

**PENGARUH HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP PERTUMBUHAN
EKONOMI INDONESIA**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Persyaratan
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Program Studi Ekonomi Pembangunan
Universitas Ahmad Dahlan



Disusun oleh :

Nama : Erni Pujiningsih

NIM : 1900010224

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN

YOGYAKARTA

2023

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**PENGARUH HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP
PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA**

Diajukan Oleh

Erni Pujiningsih

NIM : 1900010224



Telah Disetujui oleh:

Yogyakarta, 27 Februari 2024

Dosen Pembimbing Skripsi,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rifki Khoirudin', written over a horizontal line.

Rifki Khoirudin, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

NIPM : 198404042014091110987592

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
PENGARUH HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP PERTUMBUHAN
EKONOMI INDONESIA

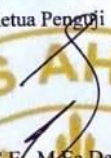
Diajukan Oleh
Erni Pujiningsih
NIM : 1900010224

Skripsi ini telah dipertahankan dan disahkan di depan dewan penguji
Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta

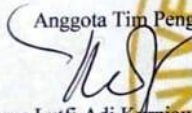
Tanggal 27 Februari 2024

Yang terdiri dari:

Ketua Penguji


Rifki Khoirudin, S.E., M.Ee.Dev., MAPPI (Cert.)
NIPM 198404042014091110987592

Anggota Tim Penguji I


Mahrus Lutfi Adi Kurniawan, S.E., M.E.
NIPM 199106292019081111334824

Anggota Tim Penguji II

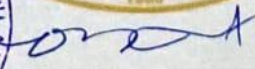

Drs. Muhammad Safar Nasir, M.S.i.
NIPM 196606171996011110786306

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Ahmad Dahlan




Dini Yuniarti, S.E., M.Si., CIQnR.
NIPM. 197006201996010110784345

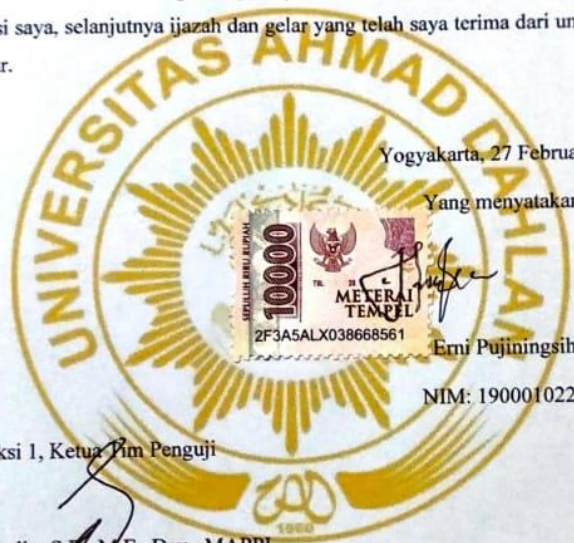
HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul “PENGARUH HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA” ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa saya melakukan hal-hal tersebut diatas yakni mengakui karya orang lain seolah-olah sebagai karya saya sendiri, maka dengan ini saya menyatakan menarik skripsi saya, selanjutnya ijazah dan gelar yang telah saya terima dari universitas saya nyatakan gugur.

Yogyakarta, 27 Februari 2024


Yang menyatakan



Emi Pujiningsih

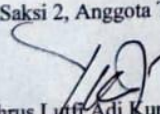
NIM: 1900010224

Saksi 1, Ketua Tim Penguji


Rifki Khoirudin, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI
(Cet.)

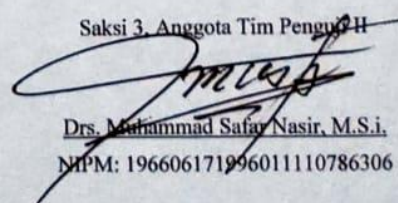
NIPM: 198404042014091110987592

Saksi 2, Anggota Tim Penguji I


Mahrus Lutfi Adi Kurniawan, S.E., M.E.

NIPM: 199106292019081111334824

Saksi 3, Anggota Tim Penguji II


Drs. Muhammad Safar Nasir, M.S.i.

NIPM: 196606171996011110786306

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Erni Pujiningsih
NIM : 1900010224
Email : erni1900010224@webmail.uad.ac.id
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Ekonomi Pembangunan
Judul tugas akhir : PENGARUH HARGA PROPERTI RESIDENSIAL
TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA

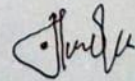
Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar keserjanaan baik di Universitas Ahmad Dahlan maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Ahmad Dahlan.

Yogyakarta, 27 Februari 2024

Yang Menyatakan



Erni Pujiningsih

NIM 1900010224

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Erni Pujiningsih
NIM : 1900010224
Email : erni1900010224@webmail.uad.ac.id
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Ekonomi Pembangunan
Judul tugas akhir : PENGARUH HARGA PROPERTI RESIDENSIAL
TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA

Dengan ini saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada Perpustakaan Universitas Ahmad Dahlan untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut:

Saya (~~mengijinkan/tidak mengijinkan~~)* karya tersebut diunggah ke dalam Repository Perpustakaan Universitas Ahmad Dahlan.

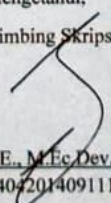
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 27 Februari 2024



Erni Pujiningsih
NIM. 1900010224

Mengetahui,
Pembimbing Skripsi



Rifki Khoirudin, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
NIPM: 198404072014091110987592

MOTTO

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

(QS. Al Insyirah : 6-8)

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(QS. Al Baqarah : 286)

“Wahai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu. Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.”

(QS. Al Baqarah : 153)

“Dan bersabarlah kamu, sungguh janji Allah adalah benar.”

(QS. Ar Ruum : 60)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan bimbingan, pengetahuan, dan dukungan dari beberapa pihak yang selama ini membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini penulis mempersembahkan kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya atas diberikan kesehatan dan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua orangtua saya, Alm. Bapak Tarno dan Ibu Sudirah yang telah mendoakan saya disetiap doa dan yang menasihati saya untuk selalu sabar disetiap proses yang sedang dijalani dan berpesan untuk shalat dan perbanyak doa kepada Allah SWT.
3. Kakak perempuan saya, Mba Yuni yang telah memberikan saya kesempatan untuk kuliah, mendukung dan menasihati saya.
4. Dosen pembimbing saya, Bapak Rifki Khoirudin, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) yang telah membimbing dan memberikan arahan dalam penyusunan skripsi sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi.
5. Seluruh dosen dan keluarga besar Universitas Ahmad Dahlan yang memberikan dukungan dan doa kepada mahasiswa dan mahasiswi dalam menyelesaikan skripsi.
6. Diri sendiri, Erni Pujiningsih karena telah mampu dan mau berusaha keras, berjuang sejauh ini, dan menyakini bahwa hanya pundak ini yang mampu melewati setiap proses dengan penuh rasa sabar serta berprasangka baik kepada Allah SWT.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala nikmat dan karunia-Nya, sehingga dengan petunjuk-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“PENGARUH HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA”**. Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada prodi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Ahmad Dahlan.

Penulis menyadari bahwa selama penyusunan skripsi ini tidak sedikit mengalami hambatan. Namun, berkat doa, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untuk itu secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia serta hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi.
2. Kedua orangtua Alm. Bapak Tarno dan Ibu Sudirah serta Mba Yuni dengan keluarganya yang selalu mendoakan dan memberikan banyak nasihat kepada saya.
3. Ibu Dr. Dini Yuniarti, S.E., M.Si.,CIQnR. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Ahmad Dahlan.
4. Bapak Rifki Khoirudin, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) selaku ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Ahmad Dahlan, sekaligus dosen pembimbing skripsi.
5. Bapak Drs. Muhammad Safar Nasir, M.Si. selaku dosen pembimbing akademik.
6. Dosen penguji skripsi yang telah memberikan saran dan masukan atas skripsi yang telah selesai dikerjakan.
7. Seluruh jajaran dosen pengajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, atas segala ilmu dan bimbingan yang diberikan selama menjadi mahasiswa di Universitas Ahmad Dahlan.

8. Staff Tata Usaha, atas bantuan dalam kepengurusan administrasi dan keperluan akademika selama penulis melaksanakan studi.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, dikarenakan keterbatasan pengetahuan, pengalaman, dan kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan peneliti selanjutnya.

Yogyakarta, 27 Februari 2024

Penulis

ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi merupakan ukuran penting untuk mengukur kemajuan pembangunan ekonomi. Dengan meningkatkan kapasitas produksi untuk menghasilkan output yang lebih banyak. Hal ini karena perekonomian berkembang atau berubah seiring berjalannya waktu, dan perubahan atau perkembangan itu sendiri memberikan tekanan pada perekonomian. Namun di masa pandemi Covid-19, kondisi di berbagai sektor melambat, salah satunya sektor properti. Menurunnya penjualan properti residensial dan menurunnya permintaan properti berdampak pada perlambatan di masa pandemi, yaitu masyarakat menerapkan strategi penghematan untuk menjaga pengeluaran. Maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh harga properti residensial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Metode yang digunakan adalah regresi panel sederhana dengan data panel tahun 2018 hingga 2022 di 8 kota di Indonesia. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa indeks harga properti komersial berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi karena variabel tersebut mempunyai nilai probabilitas sebesar $0.0033 < 0.05$ atau t hitung sebesar $3.152677 > t$ tabel 1.69092 maka tolak H_0 atau terima H_a . Sedangkan indeks harga properti residensial, indeks kemahalan konstruksi, dan inflasi tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi. Jadi dalam penelitian ini yang berpengaruh hanyalah indeks harga properti komersial. Karena keterbatasan data yang tersedia, peneliti menggunakan indeks harga properti residensial, indeks harga properti komersial, indeks kemahalan konstruksi, dan inflasi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Bagi penelitian yang dalam menentukan variabel independen dan variabel dependen perlu mempertimbangkan penyesuaian sampel yang akan digunakan dan metode analisis lainnya. Hal ini dikarenakan faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir yang diperoleh berdasarkan perhitungan statistik.

Kata kunci : pertumbuhan ekonomi; indeks harga properti residensial; indeks harga properti komersial; indeks kemahalan konstruksi; inflasi.

ABSTRACT

Economic growth is an important measure for measuring the progress of economic development. By increasing production capacity to produce more output. This is because the economy develops or changes over time, and the changes or development themselves put pressure on the economy. However, during the Covid-19 pandemic, conditions in various sectors slowed down, one of which was property sector. The decline in residential property sales and the decline in demand for property resulted in a slowdown during the pandemic, namely that people implemented savings strategies to maintain expenses. So this research was conducted to determine the effect of residential property prices on Indonesian growth. The method used is simple panel regression using panel data from 2018 to 2022 in 8 cities in Indonesian. Based on the research that has been concluded, it can be concluded that the commercial property price index has an effect on economic growth because the variable has a probability value equal to $0.0033 < 0.05$ or t statistic of $3.152677 > t$ table 1.69092 , then reject H_0 or accept H_a . Meanwhile, the residential property price index, construction cost index, and inflation have no effect on economic growth. So in this research, the only influence is the commercial property price index. Because the available data is limited, researchers use the residential property price index, commercial property price index, construction cost index, and inflation as factors that can influence residential property prices on Indonesian economic growth. For research that when determining independent variables and dependent variable, it is necessary to conder adjustments to the sample to be used and other analysis methods. This is because factors can influence the final results obtained based on statistical calculations.

Keywords : economic growth; residential property price index; commercial property price index; construction cost index; inflation.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Batasan Masalah	6
BAB II	7
KAJIAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Pertumbuhan Ekonomi	7

2. Indeks Harga Properti Residensial	7
3. Indeks Harga Properti Komersial	8
4. Indeks Kemahalan Konstruksi	9
5. Inflasi	9
B. Penelitian Terdahulu	9
C. Gap Penelitian Terdahulu	12
D. Kerangka Berpikir	13
E. Hipotesis Penelitian	14
BAB III	17
METODE PENELITIAN	17
A. Desain Penelitian	17
1. Jenis Penelitian	17
2. Jenis Investigasi	17
3. Intervensi Penelitian	17
4. Setting Penelitian	17
5. Unit Analisis	18
6. Dimensi Waktu	18
B. Data	18
1. Jenis Data	18
2. Sumber Data	18
C. Teknik Pengumpulan Data	19
D. Teknik Analisis Data	19
1. Model Regresi Data Panel	20
2. Uji Penentuan Metode Estimasi Regresi Data Panel	21
3. Uji Spesifikasi Model	21
BAB IV	23
HASIL DAN PEMBAHASAN	23
A. Deskripsi Variabel Penelitian	23
B. Statistik Deskriptif	25
C. Uji Spesifikasi Model	26
D. Uji Hipotesis	28

E. Pembahasan	30
BAB V	34
PENUTUP	34
A. Kesimpulan	34
B. Saran	34
DAFTAR PUSTAKA	35
LAMPIRAN	38

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Deskripsi Variabel	23
Tabel 4.2 Statistik Deskriptif	25
Tabel 4.3 Hasil Uji Chow	26
Tabel 4.4 Hasil Uji Hausman	27
Tabel 4.5 Hasil Uji Langrange Multiplier	27
Tabel 4.6 Hasil Uji F	28
Tabel 4.7 Hasil R Square	29
Tabel 4.8 Hasil Uji t	29

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir	13
------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Tabel Data Panel	39
Lampiran 2. Uji Chow	40
Lampiran 3. Uji Hausman	40
Lampiran 4. Uji Langrange Multiplier (LM)	40
Lampiran 5. Estimasi Random Effect Model	40