

BAB I

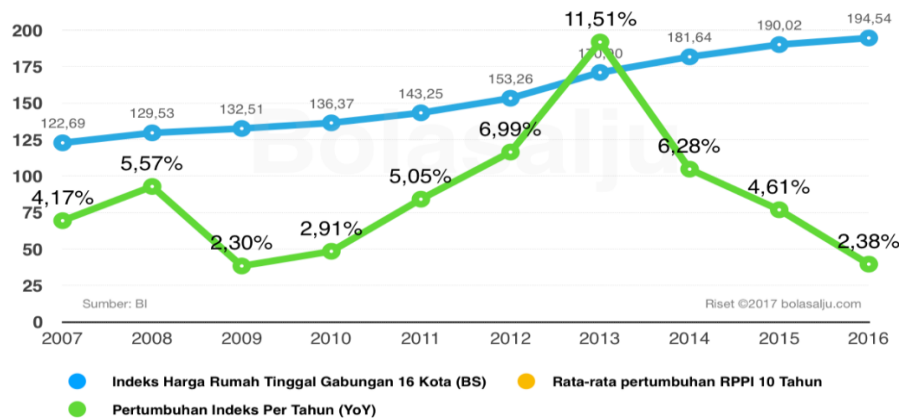
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan investasi properti di Indonesia setiap tahun mengalami peningkatan, hal ini dikarenakan investasi properti cukup menjanjikan dan produk investasi tersebut memiliki perbedaan dengan investasi lainnya. Beberapa hal yang menarik bagi investor untuk menanamkan modalnya di sektor properti adalah stabilitas politik, pertumbuhan ekonomi, besarnya jumlah penduduk, dan pembangunan infrastruktur yang saat ini giat dilakukan pemerintah. Kondisi ini didukung oleh suku bunga yang stabil dan didukung besarnya permintaan pasar di tanah air terhadap beragam produk tersebut. Properti terbukti merupakan salah satu instrumen investasi terbaik dan paling aman. Selain memberikan keuntungan ganda berupa keuntungan modal (*capital gain*) dan *yield*, properti juga anti-inflasi. Dengan demikian, keuntungan yang diperoleh lebih optimal. Dana pun aman dan akan terus berkembang (Marheni, D. K., 2021).

Menurut hasil riset bolasalju.com di tahun 2008, Indonesia sempat mengalami krisis keuangan. Tercatat, dua tahun setelah kejadian tersebut sektor properti mengalami booming meski jangka waktunya tidak begitu lama.

Pada tahun 2012 dan 2013, ranah investasi properti di Indonesia mengalami pertumbuhan signifikan. Diklaim bahwa tahun 2012 dan 2013 menjadi salah satu puncak penjualan properti (fase booming). Seperti terlihat di grafik perkembangan Properti Indonesia tahun 2007-2015 berikut ini:



Sumber: Data Indeks Harga Properti di Indonesia di Bolasalju.com, Desember 2017 (<https://bolasalju.com/artikel/data-indeks-harga-properti-di-indonesia/>)

Penyebab terjadinya booming properti pada tahun tersebut adalah pertumbuhan ekonomi masyarakat Indonesia yang makin membaik. Selain itu, suku bunga kredit pemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank juga terbilang rendah. Hal ini membuat masyarakat kelas menengah mengalami gairah untuk membeli properti sekaligus berinvestasi di sektor tersebut.

Fase booming itu tidak bertahan lama. Di tahun 2013, Bank Indonesia memberlakukan aturan yang kemudian memperketat kredit pemilikan rumah. Apa yang dilakukan oleh Bank Indonesia ini berkaca pada kasus bubble properti yang pernah terjadi di dunia. Ketika terjadi bubble, maka jika tidak terselesaikan dengan baik akan terjadi kelesuan di sektor properti.

Beberapa peraturan yang diberlakukan oleh Bank Indonesia antara lain adalah membuat uang muka menjadi lebih tinggi. Disamping itu, pihak bank pemberi dana pinjaman dilarang untuk menggelontorkan dana kredit untuk proyek-proyek properti yang belum berjalan atau sedang berjalan.

Serangan pandemi COVID-19 cukup memberikan dampak besar pada penjualan di ranah properti. Selama masa pandemi, Indonesia mengalami kelesuan dalam sektor jual beli properti. Selain memang perekonomian secara general tidak berjalan dengan semestinya, para pemilik dana lebih memilih untuk mengalokasikan uang mereka untuk kebutuhan yang lebih primer.

Melansir dari Bisnis.com (11/6/2020), Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, Panangian Simanungkalit berpendapat bahwa ketika kondisi pulih nantinya sektor properti akan kembali menguat. Ia berpendapat jual beli di ranah properti akan naik secara perlahan.

Umumnya, rata-rata jangka waktu investasi properti untuk menghasilkan capital gain adalah 3-5 tahun. Sebagai gambaran, capital gain properti di lokasi strategis berkisar 15-35 persen dalam setahun. Jika Anda investasi properti seharga Rp 1 miliar dengan capital gain 35 persen, keuntungan yang didapat mencapai Rp 350 juta. Keuntungan tersebut tergolong besar karena instrumen investasi lain belum tentu dapat memberikan imbal hasil seperti itu dalam jangka waktu satu tahun. (Arka,Y 2022, Juli 16)

Secara umum, investor yang akan melakukan investasi pada suatu aset akan berpegang pada nilai instrinsik atau nilai fundamental aset tersebut. Nilai fundamental aset tersebut biasanya tergantung kepada harapan keuntungan yang akan diterima investor jika memiliki aset tersebut. Jika aset itu berupa properti maka *value driver* nya adalah harga sewa (Septyanto, D., 2013).

Menurut Scherbina (2012) harga ekpektasi properti bisa meleset, bisa lebih rendah atau lebih tinggi dari harga aktualnya sehingga bisa dikatakan terjadi *property price bubble* atau gelembung harga properti. Jika harga aktual lebih rendah dari harga ekpektasi maka dikatakan terjadi gelembung harga negatif (*negative price bubble*) dan jika harga aktual lebih tinggi dari harga ekspektasi maka dikatakan terjadi gelembung harga positif (*positive price bubble*). Pengetahuan akan adanya potensi bubble sangat penting sebagai pertimbangan investor dalam menentukan portofolio asetnya. Dan tak kalah penting bagi para pemangku kebijakan untuk meramu kebijakan yang tepat menghadapi *bubble* atau gelembung harga.

Pasar properti komersial di wilayah Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian Indonesia. Pertumbuhan

bisnis dan industri yang pesat di wilayah ini menyebabkan permintaan akan properti komersial semakin meningkat seiring dengan meningkatnya pendapatan masyarakat. Namun, perkembangan pasar properti komersial ini tidak selalu berjalan stabil. Dalam beberapa periode tertentu, terjadi gejolak harga yang cukup signifikan, baik dalam bentuk kenaikan ataupun penurunan harga (Pusat Kebijakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, 2016)

Kenaikan harga yang tiba-tiba dan tidak wajar seringkali disebut sebagai "gelembung harga". Gelembung harga dalam pasar properti komersial dapat menimbulkan masalah bagi investor maupun masyarakat pada umumnya, karena dapat menyebabkan tidak seimbangnya distribusi kekayaan dan memperburuk kondisi perekonomian secara keseluruhan. Gelembung harga juga dapat menimbulkan dampak negatif bagi stabilitas pasar dan mengurangi kepercayaan investor terhadap pasar properti komersial (Hassett 2002).

Studi tentang gelembung harga di pasar properti komersial Jabodetabek periode 2007 sampai dengan 2015 ini diharapkan memberikan informasi dan pemahaman yang lebih baik tentang dinamika pasar properti komersial, serta membantu dalam pengambilan keputusan bagi investor dan pemangku kebijakan.

Karena tidak banyak literatur tesis di Ubhara yang membahas tentang gelembung harga properti, maka penulis menganggap penting penelitian ini untuk dilaksanakan. Selain itu pengetahuan tentang *bubble* properti ini penting juga bagi para investor untuk menentukan portofolio investasi dan lebih penting bagi para pengambil kebijakan untuk menjaga jangan sampai *bubble* pecah, karena kalau terjadi pecah *bubble* di sektor properti pemulihannya lebih lama dibanding dengan pecahnya *bubble* di sektor keuangan ([IMF](#) World Economic Outlook, 2003)

Identifikasi masalah yang akan dibahas pada penelitian ini fenomena naiknya harga properti dan naiknya harga sewa properti, apakah kenaikan harga dengan kenaikan sewa itu

sebanding dan apakah terjadi gelembung harga di pasar properti Jabodetabek tahun 2007 – 2020, dengan rumusan masalah sebagai berikut

Penelitian ini membatasi diri pada harga pasar properti komersial dan harga sewanya yang datanya di peroleh dari Bank Indonesia. Properti residential atau perumahan tidak dibahas karena data yang tidak tersedia pada Bank Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah terjadi gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok perkantoran tahun 2007-2015?
2. Apakah terjadi gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok apartemen tahun 2007-2015?
3. Apakah terjadi gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok retail (pusat perbelanjaan) tahun 2007-2015?
4. Apakah terjadi gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok lahan industri tahun 2007-2015?
5. Apakah terjadi gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk tahun 2007-2015?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menguji apakah metode PSY bisa menjelaskan terjadinya gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok perkantoran tahun 2007-2015.
2. Menguji apakah metode PSY bisa menjelaskan terjadinya gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok retail (pusat perbelanjaan) tahun 2007-2015.
3. Menguji apakah metode PSY bisa menjelaskan terjadinya gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok apartemen tahun 2007-2015.

4. Menguji apakah metode PSY bisa menjelaskan terjadinya gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok apartemen tahun 2007-2015.
5. Menguji apakah metode PSY bisa menjelaskan terjadinya gelembung harga properti komersial di Jabodetabek untuk kelompok apartemen tahun 2007-2015.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah untuk mendapatkan pengetahuan akan adanya potensi bubble sangat penting sebagai pertimbangan investor dalam menentukan portofolio asetnya. Bagi para pengambil kebijakan pengetahuan tentang bubble ini berguna untuk mengeluarkan kebijakan menjaga jangan sampai bubble pecah, karena kalau terjadi pecah bubble di sektor properti recoverynya lebih lama dibanding dengan pecahnya bubble di sektor keuangan.

1.5 Sistematika Penulisan

Laporan Penelitian (tesis) ini disusun dalam lima bab yaitu:

BAB I: PENDAHULUAN

yang berisi tentang; penjelasan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, batasan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

yang berisi pengertian bubble, sejarah bubble, model penilaian bubble, kajian penelitian terdahulu, metode pendeteksi bubble dan model penelitian yang akan digunakan.

BAB III: METODE PENELITIAN

yang berisi desain penelitian, metode penyampelan, definisi operasional, instrumen penelitian dan metode analisis.

BAB IV: ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

yang berisi deskripsi data dan uji hipotesis.

BAB V: SIMPULAN DAN SARAN

yang berisi simpulan, implikasi, keterbatasan dan saran.

