

Teodolita

JURNAL ILMU-ILMU TEKNIK

VOL. 16 NO. 1, Juni 2015

- ✦ ANALISIS KEBUTUHAN RUANG PARKIR BERDASARKAN ANALISIS KAPASITAS RUANG PARKIR DI RSUD BANYUMAS *Dwi Sri Wiyanti*
- ✦ ANALISA KAPASITAS RUAS JALAN DENGAN PROGRAM MKJI'97, STUDI KASUS RUAS JALAN PATIKRAJA-TANJUNG (UNTUK KONDISI SEKARANG) *Pingit Broto Atmadi*
- ✦ KAJIAN KEBIJAKAN PEMERINTAH TERHADAP HARGA PROPERTI PERMUHAAN DI PERKOTAAN *Dwi Jati Lestariningsih, Basuki*
- ✦ ELEMEN STRUKTUR BANGUNAN MESJID "SAKA TUNGGAL" BAITUSSALAM DI CIKAKAK, WANGON, BANYUMAS *Yohana Nursruwening, Wita Widyandini*
- ✦ TINJAUAN METODE KERJA KONSTRUKSI UNTUK PROYEK PEKERJAAN JALAN *Taufik Dwi Laksono*
- ✦ PERMUKIMAN ABOGE KRACAK : KEARIFAN LOKAL KOMUNITAS ABOGE DI BANYUMAS *Wita Widyandini, Yohana Nursruwening, Basuki*
- ✦ EVALUASI SISTEM PROTEKSI PETIR PADA BASE TRANCEIVER STATION (BTS) *Dody Wahjudi, Awan Sukaryo*

UNIVERSITAS WIJAYAKUSUMA PURWOKERTO

Teodolita	Vol. 16	NO. 1	Hlm. 1 - 88	ISSN 1411-1586	Purwokerto Juni 2015
-----------	---------	-------	-------------	-------------------	-------------------------

Diterbitkan oleh Fakultas Teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto

JURNAL TEODOLITA

VOL. 16 NO. 1, Juni 2015

ISSN 1411-1586

DAFTAR ISI

Analisis Kebutuhan Ruang Parkir Berdasarkan Analisis Kapasitas Ruang Parkir DI RSUD Banyumas.....	1 - 15
<i>Dwi Sri Wiyanti</i>	
Analisa Kapasitas Ruas Jalan Dengan Program MKJI'97, Studi Kasus Ruas Jalan Patikraja-Tanjung (Untuk Kondisi Sekarang).....	16 - 20
<i>Pingit Broto Atmadi</i>	
Kajian Kebijakan Pemerintah Terhadap Harga Properti Permuhaan Di Perkotaan.....	21 - 35
<i>Dwi Jati Lestariningsih, Basuki</i>	
Elemen Struktur Bangunan Mesjid “SAKA TUNGGAL” Baitussalam Di Cikakak, Wangon, Banyumas.....	36 - 47
<i>Yohana Nursruwening, Wita Widyandini</i>	
Tinjauan Metode Kerja Konstruksi Untuk Proyek Pekerjaan Jalan.....	48 - 57
<i>Taufik Dwi Laksono</i>	
Permukiman Aboge Kracak : Kearifan Lokal Komunitas Aboge Di Banyumas.....	58 - 73
<i>Wita Widyandini, Yohana Nursruwening, Basuki</i>	
Evaluasi Sistem Proteksi Petir Pada Base Tranceiver Station (BTS).....	74 - 88
<i>Dody Wahjudi, Awan Sukaryo</i>	

JURNAL TEODOLITA

VOL. 16 NO. 1, Juni 2015

ISSN 1411-1586

HALAMAN REDAKSI

Jurnal Teodolita adalah jurnal ilmiah fakultas teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto yang merupakan wadah informasi berupa hasil penelitian, studi literatur maupun karya ilmiah terkait. Jurnal Teodolita terbit 2 kali setahun pada bulan Juni dan Desember.

Penanggungjawab : Dekan Fakultas Teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto

Pemimpin Redaksi : Taufik Dwi Laksono, ST MT

Sekretaris : Dwi Sri Wiyanti, ST MT

Bendahara : Basuki, ST MT

Editor : Drs. Susatyo Adhi Pramono, M.Si

Tim Reviewer : Taufik Dwi Laksono, ST MT

Iwan Rustendi, ST MT

Yohana Nursruwening, ST MT

Wita Widyandini, ST MT

Priyono Yulianto, ST MT

Kholistianingsih, ST MT

Alamat Redaksi : Sekretariat Jurnal Teodolita

Fakultas Teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto

Karangsalam-Beji Purwokerto

Telp 0281 633629

Email : teodolitaunwiku@yahoo.com

Tim Redaksi berhak untuk memutuskan menyangkut kelayakan tulisan ilmiah yang dikirim oleh penulis. Naskah yang di muat merupakan tanggungjawab penulis sepenuhnya dan tidak berkaitan dengan Tim Redaksi.

RESEARCH ON GOVERNMENT POLICIES IN PROPERTY HOUSING PRICES IN URBAN AREAS

KAJIAN KEBIJAKAN PEMERINTAH TERHADAP HARGA PROPERTI PERUMAHAN DI PERKOTAAN

Dwi Jati Lestariningsih, Dosen Teknik Arsitektur Unwiku Purwokerto

Basuki, Dosen Teknik Arsitektur Unwiku Purwokerto

ABSTRACT

An urban population tended to increase from time to time as a result the concentration of employment and urbanization . The population growth increasing the needs of housing in urban areas. This research assessing the government policies that can affect property prices housing in 10 big cities in Indonesia.

The data presented in the form of secondary obtained from Bank Indonesia and BPS that published online. Data collection by searching internet . Data analysis uses simulation method by time series data using 10 cities at 2003-2010 with Eviews program. `

The results of research shows that the political conditions and global financial crisis occurring in a period of 2003-2010 affect residential property housing prices. Monetary policy by the government in terms of interest rates and inflation responded by positive and negative in property housing market. The elasticity of per capita income the inhabitants of large more high from the small town . ` In this case the of highest elasticity is Jabodebek and Surabaya .

On the upcoming research expected to enter technical factors and management such as: design, quality, number of rooms, buildings age and wide spaces with a field survey.

Key words : government regulation, housing property

ABSTRAK

Penduduk perkotaan cenderung meningkat dari waktu ke waktu sebagai akibat konsentrasi lapangan kerja dan urbanisasi. Pertumbuhan penduduk ini mengakibatkan kebutuhan perumahan di perkotaan meningkat. Penelitian ini mengkaji kebijakan pemerintah yang dapat mempengaruhi harga properti perumahan di 10 kota besar di Indonesia.

Data yang disajikan berupa data sekunder diperoleh dari Bank Indonesia dan BPS yang dipublikasikan, secara *on line*. Pengumpulan data dilakukan dengan cara *searching* internet. Analisis data menggunakan metode simulasi dengan menggunakan data historis 10 kota tahun 2003-2010 dengan menggunakan program Eviews.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dinamika politik dalam negeri dan krisis finansial global yang terjadi dalam jangka waktu 2003-2010 mempengaruhi harga

properti perumahan. Kebijakan moneter oleh pemerintah dalam hal suku bunga dan inflasi direspon positif dan negatif oleh pasar properti perumahan. Elastisitas pendapatan per kapita penduduk kota besar lebih tinggi dari kota kecil. Dalam hal ini elastisitas paling tinggi adalah kota Jabodebek dan Surabaya.

Pada penelitian mendatang diharapkan dapat memasukkan faktor teknis dan manajemen seperti: desain, mutu, jumlah kamar, umur bangunan dan luas ruang dengan survey lapangan.

Kata-kata Kunci: kebijakan pemerintah, properti perumahan.

PENDAHULUAN

Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Demikianlah bunyi Pasal 5 ayat 1 UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Fenomena yang terjadi saat ini adalah meningkatnya jumlah penduduk di kota besar baik karena kelahiran maupun urbanisasi. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan tersebut maka banyak dibangun perumahan baik oleh pemerintah maupun swasta. (Suhartiani 2006).

Pertumbuhan kota-kota besar menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat untuk mencari pekerjaan/uang di kota. Di Indonesia, pembangunan perumahan terkonsentrasi di kota-kota besar terutama di Pulau Jawa. Kota besar pada umumnya merupakan pusat kegiatan ekonomi (perdagangan dan industri), pusat pemerintahan maupun pusat kegiatan budaya dan pariwisata. Dengan adanya peningkatan ekonomi mengakibatkan kota-kota besar menjadi sasaran investasi atau penanaman modal masyarakat, antara lain di bidang properti perumahan. Kelebihan permukiman di kota besar adalah ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap dan memadai disamping aksesibilitas yang mudah. Oleh sebab itu sektor perumahan di kota-kota besar Indonesia mengalami perkembangan yang pesat.

Perumahan memiliki pasar tersendiri dengan karakteristik permintaan yang unik (Frank dan Bernanke, 2009). Dukungan kebijakan ekonomi skala besar maupun kecil (sektor informal) akan mendorong pertumbuhan ekonomi yang menjadikan perkembangan ekonomi kota menjadi sangat pesat. Dengan didukung oleh kebijakan ekonomi, suatu daerah akan terdorong pertumbuhan perekonomiannya. Hal ini akan menyebabkan perkembangan kegiatan di pusat kota berjalan sangat pesat.

Perilaku harga properti perumahan berbeda karakternya antara tipe kecil, menengah dan tipe besar. Pada tipe kecil, pembelian properti perumahan lebih banyak untuk dikonsumsi sendiri (dihuni). Berbeda dengan pembelian properti perumahan tipe menengah dan tipe besar selain untuk dihuni juga untuk dijual kembali, disewakan, sebagai investasi atau bahkan untuk spekulasi.

Survei yang dilakukan Bank Indonesia (2009) menginformasikan bahwa pada rentang 2003-2009, jumlah perumahan di wilayah perkotaan di Indonesia, seperti di wilayah Jabodebek tercatat rata-rata sekitar 50.000 unit. Dari jumlah tersebut sebanyak 79% merupakan perumahan kecil hingga sedang dan 20% merupakan tipe perumahan mewah. Penjualan perumahan khususnya tipe rumah sederhana dan menengah pada periode tahun 2008-2009 tercatat meningkat sebesar 57% dan 39%, sedangkan penjualan untuk tipe perumahan mewah hanya meningkat sebanyak 4% pada rentang waktu yang sama.

Indonesia sebagai negara sedang berkembang, memiliki masalah perkotaan yang sangat kompleks. Salah satu cirinya adalah pesatnya perkembangan penduduk perkotaan terutama di kota-kota besar sebagai akibat tingginya angka pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Oleh sebab itu transaksi properti perumahan di Indonesia banyak terkonsentrasi di kota-kota besar terutama di pulau Jawa. Hal ini menunjukkan pengaruh infrastruktur (ekonomi dan fisik) terhadap transaksi properti perumahan. (Suhartiani 2006). Dinamika harga properti perumahan dapat memperkuat fluktuasi di pasar keuangan. Transaksi spekulatif juga dapat membahayakan perekonomian karena dapat meningkatkan fluktuasi harga.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, Pemerintah Indonesia mempunyai peran penting dalam penyediaan perumahan yang layak untuk masyarakat. Pemerintah juga yang harus mengendalikan harga dan menjaga keseimbangan transaksi properti perumahan. Kebijakan tingkat bunga yang rendah, inflasi yang terkendali dan pertumbuhan pendapatan perkapita dapat mendukung pertumbuhan industri properti dan penyediaan perumahan bagi masyarakat, namun pertumbuhan yang tinggi memberikan risiko *overheating* ekonomi dan kejatuhan harga.

Penggunaan simulasi variabel yang mempengaruhi harga transaksi diperlukan dalam mendukung kebijakan pemerintah untuk mengendalikan volume transaksi perumahan, seperti melalui kebijakan moneter dan intervensi pemerintah lainnya.

METODE PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian

Wilayah penelitian ditentukan dengan maksud dapat mewakili karakteristik wilayah perkotaan di Indonesia, serta untuk memudahkan pengumpulan data. Kriteria yang digunakan untuk menentukan kota sebagai wilayah penelitian adalah (1) menggambarkan karakteristik wilayah (seperti: kota besar-kecil, jawa-luar jawa, perbedaan pendapatan), (2) berkaitan dengan ketersediaan data indeks harga properti residensial dan kelengkapan data dari BPS kota.

Berdasarkan kriteria tersebut maka terpilih 10 kota (kumpulan kota) wilayah penelitian yaitu Kota Bandung, Kota Denpasar, Kota Semarang, Kota Yogyakarta, Kota Padang, Kota Medan, Kota Makassar, Kota Manado, Kota Surabaya dan Wilayah Jabodebek (meliputi DKI Jakarta, Kota Bogor, Kota Depok dan Kabupaten Bekasi).

Penelitian ini terfokus pada kebijakan pemerintah di bidang ekonomi yang berdampak pada sektor properti perumahan, tidak memasukkan faktor teknis dan desain arsitektural. Sektor ekonomi dan kebijakan pemerintah saling terkait, karena dapat mempengaruhi harga pasar properti perumahan, bahkan ekonomi makro.

2. Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan adalah data sekunder diperoleh dari Bank Indonesia (BI) dan Badan Pusat Statistik (BPS). Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi pustaka, *internet searching* dengan cara *download* data yang dipublikasikan secara *online*. Sumber data tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Data indeks harga properti perumahan diperoleh dari data sekunder hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan Bank Indonesia dari Tahun 2003-2010. Data diperoleh melalui *download* data yang dipublikasikan secara *online* di internet yaitu di <http://www.bi.go.id/SHPR>
- b. Data tingkat suku bunga dan inflasi diperoleh dari Lampiran Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia dari Tahun 2003-2010. Data diperoleh melalui *download* data yang dipublikasikan secara *online* di internet yaitu di <http://www.bi.go.id/LKMT>
- c. Data jumlah pendapatan perkapita diperoleh dari buku laporan Kota Dalam Angka yang diterbitkan oleh Kantor BPS Kota yang dikumpulkan di Kantor BPS Pusat Jakarta.

3. Variabel Penelitian

Variabel penelitian dikelompokkan dalam variabel bebas (*independent/ exogenous*) dan variabel terikat (*dependent/ endogenous*). Variabel terikat adalah harga transaksi properti perumahan (P). Variabel bebas terdiri dari tingkat suku bunga pada tahun t (i_{it}), Pendapatan per kapita di wilayah i pada tahun t (Y_{it}), inflasi di wilayah i pada tahun t (i_{it}) dan segmen pasar perumahan ($Size_{it}$).

Harga transaksi properti perumahan adalah rata-rata harga pasar untuk produk properti perumahan di wilayah i periode t yang disusun dalam bentuk data indeks harga. Data indeks harga diperoleh dari Survei Harga Properti Perumahan (SHPR) yang dilakukan oleh Bank Indonesia.

Tingkat suku bunga diukur dari rata-rata tingkat suku investasi per tahun. Data diperoleh dari Lampiran Suku Bunga Pasar Uang, Deposito Berjangka, dan Kredit (Persen per Tahun) pada buku Laporan Kebijakan Moneter pada tiap triwulan IV tahun 2003 – 2010 yang diterbitkan oleh Bank Indonesia.

Data inflasi diperoleh dari Lampiran Perkembangan Laju Inflasi menurut kota pada buku Laporan Kebijakan Moneter tahun 2003 - 2010 yang diterbitkan oleh Bank Indonesia. Pendapatan perkapita merupakan pendapatan per kapita penduduk di wilayah penelitian, yaitu dengan cara membagi PDRB dengan jumlah penduduk, sedangkan PDRB didapat dengan menghitung nilai tambah dari masing-masing sektor ekonomi dan menjumlahkan nilai tambah seluruh sektor.

4. Metode Analisis Data

Analisis simulasi dilakukan dengan menggunakan data historis 10 kota tahun 2003-2010 dengan menggunakan program Eviews. Tahapan analisis simulasi adalah sebagai berikut: (1) Simulasi dilakukan dengan mengubah data per wilayah diproyeksikan dampaknya terhadap variabel indeks harga. (2) Dampak perubahan dihitung dengan membandingkan perubahan variabel suku bunga terhadap perubahan variabel indeks harga. Setelah itu dilanjutkan dengan melakukan simulasi elastisitas eksogen terhadap variabel endogen untuk analisis kebijakan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dari data *time series* yang terkumpul, selama periode 2003-2010 mengindikasikan bahwa terdapat 3 faktor yang mempengaruhi harga properti perumahan, yaitu tingkat suku bunga, laju inflasi, dan pendapatan perkapita penduduk perkotaan. Ketiga faktor tersebut saling terkait satu dengan lainnya.

Pada periode 2003-2010, harga properti perumahan cenderung meningkat. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) mengalami kecenderungan peningkatan yang positif dengan peningkatan antara 4,38% - 7.14% pertahun. Pada Tahun 2003-2004 perkembangan harga rumah baru di 10 kota besar Indonesia termasuk wilayah Jabodebek, terjadi peningkatan harga hingga indeks tercatat sebesar 141,30 (Tahun 2004). Meskipun IHPR mengalami peningkatan, namun pertumbuhan IHPR Tahun 2004 mengalami penurunan dari sebesar 6,78% (Tahun 2003) menjadi 5,82% (Tahun 2004). Hal tersebut diduga akibat kondisi politik di mana diselenggarakan Pemilu (Pemilihan Umum).

IHPR meningkat lagi pada tahun 2005, sehingga terjadi *recovery market*. Selanjutnya IHPR mengalami kecenderungan peningkatan pada periode 2006-2010. Akan tetapi terjadi penurunan paling rendah pada tahun 2009 disebabkan oleh krisis finansial global. Dari uraian di atas mengindikasikan bahwa kondisi politik dan krisis finansial yang terjadi di dunia mempengaruhi harga properti perumahan.

1. Tingkat Suku Bunga

Dalam mengatasi gejolak harga properti, pemerintah melalui Bank Indonesia yang memegang otoritas di bidang keuangan melakukan berbagai hal berkaitan dengan tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga yang berubah-ubah tentu akan membingungkan pengembang dalam menentukan harga transaksi properti. Demikian pula dari sisi konsumen, pembelian rumah dapat dipengaruhi oleh tingkat bunga kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Sedangkan dari sisi pengembang perubahan tingkat suku bunga kredit investasi mempengaruhi pembangunan atau penyediaan properti perumahan.

Sejalan dengan kestabilan makro yang dicapai dan terjaganya inflasi dalam kisaran sasarannya, Bank Indonesia terus menurunkan *BI Rate*. Pada tahun 2003-2005 tingkat diskonto SBI cenderung mengalami penurunan dari 9,48% (Tahun 2003), menjadi 7,40% (Tahun 2004) dan turun kembali menjadi 7,32% (Tahun 2005). Penurunan tingkat diskonto

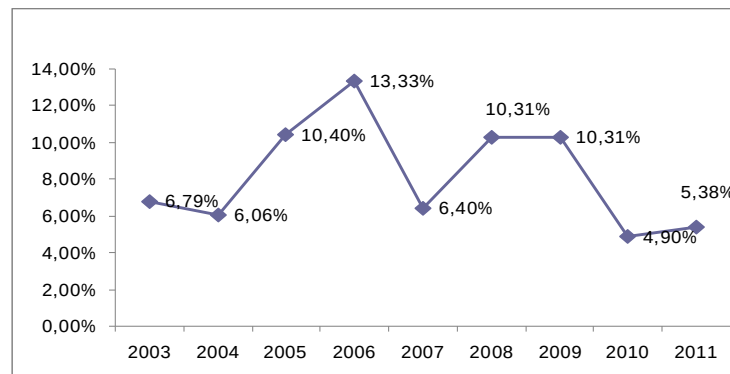
SBI tersebut diringi dengan penurunan tingkat suku bunga kredit investasi dan konsumsi pada sektor perbankan.

2. Laju Inflasi

Pemerintah melalui kebijakan fiskal dan moneter menempatkan sasaran inflasi sebagai tujuan utama (*overriding objective*). Kebijakan tersebut bukan berarti tidak memperhatikan pertumbuhan ekonomi. Paradigma dasar kebijakan fiskal dan moneter untuk menjaga keseimbangan (*striking the optimal balance*) antara inflasi dan pertumbuhan ekonomi, dengan mengarahkan pada pencapaian inflasi yang rendah dan stabil dalam jangka menengah-panjang (Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia, 2010).

Selama periode 2003-2010 menunjukkan bahwa pada periode tersebut terjadi fluktuasi inflasi. Inflasi tertinggi terjadi pada tahun 2006 sebesar 13,33%. Perkembangan makro ekonomi selama tahun 2006 telah mendorong peningkatan kegiatan investasi dan konsumsi. Stabilitas ekonomi makro yang telah dibangun dalam dua tahun terakhir (2005-2006) meningkatkan pertumbuhan ekonomi, namun juga diringi dengan peningkatan inflasi.

Inflasi terendah terjadi pada tahun 2010 sebesar 4,9% atau terjadi penurunan sebesar 2,89% dari tahun 2009 (Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia, 2009). Penurunan inflasi terutama didorong oleh dampak inflasi harga-harga yang dikendalikan Pemerintah (*administered prices*) serta terkendalinya tekanan inflasi secara fundamental. Minimnya inflasi disebabkan oleh tidak adanya penyesuaian harga komoditas bersifat strategis yang ditetapkan pemerintah. Kondisi krisis perekonomian global yang dimulai tahun 2008 juga menjadi penyebab penurunan inflasi di Indonesia. Kondisi diatas tergambar sebagai berikut.



Gambar: 1 Perkembangan Rata-rata Inflasi 10 Sampel Kota Tahun 2003-2010
Sumber: Bank Indonesia (2012), diolah

3. Pendapatan Perkapita Penduduk Perkotaan

Pendapatan per kapita diukur dari PDRB perkapita. PDRB per kapita diperoleh dari hasil bagi antara nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh sektor ekonomi di suatu wilayah dengan jumlah penduduk. Selama periode 2003-2010 pertumbuhan pendapatan perkapita berfluktuasi pada kisaran 5,65% – 13,2% Pendapatan per kapita 10 kota besar Indonesia termasuk wilayah Jabodebek selama tahun 2003-2010 cenderung terus meningkat. Tahun 2003 rata-rata pendapatan per kapita penduduk 10 kota besar sampel penelitian berjumlah 15,172 juta Rupiah, dan pada Tahun 2010 berjumlah 26,051 juta Rupiah.

4. Kebijakan Pemerintah Indonesia di Bidang Perumahan

Untuk menjaga stabilitas harga properti perumahan diperlukan peran pemerintah. Peran tersebut antara lain dengan melakukan regulasi. Regulasi sangat penting untuk meningkatkan pasokan lahan siap bangun, keuangan dan pengembangan infrastruktur, zonasi guna lahan, pajak, kontrol sewa dan peraturan standar bangunan lainnya. Pemerintah harus berhati-hati dalam mempertimbangkan biaya, manfaat serta konsekuensi yang muncul dari regulasi tersebut.

Hasil penelitian Hannah *et al.* (1989) dan Malpezzi dan Mayo (1997) menunjukkan bahwa intervensi kebijakan seperti subsidi pemerintah, regulasi dan pajak serta intervensi pemerintah pada pasar perumahan dapat dianalisis dan dilihat dampaknya terhadap manfaat dan biaya. Beberapa intervensi membebani biaya (misalnya peraturan penggunaan lahan, pajak, kontrol sewa, peraturan bangunan) dan beberapa manfaat (seperti subsidi tanah, keringanan pajak, subsidi keuangan).

Saat ini kebijakan pemerintah Indonesia di bidang perumahan dikendalikan oleh Kementerian Perumahan Rakyat, dituangkan dalam beberapa regulasi yang diimplementasikan oleh pemerintah maupun bekerjasama dengan pihak lain. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mewajibkan pemerintah untuk memastikan ketersediaan pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman serta lingkungan perumahan perkotaan dan perdesaan. Salah satu peran tersebut adalah menyediakan pendanaan perumahan murah jangka panjang yang berkelanjutan.

Kebijakan di bidang Perumahan dan Pemukiman diantaranya dilakukan untuk membantu kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pegawai swasta, pegawai negeri golongan rendah. Beberapa kebijakan perumahan yang dirumuskan dalam Peraturan Pemerintah, ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat adalah sebagai berikut:

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah penyaluran dana pembiayaan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Tujuannya meningkatkan kemampuan MBR dalam membeli rumah melalui kebijakan suku bunga pinjaman rendah (subsidi suku bunga), dilaksanakan atas kerjasama Pusat Pembiayaan Perumahan (yang merupakan Badan Layanan Umum di Kementerian Perumahan Rakyat) dengan pihak Bank pelaksana. Ketentuan FLPP diantaranya diatur dalam PerMen Perumahan Rakyat No. 2008 tahun 2012, dengan suku bunga yang ditetapkan pun lebih rendah dari pada suku bunga pasar yang berlaku ini sebesar 7,5%, dengan cicilan tetap selama masa tenor. Program FLPP ini memfasilitasi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mengangsur KPR Sejahtera sampai dengan harga Rp 80 juta. Kepemilikan Rumah Sejahtera Susun dimungkinkan untuk difasilitasi maksimum KPR Sejahtera Susun sebesar Rp 135 juta.
2. Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) untuk menyalurkan dana pembiayaan perumahan kepada pegawai swasta melalui Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek).
3. Bantuan Uang Muka (BUM) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah bantuan yang diberikan kepada PNS dalam rangka membantu uang muka pembelian rumah yang dilakukan melalui fasilitas KPR sebesar Rp 15.000.000,-.
4. Bantuan Sebagian Biaya Membangun (BM) Kredit Membangun Rumah (KMR) adalah bantuan yang diberikan kepada PNS untuk membantu sebagian biaya membangun rumah di atas tanah sendiri, dilakukan melalui fasilitas KMR total sebesar Rp15.000.000,-.
5. Kebijakan pembangunan Rumah Susun Milik dan Rumah Susun Sewa yang dilakukan murni oleh pemerintah maupun dengan cara mendorong pihak swasta untuk berperan dalam pengembangan rumah susun.

Tabel 1 Kebijakan Pemerintah dan Respon Harga Properti Perumahan

Thn	Kondisi	Kebijakan Pemerintah	Respon
2003-2005	Tingkat diskonto SBI cenderung menurun	Bank Indonesia menurunkan BI rate	Penurunan tingkat suku bunga kredit investasi dan konsumsi pada sektor perbankan. Pertumbuhan indeks harga transaksi perumahan meningkat.
2006	BI Rate naik sebesar 8,85%, Tingkat bunga investasi naik	-	Pertumbuhan indeks harga transaksi perumahan turun menjadi 5,34%. Investasi dan konsumsi meningkat
2007	BI Rate naik Tingkat bunga investasi naik	Menurunkan BI Rate menjadi sebesar 6,06%.	Suku bunga Kredit Investasi (KI) dan Kredit Konsumsi (KK) turun menjadi 13,67% dan 13,75%.
2008	BI Rate naik menjadi 8,8%		Tingkat bunga kredit konsumsi (KK) naik kredit investasi (KI) turun.
2009	Krisis finansial global	Bank Indonesia menurunkan BI Rate pada level 6,9%	Proses pemulihan perekonomian kondusif Suku bunga kredit menurun perlahan.
2010	Bunga KPR ditawarkan 14%-15% per tahun	Meningkatkan suku bunga	Penurunan permintaan dan realisasi KPR terutama bagi masyarakat menengah kebawah

Sumber: Data sekunder 2012 diolah

5. Analisis Simulasi Kebijakan Pemerintah

Analisis simulasi digunakan untuk mengetahui pengaruh kebijakan pemerintah atas wewenang yang dimilikinya yang dapat mempengaruhi variabel lainnya. Simulasi kebijakan ditujukan untuk mengetahui perubahan harga transaksi terhadap perubahan tingkat bunga. Analisis model menggunakan model persamaan jangka pendek

Tabel 2. Hasil pengujian validasi model

Variabel	<i>Theil's Inequality Coefficient</i>	UM (bias proporsi)	US (bias varian)	UC (bias kovarian)
Harga Transaksi	0,015852	0,010268	0,000097	0,989635

Sumber: Data sekunder (2012), diolah dengan program Eviews 7

Sebelum melakukan simulasi, dilakukan uji validasi model. Tabel 2 menunjukkan hasil pengujian validasi model yang digambarkan oleh besarnya nilai *Theil's Inequality Coefficient*, UM, US dan UC. Model Harga Transaksi memiliki nilai *Theil's Inequality Coefficient*= 0,015852, UM (bias proporsi)= 0,010268, US (bias varian)= 0,000097, UC (bias kovarian)= 0,989635. Model harga dan volume transaksi mempunyai daya prediksi yang baik karena nilai UM dan US mendekati nilai nol, sedangkan nilai UC mendekati nilai satu. Atas hasil tersebut, maka model layak untuk digunakan dalam simulasi.

Perubahan variabel penelitian (tingkat bunga, inflasi dan pendapatan perkapita) disimulasikan dan dilihat pengaruhnya terhadap indeks harga properti perumahan. Simulasi dilakukan dengan menaikkan dan menurunkan data aktual variabel eksogen sebesar 1% dan 5% serta diproyeksikan dampaknya terhadap variabel endogen (harga dan volume transaksi).

Tabel 3 di bawah ini menjelaskan bahwa tingkat bunga elastis ($e > 1$) pada wilayah Jabodebek pada semua tipe (kecil, menengah, besar). Tingkat bunga mempunyai elastisitas negatif pada wilayah Jabodebek dan Kota Surabaya dan secara umum lebih tinggi dibandingkan kota-kota lainnya. Kota-kota lain dengan tingkat bunga bersifat elastis terhadap indeks harga adalah kota: Bandung pada tipe besar, Denpasar pada tipe menengah, Semarang pada tipe kecil dan menengah dan Medan pada tipe besar. Kota Manado mempunyai elastisitas positif pada semua tipe. Tingkat bunga mempunyai elastisitas positif pada tipe kecil di Kota Besar Bandung dan Medan. Pada kota kecil Padang dan Yogyakarta tingkat bunga secara umum mempunyai elastisitas rendah dibandingkan kota lainnya.

Rangkuman hasil analisis simulasi perubahan tingkat bunga terhadap perubahan indeks harga transaksi disajikan dalam Tabel 3 sebagai berikut:

Tabel 3. Rangkuman Hasil Analisis Simulasi Perubahan Tingkat Bunga Terhadap Perubahan Indeks Harga Properti Perumahan

Kota	Elastisitas tingkat bunga			
	Semua Tipe	Tipe Kecil	Tipe Menengah	Tipe Besar
Bandung	-0.80	0.03	-0.73	-1.80
Denpasar	-0.30	-0.17	-1.07	0.28
Semarang	-1.65	-2.21	-2.01	-0.76
Yogyakarta	0.35	0.22	0.34	0.46
Padang	0.09	-0.45	0.38	0.28
Medan	-0.51	0.47	-0.76	-1.29
Makassar	0.31	0.68	0.33	-0.07
Manado	0.62	0.73	0.73	0.80
Surabaya	-0.68	-0.55	-0.91	-0.57
Jabodebek	-1.48	-1.99	-1.32	-1.16

Keterangan

 : elastis, negatif

 : elastisitas positif paling tinggi

 : tidak elastis

Sumber: Data sekunder (2012), diolah dengan Program Eviews 7

6. Hasil Penelitian

Hasil simulasi menunjukkan bahwa perubahan tingkat bunga memberikan dampak elastisitas yang berbeda-beda antar tipe dan wilayah. Tingkat bunga elastis ($e > 1$) pada wilayah Jabodebek pada semua tipe (kecil, menengah, besar). Pada wilayah Jabodebek perubahan tingkat bunga berpengaruh lebih besar dibanding kota lainnya pada semua tipe. Tingginya kegiatan perekonomian menyebabkan kebutuhan perumahan di wilayah tersebut meningkat, sehingga tingkat bunga rendah mendorong masyarakat untuk membeli rumah. Peningkatan permintaan secara tidak langsung meningkatkan harga, sehingga tingkat bunga mempunyai elastisitas tinggi dan negatif terhadap indeks harga di wilayah Jabodebek. Tingginya permintaan di wilayah tersebut membuat penduduk di Jabodebek begitu sensitif mengubah perilaku pembelian rumah akibat perubahan tingkat suku bunga.

Perubahan tingkat suku bunga yang bersifat elastis terhadap perubahan indeks harga properti perumahan, tidak hanya dialami wilayah Jabodebek. Kota-kota lain dengan tingkat bunga bersifat elastis terhadap indeks harga adalah kota: Bandung pada tipe besar, Denpasar pada tipe menengah, Semarang pada tipe kecil dan menengah dan Medan pada tipe besar.

Hal tersebut menunjukkan bahwa kota-kota tersebut memiliki potensi permintaan pasar perumahan yang masih besar pada tipe besar di kota Bandung dan Medan, tipe menengah di kota Bandung dan Semarang, tipe kecil di kota Semarang. Pertumbuhan ekonomi, masih tingginya migrasi, dan kegiatan investasi dapat menjadi pendorong terhadap tingginya permintaan rumah di Kota-kota besar.

Berbeda dengan wilayah Jabodebek, Kota Manado mempunyai elastisitas positif pada semua tipe. Pengaruh tingkat bunga terhadap indeks harga yang positif di Kota Manado pada semua tipe disebabkan oleh: (1) *over supply*, yang menyebabkan rendahnya suku bunga tidak berpengaruh pada permintaan dan harga atau (2) permintaan yang rendah, sehingga penurunan dan kenaikan tingkat suku bunga tidak mempengaruhi harga.

Di kota kecil Padang dan Yogyakarta tingkat bunga secara umum mempunyai elastisitas rendah dibandingkan kota lainnya. Faktor permintaan yang rendah dapat menyebabkan penurunan dan kenaikan tingkat suku bunga tidak banyak mempengaruhi harga.

Tingkat bunga mempunyai elastisitas positif pada tipe kecil di Kota Besar Bandung dan Medan. Elastisitas positif pada beberapa kota tersebut juga dapat disebabkan oleh harga tinggi pada periode sebelumnya. Peningkatan harga yang terlalu tinggi, menyebabkan calon pembeli menunda keputusan pembelian rumah, memilih lokasi pinggiran kota, menyebabkan harga tanah di perkotaan mengalami pertumbuhan yang lebih lambat.

Pemerintah juga dapat melakukan kebijakan subsidi bunga rendah untuk meningkatkan kemampuan masyarakat terhadap kepemilikan rumah, terutama golongan menengah kebawah. Kebijakan tingkat bunga yang rendah dapat meningkatkan permintaan properti perumahan sehingga meningkatkan harga transaksi perumahan. Pada kebijakan tingkat bunga yang lebih tinggi akan menurunkan rata-rata harga transaksi sebesar 73,41% (Tahun 2003) sampai 107,46% (Tahun 2007) yang disebabkan oleh turunnya permintaan.

Kebijakan pemerintah di bidang perumahan dapat memenuhi tujuan-tujuan kebijakan penting lainnya seperti mendorong kepemilikan tempat tinggal dan mengembangkan sektor perumahan yang berbasis mekanisme pasar. Kebijakan tingkat suku bunga, pemerintah dalam hal ini Bank Indonesia memiliki otoritas mempengaruhi tingkat suku bunga pinjaman perumahan melalui kebijakan penetapan *BI Rate*. *BI Rate* adalah acuan bagi bank yang beroperasi di Indonesia dalam menetapkan tingkat suku bunga simpanan maupun suku bunga

pinjaman termasuk suku bunga KPR. Subsidi atas suku bunga KPR, pemerintah dapat mengalokasikan anggaran untuk mensubsidi bunga pinjaman/ kredit kepemilikan rumah khusus untuk tipe rumah kecil. Sehingga selain mendapat akses pinjaman perbankan, konsumen tipe rumah kecil juga mendapat insentif bunga yang memperkuat daya beli atau secara ekonomi meningkatkan sisi *demand*. Pemerintah dapat menggunakan subsidi tingkat bunga agar pertumbuhan properti perumahan tidak terkonsentrasi di kota-kota besar terutama di pulau Jawa.

Kebijakan moneter pemerintah yang ketat untuk mengendalikan laju inflasi terutama pada periode kenaikan minyak dunia dan krisis finansial global mengakibatkan perlambatan harga dan volume transaksi rumah. Hal tersebut juga dialami oleh Negara berkembang lain seperti India dan Thailand. DTZ Research (2010) mengemukakan bahwa industri *real estate* India mengalami perlambatan karena pemerintah terus melanjutkan kebijakan moneter yang ketat, terutama dalam hal tingkat suku bunga. Vajiranivesa (2008) dalam penelitiannya di Thailand menemukan bahwa kebijakan moneter yang ketat mempengaruhi angsuran dan tingkat bunga selain indeks harga perumahan sehingga mempengaruhi permintaan perumahan di Thailand.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dari penelitian ini antara lain:

- a. Kondisi politik dalam negeri, krisis finansial global dan Kebijakan pemerintah di bidang moneter mempengaruhi harga dan transaksi properti perumahan.
- b. Inflasi dan peningkatan suku bunga mendapat respon negatif oleh sektor properti perumahan.
- c. Pendapatan perkapita penduduk perkotaan meningkatkan transaksi properti perumahan terutama di wilayah Jabodebek dan Surabaya.

Saran dari penelitian ini antara lain :

- a. Pemerintah dapat mengendalikan kenaikan suku bunga dan inflasi untuk menstabilkan volume dan harga transaksi properti perumahan.
- b. Instrumen kebijakan fiskal dapat diterapkan pemerintah, melalui subsidi tingkat bunga KPR dan uang muka agar harga properti perumahan dapat terjangkau.
- c. Penelitian yang akan datang dapat memasukkan faktor teknis dan manajemen seperti: desain, mutu, jumlah kamar, umur bangunan dan luas ruang melalui survey pasar

perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bank Indonesia, 2012. *Survey Harga Properti Residensial (SHPR) 2003-2010*, Online di <http://www.bi.go.id/SHPR>
- Bank Indonesia, 2012, *Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia dari tahun 2003-2010*, Online di <http://www.bi.go.id/LKMT>
- BPS, 2012, *Perkembangan Beberapa Indikator Utama Sosial-Ekonomi Indonesia*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- BPS, 2006. *Socio-Economic Survey* dikutip dalam Winarso, H.2005. *city for the Rich. International Conference of the Asian Planning Schools association* TH 11-14, online <http://tblfield.files.wordpress.com/2008/09/city-for-the-rich-winarso.pdf>
- Fajriyanto,2000. Pembangunan Perumahan Ditinjau dari Aspek Spekulasi, Studi Kasus pada Perumahan di Yogyakarta. *Logika* vol.4, no.5:64-74.
- Hannah,L, A. Bertaud, S. Malpezzi dan S. Mayo, 1989, Malaysia: the Housing Sector; getting the Incentives Right. *Word Bank Sector Report No. 7292-MA*.
- Malpezzi, 1999, Economics Analisis in Housing Markets in Developing and Transitions, *Wisconsin-madison CULER Working Paoers*, vol.3, no.1:96-111.
- wxy.seu.edu.cn/humanities/sociology/htmledit/.../20110130105814120.pdf
- Surtiani, Eny Endang, 2006, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terciptanya Kawasan Permukiman KumuhDi Kawasan Pusat Kota (Studi Kasus: Kawasan Pancuran, Salatiga)*, Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- Vajiraniseva, P., 2008, A Housing Demand Model: A Case Study of The Bangkok Metropolitan Region, Thailand, *Desertasi: School of Property, Construction and Management Design and Social Context Portfolio RMIT University*, diakses di researchbank.mit.edu.au/eserv/mit:6832/Vajiraniseva.pdf
- World Bank, 2011, Asia Pacific Investment: Market Review. *World Deveelopment Report*, diakses di <http://www.worldbankdata.org/>
- Winarso,H, 2005. City for the Rich: *International Conference of he Asian Planning Schools Association*. <http://tblfield.files.wordpress.com/2008/09/city-for-the-rich-winarso.pdf>