

**DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP INDEKS HARGA PROPERTI
RESIDENSIAL (STUDI KASUS DELAPAN BELAS KOTA TAHUN 2018-2022)**

***IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC ON THE RESIDENTIAL PROPERTY
PRICE INDEX (CASE STUDY OF EIGHTEEN CITIES, 2018-2022)***

SKRIPSI



Oleh :

**WELLIAM JERICO
20200430091**

**PROGRAM STUDI EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2024**

**DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP INDEKS HARGA PROPERTI
RESIDENSIAL (STUDI KASUS DELAPAN BELAS KOTA TAHUN 2018-2022)**

***IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC ON THE RESIDENTIAL PROPERTY
PRICE INDEX (CASE STUDY OF EIGHTEEN CITIES, 2018-2022)***

SKRIPSI



Oleh :

**WELLIAM JERICO
20200430091**

**PROGRAM STUDI EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2024**

PERNYATAAN

Dengan ini saya,

Nama : WELLIAM JERICO

Nomor Mahasiswa : 20200430091

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul: **DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (STUDI KASUS DELAPAN BELAS KOTA TAHUN 2018-2022)** tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sebatas pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila ternyata dalam skripsi ini diketahui terdapat karya yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain maka saya bersedia karya tersebut dibatalkan.

Yogyakarta, 17 Februari 2024



WELLIAM JERICO

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah SWT atas terselesaikannya skripsi ini dengan baik. Saya persembahkan skripsi ini sepenuhnya untuk dua orang terhebat dalam hidup, yaitu Ibu saya (Musrini) dan Bapak saya (Supriyanto) yang luar biasa selalu mendoakan dan berusaha memberikan segalanya untuk keberhasilan serta kesuksesan anaknya dengan setulus hati.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat kemudahan dan kebaikan-Nya sehingga skripsi yang berjudul “Dampak Pandemi Covid-19 terhadap Indeks Harga Properti Residensial Studi Kasus Delapan Belas Kota Di Indonesia Tahun 2018-2022) dapat terselesaikan dengan baik. Penyusunan skripsi ini merupakan syarat akademik untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini peneliti telah berusaha semaksimal mungkin, namun mengingat keterbatasan pengetahuan dan kemampuan maka kritik dan saran peneliti diharapkan agar menjadi sumbangan pemikiran yang bermanfaat. Skripsi ini tentu tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya bimbingan dan dukungan dari pihak terkait, sehingga pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Romi Bhakti Hartarto, S.E., M.Ec, Ph.D. selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah membimbing dan mengarahkan penulis sampai dengan terselesaikannya skripsi ini.
2. Mas Ibnu Hajar dan Mas Wahyu Tri Wibowo, selaku asisten dosen pembimbing yang telah memberikan saran untuk memperbaiki skripsi ini.
3. Orang tua serta adik tercinta yang selalu memberikan dukungan semangat dan doa hingga penelitian sampai pada akhir masa studi.
4. Prof. Dr. Endah Saptutyingsih, SE., M.Si. selaku Kepala Program Studi Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan kesempatan kepada

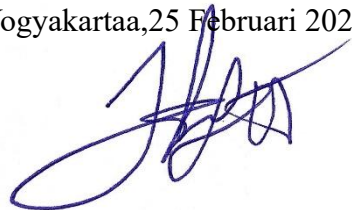
peneliti untuk belajar serta menyelesaikan pendidikan di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

5. Tutut Sugiarti yang selalu memberikan dukungan dan semangat hingga penelitian sampai pada akhir masa studi.
6. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang terjadi membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari adanya ketidaksempurnaan dalam penyusunan skripsi ini, karena sesungguhnya kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu, penulis memohon maaf atas kekurangan dalam skripsi ini. Besar harapan agar penelitian yang akan datang dengan topik yang sama dilakukan lebih baik. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat kepada peneliti khususnya dan pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Yogyakarta, 25 Februari 2024



William Jerico

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJUAN PUSTAKA	9
A. Landasan Teori.....	9
1. Pasar Perumahan	9
2. Permintaan Pasar Perumahan	10
3. Faktor-faktor penentu harga pasar perumahan di Indonesia.....	12
B. Penelitian Terdahulu	17
C. Hipotesis	18
D. Model Penelitian.....	20
BAB III METODE PENELITIAN	21
A. Objek Penelitian	21
B. Jenis Data.....	22
C. Teknik Pengumpulan Data.....	22
D. Definisi Oprasional Variabel Penelitian	22
1. Variabel Dependen.....	23
2. Variabel Independen	23
E. Metode Analisis Data	26
F. Model Estimasi	27
1. <i>Common Effect Model</i> (CEM).....	27
2. <i>Fixed Effect Model</i> (FEM).....	28
3. <i>Random Effect Model</i> (REM).....	28
G. Uji Signifikansi.....	30
a. Uji-t.....	30

b.	Uji F.....	30
H.	Pemilihan Model	31
a.	Uji Chow	31
b.	Uji Hausman.....	32
I.	Uji Asumsi Klasik.....	32
a.	Uji Multikolinieritas	32
b.	Uji Heteroskedastisitas	33
BAB IV GAMBARAN UMUM.....		34
A.	Indeks Harga Properti Residensial di Delapan Belas Kota Di Indonesia.....	34
B.	PDRB Per-Kapita	36
C.	Jumlah Penduduk.....	37
D.	Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK)	38
E.	Indeks Kemahalan Konstruksi.....	39
F.	Jawa	40
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN		42
A.	Statistik Deskriptif.....	42
B.	Pemilihan Model	44
a.	Uji Chow	44
b.	Uji Hausman.....	45
c.	Analisis Model Data Panel	45
d.	Uji Signifikansi.....	46
1)	Uji t.....	46
2)	Uji F.....	48
3)	Koefisien Determinasi	48
e.	Uji Asumsi Klasik.....	48
1.	Multikolinearitas.....	48
2.	Uji Heteroskedastisitas	49
f.	Pembahasan	49
1.	Pengaruh COVID-19 terhadap IHPR	49
2.	PDRB Per-Kapita terhadap IHPR.....	51

3. TPAK terhadap IHPR	51
4. Jumlah Penduduk.....	52
BAB VI PENUTUP.....	53
A. Kesimpulan.....	53
B. Keterbatasan Penulisan.....	54
B. Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	56
LAMPIRAN 1 DATA PENELITIAN.....	61
LAMPIRAN 2 OLAH DATA STATA-17	64
Summary Statistic	64
Common Effect Model	64
Fixed Effect Model	65
LAMPIRAN 3 UJI PANEL STATA-17	67
Uji Chow.....	67
Uji Hausman	68
LAMPIRAN 4 UJI ASUMSI KLASIK.....	69
Uji Multikolinieritas	69
Uji Heteroskedastisitas	69

DAFTAR TABEL

1.1 Statistik Deskriptif.....	46
1.2 Uji Chow	48
1.3 Uji Hausman.....	48
1.4 Hasil Estimasi Data Panel	50
1.5 Uji Multikolinieritas	52
1.6 Uji Heteroskedastisitas dengan Uji Breusch-Pagan	53

DAFTAR GAMBAR

1.1	Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia berdasarkan Tahun 2022.....	4
2.1	Skema model penelitian	22
3.1	Sebaran 18 kota di indoensia	23
4.1	Indeks Harga Properti Residensia pada tahun 2022	37
4.2	PDRB Per-Kapita Tahun 2022.....	38
4.3	Jumlah penduduk Tahun 2022	39
4.4	tingkat partisipasi angkatan kerja (TPAK) Tahun 2022.....	40
4.5	Indeks Kemahalan Konstruksi Tahun 2022	42
4.6	Letak Kabupaten Kota (Di Pulau Jawa atau di Luar Pulau Jawa).....	44