



Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Terakreditasi A

SK BAN-PT NO: 3949/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2019

***Bubble Property di Indonesia: Analisis Empiris Survei
Harga Properti Residensial***

Skripsi

Oleh

Valerio Fanama

2016320044

Bandung

2020



Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Terakreditasi A

SK BAN-PT NO: 3949/SK/BAN-PT/Akred/S/VIII/2019

Bubble Property di Indonesia: Analisis Empiris Survei Harga
Properti Residensial

Skripsi

Oleh

Valerio Fanama

2016320044

Pembimbing

Dr. Rulyusa Pratikto, S.AB., M.S.E.

Bandung

2020

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis




Tanda Pengesahan Skripsi


Nama : Valerio Fanama
Nomor Pokok : 2016320044
Judul : *Bubble Property* di Indonesia: Analisis Empiris Survei Harga Properti Residensial

Telah diuji dalam Ujian Sidang jenjang Sarjana
Pada Rabu, 17 Desember 2019
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua sidang merangkap anggota
Fransiska Anita Subari, S.S., M.M.

: 

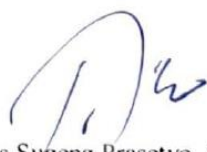
Sekretaris
Dr. Rulyusa Pratikto, S.AB., M.SE.

: 

Anggota
Dr. Maria Widyarini, S.E., M.T.

: 

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik


Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Valerio Fanama
NPM : 2016320044
Jurusan/Program Studi : Ilmu Administrasi Bisnis
Judul : *Bubble Property* di Indonesia: Analisis Empiris
Survei Harga Properti Residensial

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya tulis ilmiah sendiri dan bukanlah merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik oleh pihak lain. Adapun karya atau pendapat pihak lain yang dikutip, ditulis sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai aturan yang berlaku dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Bandung, 4 Desember 2019



Valerio Fanama

ABSTRAK

Nama : Valerio Fanama

NPM : 2016320044

Judul : *Bubble Property* di Indonesia: Analisis Empiris Survei Harga Properti Residensial

Properti merupakan sektor yang sangat berpengaruh terhadap perekonomian di Indonesia, sehingga Bank Indonesia menerbitkan Survei Harga Properti Residensial untuk memantau harga properti yang ada di kota-kota besar di Indonesia. Hal ini dilakukan untuk memantau kondisi properti untuk mencegah terjadinya kondisi *bubble* seperti yang pernah terjadi di Amerika Serikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang diduga mempengaruhi harga properti di Indonesia, lalu membandingkan indeks harga properti aktualnya dengan indeks harga properti fundamentalnya untuk mengetahui kondisi properti di Indonesia. Hasilnya, PDB Indonesia dan laju inflasi secara statistik mempengaruhi indeks harga properti Indonesia diseluruh kategori, sementara jumlah kredit konsumsi hanya berpengaruh secara statistik pada IHPR Rumah Kecil, dan kebijakan rasio LTV hanya berpengaruh secara statistik pada IHPR Rumah Besar. Lebih lanjut, bahwa Indonesia mengalami kondisi *bubble* pada periode-periode tertentu, namun kondisi tersebut dianggap tidak berbahaya, karena angka *bubble*-nya tidak terlalu besar, dan kondisi *bubble*-nya tidak bertahan dalam jangka waktu yang lama.

ABSTRACT

Name : Valerio Fanama

NPM : 2016320044

Title : *Bubble Property in Indonesia: Empirical Analysis of Residential Property Price Survey*

Property is a sector that is very influential for Indonesia's economy, so Bank Indonesia issued a Residential Property Price Survey to monitor property prices in big cities in Indonesia. The survey is done to monitor the condition of the property to prevent the occurrence of bubble conditions that happened in the United States. This study aims to analyse the factors that are suspected to affect property prices in Indonesia, then compare the actual property price index with its fundamental property price index to determine the condition of property in Indonesia. As a result, Indonesia's GDP and inflation rate statistically affect the Indonesia's House Price Index in all categories, while the amount of consumption credit only has a statistically significant effect on the Indonesia's House Price Index of Small Houses, and the LTV ratio policy only has a statistically significant effect on the Indonesia's House Price Index of Large Houses. Furthermore, Indonesia experienced bubble conditions in certain periods, but these conditions were considered harmless, because the bubble rate was not too large, and the bubble condition did not last for a long time.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan baik dan tepat waktu. Penelitian dengan judul “*Bubble Property* di Indonesia: Analisis Empiris Survei Harga Properti Residensial” disusun untuk memenuhi syarat kelulusan dalam jenjang Pendidikan Strata Satu (S1) Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung

Penyusunan penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik karena doa, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak. Maka dari itu pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Mangadar Situmorang, Ph.D. selaku Rektor Universitas Katolik Parahyangan.
2. Bapak Dr. Pius Sugeng Prasetyo selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Katolik Parahyangan.
3. Ibu Dr. Margaretha Banowati Talim selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis.
4. Bapak Dr. Rulyusa Pratikto selaku dosen pembimbing yang telah membimbing, memberikan nasehat, waktu dan pemikirannya selama penelitian dan penulisan skripsi ini.
5. Seluruh dosen Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu-ilmu yang berguna untuk penulis.

6. Orang tua penulis Hendra Santoso dan Caroline Sutandar yang selalu memberikan semangat, dukungan dan doa kepada penulis.
7. Stella Larissa, selaku teman terdekat yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan doa kepada penulis selama penulisan skripsi ini.
8. Yola Rininta, Valensya Chang, Valencia, Edwin Prajna, dan Daniel Tanukusuma yang selalu menemani, memberikan waktu, memotivasi, dan membantu penulis mengerjakan skripsi ini bersama-sama hingga subuh.
9. Komunitas cell group U2, U10, dan U11 yang selalu mendoakan dan mendengar keluh kesah penulis, serta terus memberikan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh leader cell group Unpar yang telah bersama-sama melayani dan mendukung penulis dalam penulisan skripsi ini.
11. Leo Ricky, selaku teman dekat penulis yang selalu memotivasi untuk segera sidang skripsi, dan selalu menagih tanggal sidang skripsi.
12. Ignatius Henry dan Albert Septhian, selaku teman dekat penulis yang berjuang mengerjakan skripsi bersama-sama dan selalu bertukar pemikiran dalam menulis skripsi ini.
13. Teman-teman “Twenty-an” selaku teman terdekat penulis selama masa perkuliahan yang selalu membantu dan mengingatkan satu sama lain.
14. Teman-teman “GAS” selaku teman main penulis dari SMA yang selalu menghibur penulis ditengah-tengah penulisan skripsi ini.

15. Teman-teman Administrasi Bisnis angkatan 2016 lainnya
16. Serta pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang turut berkontribusi dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan karena keterbatasan ilmu dan kemampuan. Oleh karena itu, segala kritik maupun saran sangat diterima dari berbagai pihak yang membaca skripsi ini. Akhir kata, semoga penelitian ini dapat menjadi manfaat bagi pembaca dan khususnya bagi pihak-pihak terkait.

Bandung, 4 November 2019

Valerio Fanama

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.3 Pertanyaan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Obyek Penelitian	6
1.7 Sistematika Penulisan	7
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	8
2.1 Tinjauan Literatur	8
2.1.1 Sektor Properti	8
2.1.2 Hukum Penawaran dan Permintaan	9
2.1.3 Ekonomi Makro	9
2.1.4 <i>Bubble Property</i>	15

2.2	Penelitian Terdahulu.....	19
2.3	Kerangka Pemikiran	22
BAB 3 METODE PENELITIAN.....		24
3.1	Metode Penelitian.....	24
3.2	Jenis Penelitian	24
3.3	Model Penelitian.....	24
3.4	Variabel penelitian	28
3.5	Data Penelitian	28
3.6	Teknik Pengolahan Data	30
3.6.1	<i>Two-Stage Least Square</i>	30
3.6.2	Uji Post Estimation	31
BAB 4 OBJEK PENELITIAN.....		34
4.1	Survey Harga Properti Residensial (SHPR).....	34
4.2	Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).....	34
4.2.1	Pengertian IHPR	34
4.2.2	Kategori IHPR.....	35
4.3	Perkembangan Harga Properti di Indonesia.....	36
BAB 5 HASIL DAN PEMBAHASAN.....		43
5.1	Hasil Penelitian.....	43
5.2	Pembahasan	50
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN		61
6.1	Kesimpulan.....	61
6.2	Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA		75

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1: Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (y-o-y).....	3
Gambar 2.1: Tahapan Bubble.....	18
Gambar 2.2: Kerangka Berpikir	23
Gambar 4.1: Grafik Pertumbuhan IHPR (q-o-q).....	37
Gambar 4.2: Grafik Pertumbuhan IHPR Rumah Kecil (y-o-y).....	40
Gambar 4.3: Grafik Pertumbuhan IHPR Rumah Menengah (y-o-y)	41
Gambar 4.4: Grafik Pertumbuhan IHPR Rumah Besar (y-o-y)	42
Gambar 5.1: Grafik Bubble Indeks Harga Properti Residensial	54
Gambar 5.2: Grafik Bubble Indeks Harga Properti Residensial Rumah Kecil	56
Gambar 5.3: Grafik Bubble Indeks Harga Properti Residensial Rumah Menengah.....	58
Gambar 5.4: Grafik Bubble Indeks Harga Properti Residensial Rumah Besar.....	59

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1: Perubahan Kebijakan Rasio Loan to Value di Indonesia.....	14
Tabel 2.2: Penelitian Terdahulu	19
Tabel 5.1: Hasil Regresi Two-Stage Least Square (2SLS)	45
Tabel 5.2: Hasil Regresi Instrumented Variabel	46
Tabel 5.3: Tabel Uji Multikolinearitas.....	48

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peningkatan harga properti akibat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pernah menjadi sebuah fenomena di Amerika Serikat pada tahun 2008 yang mengguncangkan perekonomian global. Hal ini dikarenakan efek *Bubble Property*, dimana fenomena ini diawali oleh penawaran KPR dengan uang muka rendah dan tingkat suku bunga yang rendah oleh perbankan kepada konsumen tanpa memperdulikan kelayakan konsumen tersebut atau biasa disebut *subprime mortgage loan*.

Akibatnya, terjadi peningkatan permintaan masyarakat Amerika Serikat, khususnya para spekulan untuk membeli rumah melalui KPR. Para spekulan yang dimaksud adalah masyarakat yang telah memiliki rumah, namun memiliki keinginan untuk membeli rumah kedua dan seterusnya. Hal tersebut membuat harga properti meningkat tajam melewati harga fundamentalnya.

Setelah kebijakan tersebut berjalan, *The Fed* (Bank Sentral Amerika Serikat) menaikkan tingkat suku bunga acuan Amerika Serikat, yang kemudian mengakibatkan peningkatan tingkat suku bunga kredit. Akibat dari kenaikan tingkat suku bunga tersebut, timbul banyak kasus kredit gagal bayar, sehingga tingkat kredit gagal bayar (*Non Performing Loan*) menjadi tinggi.

Selain itu, terjadi efek *Bubble Property*, yaitu fenomena turunnya harga properti dengan sangat signifikan, dikarenakan perbankan melakukan banyak

penyitaan kembali rumah-rumah yang mengalami kredit gagal bayar, dan kemudian sulit untuk menjual kembali rumah tersebut, dikarenakan tingginya penawaran dibandingkan permintaan yang ada di masyarakat.

Mengacu kepada fenomena *Bubble Property* yang terjadi di Amerika Serikat. Keadaan *bubble* dapat didefinisikan sebagai keadaan dimana harga pasar dari suatu produk meningkat dengan cepat sehingga melewati harga fundamental, dan pada saat menyentuh titik jenuh, harganya akan turun secara drastis menyesuaikan dengan harga fundamentalnya. (Grover dan Grover, 2014). Kondisi *bubble* seperti ini sulit untuk terduga oleh faktor-faktor fundamental yang dapat mempengaruhi penentuan harga, karena dalam kondisi *bubble*, banyak mengandung unsur spekulasi didalamnya.

Karena itu, harga properti khususnya rumah di Indonesia selalu diawasi oleh Bank Indonesia melalui Survei Harga Properti Residensial (SHPR). Hasil rekap SHPR akan menghasilkan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang akan menunjukkan pergerakan harga properti di pasar Indonesia. Berdasarkan Gambar 1.1, mulai tahun 2006 kuartal pertama hingga tahun 2018 kuartal keempat, IHPR selalu memiliki *trend* yang positif dan selalu menunjukkan adanya pertumbuhan harga pada setiap kuartal. Pada kuartal IV tahun 2012 hingga kuartal II tahun 2013, terjadi pertumbuhan yang drastis selama tiga kuartal dengan titik pertumbuhan tertinggi adalah 13,51% (y-o-y), sehingga harga properti pada tahun 2012 hingga 2013 dikhawatirkan mengalami kondisi *bubble property*



Gambar 1.1: Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (y-o-y)

Sumber: Bank Indonesia, data diolah

Mengantisipasi terjadinya fenomena *Bubble Property* di Indonesia, Bank Indonesia (BI) menerapkan kebijakan berkaitan dengan sektor properti di Indonesia, salah satunya adalah kebijakan rasio *Loan to Value* (LTV) untuk membatasi jumlah kredit yang dapat dipinjam oleh masyarakat. Rasio LTV merupakan perbandingan antara nilai maksimal yang dapat dipinjam oleh masyarakat dengan nilai properti yang diagunkan. Penerapan kebijakan rasio LTV ini akan membatasi jumlah yang dapat dipinjam oleh masyarakat, dengan harapan membatasi pertumbuhan kredit properti di Indonesia dan untuk jangka panjang, dapat menekan peningkatan harga properti di Indonesia.

Kebijakan rasio LTV selalu diperbaharui secara berkala oleh Bank Indonesia dan pertama kali diberlakukan sejak 15 Maret 2012. Kebijakan rasio LTV telah mengalami empat kali perubahan, yaitu ditahun 2013, 2015, 2016, dan

kebijakan terakhir diperbaharui pada 1 Agustus 2018 melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang “Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.”

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut untuk mengetahui lebih dalam mengenai determinan yang mempengaruhi harga properti di Indonesia secara fundamental sehingga dapat dibandingkan dengan harga aktualnya di pasar properti Indonesia untuk menilai apakah harga properti Indonesia sudah sesuai harga fundamental atau mengalami kondisi *bubble*, sehingga penulis mengambil judul penelitian “*Bubble Property* di Indonesia : Analisis Empiris Survei Harga Properti Residensial.”

1.2 Identifikasi Masalah

Harga properti yang selalu meningkat setiap tahunnya dipengaruhi oleh permintaan yang meningkat untuk properti di Indonesia namun tidak diiringi dengan penawaran yang sebanding. Kondisi seperti ini dikhawatirkan memicu fenomena *Bubble Property* di pasar properti Indonesia seperti yang pernah terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008, karena harga aktualnya jauh lebih tinggi dari harga fundamentalnya.

Banyak faktor yang mempengaruhi peningkatan dari harga properti. Faktor-faktor dalam penelitian ini yang diduga berpengaruh secara signifikan terhadap harga fundamental properti di Indonesia adalah tingkat inflasi, Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia, jumlah kredit konsumsi, dan kebijakan rasio LTV.

Setiap tahunnya, tingkat inflasi selalu meningkat, yang mengakibatkan harga rumah pun akan ikut meningkat mengikuti tingkat inflasi yang ada (Aulia, 2017). Selain itu, tingkat inflasi pun dipengaruhi oleh tingkat suku bunga acuan Bank Indonesia, karena suku bunga acuan Bank Indonesia mempengaruhi permintaan seseorang akan peminjaman uang, sehingga uang semakin banyak beredar dimasyarakat dan mempengaruhi laju inflasi.

PDB Indonesia juga secara keseluruhan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Meningkatnya PDB Indonesia pun dapat mengindikasikan adanya peningkatan kemampuan masyarakat dalam hal daya beli. Naluri manusia selalu ingin membeli barang lebih banyak jika mendapatkan pendapatan yang lebih tinggi, sehingga dengan meningkatnya PDB Indonesia, diduga akan meningkatkan permintaan akan rumah di Indonesia (Aulia, 2017).

Jumlah kredit konsumsi pun diduga mempengaruhi harga properti di Indonesia, karena dengan meningkatnya jumlah kredit konsumsi yang diberikan mengindikasikan adanya peningkatan permintaan akan properti di Indonesia, yang membuat kenaikan harga properti di Indonesia (Egert & Mihaljek, 2007).

Kebijakan rasio LTV juga diduga berpengaruh terhadap harga properti di Indonesia, dikarenakan dengan diberlakukannya kebijakan rasio LTV dapat mengendalikan jumlah kredit yang dapat dipinjam oleh pembeli, sehingga menurunkan minat calon pembeli dalam membeli rumah melalui KPR, khususnya para spekulasi dan masyarakat yang telah memiliki rumah sebelumnya (Igan & Kang, 2011)

Maka alasan utama penulis melakukan penelitian ini adalah untuk menganalisis apakah determinan yang penulis pilih mempengaruhi harga fundamental properti, dan menganalisis apakah harga properti di Indonesia sesuai dengan harga fundamental properti atau membentuk kondisi harga *bubble*.

1.3 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan dibagian sebelumnya, harga properti yang selalu meningkat setiap tahunnya dikarenakan besarnya permintaan masyarakat akan rumah dipengaruhi oleh banyak faktor, sehingga penulis menyimpulkan pertanyaan untuk diteliti lebih lanjut, yaitu “Apakah terjadi kondisi *bubble* pada harga properti di Indonesia?”

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor fundamental terjadinya kondisi *bubble* pada harga properti di Indonesia.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian kali ini adalah agar para pembaca mengetahui kondisi harga properti yang terjadi di Indonesia mulai dari tahun 2006 hingga 2018, dan mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga properti secara fundamental.

1.6 Obyek Penelitian

Obyek penelitian yang diteliti adalah Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang diterbitkan oleh Bank Indonesia

1.7 Sistematika Penulisan

Bab I (Pendahuluan) berisikan latar belakang penelitian, identifikasi masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, objek penelitian, dan sistematika penulisan. Bab ini menjelaskan bagaimana faktor-faktor ekonomi dapat mempengaruhi harga properti di Indonesia. Selanjutnya dibuat bentuk penyederhanaan permasalahan yang sebelumnya dijelaskan menjadi rumusan masalah yang akan diteliti beserta tujuan, manfaat, dan objek dari penelitian ini.

Bab II (Kajian Pustaka) berisikan penelusuran hasil penelitian terdahulu, teori, dan kerangka pemikiran yang ada hubungannya dengan fokus penelitian.

Bab III (Metode Penelitian) mendeskripsikan metode dan model penelitian, jenis penelitian, dan variabel, yang digunakan dalam penelitian ini.

Bab IV (Objek Penelitian) berisikan penjelasan mengenai Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Indonesia yang menjadi fokus pada penelitian ini.

Bab V (Hasil dan Pembahasan) berisikan hasil pengolahan data serta uji statistiknya. Selanjutnya hasil olah data dan uji statistik dianalisis lebih lanjut dalam rangka menemukan suatu implikasi dari penelitian ini.

Bab VI (Kesimpulan dan Saran) berisikan simpulan berdasarkan hasil analisis pengolahan data dan uji statistik yang telah dibahas pada bab sebelumnya. Selanjutnya penelitian ini akan mengajukan beberapa saran yang ditujukan kepada Bank Indonesia dan Pemerintah Indonesia.