

M E T A D A T A

0. KONTAK

0.1. Penyelenggara Statistik	:	Departemen Statistik
0.2. Alamat	:	Jl. M.H. Thamrin No. 2 Gedung B Lantai 14-15 Jakarta
0.3. Nomor Telepon	:	131(pulsa local), 1500131 (dari luar negeri)
0.4. Nomor Faksimili	:	62-21-386 4884
0.5. Alamat Email	:	bicara@bi.go.id

1. INFORMASI DASAR

1.1. Nama Data	:	Indeks Harga Perkembangan Properti Komersial
1.2. Status <i>Update</i>	:	Desember 2022

1.3. Dasar Hukum/Ketentuan

- *Bank Indonesia adalah Bank Sentral sesuai amanat UU No.23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No.6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.*
- *Dalam UU tentang Bank Indonesia Pasal 14 ayat (1) dinyatakan bahwa Bank Indonesia dapat menyelenggarakan survei secara berkala atau sewaktu-waktu diperlukan yang dapat bersifat makro atau mikro untuk mendukung pelaksanaan tugas Bank Indonesia dalam mengatur dan mengimplementasikan kebijakan moneter untuk mencapai dan menjaga stabilitas nilai rupiah.*

1.4. Kerahasiaan

- *Bank Indonesia wajib merahasiakan sumber data, data individual (hasil survei) sebagaimana diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.*
- *Bank Indonesia menyajikan data agregat dan bersifat publik. Sebagai lembaga publik, Bank Indonesia berkomitmen mengelola dan menjaga keterbukaan informasi publik, sesuai dengan Undang-Undang Keterbukaan Informasi (KIP) dan peraturan yang berlaku.*

1.5. Manajemen Kualitas

- *Bank Indonesia secara berkala melakukan review untuk mengidentifikasi langkah yang diperlukan dalam menjaga standar kualitas sesuai yang dipersyaratkan.*
- *Bank Indonesia menetapkan Advance Release Calendar (ARC) yang merupakan sarana bagi manajemen untuk mengontrol timeliness statistik yang dipublikasikan.*

2. PENYAJIAN STATISTIK

2.1. Deskripsi Data

Indeks Harga Properti Komersial adalah salah satu indikator ekonomi yang memberikan informasi mengenai perkembangan harga di sektor properti komersial. Indeks Harga Properti Komersial tersebut dapat juga digunakan sebagai salah satu indikator dalam menghitung inflasi harga aset di Indonesia.

2.2. Konsep, Definisi dan Cakupan Data

Indeks Harga Properti Komersial diperoleh dari data properti komersial di wilayah Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, dan Bekasi), Banten, Bandung, Makassar, Surabaya, Semarang, dan Medan. Perluasan cakupan pemantauan properti komersial dilakukan secara bertahap dan pada tahun 2017 telah mencakup 11 kota seperti Jakarta, Bodebek (Bogor, Depok, and Bekasi), Banten, Bandung, Makassar, Medan, Semarang, Surabaya, Balikpapan, Denpasar, dan Palembang).

Jenis properti komersial yang dipantau meliputi gedung perkantoran, retail (pusat perbelanjaan), apartemen, hotel (bintang 3, 4, dan 5), lahan industri, *convention hall* dan *warehouse complex*.

Selain Indeks Harga Properti Komersial, data properti komersial tersaji juga dalam Indeks Penawaran (pasokan) dan Indeks Permintaan.

2.3. Satuan Pengukuran

Data harga, penawaran (pasokan), dan permintaan dinyatakan dalam indeks.

2.4. Periode Acuan

Triwulanan

3. SUMBER DATA

3.1 Penyedia / Sumber Data : Perkembangan properti Komersial (PPKom)

3.2 Ketepatan Waktu : Delapan minggu setelah periode survei (Web)

4. PENGOLAHAN STATISTIK

Mulai triwulan II-2019, Bank Indonesia melakukan penyempurnaan cakupan dan metodologi properti komersial sbb.:

1. Perubahan cakupan penghitungan properti komersial, yaitu dengan mengeluarkan apartemen jual.
2. Penggantian bobot per jenis properti komersial dari *market capitalization* menjadi *value of stock*.
3. Perubahan metode penghitungan dari metode *Laspeyres* menjadi metode *Irving Fisher*.
4. Perubahan tahun dasar dari 2012=100 menjadi 2017=100.

Indeks Harga Properti Komersial adalah indeks harga komposit hasil perhitungan rata-rata tertimbang (*weighted avarege*) dari nilai-nilai indeks pada tingkat strata di bawahnya dengan menggunakan nilai *value of stock* sebagai bobotnya pada tingkat stratifikasi yang lebih tinggi

(agregasi). Bobot yang digunakan adalah bobot berjalan dengan formula perhitungan sebagai berikut :

$$\text{Value of Stock} = \text{stock (supply)} * \text{price}$$

$$IP_n = \frac{\sum(IW_n \times W_{wn})}{\sum W_{wn}}$$

di mana :

$$IW_n = \frac{\sum(IS_n \times W_{sn})}{\sum W_{sn}}; IS_n = \frac{\sum(IH_{n(F)} \times W_{kn})}{\sum W_{kn}}; IK_{n(F)} = \sqrt{IK_{n(L)} \times IK_{n(P)}};$$

$$IK_{n(L)} = \sum \frac{p_n \times q_0}{p_0 \times q_0} \times 100; IK_{n(P)} = \sum \frac{p_n \times q_n}{p_0 \times q_n} \times 100$$

dengan :

- IP_n = indeks harga properti komersial pada periode n
- IW_n = indeks harga properti komersial per wilayah pada periode n
- W_{wn} = nilai bobot *value of stock* per wilayah pada periode n
- IS_n = indeks harga properti per segmen pada periode n
- W_{sn} = nilai bobot *value of stock* per segmen pada periode n
- $IK_{n(F)}$ = indeks harga properti per kategori metode *Fisher*
- $IK_{n(L)}$ = indeks harga properti per kategori metode *Laspeyres*
- $IK_{n(P)}$ = indeks harga properti per kategori metode *Paasche*
- W_{kn} = nilai bobot *value of stock* per kategori pada periode n

Indeks Penawaran Properti Komersial adalah indeks pasokan yang dihitung pada satuan terkecil dalam setiap segmen. Indeks kuantitas tersebut diperoleh dengan metode *Irving Fisher*. Pada tingkat stratifikasi yang lebih tinggi, indeks yang dibentuk merupakan indeks komposit hasil perhitungan rata-rata tertimbang dari nilai-nilai indeks pada tingkat strata di bawahnya dengan menggunakan nilai *value of stock* sebagai bobotnya. Bobot yang digunakan adalah bobot berjalan dengan formula perhitungan sebagai berikut :

$$IQ_{s_n} = \frac{\sum(IW_{s_n} \times W_{wn})}{\sum W_{wn}}$$

di mana :

$$IW_{s_n} = \frac{\sum(ISS_n \times W_{sn})}{\sum W_{sn}}; ISS_n = \frac{\sum(IKS_{n(F)} \times W_{kn})}{\sum W_{kn}}; IK_{s_n(F)} = \sqrt{IK_{s_n(L)} \times IK_{s_n(P)}};$$

$$IK_{s_n(L)} = \sum \frac{p_0 \times q_n}{p_0 \times q_0} \times 100; IK_{s_n(P)} = \sum \frac{p_n \times q_n}{p_n \times q_0} \times 100$$

dengan :

- IQ_{s_n} = indeks penawaran properti komersial pada periode n
- IW_{s_n} = indeks penawaran properti komersial per wilayah pada periode n

- W_{wn} = nilai bobot *value of stock* per wilayah pada periode n
- ISs_n = indeks penawaran properti per segmen pada periode n
- W_{sn} = nilai bobot *value of stock* per segmen pada periode n
- $IKS_{n(F)}$ = indeks penawaran properti per kategori metode *Fisher*
- $IKS_{n(L)}$ = indeks penawaran properti per kategori metode *Laspeyres*
- $IKS_{n(P)}$ = indeks penawaran properti per kategori metode *Paasche*
- W_{kn} = nilai bobot *value of stock* per kategori pada periode n

Indeks Permintaan Properti Komersial adalah indeks hunian atau penjualan pasokan yang dihitung pada satuan terkecil dalam setiap segmen. Indeks kuantitas tersebut diperoleh dengan metode *Fisher*. Pada tingkat stratifikasi yang lebih tinggi, indeks yang dibentuk merupakan indeks komposit hasil perhitungan rata-rata tertimbang dari nilai-nilai indeks pada tingkat strata di bawahnya dengan menggunakan menggunakan nilai *value of stock* sebagai bobotnya. Bobot yang digunakan adalah bobot berjalan dengan formula perhitungan sebagai berikut :

$$IQd_n = \frac{\sum(IWd_n \times W_{wn})}{\sum W_{wn}}$$

di mana :

$$IWd_n = \frac{\sum(ISs_n \times W_{sn})}{\sum W_{sn}}; ISd_n = \frac{\sum(IKd_{n(F)} \times W_{kn})}{\sum W_{kn}}; IKd_{n(F)} = \sqrt{IKd_{n(L)} \times IKd_{n(P)}};$$

$$IKd_{n(L)} = \sum \frac{p_0 \times Qd_n}{p_0 \times Qd_0} \times 100; IKd_{n(P)} = \sum \frac{p_n \times Qd_n}{p_n \times Qd_0} \times 100;$$

$$Qd_n = q_n \times r_n; Qd_0 = q_0 \times r_0$$

dengan :

- IQd_n = indeks permintaan properti komersial pada periode n
- IWd_n = indeks permintaan properti komersial per wilayah pada periode n
- W_{wn} = nilai bobot *value of stock* per wilayah pada periode n
- ISd_n = indeks permintaan properti per segmen pada periode n
- W_{sn} = nilai bobot *value of stock* per segmen pada periode n
- $IKd_{n(F)}$ = indeks permintaan properti per kategori metode *Fisher*
- $IKd_{n(L)}$ = indeks permintaan properti per kategori metode *Laspeyres*
- $IKd_{n(P)}$ = indeks permintaan properti per kategori metode *Paasche*
- W_{kn} = nilai bobot *value of stock* per kategori pada periode n
- Qd_n = stok properti terjual/tersewa pada periode n
- Qd_0 = stok properti terjual/tersewa pada periode tahun dasar
- q_n = total *stock* properti pada periode n
- r_n = *sales/occupancy rate* pada periode n
- q_0 = total *stock* properti pada periode *tahun dasar*

▪ r_0 = *sales/occupancy rate* pada periode *tahun dasar*

5. DISEMINASI

5.1. Frekuensi Pendiseminasian

Triwulanan

5.2. Kekinian dan ketepatan waktu

Delapan minggu setelah periode survei

5.3. Kebijakan terkait Diseminasi

ARC (terlampir) akan dikeluarkan pada bulan Desember setiap tahun.

5.4. Konsistensi

Konsisten, tidak terdapat perubahan.

5.5. Revisi Data

Data bersifat sementara pada saat pertama kali didiseminasikan (data triwulan berjalan). Perubahan data dilakukan berdasarkan hasil survei triwulan berikutnya. Angka final tersedia setelah 1 triwulan laporan survei.

Perubahan mendasar terhadap metodologi akan diinformasikan ketika data dengan metodologi baru dikeluarkan untuk pertama kalinya.

5.6. Format Diseminasi

Laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKom) tersedia dalam bentuk pdf sementara series data PPKom disajikan dalam bentuk excel

5.7. Aksesibilitas Dokumentasi

Website BI (<https://www.bi.go.id/>)