



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, 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.

**PENGARUH TINGKAT SUKU BUNGA DAN NILAI
TUKAR TERHADAP INDEKS HARGA PROPERTI
RESIDENSIAL (IHPR) DI INDONESIA**
TAHUN 2002-2013



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)

Nama : Magdalena
NIM : 11130110049
Fakultas : Ekonomi
Program Studi : Manajemen

**UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA
TANGERANG
2015**

PENGESAHAN SKRIPSI

PENGARUH TINGKAT SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR TERHADAP INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (IHPR) DI INDONESIA TAHUN 2002-2013

Oleh

Nama : Magdalena
NIM : 11130110049
Fakultas : Ekonomi
Program Studi : Manajemen

Tangerang, Februari 2015

Dewan Pengaji

Ika Yanuarti, S.E., M.S.F.

Mulyono, S.E., M.M.

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi

Andreas Kiky, S.E., M.Sc.

Anna Riana Putriya, S.E., M.Si.

LEMBAR PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT

Dengan ini saya :

Nama : Magdalena

NIM : 11130110049

Program Studi : Manajemen

Skripsi ini merupakan hasil karya ilmiah saya sendiri, dan saya tidak melakukan plagiatis. Semua kutipan karya ilmiah orang lain atau lembaga lain yang dirujuk dalam laporan kerja magang ini telah saya sebutkan sumber kutipannya serta saya cantumkan di Daftar Pustaka.

Tangerang, Januari 2015

Magdalena

ABSTRACTION

This study aimed to analyze the macroeconomic factors such as exchange rate and interest rate in effect on the market price of the property and real estate in Indonesia (IHPR) during the years 2002-2013. Through the application of e-views by using VAR analysis and Granger Causality Test conducted an investigation into the independent and dependent variables. VAR analysis and Granger Causality Test to determine the causal relationship is found in time series data. Data that is sort of time allows for the influence of the past on the movement in the future.

Through analysis of the VAR and Granger Causality Test, did not find any relationship between SBI and IHPR. However SBI affects EXCHANGE positively. Then EXCHANGE affects IHPR negatively. Every 1 point weakening of the IDR in the previous period, assuming the IDR in the two previous periods fixed, then IHPR in year-t will increase by 0.004003 points. And if IDR in the two previous periods depreciated by 1 point with the assumption that the IDR at the previous period remains, then IHPR in year-t will increase by 0.007219 points.

Key Points : SBI interest rates, IDR exchange rates, price of property, VAR, Granger Causality Test

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor ekonomi makro seperti nilai tukar dan tingkat suku bunga dalam pengaruhnya terhadap harga pasar properti dan *real estate* di Indonesia (IHPR) selama tahun 2002-2013. Melalui aplikasi *e-views* dengan menggunakan analisis VAR dan Uji Granger Causality dilakukan investigasi terhadap variabel independen dan dependen. Analisis VAR dan Uji Granger Causality untuk mengetahui hubungan sebab akibat yang ditemukan pada data *time series*. Data yang bersifat urut waktu memungkinkan adanya pengaruh pada masa sebelumnya terhadap pergerakan di masa mendatang.

Melalui analisis VAR dan Uji Granger Causality, tidak ditemukan adanya hubungan antara SBI dan IHPR. Namun SBI mempengaruhi KURS secara positif. Kemudian KURS mempengaruhi IHPR secara negatif. Setiap 1 poin pelemahan nilai tukar Rupiah pada satu periode sebelumnya dengan asumsi nilai tukar Rupiah pada dua periode sebelumnya tetap, maka IHPR pada tahun ke-t akan meningkat sebesar 0.004003 poin. Dan jika nilai tukar Rupiah pada dua periode sebelumnya mengalami depresiasi sebesar 1 poin dengan asumsi nilai kurs Rupiah pada satu periode sebelumnya tetap, maka IHPR pada tahun ke-t akan meningkat sebesar 0.007219 poin

Kata Kunci : suku bunga SBI, nilai tukar Rupiah, harga properti, VAR, Granger Causality

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Bapa, Allah Putra yaitu Tuhan Yesus Kristus dan Allah Roh Kudus atas segala penyertaan dan anugerahNya hingga terselesaikannya Laporan Skripsi ini.

Penulis mengucapkan terima kasih dari hati yang terdalam dan juga mempersembahkan karya ilmiah ini kepada :

- a. Orangtua tercinta, terutama seorang Ibu yang terus mencintai, mendoakan, mendampingi dan mendukung proses penggerjaan Laporan Skripsi sampai saat ini.
- b. Bapak Andreas Kiky, S.E., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing yang bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk mendukung Penulis hingga terselesaikannya Laporan ini.
- c. Ibu Anna Riana Putriya, S.E., M.Si. selaku Ketua Program Studi atas perhatian dan bantuannya sampai saat ini.
- d. Ibu Dewi Wahyu Handayani, S.E., M.M. selaku Pembimbing Akademik atas semua perhatian dan bimbungannya hingga saat ini.
- e. Ibu Ika Yanuarti, S.E., M.S.F. selaku Ketua Sidang atas semua bimbingan dan dukungannya dalam penyelesaian Laporan Skripsi ini.
- f. Bapak Mulyono, S.E., M.M. selaku Dosen Pengaji atas semua bimbungannya dalam penyelesaian Laporan Skripsi ini.

- g. Teman-teman terdekat 7 *Something* : Cindy Septiana, Anna Maria, Wenny Dewanti, Eva Chandra, Ika Budiarti dan juga Retyssa Paramita atas semua doa, cinta, suka dan dukanya sampai saat ini.
- h. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada seorang tercinta yang berusaha untuk mendampingi pada saat tersulit dan berbahagia hingga saat ini.
- i. Penulis juga mengucapkan terima kasih terhadap semua orang yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas doa dan dukungannya hingga saat ini.

Penulis berharap Laporan Skripsi ini dapat bermanfaat dan menjadi sumber informasi serta sumber inspirasi bagi para pembaca.

Tangerang, Februari 2015

Penulis

Magdalena

DAFTAR ISI

PENGESAHAN SKRIPSI	i
LEMBAR PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT	ii
<i>ABSTRACTION</i>	iii
ABSTRAKSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Batasan Masalah.....	10
1.4 Tujuan Penelitian	11
1.5 Manfaat Penelitian	11
1.6 Sistematika Penelitian	12
BAB II.....	14
KERANGKA TEORITIS	14
2.1 Investasi	14
2.1.1 Pengertian Investasi	14
2.1.2 Jenis Investasi	15
2.2 Properti dan <i>Real estate</i>	16
2.2.1 Pengertian Properti dan <i>Real estate</i>	16
2.2.2 Harga Pasar Properti	16
2.2.3 Indeks Harga Properti Residensial	17
2.3 Suku Bunga	18
2.3.1 Pengertian Suku Bunga	18
2.3.2 Jenis Suku Bunga	19
2.3.3 Faktor yang Mempengaruhi Suku Bunga	19
2.3.4 Hubungan Suku Bunga dan Harga Pasar	21

2.4 Nilai tukar.....	22
2.4.1 Pengertian Nilai tukar	22
2.4.2 Jenis Nilai Tukar	22
2.4.3 Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tukar	23
2.4.4 Hubungan Nilai Tukar dan Harga Pasar	24
2.5 Penelitian Terdahulu	26
BAB III	29
METODE PENELITIAN.....	29
3.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian	29
3.2 Metode penelitian.....	30
3.3 Variabel penelitian	31
3.4 Teknik analisis data.....	32
3.5 Hipotesis penelitian.....	39
BAB IV	41
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	41
4.1 Uji Stasioneritas	51
4.2 Uji Asumsi Klasik	53
4.2.1 Uji Multikolinearitas	53
4.2.2 Uji Heteroskedastisitas.....	54
4.2.3 Uji Normalitas.....	55
4.3 Uji Model VAR.....	57
4.4 Uji Granger Causality	65
4.5 Pembahasan.....	66
4.5.1 Hubungan SBI dengan IHPR	67
4.5.2 Hubungan SBI dengan KURS.....	68
4.5.3 Hubungan KURS dengan IHPR	68
BAB V.....	73
KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
5.1 Kesimpulan	73
5.2 Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA	76

LAMPIRAN	83
----------------	----



UMN