

# **Pengaruh PDB Dan Nilai Tukar Terhadap Pertumbuhan Permintaan Perumahan Di Indonesia**

*The Effect of Exchange Rate Of GDP And Housing Demand Growth In Indonesia*

Feni Meilianti Wibawani, Siswoyo Hari Santosa, Fivien Muslihatinningsih  
Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Universitas Jember  
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121  
E-mail: [feni.meilianti@yahoo.com](mailto:feni.meilianti@yahoo.com)

## **ABSTRAK**

Pertumbuhan ekonomi disuatu negara ditopang dengan beberapa investasi baik dari investasi domestik maupun investasi asing. Investasi asing merupakan investasi yang ditanam oleh investor luar negeri berupa investasi asing langsung, investasi portfolio dan investasi bentuk lain. Pada investasi portfolio memberikan investasi yang berupa saham dan obligasi. Pada saat krisis Amerika memberikan dampak pada saham perumahan sehingga meningkatkan suku bunga yang berdampak pada peningkatan harga rumah. Saham perumahan di Indonesia diukur dengan pertumbuhan perumahan dengan bentuk Harga Properti Residen (HPR). Pertumbuhan perumahan di Indonesia ditopang dengan pertumbuhan PDB dan nilai tukar rupiah sehingga akan memberikan dampak pada pertumbuhan permintaan perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh PDB dan nilai tukar terhadap pertumbuhan permintaan perumahan di Indonesia. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Orninary Least Square* (OLS). Berdasarkan hasil analisis, dapat diketahui bahwa variabel PDB dan nilai tukar memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap variabel Indeks Harga Properti Residen (IHPR) sehingga akan berdampak pada peningkatan pertumbuhan permintaan perumahan di Indonesia.

**Kata Kunci :** IHPR, PDB, Nilai tukar

## **ABSTRACT**

*Sustained economic growth in a country with some investment from domestic investment and foreign investment. Foreign investment form investment made by foreign investors in the form of foreign direct investment, portfolio investment and other forms of investment. On the investment portfolio provides investments in stocks and bonds. At the time of the American crisis have an impact on the housing stock so that the increase in interest rates an impact on increasing home prices. The housing stock in Indonesia measured by the growth of housing with the shape Property Price Resident (HPR). Housing growth in Indonesia is supported by GDP growth and the exchange rate so that it will have an impact on housing demand growth. This study aimed to determine the effect of GDP and the exchange rate on the growth of housing demand in Indonesia. The analytical method used in this study is *Orninary Least Square* (OLS). Based on the analysis, it can be seen that the variables of GDP and the exchange rate has a positive and significant impact on the variable Resident Property Price Index (IHPR) that will have an impact on the increased growth of housing demand in Indonesia.*

**Keywords:** IHPR, GDP, exchange rate

## Pendahuluan

Awal mula krisis 2008 disebabkan adanya peningkatan jumlah pengangguran dan inflasi dengan angka masing-masing 6,9 persen dan 2,1 persen, angka tersebut memiliki nilai yang tinggi dibanding sebelum krisis yang menunjukkan angka pengangguran dan inflasi sebesar 4,4 persen dan 2,1 persen. Dengan peningkatan angka pengangguran dan inflasi membuat banyak lembaga keuangan di Amerika mengalami kebangkrutan. Kebangkrutan lembaga keuangan disebabkan oleh banyak perusahaan yang tidak dapat membayar pinjaman di bank sehingga perusahaan banyak yang menjual sahamnya. Dengan demikian nilai saham perumahan menurun sehingga mengakibatkan harga rumah mengalami penurunan dan daya beli masyarakat berkurang. Apalagi bank membuat kebijakan bahwa akan mengurangi suku bunga bank sehingga nilai tukar akan menurun dan berdampak pada pengurangan investor. Dengan investor berkurang maka harga saham semakin terpuruk dan harga rumah semakin murah. Dengan demikian krisis 2008 mengakibatkan saham perumahan mengalami depresiasi yang mengakibatkan banyak lembaga keuangan mengalami kebangkrutan. (Nezky, 2013)

Pada saat krisis 2008, adanya peningkatan dana aliran modal yang lebih cenderung mengarah pada negara berkembang. Negara berkembang membutuhkan bantuan dari negara lain karena desakan permintaan domestik yang tinggi dan negara tidak mampu memenuhi sehingga membutuhkan aliran modal masuk. Pada negara berkembang, penerimaan aliran modal masuk memiliki pengaruh pada volume aliran modal masuk yang semakin besar sehingga mengakibatkan instabilitas nilai tukar dan harga aset keuangan. Instabilitas perekonomian akan memberikan dampak buruk bagi perekonomian. Nilai tukar akan mengalami apresiasi yang disebabkan karena aliran modal masuk yang begitu banyak sehingga perekonomian negara tersebut akan rawan inflasi. (Nugroho, dkk. 2014).

Guncangan *capital inflow* di Asia meningkatkan harga ekuitas dan harga properti sehingga perlu adanya batasan yang membatasi aliran masuk berupa investasi portfolio. Kebijakan yang diambil yaitu perbedaan dari setiap lintas negara sehingga dengan perbedaan lintas negara dan setiap wilayah negara akan diadakan kebijakan makro dan kebijakan moneter untuk membatasi investasi yang masuk. Dengan demikian aliran modal berupa *capital inflow* yang masuk dapat terkendali sehingga keadaan investasi portfolio terhadap peningkatan harga ekuitas dan harga property dapat seimbang. (Tillman, 2012)

Arus modal masuk yang berlebihan pada pasar di negara berkembang akan menambah keawatiran pada negara penerima sehingga adanya kerapuhan keuangan dan resiko krisis perekonomian. Arus modal masuk yang berlebihan berbentuk utang luar negeri dan ekspor mata uang asing sehingga kredit domestik menjadi *booming* dan terjadi gelembung aset. Namun modal masuk, dapat berbalik karena perubahan kondisi ekonomi eksternal sama seperti kebijakan negara maju. (Taguchi H. 2011)

Dampak yang timbul dari *capital inflow* yang masuk ke Indonesia juga berpengaruh terhadap harga aset yang memiliki hubungan dengan investasi portfolio. Peningkatan investasi portfolio akan mempengaruhi harga aset yang berupa harga aset rumah dan harga ekuitas. Peningkatan investasi portfolio akan berdampak pada terjadinya gelembung harga yang disebabkan negara tidak bisa mengontrol dan kurang ketatnya kebijakan yang digunakan untuk mengukur *capital inflow*. Dengan adanya gelembung harga maka suatu negara akan mengalami inflasi akibat adanya peningkatan harga aset yang terus meningkat. (Taguchi H. 2011)

Pada saat terjadi peningkatan aliran modal masuk berupa investasi portfolio maka secara tidak langsung terjadi peningkatan pula terhadap harga rumah. Peningkatan yang melebihi kemampuan suatu negara akan berdampak buruk terhadap perekonomian suatu negara sehingga adanya upaya untuk mengontrol laju aliran modal masuk pada suatu negara. Upaya yang dilakukan adalah pengurangan kapasitas (volume) transaksi dan adanya pengaturan ukuran (moderasi) harga pada setiap negara. (Yiu, Matthew, S. & Sahminnan, S. 2014)

Keadaan perumahan di setiap negara mengalami peningkatan yang cukup tajam sehingga dapat dikatakan terjadi gelembung perumahan. Kebijakan yang tepat adalah cara untuk membantu mengatasi masalah gelembung perumahan yang semakin meningkat. Untuk mengurangi bertambahnya pembangunan dan perluasan perumahan tentunya dimulai dengan mengurangi harga rumah sehingga kebijakan yang dapat diambil adalah melonggarkan penggunaan lahan regulasi, meningkatkan informasi pemeliharaan lahan, memanfaatkan kemampuan dan transparansi, dan meningkatkan lingkungan yang digunakan untuk bisnis. Kebijakan ini digunakan untuk mengurangi frekuensi harga rumah yang terus meningkat di setiap negara sehingga dengan adanya langkah ini akan mengurangi terjadinya gelembung perumahan. (Glindro *et al*, 2011).

Investasi portfolio berupa saham dan obligasi sangat berpengaruh terhadap perekonomian di Indonesia. Investasi portfolio berupa saham perumahan memiliki peran dalam pertumbuhan perumahan di Indonesia. Besar kecilnya saham dilihat oleh besar

PDB dan nilai tukar sehingga pada saat terjadi peningkatan PDB dan apresiasi nilai tukar maka investor akan menanamkan modalnya berupa saham perumahan. Saham perumahan di Indonesia berupa surat-surat yang dapat meningkatkan jumlah dan harga pada perumahan yang dilihat pada indeks harga properti residen (IHPR). Dengan demikian, saham perumahan akan meningkatkan jumlah rumah dan harga perumahan sehingga terjadi perubahan pada permintaan perumahan. Dengan demikian maka perlu untuk melihat pengaruh dari PDB dan nilai tukar terhadap IHPR yang digunakan untuk melihat besarnya pertumbuhan permintaan perumahan.

### Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode *Ordinary Least Square* (OLS) dengan daerah penelitian adalah Indonesia. Fokus penelitian adalah mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap pertumbuhan permintaan perumahan di Indonesia. Sumber data penelitian berasal dari Bank Indonesia dan pengambilan periode 2005 kuartal 1 sampai 2016 kuartal 4.

Metode *Ordinary Least Square* (OLS) ialah suatu metode analisis yang paling sering digunakan yang berfungsi untuk mengestimasi sampel karena metode ini paling kuat dalam analisis regresi. (Gujarati, 2013:71-89) Dengan demikian maka PDB dan nilai tukar digunakan untuk menentukan laju permintaan perumahan dengan melihat kondisi IHPR.

Apabila data telah signifikan, pengujian dapat dilanjutkan pada uji Statistik dan Uji Asumsi Klasik. Uji statistik digunakan untuk menjelaskan perbedaan unit pengukuran variabel-variabel dan deviasi standar dari koefisien-koefisien yang diestimasi yaitu mengenai adanya pengaruh masing-masing variabel bebas dengan variabel yang terkait dengan sample yang berukuran besar atau dengan sampel kecil. Uji Asumsi klasik menggunakan 5 uji yaitu uji multikolinieritas, autokorelasi, linieritas, normalitas dan heterokedastisitas. Model penelitian adalah sebagai berikut:

$$IHPR = \beta_0 + \beta_1 PDB_1 + \beta_2 I_2 + e$$

dimana IHPR adalah indeks harga properti residen; PDB adalah produk domestik bruto; I adalah nilai tukar.

Sehubungan dengan pemakaian metode OLS, untuk menghasilkan nilai parameter model penduga yang lebih baik, maka penelitian ini menggunakan uji statistik dan uji asumsi klasik.

### Hasil Penelitian

Pengujian data dalam penelitian ini menggunakan analisis OLS. Sebelum dilakukan analisis regresi, perlu dilakukan uji statistik dan uji asumsi klasik. Berdasarkan hasil pengujian statistik, diketahui bahwa semua variabel telah memenuhi syarat yaitu nilai perbandingan standart deviasi lebih kecil dibanding nilai rata-rata sehingga persebaran data dari setiap variabel memiliki persebaran yang baik. Sedangkan uji asumsi klasik memiliki hasil sebagai berikut:

Tabel 1 Hasil Pengujian Uji Asumsi Klasik

Uji	Output	Proba	Kesimpulan	
Diagnosis	Hitung	bibilit		
sis	Test	as ( $\alpha$ ) = 5%)		
Multikolinieritas	Corelation Matrix	-	Tidak Terdapat Multikolinieritas	
Linieritas	Ramsey Reset Test	5.8874 48	0.015 2	Data Tidak Linier
Heteroskedastisitas	White Test	2.0040 04	0.367 1	Tidak Terdapat Heteroskedastisitas
Autokorelasi	Breusch-Godfrey	0.4397 83	0.802 6	Tidak Terdapat Autokorelasi
Normalitas	Correlation LM-Test Jarque-Berra Test	0.3084 72	0.857 070	Data Terdistribusi Normal

Berdasarkan tabel 4.3 menjelaskan bahwa pada penelitian ini tidak terdapat multikolinieritas. Artinya bahwa model ini memiliki hubungan yang sempurna diantara variabel penjelas (independen). Dengan demikian dapat diidentifikasi dari nilai antar variabel yang kurang dari 0,8. Model ini digunakan dalam penelitian untuk memenuhi asumsi linieritas, namun pada penelitian ini uji linieritas memiliki nilai yang dilihat menggunakan Uji Ramsey Reset Test dengan melihat nilai probabilitas *likelihood ratio* sebesar 0.0152 yang kurang dari  $\alpha = 5\%$ , maka terjadi ketidakinieritas dalam model di penelitian ini. Hal ini dapat terjadi karena hubungan variabel dependen dan independen tidak dilihat dari linier atau tidak namun dari teori yang digunakan sudah memenuhi dengan hasil observasi.

Pada penelitian ini, uji asumsi klasik terbebas dari penyimpangan heterokedastisitas. Hal ini terjadi kesamaan varians dari residual observasi satu ke observasi yang lain (Homoskedastisitas). Penyimpangan heteroskedastisitas dapat dideteksi dengan menggunakan *white test* yaitu melihat nilai Obs \*R-squared dibanding dengan nilai  $\alpha = 5\%$ . Hasil ini menunjukkan bahwa nilai probabilitas R\*-Squared adalah 0.3671 lebih besar daripada  $\alpha = 5\%$ , dan mempunyai arti bahwa tidak terdapat heterokedastisitas. Asumsi lain ialah autokorelasi yang tidak terpenuhi. Uji yang digunakan untuk melihat autokorelasi adalah dengan *Breusch Godfrey Correlation LM-Test*. Hasil menunjukkan bahwa nilai probabilitas Obs\*R-Squared ialah 0.8026 lebih besar dari  $\alpha = 5\%$  sehingga dapat dipastikan penelitian ini tidak terjangkit autokorelasi yang memiliki arti adanya hubungan variabel periode saat ini dengan periode sebelumnya.

Langkah terakhir pada uji asumsi klasik adalah dengan melihat tingkat normalitas. Uji ini dilakukan untuk mengetahui adanya variabel pengganggu yang memiliki distribusi normal terhadap model yang digunakan. Normalitas dapat dideteksi dengan melihat nilai dari probabilitas *Jarque- Berra Test*. Hasil menunjukkan bahwa adanya mulai peobabilitas *Jarque- Berra Test* sebesar 0.857070 lebih besar  $\alpha = 5\%$  dan artinya telah memenuhi syarat normalitas. Berdasarkan kelima uji asumsi klasik diatas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini tidak memenuhi seluruh asumsi klasik karena adanya linieritas dan autokorelasi diantara variabelnya. Hasil estimasi regresi dengan metode OLS, ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2 Hasil Estimasi Metode OLS

	C	$\beta_1$ PDB <sub>1</sub>	$\beta_2$ I <sub>2</sub>
Coefficient	43.80983	9.01E-05	9.01E-05
t-statistic	3.938812	4.487029	3.862002
Prob.	0.0003	0.0001	0.0004
Adj. R. Square	0.732079		
Prob F-Statistic	0.000000		

Hasil estimasi regresi data panel diatas dapat dijelaskan dalam bentuk persamaan, sebagai berikut:

$$IHPR = 43.80983 + 9.01E-05 PDB_1 + 9.01E-05 I_2 + e$$

Hasil estimasi OLS pada tabel 2 menunjukkan bahwa nilai koefisien ( $\beta_0$ ) adalah sebesar 43.80983. Hal ini menunjukkan ketika variabel PDB dan nilai tukar (I) konstan maka nilai IHPR sebesar 43.80983. Pada estimasi model tersebut, dapat diketahui bahwa variabel PDB dan I memiliki nilai yang positif. PDB memiliki nilai koefisien sebesar 9.01E-05 yang artinya apabila PDB naik maka IHPR akan naik sebesar 9.01E-05 kali. Hal demikian juga berlaku pada variabel I. Ketika variabel I memiliki koefisien sebesar 9.01E-05 maka IHPR akan naik sebesar 9.01E-05 kali.

Pengaruh yang positif dan signifikan terhadap IHPR adalah ditunjukkan pada variabel PDB dan I. Hal ini dapat ditunjukkan dengan nilai yang lebih kecil  $\alpha$  ( $0,05 = 5\%$ ). Variabel PDB dan I memiliki pengaruh yang signifikan positif terhadap IHPR. PDB memiliki probabilitas t-statistic sebesar 0.0001 yang lebih kecil dari  $\alpha = 5\%$  ( $\alpha = 0,05$ ) dan dengan nilai t-statistik sebesar 4.487029. Variabel I juga mempunyai hubungan yang signifikan positif terhadap IHPR dengan t-statistik 3.862002 dengan probabilitas t-statistik sebesar 0.0004 lebih kecil dari  $\alpha = 5\%$  ( $\alpha = 0.05$ ).

Pengujian secara serempak (uji F) menunjukkan bahwa secara keseluruhan variabel tersebut signifikan terhadap nilai IHPR. Hal ini dapat digambarkan dengan melihat nilai probabilitas F-statistik sebesar 0.000000 yang lebih kecil dari  $\alpha = 5\%$ . Selain itu, hasil estimasi juga menunjukkan *Adjusted R-Squared* sebesar 0.717597 yang berarti bahwa variabel PDB dan I mempengaruhi IHPR sebesar 71.7597 % sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain diluar model tersebut.

## Pembahasan

Berdasarkan hasil estimasi regresi data panel pada subbab sebelumnya, berikut akan dijelaskan tentang keterkaitan antara variabel independen terhadap pertumbuhan permintaan perumahan di Indonesia.

### a. Pertumbuhan Perumahan Di Indonesia

Di Indonesia sektor properti mengalami pertumbuhan yang cukup pesat sejalan dengan laju peningkatan pendapatan perkapita. Peningkatan pendapatan perkapita masyarakat di Indonesia dapat meningkatkan kebutuhan konsumen berupa perumahan baik digunakan untuk bisnis maupun investasi milik sendiri. Dengan demikian terjadinya peningkatan pada harga rumah yang terus menerus, selain harga rumah juga terjadi peningkatan pada pemberian kredit perumahan. Peningkatan pertumbuhan perumahan juga mampu meningkatkan laju kredit perbankan untuk pembelian perumahan. Pertumbuhan kedua aspek ini akan menimbulkan *bubble* harga properti yang akan berdampak pada penyaluran kredit dan dikhawatirkan terjadinya krisis seperti tahun 2008. (Setianto, Rahmat. 2015)

Kondisi perekonomian Indonesia dikatakan baik jika adanya investor yang menanamkan modalnya atau dananya sehingga pertumbuhan ekonomi suatu negara akan meningkat. Keadaan investor asing yang menanamkan modalnya mengalami peningkatan sehingga keadaan pasar modal juga meningkat. Dengan peningkatan pasar modal maka keadaan saham juga akan meningkat. Dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang baik membuat investor lebih banyak dapat masuk ke Indonesia untuk mendapatkan keuntungan (*capital gain*) dan deviden. (Chandra, Rudy. 2010)

Laju pertumbuhan harga aset berupa harga rumah akan mengalami peningkatan secara terus menerus. Selain itu perumahan di perkotaan memiliki harga yang sangat mahal. Pemukiman perkotaan mengalami penyempitan yang diakibatkan terlalu banyaknya bangunan yang dijadikan perumahan, gedung dan pertokoan sehingga terjadi penyempitan pada lahan hijau. Pembangunan perumahan pada era saat ini juga mengalami perubahan karena perumahan beralih fungsi sebagai kantor atau sebagai pusat pertokoan padahal jelas bahwa rumah adalah tempat tinggal dan suasana rumah serta lingkungan sudah dipikirkan oleh investor. Keadaan kebutuhan rumah memang meningkat namun perumahan sering digunakan untuk bisnis antara lain digunakan sebagai kantor, pertokoan dsb. (Sulistiyani, Ambar. 2002)

Komponen dari akun keuangan termasuk investasi langsung, investasi portofolio dan aset cadangan. Investasi portofolio berbeda dari investasi langsung, dimana yang terakhir melibatkan investor mengambil minat yang lebih besar dalam bisnis target dan mungkin juga keterlibatan yang lebih tinggi dalam

manajemen sehari-hari. Investasi portofolio memiliki beragam jenis aset, misalnya saham, obligasi pemerintah, obligasi korporasi, *treasury bills* dan *real estate investment trust*. Investasi portofolio juga dapat mencakup berbagai derivatif keuangan dan investasi fisik seperti *real estat* dan tanah. (Olsson & Andersson. 2015)

Terdapat dua jenis pasar pada pasar properti perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer ialah pasar yang menyediakan rumah baru yang dikembangkan oleh pihak swasta maupun pemerintah. Pengembangan dari sektor swasta berupa organisasi Real Estate Indonesia (REI) sedangkan perkembangan sektor pemerintah berupa Perumnas. Pasar sekunder ialah pasar yang melakukan peralihan hak kepemilikan rumah yang telah dipakai atau non baru. Pasar sekunder lebih banyak dibantu oleh jasa broker atau agen properti. (Dengah. Vecky & Audie., 2014)

### b. Hubungan Antar Variabel Ekonomi

IHPR di Indonesia ditentukan berdasarkan survei dari pasar primer. Pasar primer merupakan orang bertamaya yang melakukan pembangunan dan penjualan perumahan. IHPR dilakukan berdasarkan hasil survei lapang sehingga muncul IHPR. Di Indonesia jumlah perumahan disetiap wilayah semakin meningkat sehingga perlu adanya kebijakan yang membatasinya. Peningkatan jumlah perumahan disebabkan adanya jumlah suku bunga kredit yang murah pada saat pembelian rumah. Selain itu, migrasi yang membuat keadaan seseorang harus memikirkan rumah sehingga perkembangan perumahan dan laju pertumbuhan perumahan semakin meningkat.

Harga perumahan semakin meningkat tentunya memiliki hubungan dengan keadaan wilayah dan masyarakatnya. Masyarakat yang memiliki pendapatan perkapita lebih tinggi akan menggunakan uang miliknya untuk membeli rumah yang akan digunakan untuk bisnis. Selain itu, keadaan lokasi perumahan tentunya akan menjadi alasan seseorang membeli rumah. Di Indonesia, peningkatan permintaan perumahan setiap tahun terus meningkat, hal ini memberikan pengaruh terhadap produk domestik bruto (PDB) di Indonesia. PDB di Indonesia menggambarkan jumlah barang dan jasa yang beredar di Indonesia sehingga keberadaan PDB memberikan pengaruh yang besar untuk investor. PDB sering digunakan untuk mengukur tingkat kekayaan suatu negara dengan melihat barang dan jasa yang dihasilkan oleh suatu negara.

PDB mampu meningkatkan daya beli konsumen terhadap barang dan jasa karena PDB memiliki hubungan dengan IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan) yang dapat mengukur harga barang konsumen dan tingkat inflasi yang dapat mengurangi atau menambah harga dan jumlah barang dan jasa

(Sangkyun dalam Kewal, S. Suci, 2012). PDB mampu mengukur nilai besar barang dan jasa yang diproduksi oleh perusahaan. Terdapat tiga golongan sektor yang digunakan sebagai penentu PDB yaitu: sektor primer, sektor sekunder dan sektor jasa. Selain itu, PDB juga dapat dihitung dengan melihat produk nasional yang dikurangi produk luar negeri (Sukirno, 1994).

Nilai tukar valuta asing merupakan perbandingan mata uang suatu negara dengan negara lain. Fluktuasi nilai tukar yang tinggi, mendorong para investor untuk membeli valuta asing tersebut dengan dugaan akan terjadi devaluasi. Namun, investor pada saat nilai valuta asing meningkat maka akan segera menanamkan modalnya sehingga pada saat nilai valuta asing kembali meningkat maka investasi tersebut akan mahal. (Santoso & setiawan, 2008)

Kondisi PDB dan nilai tukar pada suatu negara memiliki daya tarik tersendiri terhadap peningkatan perumahan. Permintaan dan penawaran perumahan yang direspon dari harga perumahan melihat dari keadaan PDB dan nilai tukar. Pendapatan suatu negara diukur berdasarkan pendapatan perkapita dan PDB sehingga PDB sangat berpengaruh pada pertumbuhan perekonomian suatu negara. Pada saat perekonomian mengalami kondisi stabil maka nilai tukar juga berada pada kondisi stabil. Saat pertumbuhan perekonomian suatu negara mengalami kestabilan dan kondisi nilai tukar asing terapresiasi maka keadaan negara domestik akan tetap stabil karena pendapatan masyarakat masih tinggi sehingga tidak merasa terbebani saat harga barang mengalami peningkatan.

Keadaan PDB dan nilai tukar tentunya memiliki pengaruh besar terhadap perumahan. Variabel PDB dan nilai tukar memiliki keadaan yang besar untuk mempengaruhi investor sehingga perkembangan HPR dapat dilihat dan dipantau. Dengan demikian, diharapkan akan memberikan manfaat terhadap stabilitas makro dan pertumbuhan ekonomi yang baik.

### c. Hubungan Pengaruh PDB dan Nilai Tukar Terhadap IHPR

Hasil analisis mengenai estimasi OLS pada penelitian ini menunjukkan terdapat hubungan yang positif dan signifikan pada variabel PDB dalam mempengaruhi IHPR. Hal ini menandakan bahwa perkembangan jumlah PDB berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap kenaikan ataupun penurunan jumlah atau harga rumah berupa IHPR di Indonesia sehingga berakibat pada permintaan terhadap perumahan. Hasil tersebut memberikan keterangan bahwa pertumbuhan PDB yang dihasilkan masyarakat domestik merupakan pertumbuhan kesehatan perekonomian Indonesia. Kondisi tersebut

menunjukkan adanya rasio PDB menerima hipotesis penelitian yang pertama yaitu memiliki hubungan yang positif dan signifikan terhadap IHPR.

Pada teori investasi menurut Q Tobin dalam Mankiw 2006 menyatakan bahwa investasi residensial adalah investasi yang berupa investasi perumahan yang dilihat dari perkembangan pembelian rumah dan sewa rumah. Pada investasi residensial bergantung pada harga rumah yang berasal dari harga sewa rumah. Bergesernya permintaan rumah disebabkan perubahan perekonomian seperti peningkatan pendapatan nasional dan permintaan terhadap perumahan. Dari teori ini sesuai dengan keadaan pada hasil penelitian.

Pada variabel nilai tukar (I) menunjukkan adanya hubungan yang positif dan signifikan dalam mempengaruhi IHPR. Nilai tukar pada penelitian ini merupakan mata uang rupiah yang dipengaruhi oleh perkembangan nilai tukar dollar karena kondisi perekonomiannya. Pada gambaran umum dijelaskan bahwa pada saat nilai tukar dollar terhadap mata uang lain terapresiasi maka keadaan perekonomian suatu negara mengalami keterpurukan sehingga adanya kebijakan untuk penguatan mata uang domestik. Penguatan tersebut dilakukan dengan langkah awal adalah memberikan perbaikan terhadap infrastruktur agar investor dapat tertarik dengan keadaan negara yang memiliki keadaan infrastruktur yang baik. Variabel nilai tukar pada penelitian ini memiliki hasil yang positif dan signifikan sehingga menandakan semakin meningkatnya nilai tukar akan meningkatkan pertumbuhan IHPR. Hasil estimasi pada penelitian ini, menunjukkan adanya penerimaan hipotesis penelitian yang kedua yaitu adanya pengaruh yang positif dan signifikan pada nilai tukar dan pertumbuhan perumahan berupa pertumbuhan IHPR.

Berdasarkan teori nilai tukar pada bab 2, menurut Salvator (1997:93-95) menyatakan bahwa nilai tukar perdagangan digunakan sebagai alat ekspor dan impor. Dengan pertumbuhan perekonomian yang meningkat maka nilai tukar negara akan mengalami apresiasi dan sebaliknya, saat pertumbuhan ekonomi terhadap ekspor di negara tidak berkembang akan mengakibatkan keterpurukan nilai tukar yang akan menurunkan tingkat kesejahteraan masyarakat. Selain itu, menurut Dornbusch dan Fisher (1997:155-157) menyatakan bahwa nilai tukar yang fleksibel memiliki pengaruh terhadap permintaan arus modal. Pada saat suku bunga dalam negeri jatuh maka terjadi arus modal keluar yang akan menurunkan nilai tukar dalam negeri (nilai tukar luar negeri terapresiasi). Namun pada saat terjadi peningkatan daya saing dan naiknya permintaan akan barang domestik maka akan terjadi apresiasi nilai tukar.

## Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan pemaparan terhadap hasil analisis yang digunakan dalam penelitian maka Pertumbuhan perumahan perlu ditingkatkan kembali untuk meningkatkan perekonomian Indonesia. Peningkatan perumahan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dengan melihat ukuran PDB suatu negara dan nilai tukar dollar terhadap rupiah. Seperti penelitian ini, peningkatan IHPR di Indonesia dilakukan dengan menggunakan variabel PDB dan nilai tukar. Berdasarkan analisis estimasi OLS maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Terjadi pengaruh yang signifikan dan positif PDB terhadap pertumbuhan permintaan perumahan di Indonesia,
2. Terjadi pengaruh yang signifikan dan positif nilai tukar terhadap pertumbuhan permintaan perumahan di Indonesia.

## Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis implikasi, terdapat saran bahwa Dengan adanya pengaruh yang positif dan signifikan antara PDB dan nilai tukar terhadap IHPR maka setiap peningkatan PDB dan nilai tukar akan menambah jumlah IHPR. Hal ini menunjukkan adanya pengaruh terhadap pertumbuhan permintaan rumah yang juga ikut meningkat. Dengan meningkatnya permintaan perumahan maka lahan kosong semakin menipis di setiap wilayah. Dengan demikian maka perlu adanya cara mengatur pengurangan konvensi lahan. Dengan adanya pengaturan terhadap pengurangan konvensi lahan maka pertumbuhan permintaan perumahan juga akan mengikuti sehingga laju permintaan akan dapat dikendalikan.

## Ucapan Terima Kasih

Paper disusun untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana (S1) pada Program Studi Ekonomi Pembangunan, Universitas Jember. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ekonomi Pembangunan, Universitas Jember yang telah banyak membantu selama di bangku kuliah.

## Daftar Pustaka

- Chandra, Rudy. 2010.”*Analisis Pemilihan Saham oleh Investor Asing di Bursa Efek Indonesia.*”. Jurnal Ilmu Administrasi dan Organisasi. ISSN 0854-3844 Vol 12 No. 2 Hal. 101-113
- Dengah, Stefandy. Rumat, Vecky. & Niode, Audie. 2014. “*Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012*”. Jurnal berkala Ilmiah Efisiensi. Vol 14. No. 3. Hal 71-81
- Dominick, Salvatore. 1997. “*ekonomi internasional Edisi Kelima Jilid 2 Terjemahan*”. PT. Gelora Aksara Pratama
- Dornbosch, Rudiger. & Fischer, Stanley. 1997. “*Makroekonomi Edisi Keempat terjemahan*”. Erlangga. Jakarta
- Glindro, Eloisa, T., Subhanij, Tientip., Szeto, Jessica., Zhu, Haibin. 2011. “*Determinants of House Prices in Nine Asia-Pacific Economies*”. International Journal of Central Banking. Vol. 7 No. 3. Hal 163-204
- Gujarati, Damodar, N. & Porter, Dawn, C. 2013. “*DASAR-DASAR EKONOMETRIKA Basic Econometrics Edisi 5 Buku 1 Terjemahan*”. Salemba Empat. Jakarta
- Mankiw, N. Gregory. 2006. “*Makro Ekonomi Terjemahan*”. Erlangga, Jakarta. Edisi Enam. Hal. 482-485
- Matthew S. Yin & Sahminan. 2014.“*Global Liquidity, Capital Inflows and House Prices in ASEAN Economies*”.Hong Kong Monetary Authority and ASEAN+3 Macroeconomic Research Office & Bank Indonesia and ASEAN+3 Macroeconomic Research Office.
- Nezky, Mita. 2013. ”*THE IMPACT OF US CRISIS ON TRADE AND STOCK MARKET IN INDONESIA*”. Bulletin of Monetary, Economics and Banking. Hal 83-96
- Nugroho, M. Noor, dkk. 2014. “*Dampak Pembalikan Modal dan Thershold Defisit Neraca Berjalan Terhadap Nilai Tukar Rupiah*”. Buletin Ekonomi Perbankan. hal 220-246

- Olsson, Kerstin & Andersson, Fredrik, NG. 2015. “*Capital Inflows and Asset Prices- A Country Study of the United States, Switzerland and Denmark*”. Lund University
- Santosa, Antonius, Heru. & Setiawan, Aris, Budi. 2008. “*Analisis Resiko Investasi Saham Pada Sektor Property di Bursa Efek Indonesia Periode 2003-2008*”. Universitas Gunadarma
- Setiono, Rahmat, Heru. 2015. ”*Harga Property Residensial Dan Kredit Perbankan di Indonesia; Analisis Agregat dan Dis-Agregat*”. Jurnal Manajemen Indonesia. Vol. 15- No. 1 hal. 39-50
- Sukirno, Sadono. 1994. ”*Pengantar Teori Makroekonom Edisi Kedua*”. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. ISBN 979-421-413-2
- Sulistiyani, Ambar, Teguh. 2002.” *Problema Dan Kebijakan Perumahan Di Perkotaan*”. Jurnal Ilmu sosial dan Ilmu politik. ISSN 1410-4946. Vol. 5, No. 3. Hal. 372-344
- Taguchi, H. 2011. “*Capital Inflow and Asset Price: The Recent Evidence of Selection East Asian Economies*”. PRI Discussion Paper Series no.11A-05. Research Department Policy Research Institute, MOF 3-1-1. Tokyo, Japan
- Tillmann, P. 2012. “*Capital Inflows and Asset Price: Evidence from Emerging Market*”. Working Paper Series No. 58. Institute for Monetary and Financial Stability.