

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA
RUMAH DI INDONESIA PERIODE 2005-2019**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi dan Bisnis Jurusan Ekonomi Pembangunan**

Universitas Sebelas Maret Surakarta

OLEH :

RIZKA RAMA ALIFTHA

F0116091

JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

SURAKARTA

2020

commit to user

**HALAMAN PERSETUJUAN
PEMBIMBING**

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA
RUMAH DI INDONESIA PERIODE 2005-2019**

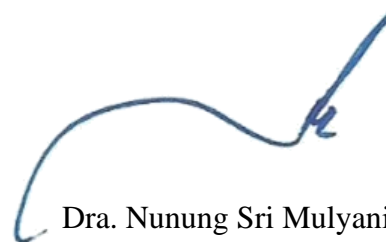
Diajukan oleh :

RIZKA RAMA ALIFTHA
F0116091

Disetujui dan diterima oleh pembimbing

Pada tanggal 20 Juli 2020

Surakarta, 20 Juli 2020
Dosen pembimbing



Dra. Nunung Sri Mulyani M.Si
NIP. 19580805 198601 2 001

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI
ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA
RUMAH DI INDONESIA PERIODE 2005-2019

Diajukan oleh:

RIZKA RAMA ALIETHA

F0116091

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada tanggal: 28 Juli 2020

Susunan Tim Penguji

- | | | |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Ketua Penguji | : Dwi Prasetyani, SE.M.Si | () |
| | NIP. 197702172003122003 | |
| 2. Sekertaris Penguji | : Vita Kartika Sari S.E., M.Sc. | () |
| | NIP. 198709152015042003 | |
| 3. Pembimbing | : Dra. Nunung Sri Mulyani M.Si | () |
| | NIP. 196805182003121002 | |

Mengetahui,
Kepala Program Studi Ekonomi
Pembangunan



Bhimo Rizky Samudro, S.E., M.Si., Ph.D

NIP. 19800314200641003

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini mahasiswa Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Universitas Sebelas Maret :

Nama : Rizka Rama Aliftha

NIM : F0116091

Program Studi : S1 Ekonomi Pembangunan

Judul Skripsi : **Analisis Fakto-Faktor yang Mempengaruhi Harga RUMah
di Indonesia Periode 2005-2019**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tugas akhir yang saya buat ini adalah benar-
benar karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil jiplakan. Apabila ternyata di
kemudian hari terbukti pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima
sanksi akademik berupa penarikan Ijazah dan pencabutan gelar sarjananya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Surakarta, 20 Juli 2020

Penulis



Rizka Rama Aliftha

F0116091

HALAMAN MOTO

Lebih baik mengejar uang, daripada dikejar uang.



HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala rahmat dan anugerah dari Allah SWT yang telah memberikan petunjuk dan kemudahannya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya dengan baik. Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Papah, Mamah, Kaka dan keluarga besar yang selalu mendoakan, menasehati, dan memberikan motivasi.
2. Semua sahabatku yang aku sayangin.
3. Bapak dan Ibu dosen serta staf karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret yang telah memberikan ilmu, bimbingan, arahan, dan pelayanan terbaik.
4. Almamaterku Universitas Sebelas Maret Surakarta

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyusun menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Fakto-Faktor yang Mempengaruhi Harga RUMah di Indonesia Periode 2005-2019” dengan baik dan tepat pada waktunya. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat guna mencapai gelar Sarjana di jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penyusunan skripsi ini penulis sadari bahwa berkat arahan, bimbingan, bantuan, motivasi, dan dorongan dari berbagai pihak akhirnya dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, dengan segala ketulusan dan kerendahan hati yang mendalam, penulis menghaturkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Jamal Wiwoho, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Sebelas Maret.
2. Bapak Prof. Drs. Djoko Suhardjanto, M.Com.(Hons)., Ph.D., Ak. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret.
3. Bapak Bhimo Rizky Samudro, S.E., M.Si., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret.
4. Bapak Drs. Supriyono, M.Si. selaku pembimbing akademik yang telah memberikan arahan dan motivasi selama masa perkuliahan.
5. Ibu Dra. Nunung Sri Mulyani M.Si. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan masukan serta arahan kepada penulis sehingga terselesaikan dengan baik.
6. Bapak dan Ibu dosen serta staf karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret yang telah memberikan ilmu, bimbingan, arahan, dan pelayanan terbaik.
7. Kedua orangtua dan kakak tercintaku yang selalu mendoakan, menasehati, dan

memberikan motivasi.

8. Sahabatku KIPER dan A EN JE A YE yang selalu mengingatkan, selalu ada untuk diskusi, selalu memberi semangat dan rasa percaya diri.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah mendoakan serta membantu menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan. Penulis mengharapkan kritik dan saran sebagai bahan perbaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surakarta, 20 Juli 2020

Penulis



Rizka Rama Aliftha

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
HALAMAN MOTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan.....	9

D. Manfaat	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Kajian Teoritis.....	11
1. Pengertian Rumah	11
2. Konsep Kredit.....	22
3. Produk Domestik Bruto.....	27
4. Suku Bunga	31
B. Kajian Empiris	34
C. kerangka berpikir	39
1. Kerangka Berpikir	39
2. Bagan Kerangka Berpikir.....	41
D. Hipotesis.....	42
BAB III METODE PENELITIAN.....	43
A. Ruang Lingkup Penelitian.....	43
B. Jenis dan Sumber Data	43
C. Definisi Operasional.....	43
1. Variabel Dependen	43
2. Variabel Independen.....	44
D. Metode Analisis	45
1. Uji Akar-akar Unit.....	45
2. Uji Derajat Integrasi	46

3. Uji Kointegrasi	47
4. Model Koreksi Kesalahan (ECM)	48
5. Pengujian Statistik	49
BAB IV PEMBAHASAN	52
A. Perkembangan Variabel Penelitian	52
1. Harga Rumah di Indonesia	52
2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	56
3. Tingkat Suku Bunga.....	59
4. Produk Domestik Bruto (PDB)	61
B. Analisis Data	63
1. Uji Akar Unit.....	63
2. Uji Kointegrasi	64
3. Uji ECM Jangka Pendek	65
4. Uji ECM Jangka Panjang	67
5. Uji Koefisien Determinasi.....	68
6. Uji T Statistik	69
7. Uji F Jangka Panjang.....	71
C. Pembahasan Hasil Penelitian	71
1. Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Harga Rumah di Indonesia	72
2. Pengaruh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Harga Rumah di Indonesia.....	73

3. Pengaruh Produk Domestik Bruto	
(PDB) terhadap Harga Rumah di Indonesia.....	75
BAB V PENUTUP.....	77
A. Kesimpulan	77
B. Keterbatasan Penelitian.....	79
C. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN 1.....	85
LAMPIRAN 2.....	87
LAMPIRAN 3.....	89
LAMPIRAN 4.....	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Data tingkat suku bunga indonesia	7
Tabel 4.1 Indeks Harga Properti Residential Berdasarkan Kota.....	53
Tabel 4.2 Uji akar unit	63
Tabel 4.3 Nilai residual.....	64
Tabel 4.4 Uji unit akar residual.....	64
Tabel 4.5 Uji ECM-EG jangka pendek.....	65
Tabel 4.6 Uji ECM-EG jangka panjang.....	67
Tabel 4.7 Uji determinasi R dan R-Squared	68
Tabel 4.8. Uji T	69
Tabel 4.9 Uji F	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Data indeks harga properti residential.....	2
Gambar 1.2 Data Penyaluran KPR di Indonesia.....	4
Gambar 1.3 Data PDB Indonesia.....	6
Gambar 2.1 Kurva permintaan.....	14
Gambar 2.2 Kurva penawaran.....	16
Gambar 2.3 Kurva <i>equilibrium</i>	17
Gambar 2.4 Transmisi kebijakan moneter.....	33
Gambar 2.5 Kerangka berpikir.....	41
Gambar 4.1 IHPR periode 2005 triwulan 1 sampai 2019 triwulan 4.....	55
Gambar 4.2 Sumber pembiayaan pembelian rumah 2019Q4.....	57
Gambar 4.3 Pemberian KPR periode 2005Q1 sampai 2019Q4.....	58
Gambar 4.4 Tingkat suku bunga periode 2005Q1 sampai 2019Q4.....	60
Gambar 4.5 PDB periode 2005Q1 sampai 2019Q4.....	62

ABSTRAK**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA
RUMAH DI INDONESIA PERIODE 2005-2019****Rizka Rama Aliftha****F0116091**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Tingginya permintaan rumah menyebabkan harga rumah meningkat setiap tahunnya. Peningkatan harga rumah yang terus terjadi menyebabkan banyaknya masyarakat yang merasa ragu untuk dapat memiliki rumahnya sendiri. Bantuan dari pemerintah berupa rumah bersubsidi rasanya belum mampu menghapus kekhawatiran masyarakat untuk mampu memiliki rumah sendiri. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor apa yang mempengaruhi peningkatan harga rumah di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode ECM-EG untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi harga rumah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang. Hasil estimasi menunjukkan bahwa dalam jangka pendek KPR berpengaruh positif terhadap harga rumah, sementara dalam jangka panjang KPR dan tingkat suku bunga berpengaruh positif terhadap harga rumah.

Kata Kunci: Harga Rumah, IHPR, KPR, Tingkat Suku Bunga

ABSTRACT**ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING HOUSE PRICE IN INDONESIA
PERIOD 2005-2019****Rizka Rama Aliftha****F0116091**

House is one of the primary needs that must be fulfilled. High demand for houses causes housing prices to increase every year. Home Subsidized from the government is not enough to dodge the public reluctance from having their place. This research aims to identify factors affecting the escalation of the house price in Indonesia. The ECM-EG method was used in this research to identify factors affecting house price in Indonesia, in the short term and long term. The estimation showed that in short term credits positively affected upon house price, whereas in long term credits and interest rate positively affected upon house price.

Key word: *IHPR, interest rate, credits, house price*