



**PERJANJIAN PELAKSANAAN PENELITIAN
NOMOR: 2161-Int-KLPPM/UNTAR/XII/2019**

Pada hari ini, Jumat tanggal 6 Desember tahun 2019 yang bertanda tangan di bawah ini:

1. **N a m a** : Jap Tji Beng., PhD.
Kedudukan : Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**;
2. **N a m a** : Meyriana Kesuma, S.T.,M.T.
Kedudukan : Peneliti Utama

bertindak untuk diri sendiri dan atas nama : 2 (dua) orang Peneliti Anggota :

- a. **Nama** : Ir. Priyendiswara Agustina Bela, M.Com
Jabatan : Dosen Fakultas Teknik
- b. **Nama** : Nadia Ayu Rahma Lestari, S.T.,MSc
Jabatan : Dosen Fakultas Teknik

baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama disebut **PIHAK KEDUA**, dengan ini sepakat untuk mengadakan perjanjian pelaksanaan penelitian sehubungan dengan telah disetujuinya usulan penelitian **PIHAK KEDUA** dengan judul:

“Keterkaitan antara Indikator Makro Ekonomi dengan Bisnis Properti”

Pasal 1

PIHAK PERTAMA untuk dan atas nama Direktorat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara, bertindak selaku pemberi tugas kepada **PIHAK KEDUA**, untuk melaksanakan penelitian dengan kualifikasi: Penelitian Pemula Lanjutan

Pasal 2

PIHAK KEDUA menyatakan sanggup menyelesaikan tugas penelitian sebagaimana tercantum dalam usulan penelitian yang telah disetujui oleh **PIHAK PERTAMA**, selambat-lambatnya akhir Desember 2019

Pasal 3

PIHAK PERTAMA menyediakan biaya pelaksanaan penelitian bagi **PIHAK KEDUA** sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) seperti tercantum dalam rencana dan rekapitulasi penggunaan biaya.

Pasal 4

- (1) Penggunaan biaya penelitian yang diterima dari **PIHAK PERTAMA** adalah menjadi wewenang **PIHAK KEDUA** dengan catatan:
 - a. tidak melampaui batas biaya tiap pos anggaran yang telah ditetapkan.
 - b. peralatan/inventaris yang dibeli dengan anggaran biaya penelitian ini menjadi milik Direktorat.

- (2) Daftar/inventaris sebagaimana tersebut pada Ayat (1) Huruf (b) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah penelitian selesai, telah dapat diterima oleh PIHAK PERTAMA

Pasal 5

- (1) Biaya penelitian diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam 2 (dua) tahapan:
 - a. tahap pertama sebesar 50 (lima puluh) persen dari keseluruhan biaya proyek penelitian dilakukan segera setelah naskah perjanjian proyek penelitian yang bersangkutan ditandatangani.
 - b. tahap kedua sebesar 50 (lima puluh) persen dilakukan segera setelah laporan penelitian selesai diseminarkan serta menyerahkan laporan akhir proyek penelitian sebanyak 5 (lima) eksemplar hard copy, logbook 2 eksemplar, laporan keuangan 3 (tiga) eksemplar dan soft copy dalam bentuk CD serta draf artikel ilmiah sebanyak 1 (satu) eksemplar kepada Lembaga.
- (2) PIHAK KEDUA berkewajiban menyerahkan ringkasan laporan penelitian yang ditulis dalam bentuk artikel ilmiah dilengkapi abstrak dalam bahasa Inggris yang diterima dalam seminar atau jurnal nasional/internasional (*peer reviewer*)
- (3) Perjanjian ini berakhir setelah para pihak memenuhi semua kewajiban yang ditentukan Ayat (1) dan (2).

Pasal 6

- (1) PIHAK PERTAMA berhak mempublikasikan ringkasan laporan penelitian yang dibuat PIHAK KEDUA ke dalam salah satu jurnal ilmiah yang terbit di lingkungan Universitas Tarumanagara.
- (2) Hak cipta dan honorarium atas pemuatan ringkasan laporan penelitian sebagaimana dimaksud Ayat (1) dimiliki oleh PIHAK KEDUA.
- (3) PIHAK KEDUA Berkewajiban membuat Poster penelitian yang sudah/sedang dilaksanakan, untuk dipamerkan pada saat kegiatan Research Week tahun terkait
- (4) Penggandaan dan publikasi dalam bentuk apapun atas hasil penelitian hanya dapat dilakukan oleh PIHAK KEDUA setelah mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 7

- (1) PIHAK KEDUA selain bertanggung jawab atas penyelesaian penelitian yang ditugaskan kepadanya, juga bertanggung jawab atas biaya yang telah diterimanya dari PIHAK PERTAMA.
- (2) Apabila PIHAK KEDUA karena sesuatu hal terpaksa harus menyerahkan tanggung jawab kepada pihak lain, maka penyerahan tersebut harus sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 8

PIHAK PERTAMA berhak menegur PIHAK KEDUA secara tertulis setiap saat, apabila dipandang PIHAK KEDUA telah melanggar isi perjanjian ini.

Pasal 9

- (1) PIHAK KEDUA dapat meminta kepada PIHAK PERTAMA untuk memperpanjang batas waktu penyelesaian penelitian lebih daripada yang ditentukan Pasal 2, dengan menyertai alasan-alasannya.
- (2) PIHAK PERTAMA berwenang untuk menolak permintaan PIHAK KEDUA sebagaimana dinyatakan Ayat (1).
- (3) Perpanjangan batas waktu sebagaimana dinyatakan Pasal ini hanya dapat diberikan satu kali.

Pasal 10

PIHAK KEDUA wajib mengembalikan biaya yang telah diterimanya kepada PIHAK PERTAMA, apabila PIHAK KEDUA menghentikan secara sepihak pelaksanaan penelitian.

Pasal 11

- (1) Apabila penyelesaian tugas penelitian sebagaimana dimaksud Pasal 5 tidak dilakukan tepat pada waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 2 perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA didenda sebesar 1 (satu) persen untuk setiap hari kelambatan dengan jumlah setinggi-tingginya sebesar sisa anggaran yang belum diterimanya dan/atau dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dinyatakan Ayat (1) diberikan oleh Rektor atas rekomendasi Direktorat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat.

Pasal 12

Biaya penelitian yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA sebagai akibat kesepakatan dalam perjanjian ini dibebankan kepada anggaran Universitas Tarumanagara.

Pasal 13

Resume dan laporan hasil penelitian dibuat PIHAK KEDUA dalam 5 (lima) rangkap disampaikan kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 14

- (1) Apabila terjadi perselisihan menyangkut pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah.
- (2) Apabila penyelesaian sebagaimana dinyatakan dalam Ayat (1) tidak tercapai, keputusan diserahkan kepada Pimpinan Universitas.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud dalam pasal ini bersifat final.

Pasal 15

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dibuat rangkap 3 (tiga)

PIHAK PERTAMA



PIHAK KEDUA

(Meyriana Kesuma, S.T., M.T.)

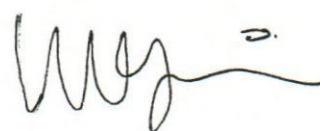
RENCANA PENGGUNAAN BIAYA
(Rp)

Rencana Penggunan Biaya	Jumlah
Honorarium	Rp 5.250.000,-
Pelaksanaan penelitian	Rp 12.500.000,-

REKAPITULASI RENCANA PENGGUNAAN BIAYA
(Rp)

No.	Pos Anggaran	Tahap I	Tahap II	Jumlah
1.	Honorarium	2.625.000,-	2.625.000,-	5.250.000,-
2.	Pelaksanaan penelitian	6.125.000,-	6.125.000,-	12.500.000,-
	Jumlah	8.750.000,-	8.750.000,-	17.500.000,-

Jakarta, 6 Desember. 2019
Peneliti,



(Meyriana Kesuma, S.T.,M.T.)

**“HASIL LAPORAN PENELITIAN YANG DIAJUKAN
KE LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT”**



**KETERKAITAN ANTARA INDIKATOR MAKRO EKONOMI
DENGAN BISNIS PROPERTI**

Tim Peneliti:

Meyriana Kesuma, ST, MT	(0316058503/10308001)
Ir. Priyendiswara A. B., MCom	(0313086001/10388023)
Nadia Ayu Rahma Lestari, ST, MSc	(10318006)

**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2019**

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : Keterkaitan Antara Indikator Makro Ekonomi Dengan Bisnis Properti
2. Ketua Tim
 - a. Nama dan Gelar : Meyriana Kesuma, ST, MT / Real Estat
 - b. NIDN/NIK : 0313086001/10388023
 - c. Jabatan/Gol : Wakabag. Bidang Real Estat
 - d. Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
 - e. Fakultas : Teknik
 - f. Bidang Keahlian : Real Estat
 - g. Alamat Kantor : Kampus I Blok L, lt.4, Jl. S. Parman No.1 Grogol, Jakarta Barat – 11440
 - h. Nomor HP/Tlp/Email : 08568864274/meyrianak@ft.untar.ac.id
3. Anggota Tim Penelitian
 - a. Jumlah Anggota : Dosen 2 (satu) orang
 - b. Nama Anggota I/Keahlian : Ir. Priyendiswara Agustina Bela, MCom.
 - c. Nama Anggota II/Keahlian : Nadia Ayu Rahma Lestari, ST, MSc / Real Estat
 - d. Jumlah Mahasiswa : 2 (dua) orang
 - e. Nama Mahasiswa/NIM : Tika Amelia Karina / 345160008
 - f. Nama Mahasiswa/NIM : Annisaa Fathimah Azzahra / 345160023
4. Lokasi Kegiatan Penelitian : Jakarta
5. Luaran yang dihasilkan : Siklus Bisnis Properti di Indonesia
6. Jangka Waktu Pelaksanaan : **Agustus – Februari**
7. Biaya Total
 - a. Biaya yang disetujui DPPM : Rp 17.500.000

Jakarta, 9 Juni 2020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Teknik

Ketua Tim

Harto Tanujaya, S.T.,M.T.,Ph.D
NIDN/NIK: 031805720/10300013

Meyriana Kesuma, ST, MT.
NIDN/NIK:0316058503/10308001

Menyetujui,
Direktur Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat

Jap Tji Beng, PhD.
NIDN/NIK: 0323085501 / 10381047

RINGKASAN

Real Estat merupakan produk yang dikategorikan baru di Indonesia dibandingkan dengan negara-negara lainnya didunia. Namun demikian mengalami perkembangan yang sangat cepat. Hal ini dapat terlihat dengan munculnya banyak pembangunan yang berupa bangunan-bangunan bertingkat, perumahan yang merupakan bagian dari Bisnis Real Estat di kota Jakarta dan sekitarnya maupun diluarnya pada sepuluh (10) tahun terakhir. Pertanyaannya adalah apakah perkembangan yang pesat ini sejalan dengan pertumbuhan ekonomi? Penelitian ini bertujuan untuk melihat sejauh mana hubungan antara Bisnis Real Estat dengan indikator makro ekonomi dan kondisi ekonomi. Adapun metode yang digunakan dalam mencari hubungan tersebut, yaitu dengan menggunakan Regression Analysis dan analisis Deskriptif. Hasilnya berupa indikator makro ekonomi yang memiliki hubungan yang signifikan dalam Bisnis Real Estat dan kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi Bisnis Real Estat. Diharapkan penelitian ini dapat berkontribusi bagi pelaku Bisnis Real Estat dalam mengambil keputusan untuk melakukan pengembangan dan berinvestasi real estat.

Kata Kunci: *Bisnis Real Estat, Indikator Makro Ekonomi, Kondisi Ekonomi, Indonesia*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
RINGKASAN.....	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR GRAFIK.....	v
DAFTAR TABEL.....	vi
BAB I	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan Penelitian	4
1.3. Permasalahan yang akan diteliti	4
1.4. Urgensi Penelitian.....	5
1.5. Sistematika Laporan.....	5
BAB II	6
2.1. Siklus Bisnis <i>Real Estate</i>	6
2.2. Makro Ekonomi	11
2.3. Jenis Sektor Properti	18
BAB III.....	21
3.1. Sumber Data	21
3.2. Waktu dan Keluaran Penelitian	21
3.3. Metode dan Tahapan Penelitian.....	22
3.4. Alat Analisis	23
BAB IV.....	24
4.1. Perkembangan Perekonomian Indonesia	24
4.2. Indikator Makro Ekonomi Indonesia Yang Mempengaruhi Bisnis Properti	27
4.3. <i>Property Market Overview</i>	30
4.4. Kaitan Makro Ekonomi dengan <i>Property Market Overview</i>	36
BAB V	43
DAFTAR PUSTAKA	45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Siklus Pasar Perumahan Tahun 1997-2018	3
Gambar 2.1 Siklus Bisnis (atas) dan Siklus Real Estat (bawah)	7
Gambar 2.2 Siklus Kuadran Pasar Properti	8
Gambar 2.3 Grafik Kaitan antara Kondisi Ekonomi dengan Real Estat.....	9
Gambar 2.4 Jenis Produk Properti.....	19
Gambar 3.1 Diagram Alur Metode Penelitian	22
Gambar 4.1 Sarinah pada Tahun 1980	32
Gambar 4.2 Mediterania Garden, Salah Satu Kondominium di Jakarta.....	35
Gambar 5.1 Siklus Pasar Properti Perkantoran, Pusat Belanja, dan Kondominium di Indonesia selama 25 Tahun (3 Periode)	44

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1 Indikator Makro Ekonomi di beberapa Negara di Asia Tenggara (Indonesia, Malaysia, Singapura dan Filipina) tahun 1998	2
Grafik 1.2 GDP Indonesia pada Tahun 2009 Dikaitkan dengan Nilai Konstruksi.....	3
Grafik 4.1 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 1995-2019.....	26
Grafik 4.2 Pertumbuhan Nilai Tukar, Inflasi, dan Suku Bunga Indonesia 1995-2019.....	28
Grafik 4.3 Kondisi Pasar Properti Perkantoran di Jakarta 1995-2019.....	31
Grafik 4.4 Kondisi Pasar Properti Retail di Jakarta 1995-2019	33
Grafik 4.5 Kondisi Pasar Properti Kondominium di Jakarta 1995-2019.....	34
Grafik 4.6 Kaitan Indikator Makro Ekonomi dengan Bisnis Properti Perkantoran.....	37
Grafik 4.7 Kaitan Indikator Makro Ekonomi dengan Bisnis Properti Retail.....	39
Grafik 4.8 Kaitan Indikator Makro Ekonomi dengan Bisnis Properti Kondominium.....	41

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Peristiwa Ekonomi Dan Akibat Pada Bisnis Real Estat dalam Siklus Bisnis.....	9
Tabel 3.1 <i>Timeframe</i> Penelitian	22
Tabel 4.1 Siklus Pasar Properti Perkantoran Selama 3 Dekade	37
Tabel 4.2 Siklus Pasar Properti Pusat Perbelanjaan Selama 3 Dekade.....	39
Tabel 4.3 Siklus Pasar Properti Kondominium Selama 3 Dekade	41

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Krisis ekonomi global Asia yang terjadi pada tahun 1997-1998 merupakan krisis ekonomi yang paling buruk terjadi dalam sejarah Indonesia hingga saat ini. Sejarah umum yang beredar peristiwa ini diawali oleh jatuhnya mata uang Thailand (Baht) terhadap US Dollar pada Juni 1997. Kurangnya mata uang asing untuk mendukung patokan mata uang Thailand terhadap dolar AS membuat pemerintah Thailand melepas mata uangnya untuk ditentukan oleh pasar uang. Pada saat itu, Thailand telah memperoleh beban hutang luar negeri yang membuat negara tersebut bangkrut secara efektif bahkan sebelum jatuhnya Baht¹. Peristiwa ini kemudian menimbulkan serangkaian peristiwa beruntun yang mengakibatkan jatuhnya kondisi ekonomi di Asia, seperti mata uang yang merosot, devaluasi saham dan asset serta peningkatan hutang perusahaan. Selain Thailand, negara yang paling terkena dampak dalam krisis ini di antaranya adalah Korea Selatan dan Indonesia.

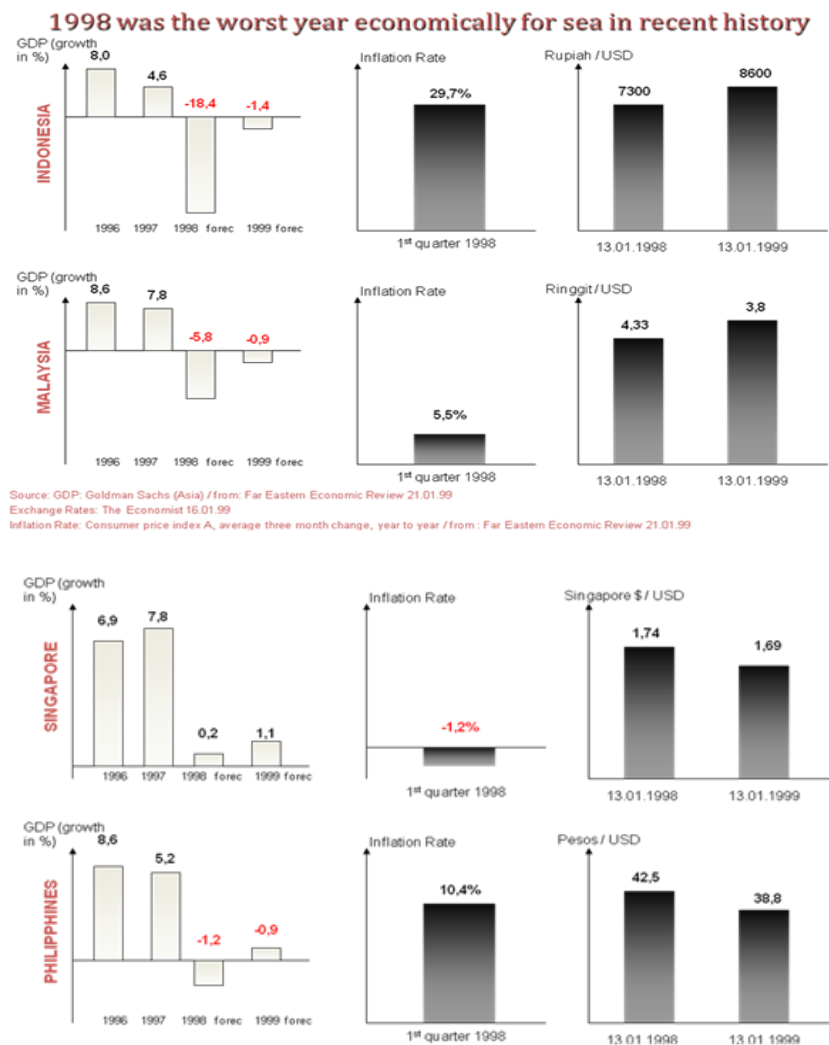
Bermula pada akhir Juli 1997 ketika rupiah melemah terhadap US Dollar, dilanjutkan dengan turunnya rezim, nilai tukar mengambang teratur digantikan oleh nilai tukar mengambang bebas pada Agustus 1997 yang mengakibatkan Rupiah melemah lebih jauh. International Monetary Fund (IMF) datang memberikan bantuan 23 miliar US Dollar, tetapi rupiah tetap semakin tenggelam dikarenakan kekhawatiran atas utang perusahaan, penjualan rupiah dalam jumlah besar, dan permintaan yang kuat untuk US Dollar. Kondisi ini semakin diperburuk oleh hutang luar negeri negara yang jatuh tempo pada tahun 1998, cadangan devisa negara yang tidak mencukupi, hutang perusahaan dalam negeri yang berbentuk dollar, serta situasi perdagangan internasional yang juga tidak menguntungkan.

Krisis ekonomi Indonesia yang lebih dikenal dengan krisis moneter mengalami puncaknya pada tahun 1998 ketika 70% perusahaan yang tercatat di pasar modal dinyatakan bangkrut, 16 bank dilikuidasi, laju inflasi mencapai angka 54% pada Agustus 1998². Kondisi ekonomi Indonesia saat itu tercatat sebagai negara dengan kondisi ekonomi terburuk di Asia menurut sumber dalam jurnal Far Eastern Economic Review 21.01.99.

¹ “Asian Financial Crisis: When the World Started to Melt”. EuroMoney. 1 Desember 1997

² Memori Krisis Moneter 1997/1998. Zulkifli Hasan. detikNews diakses pada 20 Agustus 2019

Pernyataan tersebut didukung oleh data-data yang ditampilkan dalam grafik di bawah ini.

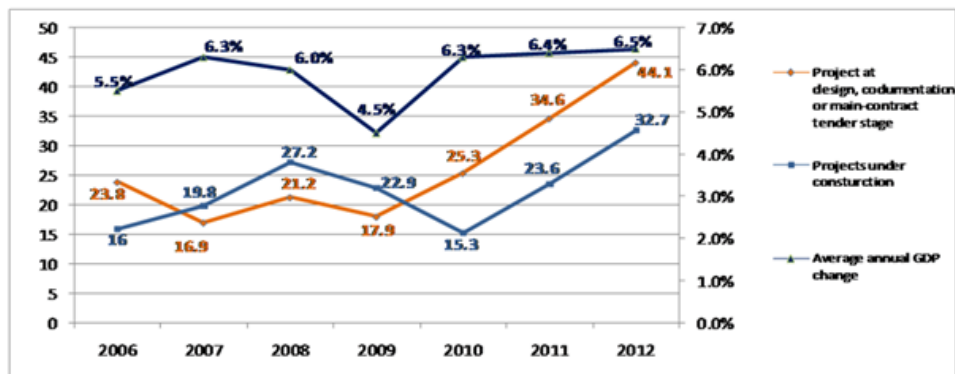


Grafik 1.1 Indikator Makro Ekonomi di beberapa Negara di Asia Tenggara (Indonesia, Malaysia, Singapura dan Filipina) pada tahun 1998

Sumber: Goldman Sachs, The Economist and Far Eastern Economic Review (1999)

Dari gambar tersebut diatas dapat terlihat adanya tampilan grafik dari beberapa indikator makro ekonomi dari beberapa negara di Asia yaitu: Singapura, Malaysia, Filipina dan Indonesia. Grafik di atas memperlihatkan angka GDP Indonesia jatuh sangat jauh dibawah Malaysia dan Filipina, sedangkan Singapura nilai GDP-nya masih positif berada diatas garis horizon. Kejadian ekonomi lainnya dapat terlihat pada tahun 2009 yaitu pada saat ekonomi Amerika Serikat mengalami keterpurukan dan berdampak kepada ekonomi semua negara di dunia termasuk Indonesia dan hal ini dapat terlihat pada Gambar 1.2 yang memperlihatkan bahwa angka pertumbuhan GDP Indonesia berada pada angka 4,5 %.

The value of projects under construction slips 16% to USD 22.9 billion in 2009, then by 33% to USD 15.3 billion in 2010. It recovers to USD 32.7 billion in 2012.



Grafik 1.2 GDP Indonesia pada Tahun 2009 Dikaitkan dengan Nilai Konstruksi

Sumber: Workshop Kandidat Doktor, Australia 2009

Dari grafik tersebut memperlihatkan adanya kaitan antara indikator makro ekonomi dengan nilai konstruksi yang juga merupakan bagian dari bisnis real estat. Dapat terlihat bahwa ketika GDP mengalami penurunan, maka nilai proyek dan juga proyek yg sedang direncanakan dan dalam tahap tender juga mengalami penurunan jumlah.

Hal lain yang juga perlu diketahui mengenai kondisi ekonomi Indonesia pada tahun 1997 sampai saat ini, yaitu pada siklus pasar perumahan, seperti yang tergambar dalam Gambar 1.1 di bawah ini. Siklus ini merupakan hasil penelitian pengamat property DR. Panangian Simanungkalit, Ir. Rim. beberapa tahun yang lampau. Siklus tersebut memperlihatkan adanya perulangan siklus setiap 9 tahun.



Gambar 1.1 Siklus Pasar Perumahan Tahun 1997-2018

Sumber: Panangian Simanungkalit

Dari beberapa tampilan gambar tersebut diatas dapat terlihat bahwa ada kaitan antara indikator makro ekonomi dengan bisnis real estat. Dugaan awal ini juga didukung pernyataan Senior Vice President of Research and Consultancy Coldwell Banker Commercial, Tommy H Bastamy, yang mengatakan bahwa ada tiga momentum dalam 25 tahun terakhir yang mempengaruhi sektor property Indonesia. Pertama adalah krisis moneter 1998, krisis global pada tahun 2008 serta yang paling baru adalah tahun 2015 ketika ekonomi Indonesia sedikit melambat³. Sebagai contoh, pada krisis 1997-1998 akibat PDB dan nilai tukar Rupiah yang menurun tajam serta tingkat suku bunga yang tinggi, sector property merasakan dampak yang cukup besar dalam segi konstruksi dan tingkat permintaan. Sektor apartemen yang mengalami puncak permintaan yang besar di awal 1997 hingga mencapai 8.700 unit, turun menjadi 1.500 unit saat krisis moneter. Pembangunan property yang sedang berjalan juga harus mangkrak karena biaya konstruksi yang seketika membengkak serta pintu investasi yang tertutup.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka perlu adanya suatu penelitian untuk mengetahui pola siklus bisnis properti dan kaitannya dengan makro ekonomi karena performa sektor industri property sangat tergantung dan sensitive terhadap makro ekonomi juga sektor bisnis property dapat menjadi salah satu indikator untuk melihat kondisi ekonomi suatu negara.

1.2. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kaitan antara makro ekonomi dengan sektor bisnis property dimana dapat dibuat sebuah gambaran siklus properti berdasarkan proyeksi kondisi makro ekonomi untuk dapat membantu masyarakat untuk mengetahui waktu yang tepat untuk berinvestasi.

1.3. Permasalahan yang akan diteliti

1. Indikator makro ekonomi yang erat kaitannya dengan bisnis real estat
2. Dampak dari siklus ekonomi pada bisnis real estat
3. Kondisi sektor properti disetiap kondisi dan siklus makro ekonomi

³ “Krisis Moneter Jadi Momentum Terpahit untuk Sektor Properti”. Giri Hartomo. okezone.com diakses pada 20/08/2019

1.4. Urgensi Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana keterkaitan antara Kondisi Ekonomi (Makro Ekonomi) yang dilihat dari beberapa indikator dengan Pasar Properti yang dilihat dengan siklus properti dimana hal ini akan membantu bagaimana pasar melihat kondisi ekonomi sebagai dasar untuk melakukan keputusan dalam mengembangkan property dan menggunakan siklus property sebagai acuan dalam keputusan investasi dalam bisnis property. Hal ini juga terkait dengan tidak adanya acuan yang dapat digunakan dalam bisnis properti secara umum sehingga dalam pasar terjadi spekulasi baik dalam harga maupun serapan pasar, sehingga gambaran pasar property menjadi bias.

1.5. Sistematika Laporan

Sistematika laporan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang penulisan, tujuan dan sasaran, serta ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi teori-teori yang terkait dengan penelitian. Dalam bab ini membahas teori-teori mengenai siklus bisnis real estate, makro ekonomi, dll.

Bab III Metodologi Penelitian

Bab ini berisi metode pemilihan kawasan industri, metode pengumpulan data, dan metode analisis

Bab IV Data dan Pembahasan

Bab ini berisi data beserta pembahasan dan analisis untuk menjawab rumusa permasalahan

Bab V Analisis Data

Bab ini berisi kesimpulan penelitian yang menjawab pertanyaan penelitian dan disesuaikan dengan tujuan penelitian ini dilakukan, kesimpulan penelitian yang diperoleh dari bab pembahasan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

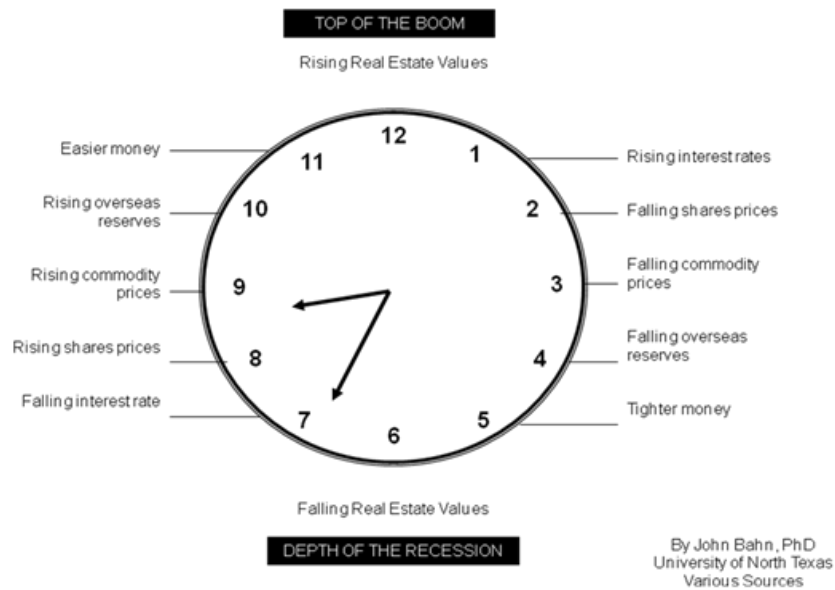
2.1. Siklus Bisnis *Real Estate*

Siklus real estat telah menjadi alasan mendasar yang mendasari keberhasilan dan kegagalan finansial investasi real estat sepanjang sejarah. Siklus adalah penentu utama keberhasilan atau kegagalan karena dampaknya yang luas dan dinamis terhadap pengembalian real estat, risiko, dan nilai investasi dari waktu ke waktu — dampak yang tidak boleh diabaikan atau disederhanakan. Karena pengakuan ini, serta fokus industri yang berkembang pada real estat sebagai kelas aset yang berbeda yang layak mendapatkan alokasi portofolio yang meningkat, investor dan manajer portofolio semakin menekankan pada implikasi strategis dan pengambilan keputusan dari teori dan analisis siklus real estat.⁴

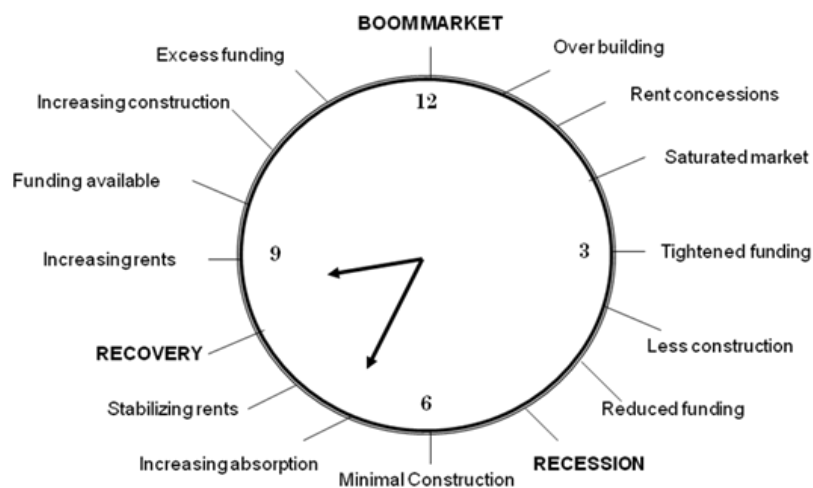
Siklus Real Estat menjadi salah satu pendekatan teori dalam penelitian ini, dimana di Indonesia juga terdapat siklus real estat yang diperkirakan siklus ini sangat bergantung kepada kondisi makro ekonomi di negara masing-masing. Siklus Real Estat sendiri telah disampaikan oleh beberapa ahli ekonomi dan real estat sejak tahun 1998 dimana kondisi Real Estat sangat terdampak dari Kondisi Krisis Ekonomi saat itu. Salah satunya adalah yang diungkapkan oleh *John Bahn, PhD.* dari *University of North Texas* berikut ini :

⁴ “Real Estate Cycles and Their Strategic Implications for Investors and Portfolio Managers in the Global Economy” – Jurnal of Real Estate Research, Steven Roulac, 1999

The Business Cycle



The Real Estate Cycle



Gambar 2.1 Siklus Bisnis (atas) dan Siklus Real Estat (bawah)

Sumber: London & Dallas in "World Property", RICS Jurnal 1989

Adapun penjelasan gambar tersebut diatas adalah sebagai berikut :

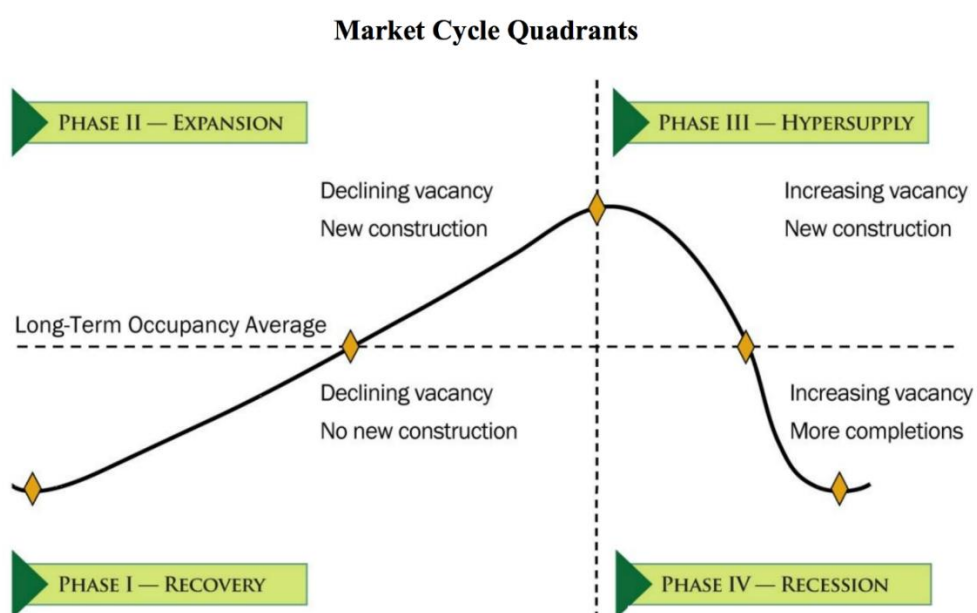
Pertama, bahwa pada saat siklus bisnis pada umumnya berada pada tingkat teratas, maka pada saat itu siklus bisnis real estat mengalami *Boommarket* yang diindikasikan dengan meningkatnya nilai real estat atau nilai real estat berada pada *level* teratas.

Kedua, sebaliknya pada saat kondisi ekonomi berada pada masa resesi pada siklus bisnis pada umumnya, maka siklus real estate mengalami *minimal constructions* yang diindikasikan dengan jatuhnya harga atau nilai real estat.

Ketiga, bahwa seiring dengan adanya kenaikan harga real estat, maka tingkat suku bunga juga akan mengalami peningkatan, sedangkan nilai saham akan mengalami penurunan, demikian juga dengan harga komoditas, sehingga akan terjadi pengetatan uang. Sementara pada siklus real estat akan mengalami pengembangan real estat secara berlebihan yang menyebabkan terjadinya kejenuhan pasar. Akibatnya terjadi pengetatan pendanaan yang menyebabkan berkurangnya pembangunan real estate yang disebut sebagai resesi pada siklus real estat.

Keempat, Jatuhnya harga atau nilai real estat pada siklus bisnis pada umumnya diindikasikan dengan berkurangnya pembangunan real estate. Setelah pemulihan terjadi peningkatan harga sewa, dana pinjaman tersedia, pembangunan real estat meningkat, lebih mudah mendapatkan dana pinjaman.

Namun adanya faktor-faktor penarik seperti pertambahan penduduk, peningkatan jumlah tenaga kerja dan daya beli masyarakat dapat menyebabkan meningkatnya serapan (*Increasing absorption*), sehingga harga sewa real estate menjadi stabil kembali yang kemudian disebut sebagai pemulihan (*recovery*). Setelah pemulihan terjadi peningkatan sewa, dana pinjaman tersedia, pembangunan real estat meningkat, dan lebih mudah mendapatkan dana pinjaman. Siklus tersebut diatas dapat dibedakan menjadi 4 fase dengan melihat gambar berikut ini:



Gambar 2.2 Siklus Kuadran Pasar Properti

Sumber: Mueller, Real Estate Finance (2016)

Menurut gambar 2.2, fase dalam satu siklus dapat dibedakan menjadi 4 fase yaitu : Fase *Recovery*, Fase *Expansion*, Fase *Hypersupply*, dan Fase *Recession*. Ke-empat fase tersebut sebenarnya tidak jauh berbeda dengan fase yang ditampilkan pada gambar 2.1 tetapi pada siklus di gambar 2.2 menjadi diagram kuadran yang menunjukkan masa/tahap/fase yang terjadi pada pasar property yang mana tidak terpatok kepada waktu (tidak seperti jam, tetapi lebih pada kuadran). Selain siklus tersebut, acuan lain yang digunakan dalam penelitian ini adalah siklus kaitan antara Peristiwa Ekonomi dan Akibatnya pada Bisnis Real Estat. Hal tersebut dapat terlihat pada gambar di bawah ini. Pada gambar tersebut diperlihatkan beberapa peristiwa ekonomi yang berdampak pada usaha real estat.



Gambar 2.3 Grafik Kaitan antara Kondisi Ekonomi dengan Real Estat

Sumber: Stephen RO.AC

Dari gambar diatas, dapat dilihat kaitan antara kondisi ekonomi dengan siklus bisnis real estat:

Tabel 2.1 Peristiwa Ekonomi Dan Akibat Pada Bisnis Real Estat dalam Siklus Bisnis

Fase	Peristiwa Ekonomi	Akibat pada Bisnis Real Estat
<i>Rising</i>	<i>Demand rebound, services, products, money</i>	<i>Increased space demand, lower vacancy</i>
	<i>Expanding Economic Ability, higher production and more employment</i>	<i>Rents firm, reduced lease concessions</i>
	<i>Expanding Economic Activity, higher productive and more employment</i>	<i>Rental and occupancy increase</i>
	<i>Expanding economic activity</i>	<i>Strong demand stimulates new constructions</i>
	<i>Escalating demand and prices of services products, space, money</i>	<i>New construction stimulates expectation of higher rents and prices</i>
	<i>New construction stimulates further economic</i>	

Fase	Peristiwa Ekonomi	Akibat pada Bisnis Real Estat
	<i>expansion</i>	
<i>Top</i>	<i>More hiring and more production</i>	<i>More hiring and capital availability prompt more building</i>
<i>Declining</i>	<i>Supply of services, products, space, exceeds demand</i>	<i>Rent increases staff</i>
	<i>Spending and new purchases slow and growing inventory surpluses</i>	<i>Absorption of new space slows, Vacancies increase</i>
	<i>Reduces demand for services, products, space, money</i>	<i>Continued softening demand, rents and occupancy</i>
	<i>Lower prices and costs ; reduces business inventory</i>	<i>Vacancies increase and rent decline continue</i>
<i>Bottom</i>	<i>Proceeds from mortgaging refinancing stimulate spending</i>	<i>Mortgage Refinancing</i>

Selain siklus bisnis pada umumnya ada beberapa siklus yang juga mempengaruhi Siklus Bisnis Real Estat, sebagai berikut :

1. Siklus konstruksi (*construction cycle*)
2. Siklus peminjaman uang (*mortgage money cycles*)
3. Siklus kota dan daerah perkotaan (*urban area and city cycles*)
4. Siklus pemukiman (*neighborhood cycles*)
5. Siklus properti yang khusus (*property specific cycles*)
6. Siklus musiman (*seasonal cycles*)
7. Siklus hidup properti, kepemilikan (*property, ownership, and investor cycles*)
8. Siklus populer (*popularity cycles*)
9. Siklus perubahan sosial (*social change cycles*)

Selain siklus siklus tersebut diatas, ada juga faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai real estat, sebagai berikut :

- Ketidakpastian masalah politik
Teror, perang, risiko pengambilalihan pemerintahan, penyogokan pemerintah setempat, perubahan tatanan pemerintah, perubahan kabinet

- Ketidakpastian moneter

Risiko devaluasi, risiko inflasi, risiko perubahan pajak, investasi di masa yang akan datang, risiko kebangkitan (*revival*), risiko bentuk kepemilikan, batasan-batasan modal negara, risiko penyitaan, risiko pertukaran mata uang.

- Ketidakpastian lingkungan

Kualitas hidup, risiko lingkungan, iklim dan sikap berbisnis, gempa bumi, kejahatan

- Ketidakpastian bisnis

- Jenis-jenis risiko, hubungan dengan negara-negara lain, tren dalam dunia ekonomi, supply (demand modal dan pekerja)
- Siklus real estat yang tidak pasti
- Risiko pasar secara makro, risiko pasar secara mikro, risiko mutu informasi, risiko supply and demand, risiko alternatif investasi, risiko pendanaan, risiko modal
- Tingkatan jenis-jenis pasar dan proyek di setiap negara
- Keputusan investasi, lokasi, dan jenis properti

2.2. Makro Ekonomi

2.2.1. Indikator Makro Ekonomi

Indikator Makro ekonomi adalah statistik yang menunjukkan status ekonomi sebuah negara tergantung pada area tertentu dari ekonomi (industri, pasar tenaga kerja, perdagangan, dll). Indikator Makro ekonomi diterbitkan secara berkala pada waktu tertentu. Setelah publikasi indikator ini kita bisa melihat volatilitas pasar. Tingkat volatilitas sendiri ditentukan tergantung pada pentingnya indikator.

Itulah sebabnya mengapa penting untuk memahami indikator yang penting dan apa yang menyebabkannya. Dalam kaitannya dengan bisnis property/real estat, terdapat beberapa indikator ekonomi yang berkaitan dengan bisnis property, yaitu sebagai berikut:

1. Pertumbuhan Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi adalah keadaan ekonomi suatu negara selama periode tertentu yang mana lebih baik atau meningkat dari periode sebelumnya berdasarkan beberapa indikator seperti kenaikan pendapatan nasional dan pendapatan per-kapita,

jumlah tenaga kerja yang lebih besar dari pengangguran, serta berkurangnya tingkat kemiskinan. Pertumbuhan ekonomi dapat dijadikan sebagai patokan yang melihat kemajuan suatu negara dan bagaimana hasil dari pembangunan yang dilakukan selama periode tersebut.

2. Inflasi

Inflasi secara sederhana dapat diartikan sebagai kecenderungan naiknya harga barang dan jasa, pada umumnya yang berlangsung secara terus menerus. Jika harga barang dan jasa di dalam negeri meningkat, maka inflasi mengalami kenaikan. Indeks Harga Konsumen (IHK) mungkin merupakan indikator inflasi yang paling penting. Indeks ini mewakili perubahan tingkat harga eceran untuk keranjang konsumen dasar. Inflasi terikat secara langsung dengan daya beli mata uang dalam negeri dan memengaruhi posisinya di pasar internasional.

3. Suku Bunga

Suku bunga memainkan peran paling penting dalam menggerakkan harga mata uang di pasar valuta asing. Sebagai lembaga yang menetapkan suku bunga, bank sentral merupakan aktor yang paling berpengaruh. Suku bunga mendikte arus investasi. Karena mata uang adalah representasi dari ekonomi suatu negara, perbedaan suku bunga memengaruhi nilai mata uang relatif dalam hubungannya dengan satu sama lain. Suku bunga secara langsung sangat berkaitan dengan bisnis real estat.

4. Nilai Tukar Rupiah

Nilai tukar (atau dikenal sebagai kurs) adalah sebuah perjanjian yang dikenal sebagai nilai tukar mata uang terhadap pembayaran saat ini atau di kemudian hari, antara dua mata uang masing-masing negara atau wilayah. Di Indonesia, nilai tukar yang menjadi patokan adalah nilai tukar Rupiah dengan mata uang USD (Dollar Amerika) dimana nilai tukar Rupiah terhadap USD didasarkan pada pasar valuta asing atas dasar permintaan dan penawaran mata uang tersebut.

5. Indikator Ketenagakerjaan

Indikator ketenagakerjaan mencerminkan kesehatan ekonomi atau siklus bisnis secara keseluruhan. Dalam rangka untuk memahami bagaimana ekonomi berfungsi, penting untuk mengetahui berapa banyak pekerjaan yang diciptakan atau

dihancurkan, berapa persen tenaga kerja yang aktif bekerja, dan berapa banyak orang-orang baru yang mengklaim sebagai pengangguran.

6. Penanaman Modal (Asing & Dalam Negeri)

Penanaman modal baik yang didapat dari luar (asing) atau dalam negeri merupakan bentuk investasi yang masuk baik dengan jalan membangun (secara fisik), membeli total atau mengakuisisi perusahaan, dan memberikan sejumlah dana untuk modal suatu perusahaan/pembangunan.

7. Kebijakan Fiskal dan Moneter Pemerintah

Stabilisasi ekonomi (misalnya, kesempatan kerja penuh, pengendalian inflasi, dan keseimbangan pembayaran yang adil) merupakan salah satu tujuan yang berusaha untuk dicapai pemerintah melalui manipulasi kebijakan fiskal dan moneter.

2.2.2. Tujuan dari Kebijakan Ekonomi Makro

Tujuan dari kebijakan ekonomi makro diantaranya sebagai berikut ini:

1. Tingkat dari pendapatan nasional dapat meningkat.
2. Untuk meningkatkan kapasitas produksi.
3. Keadaan dari perekonomian yang stabil.
4. Tingkat dari kesempatan kerja dapat meningkat.
5. Supaya distribusi dari pendapatan lebih merata.
6. Neraca pembayaran Internasional atau luar negeri yang seimbang.
7. Supaya dapat menciptakan pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi.
8. Tingkat dari inflasi yang sangat rendah, dll.

Kebanyakan suatu negara menginginkan keadaan perekonomian yang ideal dengan mengarahkan tujuan dari kebijakan ekonomi makro pada hal-hal berikut ini.

1. Peningkatan Kesempatan Kerja (employment)

Artinya suatu kegiatan perekonomian diusahakan untuk dapat menciptakan kesempatan kerja yang tinggi dan harus dijaga supaya tidak timbul pengangguran, karena pengangguran tidak diinginkan oleh suatu negara atau masyarakat.

2. Peningkatan Kapasitas Produksi Nasional

Kapasitas produksi nasional merupakan kemampuan suatu negara dalam meningkatkan produksi nasional yang nantinya akan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan ekonomi suatu Negara.

3. Tingkat Pendapatan Nasional

Tingkat pendapatan nasional yang tinggi mencerminkan jumlah barang dan jasa yang dihasilkan oleh perekonomian mengalami peningkatan, yang akhirnya akan dapat meningkatkan kemakmuran dan pendapatan per kapita suatu negara.

4. Neraca Pembayaran Luar Negeri

Artinya pemerintah mengusahakan neraca pembayaran internasional agar tidak mengalami defisit, dan berusaha meningkatkan kegiatan ekspor sehingga dapat meningkatkan devisa negara.

5. Kestabilan Keadaan Perekonomian

Kestabilan perekonomian yang dicapai dapat berupa kestabilan tingkat pendapatan, kestabilan tingkat kesempatan kerja, dan kestabilan tingkat harga barang yang berlaku di pasar.

6. Menciptakan Pertumbuhan Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi yang tinggi secara otomatis meningkatkan pendapatan nasional suatu negara. Dengan demikian, kegiatan perekonomian juga akan meningkat dalam jangka panjang.

7. Distribusi Pendapatan

Distribusi pendapatan yang lebih merata pada umumnya dianggap sama dengan distribusi pendapatan yang adil. Pemerataan pendapatan merupakan suatu hal yang sangat diinginkan oleh suatu negara, sehingga secara makro kemakmuran masyarakat akan dapat tercapai.

8. Tingkat Inflasi

Kenaikan harga yang berlaku ditekan seminimal mungkin dimaksudkan agar masyarakat tidak mengalami kesulitan dalam menjalankan ekonominya.

2.2.3. Bentuk Kebijakan Ekonomi Makro

Untuk mencapai tujuan dari ekonomi makro diperlukan beberapa bentuk kebijakan yang harus dijalankan oleh suatu negara, di antaranya sebagai berikut.

1. Kebijakan Fiskal

Kebijakan fiskal meliputi langkah-langkah pemerintah untuk membuat perubahan dalam pendapatan dan pengeluaran negara dengan maksud untuk memengaruhi pengeluaran agregat dalam perekonomian atau memengaruhi jalannya perekonomian. Melalui kebijakan fiskal, pemerintah dapat memengaruhi tingkat pendapatan nasional, tingkat kesempatan kerja, tinggi rendahnya investasi nasional, distribusi pendapatan nasional, dan sebagainya

2. Kebijakan Moneter

Kebijakan moneter meliputi langkah-langkah pemerintah yang dijalankan oleh bank sentral (Bank Indonesia) untuk memengaruhi atau mengubah penawaran uang dalam masyarakat atau mengubah tingkat bunga (memengaruhi jumlah uang yang beredar), dengan maksud untuk memengaruhi pengeluaran agregat.

Salah satu cara untuk melakukan kebijakan moneter adalah dengan menaikkan atau menurunkan tingkat suku bunga yang berlaku. Jika tingkat suku bunga rendah, maka pengusaha akan menambah modalnya (investasinya). Sebaliknya jika tingkat bunga tinggi, maka pengusaha akan mengurangi modalnya (investasinya) dan cenderung untuk memperbanyak tabungan.

3. Kebijakan Segi Penawaran

Kebijakan fiskal dan moneter dapat dipandang sebagai kebijakan yang memengaruhi pengeluaran agregat. Dengan demikian kebijakan fiskal dan moneter merupakan kebijakan dari segi permintaan.

Di samping melalui permintaan, kegiatan perekonomian juga dapat dipengaruhi dari segi penawaran. Kebijakan segi penawaran bertujuan untuk mempertinggi efisiensi kegiatan perusahaan sehingga dapat menawarkan barang dengan harga yang lebih murah atau dengan mutu yang lebih baik.

Kebijakan segi penawaran lebih menekankan pada peningkatan kegairahan tenaga kerja untuk bekerja (dengan mengurangi pajak pendapatan rumah tangga) dan peningkatan usaha para pengusaha untuk mempertinggi efisiensi kegiatan produksinya.

Cara ini dilakukan pemerintah dengan memberi insentif kepada perusahaan yang melakukan inovasi, menggunakan teknologi yang canggih, dan pengembangan mutu barang yang diproduksi.

2.2.4. Empat Faktor Kunci Penggerak Real Estat

1. Demografi

Demografi adalah data yang menggambarkan komposisi suatu populasi, seperti usia, ras, jenis kelamin, pendapatan, pola migrasi, dan pertumbuhan populasi. Statistik ini sering diabaikan tetapi merupakan faktor penting yang memengaruhi harga real estat dan jenis properti apa yang diminati. Pergeseran besar dalam demografi suatu negara dapat berdampak besar pada tren real estat selama beberapa dekade.

Misalnya, baby boomer yang lahir antara tahun 1945 dan 1964 adalah contoh tren demografis dengan potensi untuk secara signifikan mempengaruhi pasar real estat. Transisi baby boomer ke masa pensiun adalah salah satu tren generasi yang lebih menarik di abad terakhir, dan pensiunnya baby boomer ini, yang dimulai sejak tahun 2010, pasti akan diperhatikan di pasar selama beberapa dekade mendatang.

Ada banyak cara jenis pergeseran demografis ini dapat memengaruhi pasar real estat, tetapi bagi seorang investor, beberapa pertanyaan kunci yang mungkin diajukan adalah: i) Bagaimana hal ini memengaruhi permintaan rumah kedua di daerah liburan populer karena semakin banyak orang yang mulai pensiun ? Atau ii) Bagaimana hal ini akan memengaruhi permintaan akan rumah yang lebih besar jika pendapatan lebih kecil dan anak-anak semuanya pindah? Pertanyaan-pertanyaan ini dan lainnya dapat membantu investor mempersempit jenis dan lokasi investasi real estat yang mungkin diinginkan jauh sebelum tren dimulai.

2. Suku bunga

Suku bunga juga memiliki dampak besar pada pasar real estat. Jika Anda mempertimbangkan untuk membeli rumah dengan hipotek, ada baiknya meneliti suku bunga menggunakan kalkulator hipotek. Perubahan suku bunga dapat sangat mempengaruhi kemampuan seseorang untuk membeli properti residensial. Itu karena semakin rendah suku bunga, semakin rendah biaya untuk mendapatkan hipotek untuk

membeli rumah, yang menciptakan permintaan yang lebih tinggi untuk real estat, yang sekali lagi mendorong harga naik.

Penting untuk dicatat bahwa ketika suku bunga naik, biaya untuk memperoleh hipotek meningkat, sehingga menurunkan permintaan dan harga real estat. Namun, ketika melihat dampak suku bunga pada investasi ekuitas seperti kepercayaan investasi real estat (REIT), bukan pada perumahan real estat, hubungan dapat dianggap sebagai mirip dengan hubungan obligasi dengan suku bunga. Ketika suku bunga menurun, nilai obligasi naik karena tingkat kuponnya menjadi lebih diinginkan, dan ketika suku bunga naik, nilai obligasi menurun. Demikian pula, ketika tingkat bunga menurun di pasar, hasil tinggi REIT menjadi lebih menarik dan nilainya naik. Ketika suku bunga naik, imbal hasil REIT menjadi kurang menarik dan menurunkan nilainya. (Untuk mempelajari lebih lanjut tentang efek ini, lihat Bagaimana Suku Bunga Mempengaruhi Nilai Properti.)

3. Ekonomi

Faktor kunci lain yang mempengaruhi nilai real estat adalah kesehatan ekonomi secara keseluruhan. Ini umumnya diukur dengan indikator ekonomi seperti PDB, data ketenagakerjaan, aktivitas manufaktur, harga barang, dll. Secara umum, ketika ekonomi lesu, begitu juga real estat. Namun, siklus ekonomi dapat memiliki berbagai efek pada berbagai jenis real estat. Misalnya, jika REIT memiliki persentase lebih besar dari investasi di hotel, mereka biasanya akan lebih terpengaruh oleh penurunan ekonomi daripada REIT yang telah berinvestasi di gedung perkantoran. Hotel adalah bentuk properti yang sangat sensitif terhadap kegiatan ekonomi karena jenis struktur sewa yang melekat dalam bisnis. Menyewa kamar hotel dapat dianggap sebagai bentuk sewa jangka pendek yang dapat dengan mudah dihindari oleh pelanggan hotel jika ekonomi berkinerja buruk. Di sisi lain, penyewa kantor umumnya memiliki sewa jangka panjang yang tidak dapat diubah di tengah krisis ekonomi. Dengan demikian, meskipun Anda harus mengetahui bagian dari siklus perekonomian, Anda juga harus menyadari sensitivitas properti real estat terhadap siklus ekonomi.

4. Kebijakan / Subsidi Pemerintah

Legislasi juga merupakan faktor lain yang dapat memiliki dampak yang cukup besar terhadap permintaan dan harga properti. Kredit pajak, potongan dan subsidi adalah beberapa cara pemerintah untuk sementara waktu meningkatkan permintaan real estat selama mereka ada di sana. Menyadari insentif pemerintah saat ini dapat

membantu Anda menentukan perubahan dalam penawaran dan permintaan dan mengidentifikasi tren yang berpotensi salah. Misalnya, pada tahun 2009, pemerintah AS memperkenalkan kredit pajak pembeli rumah pertama kali kepada pemilik rumah dalam upaya untuk melompati penjualan rumah dalam ekonomi yang lesu (hanya mereka yang membeli rumah antara 2008-2010 yang memenuhi syarat). Menurut National Association of Realtors (NAR), insentif pajak ini saja menyebabkan 900.000 pembeli rumah membeli rumah. Ini adalah kenaikan yang cukup besar, meskipun sementara, dan tanpa mengetahui kenaikan itu adalah hasil dari insentif pajak, Anda mungkin akhirnya menyimpulkan bahwa permintaan akan perumahan naik berdasarkan faktor-faktor lain.

Ukuran dan skala pasar real estat menjadikannya pasar yang menarik dan menggiurkan bagi banyak investor. Investor dapat berinvestasi langsung di real estat fisik atau memilih untuk berinvestasi secara tidak langsung melalui dana yang dikelola. Investasi langsung dalam real estat melibatkan pembelian properti residensial atau komersial untuk digunakan sebagai properti yang menghasilkan pendapatan atau untuk dijual kembali di masa mendatang. Cara tidak langsung untuk berinvestasi di pasar real estat termasuk berinvestasi dalam trust investasi real estat (REIT), dana perdagangan pertukaran real estat (ETF), dana real estat bercampur (CREF) dan dana infrastruktur. Karena semakin tinggi likuiditas yang tersedia di pasar, semakin rendah biaya transaksi dan persyaratan modal yang lebih rendah, rata-rata investor lebih suka berinvestasi secara tidak langsung dalam real estat.

2.3. Jenis Sektor Properti

Definisi Real estat adalah properti, tanah, bangunan, hak udara di atas tanah dan hak bawah tanah di bawah tanah. Istilah real estat berarti properti nyata, atau fisik. "Nyata" berasal dari kata Latin yaitu *root*, atau hal-hal. Yang lain mengatakan itu berasal dari kata Latin *rex*, yang berarti "kerajaan," karena raja dulu memiliki semua tanah di kerajaan mereka. Real Estat dengan Properti sendiri merupakan istilah yang berbeda, tetapi di Indonesia, bisnis Real Estat lebih dikenal dengan istilah Properti. Sementara itu, banyak orang yang tidak mengetahui bahwa properti itu terdiri dari banyak jenis/sektor. Berikut adalah jenis/sektor properti yang terbagi menjadi 4 yaitu (i) Residensial, (ii) Komersial, (iii) Industrial, dan (iv) Properti Tujuan Khusus atau *Specialty Property* (yang dapat menjadi jenis produk properti karena *business*

generator-nya dikendalikan oleh bangunan properti tersebut). Berikut adalah penjelasan singkat mengenai jenis produk/sektor properti:



Gambar 2.4 Jenis Produk Properti

Sumber: Real Estate Development Hand Book – Urban Land Institute, diolah peneliti, 2019

1. Residensial/Hunian

Yang dimaksud dengan bangunan residensial adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal atau hunian. Bangunan yang termasuk tipe residensial ini adalah rumah atau perumahan, rumah susun, apartemen, bangunan asrama mahasiswa/pelajar, kondominium dan villa. Rumah merupakan bangunan residensial yang masih sangat populer di Indonesia. Hal ini berhubungan kondisi negara kita yang memiliki tanah yang luas sehingga masih banyak lokasi untuk dibangun landed house. Berbeda dengan negara-negara di luar Indonesia, pengembangan hunian Sebagian besar didominasi oleh pengembangan hunian vertikal, sehingga dikenal dengan sebutan *Multifamily Residential* dimana jenis hunian ini lebih kearah vertikal (baik *mid-rise* maupun *high-rise*). Meskipun begitu, jenis hunian vertikal seperti apartemen/kondominium telah berkembang di Jakarta dan sekitarnya dimana saat ini jenis properti tersebut juga telah menjadi bagian dari sistem perumahan di Indonesia (Hunian Vertikal -seperti Rusun dan Anami).

2. Komersial/Ruang Usaha

Bangunan komersil adalah bangunan yang digunakan untuk keperluan komersil atau bisnis. Yang termasuk bangunan komersil ini adalah gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, gedung pelayanan dan pusat profesional seperti bangunan rumah sakit, hotel, motel, kondotel dan *superblock* atau kompleks bangunan yang digunakan untuk komersil dan residensial. Pada umumnya gedung perkantoran dibangun di pusat bisnis sehingga memudahkan pelaku bisnis dalam menjalankan bisnisnya.

3. Industri/Kawasan Industri

Industri atau Kawasan Industri merupakan produk properti yang berbasis pada keperluan industri dimana produk properti yang dijualbelikan adalah Lahan didalam Kawasan Industri yang didesain sesuai dengan aturan dan standar Industri khususnya untuk infrastruktur. Selain itu, produk properti industri bisa juga seperti bangunan pabrik atau manufaktur, perakitan atau assembling dan yang umumnya adalah bangunan pergudangan atau kompleks pergudangan yang memberikan ruang untuk penyimpanan atau logistik. Biasanya jenis produk ini berada di kawasan *sub-urban* yang memiliki luas lahan yang cukup besar.

4. *Specialty Property*

Yang termasuk dalam property dengan tujuan khusus ini adalah property yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang bersifat khusus/fasilitas dimana bisnis utama-nya digerakkan oleh bangunan/properti tersebut seperti Rumah Sakit, Sekolah atau Fasilitas Rekreasi yang terkait dengan produk-produk properti utama seperti hunian dan komersial ataupun industri.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan teknik pengambilan data sekunder. Dikarenakan dalam penelitian ini diperlukan data time series sejak tahun 1995 (sebelum krisis ekonomi Tahun 1998) sampai dengan tahun 2019 (selama 25 tahun) dimana dalam pencarian *data historic* ini perlu penelusuran dari beberapa instansi seperti Bank Indonesia dan beberapa institusi keuangan serta konsultan property untuk mendapatkan data-data pasar properti. Adapun data primer, sangat sulit untuk dilakukan dikarenakan secara waktu dan *resources* tidak mendukung untuk pencarian data primer, tetapi data-data sekunder yang telah didapatkan akan dilakukan pengecekan ulang dengan cara Konfirmasi dengan melakukan *interview* dengan narasumber terkait dengan data-data yang telah dikumpulkan oleh peneliti. Data sekunder dapat diperoleh dari data resmi yang dikeluarkan oleh instansi kedinasan terkait dengan makro ekonomi. Untuk mendukung analisis, kebijakan makro ekonomi perlu dilihat secara mendalam dengan diikuti kondisi lainnya yang mempengaruhi makro ekonomi tersebut seperti kebijakan pemerintah, faktor politik dan faktor lainnya. Data-data tersebut diharapkan dapat diperoleh dengan mengunjungi perpustakaan Kompas dan media lainnya, khususnya untuk data-data yang berada dibawah tahun 2005 (dimana Sebagian besar data masih belum berupa data digital).

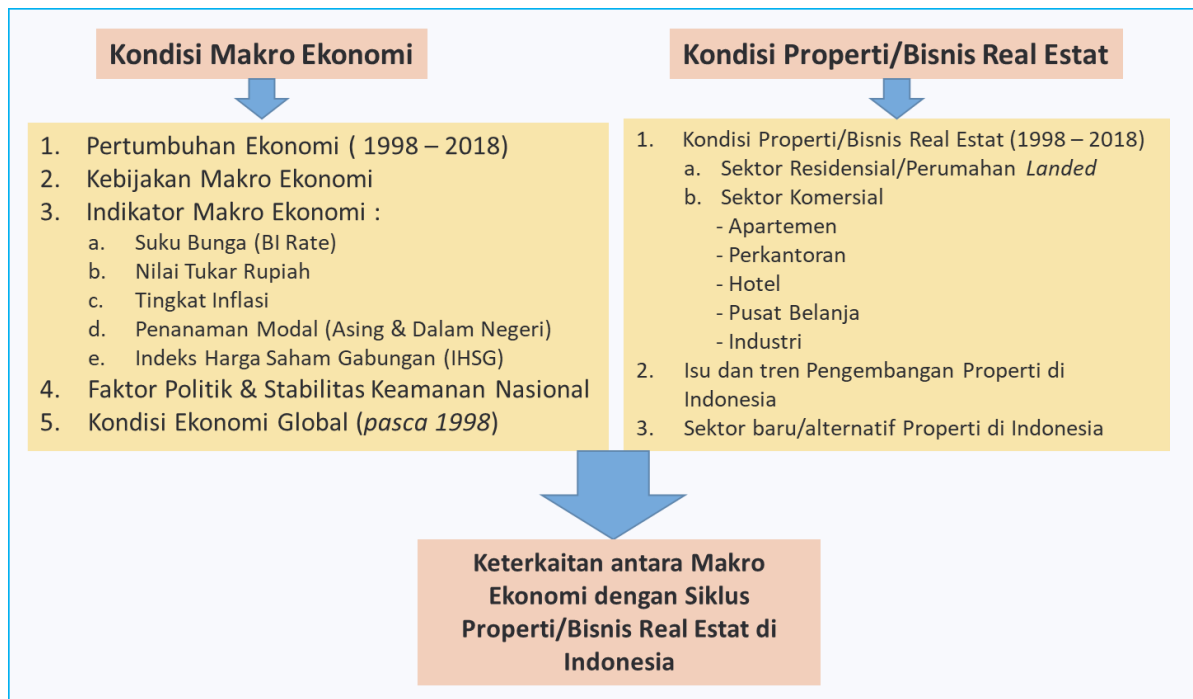
3.2. Waktu dan Keluaran Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan dengan Metode Kuantitatif yaitu dengan melakukan proses pencarian data kronologis karena dibutuhkan data *historical* atau *time series* untuk dapat mengetahui kondisi. Dalam penelitian ini, direncanakan dilakukan selama 6 bulan (1 semester) dengan *time frame* sebagai berikut:

Tabel 3.1 Timeframe Penelitian

No.	Kegiatan	Waktu						
		Agust	Sept	Okt	Nov	Des	Jan	Feb
1	Pengurusan perizinan							
	Penelusuran data di Bank Indonesia							
	Penelusuran data di <i>Property Consultant</i>							
2	Analisis Kondisi Makro Ekonomi sejak setelah krisis ekonomi 1998							
3	Analisis kebijakan Makro Ekonomi							
4	Analisis <i>Property Makro Overview</i> sejak seblum krisis ekonomi 1998							
5	Analisis Keterkaitan Makro Ekonomi dengan Kondisi Properti di Indonesia							
6	Penulisan laporan akhir							

3.3. Metode dan Tahapan Penelitian



Gambar 3.1 Diagram Alur Metode Penelitian

Sumber: Olahan Peneliti, 2019

Dari diagram diatas dapat dilihat, dalam penelitian ini akan dibahas 2 hal besar yaitu kondisi makro ekonomi dan kondisi properti/bisnis real estat, dimana didalam Kondisi Makro

Ekonomi terdapat 5 (lima) indikator yang diperkirakan memiliki keterkaitan dalam bisnis properti tetapi indikator tersebut akan sangat bergantung dengan ketersediaan data, sehingga nantinya dalam analisis tidak semua akan dilakukan *overlay* dengan data-data kondisi properti. Begitu juga sebaliknya, pada Kondisi Properti/Bisnis Real Estat terdapat beberapa sektor properti dimana tidak kesemua produk properti yang akan dianalisis, hal ini dikarenakan beberapa properti baru berkembang setelah krisis ekonomi 1998. Meskipun begitu, keseluruhan Kondisi baik Kondisi Ekonomi dan Kondisi Bisnis Properti akan tetap dilakukan analisisnya (baik dengan data historical selama 25 Tahun ataupun data historical 10 tahunan).

3.4. Alat Analisis

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari Time Series dan Analisis Kuantitatif Deskriptif. Adapun penggunaan alat analisis tersebut sebagai berikut :

1. **Time Series**, digunakan untuk menganalisis data-data historis yang didapatkan dari berbagai sumber diantaranya dari Bank Indonesia, Konsultan Properti, E-media dan data-data sekunder lainnya yang terkait dengan indikator makro ekonomi dan peristiwa politik dan perkembangan bisnis properti di Indonesia.
2. **Analisis Kuantitatif Deskriptif**, digunakan untuk mencari hubungan antara Indikator makro ekonomi dengan indikator bisnis properti seperti tingkat okupansi, *supply & demand*, serta harga properti.

Pada analisis ini akan banyak menggunakan diagram, grafik dan kurva yang di *overlay* dari kondisi masing-masing indikator (Makro ekonomi dan Bisnis Properti).

BAB IV

DATA & ANALISIS

4.1. Perkembangan Perekonomian Indonesia

Kondisi makro ekonomi Indonesia memiliki sejarah panjang, dimana kondisi ekonomi Indonesia secara historical dibagi menjadi 3 Periode⁵ besar yaitu:

1. Periode Soekarno (1945 – 1967)

Periode ini merupakan periode pertama perekonomian Indonesia setelah Merdeka. Dipimpin oleh Presiden Soekarno, sejak tahun 1945, Indonesia memulai perkuatan pilar ekonomi, dimana pada periode ini, pertumbuhan ekonomi sempat mengalami penurunan di tahun 1963 karena biaya politik yang tinggi dan banyaknya gencatan politik yang berdampak pada kondisi perekonomian. Sejak tahun itu sampai Presiden Soekarno turun dari Jabatan Presiden, pertumbuhan ekonomi Indonesia merosot sampai dengan 2,6%.

2. Periode Soeharto (1967 – 1998)

Periode ini merupakan masa pembangunan dimana sejak Presiden Soeharto menaiki jabatan sebagai Presiden, terjadi pembangunan besar-besaran dimulai dengan kebijakan Penanaman Modal Asing Tahun 1967 dengan UU No.1/1967 yang kemudian pada Tahun 1970 diberlakukan Repelita (Rencana Pembangunan Lima Tahun) yang menjadi struktur perekonomian di Indonesia. Meskipun begitu, terjadi ketidaksinkronan antara kondisi pembangunan dengan struktur ekonomi riil sehingga terjadi *fall off* pada beberapa sektor diikuti dengan krisis ekonomi dan kehilangan kepercayaan masyarakat terhadap Rezim Pemerintahan Presiden Soeharto sehingga puncaknya pada Tahun 1998, pertumbuhan Indonesia mengalami penurunan mencapai -13,3% yang mana, hal ini menjadi pertumbuhan ekonomi terburuk sepanjang sejarah perekonomian Indonesia.

3. Periode Reformasi (1998 – 2019)

Periode ini merupakan periode transisi dari periode sebelumnya, dimana saat itu kondisi politik masih belum stabil dan kondisi perekonomian mulai diperbaiki meskipun beberapa hal seperti kurs dan inflasi masih belum stabil. Pada periode ini, terjadi beberapa sub-

⁵Kompas.com (<https://jeo.kompas.com/jejak-pertumbuhan-ekonomi-indonesia-dari-masa-ke-masa>) diakses bulan Desember 2019

periode akibat dari pergantian kepemimpinan yang juga secara otomatis merubah kebijakan perekonomian Indonesia. Berikut beberapa sub-periode Perekonomian Reformasi:

A. Periode Desentralisasi – Presiden Abdurahman Wahid & Presiden Megawati (1999 – 2004)

Pada periode ini, kebijakan ekonomi dipengaruhi oleh kebijakan desentralisasi fiskal dan otonomi daerah yang sangat mempengaruhi perekonomian makro karena adanya pertumbuhan di beberapa wilayah Indonesia. Meskipun terjadi reformasi politik pada Tahun 2001 dimana Presiden Abdurahman Wahid digantikan oleh Presiden Megawati Soekarnoputri, tetapi setelah itu selama 3 tahun, perekonomian Indonesia terus meningkat dimana pada tahun 2004, pertumbuhan ekonomi Indonesia mencapai 5,04%, tertinggi setelah 10 tahun sejak terjadinya gejala krisis ekonomi global tahun 1995.

B. Periode Stabilitas Ekonomi – Presiden Soesilo Bambang Yudhoyono (2004 - 2014)

Pada periode ini, Indonesia mengalami kestabilan ekonomi, dimana pada masa kepemimpinan Presiden Soesilo Bambang Yudhoyono, export dan import mulai meningkat sehingga berdampak pada neraca perdagangan dan pertumbuhan ekonomi yang mencapai 6,35% pada tahun 2006. Meskipun terjadi penurunan akibat Krisis Finansial Global pada Tahun 2008, perekonomian Indonesia masih cukup kuat, meskipun terjadi penurunan tetapi daya beli masyarakat sangat tinggi dan import masih berjalan dengan baik, sehingga ekonomi sangat cepat bergerak dimana Tahun 2011, pertumbuhan ekonomi Indonesia kembali ke angka 6,23%.

C. Periode Pemerataan Ekonomi – Presiden Joko Widodo (Tahun 2014 – 2019)

Pada periode ini, Pemerintahan dipimpin oleh Presiden Jokowi dimana ekonomi diarahkan kepada Pemerataan. Dengan kebijakan perombakan struktur APBN dengan lebih mendorong investasi, pembangunan infrastruktur, dan melakukan efisiensi agar Indonesia lebih berdaya saing. Meskipun begitu, angka pertumbuhan ekonomi selama periode ini masih lebih rendah dari periode sebelumnya. Pertumbuhan ekonomi Indonesia tertinggi tercatat sebesar 5,4% pada Tahun 2018. Sementara itu, infrastruktur di Indonesia sangat berkembang dan mulai terhubung antar-pulau. Diharapkan dengan kondisi tersebut, kedepannya, pertumbuhan ekonomi Indonesia meningkat dengan target diatas 6%.

Dari data diatas dapat dilihat bahwa perekonomian di Indonesia mengalami naik turun dan semuanya sangat dipengaruhi oleh beberapa hal terutama kebijakan perekonomian yang dinahkodai oleh Presiden Republik Indonesia, dimana visi misi dan kebijakan ekonomi sangat bergantung dan juga kondisi global, meskipun secara historikal pengaruhnya tidak begitu kuat dengan kondisi perekonomian Indonesia. Kondisi perekonomian Indonesia bisa sangat kuat dengan *local resource* dan daya beli yang kuat serta populasi masyarakat Indonesia yang mencapai ±250 Juta Jiwa menjadi *backbone* bagi kekuatan perekonomian di Indonesia.

Sementara itu, jika dilihat dari periode pertumbuhan ekonomi di Indonesia, pada Periode Presiden Soeharto, mulai terjadi pembangunan besar-besaran, dimana termasuk pengembangan properti, mulai dari pengembang local maupun pengembang luar mulai masuk dan melakukan pengembangan properti. Produk properti yang dikembangkan mula-mula Sebagian besar adalah Pengembangan Produk Hunian/Residensial seperti Landed Houses sementara untuk pengembangan komersial didominasi oleh pengembangan Gedung perkantoran sejak tahun 1970-an di area CBD Jakarta (Sudirman – Thamrin).

Sementara itu, pertumbuhan ekonomi Indonesia selama 25 Tahun mengalami naik turun dengan rata-rata selama 25 Tahun sebesar 4,54%. Beberapa kondisi ekonomi dan juga kebijakan diperkirakan berdampak pada bisnis properti. Berikut adalah grafik pertumbuhan ekonnomi Indonesia Tahun 1995 – 2019:



Grafik 4.1 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 1995-2019

Sumber: Bank Indonesia diolah peneliti, 2019

Dari perkembangan perekonomian di Indonesia selama 3 periode tersebut, beberapa kekuatan regulasi dan kebijakan perekonomian yang secara signifikan mempengaruhi kinerja pasar properti meliputi:

- Paket Kebijakan tahun 1983-1984 di sektor keuangan dan moneter yang mendorong sektor perbankan untuk lebih mandiri
- Serangkaian Paket Kebijakan pada tahun 1988-1990 di sektor keuangan, moneter dan perbankan untuk mempertahankan pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi dan memperkuat industri perbankan
- Kebijakan pengetatan keuangan pada tahun 1987 yang membatasi ketersediaan dana pembangunan
- Peningkatan pembiayaan domestik dan luar negeri pada pertengahan 90-an mendorong pengembangan properti dan mencapai tingkat tertinggi pada Tahun 1996
- Krisis moneter pada tahun 1997 menciptakan dampak negatif terbesar terhadap perkembangan properti dalam tiga dekade terakhir
- Krisis ekonomi global pada akhir 2008 tidak menyebabkan pasar properti jatuh seburuk krisis moneter pada tahun 1997.
- Stabilitas ekonomi dan kemudahan investasi pada Tahun 2010 – 2011 berdampak pada pertumbuhan properti dimana tahun 2012 – 2013 terjadi kenaikan pasar properti.

4.2. Indikator Makro Ekonomi Indonesia Yang Mempengaruhi Bisnis Properti

Selain pertumbuhan ekonomi yang menjadi dasar dari keseluruhan aspek perekonomian Indonesia dan mempengaruhi dan dipengaruhi oleh berbagai sektor, beberapa indikator makro ekonomi juga menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi bisnis properti. Berikut adalah kondisi Indikator Makro Ekonomi yang mempengaruhi Bisnis Properti:

1. Tingkat Inflasi

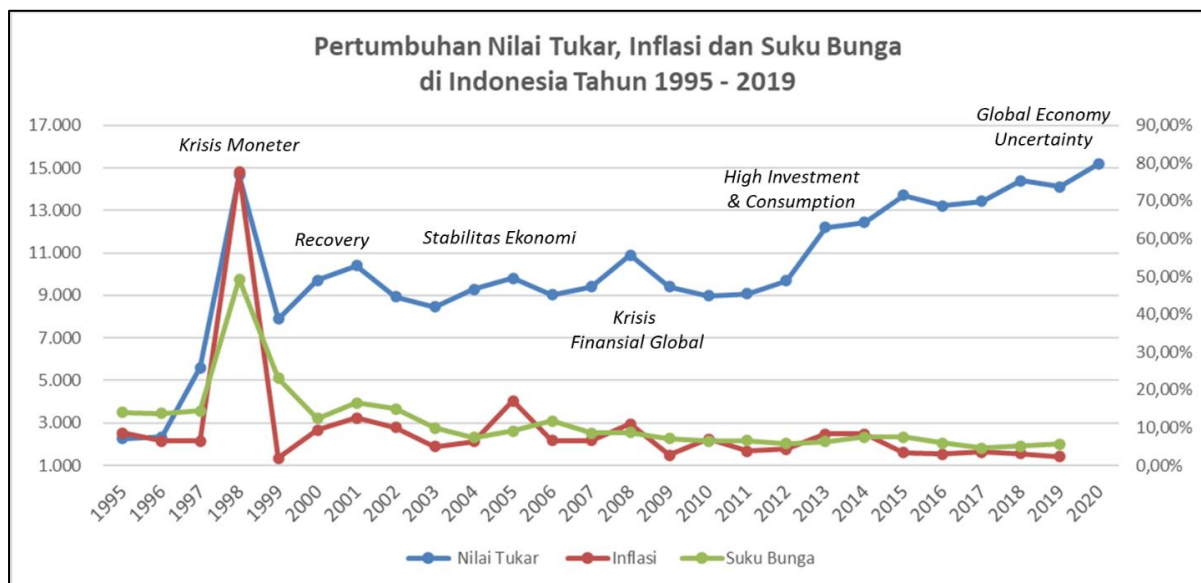
Tingkat Inflasi menjadi sebuah faktor makroekonomi yang secara tidak langsung berdampak pada pertumbuhan properti. Jika inflasi tidak terkontrol dan melonjak tinggi maka daya beli masyarakat akan berkurang dan pelemahan daya beli masyarakat ini akan menyebabkan rendahnya pembelian produk properti. Sebagian besar jenis/produk properti memiliki ketergantungan pada Tingkat Inflasi terutama jenis/produk komersial seperti Hotel dan Retail/Mall yang sangat bergantung kepada daya beli masyarakat.

2. Suku Bunga

Ketergantungan pasar, khususnya kalangan menengah ke bawah terhadap dukungan pembiayaan dari sektor perbankan atau institusi keuangan lain dapat dikatakan tinggi. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan mendapatkan minat yang tinggi jika tingkat suku bunganya tidak melonjak tinggi. Indikator ini sangat memengaruhi bukan saja konsumen/target market tetapi juga para pengembang yang melakukan pinjaman konstruksi dan pinjaman modal dalam melakukan pengembangan. Sementara suku bunga acuan Bank Indonesia memiliki *gap* yang cukup tinggi dengan Bank Komersial sehingga bunga acuan BI menjadi sangat penting untuk perbankan dan *delivery* kepada para konsumen dan juga pengembang.

3. Nilai Tukar Rupiah

Beberapa pengembang sangat mengandalkan stabilitas nilai tukar dimana beberapa pengembang melakukan pinjaman dalam bentuk matauang asing ataupun melakukan pinjaman diluar negeri dengan mata uang asing. Selain itu, beberapa material untuk pengembangan properti didapat dengan import sehingga stabilitas nilai tukar rupiah sangat mempengaruhi. Sektor komersial seperti perkantoran dan sektor industri biasanya sangat bergantung terhadap Nilai Tukar Rupiah.



Grafik 4.2 Pertumbuhan Nilai Tukar, Inflasi, dan Suku Bunga Indonesia 1995-2019

Sumber: Bank Indonesia diolah peneliti, 2019

Dari grafik diatas, dapat dilihat bahwa pertumbuhan nilai tukar, inflasi dan suku bunga mengalami fluktuasi dimana di-drive oleh kondisi ekonomi yang terjadi secara makro di

Indonesia dimana pada tahun 1998, nilai tukar melonjak mendekati Rp. 15.000 per 1 USD. Selama 25 tahun sejak tahun 1995 – 2019, nilai tukar mengalami anjlok akibat krisis ekonomi, dan setelah itu nilai tukar sempat menurun sampai dengan Rp. 7.500, tetapi sejak krisis finansial global tahun 2008, nilai tukar rupiah mengalami kenaikan meskipun sempat menurun kembali tetapi akibat adanya tekanan dari eksternal, nilai tukar Rupiah terus meningkat meskipun saat itu di Indonesia sendiri tingkat konsumsi dan investasi masih cukup tinggi. Sementara sejak tahun 2013 akibat kondisi makro ekonomi Global yang bergejolak dan mempengaruhi nilai tukar di beberapa negara termasuk di Indonesia.

Sementara itu, tingkat inflasi dan tingkat suku bunga juga mengikuti kondisi perekonomian Indonesia secara makro, meskipun begitu karena kondisi ekonomi di dalam negara cukup kuat yang ditandai dengan peningkatan konsumsi dan investasi dalam negeri yang cukup tinggi, sehingga inflasi dan suku bunga masih dapat dikontrol oleh Pemerintah dengan beberapa kebijakan dan stimulus. Sejak tahun 2010, tepatnya setelah krisis finansial global, pemerintah melakukan beberapa stimulus dengan mendorong sektor Ekspor dan peningkatan kelas menengah Indonesia meningkat menyebabkan konsumsi masyarakat juga meningkat. Kebijakan mengenai BI Rate juga diambil oleh Pemerintah dengan tujuan memberikan masyarakat kesempatan untuk mendapatkan modal dan melakukan ekspansi usaha. Hal tersebut sempat mempengaruhi kondisi properti dimana pengembangan properti di tahun 2010 – 2011 sudah mulai tampak dengan penambahan pasokan untuk beberapa jenis properti.

Perkembangan ekonomi makro Indonesia memang dipengaruhi baik eksternal maupun internal. Meskipun begitu, kondisi Internal menjadi hal yang paling dominan mempengaruhi kondisi perekonomian Indonesia seperti misalnya Stabilitas Politik yang sangat mempengaruhi kondisi kestabilan ekonomi dengan kebijakan-kebijakan yang mempengaruhi konsumsi dan investasi baik dari dalam maupun luar negeri. Begitu pula dengan pengembangan properti yang sangat terkait dengan kondisi makro ekonomi karena pengembangan yang membutuhkan investasi yang besar sangat bergantung dengan kebijakan moneter yang dikeluarkan oleh Pemerintah begitupun dengan konsumen di sektor properti yang sebagian besar terkait dengan sektor lainnya seperti sektor Industri, minyak/gas, dan juga sektor perdagangan dimana kesemuanya akan saling mendukung satu sama lain. Sehingga kondisi perekonomian yang diperlihatkan dari beberapa indikator akan berbeda-beda dampaknya terhadap jenis/sektor

properti, tetapi secara keseluruhan Pertumbuhan ekonomi menjadi dasar bagi pertumbuhan sektor properti secara umum.

4.3. *Property Market Overview*

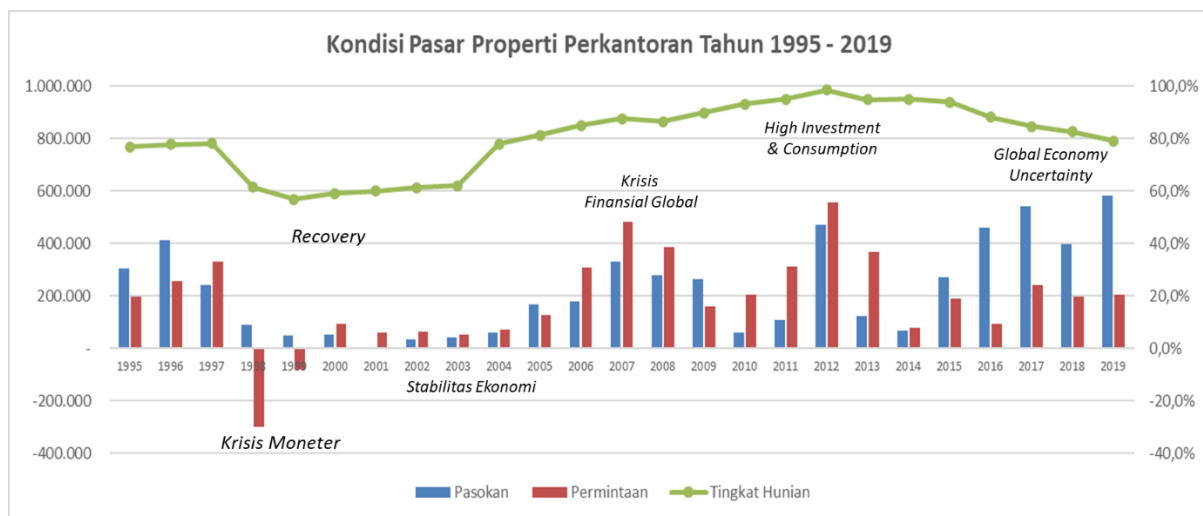
Pada penelitian ini, sektor properti yang akan dianalisis hanya 3 (tiga) jenis/sektor yaitu Perkantoran, Retail/Pusat Perbelanjaan dan Kondominium (Apartemen Jual). Hal ini dikarenakan data yang paling lengkap untuk dilakukan analisis hanya 3 (tiga) dari 5 jenis sektor properti yang ada di Indonesia, sementara 2 lainnya yaitu Hotel dan Industri tidak dilakukan analisis dikarenakan keterbatasan data dimana data yang dibutuhkan adalah data *time series* selama 25 tahun (tahun 1996 – 2019). Berikut ini akan dijelaskan perkembangan *property market overview* di Indonesia.

4.3.1. Perkantoran

Sektor perkantoran mulai berkembang di era Tahun 1970-an dimana saat itu kondisi perekonomian Indonesia masih berada pada Era Presiden Soekarno Hatta dimana pembangunan mulai gencar dilaksanakan tidak terkecuali pengembangan Gedung perkantoran khususnya di area Sudirman – Thamrin yang kemudian dikenal sebagai CBD (*Central Business District*) di Jakarta. Sejak tahun 1970-an, Gedung perkantoran mulai berkembang dimana pada masa itu, pengembangan Gedung perkantoran diperuntukan untuk *Head Quarter* dari beberapa sektor usaha seperti Sektor Finansial (Bank, Asuransi, *Oil & Gas*) kemudian beberapa Gedung milik Pemerintah yang banyak dikembangkan di Kawasan Rasuna Said.

Sampai dengan tahun 1995, pasokan kumulatif Gedung perkantoran mencapai 1,9 Juta m² dengan permintaan kumulatif mencapai 1,5 Juta m². Sementara untuk pasokan pertahun pada Tahun 1995, pasokan Gedung perkantoran mencapai 300.000 m², dimana saat itu ekonomi sedang tumbuh dan perkembangan properti mulai bertumbuh dan meningkat, beberapa investor baik dari maupun luar negeri mulai masuk ke sektor properti khususnya Gedung perkantoran yang diperkirakan akan meningkat karena kondisi perekonomian Indonesia yang mulai meningkat. Tetapi tidak lama setelah itu, terjadi krisis ekonomi dimulai dari tahun 1997 dimana mulai terjadi krisis ekonomi global dimana puncaknya pada tahun 1998, permintaan terhadap Gedung perkantoran merosot tajam dan merupakan penurunan paling tajam selama 25 tahun perkembangan bisnis properti di sektor Gedung Perkantoran.

Berikut adalah grafik kondisi pasar properti Gedung Perkantoran di Jakarta Tahun 1995 hingga tahun 2019:



Grafik 4.3 Kondisi Pasar Properti Perkantoran di Jakarta 1995-2019

Sumber: dari berbagai sumber, diolah oleh peneliti, 2019

Setelah terjadi krisis ekonomi, pada tahun 2000, perekonomian Indonesia mulai *recovery* kembali dan pasokan Gedung perkantoran mulai masuk kembali di Tahun 2000 dengan jumlah permintaan yang mulai meningkat, melebihi pasokan. Sementara Pasokan Gedung perkantoran mulai mengejar permintaan. Stabilitas perekonomian makro Indonesia pada tahun 2004 – 2007 mulai memperlihatkan perkembangan pasar properti khususnya di sektor Gedung perkantoran sewa, dimana terjadi juga kenaikan harga yang signifikan dan pasokan Gedung perkantoran dengan kelas yang lebih tinggi (jenis Gedung perkantoran dengan Kelas A) mulai masuk ke pasokan pasar Gedung perkantoran di area pusat bisnis Jakarta Sudirman – Thamrin – Rasuna Said yang kemudian dikenal dengan *Golden Triangle*.

Tidak lama setelah periode ekonomi yang stabil, sektor properti kembali mengalami perlambatan, hal ini diakibatkan oleh Krisis Ekonomi Global yang melanda beberapa negara dunia, bahkan beberapa negara mengalami kebangkrutan. Tetapi seperti yang sudah disampaikan bahwa, perekonomian Indonesia sebagian besar didorong oleh faktor internal yaitu faktor perekonomian didalam negeri, sehingga krisis ekonomi global tidak banyak mempengaruhi pertumbuhan sektor properti di Indonesia. Meskipun begitu, kondisi krisis ekonomi global telah mempengaruhi harga dimana harga properti perkantoran sempat mengalami penurunan pertumbuhan sebanyak 3-5% dari sebelumnya.

4.3.2. Retail/Pusat Perbelanjaan

Properti jenis pusat perbelanjaan telah ada sejak tahun 1970-an sama hal-nya dengan properti perkantoran dimana pusat perbelanjaan pertama dikembangkan di Jakarta yaitu Sarinah pada tahun 1970-an. Sejak itu, pusat perbelanjaan tumbuh perlahan, di Tahun 1995 bahkan sempat menjadi tahun “puncak” bagi pusat perbelanjaan bukan hanya jenis retail sewa tetapi juga pusat perbelanjaan strata atau yang dikenal dengan “*International Trade Centre*” atau ITC yang saat itu menjadi salah satu pusat perbelanjaan grosir yang memiliki ruang belanja yang besar. Tetapi, pada penelitian ini, untuk pusat belanja jenis strata seperti ITC tidak dianalisis dikarenakan *data history* untuk jenis pusat perbelanjaan ini sangat sulit *tracking* dengan jangka waktu penelitian yang terbatas.



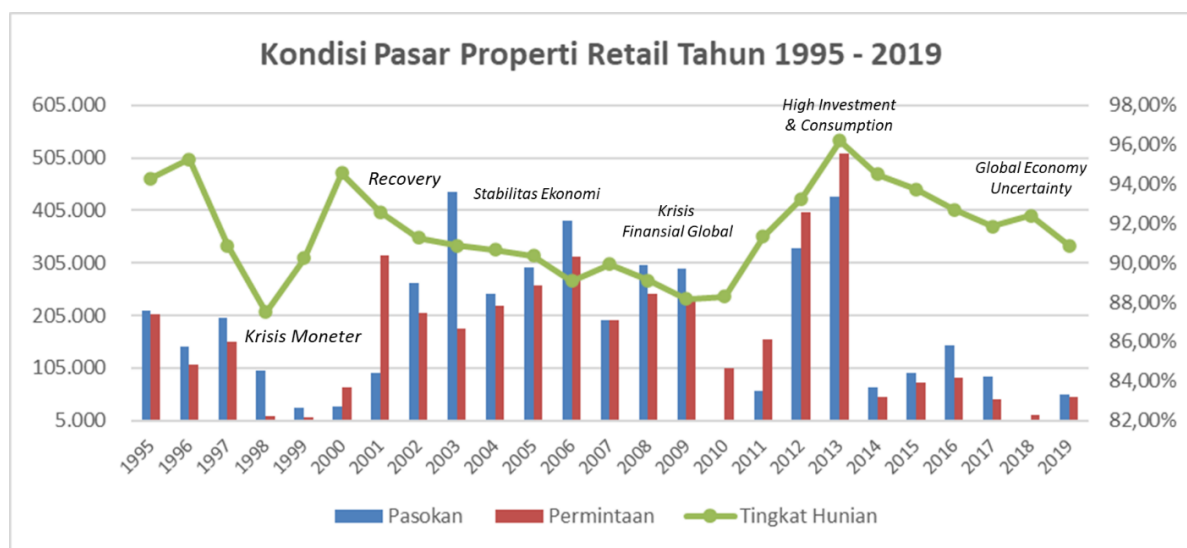
Gambar 4.1 Sarinah pada Tahun 1980

Sumber: Kompas.com, 2018

Untuk properti pusat perbelanjaan sewa, jika dilihat dalam grafik dibawah ini, sebelum tahun 1998 dimana terjadi krisis ekonomi di Indonesia, pertumbuhannya cukup baik dimana pasokan dan permintaan cukup stabil, meskipun saat krisis moneter tahun 1998, terjadi penurunan permintaan yang drastis. Pasar retail/pusat perbelanjaan sendiri mengalami *recovery* yang cepat, dimana pada tahun 2001, permintaan meningkat dan tidak diimbangi oleh pasokan. Hal ini dikarenakan pembangunan pusat belanja banyak yang terhenti karena dampak krisis ekonomi tahun 1998, sehingga pasokan ruang pusat belanja tidak banyak masuk di tahun 2000 dan 2001 sementara permintaan akan ruang pusat belanja sangat tinggi karena masyarakat sudah mulai kembali melakukan aktifitas perdagangan dan permintaan akan ruang pusat belanja juga mulai berubah dari kebutuhan berbelanja menjadi kebutuhan untuk berekreasi. Hal ini dibuktikan pada kondisi pasar di Tahun 2010 – 2013, dimana fungsi pusat belanja sudah

bergeser dari tempat berbelanja menjadi tempat rekreasi dan bertemu serta menjadi tempat publik untuk melakukan sejumlah kegiatan baik bersama kolega maupun bersama keluarga.

Pada tahun 2010, bentuk pusat perbelanjaan juga banyak terjadi perubahan, dari pusat perbelanjaan yang didominasi dengan *tenant-mix* yang konvensional menjadi pusat kuliner/*f&b* dan entertainment yang menjadi target masyarakat umum, jenis pusat perbelanjaan dengan konsep *outdoor* pun mulai berkembang pada saat itu seiring dengan kondisi perekonomian dimana saat itu, daya beli masyarakat dapat dikatakan tinggi dan banyaknya *brand-brand* dari luar masuk ke Indonesia serta konsep -konsep *tenant* yang baru sehingga dapat memenuhi ekspektasi belanja masyarakat. Sementara itu, sejak tahun 2014, pusat perbelanjaan mulai mengalami penurunan pasokan dan permintaan, meskipun secara pasar, antara pasokan dan permintaan masih dapat dikatakan seimbang tetapi adanya Moratorium Pusat Perbelanjaan di Jakarta sejak tahun 2014, dimana tidak diperbolehkannya pengembangan pusat perbelanjaan baru di Jakarta serta perkembangan *online shopping* yang sedikit banyak mempengaruhi pasar properti sampai dengan Tahun 2019. Berikut kondisi pasar properti Retail di Jakarta selama 25 tahun dari Tahun 1995 – 2019:



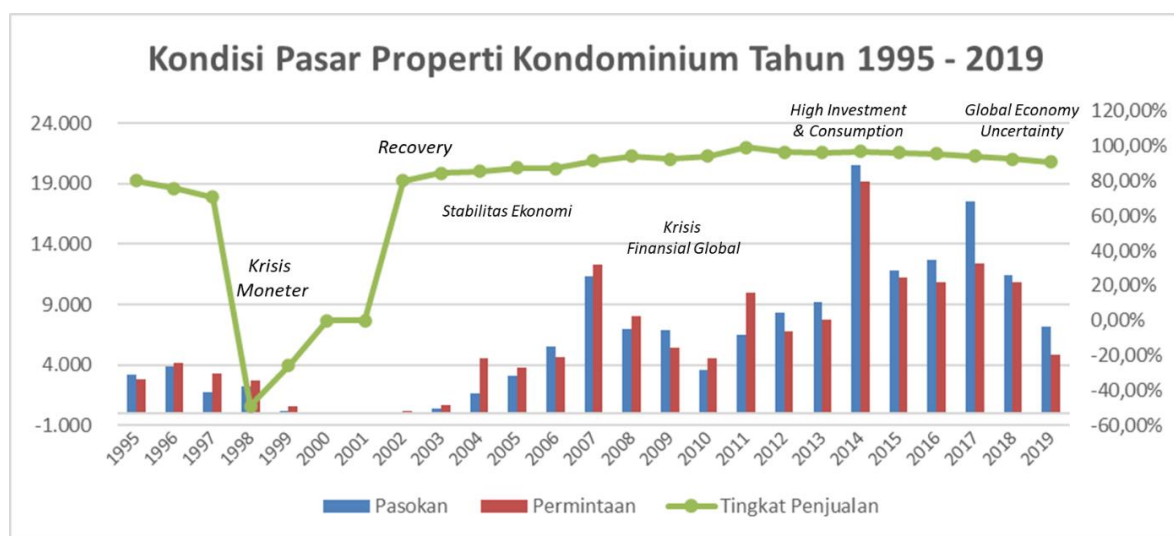
Grafik 4.4 Kondisi Pasar Properti Retail di Jakarta 1995-2019

Sumber: dari berbagai sumber, diolah oleh peneliti, 2019

4.3.3. Kondominium/Apartemen Jual

Pada sektor kondominium, seperti yang dijelaskan sebelumnya, pasar properti kondominium di Indonesia baru mulai sejak tahun 1990-an, sebelumnya pasar properti residensial masih didominasi oleh pasar properti Apartemen Servis, dimana *high rise*

apartment diperuntukan untuk hunian ekspatriat yang bekerja di area CBD (Sudirman – Thamrin), tetapi seiring dengan kebutuhan akan hunian dan keterbatasan lahan, maka pasar kondominium mulai berkembang di Jakarta. Pada tahun 1994 sampai dengan 1997, permintaan akan pasar kondominium terus melonjak, sayangnya ketika tahun 1998 krisis moneter, tingkat penjualan menurun drastis mencapai -48,90%, banyak konsumen yang melakukan *cancelation* atas pembelian unit kondominium sehingga setelah itu, efek akibat krisis ekonomi tahun 1998 berdampak terhadap pasar kondominium dimana sampai tahun 2003, dimana masa perekonomian telah mengalami *recovery* tetapi pasar kondominium masih belum bertumbuh. Sampai dengan tahun 2003, baik pasokan maupun permintaan masih mengalami stagnansi.



Grafik 4.5 Kondisi Pasar Properti Kondominium di Jakarta 1995-2019

Sumber: dari berbagai sumber, diolah oleh peneliti, 2019

Baru pada akhir tahun 2003 (Q403), pergerakan permintaan mulai naik, seiring dengan kepercayaan konsumen, dimulai dengan permintaan sampai dengan tahun 2005, masih mengungguli pasokan, kemudian seiring dengan *recovery* ekonomi dan stabilitas ekonomi Indonesia yang cukup baik, pasokan dan permintaan akan kondominium terus bergerak dimana saat itu kondominium menjadi alat investasi yang atraktif dengan kenaikan/*gain* yang cukup tinggi dibandingkan kondominium sebagai tempat tinggal, pasar menjadi stabil dan menciptakan kenaikan harga yang cukup tinggi karena tingkat penjualan yang rata-rata mencapai 90% untuk setiap proyek-proyek kondominium yang masuk ke pasar sejak tahun 2004 – 2011.

Pada tahun 2008, dimana terjadi krisis finansial global, Indonesia menjadi salah satu pilihan negara di Asia Tenggara untuk berinvestasi. Beberapa perusahaan asing mulai melirik

Indonesia sebagai tempat untuk berinvestasi khususnya di sektor Real Estat, baik bekerjasama dalam pengembangan dengan developer lokal maupun mengembangkan langsung dengan segmen yang belum tersentuh oleh developer lokal meskipun sebagian besar masih dalam tahapan *fund & capital investment*, tetapi efeknya sangat terasa khususnya pada pasar properti kondominium. Dengan permintaan yang tinggi dan kenaikan harga yang mengikuti, maka adanya investasi dari luar meningkatkan jumlah pasokan kondominium yang dapat dikatakan di segala segmen baik segmen menengah, atas maupun segmen menengah bawah, mulai masuk dan menjadi salah satu segmen yang terkuat pada masa itu.



Gambar 4.2 Mediterania Garden, Salah Satu Kondominium di Jakarta

Sumber: disadur dari Google, 2020

Sampai dengan tahun 2014, kondominium menjadi salah satu pasar properti yang cukup kuat bukan lagi hanya sebagai alat investasi juga menjadi salah satu pilihan bagi masyarakat perkotaan untuk tinggal dimana saat itu telah berkembang konsep *Mixed-use Development* atau bahkan *Superblock Development* yang menggabungkan antara fungsi hunian/tempat tinggal, bekerja dan bermain (dengan penambahan fasilitas seperti *mall*, *Ruko*, dan lainnya yang menambah *added value* bagi pengembangan tersebut. Dan puncaknya di Tahun 2017, pasokan kondominium bertambah karena bisnis properti khususnya di sektor kondominium terus mengalami kenaikan, meskipun banyak spekulasi didalamnya tetapi sektor kondominium dianggap sebagai sektor properti yang memiliki basis pasar yang cukup tinggi karena kebutuhan hunian di kota masih sangat tinggi.

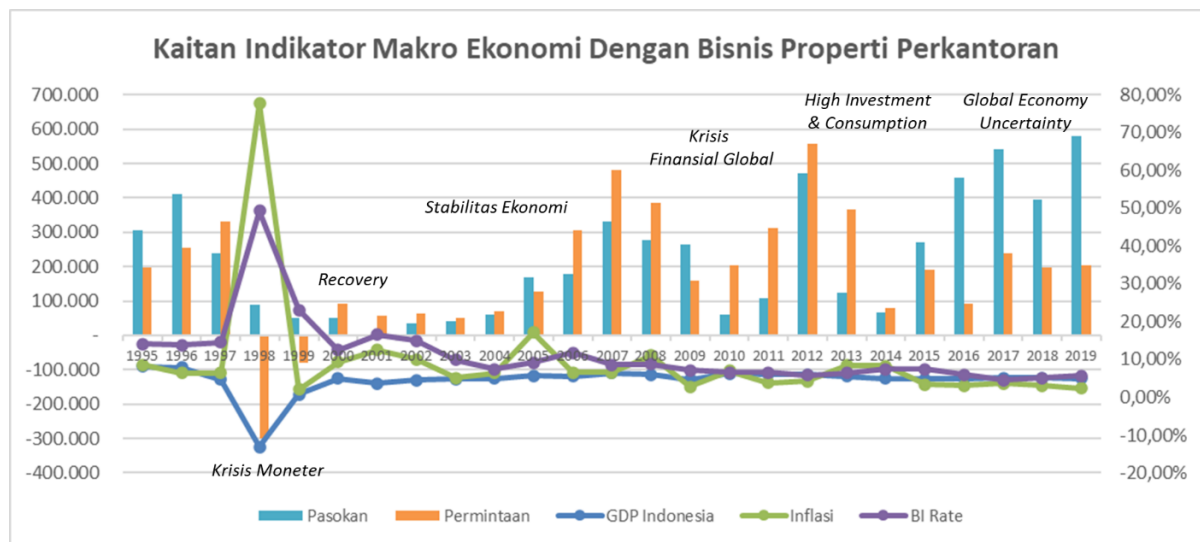
4.4. Kaitan Makro Ekonomi dengan *Property Market Overview*

4.4.1. Perkantoran

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa siklus bisnis perkantoran sangat berkaitan dengan kondisi makro ekonomi dimana pengaruhnya terhadap bisnis baik jasa maupun perdagangan sangat berhubungan dengan bisnis properti jenis perkantoran, dimana ketika perekonomian berjalan dengan sangat baik, maka bisnis jasa dan perdagangan juga akan bertumbuh, dimana sektor-sektor yang bertumbuh tersebut akan melakukan ekspansi baik dari aspek bisnis maupun aspek modal dimana hal tersebut berujung pada kebutuhan ruang kantor, bahkan di beberapa waktu, perkembangan ekonomi bisa meningkatkan suatu bisnis dimana perusahaan tersebut memerlukan *Head Quarter* atau bahkan mampu membuat Gedung perkantoran sendiri untuk menetapkan bahwa perusahaannya memiliki kapabilitas dan *image* sebagai perusahaan besar (biasanya dilakukan oleh Perusahaan besar lokal maupun MNC -*multi national company*).

Dari grafik dibawah ini sangat terlihat bahwa perekonomian makro yang ditandai dengan GDP, Inflasi dan BI Rate sangat mempengaruhi pasokan dan permintaan dari pasar properti perkantoran dimana kondisi tersebut terlihat langsung berdampak, seperti misalkan di tahun 1998 saat terjadi Krisis Moneter, pasar properti Gedung perkantoran langsung jatuh bahkan bertumbuh negative, tetapi kemudian *rebound* kembali seiring perekonomian Indonesia yang mulai *recovery* dan ketika Krisis Finansial Global, meskipun kondisi indikator makro ekonomi seperti Inflasi dan BI Rate masih cukup stabil, terlihat adanya penurunan baik dalam pasokan maupun permintaan. Khususnya pasokan yang menurun akibat beberapa investasi yang didapatkan dari luar negeri banyak yang memutuskan untuk *pull out* sehingga *capital* untuk pembangunan menjadi isu dan berdampak pada progress pembangunan.

Sementara itu, kondisi perekonomian internal menyelamatkan Indonesia dari keterpurukan krisis finansial global dimana permintaan akan ruang perkantoran yang meningkat terutama dari *tenant-tenant* dengan bisnis skala menengah yang semakin membutuhkan ruang perkantoran juga banyaknya perusahaan-perusahaan baru khususnya dibidang ekspor-impor dan *daily needs* yang membutuhkan ruang perkantoran. Dari situlah kondisi permintaan menyebabkan banyaknya project pengembangan perkantoran yang baru dimana kualitas dan konsepnya cukup berbeda dari Gedung-gedung perkantoran yang telah ada.



Grafik 4.6 Kaitan Indikator Makro Ekonomi dengan Bisnis Properti Perkantoran

Sumber: hasil analisis peneliti, 2019

Dari grafik diatas dapat disimpulkan bahwa performa pasar properti Gedung perkantoran memiliki kaitan yang erat dengan kondisi perekonomian. Beberapa hal terkait perubahan performa pasar properti Gedung Perkantoran selama 25 tahun (1996 – 2019) adalah sebagai berikut:

Tabel 4.1 Siklus Pasar Properti Perkantoran Selama 3 Dekade

PERKANTORAN	Periode 1990 - 2000	Periode 2000 - 2010	Periode 2010 – 2019
Tipe	<i>Rental & start emerging strata</i>	<i>Rental & Strata Title</i>	<i>New office space type (virtual/coworking space)</i>
Lokasi	<i>All CBD & Ring 1 CBD area</i>	<i>All CBD and new corridor (area Simatupang & Puri)</i>	<i>CBD Fringe area & non CBD area (outside CBD)</i>
Annual Supply	200.000 m2	115.000 m2	330.000 m2
Annual Demand	82.500 m2	190.000 m2	250.000 m2
Applied Rental	USD (with Fix & Floating rate)	USD (Floating Rate) & Rupiah	Rupiah (Mostly)
Average Rental	USD 23/sqm/month	USD 18/sqm/month	USD 25/sqm/month (Float)
Market representative	<i>Switching from Landlord Market (80-90an) to Tenant's Market</i>	<i>Tenant's Market with Big size Tenant (Anchor)</i>	<i>Tenant's Market with small to medium size tenant</i>
Source of Demand	<i>Mining (Oil & Gas), Business services (Financial)</i>	<i>Mining, Financial, Insurance, Trading, Business Services</i>	<i>Technology, Media, Business Services, & Trading</i>
Property Cycle	<i>Hyper-supply – Recession</i>	<i>Recovery – Expansion</i>	<i>Expansion</i>

Sumber: hasil analisis peneliti, 2019

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa siklus pasar properti berubah sejak tahun 1998 mengalami resesi dimana sebelumnya sektor perkantoran tengah mengalami *Hypersupply* dan dengan cepat mengalami resesi akibat krisis ekonomi, pada periode tersebut rata-rata pasokan

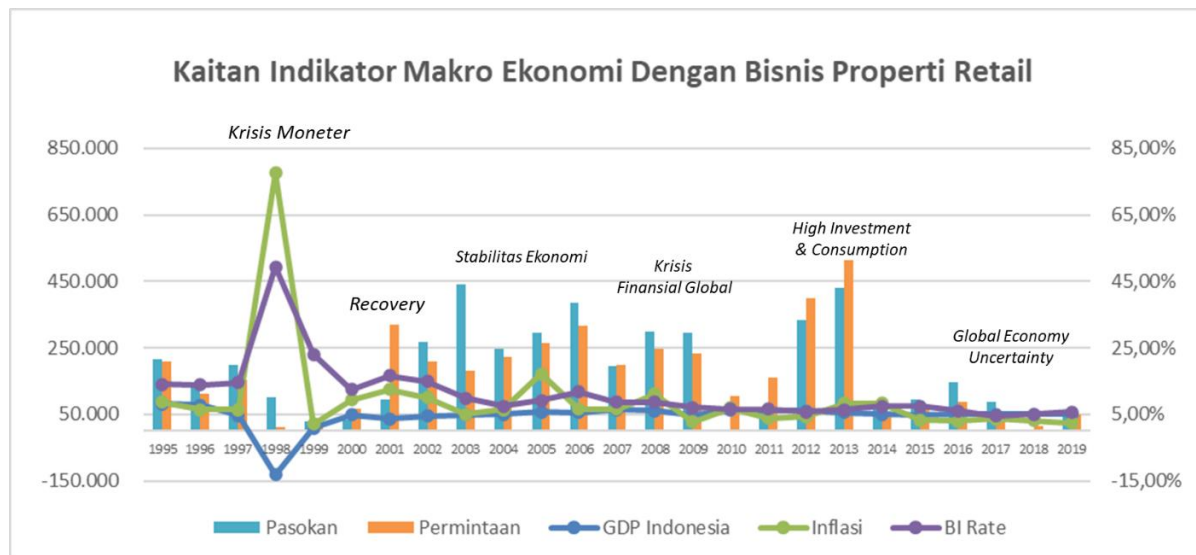
pertahun mencapai 200.000 m². Dimana lokasi pengembangan properti perkantoran masih berada di area sekitar CBD dan pengembangannya mengarah ke area 1-2 km dari lokasi CBD seperti Gatot Subroto, Senayan, dan Satrio. Kemudian di periode tahun 2000 – 2010, pasar properti perkantoran berada di siklus *Recovery* dan mulai masuk ke tahap *Expansion* dimana rata-rata permintaan pada periode ini masih lebih tinggi dari rata-rata pasokan Gedung perkantoran.

Dengan penyerapan mencapai 78,39% pada periode tahun 2000 – 2010 dan meningkat pada periode tahun 2010 – 2019, permintaan ruang kantor serta penyerapannya juga semakin meningkat dimana permintaan tertinggi selama periode tersebut mencapai lebih dari 500.000 unit dan penyerapan mencapai 90,10%. Tetapi, hal ini juga diikuti oleh pasokan Gedung perkantoran yang terus meningkat mencapai rata-rata 330.000 m², dimana ekspansi dari beberapa pengembangan diluar CBD terlihat cukup aktif dan beberapa pengembangan dilakukan dengan basis *re-development* dari Gedung perkantoran eksisting yang dikembangkan dengan konsep *mixed use* dan memiliki fasilitas dan utilitas yang sesuai dengan permintaan pasar.

4.4.2. Retail/Pusat Perbelanjaan

Sektor retail/pusat perbelanjaan merupakan salah satu yang tidak mengalami drop (pertumbuhan negative) baik dari sisi permintaan maupun penyerapan/tingkat hunian pada masa resesi meskipun begitu pasar retail/pusat perbelanjaan mengalami dampak yang cukup Panjang dan permintaan baru meningkat di periode 2001, dimana permintaan ruang komersial/retail meningkat seiring dengan perbaikan ekonomi makro Indonesia dan daya beli masyarakat kembali meningkat serta bisnis perdagangan mulai masuk kembali baik eksisting maupun bisnis baru di sektor retailer. Pasar retail/pusat perbelanjaan dapat dikatakan cukup stabil khususnya permintaan dan penyerapan yang terus mengalami peningkatan, sementara untuk pasokan sempat mengalami stagnansi. Hal ini dikarenakan pada periode tersebut terjadi *shifting* untuk jenis pusat belanja dari jenis *Leasing Retail* atau pusat perbelanjaan sewa dengan *Strata Title Retail* atau yang biasa dikenal dengan ITC (*International Trade Centre*) yang merupakan pusat belanja grosir. Sehingga untuk pasokan retail sewa tidak mengalami pertumbuhan pasokan sampai dengan tahun 2012 dimana permintaan mulai meningkat seiring dengan *high consumption* masyarakat sehingga banyak bisnis retail yang melakukan ekspansi.

Pasar properti retail/pusat belanja mulai mengalami stagnansi yang berkepanjangan sejak tahun 2014, dimana total kumulatif pasokan pusat belanja sudah mencapai 4,15 Juta m2 pada tahun tersebut dan sejak diumumkannya Moratorium pengembangan Pusat Belanja pada masa Gubernur DKI Jakarta Jokowi. Selain kebijakan moratorium, perkembangan teknologi dan konsep belanja *online* juga sedikit banyak mempengaruhi kondisi pasar properti pusat belanja meskipun masih dapat dikatakan bertumbuh tetapi pertumbuhannya tidak signifikan.



Grafik 4.7 Kaitan Indikator Makro Ekonomi dengan Bisnis Properti Retail

Sumber: hasil analisis peneliti, 2019

Tabel 4.2 Siklus Pasar Properti Pusat Perbelanjaan Selama 3 Dekade

RETAIL/ PUSAT BELANJA	Periode 1990 - 2000	Periode 2000 - 2010	Periode 2010 – 2019
Tipe	<i>Starting emerge Strata Mall (ITC)</i>	<i>Strata Title Booming & Leasing Mall Expansive</i>	<i>Mixed type & Leasing Mall</i>
Lokasi – Jakarta	<i>South Jakarta & CBD Area</i>	<i>West, South & CBD Area</i>	<i>West, North, South & CBD Area</i>
Lokasi – Bodetabek	<i>Tangerang area</i>	<i>New Town area in Tangerang</i>	<i>Depok/Bogor, Bekasi area</i>
Pasokan Tahunan	120.000 m2	250.000 m2	142.000 m2
Permintaan Tahunan	94.000 m2	220.000 m2	155.000 m2
Retail Concept	<i>Emergence of wholesaler concept</i>	<i>Modern type & emergence to lifestyle centre concept</i>	<i>Lifestyle & Meeting Point with Outdoor Concept</i>
Market representative	<i>Landlords & Tenants</i>	<i>Tenants</i>	<i>Tenants & Landlords</i>
Tenant	<i>Mixed Department Store</i>	<i>F&B & Entertainment</i>	<i>F&B, entertainment & Homeware</i>
Retail Representative	<i>Pondok Indah Mall & ITC Mangdu</i>	<i>Senayan City & Central Park</i>	<i>Cilandak Town Square</i>
Property Cycle	<i>Hypersupply – Recession</i>	<i>Recovery – Expansion</i>	<i>Expansion</i>

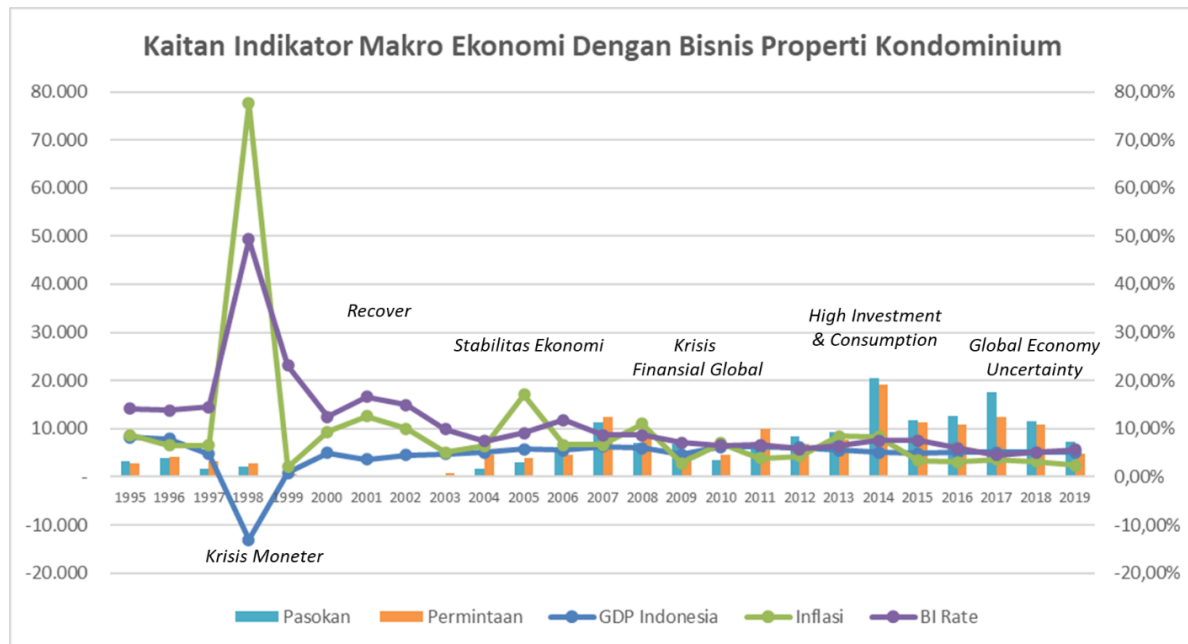
Sumber: hasil analisis peneliti, 2019

Dari table diatas, dapat dilihat siklus pasar properti seiring dengan transformasi pengembangan dan tren pasar properti pusat perbelanjaan yang sebagian besar dipengaruhi oleh indikator makro ekonomi dimana pusat perbelanjaan menjadi salah satu pasar yang dampaknya baru terlihat setelah 6 – 12 bulan setelah mengalami penurunan akibat krisis. Kondisi perekonomian yang stabil setelah masa *recovery* juga merubah pasar properti pusat perbelanjaan dari jenis sewa ke jenis strata, dimana pada masa *recovery* ini dapat dikatakan cukup sulit untuk pasar properti sewa karena harus berkompetisi dengan pasar strata. Sehingga pasar properti pusat perbelanjaan masuk kedalam tahap *expansion* yang cukup lama dikarenakan masa *recovery*-nya yang juga cukup lama. Akibatnya, ketika tahun 2014 terjadi moratorium, pasar properti pusat perbelanjaan menjadi stagnan, meskipun saat itu menjadi kesempatan untuk para pemilik pusat perbelanjaan melakukan ekspansi karena tidak perlu melakukan ijin pengembangan baru tetapi cukup dengan perbaharuan ijin pengembangan eksisting. Hal ini cukup baik dari sisi pasar, sehingga pasar pusat perbelanjaan masih memiliki dinamika dan juga adanya konsep pengembangan tower complex pada pasar kondominium juga konsep *mixed-use* menjadi kesempatan bagi pasar retail masuk ke pengembangan tersebut dengan focus pada *tenant-tenant* F&B dan *entertainment* dengan *size* atau ukuran yang kecil sampai sedang.

4.4.3. Kondominium

Sektor properti kondominium mengalami dinamika pasar yang cukup tinggi, dimana pasar kondominium sebelum resesi masih berada di tahapan ekspansion, tetapi belum masuk ke tahapan *hyper-supply*, pasar kondominium harus berhadapan dengan kondisi krisis ekonomi sehingga pasar properti mengalami penurunan dan dampaknya sangat terasa sampai dengan periode selanjutnya. Pasar kondominium tidak mengalami *recovery* yang cepat karena sebelumnya masih dalam tahap *expansion* sehingga dapat dikatakan bahwa pasar sebelumnya masih belum matang. Meskipun demikian, setelah kondisi ekonomi stabil, pasar kondominium mulai bergerak dengan cepat dimana stabilitas pasar kondominium dapat dikatakan merupakan pasar yang cukup stabil dan puncaknya pada tahun 2014 dimana baik pasokan maupun permintaan mengalami kenaikan dengan tingkat penyerapan mencapai 98% untuk proyek-proyek eksisting. Hal ini menjadi salah satu contoh mengenai sensitivitas pasar yang terlihat dalam kondisi ekonomi yang harus stabil untuk menciptakan kembali kepercayaan pasar dan pelaku usaha dalam melakukan pengembangan dan merespon kondisi makro ekonomi dengan

mulai melakukan pembangunan secara ekspansif. Kaitan bisnis properti khususnya pasar kondominium juga terlihat dari stabilitas kebijakan moneter yang di *representative* kan melalui indikator BI Rate dimana sejak Tahun 2008, BI Rate mulai menurun dan beberapa kebijakan terkait kredit KPR/KPA menjadi salah satu yang juga memiliki peran bagi pasar kondominium sehingga terus mengalami peningkatan.



Grafik 4.8 Kaitan Indikator Makro Ekonomi dengan Bisnis Properti Kondominium

Sumber: hasil analisis peneliti, 2019

Tabel 4.3 Siklus Pasar Properti Kondominium Selama 3 Dekade

KONDOMINIUM	Periode 1990 - 2000	Periode 2000 - 2010	Periode 2010 – 2019
Tipe	<i>Starting emerging Condominium</i>	<i>Condominium – Highrise</i>	<i>Condominium & Mix –Tower</i>
Lokasi	<i>CBD, Central, & West Jakarta</i>	<i>CBD, North, & South Jakarta</i>	<i>2nd Layer of City Centre Jakarta</i>
Pasokan Pertama	1.867 unit	4.000 unit	11.700 unit
Permintaan Pertama	2.200 unit	4.300 unit	10.500 unit
Segmentasi	<i>Middle-Low</i>	<i>Middle to Middle Upper</i>	<i>Middle to Upper</i>
Development Concept	<i>Single Development, Big size unit</i>	<i>Single Development & Condominium Tower Complex</i>	<i>Condominium Tower Complex & Mixed Use Development</i>
Developers Type	<i>Local – Big Developers</i>	<i>Local – Middle to Big Developers</i>	<i>Foreign Developers Entrance</i>
Buyers	<i>Investor</i>	<i>Investor & End User</i>	<i>Bulky Investor & End User</i>
Expatriate Origin	<i>Japan, Korean, Taiwan</i>	<i>Middle East, Europe, USA</i>	<i>China, Japan, Korean, Asia</i>
Property Cycle	<i>Recession</i>	<i>Recession – Recovery – Expansion</i>	<i>Expansion – Hypersupply</i>

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2019

Dari table diatas, dapat dilihat siklus pasar kondominium seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pasar kondominium sangat sensitive dan juga dikarenakan pasar kondominium belum matang kemudian terjadi krisis sehingga mempengaruhi pelaku pasar dan juga konsumen. Transformasi tren pasar kondominium juga dapat terlihat dengan jelas dimana pasokan dan permintaan sejak tahap resesi mengalami peningkatan yang cukup signifikan, bukan hanya dari jumlah pasokan dan permintaan, juga dari aspek segmentasi dan pelaku pengembangan yang kemudian hal tersebut melebarkan pasar kondominium. Sehingga setelah itu, pasar kondominium bertumbuh dengan signifikan dan menjadi salah satu pasar properti yang terkuat dari pasar properti lainnya. Bukan hanya itu, hal ini juga dikarenakan fungsi kondominium sebagai tempat tinggal telah menjadi kebiasaan baru bagi masyarakat perkotaan sehingga hal ini juga menjadi *market factor* bagi pasar kondominium.

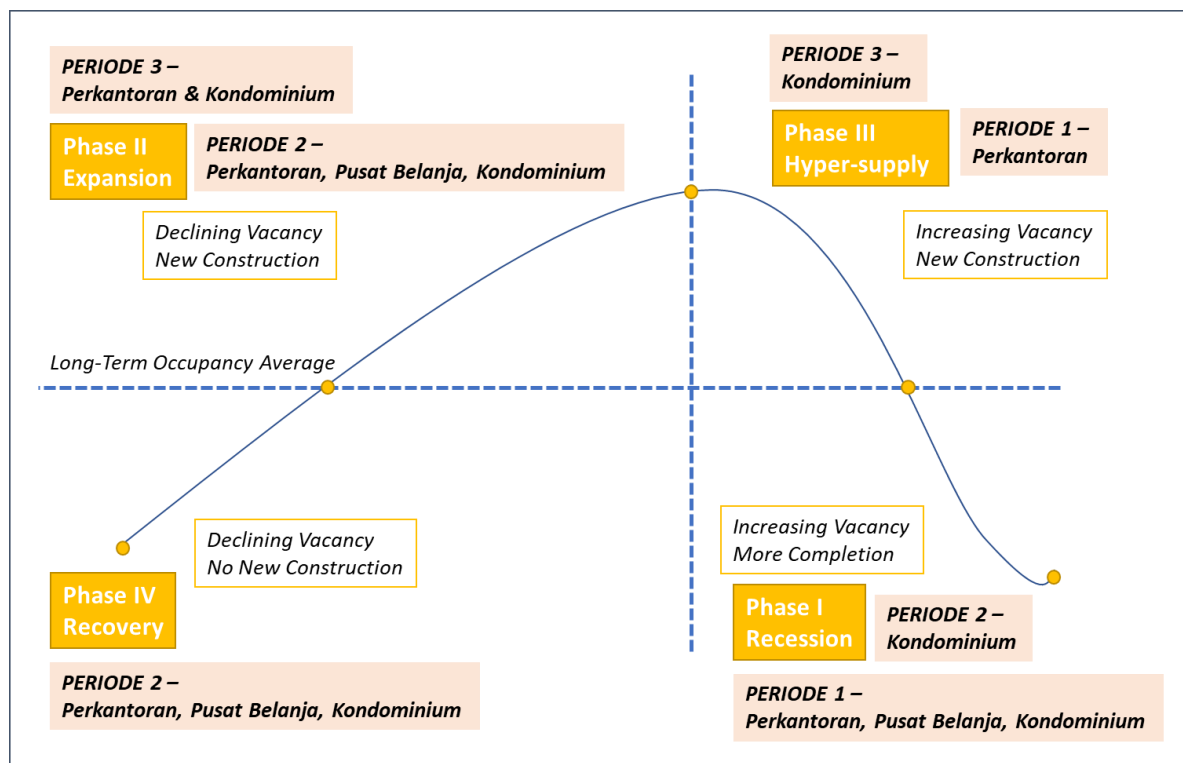
BAB V

KESIMPULAN

Dari hasil olahan data dan analisis pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Indikator makro ekonomi utama yang dapat mempengaruhi kondisi pasar properti antara lain adalah GDP (Tingkat pertumbuhan ekonomi nasional), Nilai Tukar Rupiah, BI Rate dan Inflasi. Dimana yang utama adalah GDP Nasional dikarenakan GDP memiliki peran penting bagi keseluruhan kondisi ekonomi, dan bahkan menjadi tanda keberhasilan bagi rezim pemerintahan saat itu. GDP juga menjadi salah satu alasan kuat untuk perubahan kebijakan, dasar kebijakan karena GDP merepresentasikan ekonomi nasional secara keseluruhan.
2. Sementara itu, indikator makro ekonomi (GDP, Inflasi, Kurs dan BI Rate) memiliki peran dan dampak berbeda bagi masing-masing jenis produk properti.
3. Pasar perkantoran sangat berkaitan dengan GDP terutama kaitannya dengan Investasi dimana semakin tinggi GDP, maka akan semakin mempengaruhi investasi (di semua sektor ataupun beberapa sektor) dimana sektor tersebut akan ditarik sebagai pasar utama bagi ruang perkantoran.
4. Pasar retail/pusat perbelanjaan sangat berkaitan dengan GDP terutama kaitannya dengan konsumsi dimana tingkat konsumsi masyarakat dan daya beli masyarakat menjadi salah satu bagian terpenting untuk menciptakan pertumbuhan pasar retail/pusat perbelanjaan. Selain itu, Inflasi juga menjadi salah satu indikator yang tidak kalah penting khususnya untuk *retailer* yang dalam hal ini merupakan bagian dari pusat perbelanjaan.
5. Pasar kondominium juga sangat berkaitan dengan GDP diseluruh komponen. Dapat dikatakan pasar kondominium termasuk pasar yang sensitive karena pasar kondominium juga dianggap sebagai pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat yang dikapitalisasikan karena adanya *gain*/keuntungan akibat kenaikan harga yang tinggi. Selain GDP, BI Rate juga menjadi sangat penting dalam pasar kondominium, dikarenakan kebijakan BI Rate sangat mempengaruhi *affordability* dan keputusan bagi konsumen sehingga akan mempengaruhi penyerapan pasar kondominium.
6. Dari analisis yang dilakukan didapatkan bahwa siklus dari pasar perkantoran, pasar retail/pusat belanja, dan pasar kondominium memiliki siklus yang berbeda-beda.

7. Jika digambarkan dalam diagram siklus pasar properti untuk ketiga pasar properti tersebut dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Gambar 5.1 Siklus Pasar Properti Perkantoran, Pusat Belanja, dan Kondominium di Indonesia selama 25 Tahun (3 Periode)

Sumber: hasil analisis peneliti, 2019

8. Dari diagram diatas terlihat keseluruhan pasar properti berada pada masa resesi di periode 1 (Tahun 1990 – 2000), kemudian masuk ke periode 2 (Tahun 2001 – 2010) dimana keseluruhan pasar properti masuk ke tahap *Recovery* dan *Expansion*, sementara untuk pasar kondominium, pada periode 2 juga masih berada di tahap resesi, hal ini dikarenakan kondisi pasar properti kondominium sebelum resesi masih belum terbentuk (*raw market*). Sementara masuk ke Periode 3, pasar perkantoran dan kondominium masih berada di tahap *Expansion*. Hanya pasar kondominium yang sudah masuk ke masa *Hyper-supply*. Pada tahap *Hyper-supply* juga terjadi di periode 1 pada pasar properti perkantoran.
9. Jika dilihat dari timeline dan siklus pasar properti, maka siklus yang terjadi kemungkinan tidak selalu bertahap searah jarum jam, tetapi bisa juga mengalami kemunduran atau maju dengan cepat. Hal ini dikarenakan kondisi pasar properti sangat terkait dengan kondisi perekonomian sehingga dapat dikatakan, semakin stabil kondisi perekonomian di suatu negara, maka kemungkinan pasar properti akan mengikuti (stabil dan atau bertumbuh secara berkala).

DAFTAR PUSTAKA

- A. Dehesh, D. E. (1995). Property Cycles, Financial Markets and the Global Economy. *The First International Real Estate Society Conference*. Stockholm.
- Alexander, H. B. (2019, Februari 6). Retrieved from Kompas Properti:
<https://properti.kompas.com/read/2019/02/06/152549821/mengenal-siklus-investasiproperti?page=all>
- Arvydas Jadevicius, B. S. (2017). Century of Research on Property Cycles: A Literature Review. *International Journal of Strategy Property Management* Vol. 21, 129-143.
- Brown, G. T. (1984). Real Estate Cycles Alter the Valuation Perspective. *Appraisal Journal* Vol. 54:4, 539-549.
- Campbell, R. M. (2002). *Timing the Real Estate Market Paperback*. The Campbell Method.
- EuroMoney. (1997). *Asian Financial Crisis: When the World Started to Melt*.
- Garfield, J. (2019, Maret 22). *Making the Right Moves in Every Phase of The Real Estate Market Cycle*. Retrieved from <https://thinkrealty.com/making-the-right-moves-in-everyphase-of-the-real-estate-market-cycle/>
- Gordon, J. P. (1996). Integrating Regional Economic Indicators with The Real Estate Cycle. *Journal of Real Estate Research* (12:3), 469-501.
- Movanita, A. N. (2019, 12). Retrieved from JEO Kompas: <https://jeo.kompas.com/jejak-pertumbuhan-ekonomi-indonesia-dari-masa-ke-masa>
- Murtiningsih, S. (2009). *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia*. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Sam M., A. P. (2017). Political Risk Affects Real Estate Markets. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*.
- Sidik, S. (2019, Februari 14). *Usai Pilpres 2019, Sektor Properti Bangkit Lagi*. Retrieved from CNBC Indonesia: <https://www.cnbcindonesia.com/market/20190214114909-17-55487/usaipilpres-2019-sektor-properti-bangkit-lagi>
- Simon, S. (2016). Microeconomics and Financial Determinant of Comovement Across Global Real Estate Market Security. *The Journal of Real Estate Research* vol. 38, 595-624.
- Triani, L. (2003). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.