

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Industri properti dan *real estate* mulai muncul pada tahun 1968 dan akhirnya menjadi bagian dari Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 80-an. Seiring dengan berkembangnya industri konstruksi dan *real estate*, industri ini telah menjadi salah satu industri yang paling tangguh terhadap tantangan makroekonomi negara. Sektor properti terdiri dari dua jenis, yaitu properti komersial dan properti non-komersial. Dalam perusahaan properti *real estate*, terdapat aset berwujud seperti perusahaan pengembangan tanah, bangunan, dan lainnya. Beberapa produk bisnis properti yang diminati di Indonesia adalah properti residensial seperti rumah, perumahan, apartemen, bangunan, gedung dan villa. Adapun beberapa jenis produk properti berdasarkan tujuan, seperti properti komersial, properti industri, dan properti khusus.

Pandemi COVID-19 telah menghambat banyak industri di Indonesia, termasuk sektor properti. Menurut penelitian Natalie (2022) menunjukkan bahwa harga indeks saham perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2017 hingga 2020 mengalami fluktuasi. Dimana Bank Indonesia menaikkan suku bunga pada tahun 2018, karena kenaikan inflasi dan suku bunga The Fed dan tingginya tingkat kelebihan pasokan yang menyebabkan indeks harga saham properti dan *real estate* Indonesia turun. Meskipun pada tahun 2019 laju pertumbuhan indeks *real estate* tampaknya meningkat, namun sektor properti mengalami penurunan pada kuartal II, III, dan IV tahun 2020. Hal ini berdampak pada harga pasar properti dan tingkat permintaan masyarakat mengenai properti. Dimana properti termasuk dalam sektor konstruksi yang merupakan sektor potensial bagi pembangunan nasional karena dapat menghasilkan pendapatan pemerintah, baik di pusat maupun daerah. Kaitannya

dengan dampak adanya kondisi perlambatan selama pandemi yakni masyarakat melakukan strategi penghematan dalam menjaga pengeluaran selama pandemi. Dimana pendapatan masyarakat yang dapat meningkatkan kebutuhan konsumsi yang salah satunya adalah kebutuhan properti. Namun, penurunan harga properti juga memiliki dampak positif bagi sebagian masyarakat dalam memenuhi kebutuhan utama. Mengingat bahwa harga properti meningkat setiap tahun, ini menunjukkan peningkatan kebutuhan pembiayaan perumahan dari bank. Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang memberikan pinjaman sesuai kebutuhan masyarakat.

Menurut Mankiw membeli rumah termasuk tindakan investasi selain pembelian barang modal, persediaan dan bangunan. Hal ini berpeluang sebagai produk properti *real estate* dengan tingkat resiko rendah, nilai aset terus meningkat dan fluktuasi harga tidak sering terjadi. Dimana peluang investasi dapat menguntungkan bagi pembisnis sektor properti. Investasi adalah pengeluaran yang dilakukan investor atau pelaku bisnis untuk membeli barang modal dan peralatan produksi. Tujuannya adalah meningkatkan kemampuan membuat barang dan jasa yang diakses dalam perekonomian (Sukirno, 1999). Sehingga peningkatan investor terjadi setiap tahunnya yang menjadikan Indonesia sebagai Negara yang menjanjikan dalam melakukan investasi sektor properti. Pada pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 138/2020 yang mengatur tata cara pemberian subsidi bunga atau subsidi margin untuk Program Pemulihan Ekonomi Nasional dan pemberian bunga KPR hanya dapat diberikan kepada debitur perbankan atau perusahaan pembiayaan sampai dengan tipe 70 meter persegi untuk pengembang properti.

Penurunan penjualan properti residensial dapat dikaitkan dengan berbagai faktor, termasuk perpajakan yang lebih ketat, peningkatan harga bahan bangunan, masalah perizinan dan birokrasi, dan proporsi uang muka pengajuan KPR yang tinggi. Bagi kalangan menengah ke bawah salah satu opsi yang dapat dipertimbangkan adalah membeli aset rumah

melalui KPR. Menurut Bank Tabungan Negara, KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk membeli atau membayar rumah dengan nilai yang dimiliki atau ditinggalkan. Tujuan dari layanan ini adalah membantu klien yang membeli rumah tetapi tidak memiliki uang tunai untuk mencicil dengan bunga kredit yang tersedia. Dari perspektif konsumen, sebagian besar pembelian properti residensial masih didanai melalui fasilitas KPR. Berdasarkan survei 75,08% membeli properti residensial melalui fasilitas KPR, 16,89% memilih pembayaran tunai secara mencicil, dan 8,04% memilih membayar tunai. Keadaan pasar perumahan di Indonesia dapat dilihat dari pertumbuhan harga diukur dengan IHPR. Selain itu, perubahan suku bunga, utang hipotek, dan harga rumah dalam jangka pendek maupun jangka panjang memengaruhi permintaan dan penawaran rumah di pasar.

Harga properti residensial meningkat pada triwulan II tahun 2021, menurut Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) mencatatkan pertumbuhan sebesar 1,49 persen (*year on year*) lebih tinggi dari 1,35 persen (*year on year*) pada triwulan I tahun 2021. Data ini menunjukkan bahwa tren harga properti yang positif meskipun pandemi. Hal ini menunjukkan bahwa permintaan terhadap properti residensial semakin meningkat. Penjualan properti residensial primer pada kuartal II tahun 2021 tercatat mengalami penurunan *year-on-year*. Selama periode tersebut, penjualan rumah mengalami kontraksi -10,01 persen (*year on year*), turun dari 13,956 persen (*year on year*) pada triwulan sebelumnya. Meskipun demikian, terjadi peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya yang mengalami kontraksi -25,6 persen (*year on year*) pada triwulan 2020. Volume penjualan rumah tipe kecil mengalami penurunan sebesar -15,4 persen (*year on year*) dan rumah tipe besar sebesar -12,99 persen (*year on year*), sementara penjualan tipe rumah menengah tumbuh lebih lambat sebesar 3,63 persen (*year on year*). Dengan pemulihan ekonomi dari pandemi COVID-19, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada

trwulan II 2021 sebesar 7,07 persen (*yoy*), yang merupakan yang tertinggi dalam 16 tahun terakhir, diproyeksikan terus meningkat.

Indeks kemahalan konstruksi diperlukan dalam mengukur tingkat kesulitan geografis suatu daerah, berdasarkan jenis rumahnya. Harga di suatu daerah akan lebih tinggi jika letak geografisnya lebih menantang. Hal ini berkaitan dengan harga yang akan dipertimbangkan oleh konsumen terhadap harga yang ditawarkan. Dalam penelitian Akbar (2023), Perhitungan indeks kemahalan konstruksi mengandalkan pendekatan atau kompromi tertentu. Dua pendekatan berbeda digunakan untuk membandingkan harga konstruksi antar wilayah atau daerah, yakni pendekatan harga input dan pendekatan harga output. Pendekatan harga input menghitung bahan-bahan penting yang digunakan, seperti upah dan sewa peralatan, berdasarkan beratnya masing-masing. Sementara itu, pendekatan harga output bergantung pada harga konstruksi yang sudah selesai.

Dari waktu ke waktu, jumlah penduduk semakin tinggi termasuk dalam mendorong kegiatan ekonomi yang tidak lagi hanya permukiman tetapi juga komersial semakin terpacu. Khususnya di kota besar, properti komersial sangat diminati karena banyaknya kegiatan ekonomi di suatu kota tertentu. Menurut Santoso (2013), properti komersial mengacu pada jenis properti yang dapat menghasilkan pendapatan melalui berbagai aktivitas bisnis. Properti komersial mencakup berbagai macam bangunan seperti perkantoran, pusat perbelanjaan ritel, apartemen, hotel, dan sebagainya. Berdasarkan data dari Bank Indonesia (2020), pandemi Covid-19 sangat berdampak pada pasar perkantoran di Jakarta. Dampaknya terasa di seluruh sektor usaha, seiring dengan beberapa perusahaan melakukan pengurangan, pemindahan lokasi, bahkan penutupan kantor di gedung perkantoran yang berbeda. Selain itu, harga sewa juga mengalami penurunan karena tingkat hunian yang menurun di pasar sepanjang tahun 2020. Tingkat okupansi subsektor properti ritel pasar pusat perbelanjaan di Jakarta sebesar 77,1% pada akhir tahun 2020, turun signifikan sebesar

4,0% . Pandemi virus corona telah berdampak negatif pada penutupan fasilitas properti komersial seperti pusat perbelanjaan dan hotel. Hal ini mengakibatkan penurunan yang signifikan dalam jumlah wisatawan domestik dan mancanegara. Keadaan ini akan berdampak pada laju kenaikan inflasi, yang pada gilirannya akan memperlambat. Sebaliknya, inflasi yang rendah dan stabil memiliki potensi untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, studi empiris akan menyelidiki pengaruh harga properti terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia, dengan menggunakan indeks harga properti residensial, indeks harga properti komersial, indeks kemahalan konstruksi, dan inflasi dengan menggunakan data panel yang berupa data Tahunan. Demikian, penelitian ini berjudul “Pengaruh Harga Properti Residensial Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia.”

## **B. Rumusan Masalah**

Berikut adalah rumusan masalah :

1. Bagaimana pengaruh indeks harga properti residensial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh indeks harga properti komersial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh indeks kemahalan konstruksi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berikut adalah tujuan penelitian :

1. Untuk mengetahui pengaruh indeks harga properti residensial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

2. Untuk mengetahui pengaruh indeks harga properti komersial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh indeks kemahalan konstruksi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kajian ini berguna untuk memberikan informasi dan pemahaman mengenai pengaruh harga properti residensial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia pada masa Covid-19 sehingga membantu mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia. Selain itu, kajian ini juga berguna untuk membuktikan hipotesis dan menambah penyempurnaan penelitian pertumbuhan ekonomi Indonesia, khususnya di sektor properti. Peneliti berharap bahwa hasil uji observasi pada penelitian ini sebagai referensi untuk peneliti berikutnya.

#### **E. Batasan Masalah**

Penelitian sebelumnya, telah menunjukkan bahwa ada berbagai faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia dalam sektor properti residensial. Namun, karena data yang tersedia terbatas, peneliti menggunakan indeks harga properti residensial, indeks harga properti komersial, indeks kemahalan konstruksi, dan inflasi sebagai faktor yang dapat mempengaruhi harga properti residensial terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Pada penelitian ini periode yang digunakan yakni tahun 2018 hingga 2022 yang terdapat masa pandemi Covid-19.