

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi harga properti residensial di berbagai wilayah di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode regresi data panel dengan pendekatan *generalized method of moments (GMM)* estimator. Data yang dianalisis merupakan data sekunder yang mencakup indeks harga properti residensial, inflasi, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), kepadatan penduduk, kemahalan konstruksi, dan kejadian bencana alam. Sumber data sekunder tersebut berasal dari beberapa lembaga, seperti Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS) nasional, BPS wilayah yang diteliti, dan Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB).

Pengolahan data dilakukan menggunakan berbagai metode untuk menguji konsistensi hasil estimasi, meliputi model data panel dengan *pendekatan fixed effects*, *fixed effects* dengan *robust standard errors*, dan *GMM*. Tujuan penggunaan metode ini adalah untuk membandingkan variasi hasil estimasi, menguji kekuatan model (robustness), serta menilai validitas dari masing-masing metode estimasi. Analisis ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi kelebihan dan kekurangan dari setiap pendekatan yang digunakan.

Hasil analisis menunjukkan bahwa perubahan harga properti residensial dipengaruhi oleh penurunan tingkat inflasi, peningkatan PDRB, kepadatan penduduk, serta kenaikan kemahalan konstruksi. Selain itu, bencana alam juga berpengaruh terhadap harga properti residensial, meskipun dampaknya tidak signifikan.

Kata Kunci: Harga Properti Residensial, Inflasi, Kepadatan Penduduk, Kemahalan Konstruksi, Bencana Alam, Data Panel, dan *Generalized Method of Moments (GMM)*.

ABSTRACT

This study aims to identify and analyze the factors influencing residential property prices across various regions in Indonesia. The research employs a panel data regression method using the generalized method of moments (GMM) estimator. The data analyzed consists of secondary data, including the residential property price index, inflation, Gross Regional Domestic Product (GRDP), population density, construction cost index, and natural disaster occurrences. These secondary data were sourced from institutions such as Bank Indonesia, the National Statistics Agency (BPS), regional BPS offices, and the National Disaster Management Agency (BNPB).

Data processing was conducted using various methods to test the consistency of estimation results, including panel data models with a fixed effects approach, fixed effects with robust standard errors, and GMM. The purpose of these methods is to compare variations in estimation results, test model robustness, and evaluate the validity of each estimation method. This analysis also aims to identify the strengths and weaknesses of each approach used.

The results indicate that changes in residential property prices are influenced by decreasing inflation rates, increasing GRDP, population density, and rising construction cost index. Additionally, natural disasters also affect residential property prices, although the impact is not significant.

Keywords: Residential Property Prices, Inflation, Population Density, Construction Cost Index, Natural Disasters, Panel Data, and Generalized Method of Moments (GMM).