



PROGRAM DIPLOMA III  
FAKULTAS  
BISNIS DAN EKONOMIKA



# PROCEEDING

**APLIKASI BISNIS  
JANUARI 2022**

**"PERAN VOKASI DALAM PEMULIHAN EKONOMI PASCA PANDEMI COVID-19"**

YOGYAKARTA, 27 JANUARI 2022

**PROGRAM STUDI DIPLOMA  
MANAJEMEN, AKUNTANSI, PERBANKAN DAN KEUANGAN  
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



PROGRAM DIPLOMA III  
FAKULTAS  
BISNIS DAN EKONOMIKA  
**Proceeding 1<sup>st</sup> Aplikasi Bisnis**

“Peran Vokasi dalam Pemulihan Ekonomi Pasca Pandemi Covid-19”

27 Januari 2022, Gedung Muhammad Adnan Yogyakarta, Indonesia



## **Proceeding 1<sup>st</sup> Aplikasi Bisnis**

*"Peran Vokasi dalam Pemulihan Ekonomi Pasca Pandemi Covid-19"*

---

### **STEERING COMMITTEE:**

Jaka Sriyana, Prof., S.E., M.Si., Ph.D.  
Marfuah, Dra., M.Si., Ak.  
Sri Mulyati, Dra., M.Si.  
Diana Wijayanti, S.E., M.Si.

### **CONFERENCE CHAIR:**

Afuan Fajrian Putra, S.E., M.Acc., Ak., CA.

### **ORGANIZING COMMITTEE:**

Dityawarman El Aiyubi, S.E., M.E.K.  
Khoirina Noor Anindya, S.E., M.Sc.  
Wahid Helmi Widodo, S.Kom.  
Andri Prabowo, S.Kom.  
Khotik Rohmawati Suharno, A.Md.

### **AUTHORSHIP:**

#### **Reviewers:**

R. Drajat Armano, Dr.  
Ninik Sri Rahayu, Dr. Phil.  
Anas Hidayat, Ph.D.

#### **Editors:**

Chivalrind Ghanevi Ayuntari, S.E., M.Acc., Ak., CA  
Tri Lestari Wahyuning Utami, S.E., M.Sc.

---

### **ISBN:**

Published by:  
Diploma Program  
Faculty of Business and Economics, Universitas Islam Indonesia  
Gedung Muhammad Adnan  
Kaliurang, Sleman Yogyakarta, 55584 Indonesia  
Telephone: +62 274 989444 Ext 2700; Fax: +62 274 989444 Ext 2700

## Kata Pengantar

*Assalamu'alaikum Wr Wb*

*Alhamdulillah* *Rabbil'alamin*, puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga **1<sup>st</sup> Aplikasi Bisnis Conference** dengan tema Peran Vokasi dalam Pemulihan Ekonomi Pasca Pandemi Covid-19 dapat terselenggara dengan baik. Konferensi ini adalah kegiatan yang pertama kali diselenggarakan oleh Program Diploma 3, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia.

Konferensi ini menjadi wadah bagi para akademisi untuk berkontribusi menuangkan ide dan gagasan yang solutif di tengah segala keterbatasan saat pandemi Covid-19 dalam rangka meningkatkan peran pendidikan vokasi. Pendidikan vokasi kini menjadi arah pendidikan tinggi yang menghasilkan SDM unggul dan kompeten karena pendidikan vokasi memberikan kesempatan seluas-luasnya untuk mengeksplorasi kemampuan dengan fleksibilitas kurikulum serta menekankan pada lebih banyak praktik sehingga lulusan memahami kondisi yang terjadi dalam Dunia Usaha dan Dunia Industri (DUDI).

Kami juga menyampaikan terimakasih dan apresiasi kepada para panitia dan para peserta yang telah berkontribusi dalam **1<sup>st</sup> Aplikasi Bisnis Conference** kali ini. Semoga kegiatan ini dapat dapat terselenggara secara kontinyu dan memberikan manfaat pada perkembangan ilmu Manajemen, Akuntansi, serta Perbankan dan Keuangan pasca pandemi.

*Wassalamu'alaikum Wr Wb*

Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika,  
**Jaka Sriyana, Prof., S.E., M.Si., Ph.D**

## Sambutan

*Assalamu'alaikumWr. Wb.*

*Alhamdulillah Rabbil 'alaamin*, puji syukur kita panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan begitu besar kenikmatan kepada kita, salah satunya nikmat sehat sehingga acara ini bisa terselenggara untuk pertama kalinya. Acara ini merupakan program pertama kali yang dilakukan oleh Program Diploma, Fakultas Bisnis dan Ekonomika dengan tujuan sebagai wadah untuk menyalurkan hasil pemikiran setiap peneliti baik itu dosen dan juga dosen-mahasiswa agar apa yang sudah dilakukannya dalam bidang penelitian bisa memberikan manfaat dan kontribusi lebih pada dunia industri maupun masyarakat. Mengambil tema besar **Peran Vokasi dalam Pemulihan Ekonomi Pasca Pandemi Covid-19** tentunya civitas akademika Program Diploma Fakultas Bisnis dan Ekonomika berkeinginan memberikan kontribusi lebih untuk pemulihan ekonomi pasca terjadinya pandemi covid-19 kepada negara dalam hal pemikiran. Semoga buku ini bisa menjadi pertimbangan dalam hal pengambilan keputusan untuk pemulihan ekonomi Indonesia dibidang akuntansi, manajemen, serta perbankan dan keuangan.

Kami juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh panitia yang sudah bekerja keras untuk mengawal dan bahu membahu agar acara ini bisa terselenggara dengan sukses. Semoga ini menjadi awalan yang baik bagi Program Diploma Fakultas Bisnis dan Ekonomika untuk bisa melanjutkan serta memperbaiki kekurangan-keurangan pada acara selanjutnya.

*Wassalamu'alaikum, Wr, Wb.*

Ketua Konferensi,  
**Afuan Fajrian Putra, S.E., M.Acc., Ak., CA**

## Daftar Isi

<b>Kata Pengantar</b> .....	iii
<b>Sambutan</b> .....	iv
<b>Daftar Isi</b> .....	v
Analisa Fundamental dalam Pengambilan Keputusan Pembelian Saham Perusahaan Pertambangan Batu Bara yang Terdaftar di Jakarta Islamic Indeks (JII).....	7
Penilaian Kinerja UMKM Berdasarkan Perhitungan Gross Profit Margin dan Cash Ratio .....	16
Analisis Efektivitas dan Efisiensi Anggaran Belanja pada Badan Kepegawaian Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (2017-2019) .....	21
Analisis Laporan Laba Rugi PT. LPI dengan Metode Analisis Vertikal .....	28
Analisis Determinan Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi: Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon Dua .....	35
Penggunaan Balance Scorecard Dalam Menilai Kinerja UMKM Semasa Pandemic Covid-19.52	
Peranan BPR dan BPRS di dalam Perekonomian Indonesia.....	68
Pembiayaan pada Bank Syariah di Indonesia Sebelum dan Selama Covid-19 Serta Faktor yang Mempengaruhinya.....	74
Determinan Turunnya Permintaan Properti Residensial Di Indonesia .....	84
Model SMK3 Untuk Lingkungan K3 Sebagai Peningkatan Produktivitas Studi Kasus di PT MAK Yogyakarta.....	94
Analisis Praktek Pengendalian Kualitas Produksi pada UMKM (Studi Kasus UMKM JunkFactory) .....	108
Penerapan Komunikasi Pemasaran dan <i>Handling Customer</i> pada PT Shopee <i>International</i> Indonesia.....	115
Penerapan <i>Digital Marketing</i> di Kopi Pasir Jogja .....	121
Peran Motivasi pada Kinerja: Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto .....	128
Strategi Bauran Pemasaran dan Kualitas Layanan untuk Meningkatkan Kepuasan Pelanggan di PT Trans Retail Indonesia .....	135
Pelaksanaan Promotion Mix di CV Putra Mina Pada Masa Pandemi Covid-19 .....	144
Promoting Green Microfinance Through Environmental Projects: A Case Study at GEMI Islamic Cooperative in Yogyakarta.....	166
Relationship Marketing dalam Strategi Komunikasi Bisnis Bank Syariah Indonesia Pasca Merger .....	173
Pengaruh Tingkat Leverage dan Label Syariah Saham terhadap Kualitas Tata Kelola Perusahaan .....	180
Analisis Pengaruh Sektor Pariwisata Terhadap PDRB di Provinsi DIY 2013-2019 .....	190
Persaingan Harga pada Perantara Percetakan di DKI Jakarta: Pendekatan Kualitatif.....	202

Analisis Dampak Investasi Terhadap Pengangguran Regional di Indonesia .....	208
Analisis Pengaruh Sektor Wisata Terhadap PAD di Propinsi Bali.....	218
Tingkat Efektivitas Kebijakan Revitalisasi Bagi Kesejahteraan Pedagang Pasar Tradisional Klewer Surakarta Tahun 2019 .....	224
Pola Konsumsi Masyarakat Kota Tarakan Terhadap Produk Malaysia.....	232
Inflation And Islamic Banks Financing For Smes ; A Dynamic Panel Approach.....	249
Pengaruh Kompensasi dan Fleksibilitas Kerja <i>Driver</i> Gojek Terhadap Kinerja dengan Kepuasan Kerja Sebagai Variabel Intervening .....	258
Penawaran Ekspor Tembakau Indonesia di Pasar Amerika Tahun 1994-2019.....	276

## Determinan Turunnya Permintaan Properti Residensial Di Indonesia

Annisa Rahima

Universitas Islam Indonesia

Korespondensi: [rahima.annisa@uii.ac.id](mailto:rahima.annisa@uii.ac.id)

**Abstrak**—Penelitian bertujuan untuk mengetahui faktor yang menentukan turunnya permintaan properti residensial di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian korelasi dengan pendekatan kuantitatif dan metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda. Variabel yang digunakan inflasi, tingkat suku bunga pinjaman dan indeks harga properti residensial. Dari hasil regresi yang dilakukan didapatkan bahwa hanya indeks harga properti residensial yang berpengaruh secara negatif signifikan terhadap turunnya permintaan properti residensial di Indonesia. Hal ini selaras dengan hukum permintaan. Inflasi berpengaruh secara negatif namun tidak signifikan terhadap turunnya permintaan properti residensial dan tingkat suku bunga pinjaman berpengaruh secara positif tidak signifikan terhadap turunnya permintaan properti residensial di Indonesia.

**Kata kunci**—properti residensial, inflasi, tingkat suku bunga pinjaman, IHPR

*Abstract*—this study aims to determine the factors that determine the decline in demand for residential properties in Indonesia. This research is a correlation research with quantitative approach. The analytical method use multiple regression analysis. The variables are inflation, loan interest rates and residential property price index. The regression result are, only the residential property price index has a significant negatif effect on decline in demand for residential properties in Indonesia. This is in accordance with the law of demand. Inflation has a negatif but not significant effect and the interest rate on loans has a positive and insignificant effect on the decline in demand for the residential property in Indonesia.

**Keywords**—residential property, inflation, interest rate on loans and residential property price index.

### PENDAHULUAN

#### Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan papan yang sifat dasarnya harus dipenuhi oleh umat manusia dalam hidupnya. Sama halnya dengan manusia yang harus memenuhi kebutuhan pangan dan sandang. Seiring berkembangnya zaman, berkembang juga jumlah populasi manusia, dan berimplikasi pada semakin berkembangnya kebutuhan manusia akan rumah. Namun hal ini, tidak diikuti dengan ketersediaan lahan yang ada, dikarenakan ketersediaan lahan yang terbatas mengakibatkan kebutuhan memenuhi rumah tinggal akan semakin sulit. Terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah. Disisi lain bagi masyarakat menengah ke atas, rumah dipandang sebagai sebuah alat investasi atau tolak ukur kesejahteraan suatu individu. Hal ini selaras dengan Hartoyo dalam Afika dan Ariusni (2019) bahwa rumah sebagai aset yang paling berharga dan merupakan porsi terbesar dari kesejahteraan rumah tangga secara keseluruhan.

Menurut Badan Pusat Statistik status penguasaan tempat tinggal dapat dibedakan menjadi beberapa hal, yaitu milik sendiri, kontrak, sewa, bebas sewa, rumah dinas dan lainnya. Rumah dengan status kepemilikan milik sendiri ialah jika rumah tinggal tersebut sudah milik kepala keluarga atau salah satu anggota rumah tangga. Untuk rumah dengan status kepemilikan kontrak ialah jika rumah tinggal di kontrak oleh kepala rumah tangga atau salah satu anggota keluarga dalam jangka waktu tertentu dengan perjanjian kontrak pemilik dan pengguna. Menurut Badan Pusat Statistik (2019) jumlah rumah tangga di Indonesia dengan status kepemilikan rumah tinggal adalah milik pribadi sebesar 80.07 persen, sedangkan rumah tangga dengan status kepemilikan rumah



tinggal adalah menyewa atau kontrak hanya sebesar 9.64 persen. Hal ini juga didukung dengan banyaknya jumlahnya masyarakat yang mengambil pembiayaan pemilikan properti residensial dan kredit pemilikan rumah. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2019) jumlah penerima pembiayaan untuk kepemilikan rumah tinggal sebesar 76.651 Miliar Rupiah dan penerima KPR untuk pemilikan rumah tinggal sebesar 465.165 Miliar Rupiah. Untuk mengimbangi permintaan masyarakat yang tinggi terhadap properti rumah tinggal, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menggalakkan Program Satu Juta Rumah yang sudah dilaksanakan sejak tahun 2015. Program ini khususnya pemerintah laksanakan untuk membantu masyarakat berpendapatan menengah ke bawah agar mampu memiliki rumah tinggal dengan status kepemilikan milik sendiri. Sesuai dengan yang tertuang pada Pasal 5 Ayat 1 UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Walaupun pada tahun 2019, pemberian pembiayaan dan KPR yang dilakukan oleh bank syariah dan bank umum mengalami kenaikan. Namun penjualan properti residensial pada pasar primer untuk segala jenis rumah, baik tipe rumah kecil, tipe rumah menengah dan tipe rumah besar mengalami penurunan yang cukup signifikan. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2019) pada triwulan ke-IV penjualan properti residensial mengalami penurunan sebesar 16.33 persen. Setelah pada triwulan sebelumnya penjualan properti residensial di Indonesia tumbuh sebesar 16.18 persen. Berdasarkan data dari Bank Indonesia secara tahunan pertumbuhan penjualan properti residensial di Indonesia mengalami penurunan pertumbuhan. Pada tahun 2016 penjualan properti di Indonesia sebesar 5.06 persen, kemudian pada tahun 2017 turun sebesar 3.05 persen. Di tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 5.78 persen dan di tahun 2019 kembali menurun secara signifikan sebesar 1.19 persen. Hal ini tentu sebuah kontradiksi, dimana jumlah penjualan properti residensial di Indonesia tiap tahunnya mengalami penurunan, tetapi jumlah masyarakat yang menggunakan jasa perbankan dalam KPR dan pembiayaan pemilikan rumah mengalami tren meningkat. Terdapat beberapa aspek yang menyebabkan permintaan atau penjualan properti residensial mengalami penurunan, yaitu dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Inflasi dan Tingkat Suku Bunga Pinjaman. IHPR mencerminkan harga jual rumah, jika harga mengalami kenaikan maka akan menurunkan permintaan masyarakat, tingkat inflasi memengaruhi pendapatan riil masyarakat dan suku bunga pinjaman jika terlalu tinggi maka akan mengurungi masyarakat untuk mengajukan KPR.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan yang mendorong peneliti melakukan penelitian ini ialah untuk melihat determinan turunnya permintaan properti residensial di Indonesia. Adapun faktor yang menentukan dilihat dari aspek IHPR, inflasi dan tingkat suku bunga pinjaman.

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk mengetahui determinan turunnya permintaan properti residensial di Indonesia yang dilihat dari aspek IHPR, inflasi dan tingkat suku bunga pinjaman.

### **Tinjauan Pustaka**

Afika dan Ariusni (2019) meneliti tentang faktor-faktor yang memengaruhi permintaan rumah di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menguji faktor-faktor yang memengaruhi permintaan rumah di Indonesia dengan *Fixed Effect Model* (FEM). Data yang digunakan adalah data panel dari tahun 2013-2017. Variabel yang digunakan pada penelitian ini adalah pendapatan, pernikahan dan inflasi dengan metode penelitian yang dipakai *Ordinary Least Square*. Hasil estimasi menunjukkan bahwa pendapatan, pernikahan dan inflasi berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap

permintaan rumah di Indonesia. Ayuningtyas dan Astuti (2018) melakukan penelitian tentang faktor penentu permintaan rumah tinggal di provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini bertujuan untuk melihat faktor-faktor makroekonomi seperti IHPR, suku bunga pinjaman dan jumlah anggota keluarga terhadap permintaan rumah tinggal. Metode yang digunakan pada penelitian ini ialah *Ordinary Least Square*. Dari hasil penelitian yang dilakukan bahwa IHPR berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap permintaan rumah tinggal, sedangkan jumlah anggota rumah tangga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap permintaan rumah tinggal. Dan tingkat suku bunga tidak memiliki pengaruh terhadap permintaan rumah tinggal di Yogyakarta.

Jumriyanor dan Rusdiyansyah (2020) meneliti tentang pengaruh harga, fasilitas, pengeluaran konsumen dan anggota jumlah keluarga terhadap permintaan rumah KPR bersubsidi Kecamatan Alalak Kabupaten Batola. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh harga, fasilitas, pengeluaran konsumen dan jumlah keluarga terhadap permintaan rumah KPR bersubsidi serta faktor manakah yang paling dominan memengaruhi permintaan rumah KPR bersubsidi. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor fasilitas, pengeluaran konsumen berpengaruh secara positif terhadap permintaan rumah bersubsidi di Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala. Situmorang (2018) meneliti tentang pengaruh harga dan pendapatan konsumen terhadap permintaan rumah tipe 36. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh harga dan pendapatan konsumen terhadap permintaan rumah tipe 36 pada PT. Aresco Dharma Medan. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan konsumen dan harga secara positif dan signifikan berpengaruh terhadap permintaan rumah tipe 36

## TELAAH LITERATUR

### Teori Permintaan

Menurut Sukirno (2012) permintaan adalah keinginan konsumen untuk membeli suatu barang atau jasa pada berbagai tingkat harga tertentu pada periode waktu tertentu. Mankiw (2009) jumlah permintaan adalah jumlah barang yang ingin dibeli oleh pembeli dan ia mampu untuk membelinya. Pada teori permintaan terdapat hukum permintaan, dimana ketika harga suatu barang atau jasa mengalami kenaikan, maka permintaan terhadap barang atau jasa tersebut akan menurun. Miller dan Meiners dalam Situmorang (2018) permintaan merupakan fungsi dari Harga barang itu sendiri. Jika harga barang itu sendiri mengalami kenaikan, maka permintaan akan barang tersebut akan turun. Selain dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri, permintaan juga dipengaruhi oleh beberapa hal, sebagai berikut.

- a. Pendapatan, kenaikan pendapatan seseorang mengakibatkan kenaikan permintaan
- b. selera atau preferensi, perubahan selera memengaruhi perubahan permintaan seseorang terhadap suatu barang.
- c. Harga barang substitusi, perubahan permintaan terhadap barang yang diminta oleh konsumen dipengaruhi oleh barang lain yang memiliki fungsi yang dapat menggantikan barang tersebut.
- d. Ekpektasi, perkiraan terhadap masa depan yang akan terjadi.

Menurut Eckert dalam Budi (2009) terdapat beberapa faktor penting yang memengaruhi konsumen dalam melakukan permintaan perumahan, yaitu:

- a. Faktor Ekonomi, dilihat dari sisi pendapatan, tingkat suku bunga pinjaman, kebijakan pinjaman dari pemerintah, tingkat sewa rumah dan harga jual rumah.
- b. Faktor sosial, dilihat dari sisi kepadatan penduduk, jumlah anggota keluarga, pendidikan seseorang, tingkat kriminalitas dan distribusi umur.
- c. Faktor pemerintahan, dilihat dari sisi pelayanan pemerintahan dan tingkat pajak yang dibebankan ke masyarakat.
- d. Faktor lingkungan, dilihat dari sisi topografi, bentuk lahan, kondisi tanah, kemudahan mengakses fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti pusat perbelanjaan, sekolah, tempat ibadah, transportasi dan perkantoran.

### **Properti Residensial**

Properti residensial merupakan bagian dari properti real estate yang dikhususkan peruntukannya sebagai rumah tinggal. Menurut Bank Indonesia (2012) rumah dapat diklasifikasikan dalam tiga jenis tipe, yakni tipe rumah kecil, menengah dan besar. Rumah dengan tipe kecil memiliki luasan bangunan 36 m<sup>2</sup>, untuk yang tipe menengah memiliki luasan bangunan 70 m<sup>2</sup> dan rumah tipe besar memiliki luasan bangunan lebih dari 70 m<sup>2</sup>. Menurut Levy dalam Budi (2009) bahwa rumah mempunyai karakteristik sebagai berikut.

- a. *Fixity*, terdapat pada tempat tertentu selama umur bangunannya.
- b. *Orability*, lebih tahan lama
- c. *Slow rate of technological change*, rumah cenderung lebih lambat usianya dibanding dengan lainnya.
- d. *Proness to neighborhood effects*, nilainya dipengaruhi oleh lokasi
- e. *Sensitivity to credit*, kebutuhan rumah merupakan pengeluaran yang besar dan seiring dibiayai dengan kredit jangka Panjang
- f. *Speculative motive in ownership*, memiliki keuntungan spekulasi.
- g. *Merrid good*, rumah dipandang sebagai sesuatu yang memilih pengaruh menguntungkan yang melebihi kepuasan penggunaannya.
- h. *Fragmented ownership*, kepemilikan yang terpisah-pisah.

### **Pasar Properti Residensial**

Pasar properti residensial terdiri atas pasar primer dan pasar sekunder. Menurut Real Estate Indonesia (2016) pasar primer adalah bisnis properti yang dijalankan oleh pengembang berbadan hukum dan paling banyak dalam bentuk perseroan terbatas (PT), sedangkan pasar sekunder bisnis properti yang dijalankan oleh pengembang perseorangan. Filbert (2015:40) pasar properti primer adalah properti yang baru saja dibangun oleh developer dan pemilik dari properti tersebut merupakan tangan pertama. Para developer di pasar properti primer mengembangkan sebuah kawasan untuk dibangun properti dari sebuah tanah kosong atau melalui pembebasan lahan. Untuk pasar properti sekunder adalah properti yang telah berpindah tangan dari pemilik tangan pertama atau primer ke pihak lainnya.

Pada pasar primer, penjualan properti baik residensial maupun non residensial lebih rentan mengalami penurunan dibandingkan penjualan properti di pasar sekunder yang cenderung stagnan. Hal ini dikarenakan pengembang yang ada di pasar primer sulit untuk menekan harga jual properti dikarenakan adanya beban pajak BPHTB sebesar 1 persen. Selain dikarenakan adanya beban pajak yang menyebabkan properti di pasar primer cenderung turun ialah properti di pasar sekunder membuat para investor memiliki risiko yang dapat diantisipasi dan diukur. Ini dikarenakan properti di pasar sekunder kawasan di sekitar properti sudah terbentuk, sehingga mengurangi spekulasi. Faktor-faktor ini yang menyebabkan penjualan properti di pasar sekunder lebih tinggi dibandingkan di pasar primer.

Determinan turunnya permintaan properti residensial

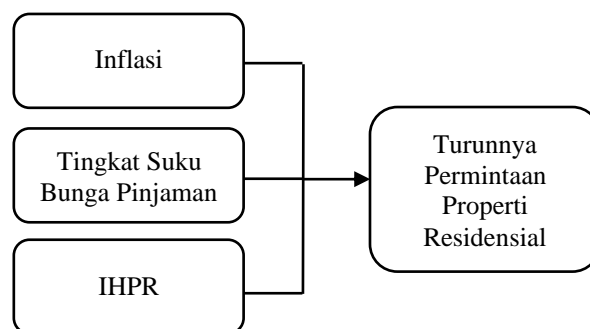
Permintaan properti residensial di Indonesia dipengaruhi oleh beberapa faktor sebagai berikut.

- a. **Indeks Harga Properti Residensial**  
Merupakan rata-rata harga jual properti residensial. Indeks ini dikeluarkan oleh Bank Indonesia secara triwulan setiap tahunnya melalui Survei Harga Properti Residensial. IHPR diperoleh dengan mengambil sampel dari para developer yang ada di 18 kota di Indonesia. Dengan adanya IHPR memengaruhi besar atau kecilnya penjualan properti residensial di Indonesia. Jika harga jual properti mengalami peningkatan, maka jumlah permintaan rumah yang dilakukan oleh konsumen akan mengalami penurunan. Selaras dengan hukum permintaan.

- b. Tingkat Suku Bunga Pinjaman  
Tingkat suku bunga berpengaruh terhadap permintaan rumah tinggal, karena menentukan besaran cicilan yang harus dibayarkan atau yang ditanggung oleh konsumen. Ketika tingkat suku bunga pinjaman tinggi, maka besaran cicilan atau tanggungan yang harus dibayar oleh konsumen akan tinggi, berimplikasi pada turunnya permintaan rumah tinggal oleh konsumen.
- c. Inflasi  
Merupakan suatu kondisi dimana terjadinya kenaikan harga barang-barang secara umum dan terus menerus, dari sisi pengembang, inflasi berdampak terhadap penjualan properti residensial. Inflasi berpengaruh juga terhadap sisi produsen melalui peningkatan biaya produksi pembangunan properti residensial, sedangkan dari sisi konsumen inflasi berpengaruh terhadap pengurangan daya beli masyarakat secara riil. Zhu (2004) menemukan adanya korelasi positif dan kuat antara inflasi dan harga properti residensial dalam jangka panjang.

### Kerangka Pemikiran Teoritis

Determinan turunnya permintaan properti residensial adalah indeks harga properti residensial, tingkat suku bunga pinjaman dan inflasi.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran Teoritis

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor yang menyebabkan turunnya permintaan properti residensial di Indonesia. Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data runtun waktu (*time series*) dari kurun waktu 2012-2019. Desain penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian korelasional dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian dengan pendekatan kuantitatif menguji suatu teori dengan merinci hipotesis yang ada secara spesifik. Selain itu pendekatan kuantitatif membutuhkan informasi statistika dan menggunakan uji data statistik yang akurat. Data yang diperlukan pada penelitian ini menggunakan data sekunder. Data diperoleh dari instansi-instansi yang terkait dengan objek penelitian. Adapun instansi yang terkait antara lain sebagai berikut.

- a. Otoritas Jasa Keuangan, instansi yang menyajikan data tentang pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah, dan kredit bank umum.
- b. Bank Indonesia, instansi yang menyajikan data terkait penjualan properti residensial, indeks harga properti residensial, inflasi dan tingkat suku bunga pinjaman.
- c. Badan Pusat Statistik, instansi yang menyajikan data terkait rumah tangga yang memiliki rumah tinggal dengan status kepemilikan rumah sendiri atau sewa.

Penelitian ini menggunakan variabel-variabel sebagai berikut.

- a. Penjualan Properti Residensial, merupakan variabel Y dalam persamaan regresi pada penelitian ini. Penjualan properti residensial dilakukan oleh Bank Indonesia setiap triwulan-an dalam setahun pada Survei Harga Properti Residensial. Penjualan properti residensial meliputi properti residensial sederhana, menengah dan besar.

- b. Inflasi, merupakan variabel  $X_1$  dalam persamaan regresi pada penelitian ini. Inflasi digunakan untuk melihat apakah ada hubungan tingkat inflasi yang terjadi dengan turunnya permintaan properti residensial.
- c. Tingkat Suku Bunga Pinjaman, merupakan variabel  $X_2$  dalam persamaan regresi pada penelitian ini. Tingkat suku bunga pinjaman mengacu pada tingkat suku bunga BI rate yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- d. Indeks Harga Properti Residensial, merupakan variabel  $X_3$  dalam persamaan regresi pada penelitian ini. Indeks harga properti residensial mencerminkan harga jual properti residensial yang ada di Indonesia melalui sampel harga jual properti yang didapatkan dari 18 kota se-Indonesia.

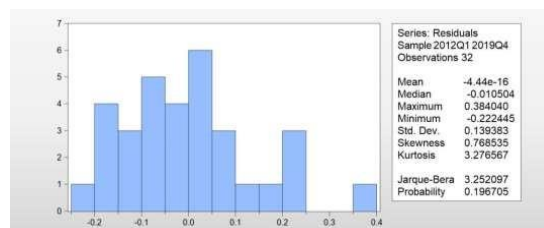
Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda. Analisis ini digunakan untuk melihat hubungan yang terjadi antar dua atau lebih variabel independen terhadap variabel dependen. Pendekatan statistik untuk melakukan analisis regresi linier berganda adalah metode OLS. Metode OLS terlebih dahulu harus memenuhi uji asumsi klasik atau estimator bersifat BLUE. Agar mendapatkan estimasi linear yang tidak bias maka harus memenuhi uji asumsi klasik terlebih dahulu sebagai persyaratan untuk melakukan analisis regresi linier berganda. Terdapat beberapa uji yang harus dilakukan terlebih dahulu agar mendapat estimator yang BLUE, yaitu:

- a. Uji Normalitas, untuk menguji atau melihat apakah sebuah data terdistribusi normal. Uji normal merupakan persyaratan awal yang harus dipenuhi. Pada uji normalitas uji statistik yang dapat digunakan ialah Uji Jarque-Bera. Uji Jarque-Bera didasarkan pada sampel besar sebuah data yang diasumsikan asimptotik. Pengambilan keputusan suatu data terdistribusi normal atau tidak dilihat dari nilai *p-value*. Jika *p-value* <  $\alpha = 5$  persen, maka data dapat disimpulkan tidak terdistribusi normal.
- b. Uji Autokorelasi, untuk menguji ada atau tidaknya korelasi yang terjadi antar sesama variabel independen. Pada uji ini, uji statistik yang dapat digunakan ialah uji Durbin-Watson (Uji SW). Jika  $d < dL$  dan atau  $d > dU$  maka hipotesis nol ditolak, yang artinya terdapat autokorelasi. Jika  $d$  terletak antara  $dL$  dan  $dU$ , maka hipotesis nol diterima, yang artinya tidak ada autokorelasi. Namun, jika  $dL < d < dU$  atau  $(4-dU)$ , maka tidak dapat disimpulkan.
- c. Uji Heteroskedastisitas, untuk menguji ada atau tidaknya kesamaan varian dari residual untuk semua lokasi pengamatan pada model regresi linear. Untuk mengetahui suatu data mengandung heteroskedastisitas dapat dilihat dari nilai *p-value* (prob. Chi Square) dari observation R squared. Jika nilai *p-value* >  $\alpha = 5$  persen, maka data bersifat homoskedastisitas.
- d. Uji Multikolinieritas, untuk menguji ada atau tidaknya dalam sebuah model persamaan regresi interkorelasi atau hubungan linier yang kuat antar sesama variabel independen. Pada uji ini, uji statistik yang digunakan melihat kriteria VIF. Jika nilai VIF < 10, artinya tidak terdapat multikolinieritas antar variabel predictor.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Uji Asumsi Klasik

- a. Uji Normalitas



Gambar 2. Uji Normalitas

Dari hasil uji normalitas yang dilakukan bahwa besaran nilai Jarque-Bera Probability sebesar 0.196705 > dari  $\alpha = 5$  persen.

b. Uji Autokorelasi

Tabel 1. Uji Autokorelasi

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	0.571960	Prob. F(2,26)	0.5714
Obs*R-squared	1.348569	Prob. Chi-Square(2)	0.5095

Menurut Ayuningtyas dan Astuti (2018) uji autokorelasi yang menggunakan metode *Breusch-Godfrey* yang dikenal dengan uji *Langrange Multiplier* (LM) dengan membandingkan nilai hitung *Chi-squares* dengan nilai kritisnya. Dari nilai Prob. *Chi-squares* sebesar 0.5095 >  $\alpha = 5$  persen, sehingga tidak terdapat adanya autokorelasi.

c. Uji Heteroskedastisitas

Pada uji ini menggunakan metode *Breusch-Pagan* dengan membandingkan nilai probabilitas *Chi-square* dengan nilai kritisnya. Jika nilai probabilitas *Chi-square* hitung >  $\alpha = 5$  persen, maka tidak terdapat heteroskedastisitas. Nilai probabilitas *Chi-square* persamaan OLS sebesar 0.9424 > 0.05.

Tabel 2. Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedasticity Test: Breusch-Pagan-Godfrey

F-statistic	0.115056	Prob. F(3,28)	0.9505
Obs*R-squared	0.389674	Prob. Chi-Square(3)	0.9424
Scaled explained SS	0.339601	Prob. Chi-Square(3)	0.9524

d. Uji Multikolinieritas

Pada uji ini menggunakan metode *variance inflation factor*. Jika nilai VIF > 10, maka terdapat multikolinieritas dalam sebuah model regresi. Nilai VIF di dalam persamaan OLS untuk variabel inflasi, suku bunga pinjaman dan IHPR masing-masing adalah sebesar 4.636759 ; 1.88316 dan 5.465963. Artinya pada model tidak mengandung multikolinieritas.

Tabel 3. Uji Multikolinieritas

Variance Inflation Factors  
Date: 01/10/21 Time: 20:07  
Sample: 2012Q1 2019Q4  
Included observations: 32

Variable	Coefficient Variance	Uncentered VIF	Centered VIF
C	19.05103	28342.96	NA
LOG(X1)	0.620472	2516.777	4.636759
LOG(X2)	0.063462	339.1741	1.883160
LOG(X3)	0.294253	11931.12	5.465963

**Pembahasan**

Variabel yang digunakan pada penelitian adalah inflasi, tingkat suku bunga pinjaman dan indeks harga properti residensial, sehingga persamaan model regresi pada penelitian ini adalah sebagai berikut.

$$L\text{Penjualan Properti Residensial} = \beta_0 + \beta_1 L\text{Infl} + \beta_2 \text{LSBP} + \beta_3 \text{LIHPR} + e$$

Dimana:

- $\beta_0$  = konstanta
- $\beta_1, \beta_2$  dan  $\beta_3$  = koefisien regresi
- LInfl = Inflasi
- LSBP = Suku Bunga Pinjaman
- LIHPR = Indeks Harga Properti Residensial
- $e$  = error

Dari persamaan model regresi tersebut didapatkan hasil regresi sebagai berikut.

Tabel 4. Hasil Regresi Linear Berganda

Dependent Variable: LOG(Y)  
Method: Least Squares  
Date: 01/10/21 Time: 18:05  
Sample: 2012Q1 2019Q4  
Included observations: 32

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	12.61415	4.364749	2.890006	0.0074
LOG(X1)	-1.283794	0.787700	-1.629800	0.1143
LOG(X2)	0.469410	0.251917	1.863353	0.0729
LOG(X3)	-1.534668	0.542451	-2.829138	0.0085
R-squared	0.578736	Mean dependent var		3.373546
Adjusted R-squared	0.533601	S.D. dependent var		0.214750
S.E. of regression	0.146660	Akaike info criterion		-0.884931
Sum squared resid	0.602256	Schwarz criterion		-0.701714
Log likelihood	18.15890	Hannan-Quinn criter.		-0.824200
F-statistic	12.82223	Durbin-Watson stat		1.643120
Prob(F-statistic)	0.000019			

Dari Tabel 4 dijelaskan bahwa besaran koefisien regresi untuk variabel inflasi adalah -1.823 yang artinya ada hubungan negatif antara tingkat inflasi dengan turunnya permintaan properti residensial. Dengan nilai probabilitasnya sebesar 0.1143 yang nilainya  $> \alpha = 5$  persen, sehingga koefisien inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap turunnya permintaan properti residensial. Ketika inflasi naik 1 persen mengakibatkan turunnya permintaan properti residensial sebesar 1.823 persen. Inflasi merupakan suatu kondisi dimana terjadi kenaikan tingkat harga secara umum dan terus menerus. Menurut Nur (2012) kenaikan harga-harga barang dan jasa telah menyebabkan daya beli riil masyarakat turun, sehingga berdampak pada penurunan konsumsi mereka atas suatu barang dan jasa. Inflasi juga menyebabkan pendapatan *disposable* masyarakat secara riil turun, sehingga kemampuan masyarakat untuk membeli rumah akan menurun. Hal ini berdampak pada penjualan properti juga akan mengalami penurunan.

Variabel suku bunga pinjaman memiliki nilai koefisien sebesar 0.469 dengan nilai probabilitas sebesar 0.072 yang nilainya  $> \alpha = 5$  persen, sehingga tidak ada pengaruh yang signifikan antara tingkat suku bunga pinjaman dengan penjualan properti residensial. Menurut Pranawengrum (2010) hal ini diduga karena realisasi kredit perumahan yang dilakukan oleh pemerintah melalui Bank Tabungan Negara. Dimana BTN ditunjuk oleh pemerintah sebagai bank persero untuk menyukseskan program 1 juta rumah. sebanyak kurang lebih 83 persen diantaranya merupakan kredit perumahan yang mendapatkan subsidi dari pemerintah. Hal ini mengakibatkan secara signifikan tingkat suku bunga pinjaman tidak memengaruhi penjualan properti residensial, sehingga daya beli masyarakat untuk kepemilikan properti residensial tetap terjaga. Menurut Ayuningtyas dan Astuti (2018) penyebab suku bunga tidak signifikan memengaruhi penjualan properti residensial

adalah disisi lain terdapat sebagai masyarakat yang membeli rumah secara tunai daripada menggunakan fasilitas KPR atau pembiayaan pemilikan properti.

Variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) memiliki koefisien regresi sebesar -1.534 dengan nilai probabilitas  $0.0085 < \alpha = 5$  persen. Dapat diartikan bahwa apabila terjadi kenaikan IHPR sebesar 1% maka secara signifikan permintaan properti residensial turun sebesar 1.534 persen, *ceteris paribus*. Hal ini sesuai dengan hukum permintaan yang menyatakan bahwa Ketika terjadi kenaikan harga, maka kuantitas barang yang diminta akan turun. Harga rumah bersifat elastis terhadap permintaan, yang artinya jika terjadi sedikit perubahan pada harga, maka akan memengaruhi permintaan rumah. Menurut Ayuningtyas dan Astuti (2018) tingkat harga rumah memiliki peran utama dalam menghitung kemampuan seseorang dalam memiliki rumah. Harga rumah dijadikan sebagai bagian dari perhitungan kekayaan agregat dalam perekonomian. Jumlah unit hunian yang tersedia merupakan bagian dari sistem keuangan nasional, sehingga diperlukan indeks harga untuk jenis aset ini. Hal ini dapat digunakan untuk memperkirakan kekayaan riil rumah tangga.

### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil estimasi yang telah dilakukan, secara statistik faktor yang berpengaruh secara signifikan pada  $\alpha = 5$  persen terhadap turunnya penjualan properti residensial adalah variabel indeks harga properti residensial, sedangkan variabel yang tidak berpengaruh signifikan pada  $\alpha = 5$  persen adalah variabel inflasi dan tingkat suku bunga pinjaman. Dari hasil estimasi tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut.

- a. Meskipun inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap turunnya permintaan properti residensial, namun inflasi dapat menyebabkan daya beli masyarakat turun sehingga berdampak pada turunnya minat masyarakat untuk membeli rumah.
- b. Walaupun sebagian masyarakat masih memercayakan pihak bank dalam membantu mewujudkan kepemilikan rumah tinggal melalui skema KPR atau pembiayaan pemilikan rumah. Tetapi hasil estimasi menunjukkan bahwa suku bunga tidak berpengaruh secara signifikan terhadap turunnya permintaan properti residensial. Hal ini dikarenakan adanya program pemerintah yang memberikan bantuan subsidi pembiayaan KPR khususnya bagi rumah tipe sederhana.
- c. Masyarakat sangat peka terhadap perubahan harga properti residensial. Jika harga properti residensial mengalami kenaikan, menyebabkan turunnya permintaan properti residensial secara signifikan.

### DAFTAR PUSTAKA

- Afika, Yuli Afnmi dan Ariusni. 2019. Faktor-faktor yang Memengaruhi Permintaan Rumah di Indonesia. *Jurnal Kajian Ekonomi dan Pembangunan*, Vol. 1, No. 2, Mei: 497-508.
- Ayungningtyas, Fitri Juniwati dan Astuti, Ismadiyah Purwaning. 2018. Faktor Penentu Permintaan Rumah Tinggal di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi dan Studi Pembangunan*, Vol. 19, No. 1, April: 85-90.
- Bank Indonesia. 2012. Indeks Harga Properti Residensial (Survei Harga Properti Residensial/SHPR): Mei 2012.
- Badan Pusat Statistik. 2020. Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri.
- \_\_\_\_\_. 2020. Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Kontrak/Sewa.
- Budi, Mulyo S. 2009. Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang. *Jurnal Bisnis Ekonomi*. Vol. 16, No.2, September: 126-139.



- Jumriyanor dan Rusdiyansyah. 2020. Pengaruh Harga, Fasilitas, Pengeluaran Konsumen dan Anggota Jumlah Keluarga Terhadap Rumah KPR Bersubsidi Kecamatan Alalak Kabupaten Batola. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan*, Vol. 3 No. 1, Maret: 243-257.
- Mankiw, N. Gregory., Quah, Euston dan Wilson, Peter. 2009. *Pengantar Ekonomi Mikro*: Edisi Asia. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Nur, Ermon Muh. 2012. Konsumsi dan Inflasi Indonesia. *Jurnal Kajian Ekonomi*, Vol. 1, No.1, April: 55-77.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2019. Statistik Perbankan Syariah: Desember 2019.  
\_\_\_\_\_. 2019. Statistik Perbankan Indonesia: Desember 2019.
- Pranawengru, 2010. Analisis Faktor-faktor yang Memengaruhi Jumlah Permintaan Properti Residensial di Bank Tabungan Negara Cabang Yogyakarta. Program Sarjana. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sadono, Sukirno. 2012. *Mikroekonomi Teori Pengantar*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Situmorang, Maria Kristina. 2018. Pengaruh Harga dan Pendapatan Konsumen terhadap Permintaan Rumah Tipe 36. *Jurnal Ilmiah Magister Manajemen*, Vol. 1 No. 1, September: 90-98.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- Zhu, Haibin dan Tsatsaronis, Kostas. 2004. What Drives Housing Price Dynamics: Cross-country Evidence: *BIS Quarterly Review*, classification: G120, G210, C320.