

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebijakan moneter merupakan suatu kebijakan untuk mencapai keseimbangan internal, keseimbangan eksternal, serta tercapainya tujuan makro ekonomi. Pengaruh kebijakan moneter pertama kali akan dirasakan oleh sektor perbankan yang kemudian di transfer pada sektor riil. Menurut Hasibuan Bank Indonesia menetapkan kebijakan moneter dengan tujuan memelihara dan mencapai stabilitas ekonomi yang dapat di ukur melalui kesempatan kerja karena semakin besar keinginan untuk berusaha sehingga produksi mengalami peningkatan.¹

Kebijakan moneter yang ditetapkan oleh bank sentral akan berpengaruh terhadap perkembangan berbagai aset suku bunga di sektor keuangan yang mana akan mempengaruhi tingkat inflasi dan output riil. Dalam jangka pendek operasi moneter bank sentral akan mempengaruhi tingkat suku bunga jangka pendek seperti SBI. Selanjutnya perubahan ini akan memberikan pengaruh pada bunga/margin pembiayaan pemilikan rumah yang dibebankan perbankan kepada debiturnya. Kemudian transmisi suku bunga dari sektor keuangan ke sektor riil akan tergantung pada pengaruhnya terhadap permintaan konsumsi dan investasi.²

Kebijakan moneter dapat mempengaruhi harga perumahan melalui tingkat suku bunga seperti biaya kredit, tingkat diskonto, dll. Kemudian tingkat suku

¹ Nuris Nawati, "Analisis Kebijakan Moneter Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia Tahun 2008-2017 Dalam Perspektif Ekonomi Islam", Skripsi, (Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Lampung, 2019

² Christine Uliyana, et. All., "Harga Properti Residensial Dan Pembiayaan Pemilikan Rumah Perbankan Syariah Dan Konvensional", *Jurnal Al-Muzara'ah* Vol. 4, No. 2 (2016)

bunga jangka pendek dan jangka panjang akan mempengaruhi suku bunga KPR. Kebijakan moneter dapat memicu ledakan perumahan dengan membuat kredit menjadi sangat murah, sehingga mendorong pengaruh yang berlebihan di kalangan rumah tangga. Ledakan real estat juga dapat, pada tingkat yang lebih struktural, menyebabkan sebagian besar kegiatan ekonomi masuk ke dalam konstruksi.³

Pihak berwenang dapat mengendalikan harga real estat dengan menyesuaikan suku bunga dan jumlah uang beredar secara wajar untuk memastikan operasi pasar real estat yang masuk akal dan stabil. Pada saat yang sama, meskipun kebijakan moneter memiliki pengaruh tertentu dalam mengatur harga rumah, dampak kebijakan moneter terbatas, dan pengaruhnya juga bervariasi dengan kebijakan moneter yang berbeda. Oleh karena itu, kita tidak boleh terlalu mengandalkan penyesuaian kebijakan moneter tetapi memilih jenis kebijakan moneter secara wajar. Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh J. Macri dan D. Nahm pada tahun 2012 dengan menggunakan data ekonomi makro selama 44 periode antara kuartal keempat tahun 1999 dan kuartal keempat tahun 2010, didapatkan hasil bahwa dalam jangka pendek pengendalian jumlah uang beredar dapat menghasilkan efek harga rumah yang lebih baik dari pada tingkat bunga. Dari kontribusi berbagai faktor kebijakan moneter terhadap fluktuasi harga rumah, dalam jangka panjang dampak jumlah uang beredar terhadap harga rumah lebih besar dari pada tingkat bunga, sehingga kemampuan uang beredar secara

³ Ernest Gnan, Oesterreichische Nationalbank (OeNB) and the European Money and Finance Forum, "Monetary policy and housing markets: interactions and side effects"

keseluruhan lebih besar dari pada kemampuan suku bunga untuk mengendalikan harga perumahan.⁴

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Na Yan pada tahun 2019 dengan menggunakan data Basis Data Statistik pembangunan ekonomi dan social tiongkok, Biro Statistik Nasional Tiongkok, Bank Rakyat Tiongkok, dan basis data CSMAR Guotai'an. Bahwa kebijakan moneter dapat mengendalikan harga rumah sampai batas tertentu, tetapi karena kekurangan regulasi dan kontrol kebijakan moneter itu sendiri, kurangnya kemandirian kebijakan moneter, penundaan kebijakan moneter, kompleksitas pasar real estat dan multi-subjektivitas pengaruh keputusan menyebabkan kesulitan makro-kontrol kebijakan moneter, dan kebijakan moneter masih belum mampu mengendalikan harga real estat.⁵

Melihat dari fenomena pandemi covid 3 tahun belakang, memberikan salah satu dampak yaitu ditetapkan kebijakan bekerja dari rumah (WFH). Sehingga menyebabkan permintaan untuk lebih banyak ruang di daerah tertentu disuatu Negara menjadi meningkat, yang kemudian mendorong harga rumah. Hal ini juga menyebabkan suku bunga naik dari level terendah sepanjang masa 2,56% untuk hipotek tetap 30 tahun pada januari 2021 menjadi 6,47%.⁶

Hasil survei harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer secara tahunan tumbuh meningkat pada triwulan IV 2021. Hal ini tercermin dari indeks harga Properti

⁴ Peichun Feng. "The Correlation between Monetary Policy and Housing Price Change Based on a VAR Model", Article, Volume 2022, 2022

⁵ Na Yan. "Study on the influence of monetary policy on real estate price in China", journal of service science and management, Vol. 12, 152-171, 2019

⁶ Charles Natanson, Understanding the Pandemic's Lasting Impact on Real Estate, <https://insight.kellogg.northwestern.edu/article/understanding-pandemics-real-estate-effects>

Residensial (IHPR) triwulan IV-2021 yang tercatat tumbuh sebesar 1,47% (yoy), sedikit lebih dibandingkan 1,43% (yoy) pada periode yang sama pada tahunnya. Pada triwulan IV-2021 hasil survey menunjukkan bahwa 75,65% dari total konsumen membeli properti residensial dengan menggunakan fasilitas KPR, sementara sebanyak 16,51% lainnya dengan tunai bertahap dan secara tunai sebesar 7,31%. Sementara itu pada triwulan IV-2021, sumber pembiayaan utama pengembang dalam pembangunan properti residensial berasal dari dana internal dengan proporsi sebesar 63,33% terhadap total modal perusahaan. Pembiayaan lainnya yang menjadi preferensi pengembangan antara lain pinjaman perbankan dan pembiayaan dari konsumen dengan proporsi masing-masing sebesar 22,47% dan 9,93% dari total modal.⁷

Realtors melaporkan bahwa 48% klien pembeli rumah mereka melakukan pembayaran uang muka minimal 20% pada kuartal pertama tahun 2021, naik dari 46% pada tahun 2020 dan 40% pada tahun 2011, menurut National Association of Realtors' Confidence Survey Indeks.⁸

Pada sektor perbankan perkembangan kredit perbankan selain tertuju pada sektor bisnis juga mengarah ke sektor rumah tangga khususnya kredit kepemilikan rumah (KPR). Sebanyak 76,42% konsumen memilih KPR, dimana besarnya suku bunga KPR berada pada tingkat 9,69%-13,02%. Kredit perbankan KPR dapat menyebabkan meningkatnya permintaan rumah sehingga terjadi peningkatan harga rumah. Harga rumah mempengaruhi permintaan dan kesediaan kredit perbankan melalui efek kekayaan rumah tangga. Perubahan suku bunga

⁷ Survey harga properti residensial, shps triwulan IV-2021, www.bi.go.id

⁸ Hal M. Bundrick, CFP and Barbara Marquan, The 20% Mortgage down payment Isn't Dead Yet, www.merdwallet.com

berhubungan dengan perubahan harga barang yang di konsumsi masyarakat. Fluktuasi suku bunga kredit akan memengaruhi permintaan kredit, seperti tingginya bungasuku KPR akan menjadi beban bagi rumah tangga. Kondisi tersebut akan mengurangi permintaan kredit KPR pada pihak perbankan, karena dana yang ditawarkan sangat mahal. Namun apabila suku bunga KPR rendah akan memberikan kemudahan likuiditas bagi rumah tangga. Harga rumah yang meningkat mendorong penyaluran kredit perbankan.

Kredit yang terlalu banyak disalurkan serta peningkatan harga properti secara tajam merupakan salah satu faktor utama yang mengakibatkan krisis. Peran otoritas moneter dapat mempengaruhi naik atau turun nya kredit perbankan yang dikeluarkan bank umum melalui kebijakan moneter. Oleh sebab itu, pihak otoritas moneter perlu waspada pada terhadap perubahan- perubahan yang terjadi secara agregat akibat kebijakan yang telah buat.

Kondisi pasar residensial di Indonesia diindikasikan pada peningkatan harga yang dapat diukur melalui IHPR. Selanjutnya, kondisi penawaran dan permintaan dipasar perumahan terefleksi melalui interaksi antara suku bunga, hutang KPR, dan harga rumah pada jangka pendek dan jangka panjang.⁹

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul, **“Pengaruh Kebijakan Moneter terhadap Indeks Harga Properti Residensial”**

⁹ Fabian Hidayat, “HUBUNGAN INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL, PRODUK DOMESTIK BRUTO, SUKU BUNGA KPR DAN KREDIT PERBANKAN” jurnal Ekonomi Dan Keuangan, no. 32 (2017)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka untuk lebih terarah dan sistematisnya penelitian dan pembahasan ini di rumuskan masalah penelitian yaitu Bagaimana pengaruh kebijakan moneter terhadap indeks harga properti residensial?

C. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka pertanyaan penelitian yang dapat di kemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh kebijakan moneter terhadap indeks harga properti residensial??

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian di atas, maka tujuan dilakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk melihat bagaimana pengaruh kebijakan moneter terhadap indeks harga properti residensial.

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian, maka manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi pada penelitian-penelitian yang berhubungan pengaruh kebijakan moneter terhadap indeks harga properti residensial.

2. Manfaat akademis

Bagi penulis dan pembaca penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan khususnya mengenai pengaruh kebijakan moneter terhadap indeks harga properti residensial. Bagi lembaga pendidikan penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan ilmu bagi para pelaku dunia pendidikan dan dapat dijadikan sebagai referensi para peneliti lainya untuk melanjutkan penelitian yang telah ada.

