

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap Indeks Harga Properti Residensial yang terjadi di Indonesia. Metode yang digunakan di dalam penelitian ini adalah regresi data panel dinamis dengan menggunakan metode Arellano-Bond *Generalized Method of Moments (GMM) Estimator*. Data yang dianalisis di dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa indeks harga properti residensial, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) per kapita, pertumbuhan ekonomi, jumlah penduduk, tingkat inflasi, dan tingkat suku bunga pinjaman yang diberikan perbankan untuk pembelian properti residensial. Data sekunder ini diperoleh dari beberapa instansi, seperti Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS) Nasional, dan BPS kota-kota yang diteliti.

Dalam melakukan pengolahan data dilakukan dengan melihat hasil pengolahan data menggunakan beberapa metode untuk melihat konsistensi hasil estimasi. Metode tersebut adalah model data panel menggunakan metode *fixed effects*, metode *fixed effects with robustness*, dan metode Arellano-Bond. Tujuan penggunaan beberapa metode ini adalah untuk menunjukkan adanya hasil variasi estimasi, *robustness model*, dan validitas masing-masing metode estimasi. Selain itu, diharapkan dapat terlihat kekurangan dan kelebihan dari masing-masing metode yang digunakan.

Berdasarkan pengolahan data untuk masing-masing tipe properti residensial maka didapatkan hasil sebagai berikut: Perubahan indeks harga properti residensial untuk keseluruhan hanya dipengaruhi oleh perubahan indeks harga properti pada periode sebelumnya dan jumlah penduduk. Properti residensial untuk tipe kecil, perubahan indeks harga dapat dijelaskan oleh perubahan indeks harga properti pada periode sebelumnya, jumlah penduduk, dan pertumbuhan ekonomi. Selanjutnya, perubahan indeks harga properti residensial untuk tipe menengah dipengaruhi oleh perubahan indeks harga properti pada periode sebelumnya dan jumlah penduduk. Terakhir, perubahan indeks harga properti residensial untuk tipe mewah dipengaruhi oleh perubahan indeks harga periode sebelumnya, PDRB per kapita, jumlah penduduk, tingkat inflasi, dan tingkat suku bunga pinjaman.

**Kata Kunci:** Indeks Harga Properti Residensial, Jumlah Penduduk, PDRB per Kapita, Pertumbuhan Ekonomi, Inflasi, Suku Bunga Pinjaman, Arellano-Bond

## ABSTRACT

This research objective is to identify and analyze the factors that influence the Residential Property Price Index that occurred in Indonesia. The method used in this research is a dynamic panel data regression using the Arellano-Bond Generalized Method of Moments (GMM) Estimator. The data analyzed in this research is secondary data in the form of residential property price index, Gross Domestic Regional Product (GDRP) per capita, economic growth, population, inflation, and interest rate bank loans for the purchase of residential property. This secondary data obtained from several institution, such as Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik nasional and Badan Pusat Statistik kota.

In data processing is done by looking at the result of data processing using several methods to look consistency at the results of the estimation. The method is a panel data using fixed effects, fixed effects method with robustness, and Arellano-Bond method. Intended use some of these methods is to indicate the result of variations in the estimation, robustness model, and the validity of each estimation method. In addition, based on these results expected to be shown the advantages and disadvantages of each method used.

Based on data processing for each type of residential property, it obtained the following results: changes in residential property price index for the overall index is only affected by changes in property prices in the previous period and the number of population. Residential property for small type, changes in property price index can be explained by changes in property price index in the previous period, the number of population, and economic growth. Furthermore, changes in property price index for intermediate types affected by changes in property price index in the previous period and the number of population. Lastly, changes in residential property price index for luxury type affected by changes in the price index of the previous period, GDRP per capita, population, inflation, and interest rate of loans.

**Keywords:** Residential Property Price Index, Population, GDRP per Capita, Economic Growth, Inflation, Interest Rates of Loans, Arellano-Bond