

# SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL



TRIWULAN III 2023	Harga Properti Residensial Meningkat
Indeks Harga	Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa perkembangan harga properti residensial di pasar primer secara tahunan meningkat pada triwulan III 2023. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan III 2023 tumbuh sebesar 1,96% (yoy), lebih tinggi dari pertumbuhan pada triwulan sebelumnya yang sebesar 1,92% (yoy).
Penjualan	Dari sisi penjualan, hasil survei mengindikasikan penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2023 belum pulih. Penjualan properti residensial masih terkontraksi sebesar 6,59% (yoy) pada triwulan III 2023 meski membaik dari kontraksi 12,30% (yoy) pada triwulan sebelumnya.
Pembiayaan	Hasil survei juga menunjukkan bahwa modal utama pembangunan properti residensial oleh pengembang berasal dari sumber pembiayaan nonperbankan, yaitu dana internal dengan pangsa 73,46%. Sementara dari sisi konsumen, skema pembiayaan utama dalam pembelian rumah primer adalah KPR, dengan pangsa 75,50% dari total pembiayaan.

## Harga Properti Residensial Triwulan III 2023

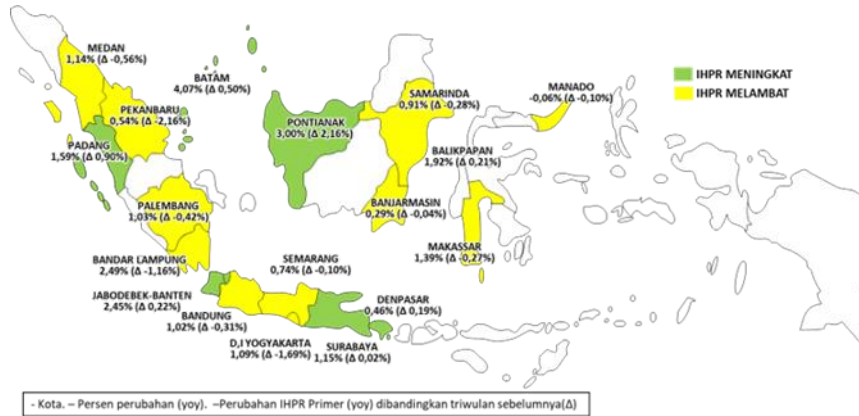
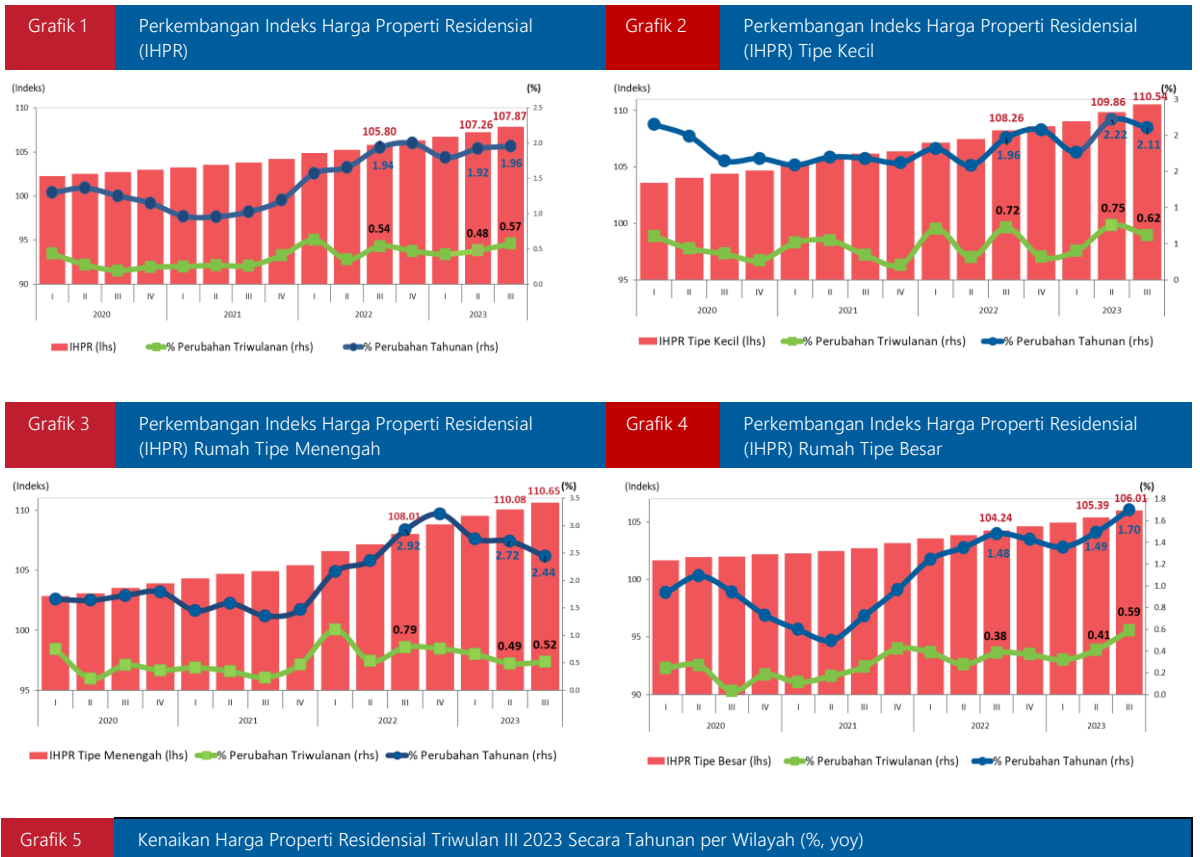
*Indeks Harga properti Residensial (IHPR) triwulan III 2023 meningkat.*

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa perkembangan harga properti residensial di pasar primer meningkat pada triwulan III 2023. Hal tersebut tercermin dari pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan III 2023 secara tahunan yang sebesar 1,96%<sup>1</sup>(yoy), lebih tinggi dari triwulan sebelumnya yang sebesar 1,92% (yoy) (Grafik 1). Pertumbuhan IHPR tersebut terutama ditopang oleh kenaikan harga rumah tipe besar sebesar 1,70% (yoy), lebih tinggi dari kenaikan pada triwulan II 2023 yang sebesar 1,49% (yoy) (Grafik 2). Sementara itu, kenaikan harga rumah tipe kecil dan tipe menengah relatif mendekati pertumbuhan pada triwulan sebelumnya, masing-masing meningkat sebesar 2,11% (yoy) dan 2,44%, lebih rendah dari 2,22% (yoy) dan 2,72% (yoy) pada triwulan II 2023 (Grafik 3 & Grafik 4). Secara spasial, kenaikan harga rumah pada triwulan III 2023 terutama terjadi di Kota Pontianak (3,00%, yoy), Padang (1,59%, yoy), dan Batam (4,07%, yoy) (Grafik 5).

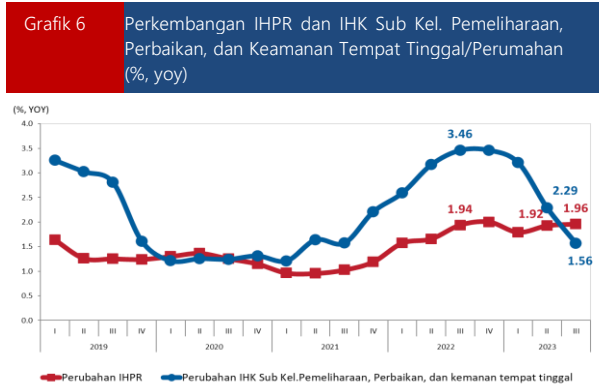
Secara triwulanan, harga properti residensial primer pada triwulan III 2023 juga terindikasi tetap kuat dengan kenaikan sebesar 0,57% (qtq), lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya (0,48%, qtq) (Grafik 1). Harga properti residensial yang tetap kuat tersebut terutama didorong oleh kenaikan harga rumah tipe menengah (0,52%, qtq) dan tipe besar (0,59%, qtq) (Grafik 2 dan 4). Sementara itu, perkembangan harga rumah tipe kecil melambat dari 0,75% (qtq) pada triwulan sebelumnya menjadi 0,62% (qtq) pada triwulan III 2023 (Grafik

<sup>1</sup> Angka dihasilkan dengan metodologi baru yang dapat dilihat lebih lanjut pada boks metodologi.

3). Secara spasial, peningkatan IHPR Primer secara triwulanan terutama terjadi di kota Pontianak (2,44%, qttq), Padang (1,33%, qttq), dan Pekanbaru (0,58%, qttq) (Tabel 3).



Perkembangan harga properti residensial pada triwulan III 2023 meningkat, sementara tekanan inflasi IHK kelompok bahan bangunan terindikasi melemah. Hal tersebut tecermin dari inflasi tahunan untuk IHK subkelompok pemeliharaan, perbaikan, dan keamanan tempat tinggal/perumahan pada September 2023 sebesar 1,56% (yoy), lebih rendah dari 2,29% (yoy) pada triwulan II 2023 (Grafik 6).

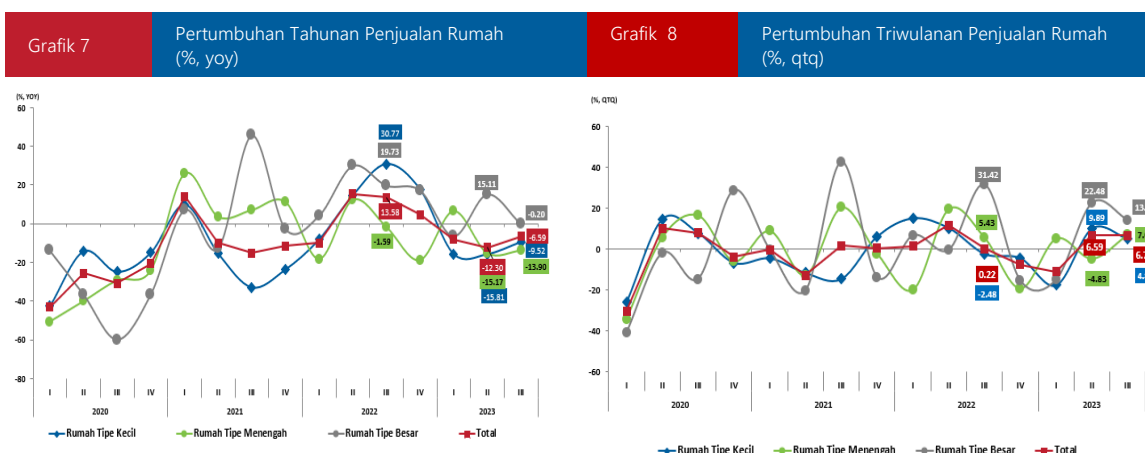


*Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2023 belum pulih.*

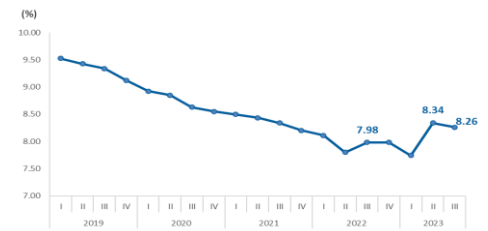
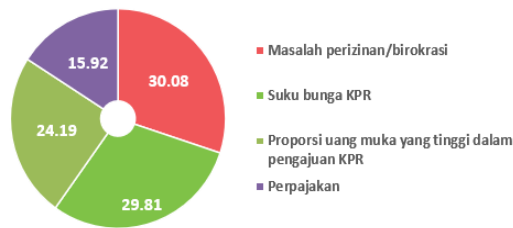
## Penjualan Properti Residensial Triwulan III 2023

Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2023 secara tahunan dibandingkan triwulan III 2022 secara umum belum pulih. Hal tersebut tecermin dari penjualan properti residensial yang masih terkontraksi sebesar 6,59% (yoy), meski membaik dari kontraksi pada triwulan sebelumnya (12,30%, yoy). Kondisi penjualan pada triwulan III 2023 yang masih lemah tersebut terjadi pada seluruh tipe rumah yang terkontraksi, baik tipe kecil (9,52%, yoy), tipe menengah (13,90%, yoy), maupun tipe besar (0,20%, mtm) (Grafik 7). Berdasarkan informasi dari responden, terdapat sejumlah faktor yang menghambat penjualan properti residensial primer antara lain: i) Masalah perizinan/birokrasi (30,08%); ii) Suku bunga KPR (29,81%); iii) Proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (24,19%); dan iv) Perpajakan (15,92%) (Grafik 9).

Sementara itu, penjualan rumah primer secara triwulanan pada triwulan III 2023 relatif stabil. Hal tersebut tecermin dari pertumbuhan penjualan rumah primer sebesar 6,74% (qtq), sedikit lebih tinggi dari pertumbuhan triwulan sebelumnya (6,59%, qtq). Stabilitasnya penjualan rumah secara triwulanan terutama ditopang oleh kenaikan penjualan rumah tipe menengah (7,02%, qtq). Sementara itu, penjualan rumah tipe kecil dan tipe besar terindikasi tetap tumbuh meski tidak setinggi triwulan sebelumnya yang masing-masing tumbuh sebesar 4,80% (qtq) dan 13,94% (qtq) (Grafik 8).



**Grafik 9** Faktor-Faktor Yang Menghambat Penjualan (%) **Grafik 10** Perkembangan Suku Bunga KPR (% per tahun)



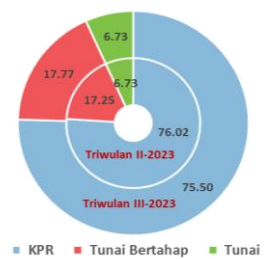
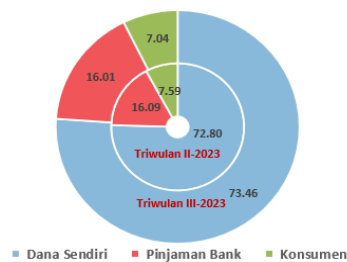
## Pembiayaan Properti Residensial

*Sumber pembiayaan utama pengembang berasal dari dana internal, sementara pembelian rumah oleh konsumen mayoritas dari KPR.*

Pada triwulan III 2023, modal utama pembangunan properti residensial berasal dari sumber pembiayaan nonperbankan, yaitu dana internal dengan pangsa sebesar 73,46% (Grafik 11). Alternatif pembiayaan lain yang menjadi preferensi pengembang untuk pembangunan rumah primer bersumber dari pinjaman perbankan dan pembayaran dari konsumen, dengan pangsa masing-masing 16,01% dan 7,04% dari total modal (Grafik 11). Berdasarkan komposisi dana internal, porsi pendanaan terbesar berasal dari laba ditahan (36,54%) diikuti modal disetor (55,59%).

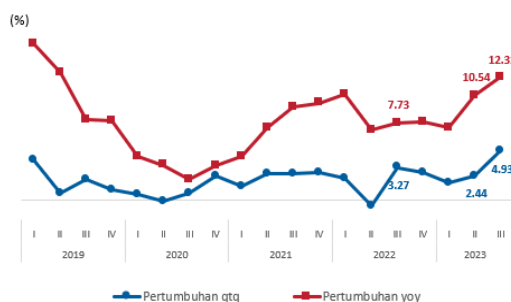
Sementara dari sisi konsumen, skema pembiayaan yang dipilih dalam pembelian rumah primer adalah KPR dengan pangsa sebesar 75,50% dari total pembiayaan, diikuti oleh tunai bertahap (17,77%) dan secara tunai (6,73%) (Grafik 12).

**Grafik 11** Sumber Pembiayaan Pengembang Properti Residensial (% Terhadap Modal Perusahaan) **Grafik 12** Skema Pembiayaan Konsumen Membeli Properti Residensial (% Konsumen Pembeli Properti Residensial)

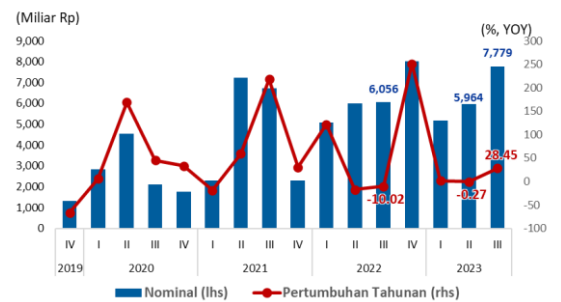


Pada triwulan III 2023, total nilai kredit KPR dan KPA secara tahunan tumbuh sebesar 12,32% (yoy), meningkat dari 10,54% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Secara triwulanan, penyaluran KPR dan KPA juga mengalami kenaikan dari 2,44% (qtq) pada triwulan II 2023 menjadi 4,93% (qtq) pada triwulan III 2023 (Grafik 13). Dari sisi pencairan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)<sup>2</sup>, total pencairan FLPP pada triwulan III 2023 sebesar Rp7,779 triliun, atau meningkat 28,45% (yoy) (Grafik 14).

**Grafik 13** Pertumbuhan KPR & KPA **Grafik 14** Pertumbuhan Tahunan FLPP



Sumber: Laporan Bank Umum Terintegrasi



Sumber: Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)

<sup>2</sup> FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera).

Lampiran Tabel

Tabel 1

Indeks Harga Properti Residensial Nasional (2018=100)

IHPR Nasional	2018				2019				2020				2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
KECIL	98.81	99.89	100.51	100.79	101.41	102.01	102.72	102.97	103.59	104.04	104.42	104.70	105.23	105.81	106.17	106.39	107.14	107.48	108.26	108.60	109.04	109.86	110.54
MENENGAH	99.12	99.96	100.33	100.59	101.17	101.41	101.78	102.08	102.85	103.07	103.54	103.91	104.34	104.70	104.94	105.44	106.60	107.17	108.01	108.83	109.55	110.08	110.65
BESAR	99.53	99.87	100.09	100.51	100.73	100.85	101.03	101.43	101.68	101.95	101.98	102.17	102.28	102.46	102.72	103.15	103.55	103.84	104.24	104.62	104.96	105.39	106.01
<b>TOTAL</b>	<b>99.32</b>	<b>99.90</b>	<b>100.21</b>	<b>100.57</b>	<b>100.94</b>	<b>101.16</b>	<b>101.46</b>	<b>101.82</b>	<b>102.26</b>	<b>102.54</b>	<b>102.74</b>	<b>102.99</b>	<b>103.24</b>	<b>103.52</b>	<b>103.79</b>	<b>104.21</b>	<b>104.87</b>	<b>105.23</b>	<b>105.80</b>	<b>106.30</b>	<b>106.75</b>	<b>107.26</b>	<b>107.87</b>

Tabel 2

Indeks Harga Properti Residensial Triwulan III 2023 (2018=100)

(Tahun dasar 2018 = 100)									
No.	KOTA	TIPE	IHPR						
			2022				2023		
			QI	QII	QIII	QIV	QI	QII	QIII
1	BANDUNG	KECIL	108.66	108.96	110.82	111.21	112.29	112.29	113.42
		MENENGAH	107.36	108.47	108.70	109.36	109.52	109.78	110.02
		BESAR	104.36	104.36	104.98	105.12	105.12	105.12	105.36
		<b>TOTAL</b>	<b>106.16</b>	<b>106.57</b>	<b>107.30</b>	<b>107.65</b>	<b>107.91</b>	<b>107.99</b>	<b>108.40</b>
2	BANDAR LAMPUNG	KECIL	100.41	102.68	101.87	101.87	102.23	102.23	102.23
		MENENGAH	100.80	101.37	102.91	102.91	105.39	105.45	105.45
		BESAR	101.07	101.07	102.44	102.44	105.44	105.44	105.44
		<b>TOTAL</b>	<b>100.95</b>	<b>101.37</b>	<b>102.52</b>	<b>102.52</b>	<b>105.06</b>	<b>105.08</b>	<b>105.08</b>
3	BANJARMASIN	KECIL	112.66	113.52	113.92	114.02	114.02	114.04	114.35
		MENENGAH	101.82	101.84	101.91	101.91	102.18	102.18	102.23
		BESAR	99.52	99.52	99.52	99.52	99.52	99.52	99.52
		<b>TOTAL</b>	<b>105.40</b>	<b>105.71</b>	<b>105.88</b>	<b>105.92</b>	<b>106.06</b>	<b>106.06</b>	<b>106.20</b>
4	DENPASAR	KECIL	101.93	101.85	102.17	102.26	102.30	102.59	103.18
		MENENGAH	102.27	102.32	102.76	102.81	102.84	102.85	103.01
		BESAR	102.60	102.05	102.03	102.03	102.03	102.03	102.37
		<b>TOTAL</b>	<b>102.37</b>	<b>102.08</b>	<b>102.24</b>	<b>102.28</b>	<b>102.29</b>	<b>102.36</b>	<b>102.71</b>
5	PALEMBANG	KECIL	105.52	105.52	106.27	106.33	106.33	106.33	106.33
		MENENGAH	103.30	104.18	104.64	105.03	105.16	105.30	105.44
		BESAR	103.15	103.91	104.30	104.85	106.54	106.96	106.96
		<b>TOTAL</b>	<b>103.77</b>	<b>104.43</b>	<b>104.94</b>	<b>105.29</b>	<b>105.77</b>	<b>105.94</b>	<b>106.01</b>
6	SEMARANG	KECIL	105.19	105.54	105.66	105.80	106.08	105.91	106.19
		MENENGAH	102.90	103.09	103.66	103.68	103.72	104.39	104.77
		BESAR	101.93	102.07	102.25	102.56	102.75	102.86	102.90
		<b>TOTAL</b>	<b>102.77</b>	<b>102.95</b>	<b>103.23</b>	<b>103.43</b>	<b>103.60</b>	<b>103.81</b>	<b>103.99</b>
7	YOGYAKARTA	KECIL	108.13	107.76	111.65	110.39	110.33	110.51	110.59
		MENENGAH	108.94	108.84	110.80	111.33	111.98	111.83	111.64
		BESAR	107.04	108.67	110.02	111.04	111.65	111.80	112.21
		<b>TOTAL</b>	<b>107.93</b>	<b>108.62</b>	<b>110.57</b>	<b>111.08</b>	<b>111.61</b>	<b>111.65</b>	<b>111.78</b>
8	PADANG	KECIL	107.51	107.53	107.74	107.99	108.00	108.52	109.41
		MENENGAH	105.22	106.26	106.26	106.43	106.43	106.33	109.40
		BESAR	101.40	101.01	101.12	101.12	101.32	101.11	101.05
		<b>TOTAL</b>	<b>104.63</b>	<b>104.56</b>	<b>105.02</b>	<b>105.15</b>	<b>105.22</b>	<b>105.29</b>	<b>106.69</b>
9	MEDAN	KECIL	128.55	128.55	130.27	132.70	132.70	132.70	132.70
		MENENGAH	109.95	111.32	111.71	111.71	111.71	112.25	113.49
		BESAR	108.22	108.69	109.96	110.09	110.55	110.59	110.85
		<b>TOTAL</b>	<b>111.08</b>	<b>111.73</b>	<b>112.83</b>	<b>113.17</b>	<b>113.46</b>	<b>113.63</b>	<b>114.12</b>
10	MAKASSAR	KECIL	106.37	106.45	107.03	107.15	107.62	107.82	108.01
		MENENGAH	106.75	107.04	107.91	108.04	108.59	109.01	109.43
		BESAR	105.37	105.94	106.39	106.85	107.18	107.72	108.26
		<b>TOTAL</b>	<b>106.27</b>	<b>106.59</b>	<b>107.26</b>	<b>107.49</b>	<b>107.95</b>	<b>108.35</b>	<b>108.75</b>
11	MANADO	KECIL	118.43	118.43	122.06	122.18	122.18	122.30	122.30
		MENENGAH	109.78	109.79	108.97	109.26	109.77	109.79	109.79
		BESAR	111.86	112.90	112.88	112.32	112.02	111.67	111.67
		<b>TOTAL</b>	<b>111.89</b>	<b>112.31</b>	<b>112.43</b>	<b>112.36</b>	<b>112.48</b>	<b>112.36</b>	<b>112.36</b>
12	SURABAYA	KECIL	106.78	107.45	108.24	108.90	108.85	109.41	109.48
		MENENGAH	106.40	106.95	107.58	107.98	108.81	109.24	109.62
		BESAR	105.53	105.67	105.98	106.02	106.94	106.51	106.99
		<b>TOTAL</b>	<b>105.80</b>	<b>106.05</b>	<b>106.46</b>	<b>106.61</b>	<b>107.45</b>	<b>107.25</b>	<b>107.68</b>
13	PONTIANAK	KECIL	109.33	111.63	111.96	112.02	112.08	112.29	113.47
		MENENGAH	106.76	107.78	108.18	108.02	108.42	108.33	109.30
		BESAR	105.52	106.11	106.37	107.54	107.54	107.54	112.99
		<b>TOTAL</b>	<b>107.22</b>	<b>108.51</b>	<b>108.84</b>	<b>109.24</b>	<b>109.38</b>	<b>109.43</b>	<b>112.10</b>
14	BATAM	KECIL	101.44	101.74	102.66	103.48	103.45	114.36	114.77
		MENENGAH	103.97	102.85	101.75	102.48	102.88	105.97	106.33
		BESAR	96.51	101.37	101.37	101.37	102.12	101.67	101.83
		<b>TOTAL</b>	<b>100.13</b>	<b>102.06</b>	<b>101.84</b>	<b>102.26</b>	<b>102.74</b>	<b>105.70</b>	<b>105.98</b>
15	BALIKPAPAN	KECIL	106.01	105.83	105.83	106.86	109.60	109.59	110.50
		MENENGAH	103.55	103.95	103.95	105.23	105.30	105.06	104.68
		BESAR	97.30	97.44	97.18	98.62	98.62	98.75	99.15
		<b>TOTAL</b>	<b>102.30</b>	<b>102.50</b>	<b>102.42</b>	<b>103.69</b>	<b>104.34</b>	<b>104.26</b>	<b>104.40</b>
16	JABODEBEK-BANTEN	KECIL	106.55	106.90	107.55	107.82	108.24	109.09	109.95
		MENENGAH	107.19	107.79	108.86	110.06	110.96	111.70	112.44
		BESAR	102.88	103.15	103.48	104.01	104.14	104.93	105.72
		<b>TOTAL</b>	<b>104.41</b>	<b>104.77</b>	<b>105.32</b>	<b>105.98</b>	<b>106.33</b>	<b>107.12</b>	<b>107.90</b>
17	PEKANBARU	KECIL	111.26	111.26	111.26	111.26	112.09	112.09	112.92
		MENENGAH	108.48	109.04	111.84	112.17	113.46	112.06	112.83
		BESAR	107.32	108.53	113.10	113.57	111.99	111.99	112.29
		<b>TOTAL</b>	<b>108.45</b>	<b>109.13</b>	<b>112.13</b>	<b>112.46</b>	<b>112.98</b>	<b>112.07</b>	<b>112.73</b>
18	SAMARINDA	KECIL	102.54	102.88	104.09	104.09	105.89	106.34	106.34
		MENENGAH	101.13	101.44	102.13	102.13	103.39	103.39	103.39
		BESAR	108.98	108.43	107.92	107.92	107.92	107.92	107.92
		<b>TOTAL</b>	<b>105.04</b>	<b>104.98</b>	<b>105.27</b>	<b>105.27</b>	<b>106.11</b>	<b>106.22</b>	<b>106.22</b>
<b>GABUNGAN 18 KOTA</b>	KECIL	107.14	107.48	108.26	108.60	109.04	109.86	110.54	
	MENENGAH	106.60	107.17	108.01	108.83	109.55	110.08	110.65	
	BESAR	103.55	103.84	104.24	104.62	104.96	105.39	106.01	
	<b>TOTAL</b>	<b>104.87</b>	<b>105.23</b>	<b>105.80</b>	<b>106.30</b>	<b>106.75</b>	<b>107.26</b>	<b>107.87</b>	



Tabel 4

Realisasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Tahun 2023

*(Triwulan III 2023)*

PROVINSI	UNIT	NILAI REALISASI FLPP (RP)
ACEH	385	41,985,236,250
SUMATERA UTARA	3,226	355,754,511,909
SUMATERA BARAT	863	94,368,560,625
RIAU	2,280	247,088,930,549
JAMBI	1,860	203,051,663,850
SUMATERA SELATAN	4,553	503,943,569,925
BENGKULU	542	57,882,449,024
LAMPUNG	1,049	115,336,713,000
KEPULAUAN BANGKA BELITUNG	670	77,697,100,875
KEPULAUAN RIAU	1,145	131,444,136,000
DKI JAKARTA	-	-
JAWA BARAT	18,192	2,141,976,991,501
JAWA TENGAH	4,577	502,735,798,125
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA	154	17,046,022,500
JAWA TIMUR	4,347	476,374,165,313
BANTEN	4,502	529,976,948,465
BALI	915	110,810,408,250
NUSA TENGGARA BARAT	1,497	183,304,726,500
NUSA TENGGARA TIMUR	360	44,335,402,500
KALIMANTAN BARAT	1,724	206,274,518,250
KALIMANTAN TENGAH	1,108	135,365,493,000
KALIMANTAN SELATAN	2,648	317,097,764,666
KALIMANTAN TIMUR	662	80,222,871,000
KALIMANTAN UTARA	221	26,443,511,250
SULAWESI UTARA	677	77,601,396,000
SULAWESI TENGAH	1,050	121,485,625,875
SULAWESI SELATAN	4,757	552,304,588,425
SULAWESI TENGGARA	1,792	204,919,427,630
GORONTALO	338	39,310,428,750
SULAWESI BARAT	392	45,669,825,000
MALUKU	7	794,400,000
MALUKU UTARA	7	806,175,000
PAPUA BARAT	230	35,919,915,000
P A P U A	620	99,623,865,000
<b>TOTAL</b>	<b>67,350</b>	<b>7,778,953,140,007</b>

Sumber: Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)



## METODOLOGI

Survei Harga Properti Residensial (SHPR) merupakan survei triwulanan yang dilakukan terhadap sampel pengembang proyek perumahan (*developer*) di 16 kota yaitu Jabodebek dan Banten, Bandung, Surabaya, Semarang, Yogyakarta, Manado, Makasar, Denpasar, Pontianak, Banjarmasin, Bandar Lampung, Palembang, Padang, Medan, Batam dan Balikpapan. Pada pelaksanaan SHPR triwulan I 2018 terdapat tambahan 2 kota yaitu kota Pekanbaru dan Samarinda sehingga total cakupan kota pelaksana SHPR menjadi 18 kota. Pengumpulan data dilakukan secara langsung (*face to face*) mencakup data harga jual rumah, jumlah unit rumah yang dibangun dan dijual pada triwulan bersangkutan serta perkiraan harga jual rumah pada triwulan berikutnya. Mulai triwulan I 2018, metode penghitungan penjualan properti residensial dilakukan perubahan dari akumulasi penjualan menjadi penjualan pada triwulan survei. Selanjutnya, pada triwulan III 2022 terdapat penyesuaian metodologi pada tahun dasar dari 2002=100 menjadi 2018=100. Selain itu, terdapat penyesuaian metode perhitungan bobot berdasarkan nilai agunan KPR pada bank.