
**ANALISIS TINGKAT KERAWANAN BENCANA, VARIABEL MAKROEKONOMI,
DAN TINGKAT KEMAHALAN KONSTRUKSI TERHADAP INDEKS HARGA
PROPERTI RESIDENSIAL TAHUN 2018-2022**

**Riana Nur Cahya Putri¹, Amelia Syaharani², Alvina Desti Ningrum³,
Fadhilah Nur Khazanah⁴**

^{1*,2,3,4}Program Studi Manajemen dan Penilaian Properti, Departemen Ekonomika dan Bisnis,
Sekolah Vokasi, Universitas Gadjah Mada, Indonesia

*Email: riananurcahyaputri0805@mail.ugm.ac.id

ABSTRAK

Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang berkembang dan dengan diiringi risiko bencana yang tinggi. Bencana menyebabkan kerugian besar baik dari aspek lingkungan, ekonomi dan masyarakat. Risiko bencana tinggi menjadi pemicu dan dorongan seseorang untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka yang salah satunya yaitu Properti hunian. Properti hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Oleh karena itu, penting untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga properti residensial. Penelitian ini dilakukan guna untuk mengidentifikasi pengaruh secara parsial dan simultan antara tingkat bencana, variabel makroekonomi yang terdiri dari inflasi, tingkat PDRB, dan kepadatan penduduk, serta tingkat pembangunan terhadap indeks harga properti residensial. Sumber data sekunder kemudian dianalisis dengan menggunakan regresi data panel dengan menggunakan common effect. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa tingkat bencana dan inflasi memiliki hubungan negatif dan signifikan terhadap indeks harga properti residensial, variabel kecepatan PDRB dan kepadatan penduduk memiliki hubungan positif dan signifikan terhadap indeks harga properti residensial, dan variabel omniscient construction tidak signifikan terhadap indeks properti residensial. Pengujian f menjelaskan bahwa tingkat bencana, variabel makroekonomi, dan kelonggaran konstruksi mempengaruhi harga properti residensial secara simultan. Dalam hal ini, perlu adanya tindak lanjut baik dari pemerintah dalam menyusun perencanaan kota dan pengembangan wiayah serta melakukan pengembangan infrastruktur guna merancang proyek-proyek infrastruktur yang memperkuat ketahanan terhadap bencana dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Kata kunci: indeks nilai harga properti residensial, inflasi, kepadatan penduduk, PDRB.

1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia yang terletak di kawasan Asia Tenggara. Dengan populasi lebih dari 270 juta jiwa dan keberagaman budaya yang kaya, Indonesia adalah salah satu ekonomi terbesar di Asia dan memiliki potensi pertumbuhan ekonomi yang besar. Dalam beberapa dekade terakhir, pertumbuhan ekonomi yang stabil dan urbanisasi yang pesat telah memberikan dampak signifikan terhadap pasar properti, terutama dalam konteks properti residensial.

Indeks Harga Properti Residensial adalah salah satu indikator kunci yang digunakan untuk mengukur perubahan harga properti yang digunakan untuk tempat tinggal di Indonesia. Indeks ini mencerminkan dinamika pasar

properti residensial, termasuk faktor-faktor seperti permintaan dan penawaran, kondisi ekonomi makro, serta faktor-faktor lokal yang mempengaruhi harga properti.

Dalam konteks Indonesia, indeks harga properti residensial menjadi sangat penting karena merupakan bagian integral dari kehidupan masyarakat. Kenaikan atau penurunan harga properti residensial dapat memengaruhi keputusan investasi, daya beli konsumen, dan kebijakan pemerintah terkait sektor properti. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang dinamika dan faktor-faktor yang memengaruhi indeks harga properti residensial menjadi krusial dalam merumuskan kebijakan, mengelola risiko, dan

mengembangkan strategi pengembangan properti yang berkelanjutan.

Dalam konteks hukum, properti merupakan hak kepemilikan berupa harta berbentuk tanah dan bangunan/gedung beserta sarana dan prasarana yang menggambarkan elemen yang tidak terpisahkan pada tanah dan bangunan/gedung Erwin Kallo (2016). Properti memiliki tujuan yang berbeda adalah tujuan properti secara komersial dan properti secara residensial. Properti residensial merupakan properti yang digunakan untuk tempat tinggal atau hunian pribadi dan tidak menghasilkan arus kas dari penyewaan properti tersebut. Hunian merupakan kebutuhan property paling mendasar yang perlu dipenuhi oleh setiap manusia sehingga penting untuk mengetahui faktor pengaruh naik turunnya harga properti residensial.

Indonesia merupakan salah satu negara dengan tingkat kerawanan bencana yang tinggi, termasuk gempa bumi, banjir, letusan gunung berapi, dan tanah longsor. Tingginya risiko bencana ini dapat mempengaruhi keputusan investasi dalam sektor properti residensial. Ketika suatu daerah mengalami bencana alam, biasanya terjadi penurunan permintaan properti karena risiko yang lebih tinggi dan ketidakpastian di masa depan. Selain itu, biaya asuransi yang lebih tinggi dan potensi kerusakan pada properti juga menjadi pertimbangan bagi pembeli dan investor.

Jumlah penduduk di Indonesia yang bertambah setiap tahun maka akan menimbulkan kesenjangan antara kebutuhan dengan ketersediaan tempat tinggal yang semakin besar. Menurut Badan Pusat Statistika Indonesia, dari tahun 2019 sampai 2022 provinsi dengan kepadatan penduduk terpadat adalah DKI Jakarta dengan kepadatan 15.900 jiwa/km. Pada tahun 2020 provinsi dengan kepadatan penduduk terpadat berjumlah 15.907 jiwa/km. Pada tahun 2021 provinsi dengan kepadatan penduduk terpadat berjumlah 15.978 jiwa/km. Kebutuhan properti tersebut digunakan untuk residensial, komersial, industri dan khusus.

Inflasi yang telah dijelaskan bahwa indicator ekonomi yang memiliki alasan bahwa terjadi kenaikan pada harga barang, kenaikan tersebut terjadi pada suatu periode. Inflasi

umum yang memiliki pengaruh yang tinggi juga mempunyai alasan bahwa harga produksi yang mengalami kenaikan serta dalam masyarakat juga mengalami daya beli turun. Inflasi yang terjadi di Indonesia tidak stabil dari tahun 2018 sampai 2022 dan mengalami fluktuasi. Berdasarkan tingkat inflasi yang mengalami besar kecilnya pada inflasi tersebut itu tergantung pada permintaan dan penawaran dari uang. Perbandingan laju inflasi kota Bandung, Banjarmasin, Denpasar, Palembang, Semarang, Yogyakarta, Padang, Medan, Manado, Surabaya, Pontianak, Pekanbaru, dan Samarinda pada periode yang telah terjadi sekitar pada tahun 2018-2022, tahun tersebut sering terjadi fluktuatif. Pada laju inflasi yang mengalami penurunan atau rendah terjadi pada tahun 2018 di kota Medan, yaitu sebesar 1 persen. Tetapi pada laju inflasi yang mengalami kenaikan atau tertinggi yang terjadi di kota Pontianak, dengan angka yang menunjukkan sebesar 3,99 persen. Pada tahun 2019 laju inflasi mengalami penurunan atau terendah yang terjadi pada kota Samarinda, yaitu dengan kisaran 1,49 persen. Sedangkan pada laju inflasi mengalami kenaikan atau tertinggi yang terjadi di kota Banjarmasin, sebesar dengan kisaran 4,15 persen. Pada tahun 2020 laju inflasi terendah terjadi pada kota Manado dengan kisaran angka sebesar - 0,18 persen. Sedangkan yang terjadi pada laju inflasi tertinggi atau mengalami kenaikan terjadi pada kota Pekanbaru, dengan kisaran angka sebesar 2,24 persen. Pada tahun 2021 laju inflasi tersendah terjadi pada kota Pontianak, dengan angka kisaran sebesar 1,16 persen. Sedangkan laju inflasi tertinggi atau sedang mengalami kenaikan pada kota Banjarmasin, dengan kisaran sebesar 2,54 persen. Tahun 2022 laju inflasi terendah terjadi pada kota Manado, yaitu 4 persen. Sedangkan pada laju inflasi tertinggi terjadi pada kota Bandung, yaitu dengan kisaran angka 7,45 persen. Angka inflasi tertinggi terdapat pada periode tahun 2018-2022 terjadi pada kota Bandung dengan 7,45 persen di tahun 2022 dan inflasi terendah terjadi di kota Manado yaitu -0,18 pada tahun 2020.

Perkembangan Produk Domestik Regional Bruto Sektor Properti Residensial Kota Bandung, Banjarmasin, Denpasar, Palembang, Semarang, Yogyakarta, Padang,

Medan, Manado, Surabaya, Pontianak, Pekanbaru, dan Samarinda Selama periode tahun 2018 – 2022 cenderung mengalami fluktuatif setiap tahunnya. Pada hal tersebut terjadi pada kenikan yang tertinggi yang terjadi pada distribusi PDRB Sektor properti residensial di kota Surabaya yang terjadi pada jumlah PDRB di kota Bandung, yaitu 7,08 persen.

Pada Indeks Kemahalan Kontruksi atau sering disebut dengan IKK yang telah dijelaskan bahwa IKK tersebut adalah indeks harga yang mempunyai istilah tingkat kemalahan kontruksi yang terdapat pada kabupaten/kota dengan memiliki perbandingan pada kota acuan. Berdasarkan data yang telah didapatkan pada IKK tersebut, dengan hasil survei dengan harga kemalahan kontruksi yang terjadi pada khusus bahan bangunan/ kontruksi, sewa alat berat serta upah jasa kontruksi yang terdapat dan sudah dijalankan pada seluruh kabupaten/kota di Indonesia.

Tingkat kerawanan bencana yang mempengaruhi nilai properti khususnya di Indonesia, Indonesia yang berada di wilayah memiliki tingkat risiko bencana tinggi. Indonesia merupakan negara yang memiliki lokasi atau wilayah yang unik karena terletak di antara dua samudra yakni samudra pasifik dan samudera hindia dan dua benua yakni Benua Asia dan Benua Australia, selain itu Indonesia berada di pertemuan empat lempeng utama yaitu Indo Australia, Pasifik, Filipina, dan Eurasia. Indonesia memiliki iklim tropis Hal tersebut menyebabkan Indonesia menjadi negara dengan resiko bencana yang tinggi karena rawan terjadi bencana gempa bumi, tsunami, letusan gunung api, banjir, banjir bandang, abrasi, tanah longsor, cuaca ekstrim, gelombang ekstrim, dan kekeringan yang dapat memicu kebakaran hutan atau lahan. sepanjang tahun 2018 hingga 2022, kejadian bencana di Indonesia mengalami fluktuatif namun cenderung mengalami peningkatan. Badan Nasional Penanggulangan Bencana mencatat pada tahun 2022 sebanyak 192 kabupaten/kota dari 514 kabupaten/kota di seluruh Indonesia, berada pada kelas indeks resiko tertinggi dan sebanyak 322 kabupaten/kota berada pada indeks resiko sedang. Sepanjang tahun 2022 telah terjadi 3.544 kejadian bencana di Indonesia. Terdiri dari 1.531 bencana banjir, 1.068 bencana cuaca

ekstrim, 634 bencana tanah longsor, 252 bencana kebakaran hutan dan lahan, 28 bencana gempabumi, 4 bencana kekeringan, dan 1 erupsi gunung berapi. Bencana tersebut memakan korban jiwa sebanyak 6.144.324 jiwa. Selain menimbulkan korban jiwa bencana juga menyebabkan kerusakan lingkungan, infrastruktur, dan properti. Dengan adanya bencana menyebabkan terjadinya penyusutan atas nilai properti. Apabila lokasi rawan bencana maka akan menjadi pertimbangan dalam menentukan keputusan pembelian suatu properti yang dapat berpengaruh pada nilai properti.

Saat ini penelitian mengenai dampak tingkat risiko bencana dan tingkat kemahalan konstruksi terhadap harga properti masih terbatas dan tidak ada yang terbaru. Sebagian besar penelitian terkait harga properti dikaitkan dengan variabel- variabel makroekonomi, aspek fisik, analisis pasar dari properti itu sendiri. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) mencerminkan harga pasar properti residensial dan dipengaruhi oleh berbagai faktor yang kompleks dan saling terkait. Dalam konteks Indonesia, yang merupakan negara berkembang dengan tingkat urbanisasi yang tinggi, penting untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi IHPR untuk memastikan stabilitas ekonomi dan kesejahteraan Masyarakat. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengkaji Kembali peelitian dengan mengangkat judul “Analisis Tingkat Kerawanan Bencana, Variabel Makroekonomi, dan Tingkat Kemahalan Konstruksi Terhadap Indeks Harga Properti Residensial tahun 2018-2022”.

LANDASAN TEORI

Nilai adalah harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran atau opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, jadi nilai bukan merupakan fakta. Menurut Eldred Gary (1987 dalam Hidayanti dan Harjanto, 2015) properti dikatakan memiliki nilai apabila memenuhi 4 kriteria tersebut, yakni:

1. Permintaan (Demand)
2. Manfaat (Utility)
3. Kelangkaan (Scarcity)
4. Dapat dipindah tangankan (Transferability)

Menurut (HIDAYATI & Harjanto, 2003) terdapat 4 faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti, yakni :

1. Faktor Permintaan dan Penawaran
2. Faktor fisik properti tersebut
3. Faktor lokasi dan peletakan
4. Faktor kebangsaan/politik

Menurut (Fanama & Pratikto, 2019) Harga properti dipengaruhi oleh hukum penawaran dan permintaan, namun terdapat banyak faktor lain yang mempengaruhi penawaran dan permintaan sehingga sentimen tertentu dapat mempengaruhi harganya.

Indeks Harga Properti Residensial

Properti Residensial merupakan properti yang tujuannya digunakan untuk tempat tinggal atau hunian.

Berdasarkan sumber Bank Indonesia, Indeks harga properti residensial atau IHPR termasuk ke dalam indikator ekonomi untuk salah satunya sebagai informasi mengenai bagaimana perkembangan harga properti residensial dan sebagai proxy untuk menunjukkan tinggi rendahnya pada harga properti residensial, yang terjadi pada triwulan berjalan ataupun pada triwulan yang di masa waktu yang akan datang. Dalam IHPR tersebut, mengalami peningkatan bahwa harga properti residensial yang menunjukkan peningkatan atau mengalami kenaikan, sebaliknya dalam penurunan IHPR tersebut juga menunjukkan harga properti residensial mengalami tingkat yang turun. IHPR per kota dapat dihitung dengan rumus:

IHPR Per kota

Wilayah dihitung dengan rumus (Bank Indonesia, 2022)

IHPR merupakan data yang terdapat dalam IHPR terdapat di periode t, $IHPR_t - 1$ yang dijelaskan bahwa data pada IHPR pada periode t-1, yang telah dijelaskan bahwa terjadi selisih yang terdapat pada rata-rata dengan harga t-1.

Indeks Risiko Bencana

Berdasarkan UNDP (1992), bencana adalah peristiwa atau kejadian yang menyebabkan kerugian besar, baik kerugian materil, kerugian non-materil, maupun kerugian jiwa.

Menurut Sugiyantoro dan Hadi Purnomo (2010), bencana adalah peristiwa yang menimbulkan kerugian yang besar bagi siapa saja yang terdampak, bersifat merusak, merugikan, dan memerlukan waktu yang lama untuk pemulihan.

Pengertian lain menyatakan bahwa bencana adalah peristiwa yang menimbulkan risiko terhadap korban jiwa, kerusakan, atau kerugian. Risiko ini merupakan penilaian potensi terhadap dampak bencana.

Tingkat kebencanaan dinilai berdasarkan tiga komponen, yaitu bahaya, kerentanan, dan kapasitas pemerintah dalam menghadapi bencana.

Indeks Kemahalan Konstruksi

Tingkat kemahalan konstruksi mengacu pada biaya total yang diperlukan untuk membangun atau merenovasi sebuah struktur. Terdapat faktor - faktor yang mempengaruhi kemahalan konstruksi, yakni diantaranya: bahan bangunan, upah tenaga kerja, peralatan serta perlengkapan sekaligus faktor lokasi dan regulasi, risiko dan juga perubahan harga pasar.

Tingkat Kemahalan Konstruksi yang dikemukakan oleh Badan Pusat Statistik, dimana TKK ini juga dimaksudkan sama halnya dengan Indeks Kemahalan Konstruksi, yang secara definisi merupakan Tingkat kemahalan konstruksi dengan yang dijelaskan pada indeks harga pada suatu daerah IKK dengan memiliki perbandingan dengan referensi yang telah digunakan.

Sedangkan menurut undang - undang , yang dimaksud dengan IKK merupakan pada Tingkat kesulitan secara geografis pada yang terdapat indeks dengan didasarkan pada tingkat kemahalan harga prasarana fisik secara relative antardaerah tersebut.

Inflasi

Menurut Bank Indonesia, bahwa dinyatakan inflasi merujuk pada pertumbuhan yang terus berkembang dengan lancar, terjadi pada harga barang dan jasa yang terjadi dalam periode dengan waktu yang tepat. Apabila dalam kenaikan harga yang terjadi sudah meluas atau terjadi kenaikan harga pada berbagai barang, maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai

inflasi. Sebaliknya, ketika harga secara umum menurun, maka hal tersebut dikatakan deflasi. Sementara itu, berdasarkan Badan Pusat Statistik telah dijelaskan bahwa inflasi mengalami kenaikan harga barang dan jasa secara sering terjadi hal tersebut. Apabila dalam hal tersebut telah disebutkan harga barang dan jasa yang terjadi di dalam negeri meningkat, dalam hal tersebut mengindikasikan adanya inflasi. Pada hal tersebut naiknya harga-harga mengalami kejadian yang terjadi pada penurunan nilai uang pada nilai barang dan jasa dengan keseluruhan yang terjadi.

Kepadatan Penduduk

Menurut Badan Pusat Statistik, istilah kepadatan penduduk merujuk pada jumlah penduduk yang tinggal dalam suatu area tertentu. Penggunaannya penting sebagai dasar untuk dalam merencanakan suatu dalam pemerataan termasuk kebijakan penduduk yang terjadi dalam program transmigrasi.

Kepadatan penduduk kasar atau crude population density (CPD) telah dijelaskan bahwa jumlah penduduk dalam setiap kilometer persegi dari wilayah tertentu. Pada hal tersebut luas wilayah dengan suatu wilayah yang administratif yang berhubungan dengan total luas daratan.

Laju PDRB

Menurut Todaro dari (2002), yang dimaksud PDRB adalah nilai total yang dihasilkan atas seluruh hasil akhir yang dihasilkan dari seluruh tingkat perekonomian yang berada di daerah. Berdasarkan pada Badan Pusat Statistik, dengan pengertian tersebut dengan Laju PDRB adalah dengan periode tahun ke tahun yang terjadi pada pertumbuhan ekonomi wilayah. Hal ini dimaksud dalam laju Pertumbuhan PDRB yang mempertimbangkan sekaligus menunjukkan bahwa pada tingkat keberhasilan pada Pembangunan suatu daerah dalam periode pada waktu tertentu. Pada pertumbuhan yang mengalami pada pengaruh yang positif menunjukkan adanya kenaikan produksi barang dan jasa.

Penelitian Sebelumnya

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, ada beberapa penelitian sebelumnya yang berhubungan, antara lain:

1. Warlan, dkk (2023) dalam penelitiannya “Pengaruh Tingkat Kerawanan Bencana dan Variabel Ekonomi Terhadap Indeks Harga Properti Komersial dan Residensial”, dengan penelitian tersebut dengan metode regresi data panel. Dari hasil penelitian tersebut yang terdapat pada properti residensial dari hal tersebut menunjukkan variabel tingkat kerawanan bencana dengan memiliki pengaruh yang negatif dan memiliki hasil yang signifikan terhadap Indeks Harga Properti Residensial, variabel memiliki tingkat kemahalan konstruksi dengan memiliki dampak positif, tetapi tidak memiliki hasil yang signifikan terhadap Indeks Harga Properti Residensial, serta terdapat variabel kepadatan penduduk serta memiliki laju pdrb memiliki dampak pengaruh yang positif, tetapi tidak memiliki hasil yang signifikan terhadap Indeks Harga Properti Residensial.
2. Bintang dan Agustina (2021) dalam penelitiannya “Analisis Variabel yang Mempengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia”. Dalam menganalisis penelitian tersebut, menggunakan regresi data panel. Dengan hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa Tingkat Pendapatan Penduduk (PDRB) dalam suatu wilayah menyatakan bahwa memiliki pengaruh yang positif terdapat dalam Indeks Harga Properti Residensial, tetapi dengan realisasi FLPP serta jumlah pengangguran yang memiliki dampak pengaruh negatif terdapat dalam harga property residensial.
3. Chindia Novia Elkana (2023) dalam penelitiannya “Dampak Perkembangan Variabel Ekonomi Terhadap Harga Properti Residensial di Indonesia” berdasarkan hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa pada variabel inflasi mengalami pengaruh yang negatif dan dengan hasil yang signifikan terdapat pada harga property residensial, variabel produk domestik bruto serta suku Bunga KPR-KPA dengan mengalami pengaruh yang positif dengan hasil yang signifikan yang terdapat dalam harga properti residensial. Secara simultan dinyatakan bahwa pada variabel makro ekonomi menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan terdapat dalam harga properti residensial.

2. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian yang dijalankan, untuk melakukan penelitian tersebut dengan metode pendekatan kuantitatif dengan alasan untuk mempertimbangkan bahwa hasil dari menganalisis data-data numerik setelah semua data terkumpul. Pada data tersebut dengan jenis data yang dipergunakan data sekunder, data tersebut diperoleh dari studi Pustaka serta publikasi resmi yang terdapat info dalam berbagai instansi terkait. Dalam jenis data yang digunakan adalah data panel, data tersebut merupakan gabungan antara data time series dengan mengambil waktu tahun 2018 hingga 2022 (lima tahun terakhir) dan cross section dengan objek penelitian di 17 kota besar di Indonesia.

Definisi Operasional Variabel

Variabel Dependen

Berdasarkan IHPR atau sering disebut dengan Indeks Harga Properti Residensial, dengan hal tersebut dijelaskan bahwa IHPR tersebut memiliki rata-rata dengan total keseluruhan dengan tipe rumah yang berbeda-beda dengan tipe rumah kecil, menengah, serta besar.

Variabel Independen

Berdasarkan variabel independent meliputi:

- a. Indeks Risiko Bencana (IRB)
- b. Inflasi
- c. Laju Produk Domestik Bruto Regional Bruto (PDRB)
- d. Kepadatan Penduduk (KP)
- e. Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK)

Alat Analisis

Dalam menganalisis data dengan teknik yang dapat dilakukan dengan model regresi data panel dan dilakukan analisis tersebut menggunakan aplikasi Eviews 12. Maka dibuat persamaannya atau model regresi data panel yaitu dalam melakukan uji hipotesis yang diperlukan uji tersebut dengan dilakukan uji t-statistik dan uji f- statistika. Dalam pengujian tersebut uji hipotesis dengan melakukannya secara dengan melihat signifikan.

$$LIHPR_{it} = \beta_0 + \beta_1 LIRB_{it} + \beta_2 INFLAS_{it} + \beta_3 PDRB_{it} + \beta_4 LKP_{it} + \beta_5 LIKK_{it} + \mu_{it}$$

Dimana keterangan tersebut di bawah ini:

- a. β_0 = Konstanta
- b. $\beta_1 \beta_2 \beta_3 \beta_4 \beta_5$ = Koefisien Regresi
- c. LIHPR = Indeks Harga Properti Residensial (Logaritma Natural) LIRB = Indeks Kerawanan Bencana (Logaritma Natural)
- d. INFLASI = Inflasi
- e. PDRB = Laju PDRB
- f. LKP = Kepadatan Penduduk (Logaritma Natural)
- g. LIKK = Indeks Kemahalan Konstruksi (Logaritma Natural) μ = Error

Dalam melakukan regresi sebelumnya, menentukan terlebih dahulu dengan metode pendekatan dalam model regresi data panel dengan artian data panel termasuk dalam pendekatan Common Effect, dengan metode pendekatan efek tetap atau sering disebut dengan (fixed effect), dan random effect. Untuk itu dalam menentukan suatu pendekatan yang terbaik dan agar berhasil perlu dilakukan terlebih dahulu dengan pengujian dengan menggunakan likelihood test dan hausman test.

Berdasarkan pengujian yang telah dilakukan, tetapi apabila dalam proses pengujian asumsi klasik telah selesai pengujian dilakukan, untuk tahap berikutnya dilakukan uji hipotesis dengan menggunakan uji t-statistik dan uji f- statistik. Untuk itu dalam pengujian hipotesis ini dilakukan apabila melihat signifikan atau memiliki pengaruh dari variabel independent terhadap variabel dependen secara parsial maupun secara simultan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam menentukan metode dalam data panel yang akan digunakan, dalam melakukan uji likelihood serta uji hausman. Untuk itu dalam berdasarkan uji pemilihan model panel data, metode yang perlu digunakan dalam melakukan penelitian tersebut termasuk dalam model Common Effect.

Dari hasil uji asumsi klasik yang telah uji tersebut dilakukan, dalam model regresi untuk data panel tersebut tidak termasuk dari multikolinearitas, autokorelasi, heteroskedastisitas, dan dalam data tersebut dengan hasil distribusi normal. Untuk itu dalam

hasil regresi dalam data panel di bawah ini sebagai berikut.

Tabel 1. Hasil Regresi Data Panel

Variabel	Koefisien t-Statistik Prob	Keterangan
(Constant)	0.950053 0.481351 0.6334	
Kerawanan Bencana	-0.875193 -4.635313 0.0001	Signifikan
Inflasi	-0.189308 -10.85734 0.0000	Signifikan
Laju PDRB	0.019481 2.450751 0.0196	Signifikan
Kepadatan Penduduk	0.376132 9.221855 0.0000	Signifikan
IKK	-0.561150 -1.562358 0.1275	Tidak Signifikan
R Square	0.874201	
Adjusted R squared	0.855701	
F	0.000000	

Sumber: Hasil Olahan E Views

Dalam tingkat kerawanan bencana dalam pengaruh yang dimiliki adalah pengaruh negative yang Dimana pengaruh tersebut adalah signifikan yang terdapat pada Indeks Harga Properti Residensial dengan koefisien -0.875 dan nilai Signifikan 0.0001. Meningkatnya indeks risiko bencana menyebabkan

melemahnya indeks harga property residensial. Dalam hasil tersebut dalam penelitian sesuai penelitian yang telah dilakukan oleh (Warlan et al., 2023) dengan hasil uji parsial yang menyatakan bahwa tingkat pada kerawanan bencana berpengaruh secara hasil yang signifikan terhadap Indeks Harga Properti.

Berdasarkan inflasi yang dengan pengaruh yang negative dalam pengaruhnya tersebut dalam Indeks Harga Properti Residensial dengan hasil koefisien sebesar -0.189 dan nilai signifikan 0.0000. Dapat diartikan informasi inflasi umum periode tahun 2018-2022 mempengaruhi Indeks Harga Properti Residensial. Hal ini sejalan dengan penelitian Okky (2015) yang menyatakan dalam jangka panjang Inflasi memiliki pengaruh negatif terhadap pergerakan harga perumahan dikarenakan inflasi menambah biaya riil sehingga berpotensi dalam menekan permintaan perumahan yang mengakibatkan pengurangan daya beli konsumen secara riil maka pada akhirnya dapat memberikan tekanan pada harga perumahan. Untuk itu dalam hal itu searah dalam penelitian Chindi (2023) dengan hal penelitian tersebut dengan hasil bahwa secara parsial bahwa dalam inflasi dalam pengaruhnya mempunyai pengaruh negative dengan hasil yang signifikan dalam harga property residensial tersebut.

Laju PDRB untuk pengaruhnya memiliki pengaruh yang positif dengan hasil yang signifikan terdapat dalam Indeks Harga Properti Residensial, dengan hasil yang koefisien 0.019 dengan hasil yang signifikan dengan angka 0.01. Dalam hal itu dengan hasil yang termasuk bahwa dinyatakan untuk meningkatnya laju PDRB juga dapat meningkatkan Indeks Harga Properti Residensial. Dalam hasil itu searah dalam penelitian yang dipraktikan oleh (Bintang & Agustina, 2021) dengan seorang peneliti mengatakan bahwa dalam Tingkat Pendapatan Penduduk (PDRB) yang terdapat dalam suatu wilayah tersebut membawa dampak pengaruh yang positif yang terdapat dalam Indeks Harga Properti Residensial tersebut.

Kepadatan Penduduk dengan dampak yang didapatkan adalah pengaruh positif dengan hasil yang signifikan dengan Indeks Harga Properti Residensial dengan hasil koefisien 0.376 dan signifikansi 0.0000. Dapat diartikan bahwa peningkatan kepadatan

penduduk di suatu wilayah akan meningkatkan Indeks Harga Properti Residensial.

Indeks Kemahalan Konstruksi dengan tidak memiliki dampak dengan pengaruh yang signifikan yang terdapat dalam Indeks Properti Residensial. Dalam hal itu searah dengan hasil penelitian, dengan seorang peneliti adalah (Warlan et al., 2023) dengan hasil uji parsial dengan hasil uji tersebut dinyatakan bahwa dalam Indeks Kemahalan Konstruksi dengan hasil yang tidak berpengaruh dengan uji tersebut, yang dinyatakan dalam signifikan terdapat dalam Indeks Harga Properti. Secara simultan pada hasil uji F yang dilakukan terhadap variabel tingkat kerawana bencana, variabel makroekonomi, dan tingkat kemahalan konstruksi memberikan pengaruh terhadap Indeks Harga Properti Residensial. Hal ini dibuktikan dengan hasil nilai probabilitas $F=0.0000$, yang menunjukkan bahwa seluruh variabel independent signifikan berpengaruh terhadap variabel dependent karena nilai probabilitas F-Stat di bawah 0.05.

Berdasarkan Hasil nilai Adjusted R Squared dengan hasil yang mencapai 0.855701. Dalam hasil itu yang dinyatakan bahwa dalam variable dependen telah dijelaskan bahwa variable tersebut termasuk dalam Indeks Harga Properti Residensial dengan hal itu dapat dinyatakan dalam variable independent dengan mencapai sebesar 85.57%, untuk itu sisanya dengan angka mencapai 14.43% yang telah dinyatakan dengan variable yang lain, bahwa variable tersebut tidak termasuk dalam model regresi.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian uji analisis yang menunjukkan bahwa Tingkat Kerawanan Bencana dan dalam Inflasi tersebut memiliki dampak hubungan yang negatif dengan pengaruh yang signifikan terhadap dalam Indeks Harga Properti Residensial. Dalam variable laju PDRB dengan hal kepadatan penduduk yang dinyatakan bahwa memiliki dampak hubungan yang positif dengan pengaruh yang signifikan dalam Indeks Harga Properti Residensial serta Variabel Tingkat Kemahalan Konstruksi tidak signifikan terhadap indeks properti residensial. Hasil pengujian f menjelaskan bahwa Tingkat

Kerawanan Bencana, Variabel Makroekonomi, dan Tingkat Kemahalan Konstruksi berpengaruh terhadap Indeks Risiko Bencana secara simultan.

Berdasarkan hasil pengujian diatas, peneliti dapat menyimpulkan bebrapa temuan sebagai berikut:

- a. Tingkat kerawanan bencana memiliki pengaruh negatif terhadap harga properti residensial. Daerah-daerah yang rentan terhadap bencana alam cenderung memiliki harga properti yang lebih rendah karena risiko kerugian yang lebih tinggi.
- b. Variabel makroekonomi, seperti inflasi, suku bunga, dan pertumbuhan ekonomi, juga memengaruhi harga properti residensial. Perubahan dalam kondisi ekonomi dapat menghasilkan fluktuasi dalam harga properti, baik secara positif maupun negatif.
- c. Tingkat kemahalan konstruksi berkontribusi terhadap fluktuasi harga properti residensial. Kenaikan biaya konstruksi dapat meningkatkan harga properti, sementara penurunan biaya konstruksi dapat menyebabkan harga properti turun.

Dengan mempertimbangkan temuan ini, para pemangku kepentingan dalam industri properti dan pemerintah dapat mengambil langkah-langkah strategis untuk mengelola risiko, merencanakan pembangunan kota yang berkelanjutan, dan membuat keputusan investasi yang lebih cerdas. Penelitian selanjutnya dapat mengeksplorasi faktor-faktor lain yang memengaruhi harga properti residensial dan mengembangkan model prediksi yang lebih akurat untuk membantu menginformasikan kebijakan dan praktik terkait properti residensial.

DAFTAR PUSTAKA.

Bintang, A., & Agustina, N. (2021). Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia Tahun 2015-2019. *Seminar Nasional Official Statistics, 2021*(1), 343–352.

<https://doi.org/10.34123/semnasoffstat.v2021i1.871> (n.d.).

Fanama, V., & Pratikto, R. (2019). Bubble Property di Indonesia: Analisis Empiris Survei Harga Properti Residensial. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 15(2), 169–180.

HIDAYATI, W., & Harjanto, B. (2003). *Konsep dasar penilaian properti*. Yogyakarta BPFE 2003.

Warlan, W., Firdaus, A., & Mardana, I. W. (2023). Pengaruh Tingkat Kerawanan Bencana Dan Variabel Makroekonomi Terhadap Indeks Harga Properti Komersial Dan Residensial Di Indonesia. *Jurnal Manajemen Aset Dan Penilai*, 3(1), 1–14.
<https://doi.org/10.56960/jmap.v3i1.47>

Sidiq, T. U., & Maruf, A. (2018). Analisis Eksternalitas TPA Jatibarang terhadap Masyarakat di Dusun Bambankerep. *Journal of Economics Research and Social Sciences*, 2(1), 44–51.

Buku Kamus Properti Indonesia. (2016). Jakarta PT Elex Media Komputindo.

Wahyu Imam Nugroho. (2022). *Jurnal PKN STAN*.
https://www.google.com/url?q=https://eprints.pknstan.ac.id/1035/5/06.%0A%2520Bab%2520II_Wahyu%2520%0AIman%2520Nugroho_2302190240.pdf&usg=AOvVaw1y_oCoqvKv3f86SERvG7-f&hl=in_ID

IRBI Indeks Resiko Bencana Indonesia Tahun. (2022).

N. Dita P. Putra. (2011). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah Dan Bangunan Pada Suatu Properti. *Jurnal Teknik Sipil KERN (UPN)*, 1(1), 51–62.
<http://www.ejournal.upnjatim.ac.id/index.php/kern/article/view/1345/1114>

Badan Pusat statistik. (n.d.).

Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. Kementerian Keuangan.