



OCCASIONAL PAPER

**KAJIAN PERLUASAN CAKUPAN PELAKSANAAN
SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL
(SHPR) PASAR SEKUNDER**

Herina Prasnawaty D.
Tri Setyoningsih

2015

Kesimpulan, pendapat, dan pandangan yang disampaikan oleh penulis dalam paper ini merupakan kesimpulan, pendapat, dan pandangan penulis dan bukan merupakan kesimpulan, pendapat, dan pandangan resmi Bank Indonesia.

KAJIAN PERLUASAN CAKUPAN PELAKSANAAN SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (SHPR) PASAR SEKUNDER

Herina Prasnowaty D. dan Tri Setyoningsih

Abstrak

Sehubungan dengan besarnya kebutuhan terhadap data properti dan dalam rangka memperoleh informasi dini mengenai perkembangan harga properti di Indonesia, Bank Indonesia secara triwulanan melakukan Survei harga properti residensial (SHPR) di pasar primer sejak tahun 1999. Perkembangan pasar properti di Indonesia yang semakin pesat yang didorong oleh kondisi perekonomian yang semakin membaik menyebabkan ketersediaan data properti di Indonesia menjadi semakin penting sebagai salah satu indikator dini pergerakan perekonomian dan harga. IMF dalam salah satu rekomendasinya mendorong pengembangan data harga properti (**real estate prices**) yang dapat mencerminkan kondisi perkembangan properti di Indonesia. Dalam rangka memperoleh data indikator properti yang lebih baik, Bank Indonesia terus meningkatkan kualitas data yang saat ini telah tersedia, salah satunya melalui pelaksanaan SHPR di pasar sekunder. **Pilot project** pelaksanaan SHPR di pasar sekunder dilakukan pada tahun 2011 di wilayah Jakarta. Terbatasnya **landbank** di Jakarta yang tercermin dari semakin tersebarnya pembangunan rumah baru (rumah primer) di perbatasan kota Jakarta (Bekasi, Depok, Bogor, dan Tangerang) menyebabkan permintaan masyarakat Jakarta terhadap rumah sekunder (*second*) meningkat. Selanjutnya, untuk meningkatkan **level of representativeness** data SHPR pasar sekunder, **pilot project** pelaksanaan SHPR pasar sekunder diperluas ke beberapa kota besar di Indonesia, yaitu Surabaya, Makassar, Medan, Semarang, Bandung, dan Balikpapan. Penambahan **coverage** kota pelaksanaan SHPR pasar sekunder tersebut didasarkan pada kota-kota yang mempunyai bobot yang cukup signifikan dalam penghitungan inflasi nasional berdasarkan survei biaya hidup tahun 2012 serta perkembangan properti residensial pasar sekunder di wilayah tersebut. Hasil **pilot project** pelaksanaan SHPR pasar sekunder di Jakarta, Surabaya, Makassar, Medan, Semarang, Bandung, dan Balikpapan menunjukkan bahwa harga rumah sekunder selama tahun 2015 mulai menunjukkan kenaikan harga yang melambat. Perlambatan itu ditengarai dengan menurunnya permintaan masyarakat yang sejalan dengan menurunnya daya beli dan perlambatan ekonomi. Sementara itu, **sales velocity properti residensial** di pasar sekunder berkisar 6--9 bulan (tergolong sedang).

Key word : survei, properti

JEL Classification : C83, R20

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank Indonesia sebagai bank sentral mempunyai tugas untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai tukar rupiah yang tercermin dari tingkat inflasi maupun nilai tukar. Pencapaian tugas tersebut dilakukan antara lain melalui pelaksanaan kebijakan moneter. Salah satu mekanisme transmisi kebijakan moneter adalah melalui jalur harga aset. Kebijakan moneter akan mempengaruhi harga aset yang selanjutnya mempengaruhi kekayaan masyarakat. Peningkatan kekayaan masyarakat akan mempengaruhi tingkat konsumsi dan investasi yang pada akhirnya akan mempengaruhi tingkat *output* dan inflasi.

Dalam skala agregat kondisi permintaan dan investasi di bidang properti pada akhirnya mempengaruhi kondisi riil perekonomian. Pada saat terjadi peningkatan harga properti, tingkat kekayaan rumah tangga cenderung meningkat sehingga mendorong peningkatan konsumsi. Selain itu, harga properti yang terus meningkat akan mendorong ekspektasi terhadap keuntungan di sektor properti pada masa depan. Hal itu menyebabkan meningkatnya permintaan masyarakat, khususnya di sektor properti dan turunannya. Lebih lanjut, peningkatan harga properti akan menyebabkan alokasi investasi di sektor tersebut akan meningkat. Sebaliknya, pada saat terjadi koreksi pada harga properti, permintaan agregat dan investasi berpotensi untuk mengalami kontraksi.

Di sisi lain, peran pembiayaan dari sektor perbankan yang cukup besar terhadap kepemilikan properti oleh sektor swasta (termasuk rumah tangga) menyebabkan dinamika terhadap harga aset properti dan berdampak pada kondisi kualitas aset ataupun profitabilitas sektor perbankan. Peningkatan harga properti akan menyebabkan percepatan ekspansi kredit dan potensi berkurangnya tingkat kehati-hatian bank dalam menyalurkan kredit yang pada gilirannya akan berdampak pada menurunnya nilai kolateral dan pembentukan cadangan bank untuk kredit bermasalah. Jika pada suatu periode tertentu harga properti mengalami koreksi, perbankan yang memiliki eksposur besar pada sektor properti akan mengalami tekanan yang berupa penurunan kualitas aset dan profitabilitas yang dapat mempengaruhi kemampuan bank dalam menyalurkan kredit.

Berulangnya krisis ekonomi yang terjadi dalam beberapa dekade terakhir yang disebabkan oleh *bubble* harga properti menyebabkan dinamika perkembangan

harga properti menjadi perhatian para peneliti ataupun penentu kebijakan di banyak negara. Krisis *subprime mortgage* di Amerika Serikat (2008), krisis perbankan Irlandia (2008), dan krisis Asia pada tahun 1997–1998 merupakan beberapa contoh dari dampak volatilitas harga properti yang menyebabkan tekanan yang sangat signifikan, baik pada perekonomian riil maupun pada stabilitas sistem keuangan. Oleh karena itu, pada April 2009, Menteri Keuangan dan Gubernur Bank Sentral Negara G-20 meminta *International Monetary Fund* (IMF) dan *Financial Stability Board* (FSB) untuk mengidentifikasi kesenjangan utama informasi ekonomi dan keuangan. Dari hasil pertemuan tersebut, pada bulan September, IMF dan FSB menyampaikan laporan yang berisi peluncuran *Data Gaps Initiatives* (DGI) serta rekomendasi untuk diimplementasikan pada tahun-tahun mendatang.

Salah satu rekomendasi tersebut adalah pendiseminasian data harga *real estate* yang lebih *comparable* secara internasional. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan data harga *real estate* yang *comparable* tersebut, *Eurostat* menyusun dan menyelesaikan buku *Panduan Penyusunan Indeks Harga Properti Residensial* (*Handbook on Residential Property Price Indices*) yang dapat diacu oleh beberapa negara, khususnya negara G-20. Sementara itu, negara G-20 yang sedang melakukan revisi atau baru melakukan penyusunan IHPR harus memperbaiki kualitas data properti, di antaranya perbaikan dari sisi cakupan rumah ataupun cakupan kota yang disurvei. Dari cakupan rumah, *Handbook* merekomendasikan bahwa IHPR sedapat mungkin mencakup rumah baru (*newly built houses*) dan rumah sekunder (*existing dwellings*).

Sehubungan dengan besarnya kebutuhan terhadap data properti dan dalam rangka memperoleh informasi dini mengenai perkembangan harga properti di Indonesia, Bank Indonesia secara triwulanan melakukan survei harga properti residensial (SHPR) di pasar primer sejak tahun 1999. Saat ini wilayah pelaksanaan SHPR mencakup 16 kota, yaitu Jabodebek-Banten, Bandung, Semarang, Surabaya, Medan, Padang, Palembang, Bandar Lampung, Yogyakarta, Banjarmasin, Denpasar, Manado, Makassar, Pontianak, Batam, dan Balikpapan.

Perkembangan pasar properti di Indonesia yang semakin pesat yang didorong oleh kondisi perekonomian yang semakin membaik menyebabkan ketersediaan data properti di Indonesia menjadi semakin penting sebagai salah satu indikator dini pergerakan perekonomian dan harga. IMF dalam salah satu rekomendasinya mendorong beberapa negara untuk menyempurnakan data harga properti residensial (*real estate prices*) yang dapat mencerminkan kondisi perkembangan

properti residensial. Dalam rangka memperoleh data indikator properti residensial yang lebih baik, Bank Indonesia terus meningkatkan kualitas data yang saat ini telah tersedia, salah satunya melalui perluasan pelaksanaan SHPR di pasar sekunder.

Pilot project pelaksanaan SHPR di pasar sekunder di wilayah Jakarta dimulai sejak tahun 2011. Terbatasnya *landbank* di Jakarta yang tercermin dari semakin tersebarnya pembangunan rumah baru (rumah primer) di perbatasan kota Jakarta (Bekasi, Depok, Bogor, dan Tangerang) menyebabkan permintaan masyarakat Jakarta terhadap rumah sekunder (*second*) meningkat. Selanjutnya, untuk meningkatkan *level of representativeness* data SHPR pasar sekunder, *pilot project* pelaksanaan SHPR pasar sekunder akan diperluas ke beberapa kota besar di Indonesia.

1.2 Tujuan Penulisan

Penulisan kajian ini bertujuan untuk:

- a. Melakukan perluasan pelaksanaan Survei Harga Properti Residensial pasar sekunder di beberapa kota.
- b. Mengetahui gambaran perkembangan harga properti residensial pasar sekunder di beberapa kota dalam melengkapi informasi perkembangan harga properti residensial di pasar primer.

1.3 Ruang Lingkup

Batasan ruang lingkup kegiatan yang digunakan dalam kajian ini meliputi hal berikut.

- a. Jenis properti residensial yang akan disurvei di pasar sekunder adalah rumah tapak (*landed house*).
- b. Tipe rumah yang disurvei adalah rumah tipe menengah (luas bangunan 80–150 m²) dan rumah tipe atas (luas bangunan >150 m²). Khusus untuk kota Jakarta, tipe rumah yang disurvei termasuk juga rumah tipe kecil (luas bangunan < 80 m²).

II. LANDASAN TEORI

2.1 Properti Residensial

Properti adalah harta/aset berupa tanah dan bangunan serta sarana - prasarana yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan tersebut¹. Adapun pengertian properti residensial adalah properti yang dimiliki oleh individu untuk tempat tinggal, seperti rumah tunggal, *townhouse*, apartemen *multifamily*, dan kondominium². Properti residensial biasanya terbagi dua, yaitu properti residensial yang ditransaksikan di pasar primer, seperti rumah baru (*new houses*) dan properti residensial yang ditransaksikan di pasar sekunder (rumah sekunder/ *second*).

2.2 Harga Aset dan Stabilitas Sistem Keuangan

Sebagai otoritas moneter tugas utama bank sentral tidak hanya menjaga stabilitas moneter, tetapi juga menjaga stabilitas sistem keuangan. Dalam konteks stabilitas sistem keuangan, dinamika harga aset menjadi salah satu isu yang perlu dicermati karena harga aset (termasuk properti) dapat berdampak pada instabilitas sektor keuangan. Peningkatan harga properti umumnya disebabkan oleh tingginya ekspansi kredit perbankan di sektor tersebut. Pada saat terjadinya penurunan harga properti, kondisi tersebut berdampak buruk terhadap kondisi permodalan dan neraca perbankan. Hal itu dapat menyebabkan terjadinya krisis pada satu atau lebih bank yang selanjutnya dapat menciptakan krisis finansial dalam skala yang lebih besar.

Menurut beberapa penelitian, peningkatan harga properti disebabkan oleh ekspansi pemberian kredit oleh perbankan. Peningkatan harga aset properti tersebut mendorong ekspektasi terhadap berlanjutnya peningkatan harga pada masa yang akan datang sehingga terjadi kegiatan investasi yang bersifat spekulasi dan mendorong penggelembungan (*bubble*) pada harga properti. Koreksi terhadap harga properti (*bubble burst*) selalu menyebabkan tekanan, baik tekanan pada sektor finansial (memburuknya kondisi permodalan dan neraca bank) maupun sektor riil (penurunan tajam pada sektor properti/bangunan yang pada akhirnya akan menyebabkan meningkatnya pengangguran).

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia

² Handbook on Residential Property Price Indices (RPPIs)

Pascakrisis perbankan, pemerintah melakukan berbagai upaya perbaikan dalam regulasi untuk mengatur pemberian kredit agar tidak menyebabkan lonjakan yang signifikan pada harga properti. Pada awal krisis *subprime mortgage*, pembalikan arah harga properti—yang merupakan salah satu kolateral utama dalam pemberian kredit konsumsi kepada rumah tangga dan peningkatan suku bunga yang signifikan—menyebabkan debitur tidak dapat melakukan pembayaran cicilan utangnya. Kondisi itu memberikan dampak negatif yang sangat signifikan pada kondisi neraca dan permodalan perbankan sehingga menyebabkan instabilitas di pasar keuangan yang mengharuskan pemerintah melakukan *bail-out* dalam skala yang sangat besar.

Terjadinya gejolak dalam perekonomian—baik dalam skala kecil maupun global yang terjadi di tengah kondisi terpeliharanya stabilitas harga—mendorong dilakukan berbagai penelitian tentang faktor-faktor lain yang diperlukan dalam mencapai stabilitas makroekonomi. Fischer (1933) dan Schwartz (1995) menyatakan bahwa *price stability* dan *financial stability* adalah sasaran akhir kebijakan moneter dan merupakan dua hal yang saling melengkapi serta konsisten satu sama lain. Hasil penelitian Schwartz (1995) mengonfirmasikan bahwa stabilitas harga merupakan salah satu faktor pendukung terciptanya stabilitas keuangan. Instabilitas pada sistem keuangan dapat terjadi pada saat stabilitas harga dapat dijaga dengan baik. Hal itu dapat terjadi karena stabilitas harga menyebabkan timbulnya optimisme yang berlebihan dari pelaku pasar. Optimisme tersebut selanjutnya menurunkan kalkulasi risiko dan kesalahan dalam penilaian harga aset yang berpotensi menimbulkan instabilitas pada sektor finansial pada masa yang akan datang.

Selanjutnya, Mishkin (2010) dan Shiratsuka (2011) dalam penelitiannya berpendapat bahwa kebijakan stabilitasi finansial harus terintegrasi dengan kebijakan stabilitas harga agar kondisi makroekonomi yang stabil dapat tetap terkendali. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa stabilitas harga dan stabilitas pasar keuangan perlu dijaga secara terintegrasi guna mencapai stabilitas makroekonomi.

Urgensi pemantauan harga aset guna menjaga dan memelihara stabilitas harga telah dikonfirmasi oleh berbagai hasil penelitian. Helbing (2003) dalam penelitiannya menyatakan bahwa peningkatan harga properti yang terjadi pada periode 1970–2001 pada 14 negara industri, umumnya disebabkan oleh ekspansi kredit oleh lembaga keuangan. Selanjutnya, pada saat terjadinya pembalikan arah pada harga

properti, kondisi tersebut memberikan dampak negatif terhadap perekonomian yang berupa perlambatan laju pertumbuhan ekonomi, bahkan dapat menstimulasi terjadinya resesi. Karena dampak negatif yang ditimbulkan oleh dinamika harga properti tersebut cukup signifikan, Helbing (2003) menyarankan regulator/otoritas moneter agar dapat melakukan pemantauan secara berkala terhadap harga properti sebagai salah satu masukan (*input*) dalam asesmen terhadap kondisi makroekonomi. Mishkin (2008) berpendapat bahwa bank sentral perlu mencermati dan memonitor terjadinya fenomena penggelembungan harga aset (*asset price bubble*) dalam perekonomian.

Berkenaan dengan peran bank sentral dalam menjaga stabilitas sistem keuangan, dinamika harga aset menjadi salah satu isu yang perlu dicermati karena harga aset (termasuk properti) dapat berdampak terhadap instabilitas sektor keuangan/finansial. Peningkatan harga properti umumnya disebabkan oleh tingginya ekspansi kredit perbankan di sektor tersebut. Pada saat terjadinya penurunan harga properti, kondisi tersebut berdampak buruk terhadap kondisi permodalan dan neraca perbankan. Hal itu dapat menyebabkan terjadinya krisis pada satu bank atau lebih yang selanjutnya dapat menciptakan krisis finansial dalam skala yang lebih besar.

Dampak dari tekanan harga properti, sebagai salah satu bentuk aset yang dimiliki oleh individu, terhadap perbankan dielaborasi oleh O'Sullivan dan Kennedy (2010). Dalam analisisnya terhadap faktor-faktor yang menstimulasi terjadinya krisis perbankan di Irlandia, O'Sullivan dan Kennedy menyimpulkan bahwa penurunan harga properti merupakan faktor penyebab utama dari menurunnya kualitas permodalan perbankan di Irlandia. Pada saat yang sama, tingginya ketidakpastian global akibat krisis finansial di Amerika Serikat menyebabkan perbankan Irlandia tidak memperoleh "kepercayaan" dari pasar keuangan internasional sehingga semakin mempersulit kondisi keuangan dari perbankan di negara tersebut. Selain itu, penurunan harga properti menyebabkan perlambatan kinerja di berbagai sektor usaha, termasuk kegiatan investasi nonperumahan dan konsumsi swasta. Kondisi tersebut memberikan dampak negatif terhadap kinerja perekonomian secara makro.

Steigum (2011) dalam penelitiannya terhadap faktor-faktor penyebab krisis perbankan di Norwegia di era tahun 1990-an menyatakan bahwa peningkatan harga-harga properti disebabkan oleh ekspansi pemberian kredit oleh perbankan. Peningkatan harga aset properti tersebut selanjutnya mendorong ekspektasi

terhadap berlanjutnya peningkatan harga pada masa yang akan datang sehingga terjadi kegiatan investasi yang bersifat spekulasi dan mendorong penggelembungan (*bubble*) pada harga properti. Pada saat terjadinya koreksi terhadap harga properti (*bubble burst*), kondisi ini menyebabkan tekanan, baik pada sektor finansial (memburuknya kondisi permodalan dan neraca bank) maupun sektor riil (penurunan tajam pada sektor properti/bangunan yang menyebabkan meningkatnya pengangguran). Pascakrisis perbankan, pemerintah melakukan berbagai upaya perbaikan dalam regulasi untuk mengatur pemberian kredit agar tidak menyebabkan lonjakan yang signifikan pada harga properti.

Selanjutnya, Cecchetti (2008) menyimpulkan bahwa pada awal krisis *subprime mortgage*, pembalikan arah harga properti yang merupakan salah satu kolateral utama dalam pemberian kredit konsumsi kepada rumah tangga dan peningkatan suku bunga yang signifikan menyebabkan debitur tidak dapat melakukan pembayaran cicilan utangnya. Kondisi itu memberikan dampak negatif yang sangat signifikan pada kondisi neraca dan permodalan perbankan sehingga menyebabkan instabilitas di pasar keuangan yang mengharuskan Pemerintah melakukan *bail-out* dalam skala yang sangat besar.

Hubungan kausalitas antara naik/turunnya nilai aset, khususnya properti, dan kecenderungan ekspansi kredit perbankan serta dampak negatif dari pembalikan harga aset terhadap stabilitas harga dan stabilitas sistem keuangan menginspirasi pengembangan kerangka kerja untuk memantau perkembangan harga aset dengan pembentukan indeks harga properti yang dilakukan oleh bank sentral di berbagai negara. Selanjutnya, bank sentral perlu memformulasikan kebijakan moneternya untuk merespons dampak negatif dari fenomena *asset price bubble*, terutama pada stabilitas harga.

2.3 Residential Property Prices Indices–Eurostat

Dalam rangka pemenuhan kebutuhan data harga properti residensial yang *comparable*, Eurostat bekerja sama dengan International Labour Organization (ILO), International Monetary Fund (IMF), Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), dan World Bank menyusun *Handbook on Residential Property Price Indices* (RPPIs). *Handbook* RPPIs tersebut mengacu pada pengalaman beberapa negara dalam menyusun indeks harga properti residensial dengan beberapa metode yang telah

direkomendasikan sehingga membantu negara-negara dalam menghasilkan RPPIs yang *comparable*.

Beberapa metode yang direkomendasikan dalam penyusunan RPPIs adalah sebagai berikut:

a. Stratification Methods

Stratification methods merupakan metode penghitungan indeks harga properti residensial yang cukup sederhana dengan membagi sampel dalam beberapa strata atau subgrup (umumnya berdasarkan lokasi yang sama). Perhitungan indeks harga dilakukan melalui pembobotan dengan menggunakan *mean* atau *median*. Kelebihan dari metode stratifikasi ini adalah kemudahan dalam menyesuaikan perubahan komposisi *strata* dan mudah diimplementasikan. Sementara itu, kelemahannya adalah sampel dalam satu *strata* yang terlalu kecil atau tidak *representatif* akan menyebabkan indeks harga properti menjadi bias.

b. Hedonic Regression Methods

Hedonic regression methods merupakan metode penghitungan indeks harga properti residensial dengan melakukan estimasi harga properti berdasarkan karakteristiknya (luas tanah, luas bangunan, jumlah lantai, jumlah kamar tidur, dapur, garasi, kolam renang, kedekatan rumah dengan kegiatan bisnis, dll). Informasi mengenai karakteristik properti tersebut akan digunakan sebagai variabel *dummy* melalui permodelan fungsi harga properti. Metode *hedonic regression* memiliki kelebihan, yaitu dapat memaksimalkan penggunaan seluruh data yang ada dalam menyusun indeks. Sementara itu, kelemahannya adalah variabel *dummy* untuk variabel waktu tidak menjamin adanya restriksi terhadap variasi pada harga tanah dan struktur bangunan.

c. Repeat Sales Methods

Repeat sales methods merupakan metode mengestimasi harga properti residensial berdasarkan properti yang sudah terjual lebih dari satu kali. Metode ini mengasumsikan bahwa perubahan harga tidak dipengaruhi oleh karakteristik properti karena kualitas rumah diasumsikan sama/serupa. Kelemahan utama metode ini adalah saat terjadi *input* data baru yang dikalkulasi oleh model regresi, indeks harga yang telah diestimasi sebelumnya akan mengalami perubahan. Kelemahan lainnya adalah metode ini tidak memperhitungkan adanya renovasi yang dilakukan serta data lebih sedikit karena data harus yang *repeat sales*.

Sementara itu, kelebihan dari metode ini adalah data yang diperlukan hanya data harga rumah yang terjual dan lokasi.

d. *Appraisal Based Methods*

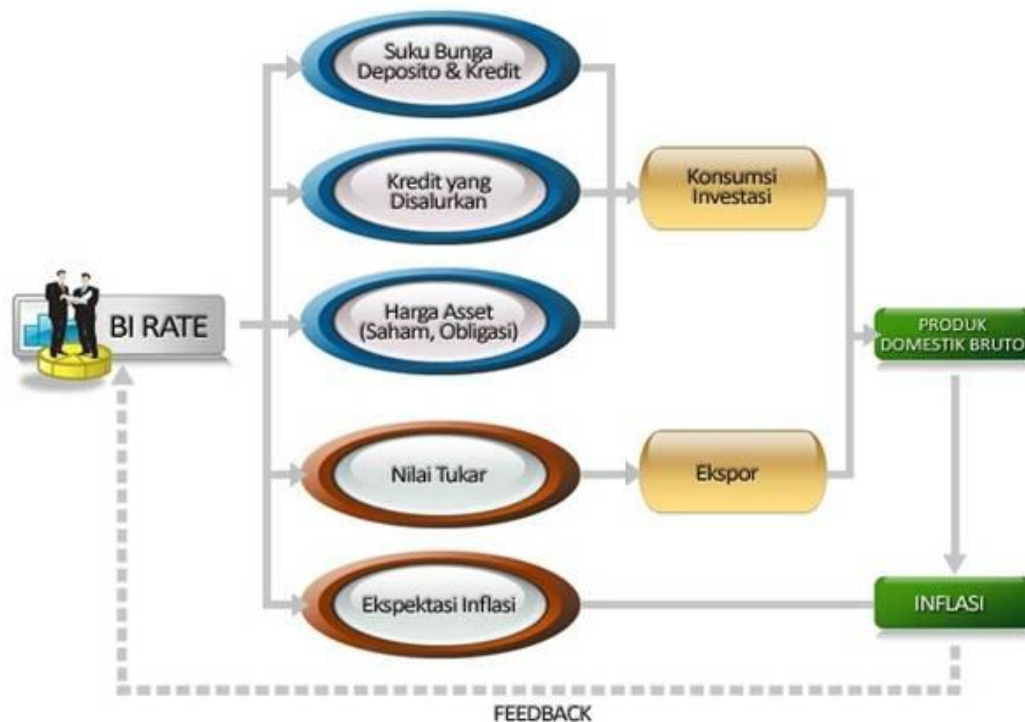
Appraisal based methods merupakan metode mengestimasi harga properti berdasarkan penilaian terhadap harga properti. Kelebihan metode ini adalah tidak membutuhkan informasi karakteristik perumahan karena satu-satunya informasi yang diperlukan adalah data harga jual dan penilaian. Kelebihan lainnya adalah tidak perlu melakukan revisi indeks apabila ada data baru yang masuk. Di beberapa negara, data *appraisal* perumahan tersedia dari instansi lain, seperti Badan Pertanahan Nasional. Sementara itu, kelemahan metode ini adalah pengabaian perubahan kualitas seperti renovasi dan terjadinya penyusutan (depresiasi) dari properti serta metode penilaian sangat subjektif karena sangat tergantung pada asumsi yang dilakukan.

2.4 Mekanisme Transmisi Kebijakan Moneter Melalui Jalur Harga Aset

Mekanisme transmisi kebijakan moneter menggambarkan bagaimana kebijakan moneter yang ditempuh bank sentral mempengaruhi berbagai aktivitas ekonomi sehingga mencapai *output* dan inflasi (Warjiyo dan Agung, 2002). Berapa besar pengaruh kebijakan moneter terhadap *output* dan inflasi sangat tergantung pada respons sektor perbankan, keuangan, dan sektor riil terhadap kebijakan tersebut (Lewis dan Mizen, 2000).

Di Indonesia pencapaian tujuan akhir kebijakan moneter dilakukan dengan menetapkan suku bunga kebijakan *BI rate*. Pencapaian tujuan dari *BI rate* tersebut membutuhkan waktu dan melalui jalur transmisi yang cukup kompleks. Perubahan *BI rate* mempengaruhi tujuan akhir kebijakan melalui berbagai jalur, di antaranya jalur suku bunga, jalur kredit, jalur nilai tukar, jalur harga aset, dan jalur ekspektasi.

Pada jalur harga aset, perubahan suku bunga akan berpengaruh terhadap harga aset seperti saham dan obligasi sehingga mengurangi kekayaan individu dan perusahaan yang pada akhirnya mengubah kemampuan mereka untuk melakukan kegiatan ekonomi seperti konsumsi dan investasi.



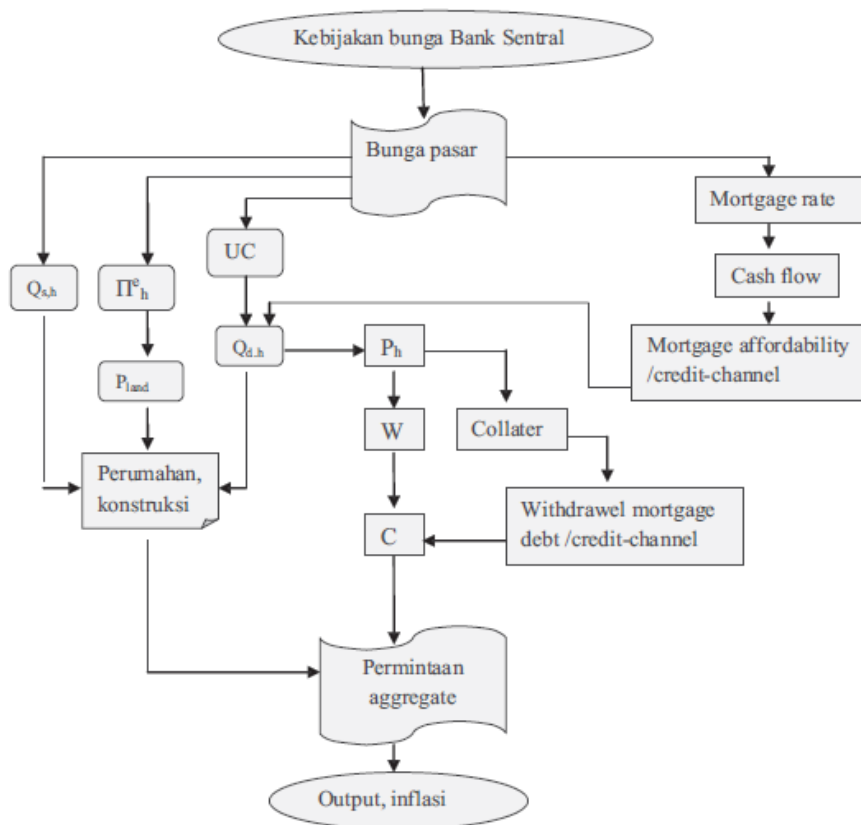
Gambar 1. Mekanisme Transmisi Kebijakan Moneter

Dalam pembahasan mekanisme transmisi kebijakan moneter melalui jalur perumahan yang disampaikan Mishkin (2007), kebijakan moneter dengan menaikkan dan menurunkan suku bunga mempengaruhi pasar perumahan dan kemudian perekonomian, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui setidaknya enam subjalur. Dari keenam subjalur tersebut terdapat tiga subjalur langsung dan tiga subjalur tidak langsung. Subjalur langsung adalah jalur (1) *user cost of capital*, (2) *expectation of future house-price movement*, dan (3) *housing supply*. Sementara itu, subjalur tidak langsung melalui (4) *standard wealth effects from house*, (5), *balance sheet, credit channel effects on consumer spending*, dan (6) *balance sheet, credit-channel effects on housing demand*.

Berikut akan dijelaskan bagaimana tiap-tiap subjalur dari transmisi kebijakan moneter bekerja. Subjalur pertama adalah *user cost of capital* (UC). Subjalur ini adalah subjalur yang mentransmisi perubahan bunga secara langsung ke variable riil. Pada Gambar 2 dapat dilihat bagaimana jalur ini bisa bekerja. Saat suku bunga turun, biaya penggunaan modal (*user cost of capital*) untuk pembelian rumah juga turun. Akibat penurunan tersebut permintaan rumah (Q_d, h) meningkat. Peningkatan permintaan rumah menyebabkan harga rumah (P_h) meningkat sehingga muncul insentif bagi pengembang untuk membuat rumah baru.

Pembangunan rumah baru menyebabkan aktivitas sektor konstruksi meningkat dan secara langsung meningkatkan permintaan agregat.

Subjalur langsung kedua adalah efek suku bunga terhadap harapan kenaikan harga rumah pada masa yang akan datang (*expectation of future house-price movement*). Penurunan suku bunga yang dijelaskan pada jalur biaya penggunaan modal menyebabkan kenaikan permintaan rumah sehingga meningkatkan ekspektasi harga ($E^e h$) pada masa yang akan datang. Kenaikan harga rumah tersebut menyebabkan harga tanah (P_{land}) meningkat. Peningkatan harga tanah menyebabkan dibangunnya kembali perumahan dan fasilitas lainnya yang mendukung di daerah baru yang harga tanahnya lebih murah. Pembangunan konstruksi rumah dan fasilitas itu menyebabkan permintaan agregat meningkat.



Gambar 2. Mekanisme Transmisi Kebijakan Moneter Melalui Jalur Perumahan

Subjalur langsung ketiga menjelaskan bahwa penurunan bunga mempengaruhi penawaran rumah (*housing supply*). Pengembang dalam membangun perumahan juga menggunakan dana pinjaman dan harus membayar

bunga. Penurunan bunga menyebabkan menurunnya biaya produksi pembangunan rumah sehingga jumlah rumah yang dibangun (ditawarkan) meningkat. Peningkatan penawaran rumah (Q_s, h) akan menaikkan aktivitas pembangunan rumah dan konstruksi. Selanjutnya kenaikan kegiatan konstruksi akan menaikkan permintaan agregat.

Tiga subjalur berikut menjelaskan pengaruh kebijakan moneter terhadap sektor riil secara tidak langsung. Jalur tidak langsung pertama adalah pengaruh kenaikan harga rumah terhadap perubahan konsumsi karena efek kekayaan (*standard wealth effects from house*). Pada penjelasan sebelumnya dibahas bahwa penurunan suku bunga akan menyebabkan permintaan rumah meningkat sehingga harga rumah juga akan naik. Kenaikan harga rumah menyebabkan pemilik rumah merasa lebih kaya. Berdasar *life-cycle hypothesis* mengenai konsumsi, kenaikan kekayaan (W) pemilik rumah menyebabkan konsumsinya (C) meningkat sehingga permintaan agregat meningkat. Kenaikan harga rumah menyebabkan neraca (*balance sheet*) individu meningkat nilainya. Dengan meningkatnya nilai rumah, kemampuan kredit seseorang akan meningkat karena semakin besarnya jaminan (*collateral*) yang bisa disediakan.

Bagi pihak yang meminjamkan, peningkatan nilai jaminan menurunkan risiko dari pinjaman karena dengan jaminan yang kecil kemungkinannya adalah peminjam mengambil keuntungan dengan cara tidak membayar pinjaman. Akibat peningkatan nilai jaminan, kredit yang dapat diperoleh keluarga meningkat. Peningkatan kredit tersebut pada akhirnya digunakan untuk meningkatkan pengeluaran konsumsi. Kondisi tersebut menyebabkan subjalur tidak langsung kedua bekerja.

Subjalur pengaruh tidak langsung ketiga terjadi saat tingkat bunga pinjaman perumahan turun sehingga pengeluaran rumah tangga untuk pembayaran bunga pinjaman menurun. Penurunan pembayaran bunga pinjaman akan menaikkan *cash flow* karena selisih antara pengeluaran dan pendapatan berubah. Dengan dana yang sama, keluarga mampu membayar cicilan bunga pinjaman yang lebih besar sehingga keluarga meningkatkan jumlah pinjaman. Peningkatan jumlah pinjaman perumahan menaikkan permintaan perumahan. Peningkatan permintaan itu mempengaruhi langsung sektor konstruksi atau mempengaruhi jalur tidak langsung pertama dan kedua yang telah dijelaskan sebelumnya. Melalui enam subjalur di atas, mekanisme transmisi kebijakan moneter melalui perumahan dapat mempengaruhi *output* dan inflasi.

III. PERLUASAN CAKUPAN PELAKSANAAN SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI PASAR SEKUNDER

3.1 Pelaksanaan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) di Pasar Sekunder Jakarta

Dalam rangka melengkapi informasi perkembangan harga properti dari pelaksanaan SHPR pasar primer, pada tahun 2011 dilaksanakan *pilot project* SHPR di pasar sekunder Jakarta. Jakarta menjadi *pilot project* pertama pelaksanaan SHPR pasar sekunder dengan pertimbangan (1) kebutuhan masyarakat Jakarta terhadap rumah sekunder cukup tinggi karena saat ini rumah baru mulai mendekati daerah pinggiran Jakarta, (2) rumah sekunder menjadi pilihan alternatif bagi masyarakat yang menginginkan lokasi perumahan yang mendekati lokasi bekerja, (3) pertumbuhan ekonomi Jakarta yang tinggi menyebabkan permintaan terhadap rumah hunian di pasar sekunder meningkat, dan (4) bobot kota Jakarta dalam Survei Biaya Hidup (SBH)-BPS tahun dasar 2007 cukup tinggi, yaitu sekitar 22,49%. Sehubungan dengan hal tersebut, *pilot project* SHPR pasar sekunder di wilayah Jakarta akan menjadi barometer pelaksanaan SHPR di kota-kota lain.

3.1.1 Metodologi Sampling dan Cakupan Data

Pelaksanaan SHPR pasar sekunder dilakukan melalui pencarian rumah terjual yang didapatkan melalui *research desk* pada situs penjualan rumah. Setelah itu, dilakukan wawancara, baik secara langsung maupun melalui telepon kepada broker atau pemilik rumah untuk mengetahui kondisi rumah, harga transaksi, ataupun nilai pasar dari objek yang dipilih. Objek rumah tersebut dijadikan sebagai *benchmark* untuk penilaian harga rumah pada triwulan berikutnya sehingga diperoleh nilai pasar atau harga transaksi rumah dan tanah setiap triwulan.

Penilaian (*appraisal*) terhadap harga rumah sekunder yang sudah dijadikan objek survei dilakukan dengan mencari tiga data rumah pembanding yang masih berada dalam *cluster* (area) yang sama dengan rumah yang dijadikan objek survei. Data rumah objek pembanding juga didapat dari situs penjualan rumah atau peninjauan langsung ke lapangan.

Data yang dikumpulkan dalam pelaksanaan SHPR pasar sekunder mencakup (kuesioner terlampir dalam Lampiran 1) hal berikut.

- a. Informasi umum: nama broker/pemilik rumah/ *developer*; alamat broker/ pemilik rumah/ *developer*/penjawab kuesioner; nomor telepon; nomor faksimili.
- b. Data objek rumah sekunder: lokasi rumah dan akses rumah terhadap jalan tol, kegiatan bisnis, dll.
- c. Data luas tanah, luas bangunan; jumlah lantai, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, garasi, dan kolam renang.
- d. Data harga rumah dan tanah.
- e. Informasi pelengkap, seperti kecepatan penjualan (*sales velocity*), faktor-faktor yang mempengaruhi kecepatan penjualan, dan sumber pembiayaan yang digunakan oleh konsumen dalam melakukan pembelian rumah sekunder.

Setiap segmen rumah yang dipilih kemudian dipantau setiap triwulan dengan cara menilai rumah tersebut dengan menggunakan metode yang mengacu pada standar penilai Indonesia.

Rumah sekunder yang akan dijadikan objek survei dibagi dalam dua tipe rumah, yaitu rumah tipe menengah (luas bangunan 80–150 m²) dan rumah tipe atas (luas bangunan >150 m²). Survei dilakukan di wilayah Jakarta. Sampel responden adalah 60 rumah di wilayah Jakarta yang terdiri dari 30 rumah tipe menengah dan 30 rumah tipe atas.

Penggunaan luas bangunan yang digunakan dalam pelaksanaan SHPR pasar sekunder berbeda dengan pasar primer. Luas bangunan yang disurvei dalam pelaksanaan SHPR pasar primer terdiri atas:

- a. rumah tipe kecil: luas bangunan <36 m²
- b. rumah tipe menengah: luas bangunan 36–70 m²
- c. rumah tipe besar: luas bangunan >70 m²

Perbedaan luas bangunan yang disurvei antara SHPR pasar primer dan pasar sekunder disebabkan oleh keterbatasan data penjualan rumah sekunder dengan luas bangunan di bawah 80 m². Untuk sementara, informasi terkait perkembangan harga properti residensial di pasar sekunder diperoleh untuk tipe rumah dengan luas bangunan di atas 80 m².

Tabel 1. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Jakarta

TIPE	WILAYAH	LOKASI	LUAS BANGUNAN (LB)	LUAS TANAH (LT)
Tipe Atas	Jakarta Timur	Jatinegara	250	215
		Pulogadung	170	191
		Cakung	450	350
	Jakarta Utara	Kelapa Gading	250	187
		Pademangan	214	162
		Cilincing	239	464
	Jakarta Pusat	Gambir	300	189
		Menteng	220	280
		Kemayoran	650	270
	Jakarta Barat	Kebon Jeruk	400	250
		Grogol Petamburan	285	175
		Kalideres	240	160
Jakarta Selatan	Tebet	250	166	
	Kebayoran Lama	245	150	
	Cilandak	200	225	
Tipe Menengah	Jakarta Timur	Kramat Jati	150	225
		Cakung	110	132
		Duren Sawit	124	120
	Jakarta Utara	Kelapa Gading	100	105
		Penjaringan	150	120
		Koja	140	126
	Jakarta Pusat	Kemayoran	120	100
		Cempaka Putih	150	285
		Gambir	150	230
	Jakarta Barat	Kebon Jeruk	127	105
		Grogol Petamburan	120	78
		Cengkareng	125	163
Jakarta Selatan	Tebet	120	80	
	Pancoran	80	100	
	Cilandak	150	140	
	Jakarta Timur	Cakung	75	425
		Jatinegara	70	80
		Cipayung		
	Jakarta Utara	Penjaringan	56	48
		Tanjung Priuk	72	84
	Kelapa Gading	77	72	

3.1.2 Metodologi Penilaian Harga Properti Residensial di Pasar Sekunder

Penilaian rumah sekunder dilakukan oleh konsultan properti dengan mengacu pada dua metode yang biasa digunakan dalam melakukan *appraisal* harga rumah, yaitu tampak pada uraian berikut.

a. Metode Pendekatan Data Pasar

Metode pendekatan data pasar adalah metode penilaian harga rumah dengan menggunakan data pasar terkini dari objek penilaian dan properti pembanding. Dalam mencari objek pembanding, penilai mempertimbangkan hal-hal berikut.

- (1) Keseimbangan antara permintaan dan penawaran properti pembanding
- (2) Pengaruh yang signifikan dari lingkungan sekitar objek penilaian
- (3) Data properti pembanding yang diperlukan berupa data transaksi atau penawaran dan sistem kepemilikan
- (4) Properti pembanding yang digunakan wajib terletak di lingkungan sekitar atau kawasan yang sejenis dengan objek penilaian dan berasal dari transaksi atau penawaran yang bersifat layak dan wajar
- (5) Setiap perbedaan data antara objek penilaian dan properti pembanding yang signifikan mempengaruhi nilai wajib digunakan sebagai faktor pembanding
- (6) Wajib melakukan verifikasi dan analisis setiap data yang digunakan, antara lain melakukan inspeksi untuk mengidentifikasi persamaan dan perbedaan antara objek penilaian dengan properti pembanding; melakukan analisis data properti pembanding sehingga memenuhi syarat atau asumsi dalam nilai pasar (*market value*)

Dalam pendekatan data pasar ini juga dilakukan penyesuaian antara objek pembanding dan objek yang dinilai. Penyesuaian di dalam pendekatan data pasar (*market data approach*) dilakukan paling sedikit terhadap beberapa faktor berikut.

- (1) Lokasi, antara lain dengan memperhatikan lingkungan, akses, dan fasilitas.
- (2) Peruntukan (*zoning*) antara lain dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penilaian.
- (3) Sifat-sifat fisik objek penilaian di antaranya adalah tanah, bangunan, dan objek penilaian. Tanah di antaranya memperhatikan fisik, luasan, bentuk,

dan elevasi. Sementara itu, sifat bangunan antara lain memperhatikan kondisi dan fasilitas bangunan.

b. Metode Pendekatan Kalkulasi Biaya

Metode pendekatan kalkulasi biaya adalah metode penilaian harga pasar dengan menggunakan pendekatan kalkulasi biaya (*cost approach*), yaitu kalkulasi nilai properti (tanah dan bangunan). Harga tanah adalah harga tanah kosong yang ditentukan berdasarkan data pasar, sedangkan nilai bangunan diperoleh dari perkiraan atas biaya produksi atau biaya pengganti baru (*cost of reproduction/replacement cost of new*) setelah dikurangi dengan perkiraan penyusutan.

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Nilai Bangunan} - \text{Penyusutan})$$

Langkah-langkah yang diperlukan:

- a. Perbandingan data pasar dilakukan dengan pencarian nilai tanah yang dianggap sebagai tanah kosong yang diperoleh dengan cara mencari tiga data perbandingan yang setara.
- b. Penghitungan biaya pembuatan baru (*reproduction cost new*) dari bangunan dan sarana pelengkap.
- c. Penghitungan *cost of reproduction/replacement cost of new* berdasarkan harga bahan bangunan dan biaya pembangunan yang berlaku saat ini, yaitu kemunduran fisik, fungsional, dan ekonomi.
 - (1) Dengan mengitung biaya pembuatan baru yang dikurangi penyusutan akan diperoleh nilai pasar wajar dan bangunan
 - (2) Nilai pasar wajar tanah ditambah nilai pasar wajar bangunan diperoleh nilai pasar rumah yang wajar

Faktor-faktor yang menentukan besarnya penyusutan dalam pendekatan kalkulasi biaya adalah:

- (1) kerusakan fisik (*physical deterioration*), contohnya bangunan rusak, lapuk, retak, mengeras, atau kerusakan pada struktur, dan pertimbangan-pertimbangan yang disesuaikan dengan umur kondisi;

- (2) kemunduran fungsional (*functional obsolescence*), contohnya perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang berkaitan dengan ukuran, model, bentuk, dan umur; dan
- (3) kemunduran ekonomi (*economic obsolescence*), seperti perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah, dan peraturan lain yang membatasi peruntukan.

3.2 Perluasan Cakupan Pelaksanaan Survei Harga Properti Residensial Pasar Sekunder

Untuk meningkatkan kualitas data properti residensial di pasar sekunder serta keterwakilan dalam menggambarkan perkembangan properti residensial pasar sekunder secara nasional, dilakukan penambahan sampel responden di wilayah Jakarta serta penambahan *coverage* kota pelaksanaan SHPR pasar sekunder di beberapa kota besar di Indonesia, yaitu Surabaya, Makassar, Medan, Semarang, Bandung, dan Balikpapan. Penambahan *coverage* kota pelaksanaan SHPR pasar sekunder tersebut didasarkan pada kota-kota yang mempunyai bobot yang cukup signifikan dalam penghitungan inflasi nasional berdasarkan Survei Biaya Hidup tahun 2012 serta perkembangan properti residensial pasar sekunder di wilayah tersebut.

Tabel 2. Cakupan Kota Pelaksanaan SHPR Pasar Sekunder

No.	Wilayah	Bobot Kota (%)	Coverage	Periode Awal Survei
1	Jakarta	19.23	30 rumah tipe kecil 50 rumah tipe menengah 50 rumah tipe besar	Triwulan I-2014 Triwulan I-2014 Triwulan I-2014
2	Surabaya	5.65	30 rumah tipe menengah 30 rumah tipe besar	Triwulan II-2014 Triwulan II-2014
3	Makassar	2.32	30 rumah tipe menengah 30 rumah tipe besar	Triwulan III-2014 Triwulan III-2014
4	Medan	3.66	30 rumah tipe menengah 30 rumah tipe besar	Triwulan I-2015 Triwulan I-2015
5	Semarang	3.10	30 rumah tipe menengah 30 rumah tipe besar	Triwulan I-2015 Triwulan I-2015
6	Bandung	4.87	30 rumah tipe menengah 30 rumah tipe besar	Triwulan III-2015 Triwulan III-2015
7	Balikpapan	1.02	30 rumah tipe menengah 30 rumah tipe besar	Triwulan III-2015 Triwulan III-2015
8	Denpasar	1.78	30 rumah tipe menengah 30 rumah tipe besar	Triwulan IV-2015 Triwulan IV-2015
Total Bobot		41.63		

3.2.1 Jakarta

Untuk meningkatkan kualitas data properti residensial di pasar sekunder Jakarta, pada tahun 2014 dilakukan penambahan sampel responden dari 60 rumah menjadi 130 rumah yang terdiri atas:

- (1) 30 rumah tipe kecil (luas bangunan <80 m²),.
- (2) 50 rumah tipe menengah (luas bangunan 80–150 m²) dari sebelumnya 30 rumah.
- (3) 50 rumah tipe atas (luas bangunan >150 m²) dari sebelumnya 30 rumah.

Pelaksanaan survei di Jakarta mencakup lima wilayah, yaitu Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Jakarta Timur, Jakarta Selatan, dan Jakarta Barat. Responden tiap-tiap wilayah mencakup enam rumah tipe kecil, sepuluh rumah tipe menengah, dan sepuluh rumah tipe atas.

Tabel 3. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Jakarta – Rumah Tipe Kecil

WILAYAH	LOKASI	Luas Bangunan (LB)	Luas Tanah (LT)
Jakarta Timur	Cakung	75	425
Jakarta Timur	Jatinegara	70	80
Jakarta Timur	Cipayung		
Jakarta Utara	Penjaringan	56	48
Jakarta Utara	Tanjung Priuk	72	84
Jakarta Utara	Kelapa Gading	77	72
Jakarta Pusat	Kemayoran	60	80
Jakarta Pusat	Cempaka Putih	60	40
Jakarta Pusat	Sawah Besar	50	25
Jakarta Barat	Grogol Petamburan	70	80
Jakarta Barat	Palmerah	72	72
Jakarta Barat	Cengkareng	66	90
Jakarta Selatan	Tebet	75	90
Jakarta Selatan	Pancoran	60	60
Jakarta Selatan	Cilandak	63	89

Tabel 4. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Jakarta – Rumah Tipe Menengah

WILAYAH	LOKASI	TIPE MENENGAH	
		LB	LT
Jakarta Timur	Pulo Gadung	102	84
	Kramat Jati	150	225
	Cakung	110	132
	Duren Sawit	124	120
Jakarta Utara	Kelapa Gading	100	105
	TJ Priuk	90	90
	Penjaringan	150	120
	Koja	140	126
Jakarta Pusat	Sawah Besar	150	266
	Kemayoran	120	100
	Cempaka Putih	150	285
	Gambir	150	230
Jakarta Barat	Kalideres	120	90
	Kebon Jeruk	127	105
	Grogol Petamburan	120	78
	Cengkareng	125	163
Jakarta Selatan	Kebayoran Lama	120	208
	Tebet	120	80
	Pancoran	80	100
	Cilandak	150	140

Tabel 5. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Jakarta – Rumah Tipe Atas

WILAYAH	LOKASI	TIPE BESAR	
		LB	LT
Jakarta Timur	Jatinegara	250	215
	Duren Sawit	650	483
	Pulogadung	170	191
	Cakung	450	350
Jakarta Utara	Kelapa Gading	250	187
	Tj Priuk	281	405
	Pademangan	214	162
	Cilincing	239	464
Jakarta Pusat	Gambir	300	189
	Menteng	220	280
	Kemayoran	650	270
	Cempaka Putih	450	288
Jakarta Barat	Kebon Jeruk	400	250
	Grogol Petamburan	285	175
	Cengkareng	170	90
	Kalideres	240	160
Jakarta Selatan	Cilandak	600	825
	Tebet	250	166
	Kebayoran Lama	245	150
	Cilandak	200	225

3.2.2 Surabaya

Untuk mengetahui gambaran perkembangan properti residensial di pasar sekunder Surabaya, dilakukan *pilot project* pelaksanaan SHPR Pasar Sekunder pada triwulan II-2014. Sampel responden untuk pelaksanaan SHPR di pasar sekunder Surabaya adalah 60 rumah, yang terdiri atas 30 rumah tipe menengah (luas bangunan 80–150 m²) dan 30 rumah tipe atas (luas bangunan >150 m²). Sampel responden dibagi dalam 5 wilayah, yaitu Surabaya pusat, Surabaya utara, Surabaya timur, Surabaya selatan, dan Surabaya barat sehingga masing-masing wilayah mempunyai sampel 6 rumah tipe menengah dan 6 rumah tipe atas.

Tabel 6. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Surabaya – Rumah Tipe Menengah

Wilayah	Lokasi	Luas Bangunan (LB)/Luas Tanah (LT)
Surabaya Barat	Darmo Permai Selatan	150/258
	Manukan Kulon	92/95
	Royal Residence	123/149
Surabaya Pusat	Simo Sidomulyo	92/98
	Bubutan (Jl. Pingardi)	102/78
	Genteng Dalam	84/72
Surabaya Selatan	Amerta Residence	150/84
	Bendul Merisi	120/100
	Puri Mas	100/128
Surabaya Timur	Manyar Tirtomoyo	130/225
	Pakuwon City	128/100
	Rungkut Asri	110/90
Surabaya Utara	Dukuh	100/120
	Kenjeran	120/90
	Krempangan Selatan	100/115

Tabel 7. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Surabaya – Rumah Tipe Atas

Wilayah	Lokasi	Luas Bangunan (LB)/Luas Tanah (LT)
Surabaya Barat	Babatan Pratama	216/180
	Diamond Hill Citraland	240/230
	Pakis Sidorejo	240/362
Surabaya Pusat	Tunjungan	225/185
	Wijaya	356/420
	Kedungsari	324/280
Surabaya Selatan	Bendul Merisi	175/248
	Margorejo Indah	190/256
	Rungkut Mapan	180/220
Surabaya Timur	Dharmahusada Utara	205/276
	Manyar Indah	240/200
	Pantai Mentari	200/220
Surabaya Utara	Kenjeran	200/250
	Teluk Sampit - Pabean	168/220
	Tanjung Perak	192/112

3.2.3 Makassar

Pilot project pelaksanaan SHPR di pasar sekunder Makassar dimulai pada triwulan III-2014 dengan sampel responden 30 rumah tipe menengah dan 30 rumah tipe atas yang terbagi dalam 5 (lima) wilayah, yaitu Makassar pusat, Makassar utara, Makassar barat, Makassar selatan, dan Makassar timur.

Tabel 8. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Makassar – Rumah Tipe Menengah

Wilayah	Lokasi	Luas Bangunan (LB)/Luas Tanah (LT)
MAKASSAR BARAT	Jl. Sarappo	100/150
	Boto Lempangan	128/145
	Makassau	103/140
MAKASSAR PUSAT (Panakkukang)	Bumi Tirta Nusantara	90/175
	Bukit Villa Panakkukang	149/169
	Asoka Panakkukang	110/180
MAKASSAR SELATAN	Hartaco Indah	108/108
	Tanjung Bunga - Grand Orchid	150/112
	Talaspang	105/60
MAKASSAR TIMUR	Perumnas Antang	70/105
	Bukit Baruga	128/100
	Kawasan Andalas	110/90
MAKASSAR UTARA	Bumi Permata Sudiang	84/105
	Bumi Sudiang Permai	100/125
	Taman Telkomas	90/115

Tabel 9. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Makassar – Rumah Tipe Atas

Wilayah	Lokasi	Luas Bangunan (LB)/Luas Tanah (LT)
MAKASSAR BARAT	Bawakaraeng	250/180
	Sam Ratulangi	235/695
	Lasinrang	180/216
MAKASSAR PUSAT	Bumi Tirta Nusantara	225/150
	Sukaria	180/130
	The Mutiara	270/120
MAKASSAR SELATAN	Taman Losari	200/220
	Tanjung Bunga - Amarylis	154/192
	Hartaco Indah	180/180
MAKASSAR TIMUR	Perumnas Antang	160/300
	Riverside Malengkeri	200/136
	Moncongloe	160/170
MAKASSAR UTARA	Bumi Permata Sudiang	174/84
	Bumi Sudiang Permai	180/138
	Nusa Tamalanrea Indah	200/250

3.2.4 Medan

Pelaksanaan *pilot project* SHPR pasar sekunder di wilayah Medan dilakukan pada triwulan I-2015. Sampel responden berjumlah 60 rumah, yang terdiri atas 30 rumah tipe menengah dan 30 rumah tipe atas yang dibagi dalam 5 wilayah, yaitu Medan pusat, Medan utara, Medan timur, Medan selatan, dan Medan barat sehingga tiap-tiap wilayah mempunyai sampel 6 rumah tipe menengah dan 6 rumah tipe atas.

Tabel 10. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Medan – Rumah Tipe Menengah

Wilayah	Lokasi	Luas Bangunan (LB)/Luas Tanah (LT)
MEDAN BARAT	Asoka Residence	84/84
	Bumi Sunggal Permai	100/128
	The Atria Residence	80/96
MEDAN PUSAT	Cempaka Multatuli	136/120
	Padang Bulan	112/80
	Sei Kapuas	120/90
MEDAN SELATAN	Citra Garden	80/120
	Green Park	96/90
	Panglima Denai	103/135
MEDAN TIMUR	Menteng Indah	80/120
	Mutiara Palace I	150/165
	Setiabudi Flamboyan	96/128
MEDAN UTARA	Komplek KPUM	84/126
	Mutiara Ruby	160/200
	Pukat Banting	100/198

Tabel 11. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Medan – Rumah Tipe Atas

Wilayah	Lokasi	Luas Bangunan (LB)/Luas Tanah (LT)
MEDAN BARAT	Kejaksaaan Selayang	300/736
	Padang Bulan	264/489
	Royal Sumatera	300/120
MEDAN PUSAT	Medan Baru	200/351
	Pasundan	225/225
	Polonia Ujung	350/310
MEDAN SELATAN	Artha Vista Residence	336/128
	Eka Wami	204/293
	Metropolis Raya	256/128
MEDAN TIMUR	Puri Sriwijaya	384/160
	Purwosari	280/242
	Purwosari	200/250
MEDAN UTARA	Griya Marelان	196/200
	Marelان Asri	178/172
	Mutiara Ruby	480/300

3.2.5 Semarang

Pilot project SHPR di pasar sekunder Semarang dilakukan pada triwulan I-2015 dengan jumlah sampel rumah sebesar 60 yang terdiri atas 30 rumah tipe menengah dan 30 rumah tipe atas. Survei dilakukan di 5 wilayah Semarang, yaitu Semarang pusat, Semarang utara, Semarang barat, Semarang selatan, dan Semarang timur.

Tabel 12. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Semarang – Rumah Tipe Menengah

Wilayah	Lokasi	Luas Bangunan (LB)/Luas Tanah (LT)
SEMARANG BARAT	Puri Anjasmoro	90/126
	Rorojonggrang, Manyaran	120/160
	Semarang Indah	100/110
SEMARANG TENGAH	Indraprasta (Tengah)	119/225
	Wotgandul Dalam	105/125
	Brumbungan	128/164
SEMARANG SELATAN	Banyumanik	100/120
	Gajah Mungkur	131/238
	Gunung Pati	80/100
SEMARANG TIMUR	Graha Wahid, Tembalang	140/167
	Genuk	100/126
	Pedurangan	126/172
SEMARANG UTARA	Kuningan	120/180
	Plombokan	140/170
	Utari	112/158

Tabel 13. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Semarang – Rumah Tipe Atas

Wilayah	Lokasi	Luas Bangunan (LB)/Luas Tanah (LT)
SEMARANG BARAT	Pamularsih	250/332
	Simongan Raya	200/260
	Puri Anjasmoro	240/280
SEMARANG TENGAH	Arjuna	300/450
	Pekunden	195/335
	Mugosari	300/431
SEMARANG SELATAN	Bukit Sari	300/150
	Karangrejo Selatan	250/417
	Candi Sari	240/390
SEMARANG TIMUR	Erlangga	200/200
	Kartini	375/410
	Rejomulyo	200/144
SEMARANG UTARA	Erowati Raya	250/250
	Permata Cempaka	170/225
	Tanah Mas	200/240

3.2.6 Bandung

Pelaksanaan *pilot project* SHPR pasar sekunder di Bandung mulai dilakukan pada triwulan III-2015. Sampel responden berjumlah 60 rumah yang terdiri atas 30 rumah tipe menengah dan 30 rumah tipe atas.

Tabel 14. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Bandung – Rumah Tipe Menengah

Wilayah	Lokasi	Tipe Menengah	
		LB	LT
BANDUNG UTARA	Cidadap	120	220
	Coblong	100	200
	Cibeunying Kidul	120	120
BANDUNG KOTA	Sumur Bandung	120	330
	Lengkong	150	181
	Batununggal	130	112
BANDUNG BARAT	Andir	100	272
	Bojongloa Kaler	120	153
	Bandung Kulon	80	105
BANDUNG TIMUR	Mandalajati	100	128
	Antapani	120	180
	Arcamanik	120	144
BANDUNG SELATAN	Bojongloa Kidul	100	414
	Bandung Kidul	89	91
	Rancasari	124	133

Tabel 15. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Bandung – Rumah Tipe Atas

Wilayah	Lokasi	Tipe Atas	
		LB	LT
BANDUNG UTARA	Cidadap	200	521
	Cibeunying Kaler	170	211
	Cibeunying Kidul	176	836
BANDUNG KOTA	Regol	300	517
	Lengkong	170	115
	Batununggal	216	280
BANDUNG BARAT	Cicendo	260	150
	Andir	200	345
	Bandung Kulon	250	168
BANDUNG TIMUR	Cinambo	285	200
	Cibiru	180	200
	Panyileukan	200	189
BANDUNG SELATAN	Bandung Kidul	170	210
	Buah Batu	265	192
	Gede Bage	205	210

3.2.7 Balikpapan

Pelaksanaan *pilot project* SHPR pasar sekunder di Balikpapan mulai dilakukan pada triwulan III-2015. Sampel responden berjumlah 60 rumah yang terdiri atas 30 rumah tipe menengah dan 30 rumah tipe atas.

Tabel 16. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Balikpapan – Rumah Tipe Menengah

Wilayah	Lokasi	Tipe Menengah	
		LB	LT
Balikpapan Utara	Batu Ampar	130	146
	Graha Indah	150	120
	Tamansari	90	120
Balikpapan Timur	Bukit Batakan Indah	110	300
	Sepinggian	95	120
	Mulawarman Manggar	144	288
Balikpapan Tengah	Damai	100	180
	Gunung Sari Ilir	150	180
Balikpapan Selatan	Sepinggian Pratama	126	160
	Balikpapan Baru	150	330
	Jalan Telaga Sari	80	110

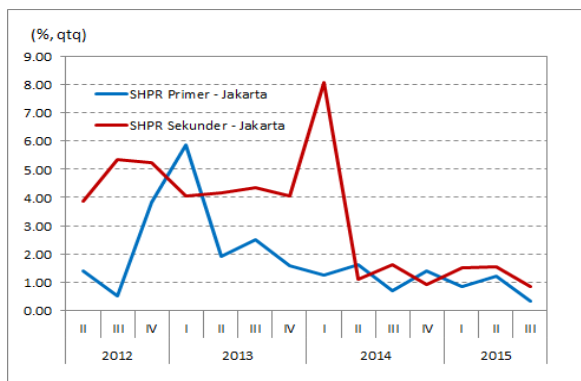
Tabel 17. Sampel Responden SHPR Pasar Sekunder Balikpapan – Rumah Tipe Atas

Wilayah	Lokasi	Tipe Atas	
		LB	LT
Balikpapan Utara	Pondok Karya Agung	280	303
	Taman Sari	200	530
	Karang Joang	183	200
Balikpapan Timur	Manggar	168	160
	Batakan	200	144
	Batakan	160	198
Balikpapan Tengah	Sumber Rejo	250	311
	Klandasan Ilir	195	413
	Sumber Rejo	190	200
Balikpapan Selatan	Damai	300	200
	Sepinggan	320	244
	Sepinggan	270	290
Balikpapan Barat	Margo Mulyo	240	243

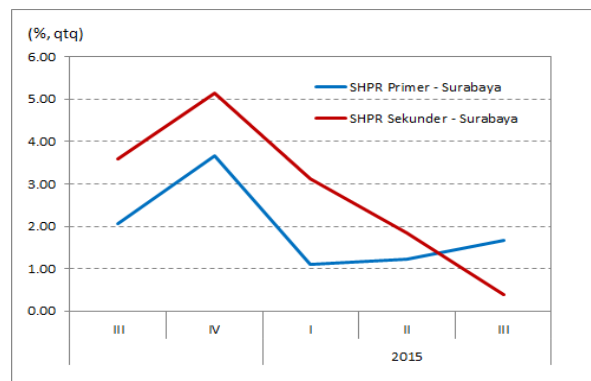
IV. HASIL PERLUASAN CAKUPAN PELAKSANAAN SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI PASAR SEKUNDER

4.1 Perkembangan Properti Residensial di Pasar Sekunder

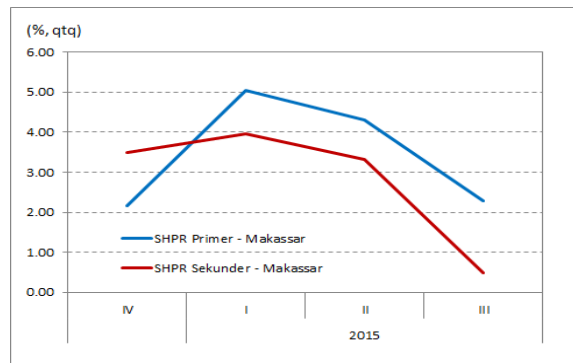
Berdasarkan *pilot project* pelaksanaan SHPR pasar sekunder di Jakarta, Surabaya, dan Makassar terlihat bahwa rata-rata kenaikan harga properti residensial di pasar sekunder cenderung lebih tinggi daripada di pasar primer, kecuali di Makassar. Kenaikan harga properti residensial di pasar sekunder Makassar yang lebih rendah daripada harga properti residensial di pasar primer sejalan dengan tingginya permintaan masyarakat terhadap hunian rumah baru. Kenaikan harga rumah sekunder selama tahun 2015 mulai menunjukkan perlambatan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Hal itu disebabkan oleh menurunnya permintaan masyarakat yang sejalan dengan menurunnya daya beli dan perlambatan ekonomi. Perlambatan kenaikan harga rumah sekunder tersebut sejalan dengan perlambatan kenaikan harga yang terjadi di rumah primer.



Grafik 1. Pertumbuhan Harga Properti Residensial di Pasar Primer dan Sekunder Jakarta



Grafik 2. Pertumbuhan Harga Properti Residensial di Pasar Primer dan Sekunder Surabaya

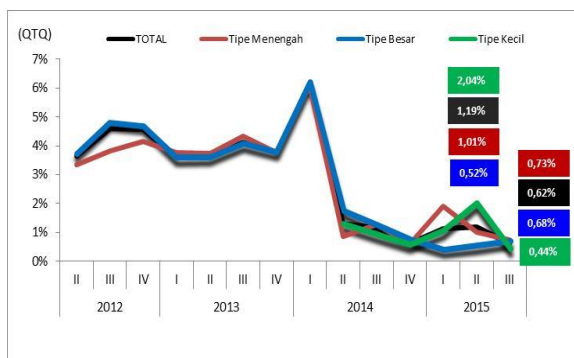


Grafik 3. Pertumbuhan Harga Properti Residensial di Pasar Primer dan Sekunder Makassar

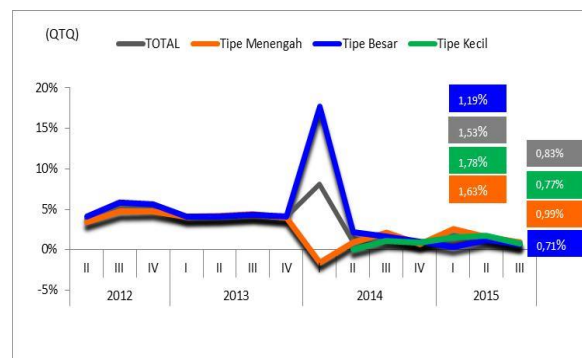
4.1.1 Perkembangan Harga Rumah dan Tanah di Pasar Sekunder

1. Jakarta

Harga rumah sekunder dan harga tanah di Jakarta menunjukkan tren yang melambat sejalan dengan menurunnya permintaan masyarakat. Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder Jakarta hanya tumbuh 0,62% (qtq), melambat 1,19% (qtq) dibandingkan triwulan sebelumnya. Pertumbuhan tersebut merupakan pertumbuhan terendah sepanjang periode survei. Perlambatan kenaikan harga terjadi pada rumah tipe kecil (dari 2,04% (qtq) menjadi 0,41% (qtq)) dan tipe menengah (dari 1,01% (qtq) menjadi 0,73% (qtq)).



Grafik 4. Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Jakarta



Grafik 5. Pertumbuhan Harga Tanah di Jakarta

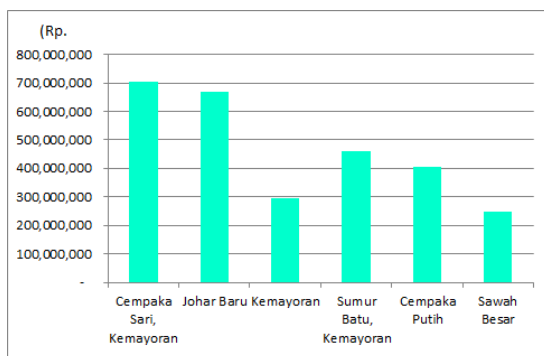
Sementara itu, rumah tipe atas mengalami kenaikan harga yang lebih tinggi dari triwulan sebelumnya, dari 0,52% (qtq) menjadi 0,68% (qtq). Berdasarkan wilayah, sebagian besar wilayah Jakarta mengalami perlambatan kenaikan harga

rumah, kecuali Jakarta Timur yang menunjukkan peningkatan harga dibandingkan triwulan sebelumnya. Hal itu sejalan dengan mulai dibangunnya fasilitas tol di wilayah timur sehingga memudahkan akses.

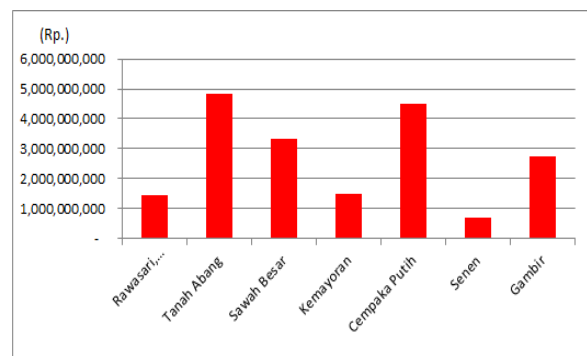
Harga tanah juga menunjukkan tren kenaikan yang melambat hingga mencapai 0,83% (qtq), lebih rendah 1,53% (qtq) dibandingkan pada triwulan sebelumnya. Pertumbuhan tersebut juga merupakan pertumbuhan terendah sepanjang periode survei. Secara total, perlambatan pertumbuhan harga tanah terjadi pada semua tipe rumah terutama rumah tipe atas (0,71%, qtq).

a. Jakarta Pusat

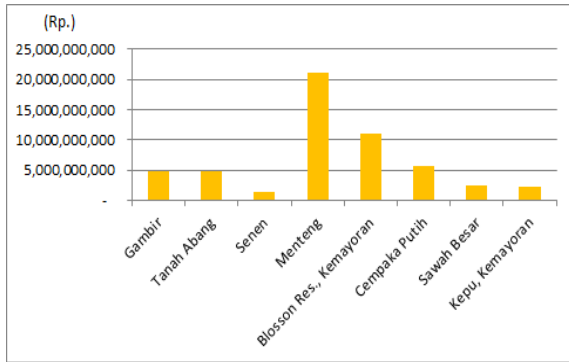
Harga rumah tipe kecil di Jakarta Pusat pada triwulan III-2015 berkisar 249,29 juta rupiah s.d. 703,06 juta rupiah, tipe menengah berkisar 719,55 juta rupiah s.d. 4,83 miliar rupiah, dan tipe atas berkisar 2,29 miliar rupiah s.d. 21,13 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi di kawasan Jakarta Pusat terdapat di Kecamatan Menteng dan Kemayoran. Kemudahan akses menuju pusat pelayanan masyarakat dan kedekatan dengan *central business district* (CBD) menjadikan Menteng sebagai area termahal di Jakarta Pusat, bahkan di Jakarta. Selain itu, naiknya NJOP juga diduga menjadi salah satu penyebab tingginya harga rumah di wilayah tersebut.



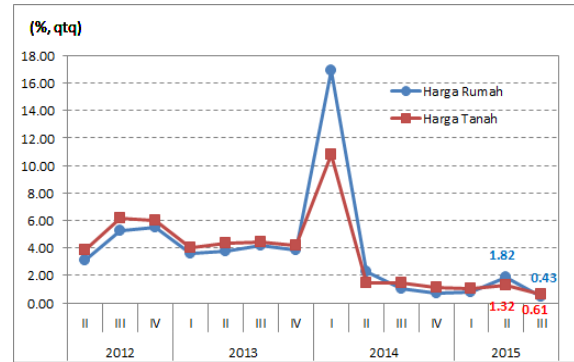
Grafik 6. Harga Rumah Tipe Kecil di Jakarta Pusat



Grafik 7. Harga Rumah Tipe Menengah di Jakarta Pusat



Grafik 8. Harga Rumah Tipe Atas di Jakarta Pusat

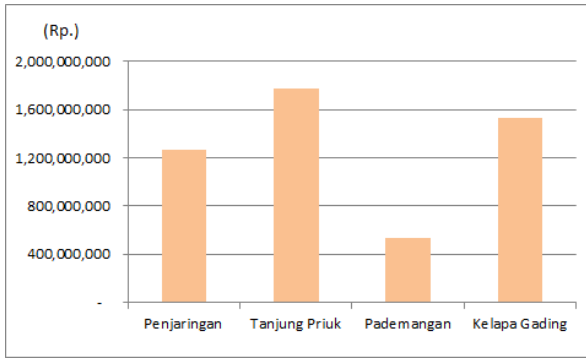


Grafik 9. Pertumbuhan Harga Rumah dan Tanah di Jakarta Pusat

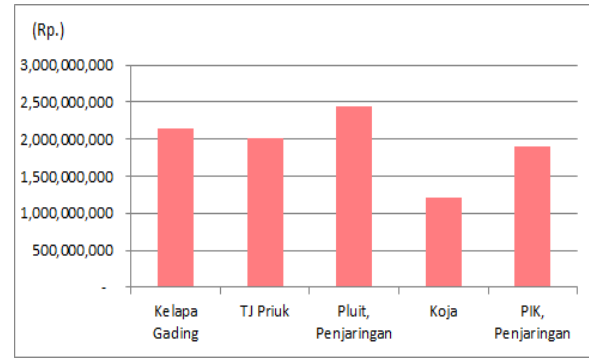
Pada triwulan III-2015 harga rumah di wilayah Jakarta Pusat menunjukkan kenaikan yang melambat jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya, yaitu dari 1,82% (qtq) menjadi 0,43% (qtq). Perlambatan kenaikan harga juga terjadi pada harga tanah, yaitu dari 1,32% (qtq) menjadi 0,61% (qtq). Pada triwulan I-2014 terjadi kenaikan harga tanah dan rumah sekunder yang signifikan di wilayah Jakarta terkait adanya kenaikan NJOP.

b. Jakarta Utara

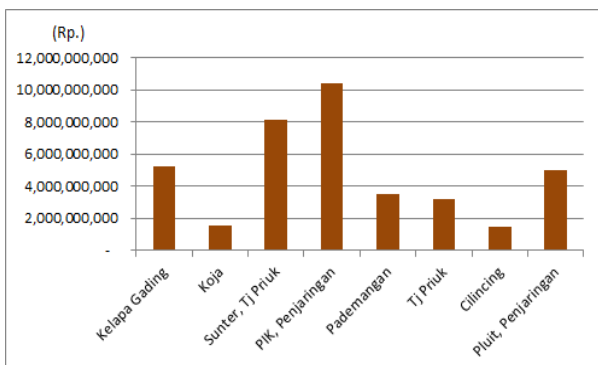
Harga rumah di Jakarta Utara pada triwulan III-2015 untuk tipe kecil antara 536,85 juta rupiah s.d. 1,75 miliar rupiah, tipe menengah antara 1,20 miliar rupiah s.d. 2,45 miliar rupiah, dan tipe atas berkisar 1,45 miliar rupiah s.d. 10,41 miliar rupiah. Harga rumah di Jakarta Utara yang cukup tinggi terletak di daerah Penjaringan, Tanjung Priuk, dan Kelapa Gading. Pembangunan dan penataan wilayah di Kelapa Gading yang dikelola oleh pengembang besar menjadikan kawasan Kelapa Gading tertata dengan baik dan berkembang pesat. Selain itu, rencana pemerintah menjadikan kawasan Kelapa Gading seperti Singapura merupakan salah satu faktor penyebab harga hunian di kawasan tersebut lebih tinggi jika dibandingkan dengan daerah lain di Jakarta Utara.



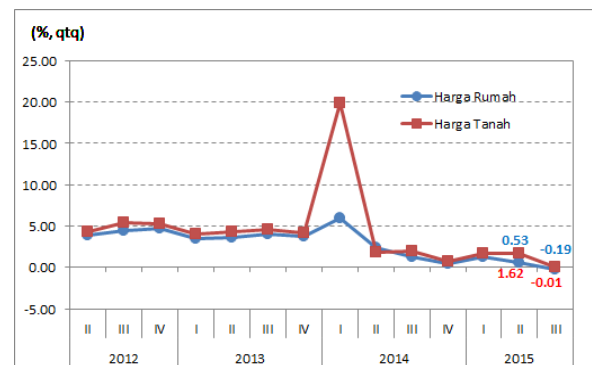
Grafik 10. Harga Rumah Tipe Kecil di Jakarta Utara



Grafik 11. Harga Rumah Tipe Menengah di Jakarta Utara



Grafik 12. Harga Rumah Tipe Atas di Jakarta Utara



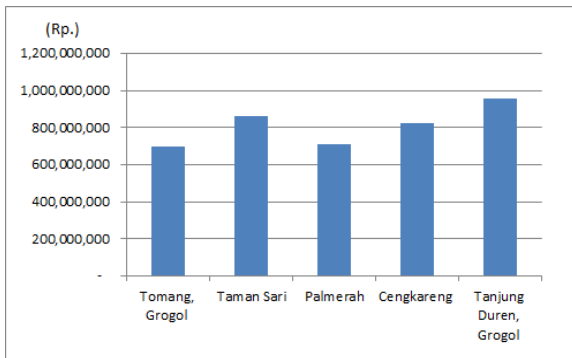
Grafik 13. Pertumbuhan Harga Rumah dan Tanah di Jakarta Utara

Harga rumah di wilayah Jakarta Utara justru menunjukkan kenaikan harga yang lebih rendah jika dibandingkan dengan kenaikan harga tanah. Pada triwulan III-2015, harga rumah sekunder di Jakarta Utara menurun sebesar 0,19% (qtq), setelah pada triwulan sebelumnya mencatat kenaikan 0,53% (qtq). Sementara itu, harga tanah menurun 0,01% (qtq) setelah mengalami kenaikan 1,62% (qtq).

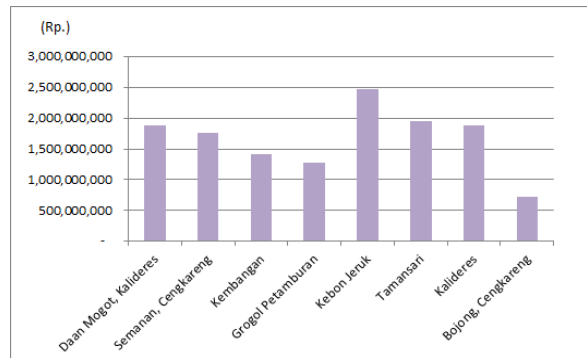
c. Jakarta Barat

Pada triwulan III-2015 harga rumah di Jakarta Barat untuk tipe kecil berkisar 697,25 juta rupiah s.d. 956,96 juta rupiah, untuk tipe menengah antara 726,91 juta rupiah s.d. 2,46 miliar rupiah, dan tipe atas antara 1,48 miliar rupiah s.d. 5,50 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi di Jakarta Barat berada di Kecamatan Grogol Petamburan. Tingginya harga hunian di wilayah tersebut

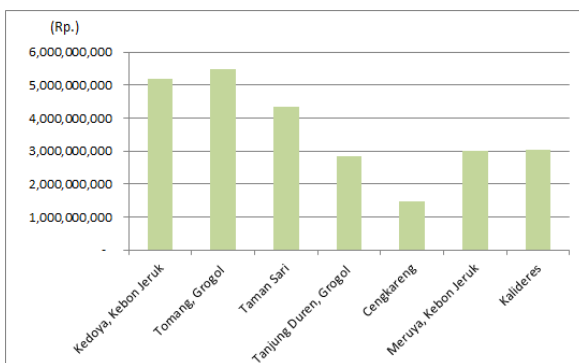
didorong oleh kedekatan hunian dengan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos), seperti Terminal Grogol, jalur *busway* koridor 3 dan 9, rumah sakit dan puskesmas, fasilitas pendidikan, dan pusat perbelanjaan.



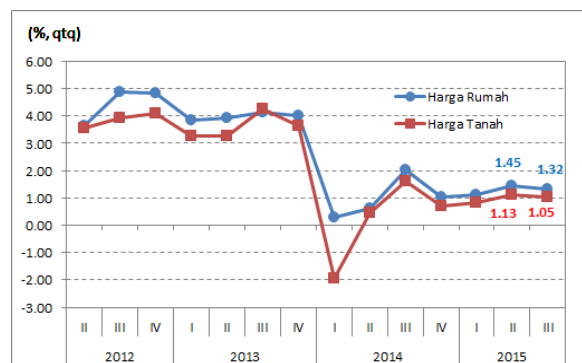
Grafik 14. Harga Rumah Tipe Kecil di Jakarta Barat



Grafik 15. Harga Rumah Tipe Menengah di Jakarta Barat



Grafik 16. Harga Rumah Tipe Atas di Jakarta Barat



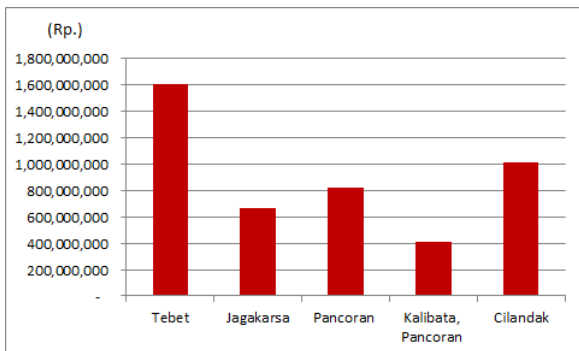
Grafik 17. Pertumbuhan Harga Rumah dan Tanah di Jakarta Barat

Harga rumah di wilayah Jakarta Barat menunjukkan kenaikan yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan kenaikan harga tanah. Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Jakarta Barat meningkat sebesar 1,32% (qtq), melambat dibandingkan 1,45% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Sementara itu, harga tanah meningkat 1,05% (qtq), juga melambat dibandingkan triwulan sebelumnya (1,35%, qtq).

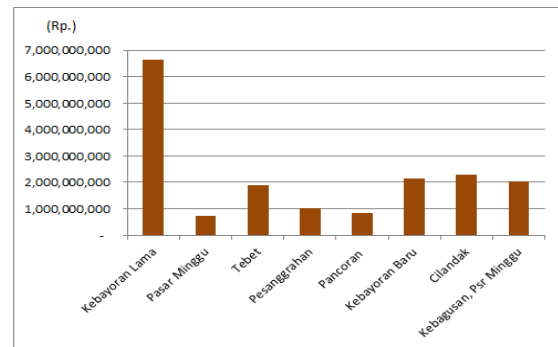
d. Jakarta Selatan

Harga rumah di Jakarta Selatan pada triwulan III-2015 untuk tipe kecil sebesar 409,48 juta rupiah s.d. 1,60 miliar rupiah, tipe menengah antara 748,13 juta rupiah s.d. 6,63 miliar rupiah, dan tipe atas antara 2,70 miliar rupiah s.d. 26,43 miliar rupiah dengan harga rumah tertinggi terjadi di daerah Pondok Indah. Harga rumah yang tinggi di wilayah tersebut disebabkan oleh kedekatan lokasi dengan fasilitas umum dan fasilitas khusus, seperti mal, stasiun, dan pusat golf.

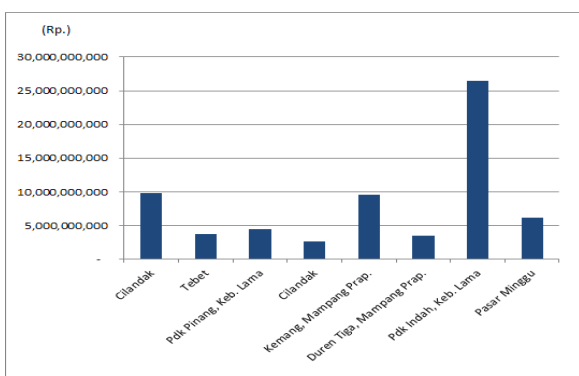
Kenaikan harga rumah sekunder dan harga tanah di wilayah Jakarta Selatan menunjukkan tren yang searah. Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Jakarta Selatan menunjukkan perlambatan jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya, dari 1,35% (qtq) menjadi 0,46% (qtq). Perlambatan harga juga terjadi pada harga tanah, yaitu dari 1,77% (qtq) menjadi 0,73% (qtq).



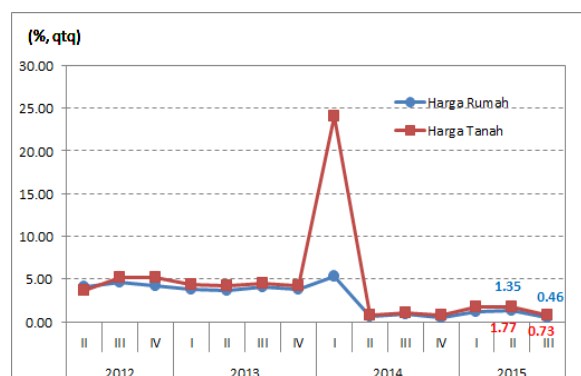
Grafik 18. Harga Rumah Tipe Kecil di Jakarta Selatan



Grafik 19. Harga Rumah Tipe Menengah di Jakarta Selatan



Grafik 20. Harga Rumah Tipe Atas di Jakarta Selatan

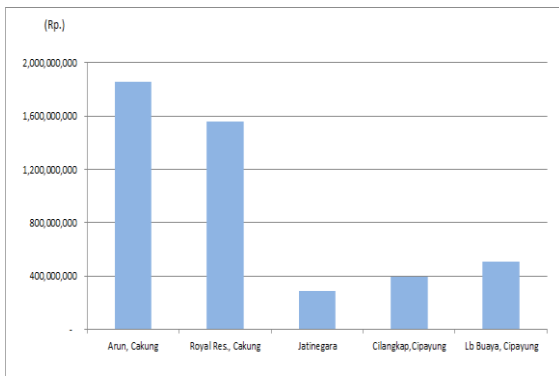


Grafik 21. Pertumbuhan Harga Rumah dan Tanah di Jakarta Selatan

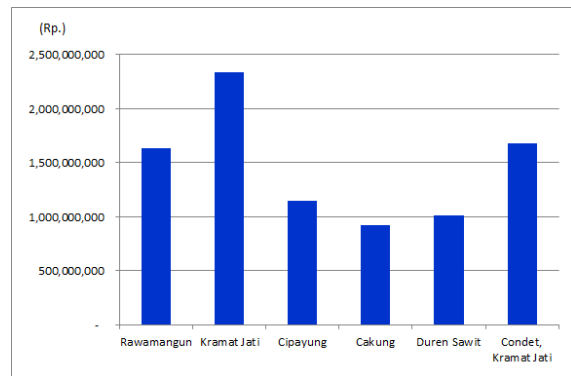
e. Jakarta Timur

Pada triwulan III-2015 harga rumah di Jakarta Timur untuk tipe kecil berkisar 289,3 juta rupiah s.d. 1,86 miliar rupiah, tipe menengah berkisar 863,3 juta rupiah s.d. 2,34 miliar rupiah, dan tipe atas antara 1,199 miliar rupiah s.d. 35,33 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi di wilayah Jakarta Timur berada di kecamatan Cakung, Kramat Jati, dan Makassar.

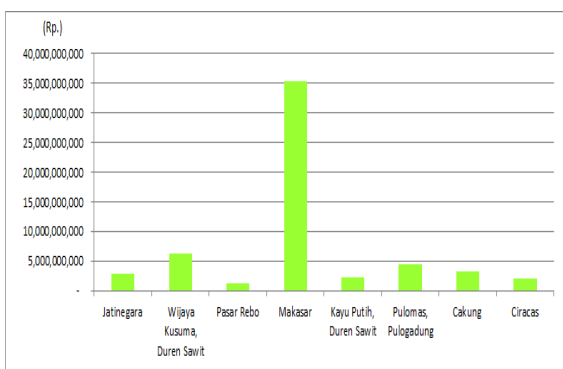
Harga rumah di wilayah Jakarta Timur terus mengalami kenaikan sejak tahun 2014 sejalan dengan mulai dibukanya akses tol JORR dan proyek tol Kasablanka–Jakasampurna sehingga membuka peluang pengembangan area baru di wilayah sentra timur dan dibangunnya pusat perbelanjaan area tersebut. Seperti wilayah lain di Jakarta, kenaikan harga tanah dan rumah sekunder di wilayah Jakarta Timur pada triwulan III-2015 juga mengalami perlambatan jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya.



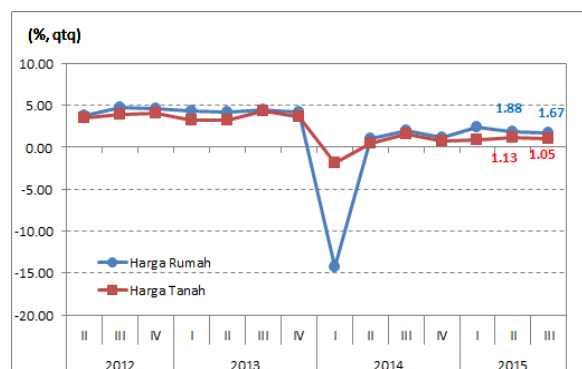
Grafik 22. Harga Rumah Tipe Kecil di Jakarta Timur



Grafik 23. Harga Rumah Tipe Menengah di Jakarta Timur



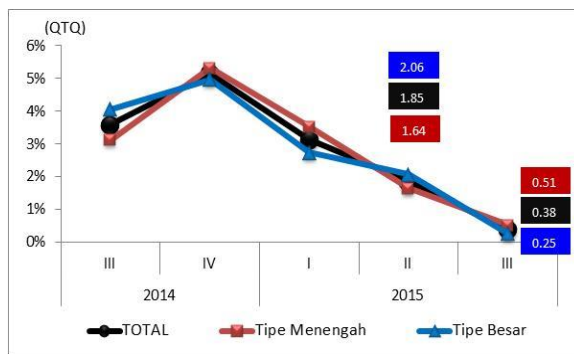
Grafik 24. Harga Rumah Tipe Atas di Jakarta Timur



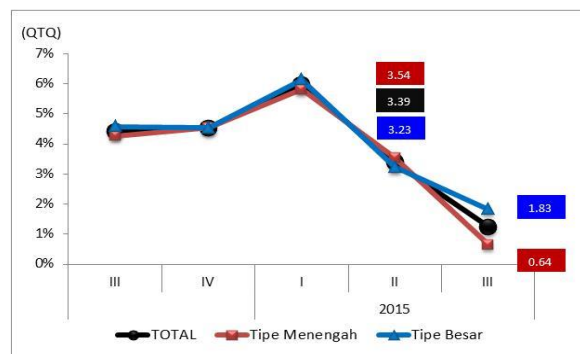
Grafik 25. Pertumbuhan Harga Rumah dan Tanah di Jakarta Timur

2. Surabaya

Harga rumah sekunder dan harga tanah di Surabaya juga menunjukkan tren yang melambat. Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Surabaya tercatat sebesar 0,38% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 1,85% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Pertumbuhan tersebut merupakan pertumbuhan terendah sepanjang periode survei. Secara keseluruhan perlambatan kenaikan harga terjadi pada seluruh tipe rumah (tipe menengah dan besar). Berdasarkan wilayah, sebagian besar wilayah Surabaya mengalami perlambatan kenaikan harga rumah, kecuali Surabaya barat yang menunjukkan peningkatan harga jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya.



Grafik 26. Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Surabaya



Grafik 27. Pertumbuhan Harga Tanah di Surabaya

Harga tanah juga menunjukkan tren kenaikan yang melambat hingga mencapai 1,24% (qtq), lebih rendah dibandingkan 3,39% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Pertumbuhan tersebut juga merupakan pertumbuhan terendah sepanjang periode survei.

a. Surabaya Pusat

Harga rumah sekunder di wilayah Surabaya pusat untuk tipe menengah berkisar 636,22 juta rupiah s.d. 1,31 miliar rupiah dan tipe atas berkisar 4,68 miliar rupiah s.d. 30,29 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi berada di daerah Tegal Sari dan Wijaya. Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Surabaya pusat hanya tumbuh 0,33% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 1,79%

(qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah.

Perlambatan kenaikan harga juga terjadi pada harga tanah. Pada triwulan III-2015 harga tanah di Surabaya pusat tumbuh 2,21% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 3,71% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Namun, kenaikan harga tanah tersebut lebih tinggi jika dibandingkan dengan kenaikan harga rumah sekunder.

b. Surabaya Utara

Harga rumah sekunder di Surabaya utara pada triwulan III-2015 terkoreksi menjadi -1,84% (qtq), turun dibandingkan 2,21% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Koreksi pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah terutama rumah tipe atas (-2,34%, qtq). Dari sisi *range* harga rumah tipe menengah dan besar di Surabaya utara masing-masing berkisar antara 609,23 juta rupiah s.d. 1,54 miliar rupiah serta 948,31 juta rupiah s.d. 2,28 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi di Surabaya utara terjadi di daerah Babatan Pantai Utara dan Krembangan-Perak. Harga tanah di wilayah Surabaya utara juga mengalami perlambatan jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya, dari 4,12% (qtq) menjadi -2,58% (qtq).

c. Surabaya Barat

Pertumbuhan harga rumah sekunder di Surabaya barat pada triwulan III-2015 menunjukkan arah yang berbeda dengan rata-rata pertumbuhan harga rumah di seluruh wilayah Surabaya. Harga rumah sekunder di Surabaya barat pada triwulan III-2015 tercatat sebesar 1,17% (qtq), lebih tinggi dibandingkan 0,60% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Kenaikan harga rumah terjadi pada rumah tipe menengah dan besar masing-masing sebesar 1,39% (qtq) dan 0,94% (qtq).

Dari sisi *range* harga rumah tipe menengah dan atas di Surabaya barat masing-masing berkisar antara 285,55 juta rupiah s.d. 2,71 miliar rupiah dan 1,99 miliar rupiah s.d. 4,64 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terdapat di wilayah Darmo Permai Selatan dan Pakuwon Indah.

Harga tanah di Surabaya barat pada triwulan III-2015 juga meningkat lebih tinggi dari triwulan sebelumnya. Harga tanah di Surabaya barat tumbuh sebesar 1,17% (qtq) pada triwulan III-2015, yang berarti lebih tinggi dibandingkan 0,85% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Pertumbuhan harga terjadi pada rumah tipe menengah dan besar yang masing-masing tumbuh menjadi 0,88% (qtq) dan 1,46% (qtq).

d. Surabaya Selatan

Harga rumah sekunder di Surabaya selatan pada triwulan III-2015 tumbuh 0,46% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 2,53% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah. Sementara itu, harga rumah tipe menengah dan besar di Surabaya selatan masing-masing berkisar antara 665,96 juta rupiah s.d. 1,20 miliar rupiah dan 1,87 miliar rupiah s.d. 2,92 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terdapat di wilayah Manyar Bendul Merisi dan Sidosemo Indah.

Harga tanah di Surabaya selatan pada triwulan III-2015 juga mengalami perlambatan jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya, yaitu dari 4,50% (qtq) menjadi 2,32% (qtq). Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah.

e. Surabaya Timur

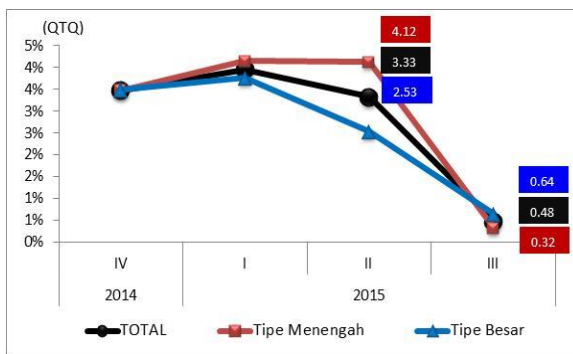
Harga rumah tipe menengah di Surabaya timur berkisar 495,29 juta rupiah s.d. 1,74 miliar rupiah, sedangkan tipe atas berkisar 2,13 miliar rupiah s.d. 3,52 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terdapat di wilayah Manyar Tirtomoyo dan Pakuwon City-Malibu. Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Surabaya timur juga melambat jika dibandingkan triwulan sebelumnya, yaitu dari 2,13% (qtq) menjadi 1,79% (qtq). Perlambatan kenaikan harga terjadi pada seluruh tipe rumah. Perlambatan kenaikan harga juga terjadi pada harga tanah, yaitu dari 3,74% (qtq) menjadi 3,04% (qtq).

3. Makassar

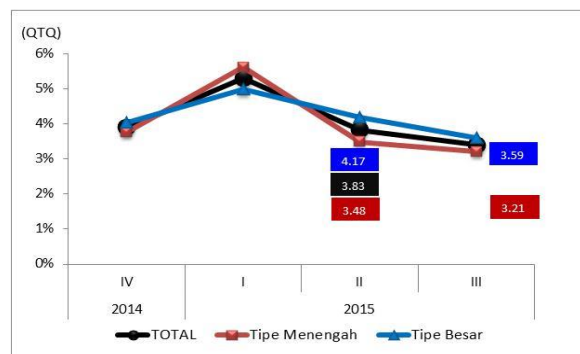
Harga rumah sekunder dan harga tanah di Makassar juga menunjukkan perlambatan. Harga rumah sekunder pada triwulan III-2015 tumbuh sebesar 0,48%

(qtq), yang berarti lebih rendah dibandingkan 3,33% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan kenaikan harga terjadi pada seluruh tipe rumah (tipe menengah dan besar). Berdasarkan wilayah sebagian besar wilayah Makassar mengalami perlambatan kenaikan harga rumah.

Harga tanah juga menunjukkan tren kenaikan yang melambat hingga mencapai 3,40% (qtq) pada triwulan III-2015, dari 3,83% (qtq) pada triwulan sebelumnya dan terjadi pada semua tipe rumah. Berdasarkan wilayah perlambatan kenaikan harga tanah terjadi di Makassar timur dan Makassar utara, sedangkan tiga wilayah lainnya (Makassar Barat, Makassar Pusat, dan Makassar Selatan) mengalami kenaikan harga tanah.



Grafik 28. Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Makassar



Grafik 29. Pertumbuhan Harga Tanah di Makassar

a. Makassar Pusat

Harga rumah sekunder di Makassar pusat pada triwulan III-2015 terkoreksi menjadi -0,11% (qtq), setelah pada triwulan sebelumnya tumbuh 2,77% (qtq). Koreksi pertumbuhan harga terjadi pada rumah tipe atas -0,11% (qtq). Dari sisi *range* harga rumah tipe menengah dan tipe atas di Makassar pusat masing-masing berkisar antara 743,17 juta rupiah s.d. 1,47 miliar rupiah dan 844,17 juta rupiah s.d. 4,63 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terjadi di wilayah Bumi Tirta Nusantara dan Larompong Selatan.

Sementara itu, harga tanah di Makassar pusat pada triwulan III-2015 justru meningkat jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya meskipun harga rumah sekunder terkoreksi. Harga tanah meningkat dari 3,29% (qtq) menjadi 4,46% (qtq).

b. Makassar Utara

Harga rumah tipe menengah dan atas di Makassar utara berkisar antara 439,45 juta rupiah s.d. 600,92 juta rupiah dan 690,26 juta rupiah s.d. 1,21 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi dialami oleh wilayah Bumi Permata Sudiang dan Taman Telkomas. Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder tumbuh sebesar 0,32% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 3,60% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe menengah (-0,20%, qtq).

Harga tanah di Makassar Utara juga tumbuh melambat jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya, yaitu dari 4,73% (qtq) menjadi 2,28% (qtq). Perlambatan harga tanah terjadi pada seluruh tipe rumah.

c. Makassar Barat

Harga rumah sekunder di Makassar barat pada triwulan III-2015 tumbuh sebesar 0,80% (qtq), yang berarti lebih rendah dibandingkan 3,06% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe atas (0,55%, qtq). Dari sisi *range* harga rumah tipe menengah di Makassar barat berkisar 1,42 miliar rupiah s.d. 2,69 miliar rupiah serta tipe atas antara 3,02 miliar rupiah s.d. 18,06 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terjadi di wilayah Daeng Tompo dan Sam Ratulangi.

Sementara itu, harga tanah di Makassar barat meningkat lebih tinggi jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang berbeda dengan harga rumah sekunder yang mengalami perlambatan. Harga tanah di Makassar barat tumbuh 3,59% (qtq), yang berarti lebih tinggi dibandingkan 2,95% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Peningkatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah.

d. Makassar Selatan

Harga rumah sekunder di Makassar selatan pada triwulan III-2015 tumbuh 0,30% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 3,68% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe menengah (-0,18%, qtq). Sementara itu, harga tanah di Makassar selatan pada triwulan III-2015 meningkat tipis jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya, yaitu dari 3,21% (qtq) menjadi 3,23% (qtq).

Dari sisi *range* harga rumah tipe menengah dan atas di Makassar selatan masing-masing berkisar antara 610,12 juta rupiah s.d. 1,13 miliar rupiah dan 1,15 miliar rupiah s.d 6,91 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi dialami oleh wilayah Tanjung Bunga dan Taman Kayangan.

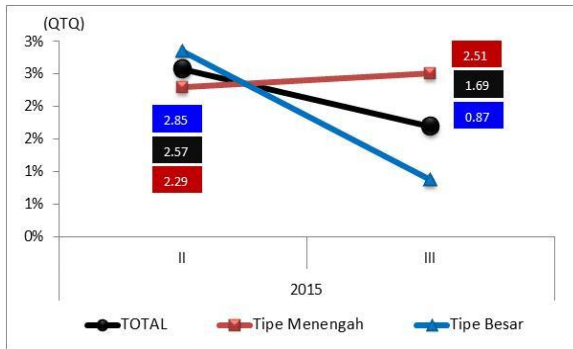
e. Makassar Timur

Harga rumah sekunder tipe menengah di Makassar Timur berkisar antara 539,27 juta rupiah s.d. 2,34 miliar rupiah, sementara tipe atas berkisar 981,67 miliar rupiah s.d. Rp5,05 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terjadi di wilayah Citraland Celebes.

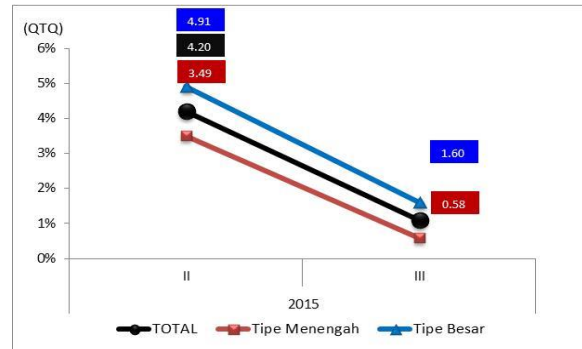
Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Makassar timur tumbuh 1,08% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 3,53% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan harga rumah terjadi pada seluruh tipe rumah. Kenaikan yang melambat juga terjadi pada harga tanah, yaitu dari 4,95% (qtq) menjadi 3,44% (qtq). Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah.

4. Medan

Harga rumah sekunder di Medan selama dua triwulan menunjukkan tren perlambatan hingga mencapai 1,69% (qtq) pada triwulan III-2015, yang berarti lebih rendah dibandingkan 2,57% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Secara keseluruhan wilayah survei, perlambatan kenaikan harga terjadi pada rumah tipe besar. Berdasarkan wilayah sebagian besar wilayah Medan mengalami perlambatan kenaikan harga rumah, kecuali Medan selatan yang mengalami kenaikan harga yang lebih tinggi dari triwulan sebelumnya.



Grafik 30. Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Medan



Grafik 31. Pertumbuhan Harga Tanah di Medan

Harga tanah juga menunjukkan tren kenaikan yang melambat selama periode survei hingga mencapai 1,09% (qtq), yang berarti lebih rendah dibandingkan 4,20% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Secara total, perlambatan pertumbuhan harga tanah terjadi pada semua tipe rumah. Berdasarkan wilayah sebagian besar wilayah Medan mengalami perlambatan kenaikan harga tanah.

a. Medan Pusat

Harga rumah sekunder di Medan pusat untuk tipe menengah dan tipe atas di Medan pusat masing-masing berkisar antara 596,97 juta rupiah s.d. 1,47 miliar rupiah dan 1,66 miliar rupiah s.d. 6,66 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi pada masing-masing tipe terdapat di wilayah Cempaka Multatuli dan Polonia Ujung.

Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Medan pusat tumbuh 1,30% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 2,87% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan harga terjadi pada rumah tipe atas -0,36% (qtq), sedangkan harga rumah tipe menengah mengalami kenaikan harga yang lebih tinggi (2,95%, qtq).

Harga tanah di Medan pusat juga melambat (0,90%, qtq) jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya (4,79%, qtq) dengan pertumbuhan harga yang lebih rendah dari kenaikan harga rumah. Perlambatan kenaikan harga tanah terjadi pada seluruh tipe rumah.

b. Medan Utara

Rata-rata harga rumah sekunder di Medan utara pada triwulan III-2015 tumbuh 1,49% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 2,22% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan itu disebabkan koreksi harga pada rumah tipe besar (-0,03%, qtq), sedangkan rumah tipe menengah mengalami kenaikan harga yang lebih tinggi (3,01%,qtq).

Dari sisi *range* harga rumah tipe menengah dan tipe atas di Medan utara masing-masing berkisar antara 505,45 juta rupiah s.d. 1,78 miliar rupiah dan 1,00 miliar rupiah s.d. 4,86 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi berada di daerah Mutiara Ruby.

Pertumbuhan harga tanah pada triwulan III-2015 di Medan utara juga melambat, tetapi tumbuh lebih tinggi jika dibandingkan dengan kenaikan harga rumah. Harga tanah di Medan utara tumbuh 2,02% (qtq), yang berarti lebih rendah dibandingkan 3,78% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan kenaikan harga terjadi pada seluruh tipe rumah.

c. Medan Barat

Harga rumah sekunder di Medan barat untuk tipe menengah berkisar antara 397,91–1,48 miliar rupiah, sedangkan tipe atas berkisar 1,70–5,43 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi pada masing-masing tipe berada di wilayah The Amari Golf dan Sei Betutu. Sejalan dengan melambatnya permintaan, harga rumah sekunder di Medan barat pada triwulan III-2015 tumbuh sebesar 0,22% (qtq), berarti lebih rendah dibandingkan 2,47% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe atas (-0,10%, qtq).

Pertumbuhan harga tanah juga menunjukkan perlambatan, yaitu dari 4,40% (qtq) pada triwulan II-2015 menjadi 1,06% (qtq) pada triwulan III-2015. Perlambatan pertumbuhan harga tanah terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe menengah (-0,19%, qtq).

d. Medan Selatan

Berbeda dengan tren harga rumah sekunder di wilayah Makassar yang mengalami perlambatan, harga rumah sekunder di Medan selatan pada triwulan

III-2015 tumbuh 3,16% (qtq), yang berarti lebih tinggi dibandingkan 2,50% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Peningkatan harga yang lebih tinggi terjadi pada rumah tipe menengah (3,68%, qtq), sedangkan rumah tipe besar mengalami perlambatan kenaikan harga (2,64%, qtq).

Dari sisi *range* harga rumah tipe menengah dan tipe atas di Medan selatan masing-masing berkisar 470,98 juta rupiah s.d. 1,26 miliar rupiah dan 877 juta rupiah s.d 5,93 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terjadi di wilayah Medan Johor serta Medan Amplas.

Sementara itu, harga tanah di Medan selatan justru mengalami kenaikan yang melambat (0,46%, qtq) dari triwulan sebelumnya (4,03%, qtq). Perlambatan harga tersebut terjadi pada seluruh tipe rumah.

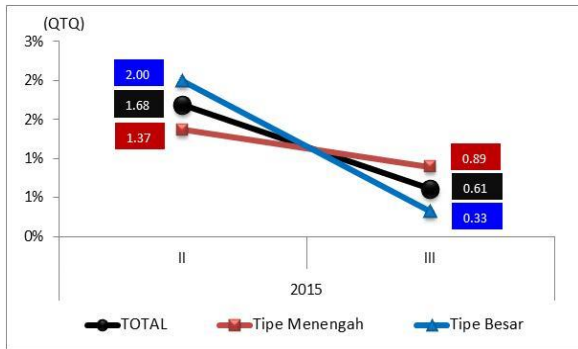
e. Medan Timur

Harga rumah sekunder di Medan timur pada triwulan III-2015 juga mengalami perlambatan jika dibandingkan triwulan sebelumnya, dari 2,81% (qtq) menjadi 2,30% (qtq). Perlambatan kenaikan harga rumah terjadi pada seluruh tipe rumah. Berdasarkan *range* harga, rumah tipe menengah berkisar antara 492,48 juta rupiah s.d. 2,51 miliar rupiah, sementara tipe atas berkisar 1,42–4,77 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi dialami oleh wilayah Cemara Asri dan Puri Sriwijaya.

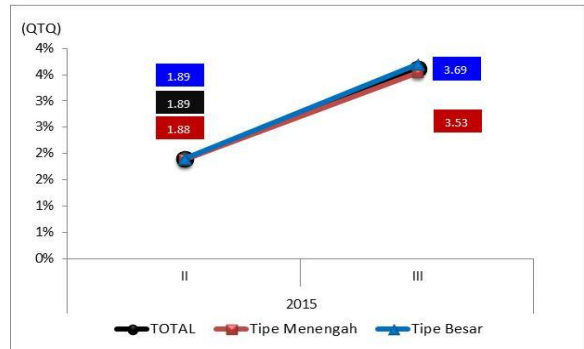
Pertumbuhan harga tanah di Medan Timur pada triwulan III-2015 juga menunjukkan perlambatan dari triwulan sebelumnya, yaitu dari 4,00% (qtq) menjadi 1,01% (qtq). Perlambatan pertumbuhan harga tanah juga terjadi pada seluruh tipe rumah.

5. Semarang

Sebagaimana perkembangan harga rumah sekunder di beberapa kota yang mengalami perlambatan, harga rumah sekunder di Semarang pada triwulan III-2015 juga menunjukkan perlambatan kenaikan harga, yaitu dari 1,68% (qtq) pada triwulan II-2015 menjadi 0,61% (qtq). Perlambatan kenaikan harga tersebut terjadi pada seluruh tipe rumah di seluruh wilayah Semarang, kecuali Semarang timur yang mengalami kenaikan harga yang lebih tinggi dari triwulan sebelumnya.



Grafik 32. Pertumbuhan Harga Rumah Sekunder di Semarang



Grafik 33. Pertumbuhan Harga Tanah di Semarang

Sementara itu, harga tanah di Semarang menunjukkan kenaikan yang lebih tinggi dari triwulan sebelumnya, yaitu dari 1,89% (qtq) menjadi 3,61% (qtq). Kenaikan harga tanah terjadi pada seluruh tipe rumah. Berdasarkan wilayah, sebagian besar wilayah Semarang mengalami peningkatan harga tanah.

a. Semarang Tengah

Harga rumah sekunder di Semarang tengah untuk tipe menengah dan tipe atas masing-masing berkisar 876,34 juta rupiah s.d. 3,62 miliar rupiah dan 4,20–7,94 miliar rupiah. Daerah Pekunden dan Mugosari merupakan dua wilayah yang mengalami harga rumah tertinggi di Semarang tengah.

Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Semarang tengah terkoreksi -0,09% (qtq) setelah mengalami kenaikan sebesar 3,11% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Penurunan harga terjadi pada seluruh tipe rumah. Sementara itu, harga tanah justru mengalami kenaikan harga yang lebih tinggi dari triwulan sebelumnya, yaitu dari 2,77% (qtq) menjadi 4,01% (qtq). Peningkatan harga tanah terjadi pada seluruh tipe rumah.

b. Semarang Utara

Harga rumah sekunder di Semarang utara pada triwulan III-2015 tumbuh 0,06% (qtq), lebih rendah jika dibandingkan 1,76% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe menengah (-0,12%, qtq). Sementara itu, harga tanah

mengalami kenaikan yang lebih tinggi dari triwulan lalu, yaitu dari 1,73% (qtq) menjadi 3,26% (qtq).

Harga rumah tipe menengah di Semarang utara berkisar 597,09–800,15 juta rupiah, sedangkan tipe atas berkisar 713,47 juta rupiah s.d Rp2,52 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi berada di daerah Utari dan Indraprasta.

c. Semarang Barat

Harga rumah sekunder tipe menengah dan tipe atas di Semarang barat masing-masing berkisar antara 431,94 juta rupiah s.d. 1,85 miliar rupiah dan 867,1 juta rupiah s.d. 2,31 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terjadi di wilayah Graha Padma dan Puri Anjasromo.

Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Semarang barat terkoreksi -0,08% (qtq) dari 2,10% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Penurunan harga rumah terjadi pada seluruh tipe rumah. Sementara itu, harga tanah mengalami kenaikan sebesar 3,31% (qtq), lebih tinggi 2,28% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Peningkatan harga tanah terjadi pada seluruh tipe rumah.

d. Semarang Selatan

Harga rumah sekunder di Semarang selatan pada triwulan III-2015 meningkat 0,57% (qtq), yang berarti melambat dibandingkan 2,83% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan harga terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe atas (-0,95%, qtq). Sementara itu, harga tanah justru mengalami kenaikan harga yang lebih tinggi, yaitu dari 3,32% (qtq) menjadi 3,52% (qtq).

Harga rumah tipe menengah di Semarang tengah berkisar antara 876,34 juta rupiah s.d. 3,62 miliar rupiah, sedangkan tipe atas berkisar antara 4,20–7,94 miliar.

e. Semarang Timur

Harga rumah sekunder tipe menengah di wilayah Semarang timur berkisar 434,48 juta rupiah s.d 1,15 miliar rupiah dan tipe atas berkisar 679,78 juta

rupiah s.d 7,13 miliar rupiah. Harga rumah tertinggi terletak di wilayah Tembalang dan Kartini.

Pada triwulan III-2015 harga rumah sekunder di Semarang Timur tumbuh 2,58% (qtq), setelah mengalami kontraksi sebesar -1,38% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Peningkatan harga disebabkan oleh kenaikan harga rumah tipe menengah, yaitu dari -4,72% (qtq) menjadi 3,60% (qtq). Harga tanah juga mengalami pertumbuhan positif sebesar 3,95% (qtq) dari -0,68% (qtq) pada triwulan sebelumnya.

6. Bandung

Pasar rumah sekunder di Bandung secara umum terlihat cukup aktif meskipun didominasi oleh wilayah Bandung utara. Peresmian akses tol Cipularang dan Purbaleunyi berdampak pada kemudahan akses ke Bandung dari Jakarta dan sekitarnya sehingga mendorong semakin berkembangnya pasar properti di Bandung.

Tabel 18. Perkembangan Harga Rumah dan Tanah di Bandung Triwulan III-2015

Wilayah	Tipe	Harga Rumah	Harga Tanah (Rp/m ²)
		2015	2015
		TW 3	TW 3
Bandung Barat	Menengah	1,343,658,687	6,213,989
	Atas	2,949,013,147	7,131,198
	Rata-rata harga	2,146,335,917	6,672,593
Bandung Pusat	Menengah	3,090,117,634	12,505,518
	Atas	6,682,266,632	14,519,924
	Rata-rata harga	4,886,192,133	13,512,721
Bandung Selatar	Menengah	1,050,767,533	4,132,693
	Atas	1,917,947,929	4,995,886
	Rata-rata harga	1,484,357,731	4,564,290
Bandung Timur	Menengah	940,878,387	3,642,251
	Atas	1,147,442,364	3,508,676
	Rata-rata harga	1,044,160,376	3,575,464
Bandung Utara	Menengah	1,834,537,476	5,911,688
	Atas	5,137,062,230	6,842,295
	Rata-rata harga	3,485,799,853	6,376,991
Total	Menengah	1,651,991,943	6,481,228
	Atas	3,566,746,460	7,399,596
	Rata-rata harga	2,609,369,202	6,940,412

Rata-rata harga rumah tipe menengah di Bandung pada triwulan III-2015 berkisar 940,9 juta rupiah s.d. 1,8 miliar rupiah, sedangkan rumah tipe atas

berkisar 1,1–6,7 miliar rupiah. Berdasarkan wilayah harga rumah tertinggi berada di Bandung pusat, sementara Bandung timur harganya cenderung paling rendah. Sementara itu, harga tanah di wilayah Bandung rata-rata berkisar 6,9 juta rupiah/m².

7. Balikpapan

Kuatnya basis ekonomi jasa dan perdagangan dengan konsentrasi industri minyak, tambang, batu bara, dan gas di Balikpapan mendorong tingginya permintaan terhadap rumah hunian. Rencana pembangunan infrastruktur seperti jalan tol yang menghubungkan Balikpapan-Samarinda akan memperkuat berkembangnya sektor properti di wilayah tersebut.

Rata-rata harga rumah sekunder di Balikpapan pada triwulan III-2015 adalah sebesar 1,18 miliar rupiah dengan harga rata-rata rumah tipe menengah dan besar masing-masing 862,54 miliar rupiah dan 1,50 miliar rupiah. Sementara itu, rata-rata harga tanah di Balikpapan adalah 2,80 juta rupiah/m².

Tabel 19. Perkembangan Harga Rumah dan Tanah di Balikpapan Triwulan III-2015

Wilayah	Tipe	Harga Rumah	Harga Tanah (Rp/m ²)
		2015 TW 3	2015 TW 3
Balikpapan Tengah	Menengah	1,585,569,169	4,118,423
	Atas	2,021,271,372	3,882,902
	Rata-rata harga	1,803,420,271	4,000,663
Balikpapan Selatan	Menengah	1,097,992,167	3,997,034
	Atas	2,662,206,624	5,121,185
	Rata-rata harga	1,880,099,396	4,559,109
Balikpapan Timur	Menengah	770,433,444	2,692,650
	Atas	1,041,735,581	2,457,026
	Rata-rata harga	906,084,513	2,574,838
Balikpapan Utara	Menengah	858,680,683	2,965,997
	Atas	1,775,147,045	2,737,936
	Rata-rata harga	1,316,913,864	2,851,966
Total	Menengah	862,535,093	2,754,821
	Atas	1,500,072,125	2,839,810
	Rata-rata harga	1,181,303,609	2,797,315

4.1.2 Sales Velocity Properti Residensial di Pasar Sekunder

Sales velocity properti residensial di pasar sekunder selama triwulan III-2015 berkisar 6–9 bulan. Rata-rata *sales velocity* rumah sekunder di tujuh kota adalah 6–9 bulan tergolong sedang, kecuali kota Bandung (92% responden) dan Surabaya (61% responden) yang memiliki *sales velocity* tergolong cepat, yaitu antara 3–6 bulan. Tipe rumah yang tergolong sedang dalam kecepatan transaksi penjualan di Jakarta dan Balikpapan adalah tipe menengah. Selanjutnya, rumah tipe atas di Semarang, Medan, dan Makassar memiliki kategori yang sama dalam kecepatan penjualan yaitu 6–9 bulan.

Sementara itu, tergolong cepatnya penjualan rumah sekunder di Bandung dan Surabaya menunjukkan bahwa rumah sekunder di kedua kota tersebut paling diminati oleh pembeli sebagai salah satu alternatif hunian selain rumah baru. Tipe rumah yang tergolong cepat untuk ditransaksikan sejak ditawarkan di pasar bervariasi di kedua kota tersebut yaitu tipe atas untuk kota Bandung dan tipe menengah untuk kota Surabaya.

Tabel 20. *Sales Velocity* Properti Residensial Pasar Sekunder

No.	Kota	Kategori			
		SC (<3 bln)	C (3-6 bln)	S (6-9 bln)	L (>9 bln)
1.	Jakarta	-	19%	68%	13%
2.	Surabaya	24%	61%	9%	6%
3.	Makassar	-	32%	52%	17%
4.	Medan	-	32%	52%	17%
5.	Semarang	-	14%	76%	10%
6.	Bandung	-	92%	70%	1%
7.	Balikpapan	-	8%	83%	8%

Dari sisi preferensi sebagian besar konsumen cenderung memilih rumah dengan lokasi yang strategis sebagai faktor utama dalam memilih rumah sekunder. Namun, terdapat dua kota, yaitu Jakarta dan Surabaya yang sebagian besar respondennya memilih harga yang terjangkau sebagai determinan utama dalam membeli rumah sekunder. Selanjutnya, faktor lain yang juga mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah adalah fasilitas lingkungan hunian yang memadai, lingkungan yang nyaman dan aman, serta *view* yang menarik.

4.2 Pembiayaan Properti Residensial di Pasar Sekunder

Dari sisi konsumen (pembeli rumah), fasilitas KPR menjadi pilihan utama dalam melakukan transaksi pembelian properti di pasar sekunder. Hasil survei mengindikasikan bahwa konsumen di tujuh kota sebagian besar memilih kredit kepemilikan rumah (KPR) dalam melakukan transaksi pembelian properti sekunder. Dominasi penggunaan KPR dalam pembelian rumah terjadi di kota Makassar (100%), Medan (100%), dan Bandung (100%), kemudian disusul oleh Balikpapan (86,67%), Semarang (74,14%), dan Surabaya (64,81%). Sementara itu, Jakarta merupakan kota dengan responden pengguna KPR terkecil (55,56%). Selanjutnya dari sisi tipe rumah yang dibeli, penggunaan KPR bervariasi dari tujuh kota yang disurvei. Penggunaan KPR untuk pembelian rumah tipe atas sebagian besar dilakukan oleh responden Makassar, Semarang, dan Jakarta. Sementara itu, responden di Bandung, Balikpapan, dan Surabaya menggunakan KPR untuk melakukan pembelian rumah *tipe menengah*. Medan adalah kota dengan porsi penggunaan KPR yang seimbang dalam melakukan pembelian rumah tipe menengah dan atas.

Tabel 21. Pengguna KPR dalam Pembelian Properti Residensial di Pasar Sekunder

No.	Kota	KPR (%)	Tunai (%)
1.	Jakarta	55,56	44,44
2.	Surabaya	64,81	35,19
3.	Makassar	100,00	-
4.	Medan	100,00	-
5.	Semarang	74,14	25,86
6.	Bandung	100,00	-
7.	Balikpapan	86,67	13,33

V. SIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Simpulan

1. Dalam rangka melengkapi informasi perkembangan harga properti dari pelaksanaan SHPR pasar primer, Bank Indonesia melaksanakan *pilot project* SHPR pasar sekunder. *Pilot project* SHPR sekunder pertama kali dilaksanakan di wilayah Jakarta pada tahun 2011 dengan pertimbangan (1) kebutuhan masyarakat Jakarta terhadap rumah sekunder cukup tinggi karena saat ini rumah baru mulai mendekati daerah pinggiran Jakarta, (2) rumah sekunder menjadi pilihan alternatif bagi masyarakat yang menginginkan lokasi perumahan yang mendekati lokasi bekerja; (3) pertumbuhan ekonomi Jakarta yang tinggi menyebabkan permintaan terhadap rumah hunian di pasar sekunder meningkat; dan (4) bobot kota Jakarta dalam survei biaya hidup (SBH)-BPS tahun dasar 2007 cukup tinggi, yaitu sekitar 22,49%.
2. Untuk meningkatkan kualitas data properti residensial di pasar sekunder serta keterwakilan dalam menggambarkan perkembangan properti residensial pasar sekunder secara nasional, telah dilakukan penambahan sampel responden di wilayah Jakarta serta penambahan *coverage* kota pelaksanaan SHPR pasar sekunder di beberapa kota besar di Indonesia, yaitu Surabaya, Makassar, Medan, Semarang, Bandung, dan Balikpapan.
3. Perluasan *coverage* kota pelaksanaan SHPR pasar sekunder tersebut didasarkan pada kota-kota yang mempunyai bobot yang cukup signifikan dalam penghitungan inflasi nasional berdasarkan survei biaya hidup tahun 2012 serta perkembangan properti residensial pasar sekunder di wilayah tersebut.
4. Metodologi yang digunakan dalam mengolah SHPR pasar sekunder adalah metode *appraisal* (penilaian harga rumah) yang mengacu pada dua metode, yaitu metode pendekatan data pasar (*market data approach*) dan metode pendekatan kalkulasi biaya (*cost approach*).
5. Berdasarkan hasil pelaksanaan SHPR pasar sekunder di beberapa kota terlihat bahwa pergerakan harga rumah sekunder menunjukkan kenaikan harga yang cenderung lebih tinggi dibandingkan di pasar primer, kecuali di Makassar. Namun, pada tahun 2015 kenaikan harga rumah mulai menunjukkan perlambatan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya sejalan dengan

penurunan daya beli dan perlambatan ekonomi. Perlambatan kenaikan harga rumah sekunder itu sejalan dengan perlambatan kenaikan harga yang terjadi di rumah primer.

5.2 Rekomendasi

1. Data perkembangan rumah sekunder dari *pilot project* sebanyak 60 rumah untuk tiap-tiap kota dapat digunakan untuk melengkapi informasi perkembangan properti residensial untuk rumah primer. Namun, dalam rangka meningkatkan kualitas data dan menyempurnakan hasil SHPR pasar sekunder, perlu dilakukan penambahan *sampling* responden yang disurvei agar hasilnya dapat lebih representatif dalam menggambarkan properti residensial di pasar sekunder secara nasional.
2. Untuk melengkapi informasi data harga properti residensial di pasar sekunder selain dari hasil survei, dapat dilakukan *capturing* data penjualan properti residensial pasar sekunder melalui media cetak maupun elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

- Australian Bureau of Statistics (2009). "House Price Indexes: Concepts, Sources and Methods, Australia". Information Paper, 2009.
- Bank Indonesia (2005), "Kerangka Acuan Survei Harga Properti Residensial (SHPR)", unpublished.
- Bernanke, Ben and Gertler, Mark (2000). "Monetary Policy and Asset Price Volatility", National Bureau of Economic Research Working Papers No.7559, February 2000.
- Bryan, Michael F, Cecchetti, Stephen G and O'Sullivan, Roisin (2002), "Asset Prices in The Measurement of Inflation", National Bureau of Economic Research Working Papers No.8700, January 2002.
- Calhoun, Charles. A (1996), "OFHEO House Price Indexes: HPI Technical Description", Office of Federal Housing Enterprises Oversight, March 1996.
- Helbling, Thomas F (2003), "Housing Price Bubbles – A Tale Based on Housing Price Booms and Bust", Paper draws on Chapter II of IMF-World Economic Outlook (2003).
- Hordahl, Peter and Packer, Frank (2007), "Understanding Asset Prices: An Overview", BIS Papers No. 34, March 2007.
- Mishkin, Frederic, S (2008), "How Should We Respond to Asset Price Bubbles?", Speech at the Wharton Financial Institutions Center and Oliver Wyman Institute's Annual Financial Risk Roudtable, Philadelphia, Pennsylvania, May 2008.
- Mishkin (2011), "Monetary Policy Strategy: Lessons From The Crisis". European Central Bank Paper.
- Shiratsuka, Shigenori (2011), "A Macroprudential Perspective in Central Banking", IMES Discussion Paper Series 2011-E-3.
- Steigum, Erling (2011), "The Norwegian Banking Crisis in The 1990s: Effects and Lessons", Working Paper Series 5/11, Center for Monetary Economics, BI Norwegian Scholl of Management, June 2011, ISSN 1503-3031.