menyebabkan peningkatan Indeks Harga Properti Komersial dan residensial.

## 5. KESIMPULAN

Dari penelitian yang kami lakukan dapat disimpulkan bahwa semua variabel X memiliki pengaruh secara signifikan terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). Hal ini dilihat dari hasil regresi bahwa seluruh variabel X yaitu Investasi, Inflasi, Kerawanan Bencana, dan Kepadatan Penduduk berada diatas 0,005.

## DAFTAR PUSTAKA

- “Badan Pusat Statistik.” *Badan Pusat Statistik*, <https://www.bps.go.id/indicator/3/1708/3/inflasi-90-kota-umum-.html> . Accessed 31 October 2023.
- “Badan Pusat Statistik.” *Badan Pusat Statistik*, <https://www.bps.go.id/indicator/12/141/1/kepadatan-penduduk-menurut-provinsi.html>. Accessed 31 October 2023.
- Bank Indonesia. (2023). *Harga Properti Residensial Triwulan I 2023*. Diakses pada 31 Oktober 2023 dari

- [https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR-Tw.I\\_2023.pdf](https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR-Tw.I_2023.pdf)
- Bank Indonesia. (2021). *Harga Properti Residensial Triwulan IV-2021*. Diakses pada 31 Oktober 2023 dari [https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR\\_Tw.IV\\_2021.pdf](https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR_Tw.IV_2021.pdf)
- Laveda, M., & Khoirudin, R. (2020). Analisis Nilai Perusahaan Sektor Barang Konsumsi Periode 2015-2019. *Jurnal Inovasi*, 16(2), 223-232.
- Nadeak, S. D., Rambe, A. A., Mandayani, D., Nst, A., & Washliyah. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti Di Medan Berdasarkan KUH Perdata. *Jurnal Hukum Volume 05, Number 03, 2024*, *Doi.Org/10.54209/Judge.V5i03.802*, 05(03), 80–85. <file:///C:/Users/Asus/Downloads/802-Article Text-3876-2-10-20241220.pdf>
- Putri, R. N. C., Syaharani, A., Ningrum, A. D., & Khazanah, F. N. (2024). Analisis Tingkat Kerawanan Bencana, Variabel Makroekonomi, dan Tingkat Kemahalan Konstruksi Terhadap Indeks Harga Properti Residensial tahun 2018-2022. *Jurnal Manajemen Aset Dan Penilai*, 4(1). <https://doi.org/10.56960/jmap.v4i1.94>
- Riyanto, E. (2021). Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah. *Info Artha*, 5(1), 55–65. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i1.1250>
- Setyowati, R., & Khoirudin, R. (2022). Pengaruh DAU, Jumlah Penduduk, IPMDan Belanja Modal Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Maluku Utara. *Jurnal IlmiahSimantek*, 6(1), 83-89.
- Sholihah, I. M., Syaparuddin, S., & Nurhayani, N. (2017). Analisis investasi sektor industri manufaktur, pengaruhnya terhadap pertumbuhan ekonomi dan penyerapan tenaga kerja di Indonesia. *Jurnal Paradigma Ekonomika*, 12(1), 11–24. <https://doi.org/10.22437/paradigma.v12i1.3930>
- Todaro, M. P., & Smith, S. C. (2017). Economic Development. In *Pearson Education*. <https://doi.org/10.4324/9781315774206-29>