

NASKAH PUBLIKASI
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

JOURNAL
THE INFLUENCE OF RESIDENTIAL PROPERTY PRICES ON INDONESIAN
ECONOMIC GROWTH
THESIS

Submitted to fulfill one of the requirements for obtaining a bachelor's degree at
the Faculty of Economic and Business, Economic Development Study Program

Universitas Ahmad Dahlan



Arranged by :

Name : Erni Pujiningsih

NIM : 1900010224

ECONOMIC DEVELOPMENT STUDY PROGRAM

FACULTY OF ECONOMIC AND BUSINESS

UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN

YOGYAKARTA

2023

PENGARUH HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA

Erni Pujiningsih

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Ahmad Dahlan, Yogyakarta

erni1900010224@webmail.uad.ac.id

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.

THE INFLUENCE OF RESIDENTIAL PRICES ON INDONESIAN ECONOMIC GROWTH

Erni Pujiningsih

Faculty of Economic and Business, Universitas Ahmad Dahlan, Yogyakarta

erni1900010224@webmail.uad.ac.id

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.

PENDAHULUAN

Industri properti dan *real estate* mulai muncul pada tahun 1968 dan akhirnya menjadi bagian dari Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 80-an. Seiring dengan berkembangnya industri konstruksi dan *real estate*, industri ini telah menjadi salah satu industri yang paling tangguh terhadap tantangan makroekonomi negara.

Pandemi COVID-19 telah menghambat banyak industri di Indonesia, termasuk sektor properti. Menurut penelitian Natalie (2022) menunjukkan bahwa harga indeks saham perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2017 hingga 2020 mengalami fluktuasi. Dimana Bank Indonesia menaikkan suku bunga pada tahun 2018, karena kenaikan inflasi dan suku bunga The Fed dan tingginya tingkat kelebihan pasokan yang menyebabkan indeks harga saham properti dan *real estate* Indonesia turun. Meskipun pada tahun 2019 laju pertumbuhan indeks *real estate* tampaknya meningkat, namun sektor properti mengalami penurunan pada kuartal II, III, dan IV tahun 2020. Hal ini berdampak pada harga pasar properti dan tingkat permintaan masyarakat mengenai properti. Dimana properti termasuk dalam sektor konstruksi yang merupakan sektor potensial bagi pembangunan nasional karena dapat menghasilkan pendapatan pemerintah, baik di pusat maupun daerah. Kaitannya dengan dampak adanya kondisi perlambatan selama pandemi yakni masyarakat melakukan strategi penghematan dalam menjaga pengeluaran selama pandemi. Dimana pendapatan masyarakat yang dapat meningkatkan kebutuhan konsumsi yang salah satunya adalah kebutuhan properti. Namun, penurunan harga properti juga memiliki dampak positif bagi sebagian masyarakat dalam memenuhi kebutuhan utama.

Penurunan penjualan properti residensial dapat dikaitkan dengan berbagai faktor, termasuk perpajakan yang lebih ketat, peningkatan harga bahan bangunan, masalah perizinan dan birokrasi, dan proporsi uang muka pengajuan KPR yang tinggi. Bagi kalangan menengah ke bawah salah satu opsi yang dapat dipertimbangkan adalah membeli aset rumah melalui KPR. Harga properti residensial meningkat pada triwulan II tahun 2021, menurut Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) mencatatkan pertumbuhan sebesar 1,49 persen (*year on year*) lebih tinggi dari 1,35 persen (*year on year*) pada triwulan I tahun 2021. Data ini menunjukkan bahwa tren harga properti yang positif meskipun pandemi. Hal ini menunjukkan bahwa permintaan terhadap properti residensial semakin meningkat. Indeks kemahalan konstruksi diperlukan dalam mengukur tingkat kesulitan geografis suatu daerah, berdasarkan jenis rumahnya. Harga di suatu daerah

akan lebih tinggi jika letak geografisnya lebih menantang. Hal ini berkaitan dengan harga yang akan dipertimbangkan oleh konsumen terhadap harga yang ditawarkan. Dalam penelitian Akbar (2023), Perhitungan indeks kemahalan konstruksi mengandalkan pendekatan atau kompromi tertentu. Dua pendekatan berbeda digunakan untuk membandingkan harga konstruksi antar wilayah atau daerah, yakni pendekatan harga input dan pendekatan harga output. Pendekatan harga input menghitung bahan-bahan penting yang digunakan, seperti upah dan sewa peralatan, berdasarkan beratnya masing-masing. Sementara itu, pendekatan harga output bergantung pada harga konstruksi yang sudah selesai.

Dari waktu ke waktu, jumlah penduduk semakin tinggi termasuk dalam mendorong kegiatan ekonomi yang tidak lagi hanya permukiman tetapi juga komersial semakin terpacu. Khususnya di kota besar, properti komersial sangat diminati karena banyaknya kegiatan ekonomi di suatu kota tertentu.. Berdasarkan data dari Bank Indonesia (2020), pandemi Covid-19 sangat berdampak pada pasar perkantoran di Jakarta. Dampaknya terasa di seluruh sektor usaha, seiring dengan beberapa perusahaan melakukan pengurangan, pemindahan lokasi, bahkan penutupan kantor di gedung perkantoran yang berbeda. Selain itu, harga sewa juga mengalami penurunan karena tingkat hunian yang menurun di pasar sepanjang tahun 2020. Tingkat okupansi subsektor properti ritel pasar pusat perbelanjaan di Jakarta sebesar 77,1% pada akhir tahun 2020, turun signifikan sebesar 4,0% . Pandemi virus corona telah berdampak negatif pada penutupan fasilitas properti komersial seperti pusat perbelanjaan dan hotel. Hal ini mengakibatkan penurunan yang signifikan dalam jumlah wisatawan domestik dan mancanegara. Keadaan ini akan berdampak pada laju kenaikan inflasi, yang pada gilirannya akan memperlambat. Sebaliknya, inflasi yang rendah dan stabil memiliki potensi untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, studi empiris akan menyelidiki pengaruh harga properti terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia, dengan menggunakan indeks harga properti residensial, indeks harga properti komersial, indeks kemahalan konstruksi, dan inflasi dengan menggunakan data panel yang berupa data Tahunan. Demikian, penelitian ini berjudul “Pengaruh Harga Properti Residensial Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia.”

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini memeriksa hipotesis dan mengevaluasi bagaimana setiap variabel independen (IHPR, IHPK, IKK dan Inflasi) mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia. Dalam mengolah data menggunakan

EVIIEWS 10. Data sekunder ini adalah data kuantitatif yang bersumber dari publikasi Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik dan analisisnya dilakukan dengan regresi data panel sederhana. Analisis ini adalah data panel yang menggunakan data *cross sectional* dan *time series* dari delapan kota di Indonesia (Bandung, Makassar, Medan, Semarang, Surabaya, Balikpapan, Denpasar, dan Palembang) selama lima tahun (2018-2022) untuk memperkirakan parameternya.

Berikut adalah kemungkinan model regresi data panel yang dapat digunakan :

$$PE_{it} = \beta_0 + \beta_1 IHPR + \beta_2 IHPK + \beta_3 IKK + \beta_4 I + \varepsilon_{it}$$

Keterangan :

- PE : pertumbuhan ekonomi
- IHPR : indeks harga properti residensial
- IHPK : indeks harga properti komersial
- IKK : indeks kemahalan konstruksi
- I : inflasi
- i : 8 kota di Indonesia
- t : periode 2018-2022
- ε : *error term*

Teknik Analisis Data

1. Uji Penentuan Model

Berikut adalah beberapa pengujian yang dilakukan untuk memilih model yang tepat dalam penelitian ini :

a. Uji Chow

Uji Chow membantu untuk memilih model terbaik antara model efek umum dengan model efek tetap dengan melihat nilai *Prob. cross section F*, berikut untuk menguji hipotesis :

H0 : Nilai *Prob.* > *alpha* 0.05, sehingga CEM model yang dipilih

H1 : Nilai *Prob.* < *alpha* 0.05, sehingga FEM model yang dipilih

b. Uji Hausman

Uji Hausman membantu untuk memilih model terbaik antara model efek acak dan model efek tetap dengan mempertimbangkan nilai probabilitas hasilnya.

H0 : Nilai *Prob.* > *alpha* 0.05, maka model yang terpilih REM

H1 : Nilai *Prob.* < *alpha* 0.05, maka model yang terpilih FEM

c. Uji Langrange Multiplier

Uji Langrange Multiplier membantu untuk membandingkan model efek umum dan model efek acak berdasarkan nilai probabilitasnya.

H0 : Nilai *Prob.* lebih besar dari *alpha* 0.05, sehingga CEM yang dipilih.

H1 : Nilai *Prob.* kurang dari *alpha* 0.05, sehingga REM yang dipilih.

2. Uji Spesifikasi

Uji spesifikasi digunakan untuk menentukan apakah variabel dalam model persamaan memiliki hubungan satu sama lain. Berikut adalah beberapa contoh pengujian :

a. Uji F

Uji F membantu untuk mengevaluasi semua variabel independen secara bersama-sama terhadap variabel dependen (Languju et al., 2016). Dasar pengujian adalah sebagai berikut :

- 1) Apabila menerima H0 dan menolak Ha, jika nilai F hitung < F tabel, berarti hipotesis tidak terbukti.
- 2) Apabila menolak H0 dan menerima Ha, jika nilai F hitung > F tabel, berarti hipotesis terbukti.

b. Uji R Square (R²)

Uji kelayakan model dilakukan dengan uji R², untuk mengevaluasi sejauh mana variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen. Nilai R Square berkisar antar 0 hingga 99, semakin dekat dengan 1 menunjukkan bahwa model yang digunakan lebih layak.

c. Uji t

Uji t dapat membantu untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel independen masing-masing terhadap variabel dependen (Languju et al., 2016). Rumus hipotesis yang digunakan adalah sebagai berikut :

- 1) Apabila nilai dari t hitung > t tabel, maka menerima Ha.
 - 2) Apabila nilai dari t hitung < t tabel, maka menolak Ha.
- atau
- 1) Apabila nilai *Prob.* > *alpha* 0,05 maka menerima H0.
 - 2) Apabila nilai *Prob.* < *alpha* 0,05 maka menolak H0.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan pengujian regresi data panel, hal yang dilakukan pada tahap awal yakni melakukan beberapa pengujian spesifikasi model dalam memperoleh model yang tepat sebagai alat analisis. Terdapat tiga pengujian yang dapat dilakukan :

Uji Penentuan Model

1. Uji Chow

Uji chow membantu dalam menentukan model terbaik antara model efek umum dan model efek tetap dengan melihat nilai probabilitas dari *cross-section F* untuk menguji hipotesis.

Tabel 1
Hasil Uji Chow

<i>Effect Test</i>	<i>Statistic</i>	<i>d.f.</i>	<i>Prob.</i>
<i>Cross-section F</i>	1.257130	(7,28)	0.3066
<i>Cross-section Chi-square</i>	10.931633	7	0.1416

Sumber : Data diolah, 2023.

Berdasarkan Tabel 1 hasil uji Chow diatas, menunjukkan bahwa nilai probabilitas *Cross-section F* sebesar $0.3066 > 0.05$. Oleh karena itu, disimpulkan bahwa model terbaik uji Chow adalah *Common Effect Model*.

2. Uji Hausman

Uji Hausman membantu dalam menentukan model terbaik antara model efek acak dan model efek tetap dengan melihat nilai probabilitas hasil dari masing-masing model.

Tabel 2
Hasil Uji Hausman

<i>Test Summary</i>	<i>Chi-Sq Statistic</i>	<i>Chi-Sq. d.f.</i>	<i>Prob.</i>
<i>Cross-section random</i>	8.702892	4	0.0690

Sumber : Data diolah, 2023.

Berdasarkan Tabel 2 hasil uji Hausman diatas, terlihat bahwa nilai probabilitas sebesar $0.0690 > 0.05$. Artinya *random effect model* (REM) merupakan model terbaik dalam pengujian. Karena hasil uji keduanya menghasilkan model berbeda, maka harus dilakukan pengujian lain yang disebut uji Langrange Multiplier (LM).

3. Uji Langrange Multiplier (LM)

Uji langrange multiplier membantu untuk membandingkan antara model yang tepat yakni model efek umum dengan model efek acak dengan melihat nilai probabilitas.

Tabel 3
Hasil Uji Langrange Multiplier

<i>Null (no rand.effect) Alternative</i>	<i>Cross-section One-sided</i>	<i>Period One-sided</i>	<i>Both</i>
<i>Breusch-Pagan</i>	4.386650 (0.0362)	102.1823 (0.0000)	106.5689 (0.0000)

Sumber : Data diolah, 2023.

Berdasarkan Tabel 3, hasil uji langrange multiplier diatas, menunjukkan bahwa nilai dari *Breusch-Pagan Test* adalah $0.0362 < 0.05$. Oleh karena itu, keputusan yang tepat dalam menentukan model pada pengujian model adalah *random effect model* (REM).

Uji Hipotesis

1. Uji F

Uji F membantu untuk mengetahui pengaruh gabungan variabel independen terhadap variabel dependen.

Tabel 4
Hasil uji F

<i>F hitung</i>	3.330753
<i>F tabel</i>	2.641465
<i>Prob(F hitung)</i>	0.020596

Sumber : Data diolah, 2023.

Berdasarkan Tabel 4.6 hasil uji F diatas, bahwa nilai $\text{Prob}(F \text{ hitung})$ sebesar $0.020596 < 0.05$ yang berarti variabel independen IHPR, IHPK, IKK dan Inflasi secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen yakni Pertumbuhan Ekonomi. Dimana nilai $F \text{ hitung}$ sebesar $3.330753 > F \text{ tabel}$ sebesar 2.641465 yang artinya menolak H_0 , dan menerima H_a .

2. Uji R Square (R²)

Koefisien determinasi (R²) adalah pemeriksaan yang mengukur kapasitas model untuk menjelaskan variasi dependen. Variabel independen sangat informatif dalam memperkirakan variasi variabel dependen, seperti yang ditunjukkan oleh nilai yang mendekati 1.

Tabel 5
Hasil Uji R Square

<i>R-square</i>	0.275707
<i>Adjusted R square</i>	0.192931

Sumber : Data diolah, 2023.

Berdasarkan Tabel 4.7, hasil uji R square menunjukkan bahwa variabel independen (IHPR, IHPK, IKK dan Inflasi) dapat menerangkan 0.275707 atau 27.57% variabel dependen. Namun, hasil adjust R square yang kecil yaitu sebesar 0.192931 atau 19.29%, menunjukkan terbatasnya kemampuan variabel independen (IHPR, IHPK, IKK dan Inflasi) dalam menjelaskan variasi variabel dependen (Pertumbuhan Ekonomi).

3. Uji t

Uji t membantu untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara masing-masing terhadap variabel dependen.

Tabel 6
Hasil Uji t

Variabel	<i>t tabel</i>	<i>T hitung</i>	<i>Prob.</i>	Keterangan
IHPR	1.69092	0.287711	0.7753	Tidak Signifikan
IHPK	1.69092	3.152677	0.0033	Signifikan
IKK	1.69092	0.495244	0.6235	Tidak Signifikan
Inflasi	1.69092	1.656289	0.1066	Tidak Signifikan

Sumber : Data diolah, 2023.

Berdasarkan Tabel 4.8 hasil uji t diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Variabel IHPR memiliki nilai prob. sebesar 0.7753 > 0.05 atau t hitung sebesar 0.287711 < t tabel 1.69092, maka menerima H₀ atau ditolak H_a. Variabel IHPR secara individual tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi.

- b. Variabel IHPK memiliki nilai prob. sebesar $0.0033 < 0.05$ atau t hitung sebesar $3.152677 > t$ tabel 1.69092 , maka menolak H_0 atau diterima H_a . Variabel IHPK secara individual signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi.
- c. Variabel IKK memiliki nilai prob. sebesar $0.6235 > 0.05$ atau t hitung sebesar $0.495244 < t$ tabel 1.69092 , maka menerima H_0 atau ditolak H_a . Variabel IKK secara individual tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi.
- d. Variabel Inflasi memiliki nilai prob. sebesar $0.1066 > 0.05$ atau t hitung sebesar $1.656289 < t$ tabel 1.69092 , maka menerima H_0 atau ditolak H_a . Variabel Inflasi secara individual tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi.

Pembahasan

Tujuan penelitian ini adalah untuk mempelajari pengaruh variabel independen yakni IHPR, IHPK, IKK dan Inflasi terhadap variabel dependen yakni pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan hasil penelitian secara individu dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pengaruh indeks harga properti residensial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Berdasarkan temuan penelitian, diketahui bahwa variabel indeks harga properti residensial tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Dimana t hitung kurang dari t tabel ($0.287711 < 1.69092$) dengan nilai prob. lebih besar dari alpha ($0.7753 > 0.05$). Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini menyatakan bahwa indeks harga properti residensial berpengaruh positif terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa temuan tidak sejalan dengan hipotesis yang diajukan. Sebab, data yang digunakan untuk variabel IHPR dalam penelitian ini adalah mewakili 8 kota sebagai objek penelitian. Dimana hal ini menyesuaikan dengan data yang ada dari variabel lainnya yang digunakan. Sehingga untuk menjelaskan secara individu dari variabel IHPR terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia menjadi terbatas dan tidak signifikan. Menurut teori, indeks harga properti residensial adalah indeks untuk memantau perubahan harga properti residensial. Berdasarkan penelitian Warsito, T (2022) bahwa Pandemi Covid-19 memengaruhi pasar properti, dimana dampak yang terjadi dari kondisi pandemi Covid-19 menunjukkan perlambatan pada penjualan rumah dan penurunan pada permintaan rumah. Sehingga, secara statistik IHPR tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

2. Pengaruh indeks harga properti komersial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Berdasarkan temuan penelitian, diketahui bahwa variabel indeks harga properti komersial mempunyai pengaruh signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Dimana t hitung lebih besar dari t tabel ($3.152677 > 1.69092$) dengan nilai prob. kurang dari α ($0.0033 < 0.05$). Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini menyatakan bahwa indeks harga properti komersial berpengaruh positif terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia didukung oleh hasil tersebut. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa temuan tersebut sejalan dengan hipotesis yang diajukan. Hal ini dalam penelitian Nurpita. A et al, (2022), bahwa permintaan akan properti komersial di kota meningkat diakibatkan aktivitas perekonomian kota tersebut. Artinya indeks harga properti komersial berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia karena pendapatan yang semakin tinggi mempengaruhi masyarakat untuk meningkatkan konsumsi seperti membeli properti baik berupa rumah, kantor, ruko sesuai kebutuhan. Sehingga secara statistik variabel IHPK berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

3. Pengaruh indeks kemahalan konstruksi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Berdasarkan temuan penelitian, diketahui bahwa variabel indeks kemahalan konstruksi mempunyai pengaruh tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Dimana t hitung kurang dari t tabel ($0.495244 < 1.69092$) dengan nilai prob. lebih dari α ($0.6235 > 0.05$). Hipotesis yang diajukan dalam penelitian adalah indeks kemahalan konstruksi berpengaruh negatif terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa temuan tersebut sejalan dengan hipotesis yang diajukan. Ditetapkan tidak adanya pengaruh indeks kemahalan konstruksi terhadap pertumbuhan ekonomi. Sebab, indeks kemahalan konstruksi berfokus untuk mengukur letak geografis suatu wilayah. Menurut Hakim A. (2017), bahwa indeks kemahalan konstruksi berpengaruh terhadap perbedaan kondisi suatu daerah dimana semakin sulit letak geografis suatu daerah mengakibatkan harga yang berbeda setiap daerahnya. Berdasarkan penelitian Akbar (2023) IKK yang tinggi menunjukkan kondisi infrastruktur buruk di suatu daerah, dan infrastruktur yang buruk menunjukkan bahwa aksesibilitas daerah tersebut sangat sulit sehingga mobilitas menjadi rendah dan berdampak pada kegiatan ekonomi suatu negara atau daerah. Dimana fasilitas transportasi yang kurang memadai mengakibatkan harga barang konstruksi relatif mahal. Sehingga secara statistik variabel IKK tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

4. Pengaruh inflasi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Berdasarkan temuan penelitian, diketahui bahwa variabel inflasi mempunyai pengaruh tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Dimana t hitung kurang dari t tabel ($1.656289 < 1.69092$) dengan nilai prob. lebih dari alpha ($0.1066 > 0.05$). Hipotesis yang diajukan dalam penelitian menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa temuan tersebut sejalan dengan hipotesis yang diajukan. Hal ini ditetapkan tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi. Secara teori inflasi merupakan kecenderungan umum dan naik turunnya harga. Menurut penelitian Anastasia, N (2019) inflasi dapat melambung tinggi jika tingkat inflasi Negara tidak dikendalikan dengan baik oleh pemerintah. Ini akan membuat daya beli masyarakat menjadi lemah, terutama untuk barang-barang dasar, dan berdampak pada ekonomi. Akibatnya, pandemi Covid-19 menyebabkan perubahan pada aktivitas kegiatan produksi. Pandemi ini berdampak pada daya beli masyarakat dan konsumsi ekonomi, seperti penurunan daya beli konsumen di sektor properti. Sehingga secara statistik variabel inflasi tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai “Pengaruh Harga Properti Residensial Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia” dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.
2. Indeks Harga Properti Komersial (IHPK) signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.
3. Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.
4. Inflasi tidak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

2. Saran

Dari kesimpulan diatas, maka peneliti menyarankan sebagai berikut :

1. Peneliti menyarankan agar dalam menentukan antar variabel independen dan variabel dependen, perlu mempertimbangkan penyesuaian sampel yang akan

digunakan dan metode analisis lainnya. Hal ini karena faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir yang diperoleh berdasarkan perhitungan statistik.

2. Bagi penelitian dengan topik yang sama, diharapkan dapat menggunakan sumber data tambahan untuk memperoleh hasil data penelitian yang lebih akurat untuk menjadikan referensi selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adeyatni, M. (2018). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, IHK, PDB Real Estate Terhadap Harga Properti di Indonesia Periode Tahun 2010-2016. *JIEP :Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 1(1), 106–118.
- Akbar, I. F. (2023). *ANALISIS PENGARUH KEMAHALAN KONSTRUKSI, KEMANDIRIAN FISKAL DAERAH DAN PDRB TERHADAP INDEKS PEMBANGUNAN MANUSIA DI PROVINSI KALIMANTAN BARAT TAHUN PERIODE 2016-2020*.
- Amdan, L., & Rafi, M. (2023). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia. *EKOMA : Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi*, 3(1), 108–119.
- Anastasia, N. (2019). HUBUNGAN INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL , PRODUK DOMESTIK BRUTO, SUKU BUNGA KPR DAN KREDIT PERBANKAN. *EKUITAS (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan)*, 3(1), 95–111.
<https://doi.org/10.24034/j25485024.y2019.v3.i1.3998>
- Dwiningsih, N. (2020). *Analisa Penggunaan Metode Penelitian Regresi Data Panel*.
- Fauzia, L. R. (2019). Determinan harga rumah di Indonesia. *DINAMIKA: Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 11(1), 61–68.
- Hidayat, R. W. (2013). Peluang Dan Tantangan Investasi Properti Di Indonesia. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1–17.
- Hikam, A. A. (2020). Analisis Determinan Harga Properti Berdasarkan Tingkat Investasi Di 5 Negara Asia. *Universitas Islam Indonesia*.
- Lailia, A. F. (2019). *Pengaruh PDRB, Suku Bunga Kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*

Siap Huni di Jawa Timur Tahun 2010-2017. <http://digilib.uinsby.ac.id/id/eprint/32513>

Languju, O., Mangantar, M., & Tasik, H. H. D. (2016). Pengaruh return on equity, ukuran perusahaan, price earning ratio dan struktur modal terhadap nilai perusahaan property and real estate terdaftar di bursa efek indonesia. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 16(2), 387–398.

Lazuardi, V., Bakar, A., & Pantawis, S. (2020). PENGARUH PENDAPATAN TERHADAP PERMINTAAN PROPERTI KOMERSIAL DAN KEPUTUSAN INVESTASI DI KOTA SEMARANG. *Journal of Economics and Banking*, 2(2), 138–147.

Natalie, V., & Lisiantara, G. A. (2022). Pengaruh Profitabilitas (ROA), Likuiditas (AKO), Ukuran Perusahaan (SIZE), dan Leverage (LTDER) terhadap Nilai Perusahaan. *Owner*, 6(4), 4175–4186. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i4.1057>

Nurpita, A., Wardani, A. W., Properti, P., Ekonomika, D., Vokasi, S., & Mada, G. (2022). ANALISIS TREND PERTUMBUHAN INDEKS HARGA PROPERTI KOMERSIAL DI KOTA BESAR INDONESIA PASCA PANDEMI COVID-19. *Jurnal Manajemen Aset Dan Penilaian*, 1(1), 17–22.

Rahmawati, O. (2015). Analisis Determinan Harga Property Residensial Di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*.

Rochmawati, W., & Sugiyanto, F. X. (2017). Analisis Determinan Harga Rumah di Pasar Properti Indonesia. <http://eprints.undip.ac.id/60945/>

Sakti, P. A. (2019). Analisis Strategi Bersaing Dalam Persaingan Bisnis Properti Residensial (Rumah Tinggal) Di Kota Manado. *Jurnal Riset Bisnis Dan Manajemen*, 7(4), 381–392.

Sari, Eka Purnama; Rahmawan, Fadia Salsabila; Jannah, N. (2021). Pertumbuhan ekonomi

dan inflasi di indonesia pada masa pandemi. *Jurnal Ekonomi - Teknik*, 1(3), 191–198.

Syahrina N. Dewi^{1*}, Meiman Hendra Halawa², L. K. N. (2021). *Dampak Covid-19 Terhadap Bisnis Property*. 1, 20–25.

Warsito, T. (2022). Analisis Siklus Pasar Properti Residensial di Masa Pandemi Covid-19 dengan Hodrick-Prescott (HP) Filter. *Ekuivalensi : Jurnal Ekonomi Bisnis*, 8(2), 242–256.

Yakup Anggita Permata, H. T. (2019). *Pengaruh Pariwisata terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia* (p. 39).