

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sektor ekonomi yang populer saat ini salah satunya adalah sektor properti residensial. Sektor properti residensial adalah salah satu sektor yang mampu bertahan di tengah pandemi Covid-19 dan hal tersebut ditunjukkan oleh kinerja yang relatif baik saat sektor yang lain terkendala. Properti residensial merupakan salah satu sektor properti yang masih sangat banyak diminati oleh masyarakat Indonesia salah satunya adalah perumahan (Ardiyanto, 2022).

Meningkatnya jumlah penduduk merupakan salah satu faktor semakin tingginya permintaan akan rumah (Khoirudin & Khasanah, 2022). Selain itu, pendapatan perkapita Indonesia yang semakin tinggi dan permintaan perumahan yang terus meningkat, baik untuk hunian maupun investasi, menyebabkan harga rumah terus mengalami peningkatan (Setianto, 2017). Kondisi ini membuktikan bahwa kebutuhan akan produk properti khususnya residensial di Indonesia sangat tinggi (Ardiyanto, 2022).

Tahun 2020 sebagai awal pandemi Covid-19 mendorong masyarakat terbiasa hidup di era pandemi yang masih terjadi di Indonesia. Dampaknya masyarakat harus lebih banyak menghabiskan waktu di rumah dan mengurangi kegiatan di luar rumah. Fenomena yang terjadi di tahun tersebut menunjukkan bahwa rumah merupakan kebutuhan pokok yang tidak dapat tergantikan. Fenomena tersebut mendorong konsumen untuk memiliki rumah yang layak dan nyaman untuk ditinggali. Namun, tidak semua orang mampu memiliki rumah yang layak huni, khususnya bagi

individu dari kelompok berpenghasilan menengah ke bawah atau rendah (Fadhli et al., 2021).

Terlebih lagi dalam situasi perekonomian Indonesia yang tengah terguncang akibat pandemi Covid-19, mengakibatkan menurunnya pendapatan masyarakat sehingga berdampak pada menurunnya pertumbuhan penjualan properti residensial, karena masyarakat enggan mengambil keputusan guna melakukan pembelian rumah, sebab masyarakat lebih mengutamakan kebutuhan konsumsi rumah dalam hal makanan atau kebutuhan mendesak lainnya dari pada membeli rumah (Fadhli et al., 2021). Berbeda halnya dengan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, selain sebagai kebutuhan pokok di sisi lain rumah juga merupakan barang yang dapat dijadikan sebagai investasi (Ayuningtyas & Astuti, 2018).

Berdasarkan survei harga properti residensial, penjualan properti residensial pada kuartal keempat tahun 2020 secara tahunan membaik walaupun masih dalam tren penurunan. Penjualan rumah tercatat mengalami kontraksi pada periode 2020 sebesar -20,59% (yoy), membaik dari -30,93% (yoy) pada kuartal sebelumnya, namun masih lebih rendah dari 1,19% (yoy) pada kuartal keempat tahun 2019 (Bank Indonesia, 2021). Menurunnya penjualan properti residensial ditahun tersebut tidak mempengaruhi pergerakan harga properti residensial yang masih tetap stabil seperti tahun sebelumnya. Kondisi ini disebabkan semakin terbatasnya lahan untuk hunian yang tersedia sehingga kondisi tersebut mendorong meningkatnya harga properti residensial (Lennartz et al., 2019).

Hal ini terbukti, dimana selama lima tahun terakhir data dari informasi Bank Indonesia (BI) menunjukkan, sejak triwulan I tahun 2018 sampai dengan triwulan II

tahun 2022, rata-rata peningkatan indeks harga properti residensial di pasar primer tumbuh sebesar 2,1% per tahun. Sebanyak 18 kota yang menjadi wilayah survei BI, kota Surabaya, Makassar dan Manado mencatat rekor kenaikan tertinggi. Indeks Harga Properti Residensial sebagai indikator harga rumah dipasar properti, mulai dari tahun 2018 triwulan I hingga triwulan II tahun 2022 menunjukkan tren positif yang artinya harga rumah di Indonesia selalu mengalami kenaikan setiap periodenya. Tipe rumah diklasifikasikan menurut luas bangunan, dimana luas bangunan rumah kecil kurang dari 36 m², rumah tipikal sedang memiliki luas bangunan dari 36-70 m², dan luas bangunan yang lebih dari 70 m² masuk ke dalam tipe rumah besar (Bank Indonesia, 2022).



Gambar 1. 1 Pertumbuhan Harga Properti Residensial Tipe Kecil, Menengah, dan Besar Tahun 2019Q3-2022Q2

Sumber: (Bank Indonesia, 2022), diolah.

Berdasarkan survei harga properti residensial yang dilakukan oleh Bank Indonesia pada triwulan III-2019 secara triwulanan (qtq), pertumbuhan harga properti residensial tertinggi terjadi pada rumah tipe kecil yaitu sebesar 0,96 persen,

kemudian diikuti tipe menengah sebesar 0,30 persen, dan tipe besar sebesar 0,24 persen. Pada triwulan IV-2020 secara triwulanan (qtq) terjadi perlambatan kenaikan harga properti residensial untuk semua jenis rumah, terutama rumah tipe kecil 0,54 persen pada kuartal sebelumnya menjadi 0,20 persen. Pada kuartal pertama tahun 2022 harga properti residensial tercatat tumbuh meningkat. Kenaikan harga rumah secara triwulanan (qtq) didorong oleh kenaikan harga rumah kecil dan menengah, sedangkan harga rumah tipe besar cenderung stabil pada kisaran 0,39 persen.

Salah satu variabel ekonomi yang selalu diperhatikan karena dampaknya yang luas adalah Inflasi. Sebagaimana diketahui, inflasi ialah suatu proses terjadinya peningkatan harga-harga barang secara umum dan berkepanjangan sebagai akibat dari depresiasi nilai mata uang selama periode waktu tertentu (Mashudi et al., 2017). Pandemi covid-19 yang terjadi di Indonesia mengakibatkan tingkat inflasi pada bulan Maret 2020 mencapai 2,96% (yoy) lebih tinggi dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 2,48% (yoy) hal ini disebabkan oleh naiknya harga emas perhiasan serta beberapa harga pangan yang mengalami kenaikan cukup drastis sehingga menyebabkan menurunnya daya beli masyarakat, khususnya golongan berpendapatan rendah (Syafa et al., 2021). Tingkat inflasi yang tinggi merupakan salah satu penyebab harga properti residensial naik jauh lebih tinggi. Begitupun sebaliknya, jika harga rumah naik sebab tingginya permintaan maka akan menyebabkan kenaikan tingkat inflasi, karena salah satu sektor yang sangat berpengaruh dalam perekonomian ialah sektor perumahan. Oleh sebab itu, inflasi dan harga properti residensial dapat saling mempengaruhi (Fanama & Pratikto, 2019).

Produk domestik bruto (PDB) merupakan indikator penting untuk menentukan keadaan perekonomian suatu negara pada periode tertentu, baik dalam harga berlaku maupun harga konstan. Pada dasarnya, PDB adalah total nilai tambah yang diciptakan oleh semua entitas ekonomi suatu negara, atau total nilai produk dan jasa akhir yang diproduksi oleh semua entitas ekonomi (BPS, 2022). Peningkatan PDB mencerminkan peningkatan perekonomian suatu wilayah sehingga diindikasikan adanya peningkatan kesejahteraan masyarakat di wilayah tersebut, hal ini mengakibatkan permintaan masyarakat untuk membeli rumah menjadi meningkat, meningkatnya permintaan akan rumah tersebut akan berpengaruh terhadap kenaikan harga rumah (Ulyana et al., 2016).

Penelitian yang berjudul *"Housing Bubble in Penang: Prediction and Determinants"* hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif antara produk domestik bruto dan harga rumah. Ketika produk domestik bruto naik maka harga rumah juga akan meningkat (Lu et al., 2015). Hasil penelitian Fanama & Pratikto (2019) juga mengklaim bahwa secara statistik PDB Indonesia mempengaruhi indeks harga properti residensial Indonesia di semua kategori, karena peningkatan PDB mampu mengindikasikan peningkatan daya beli masyarakat. Peningkatan daya beli penduduk akan memberikan kontribusi terhadap peningkatan pembelian rumah, yang akan mempengaruhi perubahan harga rumah.

Variabel lain yang mempengaruhi indeks harga properti residensial yaitu suku bunga KPR-KPA. Bunga secara langsung mempengaruhi kehidupan masyarakat dan memiliki dampak penting terhadap kesehatan ekonomi (Ambarini, 2015). Suku bunga KPR-KPA merupakan rasio dari suku bunga pinjaman terhadap jumlah kredit

pemilikan rumah dan kredit pemilikan apartemen dari jumlah pokok pinjaman yang diberikan perbankan untuk pembelian properti residensial atau rumah.

Data Bank Indonesia (BI) menyebutkan, hingga kuartal kedua 2021 mekanisme pembelian properti sebanyak 75,08 persen menggunakan fasilitas kredit bank (KPR-KPA) (Bank Indonesia, 2021). Perbankan meningkatkan pemberian KPR karena melihat banyaknya orang yang membutuhkan rumah. Di samping itu, ada beberapa orang yang tidak berkecukupan membeli rumah secara tunai, sehingga hal ini menggambarkan sebuah peluang bagi bank untuk menjual KPR sebaik mungkin. Oleh karena itu, konsumen hanya perlu menyesuaikan tipe rumah sesuai kemampuan dan tingkat pendapatan yang berbeda untuk setiap individu.



Gambar 1. 2 Realisasi Penyaluran Kredit Baru (SBT) KPR/KPA Tahun 2019Q3-2022Q2

Sumber: (Bank Indonesia, 2022), diolah.

Realisasi penyaluran kredit KPR/KPA baru triwulan IV tahun 2019 secara triwulanan (qtq) mengalami peningkatan yang ditunjukkan dengan Saldo Tertimbang Bersih (SBT) yaitu mencapai 52,1 persen. Pada triwulan II tahun 2020, penyaluran kredit KPR/KPA baru turun menjadi -38,7 persen. Namun, pada triwulan III-2020

pertumbuhan penyaluran kredit KPR/KPA kembali tumbuh positif yaitu mencapai 64,7 persen. Pertumbuhan penyaluran kredit baru KPR/KPA pada triwulan I tahun 2022 kembali melambat menjadi 28,9 persen dan kembali tumbuh sebesar 68,2 persen pada triwulan II tahun 2022.



Gambar 1.3 Tingkat Suku Bunga KPR-KPA Tahun 2019Q1-2022Q2

Sumber: (Bank Indonesia, 2022), diolah.

Bank Indonesia mencatat tingkat suku bunga KPR- KPA pada triwulan I 2019 mencapai 11,50 persen, tetapi pada triwulan II-2020 tingkat suku bunga KPR/KPA turun menjadi 10,98 persen. Triwulan III tahun 2021 tingkat suku bunga KPR/KPA turun menjadi 9,97 persen sedangkan pada triwulan II tahun 2022 tingkat suku bunga turun menjadi 9,74 persen, sehingga capaian tersebut sukses mendorong pertumbuhan penyaluran kredit baru KPR- KPA tumbuh menjadi 68,2 persen pada triwulan II tahun 2022.

Menurut Panangian, banyak konsumen yang akan berupaya membeli rumah ketika suku bunga KPR rendah, hal ini terjadi karena tidak menjadi masalah bagi konsumen meminjam uang ke bank ketika suku bunga rendah. Tingginya jumlah

permintaan konsumen mendorong banyak *developer* membangun properti untuk memenuhi permintaan yang ada (Magdalena, 2015). Penelitian Rahmawati & Sasongko (2019) mengemukakan bahwa variabel suku bunga memiliki hubungan positif dengan harga perumahan pada jangka panjang, dimana kenaikan suku bunga kredit atau pinjaman mampu menaikkan perhitungan total biaya produksi akibat kenaikan harga atau biaya modal, sehingga berdampak pada kenaikan harga rumah. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Budi (2021) menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh terhadap indeks harga properti residensial total, tipe kecil, menengah, dan besar pada jangka panjang, sedangkan dalam jangka pendek suku bunga hanya mempengaruhi indeks harga properti residensial tipe menengah.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, penyebab tinggi rendahnya harga properti residensial di Indonesia dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti tingkat inflasi, tingkat pendapatan, tingkat suku bunga dan faktor lainnya. Atas dasar keterkaitan antara latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Dampak Perkembangan Variabel Makroekonomi terhadap Harga Properti Residensial di Indonesia”.

1.2. Rumusan Masalah

Tahun 2020 merupakan awal terjadinya fenomena pandemi Covid-19 di Indonesia. Fenomena tersebut mengakibatkan sektor ekonomi di Indonesia mengalami guncangan akibat dari pandemi Covid-19 salah satunya yaitu sektor properti residensial. Perumahan adalah salah satu dari sektor properti residensial yang masih sangat banyak diminati oleh masyarakat Indonesia. Meningkatnya

pendapatan masyarakat Indonesia yang diikuti dengan meningkatnya kebutuhan akan rumah untuk tempat tinggal dan investasi menyebabkan harga properti residensial terus meningkat. Namun, fenomena yang terjadi di tahun 2020 tersebut mengakibatkan menurunnya pendapatan masyarakat sehingga berdampak pada menurunnya pertumbuhan penjualan properti residensial. Akan tetapi, hal tersebut tidak mempengaruhi pergerakan harga properti residensial yang masih tetap stabil seperti tahun sebelumnya, sebab akibat dari terbatasnya lahan untuk hunian yang tersedia sehingga kondisi tersebut memicu tingginya harga properti residensial.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan pertanyaan-pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga properti residensial di Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh PDB terhadap harga properti residensial di Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh suku bunga KPR-KPA terhadap harga properti residensial di Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh inflasi, PDB, dan suku bunga KPR-KPA secara simultan terhadap harga properti residensial di Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh inflasi terhadap harga properti residensial di Indonesia.

2. Untuk menganalisis pengaruh PDB terhadap harga properti residensial di Indonesia.
3. Untuk menganalisis pengaruh suku bunga KPR-KPA terhadap harga properti residensial di Indonesia.
4. Untuk menganalisis pengaruh inflasi, PDB, dan suku bunga KPR-KPA secara simultan terhadap harga properti residensial di Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan kajian dan referensi ilmiah dalam mengambil keputusan dan perumusan kebijakan tentang perkembangan investasi properti residensial, khususnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga properti residensial.

2. Manfaat Praktis

Sebagai acuan atau perbandingan bagi penelitian selanjutnya mengenai pengaruh inflasi, PDB dan suku bunga KPR-KPA terhadap harga properti residensial di Indonesia. Selain itu, manfaat dari penelitian ini bagi penulis yaitu salah satu syarat untuk menyelesaikan masa studi S1.

1.5. Sistematika Bab

Sistematika bab menjelaskan sistem penulisan yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Bab II adalah tinjauan pustaka. Bab ini berisi kajian terhadap beberapa teori maupun referensi yang menjadi landasan dalam mendukung penelitian ini. Adapun uraian bab ini meliputi: landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka konseptual, dan hipotesis.

Bab III adalah metodologi penelitian. Bab ini akan membahas objek penelitian yang akan digunakan, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel, dan teknik analisis data yang akan digunakan.

Bab IV adalah analisis dan pembahasan. Bab ini berisi penjelasan rinci tentang hasil pengolahan data secara rinci dan pembahasan berupa interpretasi hasil dari penelitian.

Bab V adalah bagian akhir yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan menggambarkan secara singkat intisari dari suatu rumusan masalah penelitian dan hasil analisis dari penelitian yang dilakukan.

