

**PENGARUH PDB, INFLASI, TINGKAT SUKU BUNGA, NILAI
TUKAR DAN TINGKAT UPAH TERHADAP IHPR
INDONESIA**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
SEBAGAI SALAH SATU SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA
STRATA SATU (S1)**

OLEH:

NUR AZIZAH ARIYANI WIDYANINGRUM

NIM: 20108010100

PEMBIMBING

ACHMAD NURDANY, S.E.I., S.E., M.E.K.

199005252020121007

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

2024

PENGESAHAN TUGAS AKHIR



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-829/Un.02/DEB/PP.00.9/06/2024

Tugas Akhir dengan judul : PENGARUH PDB, INFLASI, TINGKAT SUKU BUNGA, NILAI TUKAR DAN TINGKAT UPAH TERHADAP IHPR INDONESIA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NUR AZIZAH ARIYANI WIDYANINGRUM
Nomor Induk Mahasiswa : 20108010100
Telah diujikan pada : Jumat, 31 Mei 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

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

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Achmad Nurdany, S.E.I., S.E., M.E.K.
SIGNED

Valid ID: 66603819d62a6



Penguji I

Dr. Sunaryati, SE., M.Si.
SIGNED

Valid ID: 666009b505c4e



Penguji II

Drs. Slamet Khilmi, M.SI.
SIGNED

Valid ID: 665dd5f4987a



Yogyakarta, 31 Mei 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Afdawaiza, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 66627e4bc002b

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Nur Azizah Ariyani Widyaningrum
Kepada
**Yth Bapak Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di – Yogyakarta**
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi saudara:

Nama : Nur Azizah Ariyani Widyaningrum
NIM : 20108010100

Judul Skripsi : Pengaruh PDB, Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Dan Tingkat Upah Terhadap IIPR Indonesia

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 dalam ilmu Ekonomi Islam.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 27 Mei 2024

Pembimbing



Achmad Nurdany, S.E.I., S.E., M.E.K.

NIP: 199005252020121007

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur azizah Ariyani Widyaningrum
NIM : 20108010100
Tempat/Tgl.Lahir : Ciamis, 28 Maret 2002
Jurusan/Prodi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Pengaruh PDB, Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Dan Tingkat Upah Terhadap IHPR Indonesia” adalah benar-benar hasil karya penulis sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain, kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebutkan dalam *bodynote* atau daftar Pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penulis.

Demikian surat pernyataan ini penulis buat agar dapat dimaklumi dan dipergunakan sebagaimana perlunya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 27 Mei 2024

Penulis

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



Nur Azizah Ariyani Widyaningrum
20108010100

HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

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

Nama : Nur Azizah Ariyani Widyaningrum

NIM : 20108010100

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 Non-Ekklusif (*non-exclusive royalty free right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Pengaruh PDB, Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Dan Tingkat Upah Terhadap IHPR Indonesia”

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 27 Mei 2024

Penulis



Nur Azizah Ariyani Widyaningrum

20108010100

HALAMAN MOTTO

ان الله لا يغير ما بقوم حتى يغيروا ما بانفسهم

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri. (Ar-Ra’d: 11)”

“Bekerjalah seakan akan kamu hidup selamanya. Beribadahlah seakan akan kamu mati besok.”



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Karya ini saya persembahkan untuk:

“Kedua orang tua saya Bapak Maryono Arsyad S.H dan Ibu Umi Ghonimatun Nasiroh serta Kakak dan Adik dan seluruh keluarga yang senantiasa mendukung dan mendoakan setiap usaha dalam perjalanan saya.”



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah hirabbil alamin, dengan menyebut nama Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Segala rahmat, karunia, dan hidayah yang senantiasa terlimpahkan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh PDB, Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar dan Tingkat Upah Terhadap IHPR Di Indonesia” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1), Program Studi Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Selayaknya manusia yang tak luput dari kesalahan, penulis menyadari masih banyaknya kekurangan dalam proses penulisan. Namun dengan banyaknya bantuan dari berbagai pihak baik itu secara moril ataupun materil, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada beberapa pihak sebagai berikut:

1. Bapak Prof. Dr. Phil Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta jajarannya.
2. Bapak Dr. Afdawaiza M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta jajarannya.
3. Bapak Abdul Qoyum, S.E.I., M.Sc.,Fin., selaku ketua prodi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan motivasi serta nilai-nilai positif pada setiap pembelajaran..
4. Bapak Achmad Nurdany, S.E.I., S.E., M.E.K. selaku pembimbing yang telah memberikan ilmu serta pengarahan dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
5. Ibu Anggari Marya Kresnowati, SE., ME. Selaku dosen pembimbing akademik
6. Seluruh dosen dan staff program studi Ekonomi Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu serta bantuannya dalam pembelajaran selama menjadi mahasiswi.
7. Bapak Maryono Arsyad dan Ibu Umi Ghonimatun Nasiroh selaku orang tua yang selalu memberikan do'a dan dukungannya dalam setiap perjalanan

yang telah dilalui. Serta Kakak saya Muhammad Zulfikar dan adik yang selalu memberikan do'a, dukungan dan bantuannya.

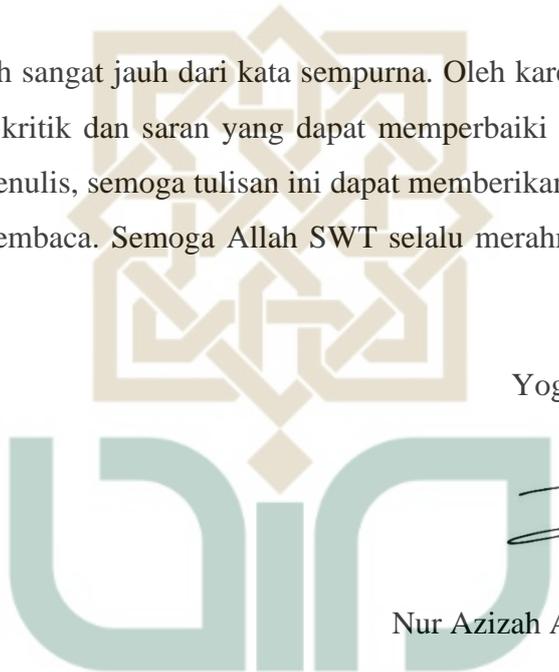
8. Teman-teman dan sahabat yang tidak dapat penulis sebutkaa satu persatu. Terimakasih atas segala dukungan moril maupun materil dan do'a yang diberikan.
9. Semua pihak yang telah ikut berkontribusi dan memberikan dukungannya dalam penulisan skripsi ini.

Tulisan ini masih sangat jauh dari kata sempurna. Oleh karenanya, penulis sangat mengaharapkan kritik dan saran yang dapat memperbaiki penulisan selanjutnya. Besar harapan penulis, semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi peneliti dan bagi para pembaca. Semoga Allah SWT selalu merahmati segala perjalanan yang kita lalui.

Yogyakarta, 27 Mei 2024



Nur Azizah Ariyani Widyaningrum



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakau 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	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	b	be
ت	Ta'	t	te
ث	Sa'	s	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	je
ح	Ha	h	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	de
ذ	Zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	s	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	d	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	t	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	z	zet (dengan titik di bawah)

ع	`Ain	`	koma terbalik di atas
غ	Gain	g	ge
ف	FA	f	ef
ق	Qaf	q	qi
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wawu	w	w
هي	Ha'	h	ha
ء	Hamzah	`	apostrof
ي	Ya'	y	ye

B. Konsonan Rangkap karena Syahaddah ditulis Lengkap

متعدّدة	Ditulis	<i>Muta 'addidah</i>
عدّة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. Konsonan Tunggal

Semua ta marbutah ditulis dengan h, baik berada pada ahir 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.

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
علة	Ditulis	<i>'Illah</i>
كرامةالاولياء	Ditulis	<i>Karamah al-auliya</i>

D. Vokal Pendek dan Penerapannya

Semua ta marbutah ditulis dengan h, baik berada pada akhir 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 aslinya.

-----	Fathah	Ditulis	A
-----	Kasrah	Ditulis	I
-----	Dhammah	Ditulis	U

فعل	Fathah	Ditulis	<i>Fa 'la</i>
ذكر	Kasrah	Ditulis	<i>Zukira</i>
يذهب	Dhammah	Ditulis	<i>Yazhabu</i>

E. Vokal Panjang

1. Fathah + Alif	Ditulis	A
جاهلية	Ditulis	Jahiliyah
2. Fathah + ya' mati	Ditulis	A
تنس	Ditulis	tansa
3. Kasrah + ya' mati	Ditulis	I
كريم	Ditulis	Karim
4. Dammah + wawu mati	Ditulis	U
فروض	Ditulis	furud

F. Vokal Rangkap

\ Fathah + ya' mati	Ditulis	Ai
بينكم	Ditulis	Bainakum
2. Fathah + wawu mati	Ditulis	Au
قول	Ditulis	Qaul

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

النتم	Ditulis	a'antum
اعدت	Ditulis	U 'iddat
لئن شكرتم	Ditulis	La'in syakartum

H. Kata Sandang Alif+Lam

1. Bila diikuti huruf Qamariyah maka ditulis dengan menggunakan huruf awal "al"

القران	Ditulis	Al-Qur'an
القيس	Ditulis	Al-Qiyas

jumlah

2. Bila diikuti huruf syamsiyah ditulis sesuai dengan huruf pertama syamsiyah tersebut

السماء	Ditulis	As-sama
الشمس	Ditulis	Asy-syams

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisannya

نوى الفروض	Ditulis	Zawi al-furud
اهل السنة	Ditulis	Ahl as-sunnah



DAFTAR ISI

PENGARUH PDB, INFLASI, TINGKAT SUKU BUNGA, NILAI TUKAR DAN TINGKAT UPAH TERHADAP IHPR INDONESIA.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	x
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
ABSTRAK	xviii
ABSTRACT	xix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang	1
B.Rumusan Masalah	19
C.Tujuan Penelitian	20
D.Manfaat Penelitian	21
1. Manfaat Teoritis.....	21
2. Manfaat Praktis	21
E. Sistematika Penulisan	22
BAB II LANDASAN TEORI	23
A.Kajian Teori	23
1. Teori Permintaan	23
2. Teori Penawaran	28
3. Indeks Harga Properti Residensial.....	33
4. Produk Domestik Bruto	36

5. Inflasi	40
6. Tingkat Suku Bunga	47
8. Tingkat Upah	58
B. Tinjauan Pustaka	63
C. Hipotesis Penelitian.....	87
D. Kerangka Pikiran.....	90
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	92
A. Desain Penelitian.....	92
B. Variabel Penelitian, Data dan Spesifikasi Model Ekonomi	92
1. Definisi Operasional Variabel	92
2. Data dan Periode Penelitian.....	95
3. Metode dan Teknis Analisis Data.....	96
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	102
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	102
B. Analisis deskriptif	102
C. Pengujian Hipotesis.....	104
1. Analisis Regresi Linier Berganda.....	104
2. Uji Asumsi Klasik.....	106
3. Pengujian Hasil Persamaan Regresi	108
D. Pembahasan.....	112
1) Pengaruh PDB terhadap Indeks Harga Properti Residensial	112
2) Pengaruh Inflasi terhadap Indeks Harga Properti Residensial.....	114
3) Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Indeks Harga Properti Residensial	115
4) Pengaruh Kurs terhadap Indeks Harga Properti Residensial	117
5) Pengaruh Tingkat Upah terhadap Indeks Harga Properti Residensial 119	
BAB V KESIMPULAN	122
A. Kesimpulan	122
B. Implikasi.....	123
C. Saran.....	123

DAFTAR PUSTAKA	125
LAMPIRAN.....	133



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Hasil Survey Harga Properti Residensial Indonesia 2020-2023 tw 1.4	
Gambar 1. 2 laju Pertumbuhan PDB Lapangan Usaha Triwulan 2001 - 2014.....	7
Gambar 1. 3 Tingkat Inflasi Tahunan Indonesia 2017-2023	10
Gambar 1. 4 Pergerakan Suku Bunga Acuan BI-7 Day Reverse Repo Rate 2017-2023.....	11
Gambar 1. 5Rata-rata UMP (Ribu Rupiah) dan pertumbuhan rata-rata UMP (Persen), 2010-2023	17
Gambar 2. 1 Kurva Permintaan.....	24
Gambar 2. 2 Kurva Penawaran	28
Gambar 2. 3 Kerangka Konsep	91



DAFTAR TABEL

Tabel 1. 3 Nilai Migas dan Non Migas Impor Indonesia 2020 – 2022.....	14
Tabel 2. 1 Kajian Pustaka	75
Tabel 3. 1 Data Penelitian.....	95
Tabel 4. 1 Data Statistik Deskriptif.....	102
Tabel 4. 2 Hasil Uji Multikolinearitas	107
Tabel 4. 3 Hasil Uji Heteroskedastisitas	107
Tabel 4. 4 Hasil Uji Autokorelasi	108
Tabel 4. 5 Hasil Uji T.....	108
Tabel 4. 6 Hasil Uji F.....	110
Tabel 4. 7 Hasil Uji Koefisien Determinasi	111



ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji pengaruh perubahan makroekonomi terhadap harga rumah di Indonesia selama periode 2009 hingga 2021. Dengan menggunakan teknik analisis regresi berganda, penelitian ini mengevaluasi dampak dari enam indikator makroekonomi: Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Produk Domestik Bruto (PDB), Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar dan Tingkat Upah, melalui 52 observasi. Hasil Analisis menunjukkan bahwa nilai tukar Rupiah terhadap Dolar AS memiliki pengaruh yang positif terhadap harga rumah, sedangkan tingkat upah dan suku bunga memiliki pengaruh negatif. Disisi lain laju pertumbuhan ekonomi dan inflasi tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap harga rumah. Temuan ini memberikan wawasan baru mengenai dinamika pasar properti di Indonesia dan dapat menjadi referensi bagi pembuat kebijakan dan investor dalam memahami faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah.

Kata kunci: Indeks Harga Properti Residensial, PDB, Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar, Tingkat Upah

ABSTRACT

This research examines the influence of macroeconomic changes on house prices in Indonesia during the period 2009 to 2021. Using multiple regression analysis techniques, this research evaluates the impact of six macroeconomic indicators: Residential Property Price Index (IHPR), Gross Domestic Product (GDP), Inflation, Interest Rates, Exchange Rates, and Wage Levels, through 52 observations. The results of the analysis show that the Rupiah exchange rate against the US Dollar has a positive influence on house prices, while wage levels and interest rates have a negative influence. On the other hand, the rate of economic growth and inflation do not show a significant influence on house prices. These findings provide new insight into the dynamics of the property market in Indonesia and can be a reference for policy makers and investors in understanding the factors that influence house prices.

Keywords: Residential Property Price Indeks, GDP, Inflation, Interest Rate, Exchange Rate, Wage Levels



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan data evaluasi populasi dari BPS Indonesia, jumlah penduduk pada tahun 2022 berjumlah 275,77 juta jiwa. Jumlah ini meningkat sekitar 1,13% dibandingkan tahun 2021 yang berjumlah 272,682 juta orang. Meningkatnya jumlah penduduk akan berdampak pada meningkatnya kebutuhan pokok seperti sandang, pangan, dan tempat perlindungan. Salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah tempat tinggal atau rumah. Rumah didefinisikan dalam Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta harta bagi pemiliknya (Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2011). Jumlah penduduk atau jumlah keluarga akan berdampak pada permintaan hunian baru (Ayuningtias & Astuti, 2018)

Tingginya jumlah penduduk akan memberikan dampak terhadap pembangunan ekonomi, dimana didalamnya membutuhkan tanah untuk pembangunan pemukiman, industri, infrastruktur dan jasa (Rafi Danendra dkk., t.t.). Peningkatan jumlah penduduk ini tidak sesuai dengan kondisi kemampuan pemenuhan kebutuhan rumah khususnya untuk masyarakat MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) (Setiyowati & Khoirudin, 2022). Tingginya permintaan rumah tidak sebanding dengan ketersediaan jumlah lahan yang

semakin terbatas (Ayuningtias & Astuti, 2018). Pada tahun 2022 angka *Backlog* rumah Indonesia mencapai 11 juta unit rumah dimana 93% *backlog* berasal dari MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) (Biro Komunikasi Publik Kementerian PUPR, 2022).

Situasi yang disebut *backlog* terjadi ketika ada perbedaan antara jumlah rumah yang dibutuhkan dan jumlah rumah yang dibangun. Terdapat perbedaan perspektif *backlog* pada kementerian PUPR adalah mengacu pada rumah yang tidak layak huni, sedangkan BPS adalah mengacu pada kepemilikan rumah (Direktorat Jendral Kemetrian Keuangan., 2015). Jika kita mengacu pada teori permintaan, bahwa tinggi rendahnya harga akan dipengaruhi oleh jumlah permintaan. Berdasarkan hasil survei nasional (SUSENAS) 2020 jumlah *backlog* di Indonesia mencapai angka 12,75 juta. Ditambah dengan peningkatan keluarga baru yang ditaksir mencapai 700.000-800.000 per tahun (Purwanti, 2022).

Saat ini kepemilikan rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal atau pemenuhan kebutuhan primer saja, akan tetapi pemanfaatan rumah atau properti berkembang menjadi salah satu alat untuk berinvestasi. Industri properti adalah salah satu produk investasi yang terus mengalami peningkatan dan dibandingkan dengan industri ataupun instrumen investasi lainnya (Magdalena, 2015). Dalam beberapa penelitian mengenai hubungan inflasi dan pengembalian aset, Fama dan Schewert (1977) dalam (Korkmaz, 2020) menganalisis mengenai fungsi lindung nilai inflasi dari surat utang negara, obligasi negara jangka panjang, real estate perumahan swasta dan ekuitas.

Dalam hasil didapatkan argumentasi bahwa real estate residensial sebagai aset yang memiliki kemampuan untuk memberikan lindung nilai yang sempurna terhadap inflasi, terutama ketika kumpulan data frekuensi tahunan digunakan. Ovsianikova dalam Zamillaili & Qoyum (2022) mengemukakan bahwa salah satu faktor utama yang menjadi kunci kesejahteraan penduduk, peningkatan aktifitas bisnis juga menjadi sarana pembangunan sosial dan stabilitas ekonomi adalah investasi pada sektor properti. Efek pelipatgandaan (*multiplier effect*) yang dimiliki oleh sektor properti memberikan dorongan pada sektor ekonomi secara langsung ataupun tidak langsung contohnya pada industri bahan baku seperti semen dan kayu (Ullyana dkk., 2016).

Penyediaan kebutuhan rumah merupakan salah satu tanggung jawab pemerintah dan menjadi suatu hak konstitusional bagi warga negara. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28H ayat 1 menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Kemudian dalam Undang-Undang No.39 tahun 1999 mengenai HAM menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan sama didepan hukum (UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA Nomor 39 Tahun 1999, 1999). Setiap orang berhak atas perlindungan hak asasi manusia dan kebebasan dasar manusia tanpa diskriminasi. Mendapatkan hunian yang layak menjadi hak konstitusional dan

menjadi hak asasi manusia dan menjadi tanggung jawab utama pemerintah (Buhaerah, 2019).

Menurut *Federal Housing Finance Agency* (2016) IHPR merupakan alat untuk mengukur pergerakan harga secara luas melalui survei yang dilakukan Bank Indonesia. Survei dilakukan secara langsung yang didalamnya terdiri dari data harga jual, unit rumah yang dibangun dan dijual pada triwulan berjalan dan analisis perkiraan harga triwulan berikutnya (Anastasia, 2017). Menurut (Wicaksono, 2022) terdapat dua jenis pasar dalam jual beli properti yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru yang beralah dari pasokan developer atau pengembang baik itu swasta atau pemerintah. Pasar sekunder adalah penyedia rumah atau properti dalam bentuk telah pakai atau tidak baru.

Gambar 1. 1 Hasil Survey Harga Properti Residensial Indonesia 2020-2023 tw 1.



Sumber: Bank Indonesia

Dalam hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) mengindikasikan bahwa harga properti residensial Indonesia di pasar primer mengalami peningkatan terbatas, pada triwulanan 1 tahun 2023 secara tahunan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) sebesar 1,79% (yoy) nilai ini lebih rendah

dibandingkan triwulan sebelumnya yaitu sebesar 2,00% (yoy) ((Bank Indonesia, 2023). Pada Survei IHPR Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan 3 tahun 2022 adalah sebesar 1,94% (yoy), lebih tinggi dibandingkan triwulan 2 yaitu sebesar 1,65%. Jika dilihat pada sisi penjualan, survei menunjukkan pada triwulan 1 tahun 2023 properti residensial berkontraksi sebesar 8,26% (yoy) lebih rendah dibandingkan tahun sebelumnya yaitu sebesar 4,54% (yoy) (Bank Indonesia, 2022).

Penurunan IHPR yang terjadi antara tahun 2022 dan 2023 disebabkan oleh faktor melambatnya kenaikan harga properti residensial pada tipe besar dan menengah secara triwulan (Bank Indonesia, 2023). Naik turunnya harga pada sektor properti dipengaruhi oleh berbagai faktor diantaranya faktor makroekonomi. Ada beberapa variabel makroekonomi yang mempengaruhi harga perumahan, termasuk Total output nasional (Produk domestik bruto), tingkat ekspansi, biaya pinjaman referensi BI, ukuran kredit konsumen dan strategi proporsi LTV (Fanama & Pratikto, 2019). Dinamika harga perumahan berpengaruh penting terhadap keputusan rumah tangga dalam hal konsumsi dan investasi serta menyangkut hal makroekonomi. Krisis subprime mortgage pada tahun 2005 merupakan faktor penting yang memicu timbulnya krisis keuangan global tahun 2007 yang berdampak buruk pada pasar perumahan dan keuangan global. Krisis keuangan global menyoroti pentingnya hubungan antara harga perumahan dan pasar keuangan internasional.

Krisis Subprime Mortgage pada tahun 2008-2009 berakibat pada kemerosotan ekonomi di berbagai negara. Krisis ini terjadi pada awal tahun

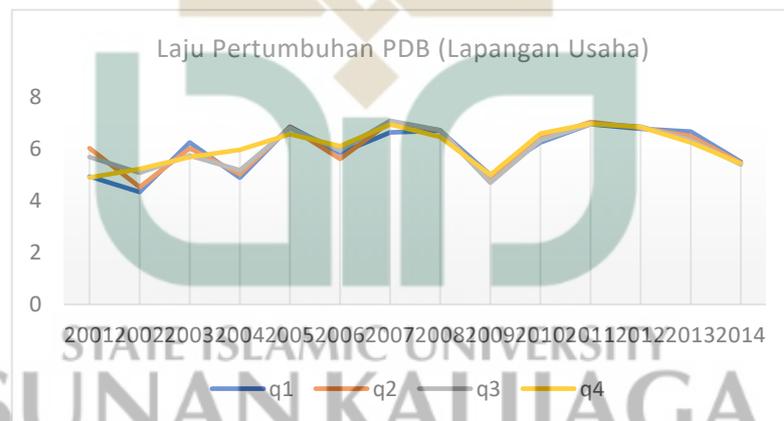
2000-an, dimana pasar amerika serikat mengalami pertumbuhan yang pesat. Banyak lembaga keuangan yang meberikan pinjaman hipotek kepada pembeli rumah, termasuk kepada mereka yang memiliki kredit rendah atau masyarakat yang tidak memenuhi syarat untuk meminjam kredit. Suku bunga yang rendah dan kemudahan mendapatkan pinjaman menciptakan gelembung properti (*Bubble property*). Kemudian pada tahun 2006 harga rumah mulai mengalami penurunan, yang kemudian sebagian besar pemilik rumah menemukan bahwa nilai property yang mereka miliki lebih rendah dibandingkan dengan jumlah pinjaman hipotek yang dimiliki. Banyak dari masyarakat yang memiliki hipotek mulai mengalami kesulitan untuk membayar pinjaman yang mereka miliki dan peningkatan jumlah individu yang gagal dalam melakukan pembayaran pinjaman yang dimiliki (tingkat default meningkat).

Tingginya tingkat masyarakat yang mengalami gagal bayar menyebabkan krisis di pasar keuangan global. Lembaga keuangan yang memegang hipotek subprime dan instrumen terkait mengalami kerugian besar. Lehman Brothers sebagai salah satu bank investasi besar mengalami kebangkrutan pada desember 2008 yang memicu krisis keuangan global yang mana melibatkan penarikan dana masif, penurunan nilai aset dan ketidakpastian ekonomi yang signifikan.

Krisis Subprime Mortgage yang terjadi pada tahun 2008-2009 berdampak pada resesi ekonomi di berbagai negara. Pemerintah dan bank sentral di seluruh dunia memberikan respon dengan mengeluarkan langkah-langkah stimulus ekonomi dan intervensi keuangan untuk meredakan krisis dan

memulihkan kepercayaan pasar. Aliran dari terjadinya krisis tersebut mendorong adanya permasalahan keuangan dan perdagangan. Peningkatan aset yang akan digunakan untuk kegiatan yang diharapkan (*precautionary saving*), disertai dengan penurunan harga aset, menyebabkan penurunan kepastian terbuka serta penurunan konsumsi pribadi (Prasmuko & Anugrah, 2010). Dampak dari kedua permasalahan tersebut akan berakibat pada penurunan Produk Domestik Bruto (PDB). Krisis tersebut akan menyebabkan penurunan kepercayaan investor dan kemudian mencabut investasi dari sektor keuangan yang berakibat pada penurunan PDB.

Gambar 1. 2 laju Pertumbuhan PDB Lapangan Usaha Triwulan 2001 - 2014



Sumber: Badan Pusat Statistika Indonesia, diolah

Dilihat dari gambar 1.2, perekonomian Indonesia mengalami penurunan yang signifikan pada kuartal 4 tahun 2008 yaitu sebesar 6,47% menjadi 4,7% pada kuartal 3 tahun 2009, yang diduga disebabkan penurunan ekspor yang terjadi pada mitra dagang, namun pertumbuhan konsumsi domestik juga mengalami perlambatan yang diakibatkan dari akses pendanaan dan upah. Pada saat yang sama, sektor bisnis mencatat penurunan karena melemahnya

kepentingan dalam negeri dan luar negeri. Hubungan antara perluasan kelas menengah di Indonesia dan peningkatan daya beli mendorong kondisi ekonomi yang stabil dan meningkatkan kebutuhan rumah.

Penelitian mengenai pengaruh PDB telah banyak diteliti Menurut Litriani (2021) PDB akan memberikan pengaruh yang besar terhadap kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan, termasuk dalam hal rumah. Hal ini dibuktikan dengan penelitian Hong (2014) dimana terdapat hubungan yang kuat antara perkembangan moneter, sebagaimana tercermin dalam PDB, dan minat terhadap tanah atau perumahan.

Peningkatan produk domestik bruto akan meningkatkan daya beli masyarakat dan akan meningkatkan minat terhadap properti dan berkembangnya kawasan properti di suatu negara dapat dijadikan sebagai indikasi perekonomian negara tersebut (Riwayati & Jayantara, 2020). Dampak dari adanya perubahan pada sektor makroekonomi terhadap kekayaan dan persepsi kekayaan di banyak negara. Menurut Katrakilidis dan Trachanas (2012) dalam (White & Papastamos, 2018) menemukan bahwa perumahan menyumbang antara 80 dan 90 persen kekayaan rumah tangga. Berdasarkan hasil kajian LPEM UI, properti menjadi sektor yang strategis terhadap perekonomian nasional, menyumbangkan PDB tahunan antara Rp2.349 – Rp2.865 triliun (Afiffah rahmah Nurdifa, 2023). Pada penelitian (Fanama & Pratikto, 2019; Zandi, Supramaniam, Aslam, & Theng, 2015) menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif antara total output Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap harga properti.

Penawaran dan permintaan rumah dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi dan harga rumah digunakan untuk mengukur sensitifitas pasar. Terdapat berbagai input yang dapat berpengaruh terhadap tinggi rendahnya harga rumah, diantaranya adalah harga barang akhir, bahan mentah yang digunakan, dan dampak inflasi terhadap barang tersebut (Korkmaz, 2020).

Dalam pendekatan neo-klasik, permintaan perumahan merupakan fungsi dari faktor – faktor seperti demografi, pendapatan, harga rumah, biaya pengguna, dan ketersediaan barang pengganti. Selain itu terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pengembang real estate dalam melakukan pembangunan rumah diantaranya harga, biaya konstruksi, biaya tanah, suku bunga dan beberapa faktor musiman, yang menjadi faktor penentu utama harga rumah adalah variabel – variabel yang mempengaruhi permintaan dan penawaran rumah (Chen dkk., 2007).

Menurut Mankiw (2007) Inflasi merupakan suatu keadaan dimana harga suatu barang pada umumnya mengalami kenaikan secara terus menerus dalam jangka waktu tertentu. Inflasi terjadi akibat adanya peningkatan pengeluaran masyarakat, jumlah uang beredar yang mengakibatkan adanya peningkatan pada konsumsi masyarakat, selain itu inflasi juga disebabkan karena terhambatnya logistik barang.

Gambar 1. 3 Tingkat Inflasi Tahunan Indonesia 2017-2023



Sumber: Badan Pusat Statistika Indonesia, diolah

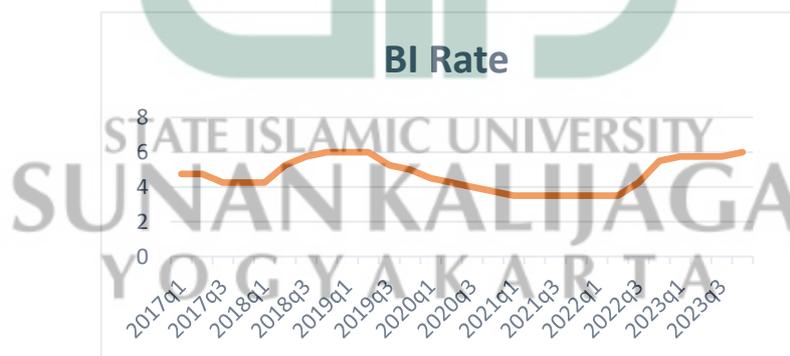
Pada gambar 1.2, Badan Pusat Statistika melaporkan tingkat inflasi pada september 2022 merupakan tingkat tertinggi semenjak tahun 2017 yaitu sebesar 5,95. Pada Inflasi IHK bulan desember 2022 tercatat sebesar 5,51(yoy) dimana ini mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2021 yang hanya sebesar 1, 87 (yoy) Hal ini dipengaruhi oleh dampak perubahan harga bahan bakar minyak (BBM) pada September 2022. Pada tahun 2023, ekspansi CPI sebesar 2,61% (yoy) yang pada tahun ini jauh lebih rendah dibandingkan tahun 2022, yakni sebesar 5,51%. (yoy).

Tingginya tingkat inflasi akan menyebabkan lembaga keuangan sebagai penyedia kredit melakukan pengetatan pendirian dan menaikkan suku bunga. Menurut Islamoglu dan Nazi Yoglu (2019) dalam Korkmaz (2020) perumahan merupakan aset penting dalam hal agunan dan jaminan kredit, fluktuasi harga rumah menimbulkan resiko yang signifikan terhadap stabilitas keuangan dan harga. Jika biaya konstruksi meningkat akan mengakibatkan kenaikan terhadap harga rumah dan penurunan pasokan. Menurut Nurdin (1999) dalam Fenta dkk., (2018) tingkat inflasi yang tinggi akan memicu kenaikan biaya produksi

sehingga berakibat pada turunnya permintaan yang mana akan menurunkan jumlah penjualan dan berpengaruh terhadap penurunan pendapatan perusahaan. Pada penelitian (Fanama & Pratikto, 2019; Pillaiyan, 2015) menunjukkan adanya pengaruh yang positif antara inflasi terhadap perubahan harga rumah. Namun pada penelitian (Cohen & Karpavičiūtė, 2017; Fauzia, 2019a) variabel inflasi tidak memiliki pengaruh terhadap perubahan harga rumah.

Dalam beberapa hasil analisis, perilaku konsumen dalam melakukan konsumsi juga dipengaruhi oleh tingkat suku bunga. Suku bunga yang tinggi akan menyebabkan berkurangnya konsumsi karena masyarakat cenderung untuk menunda konsumsi untuk masa depan. Sebaliknya ketika terjadi penurunan pada suku bunga, masyarakat akan cenderung berbelanja dibandingkan menabung.

Gambar 1. 4 Pergerakan Suku Bunga Acuan BI-7 Day Reverse Repo Rate 2017-2023



Sumber: Badan Pusat Statistika Indonesia, diolah

Berdasarkan hasil rapat dewan gubernur Bank Indonesia pada 21-22 Desember 2022 memutuskan untuk menaikkan BI 7-Day *Revers repo rate* (BI7DRR) sebesar 25 basis poin menjadi 5,50%. Keputusan menaikkan suku bunga secara bertahap ini merupakan langkah untuk memastikan terus

berlanjutnya penurunan ekspektasi inflasi terus turun sehingga inflasi inti tetap berada dalam kisaran $3,0\pm\%$. Kemudian pada tahun 2023 Bank Indonesia menetapkan suku bunga acuan pada level 6%.

Tingkat suku bunga akan mempengaruhi kemampuan masyarakat dalam melakukan pembayaran rumah, dimana sebagian besar rumah berasal dari KPR. Pada praktiknya jarang sekali orang melakukan pembelian ataupun investasi rumah secara lunas. Berdasarkan hasil SHPR triwulan 4 2021 sebanyak 75,65% masyarakat masih menggunakan KPR sebagai alat pembayaran rumah. Pinjaman merupakan salah satu cara seseorang dalam melakukan investasi ataupun pembelian rumah dikarenakan harga yang mahal sehingga membutuhkan dana yang besar.

Dalam penelitian ini proyeksi yang digunakan adalah dengan menggunakan suku bunga acuan BI. BI rate adalah salah satu kebijakan Bank Indonesia untuk mengatur suku bunga perbankan. Jika kita lihat dari kasus subprime mortgage tahun 2008 di wilayah ASEAN khususnya Malaysia, rendahnya suku bunga KPR menyebabkan kenaikan pada harga rumah (Ziaei & Bhatti, 2017). Jika kita mengacu pada teori keynesian, suku bunga yang lebih tinggi dapat memberikan insentif kepada konsumen untuk menahan pengeluaran. Suku bunga yang tinggi membuat biaya pinjaman lebih mahal dan mengurangi minat konsumen untuk membeli rumah dengan menggunakan pinjaman hipotek. Kemudian jika dilihat dari sisi investasi sebagai perangsang pertumbuhan ekonomi.

Suku bunga yang tinggi dapat membuat proyek investasi, termasuk pembangunan perumahan menjadi kurang diminati bagi para pengembang dan investor dimana hal ini dapat mengurangi aktivitas konstruksi dari sisi penawaran. Hal ini sesuai dengan penelitian Mohan dkk., (2019) melakukan pengukuran pengaruh 5 indikator makroekonomi terhadap harga rumah dan didapatkan variabel suku bunga sebagai variabel yang paling berpengaruh terhadap perubahan harga rumah. Namun pada penelitian Zhang, Li, Hui dan Li (2016) dalam (Ziaei & Bhatti, 2017) dimana hasil dari evaluasi pengaruh tingkat suku bunga, inflasi dan tingkat pertumbuhan terhadap harga perumahan di kota-kota tingkat pertama, kedua dan ketiga di Tiongkok adalah pengaruh suku bunga terhadap harga rumah adalah negatif. Menurut Bailey, Davila, Kuchler dan Stroebel (2018) dalam Fauzia, (2019) seseorang akan melakukan pertimbangan dalam pembelian rumah karena nilai ekspektasi yang diharapkan dimasa depan akan datang, sehingga akan berpengaruh terhadap KPR.

Pada pasar properti, pihak pengembang umumnya selalu melakukan pembelian impor saat melakukan pembelian bahan atau peralatan yang akan digunakan dalam pembangunan, dimana mekanisme pembayaran yang digunakan adalah dengan menggunakan mata uang negara lain (negara eksportir). Nilai tukar/KURS adalah banyaknya rupiah yang dibutuhkan yaitu banyaknya rupiah yang dibutuhkan untuk memperoleh satu unit mata uang asing (Sukirno, 2004). Jika kita lihat nilai tukar Indonesia terhadap dollar AS pada 30 desember 2022 adalah sebesar Rp15.640 per dollar AS. Penguatan

yang terjadi pada dolar Amerika Serikat menyebabkan tingginya biaya produksi dalam pembangunan.

Tabel 1. 1 Nilai Migas dan Non Migas Impor Indonesia 2020 – 2022

Sumber: Badan Pusat Statistik Indonesia (BPS)

Komponen	Nilai (Migas-NonMigas) (Juta US\$)			
	Impor			
n Impor	2023	2022	2021	2020
Migas	35.830,5	40.416,4	25.529,1	142 56.8
Non Migas	186.055,3	197.030,7	170.660,9	127 312.0
Jumlah	21.885,7	237.447,1	196.190,0	141 568.8

Dilihat dalam tabel 1.2, Pada tahun 2023 terjadi penurunan impor non migas sebesar 5,57% dibandingkan dengan tahun 2022. Pada tahun 2022, nilai impor Indonesia mencapai US\$ 237,44 juta dimana impor non-migas mendominasi di angka US\$ 197,03 dari total impor Indonesia. Produk-produk yang digunakan dalam pembangunan rumah merupakan produk yang tergolong kedalam komoditas non-migas. Badan Pusat Statistik (BPS) melaporkan bahwa pada tahun 2021 impor semen Indonesia mengalami kenaikan hingga 6,27 ribu ton pada 2021. Menurut Pinjaman dan Kogid dalam Budi (2021) dalam penelitiannya mengindikasikan adanya peningkatan terhadap harga rumah ketika terjadi apresiasi pada mata uang. Menurut Mankiw (2016) permintaan dan penawaran terhadap mata uang rupiah akan sangat mempengaruhi fluktuasi nilai tukar terhadap mata uang asing. Penguatan pada nilai rupiah menandakan adanya penurunan biaya produksi yang diawali dari turunnya biaya impor bahan baku.

Faktor nilai tukar akan mempengaruhi permintaan ekspor. Devaluasi nilai tukar dalam negeri membuat harga produk dalam negeri menjadi lebih murah

dan lebih kompetitif. Oleh karena itu, penurunan nilai tukar mata uang diikuti dengan peningkatan ekspor yang pada akhirnya berdampak pada pertumbuhan produksi (Hallwood dan MacDonald, 2000). Selain itu faktor produksi negara lain juga akan mempengaruhi ekspor. Jika terjadi penurunan produksi dalam suatu negara A maka akan menyebabkan daya beli masyarakat negara A menurun yang mengakibatkan impor negara A menurun. Sebaliknya, negara C sebagai eksportir utama negara A akan terkena dampak penurunan ekspor tersebut.

Hubungan antara harga rumah dan pendapatan telah banyak diteliti. Berdasarkan teori hipotesis pendapatan yang dikembangkan oleh John Maynard Keynes mengemukakan bahwa adanya pengaruh tingkat pengeluaran agregat dalam menentukan tingkat pendapatan. Kemudian pada teori David Ricardo dimana dalam penggunaan teori tersebut mempertimbangkan kondisi pekerja, dimana jika peningkatan standar hidup pada pekerja seharusnya didukung dengan adanya peningkatan pada upah yang diberikan. Namun, perumahan merupakan barang konsumen tahan lama yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal akan tetapi juga sebagai alat investasi yang dapat menghasilkan pendapatan sewa ataupun keuntungan modal. Jika melihat pada kasus Taiwan dimana harga rumah mengalami peningkatan yang lebih cepat dibandingkan dengan pendapatan rumah tangga dan dari hasil analisis data ditemukan tidak terdapat hubungan kointegrasi antara pendapatan terhadap harga rumah (Chen et al., 2007). Pada penelitian (Fauzia, 2019a) variabel UMK memiliki pengaruh positif terhadap perubahan harga rumah.

UMP (Upah Minimum Provinsi) merupakan standar upah minimum yang ditetapkan oleh gubernur untuk digunakan oleh para pelaku industri dan pengusaha dalam memberikan upah kepada buruh atau pekerjanya. Menurut Pasal 1 angka 30 undang-undang Nomor 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan, upah adalah hak pekerja yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja yang diteapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan atau jasa yang telah atau akan dilakukan.

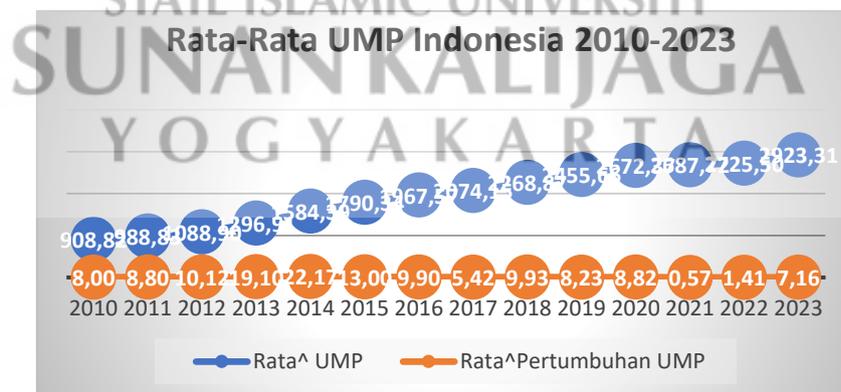
Tujuan dari penetapan UMP adalah untuk menciptakan sebuah sistem pengupahan yang bisa memenuhi kebutuhan hidup layak bagi para pekerja dan juga keluarganya. Dengan adanya UMP, perusahaan tidak bisa semena-mena memberikan upah kepada pekerjanya dengan nilai yang terlalu rendah. Penetapan UMP ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 07/Men/2013 tentang upah minimum. Faktor – faktor yang menjadi pertimbangan dalam penentuan nilai upah minimum diantaranya kebutuhan hidup layak bagi pekerja dan keluarga, biaya hidup, pertumbuhan ekonomi, pendapatan perkapita, nilai inflasi, pasar kerja, kemampuan, perkembangan dan keberlangsungan usaha (Berliana & Dewi, 2019). Dinamika perubahan pada rumah disebabkan oleh empat faktor yaitu dimensi lokasi, dimensi perumahan, dimensi siklus kehidupan dan dimensi penghasilan. Menurut Sabari (1994) kaitan antara rumah dan penghasilan digambarkan

melalui besar kecilnya penghasilan seseorang yang dikalikan dengan lamanya menetap di suatu kota.

Menurut Akhmad (2018) fungsi upah dalam perusahaan termasuk kedalam biaya produksi, yang mana tinggi rendahnya harga barang atau produk yang dihasilkan akan mempengaruhi nilai upah yang diberikan, sedangkan upah bagi pekerja menurut Arrista (2014) adalah hak yang diterima pekerja sebagai imbalan dari pemberi kerja sesuai dengan perjanjian untuk memenuhi kebutuhan hidup (Tsalsalaila, Kuncara Wiralaga, & Zahra, 2022).

Naiknya upah minimum pekerja akan memperbaiki daya beli yang akan mendorong etos kerja dan produktifitas para pekerja. Berbeda dengan pengusaha dimana kenaikan upah secara tidak langsung akan berpengaruh terhadap perubahan biaya yang mengharuskan pemerintah mengambil tindakan untuk melakukan penyesuaian upah dengan tingkat minimum sesuai dengan aturan pemerintah.

Gambar 1. 5 Rata-rata UMP (Ribu Rupiah) dan pertumbuhan rata-rata UMP (Persen), 2010-2023



Sumber: Badan Pusat Statistik Indonesia, diolah

Berdasarkan pada tabel 1.3 bahwa terjadi pertumbuhan UMP tertinggi terjadi pada tahun 2014 yang mencapai 22,17 persen dan yang terendah terjadi

pada tahun 2021 dengan hanya 0,57 persen. Penurunan yang terjadi adalah akibat adanya keterpurukan ekonomi yang disebabkan oleh covid-19.

Jika dilihat pada dinamika ekonomi saat ini UMP (upah minimum provinsi), pemerintah menetapkan kenaikan UMP tahun 2023 adalah maksimal 10%. Angka ini lebih tinggi dibandingkan dengan tahun 2022 sebesar 1,09% (Setiawati, 2023). Menurut Fauzia, (2019) rumah memiliki dinamika perubahan tempat tinggal menurut daerah atau kota yang dihuni, diantaranya dimensi lokasi, dimensi perumahan, dimensi siklus kehidupan dan dimensi penghasilan. Pada dimensi lokasi ini berhubungan dengan pertimbangan antara tempat tinggal dan jumlah penghasilan juga siklus kehidupan yang berkaitan dengan jarak tempuh.

Menurut Soekirno (1999) dalam (Safrida, Sofyan, & Sayhriani Nura, 2014) yang menjadi salah satu komponen dalam penetapan upah minimum adalah laju inflasi pada masing – masing provinsi. Inflasi merupakan kondisi dimana terjadi kenaikan harga barang secara serentak dalam beberapa periode. Inflasi dapat disebabkan oleh kurangnya produksi dan tingginya permintaan akan suatu barang, selain itu inflasi juga dapat disebabkan karena adanya peningkatan biaya produksi yang mengakibatkan terjadinya peningkatan harga produksi. Kenaikan biaya akan menyebabkan terjadinya *cost push inflation* akibat adanya kenaikan biaya produksi menyebabkan terjadinya kenaikan harga dan turunnya produksi.

Terjadinya peningkatan upah di masyarakat menyebabkan tingginya daya beli masyarakat yang mengakibatkan terjadinya permintaan barang dan jasa

yang berakibat pada peningkatan laju inflasi. Dalam penelitian (Safrida et al., 2014) mengenai dampak peningkatan upah minimum provinsi terhadap inflasi dan pasar kerja di provinsi Aceh mengindikasikan bahwa adanya peningkatan upah minimum provinsi menyebabkan kenaikan inflasi provinsi aceh. Gaya hidup pekerja yang berubah menimbulkan adanya perubahan pada konsumsi atau pengeluaran pekerja, pengeluaran yang berlebihan menimbulkan inflasi akibat dari banyaknya uang yang beredar. Tingginya permintaan yang terjadi, akan menimbulkan kenaikan harga.

Penelitian ini dilakukan sebagai respon atas terjadinya kelangkaan rumah dan tingginya harga rumah. Hal ini menyebabkan sulitnya masyarakat untuk mendapatkan rumah tinggal. Kemudian, gejala perekonomian yang terjadi pasca krisis 2007- 2009 yang diakibatkan oleh subprime mortgage diamerika. Maka dari itu penelitian ini mengambil kurun waktu pasca terjadinya krisis perekonomian yang terjadi.

Berdasarkan paparan diatas, maka dari itu penelitian ini berjudul “Pengaruh PDB, Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Kurs dan Tingkat Upah terhadap Indeks Harga Properti di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan latar belakang diatas maka penelitian ini berusaha untuk melakukan analisis terhadap beberapa efek dari indikator makroekonomi seperti PDB, Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Kurs dan Tingkat Upah terhadap harga rumah di Indonesia dengan rentang waktu 2009 sampai dengan tahun 2021. Sehingga dapat diambil pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh PDB terhadap indeks harga properti residensial?
2. Bagaimana pengaruh Inflasi terhadap indeks harga properti residensial?
3. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap indeks harga properti residensial?
4. Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap indeks harga properti residensial?
5. Bagaimana pengaruh tingkat upah terhadap indeks harga properti residensial?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dapat dirumuskan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh PDB terhadap indeks harga properti residensial.
2. Untuk menganalisis pengaruh inflasi terhadap indeks harga properti residensial.
3. Untuk menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap indeks harga properti residensial.
4. Untuk menganalisis pengaruh nilai tukar rupiah terhadap dolar AS terhadap indeks harga properti residensial.
5. Untuk menganalisis pengaruh tingkat upah terhadap indeks harga properti residensial.

D. Manfaat Penelitian

Dilihat dari rumusan masalah diatas, diharapkan dari hasil penelitian ini mampu memberikan manfaat untuk berbagai pihak, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan pada penelitian sejenis sehingga dapat berkontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan menghasilkan penelitian yang lebih mendalam.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Akademisi

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai panduan dan acuan mengenai pengaruh PDB, inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar, dan tingkat upah terhadap harga properti di Indonesia.

b. Bagi Pemerintah

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada pemerintah mengenai penetapan kebijakan dan bahan pertimbangan terkait pengaruh penetapan target inflasi, tingkat suku bunga dan upah minimum terhadap harga rumah.

c. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi atau menjadi rujukan tambahan serta sebagai bahan evaluasi mengenai faktor-faktor negatif atau positif yang akan mempengaruhi harga rumah.

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah proses penelitian, maka sistematika penulisan disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Memaparkan tentang kajian teori tentang IHPR, PDB, inflasi dan tingkat suku bunga dan memaparkan telaah pustaka serta kerangka pemikiran.

BAB III METODE PENELITIAN

Menjelaskan tentang desain penelitian, populasi dan sampel penelitian, teknik pengumpulan data, metode dan instrumen penelitian definisi operasional variabel penelitian

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan gambaran umum objek penelitian, pengujian dan hasil analisis data, pembuktian hipotesis, serta pembahasan hasil analisis data.

BAB V PENUTUP

Adalah bab terakhir yang berisi tentang kesimpulan penelitian, pembahasan hasil analisis dan pemaparan saran mengenai permasalahan dalam penelitian yang ada.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Pada penelitian ini dilakukan analisis pengaruh variabel PDB, inflasi, tingkat suku bunga, kurs dan tingkat upah terhadap indeks harga properti residensial (IHPR) di Indonesia pada tipe rumah secara keseluruhan. Penelitian dilakukan pada tipe rumah secara keseluruhan di 18 kota melalui hasil Survei Properti Residensial (SHPR) pada pasar primer oleh Bank Indonesia tahun 2009-2021 secara triwulan.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil uji analisis regresi berganda pada tipe rumah secara keseluruhan, variabel nilai tukar berpengaruh secara positif signifikan terhadap IHPR. Sedangkan pada variabel tingkat suku bunga dan tingkat upah berpengaruh secara negatif terhadap harga rumah. Pada variabel PDB dan IHK tidak memiliki pengaruh terhadap IHPR.
2. Hasil Uji F (secara simultan) menunjukkan adanya hubungan yang signifikan antara variabel independen secara keseluruhan terhadap variabel dependen. Maka dapat diartikan bahwa seluruh variabel independen PDB, inflasi, tingkat suku bunga, tingkat suku bunga, kurs dan tingkat upah dapat mempengaruhi indeks harga rumah di Indonesia.
3. Dilihat melalui hasil uji koefisien determinasi (R^2) nilai yang didapat sebesar 0.967540 dan nilai (*Adjusted R-squared*) sebesar 0.963582

artinya sebesar 96% dari variabel PDB, inflasi, tingkat suku bunga, tingkat suku bunga, kurs dan tingkat upah dapat menjelaskan variabel IHPR, dan sekitar 4% hasil dijelaskan oleh variabel diluar penelitian.

B. Implikasi

Fluktuasi nilai tukar akan berpengaruh terhadap perubahan pada harga rumah. Ketika nilai tukar meningkat akan menyebabkan peningkatan pada harga rumah. Perubahan yang terjadi pada nilai tukar mata uang akan mempengaruhi permintaan dan ketersediaan rumah. Kemudian pengaruh negatif yang terjadi pada variabel tingkat suku bunga dan tingkat upah menandakan bahwa kebijakan moneter yang diambil oleh Bank Indonesia dan kondisi pasar tenaga kerja akan sangat mempengaruhi perubahan pada harga rumah.

C. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, terdapat beberapa saran yang akan disampaikan sebagai berikut:

1. Untuk penelitian selanjutnya, dapat dilakukan penambahan periode waktu serta variabel lain seperti jumlah penduduk, investasi, suku bunga KPR dan lain-lain. Sehingga diharapkan dapat lebih memperjelas hubungan serta pengaruh dari perubahan harga rumah dan variabel makroekonomi. Kemudian dapat dilakukan penelitian secara lebih spesifik di sektor regional untuk setiap tipe rumah sebagai upaya mendapatkan hasil yang lebih mendalam dan akurat.

2. Diharapkan dapat menjadi sumber informasi serta rujukan dan pertimbangan masyarakat dalam melakukan pembelian properti.
3. Bagi pemerintah, diharapkan dapat mengamati pergerakan fluktuasi nilai tukar mata uang US dollar terhadap mata uang rupiah secara berkala dan dengan melakukan pertimbangan terhadap investasi properti. Kemudian, pemerintah dapat melakukan pertimbangan serta perhitungan atas proyeksi perubahan tingkat suku bunga dan penentuan UMR yang akan diberikan kepada pekerja dalam perencanaan dan pembelian rumah.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, A. (2003). *Ekonomi Mikro Islami*. Jakarta: IIIT-Indonesia.
- Adams, Z., & Füss, R. (2010). Macroeconomic determinants of international housing markets. *Journal of Housing Economics*, 19(1), 38–50. doi:10.1016/j.jhe.2009.10.005
- Afifah Kemala, M. (2021). ANALISIS HUBUNGAN VARIABEL MAKROEKONOMI DAN PERGERAKAN HARGA PROPERTI RESIDENSIAL INDONESIA PERIODE 2010 – 2019.
- Afiffah rahmah Nurdifa. (2023, December 31). LPEM UI: Sektor Properti Hingga Real Estat Sumbang Rp2.865 T ke PDB . *Ekonomi Bisnis*.
- Akkay, R. C. (2021). The Macroeconomic Determinants Of The Housing Prices In Turkey. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, (58). Retrieved from <https://orcid.org/0000-0002-1005-5828>
- Alexiou, C., & Vogiazas, S. (2019). Untangling the nonlinear “knots” of UK’s housing prices. *Journal of Economic Studies*, 46(5), 1083–1103. doi:10.1108/JES-06-2018-0222
- Al-Masum, M. A., & Lee, C. L. (2019). Modelling housing prices and market fundamentals: evidence from the Sydney housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(4), 746–762. doi:10.1108/IJHMA-10-2018-0082
- Anastasia, N. (2017). HUBUNGAN INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL, PRODUK DOMESTIK BRUTO, SUKU BUNGA KPR DAN KREDIT PERBANKAN. *Ekonomi Dan Keuangan*, 3, 95–111. doi:10.24034/j25485024.y2019.v3.i1.3998
- Appraisal Institute. (2013). *The Appraisal of Real Estate*.
- Ayuningtias, J. F., & Astuti, I. (2018). FAKTOR PENENTU PERMINTAAN RUMAH TINGGAL DI PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1). doi:10.18196/jesp.19.1.3890

- Bank Indonesia. (2016). BI-Rate. Retrieved 15 January 2024, from <https://www.bi.go.id/id/fungsi-utama/moneter/bi-rate/default.aspx>
- Bank Indonesia. (2023). *SHPR-Tw.I-2023*. Jakarta.
- Berliana, M., & Dewi, K. (2019). *Analisis Dampak Permintaan Naiknya Upah Minimum Terhadap Perekonomian, Hukum Dan Kesejahteraan Nasional. Indonesian State Law Review* (Vol. 2).
- Bintang, A., & Agustina, N. (2021). *Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia Tahun 2015-2019 (The determinants analysis of small type-residential property price in 16 city of Indonesia)*. In *Seminar Nasional Official Statistics 2021* (pp. 343–352).
- Biro Komunikasi Publik Kementerian PUPR. (2022, February 25). Kurangi Backlog Hunian Layak, Kementerian PUPR Siapkan Grand Design Perumahan Segmen MBR Informal. *Kementrian PUPR*.
- Boediono. (2014a). *Ekonomi Moneter*. Yogyakarta: BPFE.
- Boediono. (2014b). *Ekonomi Moneter (Seri Sinopsis Pengantar Ekonomi)*. Yogyakarta: BPFE.
- Buhaerah, P. (2019). Pengaruh Kredit Pemilikan Rumah terhadap Keterjangkauan Harga Properti Residensial. *Kajian Ekonomi Dan Keuangan Fiskal KEMENKEU*, 3, 182–197. doi:10.31685/kek.V3i1.527
- Chandra, tedy, & Priyono. (2016). *Esensi Ekonomi Makro*. Jakarta: Zifatama Publisher.
- Chapra, M. U. (2001). *Masa Depan Ilmu Ekonomi: Sebuah Tinjauan Islam*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Chen, M. C., Tsai, I. C., & Chang, C. O. (2007). House prices and household income: Do they move apart? Evidence from Taiwan. *Habitat International*, 31(2), 243–256. doi:10.1016/j.habitatint.2007.02.005
- Cohen, V., & Karpavičiūtė, L. (2017). The analysis of the determinants of housing prices. *Independent Journal of Management & Production*, 8(1), 49–63. doi:10.14807/ijmp.v8i1.521

- Direktorat, A. J. K. K. (2015). *PERANAN APBN DALAM MENGATASI BACKLOG PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)*.
- Duja, B., & Supriyanto, H. (2019). *THE INFLUENCE OF GDP, INTEREST RATE, WAGE, INFLATION AND EXCHANGE RATE ON RESIDENTIAL PROPERTY PRICE IN INDONESIA*. *Journal of the Malaysian Institute of Planners VOLUME* (Vol. 17).
- Evgenidis, A., & Malliaris, A. (2023). House Bubbles, global imbalances and monetary policy in the US. *Journal of International Money and Finance*, 138. doi:10.1016/j.jimonfin.2023.102919
- Fanama, V., & Pratikto, R. (2019). BUBBLE PROPERTY DI INDONESIA: ANALISIS EMPIRIS SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL. *Jurnal Administrasi Bisnis [JAB]*, 15. doi:10.26593/jab.v15i2.3679.169-180
- Farid, M. (2014). TEORI PERMINTAAN DALAM PANDANGAN ISLAM. *Ekonomi Syariah*, 1, 105–115.
- Fattach, A. I. (2017). TEORI PERMINTAAN DAN PENAWARAN DALAM EKONOMI ISLAM. *Jurnal Penelitian Ilmu Manajemen*, 2.
- Fauzia, L. R. (2019a). *DETERMINAN HARGA RUMAH DI INDONESIA*. *Jurnal Ekonomi Pembangunan* (Vol. 11).
- Fauzia, L. R. (2019b). *DETERMINAN HARGA RUMAH DI INDONESIA*. *Jurnal Ekonomi Pembangunan* (Vol. 11).
- Fenta, P., Cahya, P., Suwendra, W., & Yudiaatmaja, F. (2018). PENGARUH NILAI TUKAR RUPIAH DAN INFLASI TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERCATAT DI BURSA EFEK INDONESIA. *Bisma: Jurnal Manajemen*, 4(1).
- Ghazali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Haryanto, I., Wibisono, D., & Sutrisno, W. (2000). *Penentuan Nilai Tukar Mata Uang Asing dengan Menerapkan Konsep Paritas Daya Beli*. *Jurnal Manajemen & Kewirausahaan* (Vol. 2). Retrieved from <http://puslit.petra.ac.id/journals/management/>

- Hasan, M., Dinar, M., Rijal, S., Rahmatullah, Inanna, & Arisah, N. (2020). *Sejarah Pemikiran Ekonomi*. Media Sains Indonesia.
- Hong, L. (2014). The Dynamic Relationship between Real Estate Investment and Economic Growth: Evidence from Prefecture City Panel Data in China. *IERI Procedia*, 7, 2–7. doi:10.1016/j.ieri.2014.08.002
- Indonesia, B. (2022). *SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL*.
- Indonesia, P. P. UNDANG UNDANG REPUBLIK INDONESIA Nomor 39 Tahun 1999 (1999). Indonesia: KOMNAS HAM. Retrieved from <https://www.komnasham.go.id/files/1475231474-uu-nomor-39-tahun-1999-tentang-%24H9FVDS.pdf>
- Indonesia, P. P. Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (2011). Retrieved from <https://peraturan.bpk.go.id/Details/39128/uu-no-1-tahun-2011>
- Korkmaz, Ö. (2020). The relationship between housing prices and inflation rate in Turkey: Evidence from panel Konya causality test. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 13(3), 427–452. doi:10.1108/IJHMA-05-2019-0051
- Litriani, E. (2021). Korelasi Pertumbuhan Ekonomi dan Indeks Pembangunan Manusia di Indonesia. *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Sosial*, 10(1), 80–87. doi:10.12244/jies.2021.5.1.001
- Lo, D., Yau, Y., McCord, M., & Haran, M. (2022). Dynamics between Direct Industrial Real Estate and the Macroeconomy: An Empirical Study of Hong Kong. *Land*, 11(10). doi:10.3390/land11101675
- Magdalena. (2015). PENGARUH TINGKAT SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR TERHADAP INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (IHPR) DI INDONESIA TAHUN 2002-2013. *Ultima Management*, 7.
- Mankiw, N. (2007). *MACROECONOMICS* (9th ed.). New York: Worth Publishers.
- Mankiw, N. G. (2003). *Teori Makroekonomi*. (Wisnu. C. Kristiaji, Ed.) (5th ed.). Jakarta: Erlangga.

- Mankiw, N. G. (2018). *Pengantar ekonomi mikro edisi 7* (7th ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Mohan, S., Hutson, A., MacDonald, I., & Lin, C. C. (2019). Impact of macroeconomic indicators on housing prices. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(6), 1055–1071. doi:10.1108/IJHMA-09-2018-0070
- Panagiotidis, T., & Printzis, P. (2016). On the macroeconomic determinants of the housing market in Greece: a VECM approach. *International Economics and Economic Policy*, 13(3), 387–409. doi:10.1007/s10368-016-0345-3
- Pillaiyan, S. (2015). Macroeconomic Drivers of House Prices in Malaysia. *Canadian Social Science*, 11(9), 119–130. doi:10.3968/7482
- Prasmuko, A., & Anugrah, D. F. (2010). DAMPAK KRISIS KEUANGAN GLOBAL TERHADAP PEREKONOMIAN DAERAH.
- Prawoto, A. (2014). *TEORI DAN PRAKTEK PENILAIAN PROPERTI* (2nd ed.). Yogyakarta: BPFE.
- Purwanti, Teti. R. lalu. (2022, February 17). aduh lagi-lagi masalah backlog perumahan ada solusinya. *CNBC Indonesia*.
- Rafi Danendra, M., Aries Mujiburohman, D., & Tinggi Pertanahan Nasional Jalan Tata Bhumi No, S. (n.d.). *PEMBENTUKAN BANK TANAH: MERENCANAKAN KETERSEDIAAN TANAH UNTUK PERCEPATAN PEMBANGUNAN DI INDONESIA*.
- Rahardja, P., & Manurung, M. (2008). *Pengantar ilmu ekonomi: mikroekonomi dan makroekonomi* (3rd ed.). Jakarta.
- Rianto, M. N. (2010). *Teori Makro Ekonomi Islam: Konsep, Teori dan Analisis* (1st ed.). Bandung: ALFABETA.
- Riwayati, H. E., & Jayantara, I. P. (2020). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI (Studi Pada Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Wawasan Manajemen*, 8.

- Safrida, Sofyan, & Sayhriani Nura. (2014). Dampak Peningkatan Upah Minimum Provinsi Terhadap Inflasi Dan Pasar Kerja Di Provinsi Aceh. *Agrisep*, 15.
- Setiawati, S. (2023, November 12). Ini besaran kenaikan UMP dari tahun ke tahun, 2024 berapa? *CNBC Indonesia*. Retrieved from <https://www.cnbcindonesia.com/research/20231112144926-128-488385/ini-besaran-kenaikan-ump-dari-tahun-ke-tahun-2024-berapa#:~:text=Sebagai%20catatan%2C%20pemerintah%20menetapkan%20kenaikan,19%20yang%20meluluhlantakan%20ekonomi%20Indonesia>.
- Setiyowati, R. E., & Khoirudin, R. (2022). ANALISIS KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH TIPE MBR DI KABUPATEN BANTUL, YOGYAKARTA. *JIMAK*, 1(1). Retrieved from <http://ejurnal.stie-trianandra.ac.id/index.php>
- Setya Budi, R. (2021). HUBUNGAN JANGKA PANJANG DAN JANGKA PENDEK VARIABEL MAKROEKONOMI YANG MEMENGARUHI HARGA BERBAGAI TIPE RUMAH DI INDONESIA. *Jurnal Manajemen Aset Dan Penilaian*, 1(2), 1–10.
- Sugiyono. (2013). *METODE PENELITIAN KUANTITATIF, KUALITATIF, DAN R D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukirno, S. (2002). *Makroekonomi Suatu Pengantar*.
- Sukirno, S. (2004). *MAKROEKONOMI: Teori Pengantar* (3rd ed.). Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sulistyo, & Insukindro. (2008). *Teori Ekonomi Makro 1* (1st ed.).
- Tita, A. F., & Opperman, P. (2022). Understanding the behaviour of house prices and household income per capita in South Africa: application of the asymmetric autoregressive distributed lag model. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(3), 632–652. doi:10.1108/IJHMA-02-2021-0018
- Tsalsalaila, D., Kuncara Wiralaga, H., & Zahra, S. F. (2022). Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Dan Inflasi Terhadap Upah Minimum Provinsi Jawa Barat Tahun. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 2022(18), 101–113. doi:10.5281/zenodo.7133967

- Tsatsaronis, K., & Zhu, H. (2004). *What drives housing price dynamics: cross-country evidence* - *BIS Quarterly Review*, part 5, March 2004. *BIS Quarterly Review*. Retrieved from <http://ssrn.com/abstract=1968425>
- Ullyana, C., Daryanto, H. K., & Saptono, T. (2016). Harga Properti Residensial & Pembiayaan Pemilikan Rumah Perbankan Syariah dan Konvensional Housing Price & Islamic and Conventional Housing Financing. *Jurnal Al-Muzara'ah*, 4(Pembiayaan Pemilikan Rumah).
- Ulya Ni'matul, H. (2015). Permintaan, Penawaran, dan Harga Perspektif Ibnu Khaldun. *Justicia Islamica*, 12(2).
- Wang, J. J., Chen, P., Croucher, J. S., & Tiwari, P. (2020). Long-Term and Short-Term House Price Dynamics in China's First Tier and Second Tier Main 13 Cities. *Chinese Economy*, 53(1), 62–81. doi:10.1080/10971475.2019.1625517
- Wang, S., Zeng, Y., Yao, J., & Zhang, H. (2020). Economic policy uncertainty, monetary policy, and housing price in China. *Journal of Applied Economics*, 23(1), 235–252. doi:10.1080/15140326.2020.1740874
- White, M., & Papastamos, D. (2018). An analysis of regional house prices in Greece. *Journal of European Real Estate Research*, 11(3), 335–352. doi:10.1108/JERER-07-2018-0033
- Wicaksono, A. (2022). Analisis Pengaruh Inflasi, Angkatan Kerja, dan Indeks Kemahalan Konstruksi Terhadap Pendapatan Real Estate di Jawa Tengah Tahun 2012-2018. *Jurnal Paradigma Multidisipliner*, 3(1).
- Xu, L., & Tang, B. (2014). ON THE DETERMINANTS OF UK HOUSE PRICES. *IJER*, 57–64. Retrieved from www.ijeronline.com
- Zamillaili, M., & Qoyum, A. (2022). Determinasi Harga Perumahan di Indonesia dan Malaysia. *SKIEJ (Sunan Kaliaga: Islamic Economics Journal)*, 1, 100–134.
- 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*, 7(12), 200. doi:10.5539/ijef.v7n12p200

Ziaei, S. M., & Bhatti, G. A. (2017). Financial Market Variables and Housing Prices: Evidence of ASEAN+2 (pp. 189–201). doi:10.1108/s2514-465020170000001009

