**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 I

# PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan primer makhluk hidup adalah papan selain sandang dan pangan. Sandang dan pangan merupakan penunjang yang membuat manusia untuk dapat tetap hidup setiap hari. Setiap manusia butuh makan dan minum. Selain itu, makhluk hidup memerlukan pelindung di luar tubuh dari kedinginan, kepanasan dan hal lainnya. Semua makhluk hidup memerlukan tempat tinggal.

Bagaimanapun kondisi perekonomian yang tengah terjadi, setiap manusia memerlukan tempat tinggal. Adanya kebutuhan manusia untuk memiliki tempat tinggal, membuat industri properti dan *real estate* terus berkembang sampai saat ini.

Industri properti merupakan industri yang terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun dibandingkan dengan industri lainnya, meskipun di tengah kondisi perekonomian dan politik yang tidak stabil (lihat Grafik 1.1).

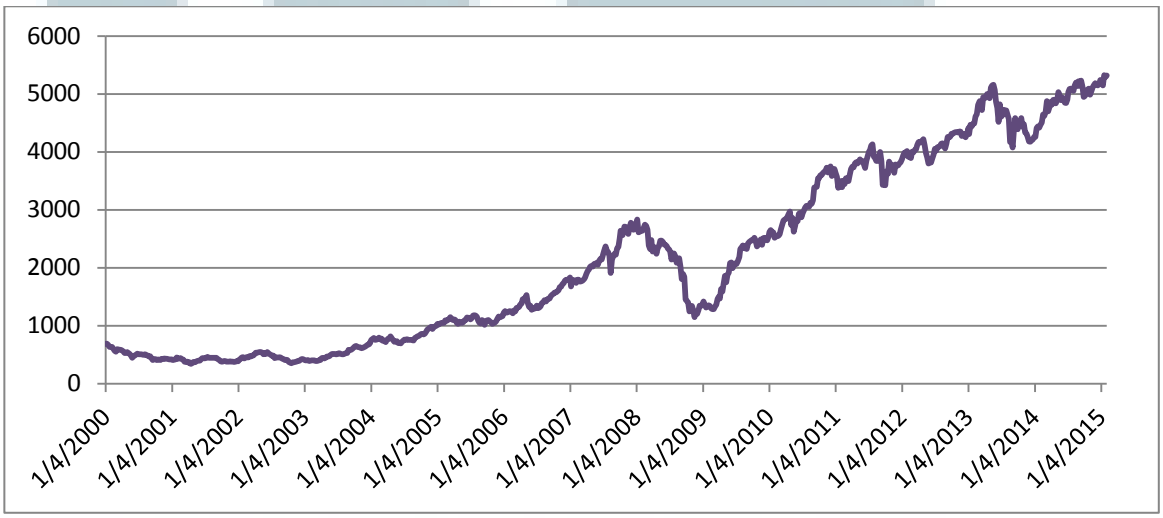
Tahun 2014 merupakan tahun politik karena adanya pesta demokrasi. Para pakar keuangan di Indonesia menyatakan bahwa Indonesia berada dalam kondisi perekonomian dan politik yang cukup stabil. Meskipun menjelang Pemilu pada bulan April sebelumnya, Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia (REI) Eddy Hussy meyakini bahwa Indonesia sudah cukup dewasa dalam berdemokrasi.



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

Bila dibandingkan dengan industri lainnya yaitu instrumen keuangan saham melalui Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dan logam mulia emas, industri properti dinilai sebagai investasi yang aman. Dapat dilihat melalui grafik pergerakan IHSG dari tahun ke tahun yang meningkat tetapi sangat fluktuatif. Investasi pada saham memang sangat menguntungkan bila mendadak melonjak naik, tetapi menjadi sangat beresiko bila mendadak turun. Sehingga investasi pada saham tidak dapat dikatakan aman.

Grafik 1.1 Tren IHSG




*Sumber : Yahoo Finance – historical prices of JKSE*

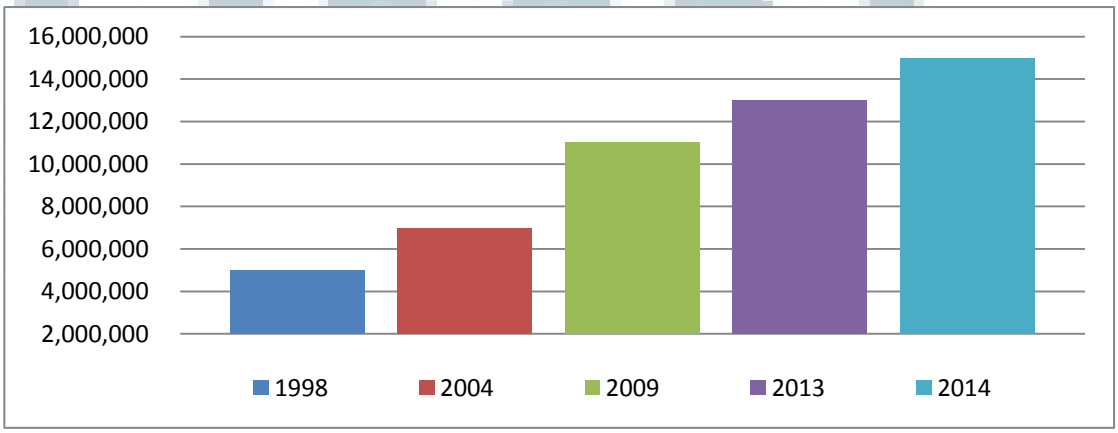
Pergerakan logam mulia lebih stabil bila dibandingkan dengan pergerakan harga saham gabungan dari tahun ke tahun. Tetapi pergerakan harga logam mulia tidak menentu. Terlihat melalui grafik pergerakan harga emas dari tahun ke tahun yang berfluktuatif naik, kemudian sedang menjalani tren menurun saat ini. Hal itu berbeda dengan industri properti di Indonesia. Pertumbuhan kebutuhan permintaan di Indonesia yang meningkat setiap tahunnya mendorong harga akan terus meningkat dan memberikan kepastian lebih aman.

Grafik 1.2 Tren Harga Emas

*Sumber : www.goldprice.org – historical prices of gold*

Dari tahun ke tahun, kebutuhan masyarakat terhadap sektor properti terus bertumbuh. Hal itu terlihat pada grafik di bawah ini, terdapat peningkatan kebutuhan perumahan di Indonesia. Hingga tahun 2014, Indonesia kekurangan persediaan rumah sebesar 15 juta unit rumah. Menurut Panangian Simanungkalit, Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), dalam dua tahun terakhir perkembangan industri properti meningkat cukup signifikan yang bergerak di kisaran pertumbuhan 20%-40%.

Grafik 1.3 Backlog Perumahan di Indonesia




*Sumber : Surat Kabar Harian Kontan – Liputan Khusus 03 Nov 2014*

Setiap tahun terlihat bahwa harga tanah semakin meningkat. Harga bangunan pun meningkat. Menurut Panangian selaku Dirut PSPI, harga tanah dapat dipastikan tidak akan turun. Harga tanah akan naik dengan angka rata-rata 7-15 persen setiap tahunnya. Menurut Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia (REI), pasar properti di Indonesia akan tumbuh mencapai 10 persen di tahun 2014. Pada tahun 2014, diperkirakan nilai kapitalisasi pasar properti di Indonesia mencapai 200 triliun rupiah.

Salah satu sarana yang paling utama untuk membangun kekayaan di Indonesia adalah sektor properti. Investasi properti dinilai lebih menarik dibandingkan sektor lainnya. Berdasarkan data REI, investasi di sektor properti mencapai 42%, lebih tinggi dibandingkan dengan investasi lainnya seperti saham dan emas. Nampak pula banyaknya investor luar negeri yang mempercayakan uangnya untuk berinvestasi properti di Indonesia.

Dalam pameran properti EXPO REI pada bulan Mei 2013, sekitar 120 pengembang hadir untuk menawarkan berbagai jenis properti di Indonesia. Salah satu investor yang tertarik untuk berinvestasi di Indonesia adalah negara Singapura dan Australia. Terdapat sekitar 60% pembelian properti di Indonesia selama kurun waktu 10 tahun terakhir. Menurut Setyo Maharso, Ketua Umum REI, pertumbuhan pasar properti akan terjadi jika tidak ada penghambat seperti regulasi pemerintah terhadap sektor perumahan.

Sebagai pengamat properti, Panangian Simanungkalit menyatakan bahwa industri dengan risiko investasi terendah adalah industri properti. Prospek bisnis industri properti dan *real estate* di Indonesia lebih baik dibandingkan dengan



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

negara lainnya. Pertumbuhan jumlah penduduk yang tinggi serta adanya *undersupply* properti, secara tidak langsung meningkatkan harga perumahan di Indonesia.

Berbeda dengan negara luar seperti Amerika, China, Australia, Singapura dan Malaysia. Ketika jumlah penduduk menurun, harga properti biasanya menurun. Ditambah lagi pada saat pasar *oversupply*, harga properti kian semakin terpuruk. Bagi negara di luar Indonesia, penurunan harga properti adalah hal yang biasa. Selain itu, nilai bangunan mengalami penurunan ketika cuaca buruk.

Pasar properti untuk kelas menengah ke bawah sepenuhnya dilayani oleh pemerintah, sehingga menutup kemungkinan bagi investor dan pengembang untuk ikut ambil bagian dalam pembangunan. Bahkan hampir semua hal yang terkait dengan properti dikuasai dan dikontrol secara ketat oleh pemerintah, termasuk harga. Tingkat kenaikan harga bangunan pun tergolong rendah.

Sedangkan di Indonesia sebaliknya, penurunan nilai bangunan hampir dapat dikatakan mustahil karena setiap tahunnya harga bahan bangunan selalu meningkat 10%. Salah satu bahan baku utama dalam pembangunan properti adalah semen. Berdasarkan data Asosiasi Semen Indonesia (ASI), konsumsi semen terbesar di Pulau Jawa tumbuh 11% pada tahun 2013 dibandingkan periode sama di tahun 2012. Rata-rata pertumbuhan permintaan semen sebesar 10%.

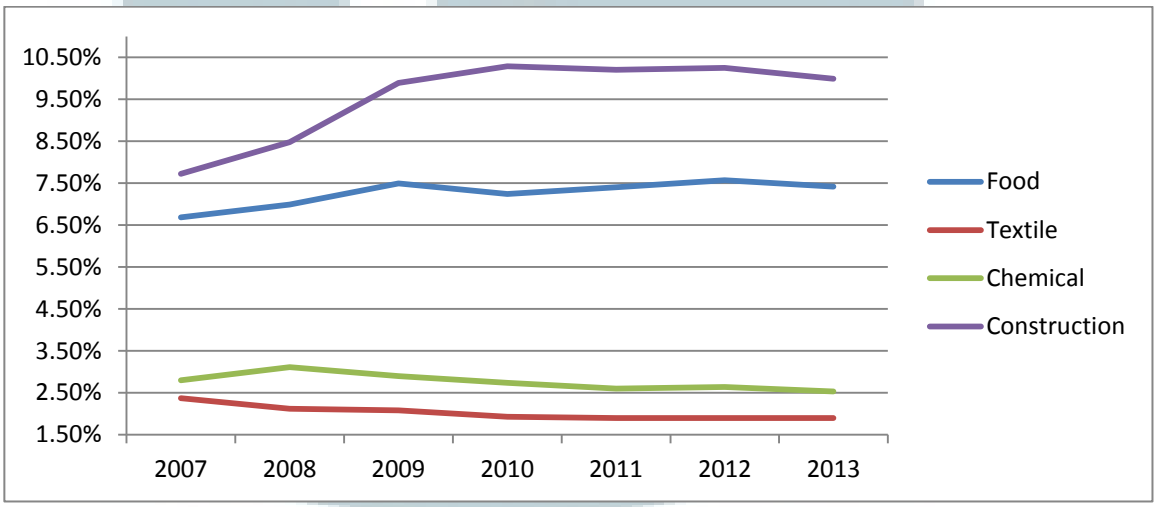
Di Indonesia tidak hanya sektor pemerintah yang bisa mengembangkan industri properti, tetapi terbuka peluang bagi semua orang. Hal itu dikarenakan jumlah penduduk yang tinggi di Indonesia sehingga pemerintah kesulitan dalam menyediakan semua hunian yang diperlukan masyarakat.



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

Terlihat pula melalui tabel berikut bahwa kontribusi sektor konstruksi terhadap PDB terus bertumbuh dari tahun ke tahun dengan rata-rata sebesar 10%. Bila dibandingkan dengan industri sektoral *manufacturing* rata-rata pertumbuhannya kurang dari 10%. Sektor manufaktur mencakup subsektor yang penting bagi manusia yang terkait dengan makanan, farmasi, tekstil, transportasi, elektronik dan peralatan industri.

Grafik 1.4 Pertumbuhan Beberapa Subsektor Manufaktur VS Konstruksi




*Sumber : Kementrian Perindustrian RI – Fact & Figures*

Semua subsektor manufaktur memiliki pertumbuhan kurang dari 10% yaitu pada kisaran rata-rata 6%. Bila dibandingkan dengan sektor konstruksi, beberapa subsektor tidak mengalami pertumbuhan tetapi penurunan.

Bila dibandingkan pula dengan sektor lainnya seperti transportasi dan komunikasi dan sektor keuangan memiliki rata-rata pertumbuhan sebesar 6-7%. Sedangkan untuk sektor listrik, gas dan persediaan air, rata-rata pertumbuhannya terhadap PDB sebesar 0.7-0.8%. Sedangkan pertumbuhan sektor properti bergerak pada kisaran 10%. Sehingga sektor properti dinilai cukup stabil dibandingkan sektor lainnya dari tahun ke tahun.

Beberapa waktu lalu, Bank Indonesia selaku Bank Sentral di Indonesia menetapkan aturan baru yang berdampak terhadap industri properti. Adapun aturannya terkait dengan pembatasan *Loan to Value* dan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Indent.

Bank Indonesia menerbitkan Surat Edaran terkait penyempurnaan *Loan to Value* atau *Financing to Value* untuk kredit kepemilikan properti dan kredit konsumsi beragunan properti. Tujuan dari diberlakukannya Surat Edaran adalah untuk mendorong penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit.

*Loan to Value* adalah rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan. Penetapan kebijakan LTV memberikan kesempatan kepada masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah untuk dapat memiliki rumah layak huni. BI menetapkan rasio LTV maksimal 70% dari nilai keseluruhan rumah. LTV diterapkan terhadap aset untuk KPR atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan tipe 70 ke atas. Penerapan Loan to Value juga akan membantu menormalkan harga properti menengah ke atas yang sudah *overvalue*.

Sedangkan KPR Indent adalah modal yang didapat dari pembayaran dimuka oleh konsumen kepada pengembang properti pada saat konsumen akan membeli properti secara kredit yang mana pembangunan properti belum siap huni. BI menetapkan pembayaran uang muka untuk pengajuan KPR/ KPA rumah kedua dan seterusnya menjadi lebih besar. Bank Sentral mewajibkan pembayaran uang



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

muka untuk KPR pertama 30%, KPR kedua sebesar 40%, KPR ketiga sebesar 50% dan seterusnya.

Menurut Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch Ali Tranghanda, dampak dari penerapannya aturan KPR akan dirasakan oleh pengembang kecil. Banyak pengembang kecil mendapatkan uang dengan cara *indent* dari konsumen (KPR Indent). Pengembang kecil memiliki lahan, tetapi tidak memiliki dana yang cukup untuk membangun. Sehingga mereka menggadaikan tanahnya ke pihak bank yang memberikan pinjaman sebesar 50% dari total nilai tanah yang dimilikinya, dan sisa dana yang diperlukan untuk pembangunan didapatkan dari konsumen yang diharuskan membayar uang muka.

Lain halnya dengan pandangan Setyo Maharso selaku Ketua Umum REI. Menurutnya, bila Bank Indonesia tidak melonggarkan regulasi KPR yang ada, maka kapitalisasi pasar akan tumbuh di bawah 10%. Beberapa tahun sebelumnya, pertumbuhan sektoral ini berkisar 20-40%.

Menurut Panangian, ketika suku bunga KPR rendah, banyak konsumen yang akan berusaha untuk membeli rumah karena mereka tidak menjadi masalah bila harus meminjam uang ke bank. Banyaknya permintaan dari konsumen, menyebabkan banyak pengembang yang membangun properti guna memenuhi permintaan yang ada. Jumlah *demand* yang begitu banyak dan kurangnya *supply* produk properti menyebabkan adanya ketidakseimbangan.

Properti memerlukan waktu yang panjang untuk siap dihuni dan di sisi lain jumlah uang telah banyak beredar, maka terjadilah kenaikan harga. Jumlah permintaan yang lebih banyak dari yang disediakan, mendesak para pengembang



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

untuk merespon permintaan dengan membangun properti. Pembangunan properti secara meluas, tentunya akan berdampak pula terhadap kenaikan semua bahan bangunan karena permintaan akan bahan bangunan meningkat. Disamping itu, pemerintah harus menjaga stabilitas suku bunga untuk tetap berada di atas tingkat inflasi.

Ketika terjadinya inflasi, suku bunga nominal akan menyesuaikan sehingga terjadi kenaikan. Kenaikan tingkat suku bunga menyebabkan konsumen mengambil keputusan untuk menunda pembelian. Pada keadaan normal, suku bunga KPR sebesar 12%. Ketika suku bunga bank meningkat, KPR akan meningkat secara drastis mendekati 15-17%. Calon konsumen yang menunda pembelian, secara tidak langsung akan menurunkan jumlah permintaan terhadap properti. Permintaan yang menurun menyebabkan harga pasar properti dan *real estate* juga menurun.

Selain itu, nilai tukar sebuah negara akan berpengaruh bila suatu perusahaan melakukan ekspor dan/ atau impor dengan perusahaan negara lain. Menurut Ivan Budiono, Chief Executive Officer Lippo Homes, pelemahan nilai tukar rupiah terhadap dolar AS sedikit berpengaruh terhadap harga properti. Biasanya perusahaan mendatangkan bahan baku lokal. Impor hanya dilakukan jika bahan baku yang diperlukan membutuhkan kualitas tinggi dan tidak tersedia di Indonesia dan peralatan sanitasi. Secara keseluruhan komponen yang diimpor dari suatu proyek properti sebesar 10%. Menurutnya, pelemahan nilai tukar tidak terlalu berpengaruh terhadap harga properti.



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

Nilai tukar tidak hanya mempengaruhi ekspor-impor, tetapi juga mempengaruhi investasi asing secara langsung (*Direct Foreign Investment*) dan investasi portofolio. Pergerakan nilai tukar yang semakin menguat dalam negara lokal akan mengubah pandangan masyarakat dalam dan luar negeri untuk mengambil keputusan investasi yang tepat. Nilai tukar lokal yang menguat memungkinkan investasi dapat *sustainable* dan mendapatkan *income* dari tahun ke tahun.

Hampir semua faktor dalam sebuah negara dapat dikontrol oleh pemerintah dalam mempengaruhi pertumbuhan sektor properti dan *real estate*, kecuali makro ekonomi. Adanya fenomena kedua indikator makro ekonomi di Indonesia, yaitu tingkat suku bunga dan nilai tukar yang mempengaruhi harga properti dan *real estate*, melatarbelakangi Peneliti untuk melakukan analisis lebih lanjut.

## 1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, Penulis mengajukan rumusan masalah yaitu sebagai berikut.

a. Apakah terdapat pengaruh yang signifikan antara tingkat suku bunga dan nilai tukar terhadap harga pasar properti dan *real estate* di Indonesia?
b. Apakah terdapat pengaruh antara tingkat suku bunga dan nilai tukar terhadap harga pasar properti dan *real estate* di Indonesia?
c. Bagaimana proyeksi harga pasar properti dan *real estate* di Indonesia pada masa mendatang berdasarkan tingkat suku bunga dan nilai tukar saat ini?



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

## 1.3 Batasan Masalah

Agar pembahasan penelitian tidak meluas, Penulis memberikan batasan masalah sebagai berikut.

a. Variabel yang dibahas dalam penelitian ini adalah suku bunga SBI, nilai tukar dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).
b. Semua variabel tersebut merupakan data triwulanan tahun 2002-2013.
c. Pembahasan masalah hanya berkaitan dengan negara Indonesia.

## 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, tujuan penelitian Penulis adalah sebagai berikut.

a. Untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh yang signifikan tingkat suku bunga dan nilai tukar terhadap harga pasar properti dan *real estate*.
b. Untuk mengetahui pengaruh tingkat suku bunga dan nilai tukar terhadap harga pasar properti dan *real estate*.
c. Untuk mengetahui proyeksi harga pasar properti dan *real estate* di Indonesia pada masa mendatang berdasarkan tingkat suku bunga dan nilai tukar saat ini.

## 1.5 Manfaat Penelitian

a. Implikasi Teoritis, hasil penelitian dapat menjadi bukti secara teoritis mengenai hubungan tingkat suku bunga dan nilai tukar terhadap harga pasar properti dan *real estate*.



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

b. Implikasi Manajerial, hasil penelitian dapat memberikan gambaran perkembangan industri properti dan *real estate* di Indonesia dan alat *forecast* pada masa mendatang bagi investor, sehingga dapat ditentukan langkah selanjutnya yang diperlukan dalam berinvestasi.

c. Implikasi untuk Peneliti, hasil penelitian dapat menambah pengetahuan dan menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya mengenai pengaruh tingkat suku bunga dan nilai tukar terhadap harga pasar properti dan *real estate*.

## 1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan penelitian ini dibagi ke dalam lima bab, yang antara lain sebagai berikut.

BAB I. PENDAHULUAN

Pada bagian ini berisi latar belakang mengenai alasan pemilihan judul dan masalah terkait, rumusan masalah yang menjadi dasar dilakukannya penelitian, tujuan yang hendak dicapai, rumusan pertanyaan penelitian terkait dengan pengaruh sebuah variabel terhadap variabel lainnya, dan implikasi penelitian serta proses atau tahapan penelitian.

BAB II. KERANGKA TEORITIS

Pada bagian ini berisi teori-teori dan pendekatan-pendekatan yang relevan dengan judul penelitian dan studi literatur terdahulu yang menjadi acuan penelitian dilakukannya analisis terhadap perubahan harga pasar industri properti dan *real estate* di Indonesia.



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

BAB III. METODE PENELITIAN

Pada bagian ini berisi metode penelitian yang dipakai untuk mencari, mengumpulkan, mengolah data sehingga dapat dilakukan hasil studi empiris dan menjawab pertanyaan riset yang telah dijabarkan sebelumnya.

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini berisi hasil pengolahan data dengan pembahasannya untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah diajukan. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan apakah suatu variabel mempengaruhi variabel lainnya dan bagaimana pengaruh antara satu variabel dengan variabel lainnya.

BAB V. PENUTUP

Bagian ini berisi kesimpulan dan saran terkait dengan hasil penelitian yang diperoleh dan harapan Penulis untuk menjadi acuan penelitian dalam perbaikan riset selanjutnya di masa mendatang.



Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015