



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.

BAB I

PENDAHULUAN

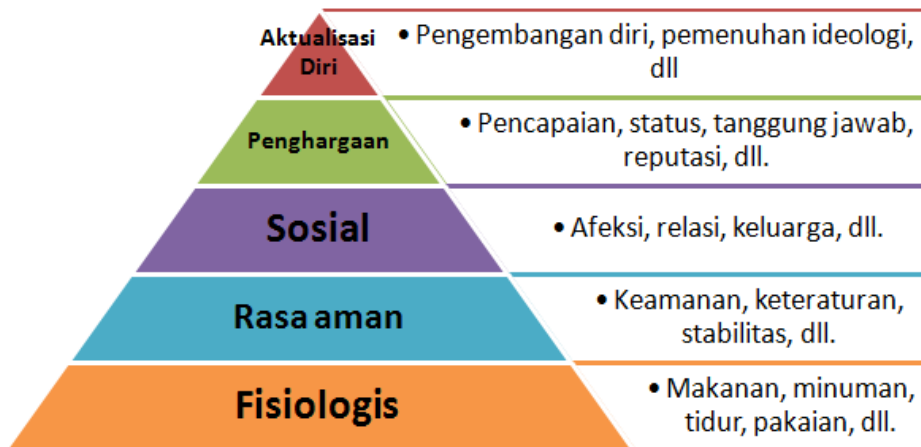
1. 1 Latar Belakang

Berkembangnya Era Globalisasi saat ini menunjukkan segala sesuatu menjadi mudah dan cepat dalam melakukan suatu kegiatan dan mendapatkan informasi. Dengan mudahnya mendapat informasi akan investasi dibanding jaman dahulu membuat setiap manusia menjadi sadar akan pentingnya investasi sehingga membuat manusia menanamkan modal yang mereka miliki dalam jangka waktu yang lama dan mengharapkan keuntungan dimasa yang akan datang. Informasi tersebut memberikan beragamnya produk investasi yang ada sehingga manusia memiliki berbagai pilihan untuk menginvestasikan uang mereka di produk-produk investasi.

Produk-produk investasi dapat ditanamkan melalui aset riil maupun aset finansial. Aset riil dapat berupa tanah, bangunan, emas, logam lainnya, mesin dan pengetahuan yang dapat digunakan untuk memproduksi barang dan jasa. Sedangkan aset keuangan (financial) dapat berupa instrumen pendapatan tetap atau utang, saham dan derivative.

Dengan pengetahuan dan mudahnya informasi akan produk investasi tersebut membuat manusia memiliki pilihan untuk melakukan investasi, namun manusia pada dasarnya sudah melakukan investasi dasar sebelum era globalisasi seperti sekarang, investasi yang mereka lakukan adalah investasi akan tempat tinggal.

Tempat tinggal merupakan bagian dari salah satu hakikat kebutuhan dasar dalam kebutuhan yang diungkapkan oleh Maslow. Tingkat kebutuhan dasar dibagi menjadi lima yaitu : kebutuhan fisiologis, kebutuhan keamanan dan keselamatan, kebutuhan sosial, kebutuhan penghargaan, kebutuhan aktualisasi diri.



Gambar 1.1 Maslow Hierarchy of Needs

Sumber: *Pearson Consumer Behavior 11th*

Dalam Gambar.1 kita dapat melihat kebutuhan yang harus dipenuhi dimulai dari paling bawah lalu berakhir diatas, Kebutuhan yang harus pertama kali dipenuhi adalah kebutuhan fisiologis yaitu (kebutuhan sandang/ pakaian, pangan/makanan, papan/rumah) dan kebutuhan yang terakhir dipenuhi adalah aktualisasi diri. Salah satu kebutuhan makhluk hidup adalah papan(tempat tinggal) dan pangan(makanan) selain sandang(pakaian). Manusia memang membutuhkan makan dan minum untuk keberlangsungan hidup dan pakaian untuk melindungi tubuh dari luar terkena panas atau dingin. Namun kebutuhan utama semua makhluk hidup yaitu memerlukan tempat tinggal yang sudah menjadi hak dan hakikat dasar.



Gambar1.2 Laju Pertumbuhan Penduduk Indonesia tahun 2000-2014

Sumber: Bps.co.id (diolah)

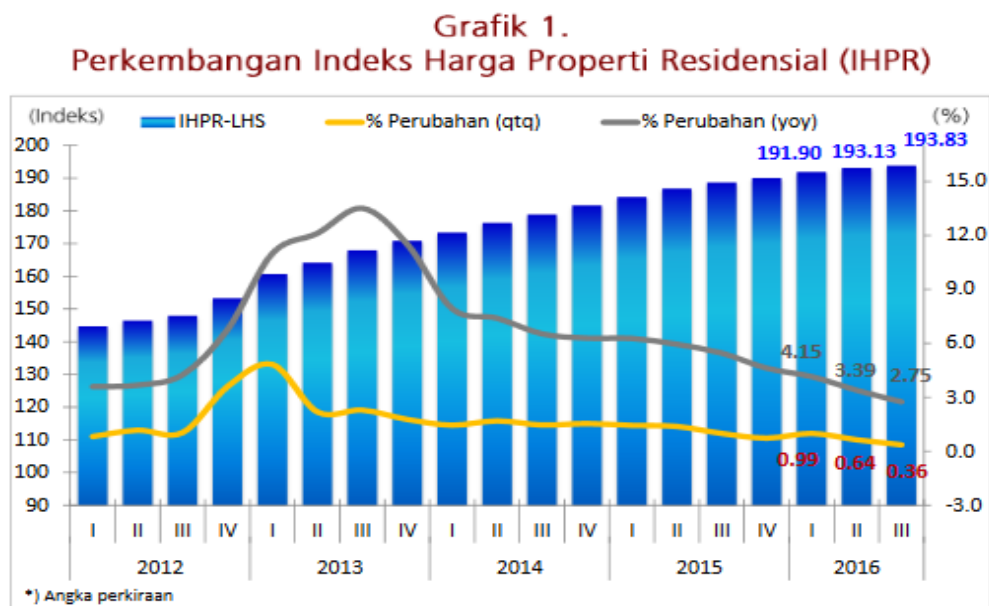
Dari Gambar 1.2 data yang didapat dari BPS diolah oleh peneliti sehingga menghasilkan grafik laju pertumbuhan penduduk dari tahun 2000 – 2014 dilihat pada tahun 2001 ke 2002 mengalami penurunan namun setelah tahun 2002 menuju tahun 2014 terus meningkat melewati 250 juta penduduk.

Data BPS juga mencatat pertumbuhan penduduk dari tahun 2000 – tahun 2014 mengalami peningkatan yang stabil, dapat dilihat jumlah penduduk di Indonesia tahun 2014 sebanyak 252,2 juta jiwa, pertumbuhan penduduk terjadi 1,34% per tahun dan dapat dilihat juga bahwa pertumbuhan perumahan akan meningkat, melihat besarnya angka pertumbuhan tersebut permintaan akan rumah maka harga rumah akan naik.

Sehingga dengan berkembangnya era globalisasi dan mudahnya investasi sekarang serta kebutuhan utama manusia untuk memiliki tempat tinggal membuat

industri properti dan real estate terus berkembang seiring dengan era globalisasi sampai saat ini dengan didukung oleh data pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya di Indonesia.

Dalam H.B Alexander, Kompas.com, Mei 16, 2013 menyatakan "Populasi pembeli akhir yang berusia produktif (30 tahun) terus bertambah setiap tahunnya. Mereka membutuhkan hunian yang layak, kalangan ini yang akan mendorong sektor properti terus bertumbuh dan diimbangi dengan daya beli yang terus meningkat." Sehingga peningkatan demand properti akan tetapi supply properti tidak bertambah yang mengakibatkan harga properti melambung tinggi bahkan harga properti menjadi tidak masuk akal, karena tidak seimbang supply dan demand terhadap properti.



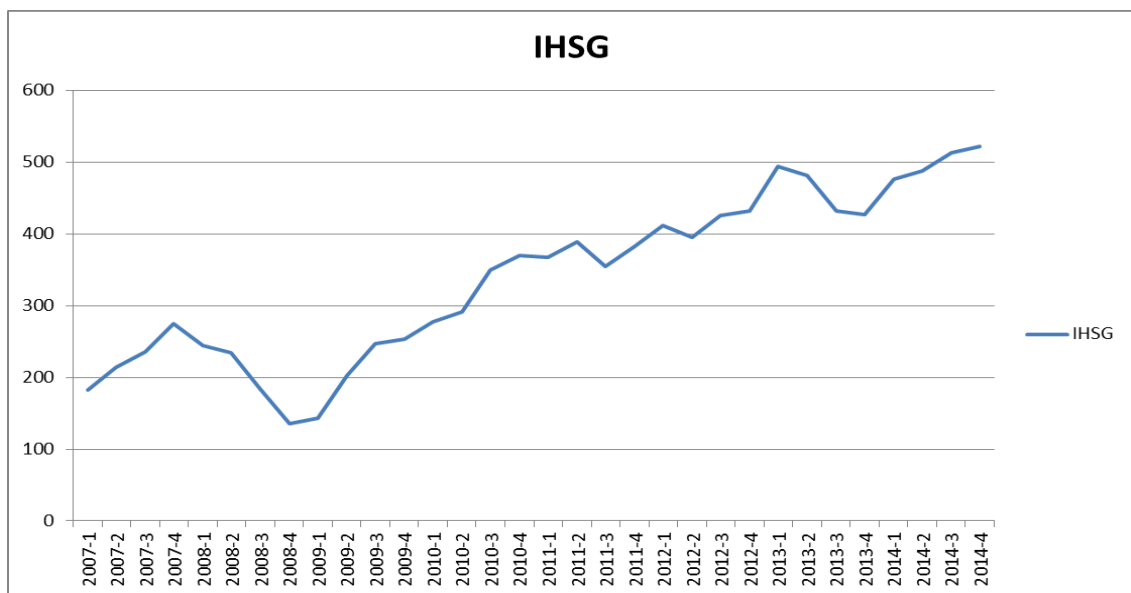
Gambar 1.3 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

Sumber : bi.go.id

Seperti dalam gambar 1.3 bahwa terlihat kurun beberapa waktu belakangan ini perkembangan bisnis properti di Indonesia cukup berkembang pesat diukur dengan perkembangan Indeks Harga Properti Residensial sebagai Indeks Harga Properti di Indonesia. Properti yang diwakili oleh IHPR terus mengalami peningkatan dari tahun 2012 kuartal pertama sampai 2016 kuartal keempat sehingga industri properti menjadi salah satu bisnis yang digemari oleh para investor selain industri manufaktur.

Berdasarkan artikel metrotvnews.com menyebutkan Hasil Survei: Investor Indonesia Pilih Investasi Jangka Panjang. Schroders Global Investment Trends Survey 2015 menunjukkan optimisme investor Indonesia untuk tetap berinvestasi. Dalam hasil surveinya 64 persen investor Indonesia tetap memilih untuk berinvestasi dengan jangka waktu yang lebih panjang (5-10 tahun).

Maka dapat dilihat bahwa investor cenderung memilih berinvestasi jangka panjang melalui aset riil seperti tanah, emas dan bangunan dibandingkan investasi melalui aset finansial dengan durasi jangka pendek.



Gambar 1.4 Grafik IHSG 2007 – 2014

Sumber : idx.co.id (diolah)

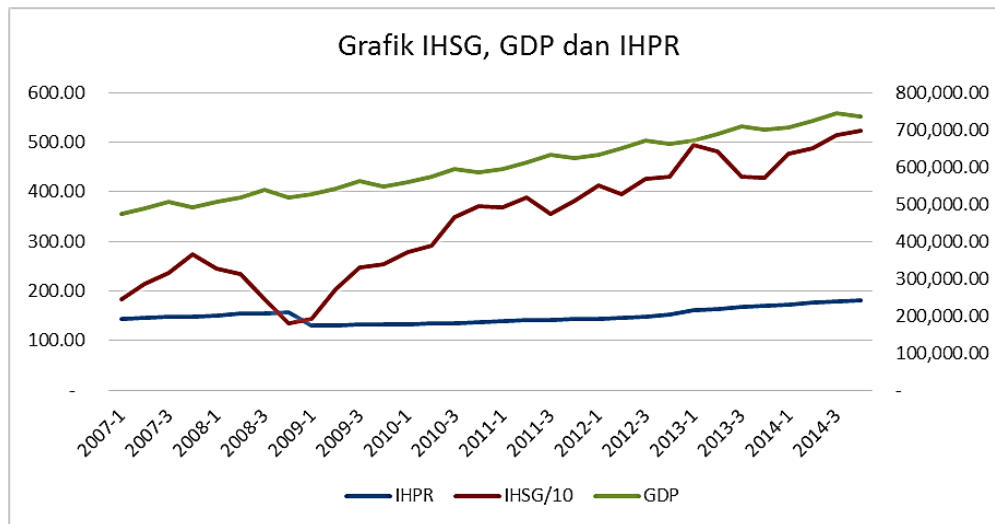
Pada gambar 1.4 kita dapat melihat data IHSG yang diolah dari *idx.co.id* menunjukkan tahun 2007-2014 per kuartal, Pergerakan IHSG pada tahun 2007 kuartal keempat sampai 2008 kuartal empat mengalami penurunan pada saat krisis terjadi, namun pada 2009 kuartal pertama sampai 2014 kuartal keempat mengalami peningkatan walaupun pada 2013 kuartal dua dan tiga mengalami gejolak, tetapi pergerakan IHSG yang cenderung meningkat setiap kuartalnya sehingga menunjukkan bahwa investasi melalui aset finansial diwakili oleh IHSG sebagai indikator saham menunjukkan peningkatan setiap tahunnya. Menarik bagi peneliti untuk melihat apakah properti di Indonesia sebagai aset riil dipengaruhi oleh IHSG sebagai aset finansial. Sehingga peneliti ingin meneliti properti dengan indikator variabel IHSG.



Gambar 1.5 Perkembangan PDB Indonesia tahun 2004 – 2013

Sumber : bps.go.id

Dari gambar 1.5 data yang diperoleh dari bps.go.id diatas kita dapat melihat bahwa variabel makro PDB Indonesia dalam miliyaran rupiah menunjukan peningkatan signifikan setiap tahunnya dari tahun 2004 – 2013 bahwa perekonomian Indonesia selalu membaik setiap tahunnya tidak adanya penurunan sama sekali yang ditunjukan oleh grafik PDB Indonesia. Sehingga menjadi menarik apakah industri properti di Indonesia dipengaruhi oleh pergerakan PDB yang selalu meningkat mendorong peneliti untuk melakukan penelitian terkait pergerakan PDB yang bergerak positif meningkat.



Gambar 1.6 Grafik IHSG, GDP dan IHPR

Sumber : yahoofinance.com , bi.go.id , bps.go.id (diolah)

Seperti pada gambar dapat kita lihat bahwa hubungan antara GDP dan IHPR (mewakili properti di Indonesia) bahwa ketika GDP mengalami peningkatan maka IHPR juga mengalami peningkatan.

Hal ini didukung dalam tulisan T.G Diredja (Kompas, Oktober 25, 2013) menyatakan: “Jika kondisi makroekonomi nasional sedang tumbuh tinggi, bisnis properti ikut menggeliat. Namun, jika ekonomi surut maka industri properti akan ikut surut.

Adanya faktor ekonomi makro dalam mempengaruhi pertumbuhan harga properti dan real estate di Indonesia. Adanya variabel lain terkait yang mempengaruhi pertumbuhan harga properti dan real estate di Indonesia yaitu IHSG dari asset finansial. Sehingga melatarbelakangi peneliti untuk menganalisis lebih lanjut terkait variabel ekonomi makro yaitu GDP dan variabel asset lainnya yaitu IHSG terhadap pergerakan harga pasar properti di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut.

1. Apakah Gros Domestik Produk memiliki pengaruh terhadap pergerakan harga pasar properti di Indonesia?
2. Apakah Indeks Harga Saham Gabungan memiliki pengaruh terhadap pergerakan harga pasar properti di Indonesia?
3. Apakah pengaruh Gros Domestik Produk memiliki pengaruh signifikan atau tidak terhadap harga pasar properti di Indonesia?

1.3 Batasan Masalah

Pembahasan penelitian yang dilakukan oleh penulis agar tidak meluas, Penulis memberikan batasan masalah sebagai berikut.

1. Variabel yang dibahas dalam penelitian ini adalah GDP (Gross Domestic Product), IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan), dan IHPR (Indeks Harga Properti Residensial).
2. Penelitian ini menggunakan GDP lapangan usaha seri 2000
3. Semua variabel tersebut merupakan data triwulanan tahun 2007- 2014.
4. Pembahasan masalah yang dibahas hanya berkaitan dengan Indonesia.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan penelitian ini terdapat beberapa pokok permasalahan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui apakah Gros Domestik Produk memiliki pengaruh terhadap pergerakan harga pasar properti di Indonesia?
2. Mengetahui apakah Indeks Harga Saham Gabungan memiliki pengaruh terhadap pergerakan harga pasar properti di Indonesia?
3. Mengetahui apakah Gros Domestik Produk dan Indeks Harga Saham Gabungan memiliki pengaruh signifikan atau tidak terhadap pergerakan harga pasar properti di Indonesia?

1.5 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian dapat menjadi suatu bukti secara teoritis mengenai apakah terdapat pengaruh dan seberapa besar pengaruh GDP dan IHSG terhadap harga properti di Indonesia atau tidak dan penelitian ini diharapkan menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat secara praktis membantu investor-investor baik secara individu maupun perusahaan ataupun kelompok dalam mengambil keputusan pemilihan produk investasi dan beberapa faktor yang mempengaruhinya agar keputusan yang diambil jelas dan tepat setelah mengetahui hasil dari penelitian ini.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini akan disusun dan dibagi menjadi lima bab, yaitu sebagai berikut.

BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab ini terdapat latar belakang mengenai alasan peneliti yang menjadi dasar pemilihan judul penelitian, rumusan masalah dasar dilakukan penelitian, tujuan penelitian ini dilakukan, manfaat dari penelitian yang peneliti lakukan, dan sistematika penulisan yang dilakukan oleh peneliti.

BAB II. KERANGKA TEORITIS

Pada bab ini berisi tentang teori dan pendekatan mengenai penelitian dan pendekatan yang relevan sesuai dengan judul penelitian dan literature terdahulu yang menjadi dasar acuan penelitian ini dilakukan serta referensi bagi penulis untuk menganalisis penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang metode penelitian yang digunakan oleh peneliti, penjelasan mengenai design penelitian, metode pengumpulan data yang digunakan serta metode analisis data yang akan dilakukan untuk menyelesaikan penelitian sehingga dapat menjawab pertanyaan yang telah dijabarkan sebelumnya.

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang hasil pengolahan data dan pembahasannya untuk memberikan hasil dari penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan diperoleh kesimpulan apakah variabel yang diteliti mempengaruhi variabel lainnya dan bagaimana pengaruhnya antara satu variabel dengan variabel lainnya.

BAB V. PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran terkait atas masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang telah dilakukan dan diharapkan oleh penulis untuk menjadi acuan penelitian di masa mendatang.