

# **Analisis Determinan Harga Rumah di Pasar Properti Indonesia**



## **SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)  
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomika dan Bisnis  
Universitas Diponegoro

Disusun oleh:

**WAHYU ROCHMAWATI**  
**NIM.12020113120056**

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2017**

# **Analisis Determinan Harga Rumah di Pasar Properti Indonesia**



## **SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)  
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomika dan Bisnis  
Universitas Diponegoro

Disusun oleh:

**WAHYU ROCHMAWATI**  
**NIM.12020113120056**


**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2017**

## **PERSETUJUAN SKRIPSI**

Nama Penyusun : Wahyu Rochmawati  
Nomor Induk Mahasiswa : 12020113120056  
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Ilmu Ekonomi dan Studi  
Pembangunan  
Judul Skripsi : **ANALISIS DETERMINAN HARGA RUMAH  
DI PASAR PROPERTI INDONESIA**  
Dosen Pembimbing : Prof. Dr. FX. Sugiyanto., MS.

Semarang, 22 November 2017

Dosen Pembimbing,



(Prof. Dr. FX. Sugiyanto., MS.)

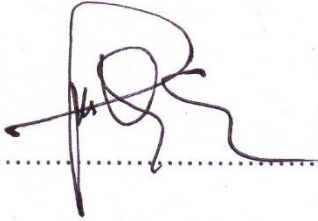
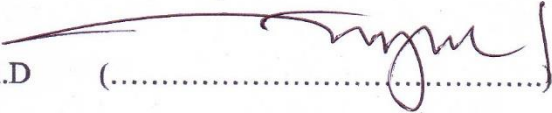
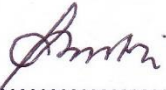
NIP. 19581008 198603 1002

## PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Wahyu Rochmawati  
Nomor Induk Mahasiswa : 12020113120056  
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Ilmu Ekonomi dan Studi  
Pembangunan  
Judul Skripsi : **ANALISIS DETERMINAN HARGA RUMAH  
DI PASAR PROPERTI INDONESIA**

Tim Penguji

**Dinyatakan lulus pada 18 Desember 2017**

1. Prof. Dr. FX. Sugiyanto., MS.  (.....)
2. Akhmad Syakir Kurnia, M.Si., Ph.D  (.....)
3. Banatul Hayati, S.E., M.Si  (.....)

Mengetahui,

Pembantu Dekan I



Anis Chairiri, S.E., M.Com., Ph.D., Akt.

NIP. 19670809 199203 1001

## **PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Wahyu Rochmawati, menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“ANALISIS DETERMINAN HARGA RUMAH DI PASAR PROPERTI INDONESIA”** adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin itu, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 22 November 2017

Yang membuat pernyataan,



(Wahyu Rochmawati)

NIM. 12020113120056

## **ABSTRACT**

*This study aims to analyze how the influence of the determinant variable housing prices from demand and supply in the Indonesian property market both in the short and long term. Several variables that are believed to theoretically as a determinant of housing prices from demand side among others economic growth (real GDP growth), interest rates and apartment prices as variable price of investment property assets other than housing while components of construction costs, consisting wage of construction workers and price of construction materials are determinant of housing prices from supply side. In addition, researchers are also use dummy variabel beause in this study consider the existence of LTV ratios policies that affect the housing price that began to be applied Bank of Indoenesua in 2013.*

*This research was conducted using Autoregressive Distributed Lag analysis model. Before the model analysis conducted, it is necessary to do a cointegration test with Bound Test to see whether there is cointegration between variables in long term.*

*Estimation results show that in the short run, real GDP growth, interest rate, apartment price growth as another asset variable, production cost, and dummy of LTV policy as determinant of housing price have a significant influence to change of housing prices in Indonesia property market on different lags. Meanwhile, in the long run the variables affecting change of housing prices in the property market significantly include growth of real GDP, interest rates, the growth of apartment prices as other property asset variables, production costs, as well as the dummy of LTV policy as the determinant of house / housing prices have a significant effect on changes in house prices in the Indonesian property market. However, in the long run the influence of the price of building materials on changes in property prices in this case the house / housing is not in accordance with the hypothesis, because it has a negative effect. When the price of building materials increased, property prices in this case decreased.*

*Keywords: Demand and Supply, Housing Price, ARDL*

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pengaruh determinan harga aset properti dari sisi permintaan maupun penawaran terhadap kenaikan harga perumahan di pasar properti Indonesia baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Beberapa variabel yang diyakini secara teoritis sebagai determinan harga perumahan dari sisi permintaan antara lain pertumbuhan ekonomi (Pertumbuhan GDP riil), tingkat suku bunga dan harga apartemen sebagai variabel harga investasi aset properti selain perumahan sedangkan komponen biaya konstruksi yang terdiri atas upah buruh konstruksi dan harga bahan bangunan/konstruksi merupakan komponen determinan harga dari sisi penawaran. Selain itu, peneliti juga menggunakan variabel *dummy* karena dalam penelitian ini mempertimbangkan adanya kebijakan LTV yang mempengaruhi kenaikan harga rumah yang mulai diterapkan Bank Indonesia tahun 2013.

Penelitian ini dilakukan menggunakan model analisis *Autoregressive Distributed Lag*. Sebelum model dianalisis, perlu dilakukan uji kointegrasi *Bound Test* untuk melihat apakah terdapat kointegrasi antar variabel dalam jangka panjang.

Berdasarkan hasil estimasi dijelaskan bahwa dalam jangka pendek pertumbuhan GDP riil, tingkat suku bunga, pertumbuhan harga apartemen sebagai variabel aset properti lain, biaya produksi, serta *dummy* kebijakan LTV sebagai determinan harga rumah/perumahan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan harga rumah di pasar properti Indonesia pada *lag* yang berbeda-beda. Begitupun juga dalam jangka panjang pertumbuhan GDP riil, tingkat suku bunga, pertumbuhan harga apartemen sebagai variabel aset properti lain, biaya produksi, serta *dummy* kebijakan LTV sebagai determinan harga rumah/perumahan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan harga rumah di pasar properti Indonesia. Namun, dalam jangka panjang pengaruh harga bahan bangunan terhadap perubahan harga properti dalam hal ini rumah/perumahan tidak sesuai dengan hipotesis, karena memiliki pengaruh yang negatif. Ketika harga bahan bangunan mengalami kenaikan justru harga properti dalam hal ini rumah mengalami penurunan

Kata kunci: Permintaan dan Penawaran, Harga Rumah, ARDL

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain), dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.”

*\_QS. Al Insyirah : 6-8\_*

“... Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri...”

*\_QS. Ar Ra'd : 11\_*

*“Try not to become a man of success, rather than becoming a man of value”*

*\_Albert Einstein\_*

*Man Jadda Wajada*

**Skripsi ini penulis persembahkan untuk:**

Almarhumah Mamah, Bapak serta adik-adik saya.



## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat berproses bersama dengan dosen pembimbing dan dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul **“ANALISIS DETERMINAN HARGA RUMAH DI PASAR PROPERTI INDONESIA”**. Skripsi ini disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata S1 Universitas Diponegoro. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, masukan, dan kontribusi dari berbagai pihak, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan skripsi ini dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Suharnomo, S.E, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang.
2. Akhmad Syakir Kurnia, S.E., M.Si., Ph.D, selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan.
3. Prof. Dr. FX. Sugiyanto., MS, selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, masukan, serta arahan yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam proses penyusunan skripsi ini. Sungguh penulis merasakan proses yang luar biasa bersama dosen pembimbing, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Selain ilmu selama proses bimbingan penulis juga mendapatkan banyak sekali nasihat yang tidak terlupakan yang penulis terima dari beliau. Begitu banyak ilmu, dorongan motivasi dan pelajaran berharga yang diterima penulis secara tersirat maupun tidak tersirat setiap kali bimbingan.

4. Dr. Nugroho SBM., M.Si selaku dosen wali yang telah memberikan arahan dan motivasi selama penulis menjalani studi hingga menyelesaikan skripsi di FEB Undip.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro dan seluruh staf pengajar yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama proses perkuliahan.
6. Bapak Agus Priyono dan Almarhumah Mamah selaku orang tua tercinta yang selalu memberikan perhatian, dukungan, melimpahkan kasih sayang, dan memanjatkan doa yang tidak pernah putus untuk penulis. Skripsi ini sebagai pembuktian kepada Almarhumah mamah bahwa penulis bisa melewati semua ujian dan semoga mamah bangga disana.
7. Bagus Dwi Saputra, M. Akbar Taufik dan Aisha Rizky Aalinarrahmah selaku adik-adik tercinta yang selalu memberikan motivasi, serta sukacita dalam hari-hari penulis.
8. Leonardus Aditya yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis dan dengan senang hati menjadi teman berdiskusi bagi penulis, serta senior dan teman-teman lain seperjuangan dosen pembimbing Kak Intan, Mas Alan, Imas, Sandy dan Elitna yang senantiasa memberikan bantuan dan semangat selama proses bimbingan.
9. Sahabat - sahabat seperjuangan dalam menuntut ilmu Ripdian Nisa Mentari Ningrum, Imas Kartika Siwi, Alfa, Hanii, Tutut, Shafira, dan Izza yang senantiasa menemani dalam suka maupun duka dan tidak pernah lelah menjadi

tempat curahan hati penulis selama ini, terima kasih atas canda tawanya selama ini.

10. Filza, Vian, dan Dita yang telah mengisi hari-hari di perantauan dan selalu memberi candaan dan semangat serta tidak pernah lelah dalam mendengarkan keluh kesah penulis selama ini.
11. Inung Widyo, Nur Wahidin dan Dian Mustika yang telah memberikan banyak sekali masukan dan saran bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan ini.
12. Teman-teman konsentrasi moneter “Monetarist 2013” atas kebersamaan dan segala bantuan yang pernah diberikan selama proses perkuliahan.
13. Teman-teman jurusan IESP angkatan 2013 atas kebersamaannya selama ini. Semoga kita dapat mengejar mimpi kita masing-masing.
14. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat diharapkan untuk skripsi ini.

Semarang, 22 November 2017  
Penulis,



Wahyu Rochmawati  
NIM. 12020113120056

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	iv
<i>ABSTRACT</i> .....	v
ABSTRAK .....	vi
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1    Latar Belakang Masalah .....	1
1.2    Rumusan Masalah.....	11
1.3    Tujuan dan Kegunaan .....	12
1.4    Sistematika Penulisan .....	13
BAB II LANDASAN TEORI .....	15
2.1    Investasi Properti Residensial.....	15
2.2    Harga Properti Residensial: Perumahan .....	15
Gambar 2.1 Penentuan Investasi Residensial.....	16
2.3    Permintaan Aset Properti Residensial/Rumah.....	17
Gambar 2.2 Kenaikan Permintaan Rumah.....	18
2.3.1.    Ekspektasi Kenaikan Harga Aset Properti di masa depan .....	19
2.3.2.    Pertumbuhan Ekonomi.....	20
2.3.3.    Tingkat Suku Bunga Kredit .....	20
2.3.4.    Selera dan Preferensi Masyarakat terhadap Properti .....	21
2.3.5.    Pergerakan Harga Apartemen sebagai Aset Properti lain .....	22
2.4    Penawaran Aset Properti Residensial/Rumah.....	23
2.4.1    Ekspektasi Kenaikan Harga Aset Properti di Masa Depan .....	24
2.4.2    Biaya Konstruksi/ Biaya Pembangunan.....	24
2.5    Penelitian Terdahulu .....	27

2.6	Kerangka Pemikiran Teoritis .....	34
2.7	Hipotesis .....	35
BAB III METODE PENELITIAN.....		37
3.1	Variabel penelitian dan Definisi Operasional.....	37
3.1.1	Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) .....	38
3.1.2	Pertumbuhan GDP riil ( <i>GrowthGDP</i> ).....	39
3.1.3	Tingkat Suku Bunga ( <i>r</i> ).....	39
3.1.4	Pertumbuhan Harga Apartemen Jual (Kondominium) .....	40
3.1.5	Indeks Harga Perdagangan Besar Bahan Bangunan/Konstruksi sektor bangunan tempat tinggal dan bukan tempat tinggal (IHPBB) .....	40
3.1.6	Indeks Upah Buruh Konstruksi/Balas Jasa (Upah).....	41
3.2	Jenis dan Sumber Data.....	41
3.3	Metode Analisis .....	43
3.3.1	Analisis <i>Autoregressive Distributed Lag</i> (ARDL).....	43
3.3.2	Uji Stasioneritas Data ( <i>Unit Root Test</i> ).....	45
3.3.3	Kointegrasi .....	46
3.3.4	Uji Lag Optimum .....	47
3.3.5	<i>The Cummulative Sum of Recursive Residual</i> (CUSUM) <i>test</i> .....	47
3.3.6	Analisis Tujuan Penelitian: Model estimasi <i>Autoregressive Distributed Lag</i> (ARDL).....	47
3.3.7	Uji Asumsi Klasik .....	50
3.3.7.1	Uji Autokorelasi .....	50
3.3.7.2	Uji Normalitas .....	50
3.3.7.3	Uji Heteroskedastisitas .....	51
3.3.7.4	Uji Multikolinearitas .....	51
3.3.8	Uji Hipotesis .....	52
3.3.6.1	Uji Signifikasi/Uji <i>t</i> .....	53
3.3.6.2	Uji <i>F</i> .....	54
3.3.6.3	Koefisien Determinasi .....	55
BAB IV HASIL DAN ANALISIS.....		56
4.1	Deskripsi Objek Penelitian .....	56
4.1.1	Perkembangan Harga Perumahan di Indonesia.....	56
4.1.2	Perkembangan <i>Real Gross Domestic Product</i> .....	57

4.1.3	Perkembangan Suku Bunga Kredit Investasi Bank Persero .....	58
4.1.4	Perkembangan Harga Apartemen Jual (Kondominium) .....	59
4.1.5	Perkembangan Harga Bahan Bangunan/Konstruksi .....	60
4.1.6	Perkembangan Upah Buruh Konstruksi.....	61
4.2	Analisis Data.....	62
4.2.1	Hasil Uji Unit root.....	62
4.2.2	Hasil Uji Kointegrasi.....	64
4.2.3	Hasil Penentuan <i>Lag Optimum</i> .....	66
4.2.4	Hasil Uji Stabilitas <i>CUSUM Test</i> .....	67
4.2.5	Hasil Pengujian ARDL .....	67
4.2.6	Uji F .....	69
4.2.7	Uji Koefisien Determinasi ( <i>Adjusted R-square</i> ) .....	70
4.2.8	Pengujian Asumsi Klasik .....	70
4.2.8.1.	Uji Autokorelasi.....	70
4.2.8.2.	Uji Normalitas.....	71
4.2.8.3.	Uji Heteroskedastisitas .....	71
4.2.8.4.	Uji Multikolinearitas.....	72
4.3	Analisis dan Diskusi Hasil.....	72
4.3.1.	Pengaruh Harga Aset Properti saat ini terhadap Ekspektasi Harga Aset Properti pada Periode Selanjutnya.....	72
4.3.2.	Pengaruh Pertumbuhan GDP riil terhadap Perubahan Harga Perumahan di Indonesia .....	73
4.3.3.	Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Harga Perumahan di Indonesia .....	74
4.3.4.	Pengaruh Pertumbuhan Harga Apartemen terhadap Harga Perumahan di Indonesia .....	76
4.3.5.	Pengaruh Harga Bahan Bangunan Konstruksi terhadap Perubahan Harga Perumahan di Indonesia .....	78
4.3.6.	Pengaruh Upah Buruh Konstruksi terhadap Perubahan Harga Perumahan di Indonesia .....	79
4.3.7.	Pengaruh <i>Dummy</i> LTV terhadap Harga Perumahan di Indonesia ...	81
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		83
5.1.	Kesimpulan .....	83
5.2.	Keterbatasan Penelitian.....	84

5.3. Saran .....	84
DAFTAR PUSTAKA .....	86
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	90

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kenaikan Harga Rumah Mewah Kuartal III Tahun 2014.....	3
Tabel 3.1 Variabel dan Sumber data .....	42
Tabel 4.2 Tabel Hasil Uji Stasioneritas.....	64
Tabel 4.3 Uji Kointegrasi <i>Bound Test</i> .....	65
Tabel 4.4 Koefisien ARDL Jangka Pendek .....	68
Tabel 4.5 Koefisien Jangka Panjang ( <i>Long Run Coefficients</i> ).....	69
Tabel 4.6 Nilai F-tabel .....	69
Tabel 4.7 <i>Breusch-Godfrey</i> Serial Correlation LM Test: .....	71
Tabel 4.8 Heteroskedastisitas: <i>Breusch-Pagan-Godfrey</i> .....	71



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Indeks Harga Properti Residensial .....	2
Gambar 1.2	Perubahan Prime Asia Development Land Index (Juni 2012-Juni 2014) .....	4
Gambar 1.3	Posisi Pinjaman KPR yang diberikan Perbankan (dalam Miliar Rp)..	6
Gambar 1.4	Perkembangan Tingkat Suku Bunga KPR/KPA .....	7
Gambar 1.6	Indeks Harga Bahan Bangunan/Konstruksi Tahun 2001-2012.....	9
Gambar 2.1	Penentuan Investasi Residensial.....	16
Gambar 2.2	Kenaikan Permintaan Rumah.....	18
Gambar 2.3	Kerangka Pemikiran Teoritis .....	35
Gambar 4.1	Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Tahun 2006Q1- 2016Q4.....	57
Gambar 4.2	GDP riil (dalam ribuan rupiah) periode 2006Q1-2016Q4 .....	58
Gambar 4.3	Perkembangan Suku Bunga Kredit Investasi Bank Persero.....	59
Gambar 4.4	Indeks Harga Apartemen di Indonesia .....	60
Gambar 4.5	Indeks Harga Bahan Bangunan/Konstruksi .....	61
Gambar 4.6	Upah Buruh Konstruksi (Rp/hari).....	62
Gambar 4.7	Uji <i>Lag Optimum</i> .....	66
Gambar 4.8	Uji Stabilitas <i>CUSUM Test</i> .....	67

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A Data Variabel Penelitian .....	90
Lampiran B Uji Akar-akar Unit Root .....	92
Lampiran C Uji <i>Lag</i> Optimum.....	104
Lampiran D Uji Kointegrasi <i>Bound Testing</i> .....	105
Lampiran E <i>CUSUM Test</i> dan <i>CUSUM Sq</i> .....	107
Lampiran F Hasil Estimasi ARDL.....	108
Lampiran G Uji Asumsi Klasik.....	110

# BAB I

## PENDAHULUAN

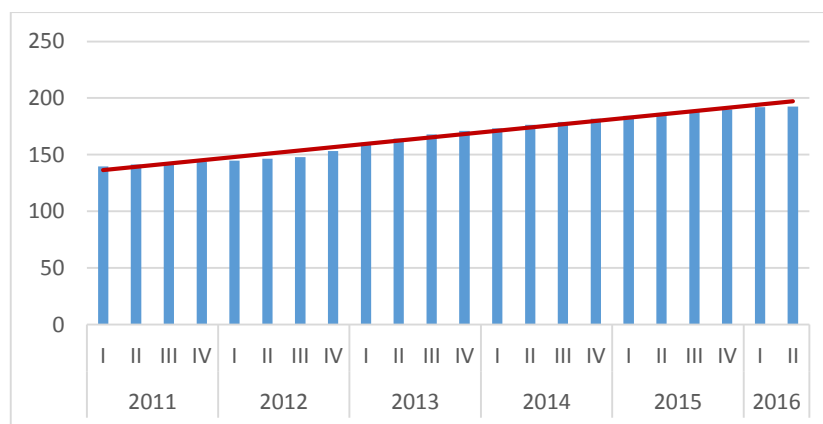
### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu investasi properti residensial yang masih sangat diminati oleh masyarakat khususnya di Indonesia. Tingginya minat masyarakat akan perumahan baik sebagai hunian maupun investasi berdampak pada tingginya harga perumahan akibat ketidakseimbangan antara permintaan dan ketersediaan rumah di pasar properti. Salah satu indikasi tingginya permintaan rumah/perumahan di pasar properti adalah meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, sehingga kebutuhan akan rumah/perumahan semakin tinggi. Kebutuhan rumah yang tinggi tersebut mendorong *developer* dan investor untuk membangun rumah sebagai peluang untuk berinvestasi pada aset properti.

Permintaan individu akan investasi aset properti khususnya perumahan dipengaruhi oleh ekspektasi harga rumah yang selalu meningkat. Ekspektasi kenaikan harga rumah yang tinggi akan meningkatkan ekspektasi *return* investor akan aset properti di masa depan. Semakin tinggi harga yang berlaku di pasar properti di masa mendatang, maka akan semakin tinggi ekspektasi *return* yang didapatkan atas kepemilikan properti tersebut. Hal ini dikarenakan pembelian aset properti bertujuan untuk mendapatkan hasil/keuntungan guna mengembalikan modal yang ditanamkan.

Bank Indonesia merupakan salah satu lembaga yang mengawasi secara langsung pergerakan harga properti di Indonesia, melalui Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan secara berkala pada beberapa kota di Indonesia. Berdasarkan survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia pada Gambar 1.1, dapat dijelaskan bahwa Indeks Harga Properti Residensial sebagai proksi harga perumahan di pasar properti, Tahun 2011 kuartal pertama hingga Tahun 2016 kuartal keempat memiliki *trend* yang positif, sehingga dapat disimpulkan bahwa harga rumah di Indonesia cenderung selalu mengalami kenaikan pada setiap periodenya.

**Gambar 1.1**  
**Indeks Harga Properti Residensial**



*Sumber: Bank Indonesia, data diolah.*

Selain Bank Indonesia, konsultan properti global independen Knight Frank pada kuartal ketiga Tahun 2014 juga telah melakukan survei terkait harga properti residensial secara global, dalam *Prime Global Cities Index*. Dalam laporan survei tersebut, Knight Frank menemukan bahwa pada segmen rumah mewah, Indonesia memiliki tingkat kenaikan harga yang paling tinggi di dunia. Berdasarkan Tabel 1.1

dijelaskan bahwa dalam laporan Knight Frank *Prime Global Cities Index* pada kuartal ketiga Tahun 2014, Kota Jakarta memiliki kenaikan harga paling tinggi di dunia yaitu 27,3%. Kenaikan harga rumah yang cukup tinggi tersebut melampaui kenaikan harga rumah di Amerika dan Eropa yang hanya kisaran 16 dan 12 persen.

**Tabel 1.1**  
**Kenaikan Harga Rumah Mewah Kuartal III Tahun 2014**

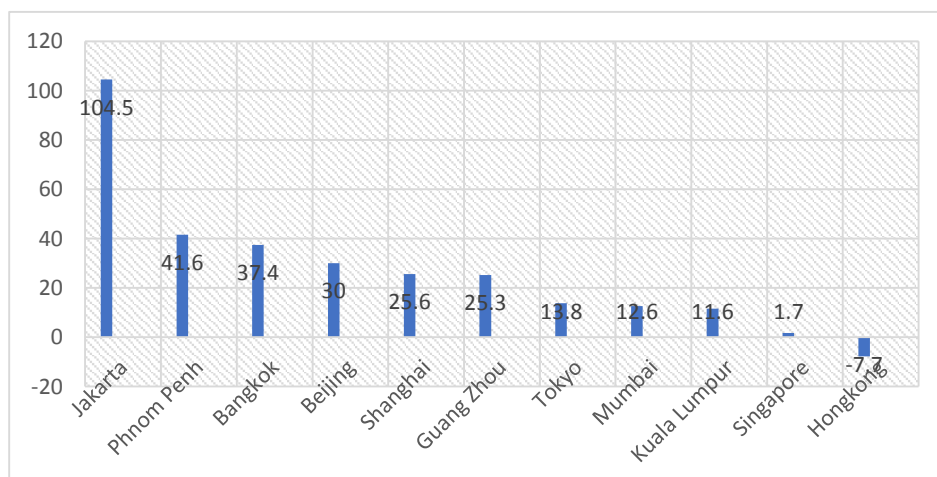
Kota	Kawasan	Kenaikan Harga (%)
Jakarta	Asia Pasifik	27,3
Los Angeles	Amerika Utara	16,3
Tel Aviv	Timur Tengah	14,0
Dublin	Eropa	12,7
San Fransisco	Amerika Utara	12,2

*Sumber: Survei Knight Frank Asia Pasifik, data diolah.*

Tidak hanya harga pada segmen rumah mewah, Knight Frank juga telah melakukan survei terkait kenaikan harga perumahan di Asia dalam publikasinya *Global Cities Report* pada Tahun 2015. Dalam publikasinya tersebut, tercatat bahwa tingkat kenaikan harga perumahan di Kota Jakarta pada bulan Juni 2012 hingga Juni 2014 jauh lebih tinggi dibandingkan dengan kota lainnya yang berada di Asia. Permintaan pasar akan rumah/perumahan yang cukup tinggi serta adanya spekulasi menyebabkan harga rumah/perumahan di Kota Jakarta mengalami kenaikan yang cukup tinggi.

Berdasarkan Gambar 1.2 dapat ditunjukkan tingkat harga perumahan di Indonesia khususnya Kota Jakarta mengalami kenaikan dua kali lipat yaitu sebesar 104 persen dari harga periode sebelumnya. Kenaikan harga perumahan di Kota Jakarta tersebut jauh lebih tinggi dari kota lain negara di Asia lainnya, sehingga Indonesia sering dipandang sebagai salah satu negara *emerging market* yang paling menguntungkan untuk berinvestasi khususnya di sektor properti dalam hal ini adalah rumah/perumahan.

**Gambar 1.2**  
**Perubahan Prime Asia Development Land Index (Juni 2012-Juni 2014)**



Sumber: *Knight Frank Global Cities 2015 Report*, data diolah.

Selain ekspektasi *return* yang akan diperoleh investor ketika harga rumah tinggi, permintaan investasi akan aset properti memiliki hubungan terhadap perekonomian suatu negara. Ketika perekonomian suatu negara dalam keadaan baik dalam hal ini pertumbuhan ekonomi mengalami peningkatan, mengindikasikan meningkatnya aktivitas ekonomi di suatu negara yang dapat menciptakan iklim yang kondusif bagi investasi suatu negara. Iklim yang kondusif menjadi sinyal yang

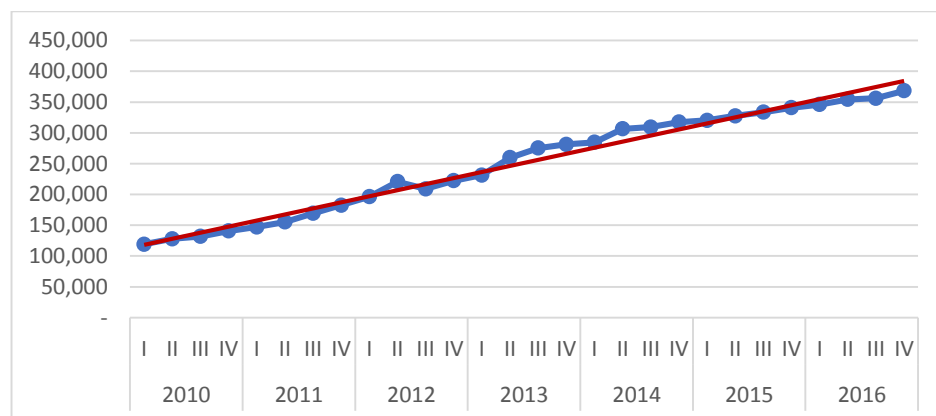
baik untuk melakukan investasi terutama investasi dalam bentuk aset properti, sehingga mendorong kenaikan permintaan akan properti khususnya rumah. Permintaan pasar akan properti yang tinggi ditambah dengan adanya spekulasi dapat menyebabkan harga properti naik dengan cepat. Jika harga properti dalam hal ini rumah/perumahan terus naik dengan cepat, maka dikhawatirkan akan memicu terjadinya kondisi *bubble property* seperti yang terjadi di Amerika Serikat tahun 2008. *Bubble property* merupakan suatu kondisi dimana terjadi kenaikan harga-harga properti secara tidak wajar yang pada suatu titik tertentu mencapai klimaks dari kenaikan harga kemudian harga properti jatuh secara signifikan. Jatuhnya harga properti dalam hal ini rumah/perumahan pada gilirannya akan menimbulkan resesi pada perekonomian nasional (Wulandari, 2015).

Pergerakan harga rumah/perumahan dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Menurut Pratowo (2003) pada pasar properti, harga rumah/perumahan relatif tinggi dan sangat sedikit pembeli yang mempunyai cukup uang untuk membeli secara tunai. Oleh karena itu, jenis pembiayaan yang ditawarkan dan nilai hipotik yang ditawarkan, tingkat bunga, persyaratan uang muka, dan jenis lamanya pinjaman mempengaruhi keputusan masyarakat untuk membeli properti khususnya perumahan, sehingga dalam hal ini KPR memiliki korelasi yang kuat dengan kenaikan permintaan perumahan di pasar properti, karena fasilitas kredit perumahan (KPR) yang disediakan perbankan masih menjadi sumber pembiayaan utama bagi masyarakat dalam membeli perumahan. Besarnya jumlah permintaan masyarakat akan KPR mencerminkan jumlah permintaan masyarakat akan perumahan. Ketika permintaan terhadap

rumah/perumahan tinggi, maka akan mendorong kenaikan harga rumah/perumahan di pasar properti.

Permintaan masyarakat akan KPR dapat dilihat pada Gambar 1.3. Pada gambar tersebut ditunjukkan bahwa posisi pinjaman KPR yang diberikan perbankan memiliki *trend* yang positif, sehingga permintaan KPR oleh masyarakat cenderung meningkat setiap periodenya dan diperkirakan akan selalu mengalami kenaikan seiring dengan kenaikan permintaan masyarakat akan rumah.

**Gambar 1.3**  
**Posisi Pinjaman KPR yang diberikan Perbankan (dalam Miliar Rp)**



*Sumber: Bank Indonesia, data diolah*

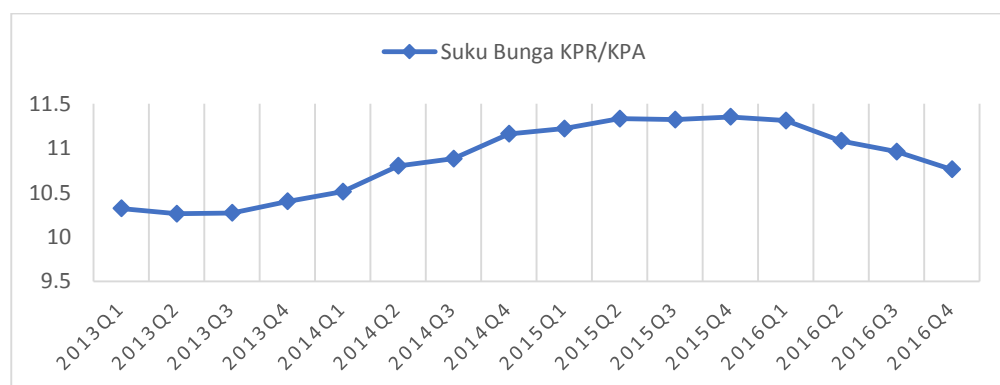
Kenaikan dari permintaan KPR tersebut memiliki korelasi yang cukup tinggi dengan tingkat suku bunga KPR, sehingga dalam hal ini tingkat suku bunga juga merupakan determinan dari harga aset properti dalam hal ini rumah/perumahan di pasar properti. Menurut Reilly and Brown (dalam Thobarry, 2009) Suku bunga kredit merupakan harga yang harus dibayar masyarakat atas dana yang dipinjam, sehingga semakin rendahnya tingkat suku bunga, biaya bunga yang harus dikeluarkan masyarakat akan semakin rendah. Oleh karena itu, Tingkat suku bunga



memiliki korelasi yang negatif terhadap kenaikan harga rumah/perumahan di pasar properti. Ketika tingkat suku bunga KPR rendah sedangkan ekspektasi harga aset properti dalam hal ini rumah/perumahan semakin meningkat, masyarakat akan cenderung meningkatkan permintaan kredit akan rumah/perumahan karena beban biaya bunga yang harus dibayarkan semakin rendah, sehingga apabila jumlah permintaan masyarakat akan KPR meningkat, dikhawatirkan akan terus mendorong kenaikan harga rumah/perumahan di pasar properti.

Berdasarkan Gambar 1.4 dijelaskan bahwa tingkat suku bunga KPR di Indonesia dari tahun 2013 kuartal pertama hingga 2016 kuartal keempat cukup fluktuatif. Tingkat suku bunga mulai mengalami kenaikan pada Tahun 2014 dan pada Tahun 2016 kuartal pertama tingkat suku bunga mulai menunjukkan penurunan hingga kuartal keempat.

**Gambar 1.4**  
**Perkembangan Tingkat Suku Bunga KPR/KPA**



*Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, data diolah*

Berdasarkan survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia, kenaikan jumlah KPR dan harga properti dikarenakan terdapat pembelian properti secara *bulk* (lebih

dari 1 unit, bahkan 10 unit sekaligus), baik menggunakan KPR ataupun secara tunai/tunai bertahap. Pembelian properti secara *bulk* dan penyaluran KPR yang tidak terkendali, dikhawatirkan dapat memicu terjadinya krisis seperti yang terjadi di Amerika Serikat (Bank Indonesia, 2013).

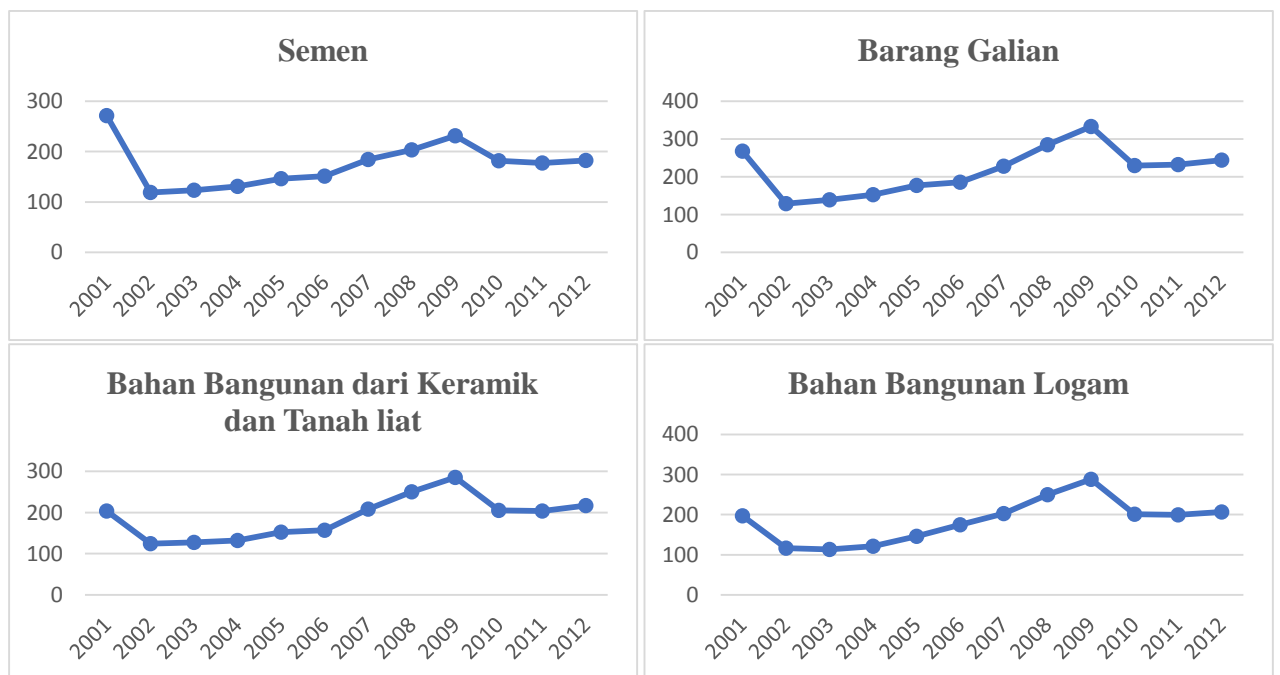
Menurut Bianco (dikutip oleh Wulandari, 2017), krisis yang terjadi di Amerika Serikat disebabkan karena kenaikan permintaan dan spekulasi masyarakat akan properti, hingga pada saat mencapai klimaksnya harga properti jatuh pada tahun 2008 (*bubble property*). *Bubble property* diawali dengan kredit perumahan dengan uang muka rendah dan tingkat suku bunga KPR yang rendah, sehingga memicu tingginya permintaan masyarakat dan spekulasi untuk membeli perumahan. Permintaan yang tinggi tersebut akan mendorong kenaikan harga rumah. Namun, setelah beberapa kebijakan tersebut berjalan, The Fed menaikkan tingkat suku bunga acuan, yang kemudian meningkatkan tingkat suku bunga kredit. Kenaikan suku bunga ini mengakibatkan tingginya jumlah kredit gagal bayar/hipotek *default* yang berdampak pada terjadinya *bubble property* berupa penurunan harga properti yang cukup signifikan.

Selain faktor diatas, ekspektasi mengenai kenaikan harga properti khususnya perumahan juga dipengaruhi oleh total biaya konstruksi yang dikeluarkan *developer* sebagai penentu harga rumah dari sisi penawaran. Biaya konstruksi/biaya pembangunan yang dikeluarkan *developer* untuk membangun sebuah rumah/perumahan biaya pembangunan merupakan faktor makroekonomi yang mempengaruhi harga rumah/perumahan dari sisi penawaran. Biaya konstruksi/pembangunan tersebut mencakup upah tenaga kerja konstruksi dan

harga dari bahan bangunan/konstruksi. Semakin tinggi pembangunan yang dibutuhkan oleh *developer* dalam membangun sebuah rumah/perumahan akan mendorong kenaikan harga aset properti khususnya rumah/perumahan di Pasar Properti.

Berdasarkan Gambar 1.6 dapat dilihat harga dari beberapa bahan bangunan seperti semen, barang galian, bahan bangunan dari logam, keramik dan tanah liat periode 2001-2012 sangat fluktuatif. Ketika harga bahan bangunan seperti semen, pasir, bahan bangunan galian maupun logam serta bahan bangunan lainnya mengalami kenaikan, maka biaya produksi untuk membangun sebuah perumahan akan tinggi. Tingginya biaya pembangunan tersebut akan mendorong kenaikan harga perumahan di pasar properti.

**Gambar 1.6**  
**Indeks Harga Bahan Bangunan/Konstruksi Tahun 2001-2012**



Sumber: Badan Pusat Statistik, data diolah.

Tingginya permintaan individu akan aset properti khususnya rumah/perumahan disebabkan karena ekspektasi individu mengenai kenaikan harga aset properti yang semakin tinggi, sehingga ekspektasi *return* juga akan semakin tinggi. Tingginya permintaan individu akan aset properti khususnya rumah/perumahan yang kemudian mendorong kenaikan harga aset properti semakin tinggi tersebut, menjadi latar belakang peneliti untuk melakukan penelitian mengenai bagaimana perilaku harga aset properti khususnya perumahan di Indonesia dengan mempertimbangkan faktor-faktor makroekonomi sebagai determinan harga dari rumah baik dari sisi permintaan maupun penawaran antara lain, pertumbuhan GDP riil, tingkat suku bunga Kredit Investasi, Harga Apartemen serta komponen biaya konstruksi yang terdiri dari upah buruh konstruksi dan indeks harga bahan baku konstruksi. Pasar Properti di Indonesia mengalami perubahan struktur (*structural change*) pada tahun 2013 yang dipicu karena kebijakan Rasio *Loan to value* (LTV) yang diterapkan oleh Bank Indonesia. Rasio LTV merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit, berdasarkan harga penilaian terakhir kapasitas kredit yang diberikan perbankan (Peraturan Bank Indonesia, 2015). Kebijakan tersebut diterapkan untuk menghindari terjadinya krisis seperti di Amerika Serikat akibat *bubble property* pada tahun 2008. Dengan demikian, perlu dilakukan analisis mengenai dampak dari diterapkannya Kebijakan LTV terhadap harga properti di Indonesia

## 1.2 Rumusan Masalah

Harga merupakan suatu nilai yang harus dibayarkan oleh konsumen maupun spekulan atas kepemilikan sebuah properti khususnya perumahan, sedangkan ekspektasi harga merupakan suatu nilai yang diharapkan oleh investor atas kepemilikan aset properti. Semakin tinggi perubahan harga aset properti yang diekspektasikan suatu individu maka akan semakin tinggi ekspektasi *return* atas kepemilikan aset properti dalam hal ini perumahan yang kemudian mendorong kenaikan permintaan rumah di pasar properti. Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, harga perumahan di pasar properti Indonesia selalu mengalami kenaikan disetiap periodenya. Pada Juni 2012-Juni 2014, perubahan harga perumahan di Indonesia mencapai dua kali lipat dan merupakan yang tertinggi dibandingkan dengan kota lainnya yang berada di Asia.

Salah satu penyebab tingginya harga perumahan di Indonesia adalah masih tingginya permintaan individu akan aset properti khususnya rumah/perumahan. Tingginya permintaan masyarakat akan aset properti serta pasokan perumahan yang masih rendah, mendorong kenaikan harga aset properti dalam hal ini rumah/perumahan di pasar properti.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam jangka pendek, Bagaimanakah pengaruh dari variabel penentu harga aset properti dalam hal ini perumahan baik dari sisi permintaan maupun

penawaran serta diterapkannya kebijakan LTV oleh Bank Indonesia terhadap kenaikan harga rumah/perumahan di pasar properti Indonesia?

- 2) Dalam jangka panjang Bagaimanakah pengaruh dari variabel penentu harga aset properti dalam hal ini perumahan baik dari sisi permintaan maupun penawaran serta diterapkannya kebijakan LTV oleh Bank Indonesia terhadap kenaikan harga rumah/perumahan di Pasar Properti Indonesia?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan**

Tujuan dari penelitian ini antara lain:

- 1) Mengetahui bagaimanakah pengaruh dari adanya kebijakan LTV dan variabel determinan dari harga perumahan seperti GDP riil, Tingkat suku bunga, Harga Apartemen yang merupakan properti komersial sebagai alternatif lain dalam berinvestasi aset properti serta biaya pembangunan dalam jangka pendek.
- 2) Mengetahui bagaimanakah pengaruh dari adanya kebijakan LTV dan variabel determinan dari harga perumahan seperti GDP riil, Tingkat suku bunga, Harga Apartemen serta biaya pembangunan dalam jangka panjang

Penelitian mengenai perilaku harga perumahan ini memiliki kegunaan antara lain:

- 1) Sebagai kerangka pemikiran bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui variabel apa sajakah yang dapat mempengaruhi perubahan harga rumah/perumahan secara signifikan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang
- 2) Sebagai pedoman bagi Bank Indonesia serta pemerintah sebagai pengembangan kebijakan dalam menentukan kebijakan apakah yang tepat dalam menekan fluktuasi harga dari perumahan di Pasar Properti Indonesia.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini disusun dengan sistematika bab yang terdiri dari: BAB I Pendahuluan, BAB II Tinjauan Pustaka, BAB III Metode Penelitian, BAB IV Hasil dan Pembahasan, serta BAB V Penutup.

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Pada bab pertama akan diuraikan tentang latar belakang permasalahan penelitian yang dilanjutkan dengan perumusan masalah, penjabaran dari tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

##### **BAB II: LANDASAN TEORI**

Pada bab kedua akan diuraikan tentang teori-teori mengenai variabel makroekonomi dan moneter sebagai faktor penentu dari harga perumahan di pasar properti (*market price determination*) yang didukung oleh penelitian-penelitian terdahulu.

##### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Pada bab ketiga Metode Penelitian akan diuraikan tentang variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian, definisi operasional, jumlah observasi, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data serta metode analisis.

##### **BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab keempat Hasil dan Pembahasan akan dijelaskan mengenai gambaran umum objek penelitian, gambaran singkat variabel penelitian, analisis data dan pembahasan mengenai hasil analisis dari objek penelitian.

#### **BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab kelima kesimpulan dan saran, merupakan bagian akhir dari penelitian ini. Bab lima ini berisi tentang penyampaian secara singkat kesimpulan, saran, serta keterbatasan penelitian. Kesimpulan merupakan penjabaran singkat dari apa yang diperoleh dalam pembahasan. Selain itu, dalam bab ini juga terdapat saran-saran bagi pihak yang berkepentingan dan masukan bagi penelitian mendatang. Keterbatasan penelitian merupakan apa saja kekurangan dari penelitian, sehingga tidak menghasilkan penelitian yang optimal.