

Pengaruh Tingkat Suku Bunga, IHK, PDB *Real Estate* Terhadap Harga Properti di Indonesia Periode Tahun 2010-2016

The Influence of Interest Rate, CPI, and GDP of Real Estate to Property Price in Indonesia at 2010-2016

Metha Adeyatni

Program Studi Ekonoomi Pembangunan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lambung Mangkurat
Methaadeyatni27@gmail.com

Abstract

This research unducted to (1) analyze the influence of interest rate, consumer price index, a gross domestic product of real estate in Indonesia, (2) to know the most dominant factor influencing property price in Indonesia in 2010-2016. The Scope of this research is Indonesia as the research area. The data sources of this research come from secondary data that will processing using multiple regression analysis by F-test (simultaneously) and T-tes (Partially). The research's result proves that simultaneously gross domestic bruto of real estate is influencing property prices. And partially confirms of real estate and consumer price index are impacting property price significantly.

Keywords: *Interest Rate, Consumer Price Index, Gross Domestic Bruto of Real Estate, and Property Price.*

Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk (1) menganalisis pengaruh tingkat suku bunga, indeks harga konsumen, Produk Domestik Bruto *real estate* terhadap harga properti di Indonesia; (2) untuk mengetahui faktor manakah yang paling dominan mempengaruhi harga properti di Indonesia periode tahun 2010-2016. Ruang lingkup penelitian ini mengambil wilayah penelitian di Indonesia. Sumber data berupa data sekunder yang akan diolah dengan menggunakan analisis regresi berganda yang akan diuji melalui uji f (secara simultan) dan uji t (secara parsial). Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan Produk Domesti Bruto *Real Estate* berpengaruh terhadap Harga Properti. Dan secara parsial menunjukkan bahwa Tingkat Suku Bunga, Indeks Harga Konsumen, dan Produk Domestik Bruto Real Estate berpengaruh secara signifikan terhadap Harga Properti.

Kata kunci: Tingkat Suku Bunga, Indeks Harga Konsumen, Produk Domestik Bruto Real Estate, dan Harga Properti.

PENDAHULUAN

Inflasi yang membuat melemahnya mata uang dan daya beli masyarakat yang menurun.

Tabel 1
Tingkat Inflasi Beberapa Negara, Juni 2017 – Juli 2017 (persen)

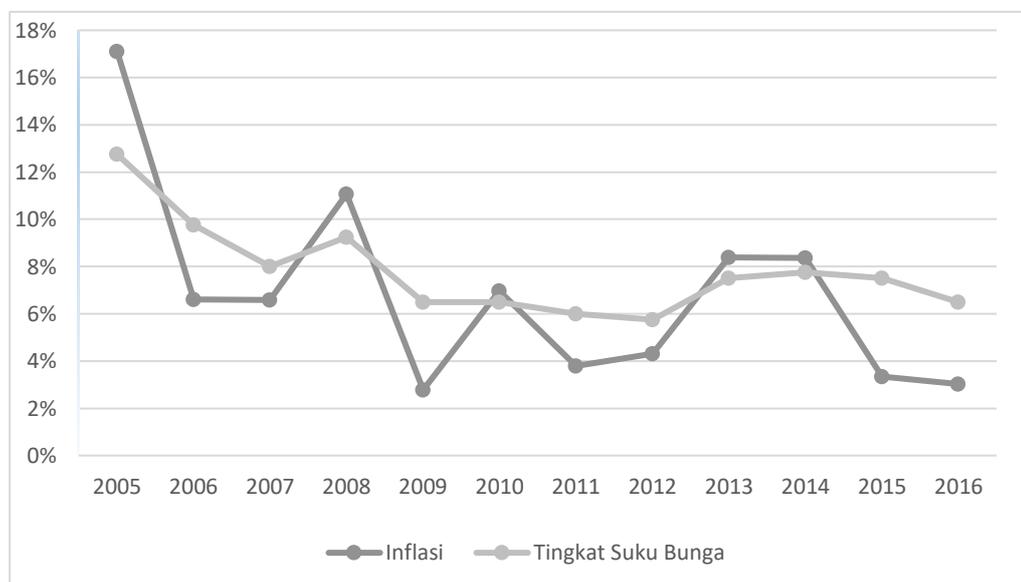
Negara	Bulan Ke Bulan		Tahun ke Tahun (Y-onY)	
	Juni 2017	Juli 2017	Juni 2017	Juli 2017
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Indonesia	0,69	0,22	4,37	3,88
Malaysia	-0,20	-0,10	3,60	3,20
Pilipina	0,10	0,30	2,80	2,80

Singapura	-0,10	-0,20	0,50	0,60
Vietnam	-0,17	0,11	2,54	2,53
Cina	-0,20	0,10	1,50	1,40
Pakistan	-0,40	0,30	3,90	2,90
Afrika Selatan	0,20	0,30	5,10	4,60
Inggris	0,00	0,00	2,60	2,60
Amerika Serikat	0,10	-0,10	1,60	1,70
Brazil	-0,23	-0,18	3,00	2,78

Sumber : Sosial Ekonomi BPS, diolah dari Penulis, 2017

Tabel 1 menunjukkan bahwa tingkat inflasi beberapa negara terutama negara Indonesia menunjukkan penurunan inflasi sebesar 0,49% dari Juni-Juli sebesar 4,37% turun menjadi 3,88%. Begitu juga dengan negara lainnya seperti Malaysia yang mengalami penurunan inflasi sebesar 0,40% dari bulan Juni 3,60% menjadi 3,20% di bulan Juli dan disusul kenaikan oleh beberapa negara yaitu Pakistan 1,00%, dan Brazil 0,22% Vietnam 0,1%, Cina 0,10%. Berbeda dengan negara Philipina dan Inggris dengan nilai inflasi yang tetap sama, sedangkan Singapura dan Amerika Serikat sama-sama mengalami kenaikan inflasi sebesar 0,10%.

Gambar 1
Persentase Inflasi dan Tingkat Suku Bunga di Indonesia tahun 2005-2017



Sumber : BI dan BPS, diolah oleh Penulis, 2017

Dari Gambar 1 diatas dapat kita lihat nilai inflasi dan tingkat suku bunga setiap tahunnya mengalami fluktuasi.

Tabel 2
Pertumbuhan Jumlah Penduduk pada tahun 2012-2016

Tahun	Jumlah
2012	248.883.232
2013	252.032.263
2014	255.131.166
2015	258.162.113
2016	261.115.456

Sumber : World Bank 2017, diolah

Tabel 2 menunjukkan pertumbuhan penduduk setiap tahunnya mengalami peningkatan pada tahun 2016 jumlah penduduk sebanyak 261.115.456. Meningkatnya kebutuhan pada sektor properti khususnya perumahan secara otomatis terpengaruhi dengan adanya jumlah penduduk.

”Selain itu peningkatan jumlah penduduk ini akan meningkatkan jumlah permintaan pembangunan terhadap apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran, serta sarana infrastruktur lainnya. Hak ini tentu saja akan berimplikasi pada pertumbuhan industri properti yang nantinya juga akan mempengaruhi kegiatan ekonomi dan perkembangan ekonomi nasional” - (Murtiningsih, 2009).

Dalam pembangunan perekonomian nasional, Bank Indonesia menilai bahwa sektor properti memiliki peran yang sangat penting. Bank Indonesia serta berbagai otoritas yang lainnya bertanggungjawab dalam melakukan upaya mendorong kinerja sektor properti supaya sehat dan kuat. Untuk itu penulis ingin melakukan penelitian tentang pengaruh variabel makro dari tingkat suku bunga, indeks harga konsumen, Produk Domestik Bruto *real estate* terhadap harga properti di Indonesia.

KAJIAN PUSTAKA

Menurut Boediono (1998:75) harga dari suatu penggunaan uang dalam satuan persen pada jangka waktu tertentu adalah pengertian dari tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga tersebut dikenal sebagai harga yang harus dibayar ketika ada pertukaran satu rupiah di masa sekarang dengan satuan rupiah di masa yang akan datang. Berlakunya permintaan maupun penawaran yang nantinya akan menentukan suatu tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga akan tinggi apabila penawaran uang tetap semakin tinggi pendapatan nasional.

Indeks Harga Konsumen (IHK) adalah konsumsi rumah tangga dari barang dan jasa yang diukur dengan harga rata-rata dengan indeks satuan persen. Pergerakan harga konsumsi paket barang dan jasa yang dilakukan oleh masyarakat dari waktu ke waktu menunjukkan perubahan indeks harga konsumen. Indeks harga konsumen merupakan suatu indikator secara umum yang digunakan untuk menggambarkan pergerakan harga. Indeks harga konsumen biasanya menjadi pengukur tingkat inflasi di Indonesia. Basis pembandingan perubahan harga berasal dari indeks harga dihitung dengan memilih tahun dasar. Sejak bulan Juni tahun 2008 indeks harga konsumen di Indonesia dihitung dengan menggunakan tahun dasar 2007. Indeks Harga Konsumen (IHK) pada tahun 2007 adalah 100. Rumusan Indeks Harga Konsumen (IHK) adalah sebagai berikut:

$$IHK_n = \frac{\sum_{i=1}^k \frac{P_{ni}}{P_{(n-1)i}} P_{(n-1)i} \cdot Q_{oi}}{\sum_{i=1}^k P_{oi} \cdot Q_{oi}} \quad (1)$$

Dimana:

- IHK_n = Indeks periode ke – n
- P_{ni} = Harga jenis barang i, periode ke – (n)
- P_{(n-1)i} = Harga jenis barang i, periode ke – (n-1)
- P_{(n-1)i} · Q_{oi} = Nilai konsumsi jenis barang i, periode ke – (n-1)
- P_{oi} · Q_{oi} = Nilai konsumsi jenis barang i, pada tahun dasar
- k = Jumlah jenis barang paket komoditas

Produk Domestik Bruto (PDB) yaitu total nilai barang maupun jasa yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha ekonomi di suatu negara. Atas dasar harga berlaku dan atas dasar harga konstan, dengan dua dasar tersebut badan pusat statistik

membedakan perhitungan produk domestik bruto. Perhitungan nilai tambah barang serta jasa berdasarkan harga yang berlaku setiap tahunnya digambarkan oleh produk domestik bruto atas dasar harga berlaku, sedangkan perhitungan nilai tambah barang maupun jasa yang berdasarkan harga yang berlaku pada satu tahun tertentu, yang menjadi tahun dasar, digambarkan oleh produk domestik bruto atas dasar harga konstan. Pergeseran dan struktur ekonomi dapat dilihat dengan melihat produk domestik bruto atas dasar harga berlaku, sedangkan untuk melihat pertumbuhan ekonomi setiap tahunnya menggunakan atas dasar harga konstan.

Definisi properti menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 properti adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain properti merupakan industri *real estate* yang dilandasi dengan hukum kepemilikan dan hukum sewa. Perumahan tidak hanya dilihat dan dinilai dari nilai eksterior maupun nilai interior bangunan untuk bisa dikatakan ideal. Salah satu contohnya adalah memperhatikan kawasan pendidikan, akses pasar, jarak lokasinya dari tempat kerja, serta juga memiliki aksesibilitas yang cukup tinggi dari jalur utama serta kualitasnya suatu perumahan yang bisa dipertanggungjawabkan.

METODE PENELITIAN

Faktor indeks harga konsumen merupakan pengukur tingkat inflasi yang akan menimbulkan kebijaksanaan harga properti juga ditunjukkan untuk menstabilkan perkembangan harga properti. Faktor yang signifikan mempengaruhi harga properti yaitu indeks harga konsumen, ketika harga indeks konsumen meningkat maka harga properti juga ikut meningkat. Harga-harga yang cenderung meningkat disebabkan adanya tingkatan harga yang terjadi setiap kurun waktu tertentu baik naik ataupun turun dibandingkan dengan harga sebelumnya. Dari teori diatas dapat disimpulkan bahwa harga properti sangat di pengaruhi oleh tingkat suku bunga, indeks harga konsumen, dan Produk Domestik Bruto. Untuk mengetahui pengaruh tingkat suku bunga, indeks harga konsumen terhadap harga properti dapat dilihat nilai koefisien determinasinya.

Definisi Operasional Variabel :

1. Variabel dependen Indeks Harga Properti (Y)

Indeks Harga properti adalah gambaran perkembangan harga properti di Indonesia yang di hitung dalam persen. Di Indonesia data harga properti bersifat rahasia dan tidak bisa diakses untuk umum karena bersifat sensitif. Data yang didapat dari harga properti yang ada di Indonesia ditetapkan oleh Bank Indonesia melalui survei di 14 kota besar di Indonesia. Data yang bersifat sensitif tersebut, di publikasikan oleh Bank Indonesia dengan indeks harga atau dikenal dengan data indeks harga properti. Data yang ada di anggap mampu mempresentasikan harga properti yang telah ada. Untuk mengetahui tingkat pertumbuhan harga setiap bulannya maka dikalkulasikan data indeks harga properti tersebut. Tingkat pertumbuhan harga properti bisa dihitung menggunakan formula:

$$IHP = (\text{Harga } n_2 - \text{Harga } n_1) \cdot \frac{(\text{Harga } n_2 - \text{Harga } n_1)}{\text{Harga } n_2} \quad (1)$$

Data indeks harga properti periode kuartalan I pada tahun 2010 hingga kuartalan IV 2016 (6 tahun terakhir).

2. Variabel independen Tingkat Suku Bunga (X₁)

Tingkat suku bunga merupakan harga dari suatu penggunaan uang dalam bentuk satuan persen pada jangka waktu tertentu. Tingkat suku bunga ditentukan oleh permintaan dan penawaran uang. Berlakunya permintaan dan penawaran yang akan menentukan suatu tingkat suku bunga. Di Indonesia, tingkat suku bunga

mengacu pada tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Rujuk tersebut adalah suku bunga Bank Indonesia atau *BI Rate* yang telah dihitung dengan kuartalan dengan olahan satuan persen. Lingkup data Suku Bunga yaitu data *BI Rate* periode kuartalan I pada tahun 2010 hingga kuartalan IV 2016 (6 tahun terakhir).

3. Variabel independen Indeks Harga Konsumen (X_2)

Tingkat inflasi di Indonesia biasanya diukur dengan indeks harga konsumen (IHK). Indeks harga konsumen merupakan suatu indikator secara umum yang digunakan untuk menggambarkan pergerakan harga. Pergerakan harga konsumsi paket barang maupun jasa yang dilakukan oleh masyarakat dari waktu ke waktu menunjukkan perubahan indeks harga konsumen. Indeks harga konsumen digunakan untuk menghitung harga rata-rata dari barang dan jasa yang dikonsumsi oleh rumah tangga. Data yang dipergunakan dari indeks harga konsumen adalah data kuartalan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) dengan olahan satuan persen. Indeks harga konsumen yang digunakan yaitu data indeks harga konsumen periode kuartalan I pada tahun 2010 hingga kuartalan IV 2016 (6 tahun terakhir).

4. Variabel Produk Domestik Bruto (X_3)

Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan jumlah nilai paket barang dan jasa yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha ekonomi dari negara tertentu. Produk domestik bruto dapat menciptakan fleksibilitas harga, khususnya harga properti yang ada di Indonesia. Kondisi produk domestik bruto pada suatu negara memiliki daya tarik tersendiri terhadap peningkatan perumahan. Permintaan dan penawaran perumahan yang direspon dari harga perumahan melihat dari keadaan produk domestik bruto. Data yang diambil adalah produk bruto domestik satuan harga konstan 2010 sektor *real estate* dikeluarkan oleh Statistik Indonesia. Data yang diambil yaitu periode kuartalan I pada tahun 2010 hingga kuartalan IV 2016 (6 tahun terakhir).

Metode regresi linier berganda adalah teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini. Penggunaan metode tersebut yaitu mengetahui pengaruh faktor – faktor dari variabel bebas seperti tingkat suku bunga (X_1), indeks harga konsumen (X_2), Produk Domestik Bruto (X_3), terhadap variabel terikat (Y) harga properti Indonesia. Maka dibuat persamaannya yaitu:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \mu \quad (1)$$

Dimana:

Y = Harga Properti Indonesia (Persen)

X_1 = Tingkat Suku Bunga (Persen)

X_2 = Indeks Harga Konsumen (Persen)

X_3 = Produk Domestik Bruto (Milyar)

B_0 = Konstanta

B_1, B_2, B_3 = Koefisien Regresi

μ = Variabel pengganggu

Teknik analisis data juga menggunakan Uji Asumsi Klasik yaitu Uji Normalitas, Uji Multikolinearitas, dan Uji Heteroskedastisitas. Koefisien determinasi (R^2) suatu model yang digunakan untuk mengukur suatu kebaikan suatu model (*godness of fit*). Koefisien determinasi (R^2) menggambarkan kemampuan variabel-variabel bebas dalam menjelaskan variabel terikatnya. Koefisien determinasi dirumuskan sebagai berikut :

$$R^2 = \frac{\sum (\hat{Y}_i - \bar{Y})^2}{\sum (Y_i - \bar{Y})^2} \quad (1)$$

Untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh suatu variabel independen atau penjelas secara simultan dalam menjelaskan variabel dependen maka dilakukan pengujian dengan menggunakan Uji Signifikansi Simultan (Uji F), sedangkan secara individual menggunakan Uji t (Uji statistik t) (Ghozali, 2005).

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Deskripsi Statistik Variabel Penelitian

Deskripsi statistik digunakan untuk mengetahui nilai rata-rata (*mean*), maksimum, minimum, dan standar deviasi serta untuk mengenal data yang akan diolah pada penelitian ini. Hasil Deskripsi Statistik dari variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

Tabel 3
Deskripsi Statistik Variabel

	PROPERTI	SBI	IHK	PDB
<i>Mean</i>	164,1768	6,6054	126,5036	67488,1250
<i>Maximum</i>	194,54	7,70	146,84	88296,70
<i>Minimum</i>	133,72	4,75	111,37	46097,10
<i>Std. Dev</i>	21,83699	0,82925	9,16278	13367,77004
<i>Observations</i>	28	28	28	28

Sumber: Hasil Output SPSS (Data Diolah) 2017

Keterangan:

- PROPERTI = Indeks harga properti
- SBI = Suku bunga BI Rate
- IHK = Indeks Harga Konsumen
- PDB = Produk Domestik Bruto (*Real Estate*)

Tabel 3 memperlihatkan properti sebagai variabel dependen, mempunyai rata-rata sebesar 164,1768. Nilai Maksimum Properti berada pada posisi 194,54 pada kuartalan pertama 2016. Tingginya posisi properti yang mencapai 194,54 ini menjadi daya tarik konsumen untuk masuk ke sektor properti Indonesia pada saat itu. Nilai rata-rata ketiga variabel independen (SBI, IHK dan Produk Domestik Bruto) secara berturut-turut 6,6054, 126,5036, dan 67488,1250. Nilai minimum sebesar 4,75 untuk SBI yang terjadi pada kuartalan pertama 2016, sedangkan nilai standar deviasinya sebesar 0,82925.

Nilai minimum untuk variabel independen lainnya adalah sebesar 111,37 untuk data Inflasi pada kuartalan pertama 2014 dan 46097,10 untuk data produk domestik bruto terjadi pada kuartalan keempat 2010. Sedangkan nilai maksimum untuk data Inflasi pada kuartalan keempat 2013 sebesar 146,84, dan produk domestik bruto sebesar 88296,70 pada kuartalan pertama 2016.

Analisis Data

Perkembangan Indeks Harga Properti di Indonesia

Angka Indeks Harga Properti di Indonesia selama kuartalan pertama tahun 2010 hingga kuartalan keempat 2016 dalam kondisi yang cenderung naik setiap kuartalannya. Berikut adalah data kuartalan Indeks Harga Properti dari rentang waktu tahun 2010 sampai 2016 dengan menggunakan data dari Bank Indonesia (BI).

Perkembangan Tingkat Suku Bunga di Indonesia

Angka tingkat suku bunga di Indonesia selama kuartalan pertama tahun 2010 hingga kuartalan keempat 2016 dalam kondisi yang berfluktuatif. Berikut adalah data kuartalan Tingkat Suku Bunga (SBI) dari rentang waktu tahun 2010 sampai 2016 dengan menggunakan data dari Bank Indonesia (BI).

Perkembangan Indeks Harga Konsumen di Indonesia

Angka Indeks Harga Konsumen (IHK) di Indonesia selama kuartalan pertama tahun 2010 hingga kuartalan keempat 2016 dalam kondisi yang berfluktuatif. Berikut adalah data kuartalan Indeks Harga Konsumen (IHK) dari rentang waktu tahun 2010 sampai 2016 dengan menggunakan data dari Bank Indonesia (BI).

Perkembangan Produk Domestik Bruto di Indonesia

Angka Produk Domestik Bruto di Indonesia kuartalan pertama 2010 sampai kuartalan keempat 2016 dalam kondisi cenderung naik setiap kuartalannya. Berikut adalah data Produk Domestik Bruto di Indonesia kuartalan dari rentang waktu tahun 2010-2016 dengan menggunakan data dari Badan Pusat Statistik (Statistik Indonesia).

Uji Asumsi Klasik

1) Uji Multikolinearitas

Tabel 4
Hasil Uji Multikolineritas

Variabel	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
(Constant)		
SBI	0,812	1,231
IHK	0,772	1,295
PDB	0,925	1,081

Sumber : Hasil Output SPSS (Data Diolah) 2017

Data penelitian sekunder dikatakan bebas dari masalah multikolinearitas apabila kolom *Conlinearity Statistics* menunjukkan hasil *tollerance* diatas 0,1 dan Nilai *Variation Inflasi Factor* (VIF) tidak lebih dari 10. Berdasarkan tabel diatas, nilai kolom *Colinearity Statistics* menunjukkan hasil *tollerance* diatas 0,1 yaitu sebesar 0,812 untuk variabel Tingkat Suku Bunga (SBI), 0,772 untuk variabel Indeks Harga Konsumen (IHK) dan 0,925 untuk variabel produk domestik bruto, serta *Variation Inflation Factor* (VIF) secara keseluruhan tidak lebih dari 10, yaitu sebesar 1,231 pada variabel tingkat suku bunga (SBI), 1,295 pada variabel Indeks Harga Konsumen (IHK) dan 1,081 pada variabel produk domestik bruto. Hal ini berarti data penelitian bebas dari masalah multikolineritas.

2) Uji Heterokedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah data bersifat heterogen atau tidak. Data yang bersifat heterogen pada umumnya tidak memiliki sifat pergerakan data yang sama, titik-titik pada grafik tidak menumpuk atau tidak membentuk pola garis tertentu.

3) Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi mempunyai tujuan untuk menguji apakah ada hubungan otomatis antara variabel terikat dengan variabel bebasnya. Berdasarkan hasil pengujian, nilai Durbin Watson adalah 0,533. sedangkan pada tabel Durbin Watson menunjukkan bahwa nilai d_L nya adalah 1,1805 dan untuk nilai d_U nya adalah 1,6503. Dengan demikian, berarti nilai Durbin Watson berada pada wilayah ada autokorelasi negatif pada model.

Hasil Pengujian Hipotesis
Uji R² (Koefisien Determinasi)

Tabel 5
Coefficient^a

Variabel	Koefisien Regresi	t Hitung	Sig
Constant	22,674	2,111	0,045
X1 (SBI)	2,558	3,976	0,001
X2 (Inflasi)	0,123	2,066	0,050
X3 (PDB)	0,002	43,238	0,000

R = 0,994^a F Hitung = 680,814
 R² = 0,988 Sig = 0,000^b

Sumber: Hasil Output data SPSS (Data Diolah) 2017

- R atau Multiplier R = 0,994
 Menunjukkan korelasi antara variabel independen terhadap variabel dependen adalah sebesar 99,4%, maka sangat kuat dan searah besarnya hubungan variabel independen terhadap variabel dependen.
- R Square = 0,988
 Menunjukkan bahwa variabel independen mampu memberikan pengaruh terhadap variabel dependen sekitar 9,88% dan sisanya 0,12% dipengaruhi oleh variabel lainnya.

Persamaan Regresi Linear Berganda

Tabel 6
Hasil Regresi Linier Berganda Pengaruh Tingkat Suku Bunga, IHK, dan Produk Domestik Bruto di Indonesia

Variabel	Standart Error	Koefisien Regresi	t Hitung	Sig
Constant	10,744	22,674	2,111	0,045
X1 (SBI)	0,643	2,556	3,976	0,001
X2 (IHK)	0,060	0,123	2,066	0,050
X3 (PDB)	0,000	0,002	43,238	0,000

R = 0,994^a
 R² = 0,988

Sumber : Hasil Output SPSS (Data Diolah) 2017

Berdasarkan Tabel 6 maka persamaan regresi linier berganda yang diperoleh adalah:

$$Y = 22,674 + 2,556X_1 + 0,123X_2 + 0,002X_3 + \mu$$

Persamaan regresi tersebut menunjukkan bahwa Tingkat Suku Bunga (X₁), Indeks Harga Konsumen (X₂), dan Produk Domestik Bruto (X₃) menunjukkan koefisien regresi positif yang berarti mempunyai hubungan searah atau sebanding lurus dengan indeks harga properti (Y). Hal ini berarti bahwa Tingkat Suku Bunga (X₁), Indeks Harga Konsumen (X₂), dan Produk Domestik Bruto (X₃) secara simultan atau bersamaan berpengaruh terhadap Indeks Harga Properti (Y). Ini berarti bahwa:

- a. Konstanta sebesar 22,674 artinya apabila konstanta memiliki nilai positif sebesar 22,674. Jika seluruh variabel independen sama dengan 0 = nol, maka Harga Properti Indonesia sebesar 22,674%.
- b. Nilai koefisien Tingkat Suku Bunga (X₁) sebesar 2,556 menunjukkan tingkat suku bunga mempunyai hubungan positif (tidak berlawanan arah) dengan Harga Properti. Hal ini menunjukkan bahwa setiap kenaikan tingkat suku bunga sebesar 1% maka variabel harga properti akan naik sebesar 2,556%.

- c. Nilai koefisien Indeks Harga Konsumen (X_2) sebesar 0,123 ini menunjukkan indeks harga konsumen berkorelasi positif (tidak berlawanan arah) dengan Harga Properti. Hal ini menunjukkan bahwa setiap terjadi kenaikan inflasi 1% maka variabel harga properti akan naik sebesar 0,123%.
- d. Nilai koefisien sebesar 0,002 Produk Domestik Bruto (X_3) menunjukkan Produk Domestik Bruto mempunyai hubungan positif (tidak berlawanan arah) dengan Harga Properti. Hal ini menunjukkan bahwa setiap kenaikan Produk Domestik Bruto sebesar Rp 1 Milyar maka variabel Harga Properti akan naik sebesar 0,002%.

Tingkat Suku Bunga (X_1), Indeks Harga Konsumen (X_2), dan Produk Domestik Bruto (X_3), dapat dilihat pada bagian R Square sebesar 0,988 yang artinya kontribusi dari variabel sebesar 98,8% mengindikasikan pengaruh yang kuat sedangkan sisanya 0,12% dipengaruhi oleh variabel diluar model penelitian ini.

Uji F (*F Test*) Statistik

Pengujian F statistik menggunakan SPSS versi 22 dengan model Regresi Linier Berganda dilakukan dengan membandingkan nilai signifikan / probabilitas (P), dikatakan signifikan apabila $p \leq 0,05$.

Uji F tersebut membandingkan nilai signifikan output SPSS versi 22 dengan nilai α . Uji F dilakukan untuk mengetahui apakah variabel bebas secara simultan mempengaruhi variabel terikatnya yang diajukan adalah:

- Jika $\text{Sig } F > \alpha$, maka H_0 ditolak dan menerima H_1 , berarti secara bersama-sama variabel independennya berpengaruh signifikan terhadap variabel dependennya.
- Jika $\text{Sig } F < \alpha$, maka menerima H_0 dan H_1 ditolak, berarti secara bersama-sama variabel independennya tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependennya.

Tabel 7
Hasil Uji F

Variabel	F	Sig.	Keputusan
<i>Regression</i>	680,814	0,000	Signifikan

Sumber: Hasil Output SPSS (Data Diolah) 2017

Berdasarkan pada tabel diatas, nilai signifikan pada tabel diatas menunjukkan hasil $\text{Sig } 0,000 < 0,05$ yang berarti bahwa secara bersama-sama variabel X_1 , X_2 , dan X_3 berpengaruh signifikan terhadap Y.

Uji t (*t Test*) Statistik

Pembuktian hipotesis dapat dilihat dari nilai Probabilitas, hipotesis yang diajukan adalah:

- $H_1 : \beta_1 < \alpha (0,05)$ Tingkat Suku Bunga, Indeks Harga Konsumen, Produk Domestik Bruto berpengaruh signifikan secara parsial terhadap Harga Properti di Indonesia.
- $H_0 : \beta_1 > \alpha (0,05)$ Tingkat Suku Bunga, Indeks Harga Konsumen, Produk Domestik Bruto tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap Harga Properti di Indonesia.

Uji t dalam penelitian ini digunakan dengan membandingkan nilai signifikan output SPSS versi 22 dengan nilai α . Apabila nilai signifikan lebih kecil dari nilai α maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sebaliknya jika nilai probabilitas lebih besar daripada nilai α maka H_0 diterima dan H_1 ditolak. Jika nilai signifikan $< 0,05$ maka dinyatakan

variabel bebas berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat sehingga hipotesis nol (H_0) ditolak dan sebaliknya.

Secara parsial bahwa masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen dapat dilihat pada perbandingan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel} sebagai berikut:

Tabel 8
Hasil Uji Parsial Hipotesis

Variabel	t_{hitung}	Prob.	Keputusan $\alpha < 5\%$
X1 (SBI)	3,976	0,001	Signifikan
X2 (IHK)	2,066	0,050	Signifikan
X3(PDB)	43,238	0,000	Signifikan

Sumber: Hasil Output SPSS (Data Diolah) 2017

Hasil regresi diatas dengan menggunakan uji t dapat dijabarkan sebagai berikut:

- Hasil regresi variabel Tingkat Suku Bunga (X_1) terhadap Harga Properti (Y) diperoleh nilai probabilitas yaitu $0,045 < 0,05$, berarti hipotesis nol (H_0) ditolak yang berarti variabel SBI (X_1) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel Harga Properti (Y).
- Hasil regresi variabel Indeks Harga Konsumen (X_2) terhadap Harga Properti (Y) diperoleh nilai probabilitas yaitu $0,050 < 0,05$, berarti hipotesis nol (H_0) ditolak yang berarti variabel Inflasi (X_2) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel Harga Properti (Y).
- Hasil regresi variabel PDB (X_3) terhadap Harga Properti (Y) diperoleh nilai probabilitas yaitu $0,000 < 0,05$, berarti hipotesis nol (H_0) ditolak yang berarti variabel Produk Domestik Bruto (Y) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel Harga Properti (Y).

PENUTUP

Kesimpulan

Simpulan yang dapat ditarik berdasarkan pembahasan yang telah dijabarkan di atas, yaitu:

- Dari pengujian F-statsistik dengan menggunakan $\alpha = 5\%$ diperoleh nilai signifikan pada tabel diatas menunjukkan hasil Sig $0,000 < 0,05$ yang berarti bahwa secara bersama-sama variabel X_1 , X_2 dan X_3 berpengaruh signifikan terhadap Y, berarti tingkat suku bunga, indeks harga konsumen, dan produk domestik bruto secara bersama-sama mempengaruhi harga properti di Indonesia.
- Dilihat dari masing-masing variabel dapat dijelaskan bahwa:
 - Variabel Harga Properti di Indonesia selama kuartalan pertama tahun 2010 sampai kuartalan keempat 2016 terus mengalami kenaikan. Hal ini dikarenakan sektor properti dapat menjadi peluang besar dan pertumbuhan ekonomi nasional semakin meningkat, sehingga peminat dalam investasi properti semakin banyak dan bertambah setiap tahunnya. Hasil ini sesuai dengan teori dan penelitian terdahulu yang menjadi landasan dalam penelitian ini.
 - Variabel tingkat suku bunga mempunyai hubungan searah dan berpengaruh signifikan terhadap harga properti. Hal ini dikarenakan suku bunga memiliki efek yang sangat signifikan terhadap nilai pendapatan produksi *real estate* baik dari segi arus modal, penawaran dan permintaan. Selain itu, suku bunga turut

mempengaruhi harga properti dalam banyak cara yang lainnya. Hasil ini sesuai dengan teori dan penelitian terdahulu yang menjadi landasan dalam penelitian ini.

- c) Variabel indeks harga konsumen mempunyai hubungan searah dan berpengaruh signifikan terhadap harga properti. Hal ini dikarenakan indeks harga konsumen merupakan salah satu alasan *developer* yang menjadi acuan terkait kenaikan harga properti. Indeks harga konsumen yang tinggi menjadikan para *developer* juga turut meningkatkan harga jual *real estate* mereka. Hasil ini sesuai dengan teori dan penelitian terdahulu yang menjadi landasan dalam penelitian ini.
 - d) Variabel Produk Domestik Bruto mempunyai hubungan searah dan berpengaruh signifikan terhadap harga properti. Hal ini dikarenakan hasil yang signifikan produk domestik bruto sektor *real estate* setiap kuartalannya sehingga jumlah produk domestik bruto dapat mempengaruhi harga properti di Indonesia. Hasil ini sesuai dengan teori dan penelitian terdahulu yang menjadi landasan dalam penelitian ini.
3. Dilihat dari R-Square sebesar 0,988 yang berarti bahwa 9,88% harga properti mampu dijelaskan oleh tingkat suku bunga, indeks harga konsumen dan produk domestik bruto di Indonesia dan sisanya 0,12% dijelaskan oleh variabel lain di luar model yang digunakan dalam penelitian ini.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diajukan saran yang berkaitan dengan pembahasan yang telah diajukan sebelumnya yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan penelitian yang baik, diharapkan penelitian selanjutnya agar menambah data variabel lebih dari kuartalan penelitian selama 10 tahun sehingga hasilnya akan lebih baik lagi. Dan menambahkan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
2. Para *developer* maupun pelaku usaha properti yang lainnya diharapkan dapat melihat perkembangan harga properti dengan menjadikan acuan beberapa variabel yang terkait di penelitian ini, sehingga stabilitas harga properti dapat di sesuaikan dengan kebijakan yang terkait akan sektor properti.
3. Produk Domestik Bruto merupakan faktor penting yang mempengaruhi harga properti. Adanya peningkatan kapasitas produksi akan meningkatkan harga properti. Oleh karena itu hal yang harus dilakukan adalah mengendalikan kapasitas permintaan dan penawaran pada sektor properti.
4. Pelaku kebijakan seperti Bank Indonesia dan pemerintah kiranya selalu memperhatikan para pelaku usaha khususnya di bidang properti dan berusaha menstabilkan siklus pasar properti dalam hal melakukan kesepakatan agar ketentuan-ketentuan khususnya harga dapat dilakukan lebih bijaksana untuk lebih menguntungkan para pelakunya.
5. Pemerintah perlu menyediakan rumah bersubsidi yang layak bagi masyarakat konsumen di sektor properti agar mereka lebih tertarik dan dapat menjangkau harga properti sesuai dengan kemampuan berdasarkan penghasilan tahapan pendapatan mereka. Akan tetapi, tetap dengan catatan tidak membebani anggaran pemerintah, tidak diskriminatif, dan merupakan bagian dari pengembangan industri secara keseluruhan.

Keterbatasan Penelitian

Peneliti menyadari adanya beberapa keterbatasan yang sangat mungkin mempengaruhi hasil penelitian. Keterbatasan-keterbatasan yang mungkin mempengaruhi penelitian ini adalah:

1. Data yang dianalisis dalam penelitian ini hanya dalam kuartalan kurun waktu 7 tahun yaitu dari tahun 2010 sampai 2016.

Variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini terbatas, hanya menggunakan 3 variabel yaitu indeks harga konsumen, tingkat suku bunga, dan pertumbuhan ekonomi. Agar mendapatkan hasil yang lebih baik hendaknya menambahkan variabel lain yang relevan.

Implikasi Penelitian

Dari hasil penelitian, diperoleh hasil bahwa variabel-variabel bebas seperti tingkat suku bunga, indeks harga properti dan Produk Domestik Bruto berpengaruh positif secara bersama-sama terhadap harga properti di Indonesia.

Berdasarkan hasil output SPSS dapat dijelaskan bahwa faktor yang paling dominan mempengaruhi harga properti di Indonesia adalah variabel Produk Domestik Bruto. Produk Domestik Bruto pada sektor *Real Estate* dalam harga konstan yang tinggi dan terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun berarti menambah harga properti di Indonesia.

Produk Bruto Domestik bertugas untuk mengombinasikan beberapa faktor besarnya nilai tambah produksi dalam barang dan jasa yang dihasilkan oleh seluruh penduduk. Perhitungan Produk Domestik Bruto atas harga konstan sangat penting karena bisa untuk melihat perubahan riil dari agregat ekonomi yang diamati. Hal ini berarti dapat pula melihat pertumbuhan ekonomi.

DAFTAR REFERENSI

- Badan Pusat Statistik, Hasil Sensus Ekonomi.(2016).
- Bank Indonesia. Laporan Tahunan Bank Indonesia. Berbagai Edisi. Jakarta.
- Bank Indonesia. Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia. Berbagai Edisi. Jakarta.
- Boediono. (1989). Ekonomi Mikro. Seri Sinopsis BPF. UGM. Yogyakarta
- Ghozali, Imam. (2013). Aplikasi Analisis dengan program SPSS, Badan. Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Gujarati, D. (1988). Ekonometrika Dasar. Jakarta: Erlangga.
- Murtiningsih, Siti. (2009). Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia. Skripsi Sarjana Fakultas Ekonomi dan Manajemen. IPB
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor.15/PERMEN/M/2007.
- PT Ciputra Property TBK. (2016). Annual Report Ciputra Internasional.
- Survei Ekonomi OECD Indonesia, Maret. (2015).

Widarjono, Agus. (2007). *Ekonometrika Teori dan Aplikasi untuk Ekonomi dan Bisnis*. Ekonisia. Yogyakarta

Wiradharma A, Made S. Sudjarni, Luh K. (2016). *Pengaruh Tingkat Suku Bunga Tingkat Inflasi, Nilai Kurs Rupiah dan Produk Domestik Bruto Terhadap Return Saham*. E-Jurnal Manajemen Unud, Vol. 5, No. 6, 2016: 3392-3421.