Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

Team project ©2017
Dony Pratidana S. Hum | Bima Agus Setyawan S. IIP

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Properti

Menurut KBBI properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan: tanah milik dan bangunan.

Menurut Kotler (2008) properti adalah hak kepemilikan tak berwujud baik itu berupa benda nyata (real estate) maupun finansial (saham dan obligasi).

Properti sendiri terbagi atas 4,dilihat dari kepemilikannya Warren (1999), yaitu:

1. Open access

   Properti yang bebas digunakan oleh siapapun. Misalnya: Hutan, penangkapan ikan di laut.

2. Common property

   Properti yang dimiliki bersama oleh dua orang atau lebih yang penggunaanya telah didefinisikan dengan jelas

3. Private Property

   Properti yang dimiliki oleh satu orang, dan orang tersebut bebas menggunakan properti tersebut sesuai dengan hak yang dimilikinya.

4. State property

   Properti yang dimiliki oleh pemerintah, dan pemerintah dapat menentukan akses penggunaanya.

Dapat disimpulkan bahwa properti merupakan bentuk berwujud dan tidak berwujud yang kepemilikannya bisa perseorangan atau suatu perusahaan dan suatu badan yang biasanya berwujud bangunan yang berdiri secara permanen.

2.2 IHPR (Indeks Harga Properti Residensial)

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial (SHPR) merupakan survei terhadap sampel pengembang (developer) properti di 12 kota besar yaitu : Palembang, Padang, Medan, Bandar Lampung, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Denpasar, Banjarmasin, Manado dan Makassar yang dilakukan sejak triwulanan yang dilaksanakan sejak tahun 1999.

Wilayah Jabodetabek mulai dilakukan survei sekaligus dan digabung dalam IHPR (Indeks Harga Properti Residensial) pada tahun 2002 triwulan 1. Pada tahun 2007 SHPR di wilayah Jabodetabek diperluas dengan mencakup daerah Banten (serang dan cilegon). Jumlah responden di wilayah Jabodetabek – Banten ada 46 pengembang utama (Developer), dan Sekitar 215 pengembang di 13 kantor Bank Indonesia (KBI).

Pengumpulan data dilakukan secara langsung mencakup data harga jual rumah, jumlah unit yang dibangun dan dijual pada saat itu beserta harga jual rumah pada saat itu. Pengolahan data dilakukan dengan metode rata-rata sederhana atas harga rumah pada tiap tipe bangunan rumah dari tipe kecil (luas bangunan < $36m^2$) , tipe menengah (luas bangunan > $36m^2$ – $70m^2$) dan tipe besar (luas bangunan >$70m^2$). IHPR dihitung dengan indeks berkelanjutan sesuai bobot kota. IHPR memudahkan bagi yang berkepentingan untuk data melihat tren perkembangan industri properti dan real estate.

2.3 GDP

GDP adalah nilai barang dan jasa yang diproduksi oleh suatu negara dalam suatu periode tertentu yang menjumlahkan semua hasil dari warga negara yang bersangkutan ditambah warga negara asing yang bekerja di negara yang bersangkutan. Dinyatakan bahwa pada umumnya di Indonesia hingga saat ini PDB atau GDP > PNB (Produk Nasional Bruto), hal ini disebabkan karena pada umumnya nilai barang dan khususnya jasa orang Indonesia yang bekerja di luar negeri cenderung lebih murah dibandingkan nilai barang dan jasa orang luar negeri (seperti AS, Eropa, Phillipina, dll) yang bekerja di Indonesia Putong (2003).

GDP berbeda dengan Produk Nasional Bruto (PNB), hal ini dikarenakan GDP menghitung jumlah seluruh faktor produksi warga yang berada pada negara tersebut sedangkan pada PNB menghitung faktor produksi dari warga yang bekerja di negara tersebut maupun di luar wilayah negara tersebut, walaupun demikian GDP dan PNB

sama-sama termasuk ke dalam pendapatan nasional.

Menurut Mankiw (2005:15), GDP adalah pendapatan total dari produksi barang yang sama dengan jumlah upah dan laba separuh bagian atas dari aliran sirkuler uang. Produk Domestik Bruto (PDB) adalah nilai pasar barang dan jasa akhir yang diproduksi dalam perekonomian selama kurun waktu tertentu. PDB sering di anggap sebagai ukuran terbaik dari kinerja perekonomian. Statistik ini dihitung setiap tiga bulan oleh Biro Analisis Ekonomi dari sejumlah besar sumber data primer.

Menurut Suherman Rosyidi (2014:11), GDP (Gross Domestic Product) dalam bahasa Indonesia yaitu Produk Domestik Bruto (PDB) yaitu nilai barang dan jasa dalam suatu negara yang diproduksikan oleh faktor-faktor produksi milik warga negara tersebut dan negara asing.

2.4 IHSG

Sumber dari idx.co.id menjelaskan bahwa IHSG Indeks harga saham adalah indikator atau cerminan pergerakan harga saham. Indeks merupakan salah satu pedoman bagi investor untuk melakukan investasi di pasar modal, khususnya saham.

Saat ini Bursa Efek Indonesia memiliki 11 jenis indeks harga saham, yang secara terus menerus disebarluaskan melalui media cetak maupun elektronik. Indeks-indeks tersebut adalah:

- Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG)
- Indeks Sektoral

- Indeks LQ45
- Jakarta Islmic Index (JII)
- Indeks Kompas100
- Indeks BISNIS-27
- Indeks PEFINDO25
- Indeks SRI-KEHATI
- Indeks Papan Utama
- Indeks Papan Pengembangan
- Indeks Individual

IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan) merupakan Indeks yang menggunakan semua perusahaan tercatat sebagai komponen perhitungan agar IHSG dapat menggambarkan keadaan pasar yang wajar. BEI (Bursa Efek Indonesia) berwenang mengeluarkan dan atau tidak memasukan satu atau beberapa perusahaan tercatat dari perhitungan IHSG, yang menjadi dasar pertimbangannya yaitu, jika jumlah saham perusahaan tersebut yang dimiliki oleh publik (*free float)* relatif kecil sementara kapitalisasi pasarnya cukup besar, sehingga perubahan harga saham perusahaan tercatat tersebut berpotensi mempengaruhi kewajaran pergerakan IHSG.

Menurut Frensidy (2008:26), variabel ekonomi makro terbagi menjadi 2, yaitu:

1. Faktor eksternal yang terjadi karena pengaruh luar negeri

- Indeks Regional (*Dow Jones Industrial Average*, FTSE 100, NIKKEI 225)
- Harga minyak mentah dunia
- Harga emas dunia
- Peristiwa yang mempengaruhi stabilitas keamanan dunia, seperti: teroris, dan kerusuhan.

2. Faktor internal yang terjadi karena pengaruh dalam negeri

- *Net Foreign Fund*
- Kurs valuta asing
- Surplus neraca perdagangan
- Tingkat inflasi
- Tingkat suku bunga bebas risik

Sehingga IHSG menjadi salah satu variabel ekonomi makro dari dalam negeri seperti yang dipaparkan oleh Frensidy dalam segi aset finansial.

2.5 Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Grum, Bojan & Govekar, Darja Kobe (2015)	*Influence of macroeconomics factors on prices of real estate in various cultural environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland, and Norway*	- Unemployment rate berpengaruh signifikan terhadap France, Greece, Norway and Poland - Share index berpengaruh signifikan terhadap Slovenia - Current Account of Country berpengaruh positif terhadap Greece - Industrial Production - GDP berpengaruh
2.	Zandi Gholamreza (2015)	*The economical factors affecting residential property price: The case of penang island 2007-2014*	- Base lending Rate mempengaruhi signifikan Harga Properti di Penang secara positif - GDP mempengaruhi Harga Properti di Penang secara positif - Inflasi tidak berpengaruh

			terhadap Harga Properti di Penang - GNI mempengaruhi Harga Properti di Penang
3	Naji Meidani, Ali A. (2011)	*House Prices, Economic Output and Inflation Interactions In Iran*	- GDP berpengaruh positif terhadap harga rumah di Iran - Inflasi berpengaruh positif terhadap harga rumah di Iran - Kurs tidak berpengaruh
4.	Clark and Daniel (2006)	*Forecasting South African house prices*	- Stock market, GDP, Interest rate, exchange rate menjadi kunci yang mengarahkan harga properti di afrika melalui metode regresi linear
5.	Juan Carlos Navarro-Garcia, Antonia Madrid-Guijarro (2014)	*Real economic activity and accounting information in Spanish construction and real estate firms*	- GDP berpengaruh terhadap aktifitas ekonomi perusahaan konstruksi dan real estate dengan meningkatnya harga rumah secara signifikan

6.	Magdalena (2013)	Pengaruh tingkat suku bunga dan nilai tukar terhadap indeks harga saham properti residensial di Indonesia tahun 2002-2013	- SBI tidak ada hubungan dengan IHPR - SBI mempengaruhi KURS secara positif - KURS mempengaruhi IHPR secara negatif
7.	Asli Yuksel (2016)	*The relationship between stock and real estate prices in Turkey: Evidence around the global financial crisis*	- Hubungan harga real estate dengan harga saham yang berubah berpengaruh saat krisis berlangsung - Hubungan SBI dengan harga properti sebelum krisis
8.	Nicholas Apergis (2003)	*Housing Prices and macroeconomic factors : Prospects within the European monetary union*	Dengan menggunakan model (ECVAR) error correction vector autoregressive untuk menganalisis dampak variabel ekonomi terhadap harga perumahan riil. Ditemukan bahwa loan rate perumahan adalah variabel tertinggi yang

			mampu menjelaskan variasi harga perumahan riil yang diikuti oleh inflasi dan ketenagakerjaan. Tingkat suku bunga memiliki dampak negatif terhadap harga perumahan sementara variabel lainnya berpengaruh positif
9	Liu Hongyu, Yun W.Park, Zheng Siqi, (2002)	*The interaction between housing investment and economic growth in China*	- Melalui metode VAR untuk mengetahui hubungan jangka panjang dan pendek GDP dengan investasi perumahan dan investasi non perumahan. - Dengan metode Granger GDP berhubungan dengan non ivestasi perumahan dan investasi perumahan namun investasi perumahan dan non investasi perumahan tidak berhubungan.

10.	Yusup, Setiadi (2012)	Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, Produk Domestik Bruto, dan Harga Minyak Dunia Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia periode 2004 – 2011	- Inflasi tidak berpengaruh terhadap IHSG - Harga minyak dunia tidak berpengaruh terhadap IHSG - PDB berpengaruh positif terhadap IHSG - Nilai tukar berpengaruh negative terhadap IHSG
11.	Ilham, Andry (2014)	Analisis Pengaruh Variabel Makro Ekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Sektoral pada Bursa Efek Indonesia	- Inflasi, suku bunga, nilai tukar dan laju produk domestic bruto berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham pertanian, industry dasar, properti dan real estate, transportasi, infrastruktur dan perdagangan jasa investasi. - Inflasi suku bunga, nilai tukar dan laju produk domestic bruto tidak berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham pertambangan, aneka industri,

			industri barang konsumsi, dan keuangan
12	Dodi Arif (2014)	Pengaruh Produk Domestik Bruto, Jumlah Uang beredar, Inflasi dan BI Rate terhadap Indeks Harga Saham Gabungan di Indonesia Periode 2007-2013	- IHSG sangat dipengaruhi secara signifikan oleh PDB, Jumlah uang beredar, inflasi dan SBI.
13.	Alvarez and Cabrezo (2010)	Does Housing Really Lead the business cycle?	- Memiliki hubungan yang positif dengan fluktuasi harga perumahan residensial dan kontruski dari data 1980 Q1 – 2008 Q4
14.	Suramaya Suci Kewal (2012)	Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Kurs, dan Pertumbuhan PDB terhadap Indeks Harga Saham Gabungan	- Kurs berpengaruh secara signifikan terhadap IHSG - Inflasi, SBI, PDB tidak berpengaruh terhadap IHSG.

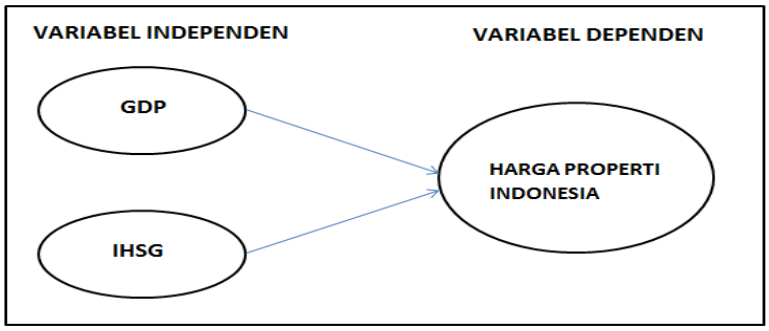
2.6 Hipotesa Penelitian

Berdasarkan Latar Belakang, Landasan Teori yang telah dibahas, maka penelitian ini menghasilkan hipotesa yang dapat dirangkum sebagai berikut:

HA1 : GDP berpengaruh terhadap pergerakan harga Properti di Indonesia pada periode 2006-2015

HA2 : IHSG berpengaruh terhadap pergerakan harga Properti di Indonesia pada periode 2006 – 2015

2.7 Kerangka Konseptual



Gambar 2.1 Skema Hipotesis

Pada gambar 2.1 menjelaskan kerangka konseptual penelitian yang disusun untuk menggambarkan dan mempermudah memahami pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen pada penelitian ini.

2.8 Pengaruh GDP terhadap Pergerakan Harga Properti

Sellin and Walentin (2008) mengatakan ketika permintaan rumah meningkat maka semakin banyak rumah dibangun sehingga modal investasi meningkat, kemudian GDP yang terdiri dari konsumsi dan pembangunan perumahan dan investasi. Hal ini dianggap bahwa perubahan mendadak dalam sektor properti tidak penting terhadap variabel ekonomi, namun berpengaruh terbalik

2.9 Pengaruh IHSG terhadap Pergerakan Harga Properti

Clark and Daniel (2006) mengatakan ketika terjadinya krisis dan sebelum terjadinya krisis IHSG dan harga properti terpengaruh oleh variabel ekonomi makro. Salah satu variabel ekonomi makro yang mempengaruhi adalah tingkat bunga.

2.10 Model Penelitian

Berdasarkan skema hipotesis pada gambar 2.1, maka model penelitian untuk mengetahui adanya pengaruh GDP dan IHSG terhadap Harga Properti Indonesia adalah sebagai berikut:

$$\mathbf{PRPTY_t = a + \beta_1\ GDP_t + \beta_2\ IHSG_t + e}$$

Di mana:

PRPTY	= Harga Properti Di Indonesia	(Variabel Dependen)
GDP	= Gross Domestic Product	(Variabel Independen)
IHSG	= Indeks Harga Saham Gabungan	(Variabel Independen)
a	= Konstanta	
e	= Error	
β	= Koefisien Variabel Independen	