

**DETERMINASI HARGA PERUMAHAN DI INDONESIA DAN  
MALAYSIA**



**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
SEBAGAI SALAH SATU SYARAT MEMPEROLEH GELAR STRATA  
SATU DALAM ILMU EKONOMI ISLAM**

**OLEH:**

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
MAULANIDYA ZAMILLAH  
17108010030  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

**2021**

**DETERMINASI HARGA PERUMAHAN DI INDONESIA DAN  
MALAYSIA**



**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
SEBAGAI SALAH SATU SYARAT MEMPEROLEH GELAR STRATA**

**SATU DALAM ILMU EKONOMI ISLAM**

**DISUSUN OLEH :**

**MAULANIDYA ZAMILLAH**

**17108010030**

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**Dr. ABDUL QOYUM, SEI., M.Sc.Fin**

**NIP. 19720913 200312 1 001**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
2021**

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

### SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudari Maulanidya Zamillaili

Kepada

**Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta**

*Assalamualaikum Wr.Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudari:

Nama : Maulanidya Zamillaili

NIM : 1710810030

Judul Skripsi : “**Determinasi Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia**”

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Ekonomi Islam.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terima kasih.

*Wassalamualaikum Wr.Wb.*

Yogyakarta, 5 Desember 2021

Pembimbing:



**Dr. Abdul Ooyum, SEI., M.Sc.Fin**

NIP. 19850630 201503 1 007

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 550821, 512474 Fax. (0274) 586117 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1196/Un.02/DEB/PP.00.9/12/2021

Tugas Akhir dengan judul : DETERMINASI HARGA PERUMAHAN DI INDONESIA DAN MALAYSIA  
yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MAULANIDYA ZAMILLAILI  
Nomor Induk Mahasiswa : 17108010030  
Telah diujikan pada : Selasa, 14 Desember 2021  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Dr. Abdul Qoyum, S.E.I., M.Sc.Fin.  
SIGNED

Valid ID: 61c3e55f9dfc6



Pengaji I

Drs. Slamet Khilmi, M.SI.  
SIGNED

Valid ID: 61c3dfa3b9531



Pengaji II

Riswanti Budi Sekaringsih, M.Sc.  
SIGNED

Valid ID: 61c163612443b



Yogyakarta, 14 Desember 2021

UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Afidawaiza, S.Ag., M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 61c52fc703cc4

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Maulanidya Zamillaili

NIM : 1710810030

Program Studi : Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Determinasi Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia**” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun sanduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *body note* dan daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Yogyakarta, 6 Desember 2021

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALONG YOGYAKARTA**  
Penyusun,  
METERAI TEMPIL  
1710810030  
Maulanidya Zamillaili  
NIM. 1710810030

## **HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI**

Sebagai salah satu civitas akademik UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Maulanidya Zamillaili

NIM : 17108010030

Program Studi : Ekonomi Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Hak Bebas Royalti Nonekslusif (*non exclusive royalty free right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“DETERMINASI HARGA PERUMAHAN DI INDONESIA DAN MALAYSIA”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Nonekslusif ini, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap tercantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Yogyakarta

Pada tanggal : 5 Desember 2021

Yang menyatakan



**Maulanidya Zamillaili**

NIM. 17108010030

**MOTTO**

“hanya orang gila yang ingin  
menjadi seseorang yang ahli namun  
tidak berusaha”



## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan:

Untuk orang-orang sekitar yang selalu mendengarkan..

Terkhusus Bapak Samar dan Ibu Siti Hindun yang selalu percaya tanpa batas..



## PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987.

### A. KONSONAN TUNGGAL

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
س	Sa'	Ś	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ه	Ha'	Ḩ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Dzal	Z	Zet
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Shad	Ş	Es (dengan titik di bawah)

ض	Dhad	D	De (dengan titik di bawah)
ط	Tha'	T	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Zha'	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	Gh	Ge dan ha
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Min	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Konsonan Rangkap karena Syaddah Ditulis Rangkap

متعددة	Ditulis	Muta'addidah
عَدَّة	Ditulis	'iddah

## C. Ta'Marbuttah

Semua *ta'* marbuttah ditulis dengan *h*, baik berada pada kata tunggal ataupun berada di tengah penggabungan kata (kata yang diikuti oleh kata

sandang “al”). Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat dan sebagainya kecuali dikehendaki kata aslinya.

حَكْمَةٌ	Ditulis	<i>Hikmah</i>
عَلَّةٌ	Ditulis	‘illah
كَرْمَةُ الْأُولِيَاءِ	Ditulis	<i>Karamah al auliya’</i>

#### D. Vokal Pendek dan Penerapannya

---	---	Fathah	Ditulis	A
---	---	Kasrah	Ditulis	I
---	---	Dammah	Ditulis	U
فَعْلٌ		Fathah	Ditulis	<i>Fa’ala</i>
ذَكْرٌ		Kasrah	Ditulis	<i>Zukira</i>
يَذْهَبٌ		Dammah	Ditulis	<i>Yazhabu</i>

#### E. Vokal Panjang

1. fathah + alif	Ditulis	A
جَاهِلِيَّةٌ	Ditulis	<i>Jahiliyyah</i>
2. fathah + ya’ mati	Ditulis	A
تَسْنِي	Ditulis	<i>Tansa</i>
3. kasrah + ya’ mati	Ditulis	I
كَرِيمٌ	Ditulis	<i>Karim</i>

<b>4. dhammah + wawu mati</b>	Ditulis	U
فروض	Ditulis	<i>Furud</i>

#### F. Vokal Rangkap

<b>1. fathah + ya' mati</b>	Ditulis	<i>Ai</i>
بِينَكُمْ	Ditulis	<i>Bainakum</i>
<b>2. fathah + wawu mati</b>	Ditulis	<i>Au</i>
قُول	Ditulis	<i>Qaul</i>

#### G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata yang Dipisahkan dengan Apostof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعْدَتْ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لَنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

#### H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *qamariyyah* maka ditulis menggunakan huruf awal “al”

القرآن	Ditulis	<i>Al-Quran</i>
القياس	Ditulis	<i>Al-Qiyas</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* maka ditulis sesuai dengan huruf pertama *Syamsiyyah* tersebut

السماء	Ditulis	<i>As-sama'</i>
--------	---------	-----------------

الشَّمْس

Ditulis

*Asy-syams*

### I. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat

ذُوِي لفروض

Ditulis

*Zawi al-furud*

أهْل الْسُّنْنَة

Ditulis

*Ahl as-sunnah*



## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga tugas akhir yang berjudul **“Determinasi Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia”** dapat terselesaikan. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun dalam rangka untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Strata I Program Studi Ekonomi Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak tersebut:

1. Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
2. Dr. Afdawaiza, S.Ag., M.Ag., Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Dr. Abdul Qoyyum, S.E.I., M.Sc.Fin., Selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, dan selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membina dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
4. Dr. Sunaryati, SE., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing selama proses perkuliahan.
5. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang senantiasa memberikan ilmu dan pengalaman pengetahuannya kepada penulis selama proses perkuliahan.
6. Kedua Orang Tua, Bapak Samar dan Ibu Siti Hindun, serta kakak-kakak yang telah membantu dalam finansial dan motivasi penulis.
7. Kepada Dini Amalia Rizki yang telah menjadi teman *roommate illegal*, pendengar keluhan terbaik dan teman diskusi lintas prodi.

8. Kepada empat teman perjalanan akademik terbaik: Mubasysyiratul Ummah S, Aulia Salimah M, Aulia Anggara P, dan Firdausa Kumalasari, yang selalu berusaha mendukung langkah bersama.
9. Iin, Arum, Zen, Hutman, dan Amin, yang selalu menjadi teman terbaik berlari bersama dalam penghilangan stres.
10. UKM JQH al-Mizan yang sudah menaungi penulis dalam belajar banyak hal, terutama divisi tafsir 2018, pengurus divisi tafsir 2019, pengurus divisi tafsir 2020/2021 dan Pengurus Harian 2020/2021.
11. Mumtaz Jogja yang selalu menemani dari awal dan menjadi kakak-kakak terbaik untuk kembali meski tak berakhir bersamaan.
12. Seluruh teman-teman INFEST angkatan 2017 Ekonomi Syariah yang senantiasa berjuang bersama penulis dari awal hingga akhir perkuliahan dan menyertai penulisan selama ini. Terutama Siti Nur Lela yang selalu sigap menjawab pertanyaan mengenai tugas akhir serta Oryza Kusumo dan Marga Setiana yang menjadi pengingat selalu.
13. Teman-teman KKN yang telah berusaha dalam keterbatasan yang tidak direncanakan.
14. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi dan menempuh studi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga segala kebaikan dan kebermanfaatan yang telah diberikan menjadi amal saleh dan dipermudah semua urusannya oleh gusti Allah SWT serta semoga skripsi ini juga dapat memberikan kebermanfaatan bagi pembaca, Aamiin.

Yogyakarta,  
Penulis,



**Maulanidya Zamillaili**  
**NIM. 17108010030**

## DAFTAR ISI

<b>DETERMINASI HARGA PERUMAHAN DI INDONESIA DAN MALAYSIA .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xx</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xxi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Sistematika Pembahasan .....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>15</b>
A. Landasan Teori .....	15
1. Teori Permintaan dan Penawaran .....	15
2. Teori Suku Bunga.....	23
3. Teori Inflasi .....	26
4. Teori Upah.....	28
5. Teori Konsumsi .....	31
B. Telaah Pustaka.....	36
C. Perumusan Hipotesis .....	46
D. Kerangka Pemikiran .....	56
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>58</b>
A. Jenis Penelitian .....	58
B. Sumber Data .....	58
C. Populasi dan Sampel.....	59
D. Definisi Operasional Variabel .....	59
E. Metode Analisis.....	63
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>74</b>
A. Analisis Data Penelitian .....	74
1. Harga Perumahan .....	74
2. Suku Bunga .....	75
3. Pertumbuhan Kredit.....	76
4. Upah .....	78

5. Inflasi.....	79
6. Indeks Saham.....	80
7. Harga Saham Properti.....	81
8. Produk Domestik Bruto (PDB) .....	82
B. Analisis Deskriptif.....	84
C. Uji Spesifikasi Model .....	89
D. Uji Pemilihan Model .....	89
1. Uji Chow .....	89
2. Uji Hausman.....	90
3. Uji LM .....	91
E. Hasil Pengujian Hipotesis.....	92
1. Uji F.....	92
2. Uji t.....	92
F. Koefisien Determinasi (R2).....	95
G. Analisis Model Penelitian.....	96
H. Pembahasan Hasil Penelitian.....	99
1. Pengaruh Suku Bunga Terhadap Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia.....	100
2. Pengaruh Pertumbuhan Kredit Terhadap Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia .....	102
3. Pengaruh Upah Terhadap Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia .....	103
4. Pengaruh Inflasi Terhadap Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia .....	104
5. Pengaruh Indeks Saham Terhadap Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia.....	106
6. Pengaruh Harga Saham Properti Terhadap Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia .....	108
7. Pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB) Terhadap Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia .....	109
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>111</b>
A. Kesimpulan.....	111
B. Saran .....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>xx</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 2. 1 Telaah Pustaka .....	41
Tabel 2.2 Sumber Data.....	63
Tabel 4.1 Data Statistik Deskriptif.....	85
Tabel 4.2 Data Statistik Deskriptif Indonesia .....	85
Tabel 4.3 Data Statistik Deskriptif Malaysia .....	85
Tabel 4.4 Perbandingan Seluruh Hasil Uji.....	88
Tabel 4.5 Hasil Uji Chow.....	89
Tabel 4.6 Hasil Uji Hausman .....	90
Tabel 4.7 Hasil Uji LM .....	91
Tabel 4.8 Hasil Uji T.....	92
Tabel 4.9 Hasil Regresi dengan Model Random Effect.....	97



## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Pertumbuhan Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia Tahun 2005-2019 .....	2
Gambar 1.2 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia dan Malaysia Tahun 2005-2019 ...	6
Gambar 2.1 Grafik Interaksi Permintaan dan Penawaran .....	18
Gambar 2.2 Grafik Suku Bunga.....	25
Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran .....	57
Gambar 4.1 Harga Perumahan Indonesia dan Malaysia 2005-2019 .....	76
Gambar 4.2 Suku Bunga Indonesia dan Malaysia 2005-2019 .....	76
Gambar 4.3 Pertumbuhan Kredit Indonesia dan Malaysia 2005-2019 .....	77
Gambar 4.4 Upah Indonesia dan Malaysia 2005-2019 .....	78
Gambar 4.5 Inflasi Indonesia dan Malaysia 2005-2019 .....	79
Gambar 4.6 Indeks Saham Indonesia dan Malaysia 2005-2019 .....	80
Gambar 4.7 Harga Saham Properti Indonesia dan Malaysia 2005-2019 .....	81
Gambar 4.8 PDB Indonesia dan Malaysia 2005-2019 .....	83

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **ABSTRAK**

Rumah merupakan investasi pokok yang dimiliki oleh rumah tangga. Hal tersebut membuat risiko harga perumahan merupakan resiko paling dasar yang dihadapi oleh rumah tangga. Maka perubahan harga perumahan merupakan sesuatu yang penting bagi rumah tangga. Harga rumah pada umumnya dipengaruhi oleh faktor ekonomi fundamental negara bersangkutan serta dinamika penawaran dan permintaan pasar perumahan lokal. Penawaran dan permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor ekonomi pada negara bersangkutan. Maka penelitian ini mempunyai maksud untuk mengetahui bagaimana hubungan variabel ekonomi terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia. Variabel dependen dalam penelitian ini yaitu pertumbuhan harga perumahan. Sedangkan variabel independen yang digunakan yaitu suku bunga, pertumbuhan kredit, upah, inflasi, indeks saham, harga saham properti, dan PDB. Data yang digunakan dalam penelitian yaitu data pada tahun 2005-2019. Hasil penelitian menjelaskan bahwa secara parsial inflasi, upah, dan harga saham properti memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga perumahan. Sedangkan indeks saham berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga perumahan. Untuk variabel suku bunga, PDB, dan pertumbuhan kredit tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga perumahan. Analisis secara simultan terhadap seluruh variabel menunjukkan bahwa seluruh variabel independen memiliki pengaruh signifikan terhadap harga perumahan.

**Kata Kunci :** Harga perumahan, Suku Bunga, Kredit, Upah, Inflasi



## **ABSTRACT**

The house is a principal investment owned by the household. The housing price change is crucial because it can be a higher risk for families. Housing prices are generally influenced by the fundamental economic factors of the country concerned as well as the dynamics of supply and demand in the local market. The housing price dynamics can be described by economic factors, supply, and demand. This study aims to determine the relationship between housing price and economic variables in Malaysia and Indonesia. The dependent variable in this study is the growth of housing prices. At the same time, the independent economic variables are used as interest rates, credit growth, wages, inflation, stock index, property share prices, and GDP. The data research is data from 2005-2019. The study results partially explain that inflation, wages, and stock prices have a positive and significant effect on housing prices. In contrast, the stock index has a negative and significant effect on housing prices. The variables of interest rate, GDP, and credit growth have no significant impact on housing prices. Simultaneous analysis of all variables shows that all variables significantly affect housing prices.

*Keywords: Housing Prices, Interest Rates, Credit, Wages, Inflation*



## **BAB I**

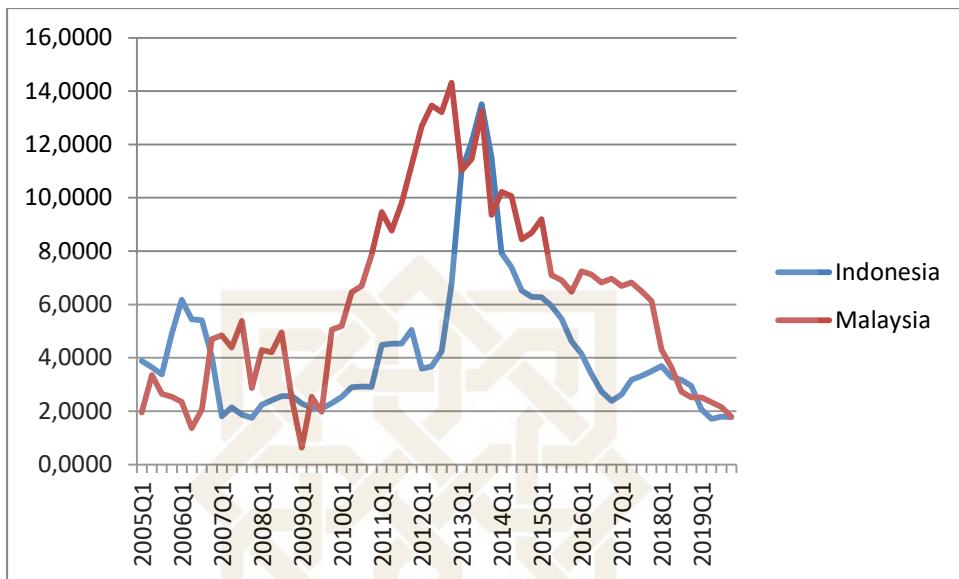
### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Perumahan merupakan kebutuhan primer manusia setelah pangan dan pakaian. Manusia secara naluriah akan berusaha memenuhi kebutuhan primernya terlebih dahulu kemudian kebutuhan sekunder. Maka kenaikan harga perumahan yang terus menerus akan menyebabkan semakin besar porsi pengeluaran rumah tangga untuk difokuskan pada pembelian tempat tinggal yang akibatnya mengurangi porsi untuk kebutuhan lain (Duja & Supriyanto, 2019). Menurut Yao dan Zhang (2005) properti, terutama rumah, merupakan investasi pokok yang dimiliki oleh rumah tangga. Sehingga risiko harga perumahan merupakan risiko paling dasar yang dihadapi oleh rumah tangga. Hal tersebut membuat perubahan harga perumahan merupakan sesuatu yang penting bagi rumah tangga. Harga rumah pada umumnya dipengaruhi oleh faktor ekonomi fundamental negara bersangkutan serta dinamika penawaran dan permintaan pasar perumahan lokal (Pillaiyan, 2015).

Meskipun merupakan kebutuhan primer, harga perumahan tidak selalu mengalami kenaikan yang konstan. Perkembangan harga perumahan digambarkan oleh grafik di bawah:

**Gambar 1.1 Pertumbuhan Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia  
Tahun 2005-2019**



Sumber: Bank for International Settlements

Berdasarkan grafik diatas dapat diketahui bahwa pertumbuhan harga perumahan di Malaysia dari tahun 2005-2010 berfluktuasi. Pada kuartal satu 2005 sampai kuartal satu 2010, harga perumahan di Malaysia bersifat fluktuatif. Kemudian pada tahun selanjutnya, harga perumahan di Malaysia terus mengalami kenaikan. Kenaikan perumahan Malaysia terus terjadi sampai mencapai nilai terbesar pada kuartal empat tahun 2012 yaitu sebesar 14,3103%. Harga perumahan di Malaysia kemudian mengalami penurunan secara bertahap sampai pada kuartal tiga tahun 2019 dengan nilai 1,7921%. Sedangkan harga perumahan di Indonesia pada 2005-2019 sempat naik pada kuartal satu tahun 2006. Harga perumahan di Indonesia kemudian turun dan kembali naik sampai 13,5055% pada kuartal tiga tahun 2013. Harga perumahan di Indonesia tahun selanjutnya mengalami penurunan sampai dengan tahun 2019. Dari data kedua negara tersebut menunjukkan bahwa

kenaikan harga perumahan di kedua negara disebabkan oleh keadaan ekonomi negara yang stabil. Hal tersebut juga didukung oleh permintaan pasar yang tinggi serta iklim investasi properti yang berkembang baik. Namun setelah mencapai titik tertinggi, harga perumahan akan mengalami penurunan. Penurunan harga perumahan disebabkan oleh upaya kebijakan pemerintah kedua negara mengendalikan harga perumahan untuk mencegah *bubble* yang mungkin terjadi.

Greenspan dalam penelitian Keen (2013) menjelaskan bahwa pergerakan nilai pasar saham dan rumah mempengaruhi 6% perubahan pertumbuhan ekonomi sebuah negara. Selain itu, investasi dalam pembangunan perumahan menurut Ovsianikova dkk (2017) merupakan faktor kunci yang menentukan kesejahteraan penduduk, peningkatan aktivitas unit bisnis dan sebagai penyedia kondisi yang baik untuk pembangunan sosial dan ekonomi yang stabil. Hal ini merupakan pengaruh dari *wealth effect* hubungan sebab-akibat antara perubahan nilai aset dan perubahan pengeluaran. Nilai aset yang meningkat menyebabkan peningkatan konsumsi dan sebaliknya. Pengaruh perumahan terhadap pertumbuhan ekonomi juga ditambah dengan pengeluaran langsung terhadap barang yang mendukung produksi dan distribusi layanan terkait perumahan. Barang-barang tersebut seperti persediaan air, pengelolaan limbah, dan elemen infrastruktur lainnya.

Perumahan dianggap juga memiliki *multiplier effect* dalam perekonomian. *Multiplier effect* perumahan dapat dilihat dari pengaruh perumahan terhadap sektor-sektor lain. *Multiplier effect* perumahan lebih

besar dari pada sektor lainnya (Shelter Schotland, 2015). Menurut penelitian Ovsiannikova dkk (2017) di Rusia menunjukkan bahwa setiap satu Rubel investasi dalam konstruksi perumahan akan membawa 4 rubel pertumbuhan nilai tambah bruto di sektor terkait ekonomi. Sektor konstruksi merupakan salah satu sektor yang berkaitan erat dengan perumahan. Pembangunan perumahan akan mendorong peningkatan konsumsi bahan konstruksi. Kenaikan permintaan terhadap bahan konstruksi selanjutnya akan mendorong sektor perdagangan. Sektor perdagangan didorong untuk memiliki penawaran yang lebih banyak. Kebutuhan perumahan terhadap pekerja konstruksi juga mendorong terserapnya tenaga kerja (PADCO, 2006). Bukti dari konstruksi Inggris industri juga menyoroti bahwa pembangunan rumah biasanya mempekerjakan pekerja berketerampilan rendah yang berisiko pengangguran (Joseph Rowntree Foundation, 2013).

Konsumen perumahan membeli rumah bergantung pada harga relatif rumah tersebut. Harga relatif rumah ditentukan oleh penawaran dan permintaan terhadap stok rumah yang sudah ada (Mankiw, 1999). Menurut teori permintaan dan penawaran, harga ditentukan dalam mekanisme harga. Mekanisme harga adalah suatu cara penetapan harga yang berjalan atas dasar kekuatan tarik menarik antara konsumen dan produsen. Hasil dari kekuatan tarik menarik tersebut berupa harga. Harga suatu barang bisa berubah disebabkan perubahan gaya tarik yang dipengaruhi oleh permintaan konsumen.

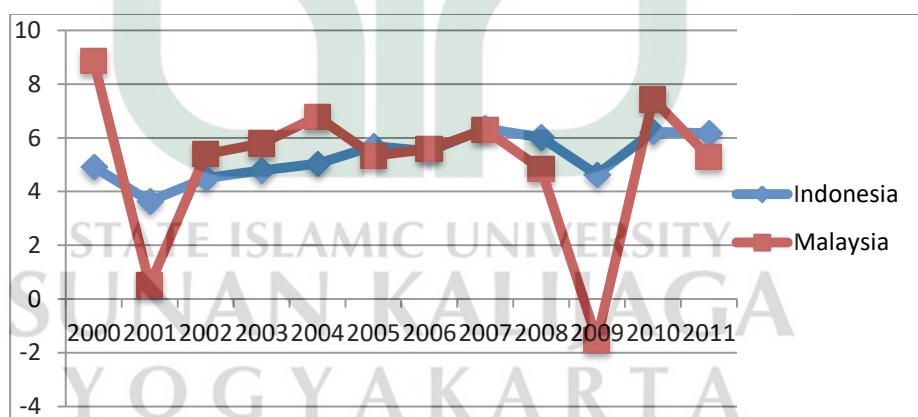
Interaksi optimal yang diinginkan dalam permintaan dan penawaran yaitu ketika mencapai kondisi ekuilibrium. Kondisi ekuilibrium tersebut tercapai saat kurva permintaan dan penawaran saling berpotongan pada tingkat jumlah dan harga keseimbangan. Pada titik ini tidak ada kecenderungan tingkat harga untuk berubah kembali karena tidak ada kelebihan dalam permintaan dan penawaran.

Pergeseran pada ekuilibrium pasar perumahan akan menyebabkan kenaikan penawaran rumah dan meningkatkan investasi perumahan (Mankiw, 1999). Harga perumahan dipengaruhi oleh penawaran, permintaan, dan nilai fundamentalnya. Harga perumahan menjadi berbahaya ketika harga terus meningkat sesuai dengan tingkat permintaan namun nilai fundamental tetap. Keadaan tersebut akan mengarah pada gelembung properti. Gelembung properti yang pecah akan menyebabkan harga properti turun dan pengurangan nilai kekayaan (Pillaiyan, 2015).

Menurut Sihono (2008) penyebab mencolok dari krisis Amerika berasal dari kesalahan perhitungan para *banker* di Amerika Serikat dan *banker* negara-negara lain. mereka melakukan ekspansi berlebihan dalam menyalukan kredit kepada sektor properti, khususnya kredit perumahan. Krisis ini berawal dari penyaluran kredit perumahan yang tinggi pada tahun 2002 sampai 2005. Pada tahun 2006 suku bunga naik menuju angka tertinggi 5,25 persen dan menyebabkan para debitur mengalami gagal bayar. Kenaikan suku bunga yang terjadi menyebabkan pengembalian pinjaman rumah lebih mahal dan memicu penunggakan pembayaran dalam jumlah besar. Keadaan

tersebut menjadi ancaman terjadinya kredit macet. Krisis kredit perumahan tersebut merambah pada sektor finansial karena perbankan memiliki jaringan yang kuat dalam ikatan investasi perumahan dan pelaku bisnis properti (Theo, 2008). Dana besar yang terakumulasi pada sektor perumahan menyebabkan berhentinya perputaran kredit dan berakibat pada melambatnya pertumbuhan ekonomi Amerika Serikat pada tahun 2007. Keadaan ini menjadi lebih berat dengan memburuknya keadaan sosial yang terjadi dengan tingginya tingkat angka pengangguran dan inflasi (Sihono, 2008). Krisis tersebut menggambarkan dengan jelas hubungan antara harga perumahan dan perekonomian secara umum. Maka memahami penggerak harga perumahan itu penting untuk memahami dan mengelola ekonomi secara efektif.

**Gambar 1.2 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia dan Malaysia Tahun 2005-2019**



Sumber: *World Bank*

Krisis finansial Amerika Serikat tahun 2008-2009 berpengaruh pada perekonomian negara-negara Asia Tenggara termasuk dua negara dengan persentase penduduk muslim terbanyak di Asia Tenggara yaitu Indonesia dan

Malaysia (Muslim Population by Country, 2021). Kedua negara tersebut mengalami penurunan pertumbuhan ekonomi pada 2008. Penurunan tersebut semakin tinggi pada negara Malaysia pada tahun 2009. Negara yang memiliki pertumbuhan ekonomi terendah yaitu Malaysia. Pertumbuhan ekonomi Malaysia pada 2008 mengalami penurunan menjadi sekitar 4,3. Sedangkan pada tahun 2009, pertumbuhan ekonomi Malaysia semakin terpuruk menjadi -1,5. Krisis sistem keuangan pada tahun 2008 menunjukkan bahwa sistem keuangan global rapuh. Disisi lain juga menunjukkan bahwa krisis keuangan di satu negara dapat mempengaruhi stabilitas sistem perbankan global, merusak ekonomi riil, sektor perbankan dan sistem keuangan (Syaputra & Adry, 2019).

Penelitian mengenai harga perumahan telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Menurut Pillaiyan (2015) faktor ekonomi makro dapat mempengaruhi harga perumahan. Ia menjelaskan bahwa pasar modal, inflasi, uang beredar, dan jumlah pinjaman uang berpengaruh jangka panjang terhadap harga rumah. Sedangkan PDB dalam penelitian ini tidak berpengaruh pada harga perumahan. Pada penelitian Zandi dkk (2015) menunjukkan hasil yang berbeda mengenai PDB. PDB dalam penelitian ini berpengaruh positif terhadap harga rumah.

Penelitian yang dilakukan oleh Shi dkk (2014) menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif yang signifikan antara suku bunga dan pertumbuhan harga perumahan pada tingkat mengambang atau tetap. Hasil tersebut didukung oleh Pratiwi (2019) yang menunjukkan bahwa suku bunga

riil, pertumbuhan kredit, pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan populasi berpengaruh signifikan terhadap harga rumah di negara maju dan negara berkembang. Namun, berbeda dengan penelitian Magdalena (2015) yang menjelaskan bahwa suku bunga tidak mempengaruhi pergerakan harga perumahan.

Dalam penelitian Rahmawati (2015) mengenai determinan harga properti menjelaskan bahwa keseluruhan variabel determinan terbukti mempengaruhi harga perumahan dalam jangka panjang. Suku bunga, inflasi, PDB, indeks harga perdagangan besar konstruksi, dan upah memiliki pengaruh yang searah dengan pergerakan harga perumahan di Indonesia. Penelitian tersebut juga didukung oleh penelitian terdahulu oleh Duja dan Supriyanto (2019). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam jangka pendek PDB, suku bunga, upah, inflasi, dan nilai tukar tidak berpengaruh terhadap harga perumahan dan dalam jangka panjang semuanya berpengaruh.

Pengaruh upah terhadap perumahan dikuatkan oleh penelitian Bourassa dan Hendershott (1999) yang menjelaskan pengaruh signifikan upah terhadap harga perumahan pada tingkat satu persen. Disisi lain penelitian terdahulu oleh Wang dan Zhang (2014) menjelaskan adanya penyimpangan hasil dari prediksi yang diambil dari perubahan variabel independen yang ditentukan termasuk dari variabel upah. Penyimpangan tersebut disebabkan karena adanya perbedaan lokasi dari sampel.

Variabel yang diteliti juga dalam penelitian ini yaitu harga saham properti. Saham sektor properti merupakan tanda adanya keikutsertaan pihak

luar perusahaan dalam memiliki dan membiayai aktivitas perusahaan properti terkait (Otoritas Jasa Keuangan, 2009). Sehingga harga saham sektor properti dapat meningkatkan salah satu dari faktor produksi yaitu faktor modal. Penjualan saham dalam perusahaan properti tersebut akan menjadi tambahan modal bagi perusahaan dalam pengembangkan usahanya. Pengaruh tambahan modal tersebut dapat berpengaruh pada jangka panjang (Pindyck & Rubinfeld, 1999). Pengaruh harga saham sektor properti terhadap perumahan dijelaskan oleh penelitian Brown dan Liow (2001) yang bersisi bahwa deseasonalisasi dan stanioritas dari perumahan dan saham properti bersifat fluktuatif. Korelasi antara keduanya bersifat kuat dan signifikan dalam jangka panjang.

Analisa mengenai harga perumahan banyak dilakukan terhadap beberapa negara di dunia. Namun, penelitian sebelumnya memiliki objek yang berbeda dengan onjek penelitian ini. Objek penelitian ini yaitu dua negara yang memiliki sosial budaya yang mirip yaitu Indonesia dan Malaysia. Keduanya juga memiliki rata-rata penduduk muslim terbanyak di kawasan Asia Tenggara (Muslim Population by Country, 2021). Sehingga dapat dibayangkan bahwa keduanya memiliki atmosfer sosial yang mirip. Selain itu, komposisi penduduk di kedua negara juga memiliki kesamaan. Penduduk kedua negara tersebut memiliki gambaran sebagai piramida ekspansif (World Life Expectancy). Piramida ekspansif tersebut membuat keduanya memiliki ketersediaan penduduk usia muda dalam jumlah yang

tinggi. Penduduk usia muda yang tinggi akan terus meningkatkan kebutuhan akan perumahan di masa yang akan datang.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti melakukan penelitian mengenai pengaruh variabel makro dan mikro ekonomi terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia agar dapat mengantisipasi terjadi krisis keuangan yang berasal dari perumahan, maka peneliti mengambil judul **“Determinasi Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019?
2. Bagaimana pengaruh pertumbuhan kredit terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019?
3. Bagaimana pengaruh upah terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019?
4. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019?
5. Bagaimana pengaruh indeks saham terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019?
6. Bagaimana pengaruh harga saham properti terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019?
7. Bagaimana pengaruh produk domestic bruto (PDB) terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019?

### C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis pengaruh suku bunga terhadap Harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019.
2. Menganalisis pengaruh pertumbuhan kredit terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019.
3. Menganalisis pengaruh upah terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019.
4. Menganalisis pengaruh inflasi terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019.
5. Menganalisis pengaruh indeks saham terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019.
6. Menganalisis pengaruh harga saham properti terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019.
7. Menganalisis Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia 2005-2019.

### D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat diambil kebermanfaatannya bagi pihak-pihak yang membutuhkan, baik secara teori maupun praktis. Manfaat penelitian ini yaitu:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini memberikan pengalaman dan pengetahuan mengenai kepenulisan kepada peneliti. Pengalaman dan pengetahuan

kepenulisan tersebut bisa dipakai sebagai bekal selanjutnya di masyarakat.

## 2. Bagi Perguruan Tinggi

Memberi andil terhadap pengembangan teori yang digunakan dalam perkuliahan. Sehingga materi-materi yang nantinya diberikan oleh pihak kampus lebih relevan dengan keadaan yang sebenarnya, terutama bersangkutan dengan kondisi yang memberi efek terhadap perekonomian secara umum.

## 3. Bagi Masyarakat

Menambah wawasan dan pengetahuan terkait bidang ekonomi terutama mengenai pengaruh variabel makro dan mikro ekonomi terhadap harga perumahan, serta dapat menjadi rujukan bagi penelitian selanjutnya.

## 4. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan andil dan masukan terhadap pertimbangan pengambilan keputusan dalam menentukan kebijakan untuk menjaga stabilitas harga perumahan.

## E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan menjelaskan mengenai pendahuluan terperinci dari setiap bab, dengan urutan penyajian yang ringkas dan jelas, sehingga dapat memberikan gambaran dan logika berpikir dalam penelitian. Selanjutnya sistem penulisan pada penelitian ini dibagi menjadi lima bagian yaitu:

## **BAB I :PENDAHULUAN**

Pada bab ini, penulis memaparkan tentang gambaran umum keseluruhan tulisan. Keseluruhan tulisan yang dimaksud yaitu latar belakang pengetahuan dasar yang memerlukan pembahasan lebih lanjut, pengungkapan masalah yang ingin dipaparkan dalam penelitian, kemudian tujuan dan manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini.

## **BAB II : LANDASAN TEORI**

Pada bab ini, menjelaskan tentang kerangka teori untuk membahas tinjauan teori dan tinjauan literatur penelitian terdahulu. Kerangka teori membahas mengenai teori yang menjadi dasar penelitian ini untuk menjelaskan makro dan mikroekonomi yang berhubungan dengan perumahan secara keseluruhan. Kemudian telaah pustaka menguraikan hasil penelitian sebelumnya mengenai tema yang sama dengan penelitian ini. Selanjutnya, terdapat pengembangan hipotesis dan kerangka pemikiran yang digunakan untuk mengetahui batasan dalam penelitian ini.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini, berisi tentang deskripsi metode penelitian yang digunakan untuk membuktikan hipotesis. Metode penelitian tersebut berkaitan dengan rancangan penelitian, jenis dan sumber data, serta variabel penelitian. Pada bab ini juga termasuk pengumpulan data, pengujian instrumen, dan metode analisis pada data.

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

Dalam bab ini, diuraikan hasil dari penelitian yang berupa analisis hasil pengolahan data dan pembuktian hasil analisis yang dilakukan. Pembuktian dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis terkait pengaruh variabel makro dan mikro ekonomi terhadap harga perumahan.

## **BAB V : PENUTUP**

Bab ini memaparkan tentang kesimpulan dari hasil pembahasan dan jawaban atas rumusan masalah yang diajukan. Dalam bab ini juga berisi tentang saran terhadap beberapa pihak yang memiliki kepentingan dalam penelitian ini.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan hasil penelitian dengan memakai pendekatan *random effect model* menjelaskan bahwa secara simultan, seluruh variabel independen memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga perumahan di Indonesia dan Malaysia pada periode tahun 2005-2019. Hal tersebut dapat diketahui dari tingkat probabilitas uji simultan. Uji tersebut menjelaskan bahwa pengaruh variabel independen berdampak secara positif terhadap variabel dependen.

Suku bunga memiliki pengaruh yang positif dan tidak signifikan terhadap harga perumahan. Sehingga ketika suku bunga naik, tidak dapat meningkatkan harga perumahan. Hasil ini menunjukkan bahwa hipotesis suku bunga berpengaruh negatif terhadap harga perumahan ditolak. Suku bunga yang tidak mempengaruhi harga perumahan dikarenakan kenaikan dan penurunan suku bunga acuan yang dilakukan oleh bank sentral tidak direspon secara langsung oleh bank komersial dengan naik-turunnya suku bunga kredit. Bank komersial mengambil kebijakan bergantung pada biaya operasional dan likuiditas. Sehingga suku bunga yang harusnya dapat merangsang permintaan kredit untuk pembiayaan perumahan tidak dapat mempengaruhi permintaan perumahan dan harga perumahan.

Hipotesis pertumbuhan kredit berpengaruh positif terhadap harga perumahan ditolak. Hal tersebut disebabkan oleh hasil uji yang menunjukkan bahwa pertumbuhan kredit berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga perumahan, sehingga ketika pertumbuhan kredit naik, tidak dapat meningkatkan harga perumahan. Pertumbuhan kredit pada dua negara lebih banyak untuk pembiayaan selain perumahan sehingga pertumbuhan kredit tidak mempengaruhi permintaan perumahan dan menyebabkan tidak ada pengaruh terhadap harga perumahan.

Variabel upah berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga perumahan, sehingga ketika upah naik, dapat meningkatkan harga perumahan. Hasil ini menunjukkan bahwa hipotesis upah berpengaruh positif terhadap harga perumahan diterima. Upah merupakan salah satu sumber pembiayaan perumahan. Upah yang tinggi menyebabkan masyarakat memiliki kemampuan yang lebih tinggi untuk membeli rumah. Ketika permintaan rumah naik maka stok perumahan menipis dan menyebabkan kenaikan harga perumahan.

Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga perumahan. Hal tersebut berarti bahwa ketika inflasi mengalami peningkatan, dapat menaikkan harga perumahan. Hasil ini sesuai dengan hipotesis Inflasi berpengaruh positif terhadap harga perumahan. Keadaan dimana peningkatan kenaikan komoditas dan bersamaan dengan kesadaran akan tingkat ketidakpastian yang lebih tinggi tentang pengembalian yang diharapkan di masa depan atas investasi dalam obligasi dan ekuitas terkait dengan inflasi tinggi akan mendorong permintaan

rumah tangga yang tinggi terhadap perumahan akan mendorong harga-harga pendukung perumahan juga naik. Selanjutnya kenaikan tersebut juga akan mendorong kenaikan harga perumahan.

Hipotesis indeks saham berpengaruh positif terhadap harga perumahan ditolak. Hal tersebut ditunjukkan dengan hasil uji yang menjelaskan bahwa pertumbuhan indeks saham berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga perumahan, sehingga ketika indeks saham naik, dapat menurunkan harga perumahan. Pergeseran harga dan keuntungan yang diharapkan pada indeks saham dan pasar perumahan akan bersifat saling mengganti. Ketika indeks saham naik dan pengembalian yang diharapkan juga naik maka investor akan cenderung mengalihkan investasinya dari perumahan menuju indeks saham dan begitu juga sebaliknya.

Harga saham properti berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga perumahan. Hal tersebut berarti bahwa ketika harga saham properti mengalami kenaikan, maka dapat meningkatkan harga perumahan. Hasil ini sesui dengan hipotesis harga saham properti berpengaruh positif terhadap harga perumahan. Saham properti yang tersebar di pasar modal menunjukkan bahwa terdapat kepemilikan dana investor pada perusahaan properti. Dana tersebut selanjutnya akan menjadi modal dan dapat digunakan oleh perusahaan untuk meningkatkan produktivitas. Harga saham yang semakin meningkat bersamaan dengan keadaan perusahaan yang baik akan menyebabkan kepercayaan investor semakin besar

dan perusahaan bisa mendapatkan modal lebih besar baik melalui penerbitan saham kembali maupun lainnya.

Variabel PDB berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga perumahan. Hal tersebut berarti bahwa ketika PDB mengalami kenaikan, tidak dapat meningkatkan harga perumahan. Hasil ini menunjukkan bahwa hipotesis PDB berpengaruh positif terhadap harga perumahan ditolak. PDB tidak berpengaruh pada harga perumahan dikarenakan PDB tidak mampu menggambarkan kekayaan dan daya beli masyarakat secara keseluruhan termasuk pada perumahan.

## B. Saran

Peneliti ingin memberikan saran yang penting untuk dipertimbangkan dan diperhatikan terutama untuk akademisi serta penelitian-penelitian selanjutnya dalam memahami determinasi harga perumahan. Bagi penelitian selanjutnya, sebaiknya memperdalam kajian variabel independen untuk tiap negara. Kajian variabel dalam satu negara dapat membuat gambaran lebih jelas mengenai keadaan ekonomi negara bersangkutan. Sehingga dapat menambah kajian variabel independen yang spesifik ada di negara tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Muslim Population by Country.* (2021). Retrieved Januari 5, 2021, from Word Population Review: <http://wordpopulationreview.com/country-rankings/muslim-population-by-country>
- Aguz, J., & Markiewicz, O. (2018). *Exploring the Relationship Between Housing Prices and Stock.* central Stockholm: KTH Industrial Engineering and Management.
- al-Badawi, I. I. (2004). *al-Tawzī' wa al-Nuqūd fī al-Iqtisād al-Islāmi wa al- Iqtisād al-Wad'ī*. Kuwait: Kuwait University.
- Amaliawati, L., & Murni, A. (2019). *Ekonomika Mikro.* Bandung: Refika Aditama.
- Ariessi, N. E., & Utama, M. S. (2017). Pengaruh Modal, Tenaga Kerja dan Modal Sosial terhadap Produktivitas Petani di Kecamatan Sukawati Kabupaten Gianyar. *Piramida*, 97-107.
- Arsyad, L. (1999). *Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi.* Yogyakarta: BPFE.
- Basuki dan Soelistiyo. (1997). Kajian Mengenai Pengaruh Penanaman Modal Asing. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia.* Vol. 12. No. 2. 1997. Edisi pertama. Yogyakarta : BPFE UGM.
- Bourassa, S. C., & Hendershott, P. H. (1999). *Australian Capital City Real House Prices, 1979-1993.* Department of Property, The University of Auckland and Department of Finance, Ohio State University.
- Brown, C. r., & Liow, K. H. (2001). Cyclical Relationship Between Commercial Real Estate and Property Stock Prices. *Journal of Property Research*, 310-319.
- BTN Properti. (2017, Maret 13). *Kredit Rumah Tangga.* Retrieved September 19, 2021, from Makro Update: <https://www.btnproperti.co.id/blog/kredit-rumah-tangga-2016-1313.html>
- Duja, B., & Supriyanto, H. (2019). The Influence of GDP, Interest Rate, Wage, Inflation and Exchange Rate on Residential Property Price Indonesia. *Journal of the Malaysian Institute of Planners*, 389-400.
- Ethical Trading Initiative. (2014, January). *Wages and Purchasing Theory.* Retrieved from Living Wage Workers: <https://www.ethicaltrade.org/issues/living-wage-workers/wages-and-purchasing-theories>

- Friedman, M. (1957). *The permanent Income Hypothesis. In A theory of The Consumption Function.* New Jersey: Princeton University Press.
- Gholamreza Zandi, M. A. (2015). The Economical Factors Affecting Residential Property Price. *International Journal of Economics and Finance.*
- Gujarati, D.N. & D.C. Porter. (2009). *Basic Econometrics.* New York: McGraw-Hill.
- H.Hendershott, S. C. (1995). Australian Capital City Real House Prices, 1979-1993. *The Australian Economics Review*, 166-26.
- International Labour Organization. (1949). Konvensi ILO. *K-95 Konvensi Perlindungan Upah.* Jenewa: ILO.
- International Labour Organization. (1970). Konvensi ILO. *K131 Konvensi Penetapan Upah Minimum.* Jenewa: ILO.
- J. Supranto. 2005. Pengukuran Tingkat Kepuasan Pelanggan Untuk Menaikkan Pangsa Pasar. Jakarta : Rineka Cipta
- Keen, S. (2013). Ratio of Stock Price, Consumer Price Index, Margin Debt and the Dow Jones Industrial.
- Li, J.-P., Fan, J.-J., Su, C.-W., & Lobont, O. R. (2017). Investment Coordinates in The Context of Housing and Stock Markets Nexus. *Applied Economics Letters*, 1455-1463.
- Magdalena. (2015, June 1). Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar terhadap Indeks harga Properti Residensial (IHPK) di Indonesia Tahun 2002-2013. *Ultima Management*, 1-12.
- Mahulete, U. K. (2016). *Pengaruh Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Dana Alokasi Umum (DAU) terhadap Belanja Modal di Kabupaten/Kota Maluku Pada Tahun 2013-2015.* Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- Mankiew, N. G., Quah, E., & Wilson, P. (2012). *Pengantar Ekonomi Mikro.* Salemba.
- Mankiw, N. G. (1999). *Teori Makro Ekonomi.* Jakarta: Erlangga.
- Mishkin, F. (2008). *Ekonomi Uang, Perbankan dan Pasar Keuangan.* Jakarta: Salemba Empat.
- Muawanah. (2017). Permintaan dan Penawaran dalam Islam. *AL-'ADALAH: Jurnal Syariah dan Hukum Islam*, 111-127.
- Mustofa, E. N. (2006). *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam.* Jakarta: Prenadamedia.

- Nicholson, W. (2002). *Mikroekonomi Intermediate dan Aplikasinya*. Yogyakarta: Erlangga.
- Ong, T. (2013). Factors affecting the price of housing in Malaysia. *Journal of Emerging Issues in Economics, Finance and Banking*, 414-429.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2009, Juni 18). *Investasi*. Retrieved September 20, 2021, from Sikapi Uangmu: <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/64>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2012). *Penyebab Naik Turun Harga Saham Suatu Perusahaan*. Retrieved Februari 2, 2021, from Otoritas Jasa Keuangan: <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/10507>
- Ovsianikova, T., Rabtsevich, O., & Yugova, I. (2017). Evaluation of multiplier effect of housing investment in the city economy. *AIP Conference Proceedings*, 1-12.
- PADCO. (2006). Housing for All: Essential to Economic, Social, and Civic Development . *The World Urban Forum III* (pp. 1-21). Vancouver: UN-Habitat.
- Pillaiyan, S. (2015). Macroeconomic Drives of Housing Prices in Malaysia. *Canadian Sosial Science*, 119-130.
- Pindyck, R. S., & Rubinfeld, D. (1999). *Mikro Ekonomi. Jilid 1*. Prenhallindo.
- Piros, C. D., & Pinto, J. E. (2013). *Economics for Investment Decision Makers: Micro, Macro, and International Economics*. New Jersey: John Wiley & Sons.
- Pratiwi, I. R. (2019). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Rumah dari Sisi Permintaan pada Subkelompok Negara Maju dan Berkembang*. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Puspopranoto, S. (2004). *Keuangan Perbankan dan Pasar Keuangan*. . Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia.
- Rahmawati, O. (2015). *Analisis Determinan Harga Properti Residensial di Indonesia*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Saputra, D. S. (2011). KEBIJAKAN UPAH MINIMUM UNTUK PEREKONOMIAN YANG BERKEADILAN: TINJAUAN UUD 1945. *Journal of Applied Economics*.

- Setiadi, N. J. (2015). *Business Economics And Managerial Decision Making*. Jakarta: Prenada Media.
- Setiaji, H. (2019, November 15). *Ini Fakta Terbaru Lesunya Konsumsi & Daya Beli Masyarakat RI*. Retrieved September 19, 2021, from CNBC Indonesia: <https://www.cnbcindonesia.com/news/20191115125608-4-115543/ini-fakta-terbaru-lesunya-konsumsi-daya-beli-masyarakat-ri/1>
- Setianto, H. R. (2017). Harga Properti Residensial Dan Kredit Perbankan Di Indonesia, Analisis Agregat dan Disagregat. *Jurnal Manajemen Indonesia*, 15-39.
- Setyawan, F. (2013). *Teori Permintaan Islami, Makalah Ekonomi Mikro Islam*. Kudus: Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus.
- Shelter Schotland. (2015). *The Economic Impact of Investment Affordable Housing Filter Scotland Policy Library*. Skotlandia: Shelter Scotland.
- Shi, S., Jou, J.-B., & Tripe, D. (2014). Can interest rates really control house prices? Effectiveness and implications for macroprudential policy. *Journal of Banking & Finance*, 15-28.
- Sihono, T. (2008). Krisis Finansial Amerika Serikat dan Perekonomian Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Pendidikan*, 171-192.
- Singh, B., & Nadkarni, A. R. (2018). Role of Credit and Monetary Policy in Determining Asset Prices: Evidence from Emerging Market Economies. *North American Journal of Economics and Finance*, 1-20.
- Sriyana, J. (2014). *Metode Regresi Data Panel*. Yogyakarta: Ekosiana.
- Sugiarto, Sugiarto, T. H., Sudjana, R., Brastoro, & Kelana, S. (2005). *Ekonomi Mikro*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiono. (2013). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Suharyadi, & Purwanto. (2009). *Statistika Untuk Ekonomi Dan Keuangan Modern*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sukirno, S. (2013). *Mikroekonomi Teori Pengantar*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Supriyanto, B. D. (2019). The Influence of GDP, Interest Rate, Wage, Inflation and Exchange Rate on Residential Property Price in Indonesia. *Journal of Malaysia Institute of Planners*, 349-400.

- Syakur, A. (2016). *Upah perspektif Hizbut Tahrir*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya.
- Syaputra, R., & Adry, R. M. (2019). Stabilitas Sistem Keuangan di Indonesia (Melalui Pendekatan Moneter). *Jurnal Kajian Ekonomi dan Pembangunan*, 473-486.
- Tan, T. H. (2010). . Base lending rate and housing prices: Their impacts on residential housing activities in Malaysia. *Journal of Global Business and Economics*, 1-14.
- Theo, R. (2008, September 29). *Awal Mula Terjadinya Krisis Ekonomi Amerika Serikat*. Retrieved Oktober 5, 20021, from Kontan Internasional: <https://internasional.kontan.co.id/news/awal-mula-terjadinya-krisis-ekonomi-as->
- Titman, D. C. (1999). Do Real Esrare Price and Stock Price Move Together? An International Analysis. *Real Estate Economics*, 183-207.
- Wang, Z., & Zhang, Q. (2014). Fundamental Factors in The Housing Markets of China. *Journal of Housing Economics*, 53-61.
- Widoatmodjoo, S. (2012). *Cara Sehat Investasi di Pasar Modal*. Jakarta: PT. Alex Media Komputind.
- World Life Expectancy. (n.d.). *Piramida Penduduk*. Retrieved from <https://www.worldlifeexpectancy.com>
- Zandi, G., Supramaniam, M. A., Aslam, A., & Theng, L. K. (2015). The Economical Factors Affecting Residential Property Price: The Case of Penang Island. *International Journal of Economics and Finance*, 200-2010.
- Zeren, F., Ergüzel, O. Ş., & Ass, R. (2015). Testing for bubbles in the housing market: Further evidence from Turkey. *Studii Financiare (Financial Studies)*, 40-52.
- Zhu, H. B. (2004). What drives housing price dynamics: Cross country evidence. *BIS Quarterly Review*.