

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Daftar Isi .....	viii
Daftar Tabel .....	x
Daftar Gambar .....	xi
Intisari .....	xii
<i>Abstract</i> .....	xiii

### **BAB I. PENDAHULUAN 1..... 1**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
1.6 Kontribusi Penelitian .....	8
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	9
1.7.1 Ruang Lingkup .....	9
1.7.2 Batasan Penelitian .....	9
1.8 Sistematika Laporan Penelitian .....	10

### **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA ..... 11**

2.1 Landasan Teori .....	13
2.1.1 Teori Kesejahteraan .....	13
2.1.2 Properti .....	17
2.1.3 Nilai Dalam Properti .....	23
2.1.4 Pasar Real Estate .....	25
2.1.5 Permintaan dan Penawaran Real Estate .....	28
2.1.6 Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) .....	30
2.1.7 Inflasi (INF) .....	33
2.1.8 Produk Domestik Bruto (PDB) .....	34
2.1.9 Jumlah Penduduk (JP).....	36
2.2 Penelitian Terdahulu .....	37
2.3 Hipotesis .....	45

<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
3.1 Desain Penelitian .....	46
3.2 Definisi Operasional Variabel .....	47
3.3 Kerangka Pikir Penelitian .....	49
3.4 Populasi dan Sampel .....	49
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	51
3.6 Teknik Analisis Data .....	52
3.6.1 Analisis Deskriptif .....	53
3.6.2 Analisis Regresi Data Panel .....	53
3.6.2.1 Estimasi Model Terbaik .....	54
3.6.2.2 Uji Asumsi Klasik .....	56
3.6.2.3 Uji Statistik .....	58
3.6.2.3.1 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	59
3.6.2.3.2 Uji Signifikasi Simultan (Uji F) .....	59
3.6.2.3.3 Uji Signifikasi Parsial (Uji t) .....	59
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>60</b>
4.1 Deskripsi Data .....	60
4.1.1 Hasil Analisis Deskriptif .....	60
4.1.2 Hasil Analisis Regresi .....	65
4.1.2.1 Hasil Estimasi Model Terbaik .....	65
4.1.2.2 Hasil Uji Asumsi Klasik .....	66
4.1.2.3 Hasil Uji Statistik .....	68
4.1.2.3.1 Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	69
4.1.2.3.2 Hasil Uji Signifikasi Simultan (Uji F) .....	69
4.1.2.3.3 Hasil Uji Signifikasi Parsial (Uji t) .....	70
4.2 Pembahasan .....	73
<b>BAB V. SIMPULAN .....</b>	<b>76</b>
5.1 Simpulan .....	76
5.2 Saran .....	77
5.3 Keterbatasan .....	78
<b>Daftar Pustaka .....</b>	<b>79</b>
<b>Lampiran .....</b>	<b>83</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Variabel-Variabel Penelitian.....	49
Tabel 3.2 Sumber Data Penelitian.....	52
Tabel 4.1 Tingkat UMR Surabaya Tahun 2005 - 2022.....	64
Tabel 4.2 Estimasi Model Terbaik .....	66
Tabel 4.3 Hasil Uji Asumsi Klasik Multikolinearitas.....	67
Tabel 4.4 Hasil Uji Asumsi Klasik Heteroskedastisitas .....	68
Tabel 4.5 Hasil Regresi .....	73

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Proyeksi Jumlah Penduduk menurut Provinsi, Tahun 2010-2035 (Ribuan) .....	3
Gambar 1.2 Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) .....	4
Gambar 2.1 Kurva Hukum Dasar Permintaan .....	28
Gambar 2.2 Kurva Penawaran Agregat Jangka Pendek Real Estate .....	29
Gambar 2.3 Kurva Penawaran Konstruksi Baru Real Estate .....	30
Gambar 3.1 Desain Penelitian .....	47
Gambar 3.2 Kerangka Pikir Penelitian .....	49
Gambar 3.3 Sebaran Penduduk Indonesia Menurut Wilayah, 2020 .....	50
Gambar 3.4 Distribusi PDRB Terhadap Jumlah PDRB 34 Provinsi Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Provinsi (Persen), 2020 .....	51
Gambar 4.1 Perkembangan IHPR Indonesia Tahun 2003-2020 .....	60
Gambar 4.2 Perkembangan Pertumbuhan IHPR Indonesia Tahun 2003-2020 ..	61
Gambar 4.3 Rata-Rata IHPR di Lima Kota di Indonesia Tahun 2003-2020 ..	63
Gambar 4.4 Perkembangan Rata-Rata Pertumbuhan IHPR Indonesia Tahun 2003-2020 .....	64