

**ANALISIS KAUSALITAS PDB, INFLASI, MONEY SUPPLY, DAN
PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH TERHADAP HARGA PROPERTI
RESIDENSIAL**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna
memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi (S.E) Strata Satu
pada Program Studi Ekonomi Syariah
Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Oleh:

**Widayatko Suparto
NPM : 20160730071**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Widayatko Suparto**

NIM : **20160730071**

Judul : **ANALISIS KAUSALITAS PDB, INFLASI, MONEY SUPPLY, DAN PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya dalam skripsi untuk 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.

Yogyakarta, 29 Juni 2020

Yang membuat pernyataan



Widayatko Suparto

MOTTO

إِنَّ الَّذِينَ قَالُوا رَبُّنَا اللَّهُ ثُمَّ اسْتَقَامُوا تَتَنَزَّلُ عَلَيْهِمُ الْمَلَائِكَةُ أَلَّا تَخَافُوا وَلَا تَحْزَنُوا وَأَبْشِرُوا
بِالْجَنَّةِ الَّتِي كُنتُمْ تُوعَدُونَ

Indeed, those who have said, “Our Lord is Allah” and then remained on a right course – the angels will descend upon them, [saying] “Do not fear and do not grieve but receive good tidings of Paradise, which you were promised”

(Fussilat : 30)

“Kindness is a mark of faith, and whoever has not kindness has not faith”

(Prophet Muhammad Peace be upon him)

“Practice makes permanent, not perfect. If you practice the wrong thing, you make the wrong act permanent”

(Sheikh Hamzah Yusuf)

“If you don’t want to die, think”

(Levi Ackerman)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua, Ayah dan Ibu yang selalu memberikan doa, semangat, dan mendidik penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan studi ini. Terima kasih yang sangat besar untuk Ayah dan Ibu yang selalu menjaga serta membimbing penulis dari kecil sampai dengan sekarang sehingga penulis bisa berada pada posisi ini. Terima kasih Ayah dan Ibu untuk semua pengorbanan yang diberikan, semoga *Rabbi Allah SWT* memberikan balasan *jannah* kepada Ayah dan Ibu.

Teruntuk Kakak penulis beserta istri, terima kasih untuk ilmu yang selalu diberikan, terima kasih selalu memberikan bantuan dikala penulis membutuhkan pertolongan. Terima kasih sudah menjadi saudara yang selalu membimbing dan memberikan contoh kepada penulis untuk selalu menjadi lebih baik. Terima kasih untuk segala *support* yang penulis tidak bisa ungkapkan dengan kata-kata. Semoga kelak penulis dapat menjadi pribadi yang lebih baik dan dapat memberikan yang terbaik untuk keluarga.

Spesial untuk adik penulis, Aghnia Maryam. Skripsi ini penulis persembahkan untuk kamu si kecil yang menjadi cahaya dalam keluarga kami. Semoga kamu menjadi pribadi yang lebih baik di masa depan dan dapat memberikan mahkota untuk kedua orang tuamu kelak. Amin.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil 'alamiin, segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu memberikan rahmat, hidayah, dan karunia sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas karya ilmiah ini. *Shalawat* serta salam penulis haturkan kepada panutan seluruh umat, sang ekonom sejati Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat dari masa *jahiliyyah* sampai dengan masa penuh ilmu pengetahuan. Penulis skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) pada Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dengan judul **“ANALISIS KAUSALITAS PDB, INFLASI, MONEY SUPPLY, DAN PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL”**.

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, doa serta dukungan dari berbagai pihak. Karenanya, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Akif Khilmiyah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Ibu Dr. Maesyaroh, M.A., selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah yang telah memberikan izin kepada peneliti untuk melakukan penelitian.
4. Bapak Satria Utama, S.E.I., M.E.I. sebagai Dosen Pembimbing Skripsi (DPS) yang telah membimbing, memberikan masukan/kritik, solusi serta

meluangkan waktunya kepada penulis sehingga karya tulis ilmiah ini dapat diselesaikan.

5. Bapak Syarif As'ad, S.E.I., M.S.I., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah membimbing dan saran dalam proses akademik dari awal proses perkuliahan sampai dengan sekarang.
6. Ibu Safaah Restuning Hayati, Lc., S.E.I., M.A., Ek., yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan serta masukan kepada penulis dalam proses awal penelitian dilakukan.
7. Keluarga besar Forum Intelektual Ekonomi Syariah 2017-2019 (FIES) Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah menjadi wadah bagi penulis untuk selalu belajar, berdiskusi, dan mengikuti kompetensi sehingga penulis dapat mengambil begitu banyak pelajaran/pengalaman dalam studi yang ditempuh.
8. Keluarga besar Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah Komisariat Fakultas Agama Islam (FAI) yang telah membentuk penulis untuk selalu menjadi pribadi yang selalu dilandasi dengan lingkungan ilmu dan amal.
9. Keluarga EPI D yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu yang telah kebersamai selama proses studi berlangsung sampai dengan proses akhir ini. Terima kasih untuk setiap kebersamaan dan segala bentuk pelajaran kehidupan sehingga membentuk pribadi penulis yang lebih baik dalam hubungan sosial.
10. Spesial terima kasih untuk sahabat penulis Setiawan Aji, Rizki Nurdianto, Fahmy Yudiansyah, Jihad Anandi, Belbi Alfaris, Syarifudin dan Ikal Aveiro

yang selalu menjadi teman diskusi serta berpetualang selama penulis berada di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa proses ini belumlah berakhir dalam kehidupan, pun demikian dengan hasil dan proses penulis karya tulis ilmiah yang masih jauh dari kata baik. Karenanya, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna perbaikan di masa yang akan datang serta diharapkan karya tulis ilmiah ini dapat bermanfaat untuk semua pihak yang ingin terus belajar.

Wasslamualiakum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, 29 Juni 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN JUDUL.....	iv
NOTA DINAS	Error! Bookmark not defined.
PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
E. Sistematika Penulisan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI..	Error! Bookmark not defined.
not defined.	
A. Penelitian Terdahulu.....	Error! Bookmark not defined.
B. Kerangka Teori.....	Error! Bookmark not defined.
1. Properti.....	Error! Bookmark not defined.
2. Pendapatan Nasional.....	Error! Bookmark not defined.
3. Inflasi	Error! Bookmark not defined.
4. <i>Money Supply</i>	Error! Bookmark not defined.
5. Teori Kredit.....	Error! Bookmark not defined.
C. Kerangka Berpikir	Error! Bookmark not defined.
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
A. Jenis Penelitian	Error! Bookmark not defined.
B. Populasi dan Sampel	Error! Bookmark not defined.
C. Teknik Pengumpulan Data	Error! Bookmark not defined.
D. Jenis dan Sumber Data	Error! Bookmark not defined.
E. Definisi Operasional Variabel Penelitian	Error! Bookmark not defined.
F. Metode Analisis	Error! Bookmark not defined.
G. Tahapan Analisis	Error! Bookmark not defined.
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	Error! Bookmark not defined.

A.	Deskripsi Data	Error! Bookmark not defined.
1.	Gambaran Umum.....	Error! Bookmark not defined.
2.	Statistik Deskriptif	Error! Bookmark not defined.
B.	Analisis Data dan Hasil Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.	Uji Stasioneritas Data	Error! Bookmark not defined.
2.	Penentuan <i>Lag Optimal</i>	Error! Bookmark not defined.
3.	Uji Persamaan Kointegrasi	Error! Bookmark not defined.
4.	Estimasi VAR/VECM.....	Error! Bookmark not defined.
5.	Uji Stabilitas Model.....	Error! Bookmark not defined.
6.	Uji Kausalitas.....	Error! Bookmark not defined.
7.	<i>Impulse Response Function</i> (IRF)	Error! Bookmark not defined.
8.	<i>Variance Decomposition</i>	Error! Bookmark not defined.
9.	<i>Forecasting</i>	Error! Bookmark not defined.
10.	<i>Forecasting Evaluation</i>	Error! Bookmark not defined.
C.	Pembahasan	Error! Bookmark not defined.
BAB V PENUTUP.....		Error! Bookmark not defined.
A.	Kesimpulan.....	Error! Bookmark not defined.
B.	Saran	Error! Bookmark not defined.
C.	Keterbatasan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA		Error! Bookmark not defined.
LAMPIRAN		Error! Bookmark not defined.
A.	Do-File.....	Error! Bookmark not defined.
B.	Grafik Stasioneritas	Error! Bookmark not defined.
C.	<i>Impulse Response Function</i>	Error! Bookmark not defined.
D.	<i>Variance Decomposition</i>	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbandingan dan perbedaan dengan penelitian terdahulu...	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3.1 Jenis dan Sumber Data	Error! Bookmark not defined.
Tabel 3.2 Operasional Variabel	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.1 Statistik Deskriptif	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.2 Uji Stasioneritas Tingkat <i>Level</i>	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.3 Uji Stasioneritas Tingkat First Difference	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.4 Lag Optimum Selection	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.5 Johansen Cointegration Test	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.6 Persamaan Jangka Pendek	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.7 Persamaan Jangka Panjang	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.8 Alternatif Estimasi	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.9 Nilai Modulus	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.10 Autokorelasi	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.11 Normalitas	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.12 Uji Kausalitas	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.13 VDC INF	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.14 VDC PDB	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.15 VDC PRS	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.16 VDC M2	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.17 VCD IHPR	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4.18 Forecast Evaluation	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1.1 Persepsi terhadap properti nasional Error! Bookmark not defined.
- Gambar 1.2 Pertumbuhan penjualan properti 2019 Error! Bookmark not defined.
- Gambar 1.3 Rasio KPR terhadap PDB Negara-Negara tetangga..... Error! Bookmark not defined.
- Gambar 1.4 Generalized impulse-response functions Error! Bookmark not defined.
- Gambar 1.5 Jumlah *outstanding* pembiayaan konvensional dan syariah Error! Bookmark not defined.
- Gambar 2.1 Properti residensial..... Error! Bookmark not defined.
- Gambar 2.2 *Demand pull inflation*..... Error! Bookmark not defined.
- Gambar 2.3 *Cost push inflation*..... Error! Bookmark not defined.
- Gambar 2.4 Mekanisme transmisi jalur harga aset Error! Bookmark not defined.
- Gambar 2.5 Kerangka berpikir Error! Bookmark not defined.
- Gambar 3.1 Model VAR dan VECM..... Error! Bookmark not defined.
- Gambar 4.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Error! Bookmark not defined.
- Gambar 4.2 Pertumbuhan Penjualan Rumah ($q-t-q$) Error! Bookmark not defined.
- Gambar 4.3 Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha Error! Bookmark not defined.
- Gambar 4.4 Perbandingan Tingkat Inflasi ($y-o-y$)..... Error! Bookmark not defined.
- Gambar 4.5 Inflasi 2015m1 – 2019m12..... Error! Bookmark not defined.
- Gambar 4.6 Money Supply 2015m1 – 2019m12 Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.7 Pergerakan PRS 2015m1 – 2019m12 Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.8 Cointegration relation _ce1.....Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.9 Cointegration relation _ce2.....Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.10 Stabilitas VECMError! Bookmark not defined.

Gambar 4.11 Hubungan antar Variabel.....Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.12 IRF_Impulse_LINFError! Bookmark not defined.

Gambar 4.13 IRF_Impulse_LPDBError! Bookmark not defined.

Gambar 4.14 IRF_Impulse_LM2Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.15 IRF_Impulse_LPRSError! Bookmark not defined.

Gambar 4.16 Forecasting IHPRError! Bookmark not defined.

Gambar 4.17 Forecast INFError! Bookmark not defined.

Gambar 4.18 Forecast PDB.....Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.19 Forecast M2.....Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.20 Forecast PRSError! Bookmark not defined.

Gambar 4.21 Pertimbangan dalam Pembelian .Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.22 PDB Triwulan III-2019Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.23 Indeks Kemahalan KontruksiError! Bookmark not defined.

Gambar 4.24 Inflasi Bahan MaterialError! Bookmark not defined.

Gambar 4.25 Penyaluran Dana FLPP 2010-2020 Error! Bookmark not defined.

Gambar 4.26 *Causal Loop Diagaram*.....Error! Bookmark not defined.