

Informasi Dasar

Kategori Data	Perkembangan Harga Properti Residensial di Pasar Sekunder (Survei Harga Properti Residensial/SHPR Sekunder)
Penanggung jawab	Divisi Statistik Sektor Riil
Telepon	021 381-8185; 381-8165
Fax	021 350-1907 ; 345-6371
Email Address	SRKPBI@bi.go.id
Sumber Data	Bank Indonesia

Bentuk Pendiseminasian	
Hard Copy	Triwulanan

Elektronik	On-line website
------------	-----------------

Cakupan, Periode dan Jangka Waktu Penerbitan Data	
Karakteristik cakupan	<p>Perkembangan harga properti residensial di pasar sekunder merupakan bagian dari Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan oleh Bank Indonesia setiap triwulan untuk mengetahui kondisi harga pasar sekunder properti residensial yang mencakup perkembangan harga rumah dan tanah, kecepatan transaksi penjualan rumah/residensial sekunder.</p> <p>SHPR Sekunder dilakukan pada 6 (enam) area perumahan di 5 wilayah DKI Jakarta (Jakarta Utara, Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, dan Jakarta Timur). Keenam area tersebut tersebar di area inner city dan downtown.</p> <p>Responden dipilih secara <i>purposive sampling</i> yaitu rumah yang sudah terjual pada triwulan sebelumnya. Untuk masing-masing area dipilih 2 (dua) tipe hunian yang mewakili segmen menengah dan segmen atas, yaitu Tipe Menengah (80 – 150 m²) dan Tipe Menengah Atas (> 150 m²). Dengan demikian total responden adalah sebesar 60 rumah yang terdiri atas 30 tipe rumah pada segmen menengah dan 30 rumah segmen atas.</p> <p>Survei Harga Properti Residensial Sekunder dilakukan sejak triwulan I - 2011 sebagai pilot project dengan cakupan yang terbatas. Sejak triwulan I – 2012 cakupan responden ditambah.</p> <p>Data didiseminasikan secara triwulanan sejak triwulan II – 2012 dan dihitung dengan menggunakan metode appraisal melalui pendekatan data nilai pasar (<i>market value approach</i>) dan pendekatan kalkulasi biaya (<i>cost approach</i>)</p>
Periode	Triwulanan
Tenggang Waktu Penerbitan	Tujuh minggu setelah periode survei

Akses Terhadap Data	
Fasilitas akses data	Data didiseminasikan tepat pada waktu penerbitan yang telah ditentukan, bersamaan dengan dikeluarkannya data pada website DSM (http://jktweb-01/web-dsm/it/it_new.htm), Statistik Sektor Riil – C. Hasil Survei angka 5, dan di Website BI http://jktcmsweb/web/id/Publikasi/Survei/Survei+Harga+Properti+Residen_sial/

Integritas Data	
Informasi tentang perubahan data dan keterangan atas perubahan metodologinya	Data bersifat final pada saat pertama kali didiseminasikan. Perubahan mendasar terhadap metodologi akan diinformasikan ketika data dengan metodologi baru tersebut dikeluarkan untuk pertama kalinya.
Kualitas Data	
Informasi/dokumentasi metodologi dan penyiapan data	Penjelasan mengenai metodologi dapat dilihat pada " <u>Ringkasan Metodologi</u> " pada halaman 3 dlm publikasi/buku/web ini, selain itu keterangan singkat mengenai metodologi dipublikasikan di Website BI http://jktcmsweb/web/id/Publikasi/Survei/Survei+Harga+Properti+Residen_sial/ Apabila masih memerlukan penjelasan lebih lanjut dapat menghubungi kami di SRKPBI@bi.go.id .
Informasi pendukung/pembandingan terhadap tingkat kualitas data	Statistik ini dapat juga diperoleh pada : - Perkembangan Indikator Sektor Riil Terpilih
Catatan :	

Ringkasan Metodologi

Kategori Data	Perkembangan Harga Properti Residensial di Pasar Sekunder (Survei Harga Properti Residensial/SHPR Sekunder)
Penanggung jawab	Divisi Statistik Sektor Riil
Telepon	021 381-8185, 381-8165
Fax	021 350-1907 ; 345-6371
Email Address	SRKPBI@bi.go.id
Sumber Data	Bank Indonesia

I. Kerangka analisa, konsep, definisi, dan klasifikasi (termasuk petunjuk penggunaan dan penerapannya)

Data Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Sekunder adalah salah satu indikator ekonomi yang memberikan informasi mengenai perkembangan properti residensial di pasar sekunder baik pada triwulan berjalan maupun perkiraan triwulan yang akan datang.

SHPR Sekunder dilakukan terhadap perusahaan perantara penjual rumah atau brokerage (*secondary market*).

SHPR Sekunder dilakukan pada 6 (enam) area perumahan di 5 wilayah DKI Jakarta (Jakarta Utara, Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, dan Jakarta Timur). Keenam area tersebut tersebar di area inner city dan downtown. Tipe rumah diklasifikasikan menurut luas bangunan, yaitu: rumah Tipe Menengah (80 – 150 m²) dan Tipe Menengah Atas (> 150 m²).

II. Ruang lingkup data

Data hasil SHPR meliputi data:

- Harga rumah dan harga tanah pada triwulan bersangkutan
- Perkiraan harga rumah dan harga tanah pada triwulan yang akan datang
- Kecepatan penjualan/transaksi rumah
- Faktor - faktor yang mempengaruhi kecepatan penjualan rumah
- Sumber pembiayaan properti

III. Konvensi penghitungan (seperti: waktu pengumpulan data, metode penilaian)

Pengumpulan informasi dilakukan secara triwulanan melalui *desk research*, *telephone interview*, *personal interview*, dan *in-depth interview* kepada broker/sole agent) untuk mendapatkan informasi nilai pasar awal sebagai benchmarking. Harga rumah yang tertulis merupakan harga rumah yang sudah terjual pada triwulan sebelumnya dan perkiraan (appraisal) harga jual rumah tersebut pada triwulan berjalan dan triwulan mendatang.

Pengumpulan dilakukan oleh pihak ketiga (konsultan/surveyor) yang ditunjuk oleh Bank Indonesia.

IV. Jenis data awal/mentah (seperti: administrasi pencatatan, survei, sensus, atau kombinasinya)

Pengambilan data dilakukan melalui survei secara triwulanan. Survei dilakukan dengan mencari 30 tipe rumah pada segmen menengah dan 30 rumah segmen atas di 5 wilayah DKI Jakarta (Jakarta Utara, Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, dan Jakarta Timur) yang sudah terjual pada triwulan sebelumnya.

Melakukan pencarian rumah/objek pembandingan minimal 6 data untuk menilai objek rumah segmen menengah dan rumah segmen atas tersebut. Objek pembandingan didapat dari *desk research* pada situs penjualan rumah seperti Rumah 123, Rumahku.com, Rumah.com, *field survey* dan *in-depth interview* dengan property agent/brokerage dan diakhiri dengan data verified melalui in-depth calling dan field survei. Objek rumah tersebut dijadikan sebagai benchmark untuk penilaian pada triwulan berikutnya sebagai dasar untuk memperoleh nilai pasar rumah setiap triwulan, sehingga diketahui harga rumah dan tanah setiap triwulan. Perolehan data benchmark dilakukan melalui wawancara terhadap broker, developer, ataupun pemilik rumah yang dipilih sebagai objek melalui wawancara dengan kuesioner maupun wawancara langsung untuk memperoleh nilai pasar atau harga transaksi rumah.

Bila hasil data dan informasi yang diperoleh dari pihak broker, developer, dan pemilik rumah kurang lengkap, konsultan akan mencari informasi tambahan dari masyarakat atau sekitar objek rumah tersebut. Proses analisis terhadap kelayakan data akan dilakukan dengan mempertimbangkan faktor kewajaran, kelayakan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian bagian data yang tidak sesuai dengan kriteria kelayakan dapat disesuaikan untuk mempermudah analisis selanjutnya.

V. Teknis kompilasi (seperti: pembobotan, imputasi, dan cross checking)

Penilaian Bench Marking, dilakukan melalui 2 (dua) pendekatan yaitu :

1. Pendekatan data pasar (market value)

Metode pendekatan data pasar diterapkan dengan menggunakan data pasar terkini dari objek penilaian dan properti pembandingan

2. Pendekatan Kalkulasi Biaya (Cost Approach)

Dalam penilaian rumah segmen menengah atau rumah segmen atas menggunakan metode penilaian dengan Pendekatan Kalkulasi Biaya (Cost Approach), nilai dari properti (tanah dan bangunan) dengan harga tanah diperoleh sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan data pasar, sementara nilai bangunan diperoleh dari perkiraan atas biaya produksi atau biaya pengganti baru (Cost of Reproduction/Replacement Cost of New), setelah dikurangi dengan perkiraan penyusutan.

VI. Aspek-aspek lainnya (seperti : penyesuaian musiman, tahun dasar, tahun referensi, perubahan dari tahun fiskal menjadi tahun kalender)

Tahapan pelaksanaan SHPR di Pasar Sekunder :

- Triwulan I-2011 s.d. Triwulan IV-2011 merupakan pilot project dengan cakupan wilayah survei di 5 wilayah DKI Jakarta, masing-masing pada 3 area perumahan. Total jumlah responden sebesar 30 responden.
- Sejak Triwulan I-2012 s.d. saat ini dengan cakupan wilayah survei di 5 wilayah DKI Jakarta, masing-masing pada 6 area perumahan. Total jumlah responden sebesar 60 responden.

Mulai triwulan II-2012 hasil SHPR di Pasar telah didiseminasikan melalui website BI