Pihri Buhaerah, *Kajian Ekonomi Keuangan* 3 Nomor 3 Tahun 2019
http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

**Kajian Ekonomi & Keuangan**
https://fiskal.kemenkeu.go.id/ejournal

# Pengaruh Kredit Pemilikan Rumah terhadap Keterjangkauan Harga Properti Residensial

Pihri Buhaerah[α]

* Email: pihri.buhaerah@gmail.com

[α] Pusat Penelitian Ekonomi – LIPI, Gedung Widya Graha LIPI Lt.4-5, Jl. Gatot Subroto Kav.10 Jakarta Selatan 12190

**Riwayat artikel:**
- Diterima 11 Maret 2020
- Direvisi 22 Mei 2020
- Disetujui 30 Mei 2020
- Tersedia online 27 Juni 2020

**Keywords:**
house mortgage; property residential prices; land; housing affordability; ARDL model

**JEL Classification :**
C22, E51, G21

**Abstrak**

Studi ini membahas secara deskriptif dan empiris peran pembiayaan pemilikan rumah terhadap harga properti residensial di Indonesia dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif digunakan untuk menggambarkan secara deskriptif peran pembiyaan pemilikan rumah terhadap harga properti residensial. Selanjutnya, untuk memperkuat argumen tersebut, studi ini kemudian melibatkan salah satu teknik analisis regresi data runtun waktu yaitu model autoregressive distributed lag (ARDL) untuk periode 2002Q1-2017Q4. Untuk mencapai tujuan penelitian, data dikumpulkan dari beragam sumber data sekunder seperti Bank for International Settlements (BIS), Bank Indonesia (BI), dan Badan Pusat Statistik (BPS). Hasilnya, dengan menggunakan pendekatan kualitatif menunjukkan bahwa tanpa zonasi khusus perumahan rakyat dan bank tanah serta kecukupan rusunawa, skema pembiayaan kepemilikan rumah hanya akan melambungkan harga properti residensial. Argumen ini juga terkonfirmasi dari analisis regresi dengan menggunakan model ARDL. Hasil estimasi dengan menggunakan model ARDL menunjukkan bahwa terdapat hubungan jangka panjang antara kredit pemilikan rumah dengan harga properti residensial baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang.

**Abstract**

This paper describes and examines the linkage of house mortgages on residential property price growth in Indonesia by using qualitative and quantitative research methods. The qualitative research approach is used to elaborate descriptively the role of house mortgages on residential property prices. To strengthen it, this study then employs one of time series regression analyses namely autoregressive distributed lag (ARDL) model for the period of 2002Q1-2017Q4. To achieve the objective of this study, data was collected from secondary sources such as Bank for International Settlements (BIS), Bank Indonesia (BI), and Central Statistics Agency (BPS). The qualitative approach shows that under a lack of public housing zones and land banking as well as adequacy rental public housing, the expansion of house mortgages affects positively residential property prices both for private and public housing. The argument has been confirmed from regression analysis by using the ARDL model. The estimation results using the ARDL model show that there is a positive and significant relationship between house mortgage on residential property price growth both in the long-run and in the short-run.

## 1. PENDAHULUAN

Penyediaan perumahan rakyat pada dasarnya merupakan salah satu hak konstitusional yang menjadi tanggung jawab utama pemerintah untuk segera memenuhinya. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Bukan hanya itu, bertempat tinggal juga menjadi bagian dari hak asasi manusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 UU No.39 Tahun 1999 tentang HAM dengan tegas menyebutkan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Dengan kata lain, secara normatif, memperoleh hunian yang layak selain sebagai hak konstitusional juga menjadi bagian dari hak asasi manusia yang tanggung jawab utamanya ada di tangan pemerintah.

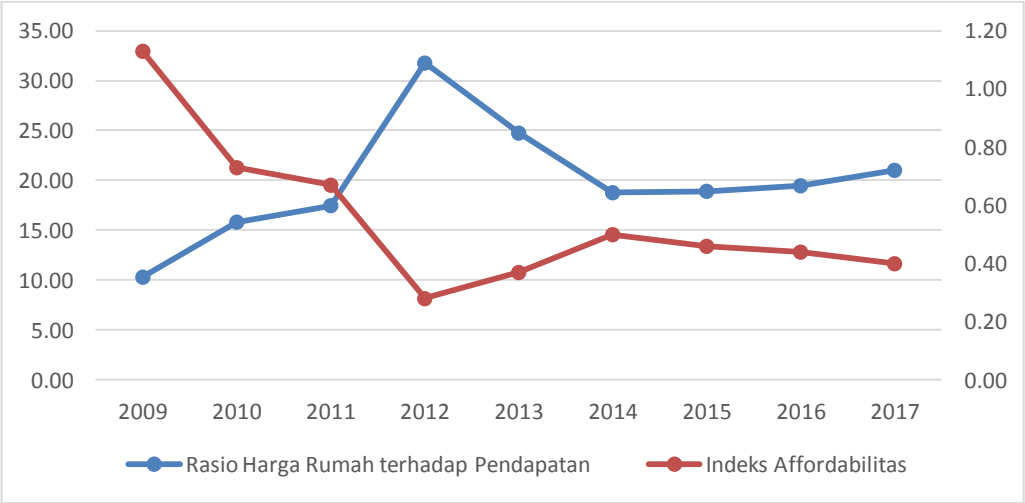
Sayangnya, agenda pemenuhan perumahan rakyat masih terkendala sejumlah persoalan mendasar terutama harga rumah yang terus meningkat. Menurut hasil Survei Properti Residensial - Bank Indonesia, hanya dalam kurun waktu 7 tahun, harga rumah tipe kecil dan menengah berturut-turut naik sebesar 62 dan 46 persen. Pada saat yang sama, tingkat pendapatan masyarakat tidak mengalami peningkatan yang cukup berarti. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat, rata-rata upah minimum provinsi (UMP) pada 2012 sebesar Rp 1,1 juta. Kemudian, pada 2017, rata-rata UMP naik menjadi Rp 2,1 juta. Atau, kenaikan UMP pada 2012-2017 rata-rata hanya sebesar 14,1 persen. Bandingkan dengan kenaikan harga rumah tipe kecil dan menengah yang naiknya masing-masing sebesar 62 dan 46 persen. Dengan kata lain, harga rumah saat ini sudah jauh di atas daya beli masyarakat. Hal itu mengindikasikan bahwa kenaikan tingkat penghasilan masyarakat jelas tidak mampu mengejar kenaikan harga perumahan.

Dengan demikian, jangankan untuk masyarakat yang bergaji standar UMP, untuk kelas menengah pun, harga rumah di banyak kota terindikasi juga sudah tidak terjangkau lagi. Tak heran, defisit kebutuhan rumah atau *backlog* kepemilikan rumah pun hingga kini tetap saja tinggi. Data Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat, masih terdapat 11,4 juta rumah tangga Indonesia yang menghuni rumah bukan milik sendiri. Artinya, keterjangkauan harga rumah (*housing affordability*) menjadi salah satu titik krusial dalam urusan perumahan di Indonesia saat ini. Persoalan ini kian pelik karena pada saat yang sama penambahan pasokan rumah dengan harga yang terjangkau dalam jumlah yang memadai juga tidak tercapai. Angka kebutuhan rumah saat ini rata-rata berada di angka 800.000 unit per tahun. Sementara stok rumah dengan harga terjangkau yang mampu disediakan oleh pemerintah masih jauh di bawah angka kebutuhan rumah.

Atas dasar itu, untuk menguatkan daya beli masyarakat terhadap rumah, maka pemerintah meluncurkan sejumlah program subsidi permintaan yang hadir dalam bentuk dan skema yang beragam. Adapun program subsidi permintaan yang dimaksud dalam studi ini mencakup KPR fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dengan fitur suku bunga rendah (5% pa. Fixed) dan jangka waktu yang panjang (sd. 20 tahun), subsidi bantuan uang muka (SBUM), subsidi selisih bunga (SSB), dan bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan (BP2BT). Sebagai gambaran, pemerintah lewat skema FLPP, sejak 2010 hingga kini telah menggelontorkan dana publik tak kurang Rp32 juta triliun guna menurunkan angka *backlog* kepemilikan rumah. Sayangnya, alih-alih mengerem harga rumah, program subsidi permintaan justru makin melambungkan harga rumah. Grafik 1 menunjukkan bahwa saat rasio harga rumah terhadap pendapatan terus meningkat, maka indeks daya beli masyarakat terhadap perumahan akan menurun. Grafik tersebut juga mengindikasikan bahwa harga rumah di Indonesia dari tahun ke tahun makin tidak terjangkau karena nilai indeks affordabilitas 8 tahun terakhir masih di bawah indeks affordabilitas pada 2009.

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

Grafik 1: Keterjangkauan Harga Perumahan di Indonesia, 2009-2017




Sumber: Numbeo.com

Menurut Phang (2013), kebijakan dari sisi penawaran memang memainkan peran yang cukup penting terutama pada pasar dengan angka kekurangan rumah yang cukup serius atau pasokan perumahan yang relatif tidak elastis. Sementara subsidi dari sisi permintaan lebih cocok diterapkan untuk pasar dengan karakteristik pasokan rumah yang elastis dan karenanya perlu dibuat secara lebih hati-hati untuk menghindari terjadinya eskalasi harga rumah (Phang, 2013). Terkait hal itu, Raquel Rolnik (2012), mantan Pelapor Khusus Dewan Hak Asasi Manusia Perserikatan Bangsa Bangsa berpendapat bahwa program subsidi permintaan umumnya justru lebih menguntungkan masyarakat kelas menengah atas daripada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Belum lagi lokasi pembangunan perumahan yang terjangkau seringkali berada di wilayah yang jauh dari pusat perkotaan karena harga tanahnya yang relatif masih terjangkau namun minim fasilitas pendukung. Akibatnya, kebijakan subsidi permintaan terpaksa harus mengorbankan aspek-aspek penting lainnya seperti ketersediaan infrastruktur dasar, aksesibilitas, kelayakan untuk dihuni, dan lain-lain.

Rolnik (2012) pun menyatakan, program subsidi permintaan menyimpan risiko fiskal yang cukup tinggi seperti yang terjadi di Spanyol dan Hungaria. Alasannya, pembayaran subsidi lambat laun akan menggelembung dan akan memberatkan beban anggaran negara. Dalam kaitan itu, UN-Habitat (2011) menyatakan, tanpa adanya perencanaan pertanahan yang memadai, banyaknya alokasi yang digelontorkan untuk menyubsidi program penyediaan perumahan dari sisi permintaan terbukti malah menyebabkan harga tanah dan rumah menjadi naik. Pada titik ini, dapat dikatakan, mobilisasi uang publik ke dalam pasar perumahan dalam bentuk subsidi permintaan selain tidak memperbaiki kondisi keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian yang layak, juga lebih banyak dinikmati oleh kelompok di luar target seperti kalangan masyarakat berpenghasilan menengah atas. Besarnya mobilisasi dana publik ke pengembang dan sektor keuangan tetap tidak memperbaiki efisiensi pasar perumahan yang tercermin dari tren kenaikan harga rumah yang selalu di atas daya beli masyarakat.

Atas dasar itu, maka perlu ada penelitian yang menelaah secara mendalam pengaruh kredit kepemilikan rumah baik yang sifatnya subsidi maupun komersial terhadap pergerakan harga rumah. Penelitian yang mengangkat faktor-faktor yang mempengaruhi harga perumahan di Indonesia sejatinya cukup banyak namun penelitian tersebut pada umumnya lebih banyak membahas faktor penentu harga rumah dari sisi preferensi konsumen. Misalnya, Rahadi et al (2015) menemukan bahwa dari 5 faktor yang mempengaruhi harga properti seperti kondisi fisik, konsep desain, konsep pemasaran, aksessibilitas lokasi, dan keunikan lokasi, aksesibilitas lokasi properti menjadi faktor utama yang membentuk harga properti.

Penelitian terbaru lainnya seperti hasil studi Gnagey and Tans (2018) dan Kusuma (2018) juga mengungkapkan hal yang kurang lebih sama. Sebagai gambaran, studi Gnagey dan Tans (2018) menyimpulkan bahwa kualitas struktural, lokasi, dan kejelasan kepemilikan tanah menjadi faktor utama pembentuk harga properti baik untuk properti residensial maupun properti komersial. Senada dengan Gnagey dan Tans (2018), hasil penelitian Kusuma (2018) menemukan bahwa pembiayaan syariah, biaya pendanaan komersial, tendensi bisnis, jumlah rumah yang tersedia dan infrastruktur perumahan saling mempengaruhi secara positif dan signifikan dengan jumlah kepemilikan rumah sementara harga jual rumah dan kepercayaan konsumen tidak mempengaruhi kepemilikan rumah.

Dengan demikian, pengaruh kredit pemilikan rumah masih jarang dilihat sebagai salah satu faktor penentu harga properti di Indonesia. Atas dasar itu, untuk mengisi kekosongan penelitian yang terkait dengan hal tersebut, maka kajian ini menjadi penting untuk dilakukan.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Pasca krisis keuangan global, isu terkait harga rumah dan kredit kepemilikan rumah cukup mengundang ketertarikan sejumlah akademisi dan peneliti. Sebagai gambaran, Valverde dan Fernandez (2010) menelaah hubungan antara kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan harga rumah di Spanyol dengan menggunakan analisis kointegrasi dan *vector-error correction model* (VECM). Kedua teknik estimasi tersebut digunakan untuk melihat hubungan antara KPR dan harga rumah dalam jangka pendek dan jangka panjang pada periode 1988Q4-2008Q4. Hasilnya, Valverde dan Fernandez (2010) menemukan bahwa KPR dan harga rumah memiliki hubungan yang signifikan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Namun, dalam jangka pendek, peningkatan signifikan mulai terjadi pada 2001Q1. Valverde dan Fernandez (2010) kemudian menduga bahwa meningkatnya sekuritisasi dalam pembiayaan kepemilikan rumah kemungkinan menjadi faktor dibalik interaksi tersebut. Valverde dan Fernandez (2010) juga menemukan bahwa sebelum krisis telah terjadi lonjakan KPR yang berlebihan. Karena itu, Valverde dan Fernandez menyatakan bahwa interaksi antara KPR dengan harga rumah turut berkontribusi terhadap instabilitas sistem keuangan.

Di Amerika Serikat, Justiniano et al (2015) menginvestigasi pengaruh relaksasi persyaratan kredit pemilikan rumah terhadap ledakan harga rumah di Amerika Serikat dengan menggunakan *general equilibrium model*. Justiniano et al (2015) menguraikan bahwa pasar perumahan dan kredit kepemilikan rumah menjadi pusat krisis keuangan di AS dengan menyodorkan sejumlah fakta seperti kenaikan harga rumah sekitar 40-70 persen pada periode 2000-2006, utang rumah tangga meningkat sebesar 30-60 persen pada periode 2000-2007, kredit pemilikan rumah dan harga rumah naik secara bersamaan, dan penurunan tingkat suku bunga kredit pemilikan rumah sebesar 2-3 persen. Justiniano et al (2015) berpendapat bahwa keempat fenomena tersebut disebabkan oleh adanya pelonggaran syarat-syarat peminjaman yang dimulai sejak 1990-an yang dampak lanjutannya berupa lonjakan ekspansi kredit pemilikan rumah. Justiniano et al (2019) juga menemukan bahwa bukan batasan pinjaman yang menyebabkan ledakan harga rumah namun masifnya sekuritisasi dalam pembiayaan perumahan lah yang menjadi penyebab utamanya.

Greenwald dan Guren (2019) juga meneliti pengaruh pasokan kredit terhadap harga rumah di AS dengan menggunakan *dynamic general equilibrium model*. Greenwald dan Guren (2019) mengindentifikasi adanya perbedaan hasil penelitian terkait pengaruh kredit terhadap harga rumah dan berpendapatan bahwa perbedaan tersebut bermuara dari seberapa besar tuan tanah dan penabung yang tingkat penghasilannya relatif tidak terbatas mampu menyerap permintaan kredit yang didorong oleh agen yang tingkat penghasilannya relatif terbatas. Dengan kata lain, perbedaaan tingkat segmentasi antara agen yang tidak sensitif kredit *(credit insensitive agent)* dengan agen yang sensitif kredit (*credit sensitive agent*) dalam pasar perumahan memainkan peran yang penting dalam pergerakan harga properti. Hasil penelitian Greenwald dan Guren (2019) mengungkapkan bahwa pasokan kredit hampir setengahnya mampu menjelaskan dinamika pergerakan harga rumah termasuk rasio harga rumah terhadap biaya

sewa rumah. Menurut Greenwald dan Guren (2019), pelonggaran standar kredit dianggap bisa menjelaskan 28 persen dan 47 persen kenaikan rasio harga rumah terhadap sewa saat periode ledakan harga rumah terjadi. Faktor lainnya seperti tingkat suku bunga dan espektasi harga rumah ke depannya juga turut berperan dalam kenaikan rumah.

Di China, He et al (2018) mempelajari pengaruh kredit perbankan terhadap harga perumahan pada periode 2005Q2-2017Q4 dengan menggunakan *vector autoregression model*. Mereka juga melihat sejauh mana hubungan antara harga perumahan dan kredit pemilikan rumah dari sisi permintaan dan hubungan antara harga perumahan dan kredit real estat dari sisi penawaran. Hasil penelitian mereka menunjukkan bahwa hubungan antara harga rumah dengan kredit perbankan memang signifikan namun tidak sama untuk waktu tertentu. He et al (2018) juga menemukan bahwa hubungan timbal balik antara harga rumah dengan kredit perbankan bervariasi antara sisi permintaan dan penawaran. Mereka juga menemukan bahwa pengaruh harga rumah terhadap kredit perbankan di China lebih kuat daripada pengaruh kredit perbankan terhadap harga rumah.

Di level global, hasil studi IMF (2011) menemukan, kenaikan 10 persen kredit rumah tangga terbukti menaikkan harga rumah sebesar 6 persen. Hasil studi IMF (2011) juga menyarankan agar kebijakan perumahan tidak terlalu difokuskan pada aspek kepemilikan rumah saja. Alasannya, langkah-langkah seperti itu justru akan makin memperburuk tingkat keterjangkauan harga perumahan terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah. Hal senada juga diungkapkan oleh Ryan-Collins (2017). Menurut Ryan-Collins (2017), program subsidi permintaan di Inggris memang berhasil meningkatkan tingkat kepemilikan rumah. Pada 2000, lebih dari 85 % subsidi perumahan diarahkan untuk memperkuat sisi permintaan. Akibatnya, pada 2003, total kepemilikan rumah di Inggris mencapai 73 %. Sayangnya, kenaikan kepemilikan rumah tersebut dibarengi pula dengan meroketnya harga rumah yang menyebabkan pembeli rumah pertama terutama mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah kembali mengalami pelemahan daya beli terhadap rumah.

## 3. METODE PENELITIAN

Untuk melihat relasi antara pembiayaan perumahan dengan harga perumahan, studi ini melibatkan dua metode penelitian yakni metode penelitian kualitatif dan kuantitatif. Metode penelitian yang pertama yakni penelitian kualitatif, digunakan untuk menguraikan secara deskriptif bagiamana peran pembiayaan kepemilikan rumah terhadap kenaikan harga properti residensial. Lokasi penelitian berada di DKI Jakarta, Bandung, Surabaya, dan DI Yogyakarta. Keempat daerah tersebut dipilih karena persoalan perumahan lebih identik sebagai masalah perkotaan daripada persoalan perdesaan. Dalam membedah peran pembiayaan perumahan, studi ini menggabungkan data primer dan sekunder. Data primer didapatkan dari wawancara mendalam dan diskusi kelompok terpumpun (FGD). Sementara data sekunder dikumpulkan dari data yang dipublikasikan secara resmi oleh Bank Indonesia (BI), Badan Pusat Statistik (BPS), dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemenpupr).

Lebih lanjut, pembiayaan kepemilikan perumahan yang diuraikan dalam studi tidak terbatas pada pembiayaan kepemilikan perumahan komersial namun juga pembiayaan kepemlikan perumahan yang disubsidi oleh pemerintah. Pendekatan kualitatif juga digunakan dalam membahas secara lebih mendalam kenaikan harga properti residensial pada 2012 dan 2017. Kenaikan harga properti pada periode tersebut selanjutnya dibandingkan dengan rata-rata upah pekerja formal untuk melihat seberapa besar daya jangkau pekerja formal terhadap harga properti residensial saat ini. Upah pekerja formal digunakan di sini karena pekerja formal diasumsikan lebih banyak memanfaatkan instrument KPR dalam membeli properti residensial daripada pekerja di sektor informal.

Selanjutnya, metode penelitian kedua yang dilibatkan dalam studi adalah penelitian kuantitatif yang dimanfaatkan guna memperkuat argumen yang dibangun dalam mengeksplorasi kontribusi pembiayaan kepemilikan rumah terhadap kenaikan harga properti residensial. Karena data yang digunakan adalah data runtun waktu, maka teknik analisis yang

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

digunakan dalam studi ini adalah teknik estimasi kointegrasi. Secara konseptual, pendekatan kointegrasi dipelopori oleh Granger (1981). Bersama dengan Engle (1987), hubungan antara kointegrasi dan *error-correction model* (ECM) dikembangkan lebih lanjut dengan melibatkan sejumlah prosedur, uji, dan contoh-contoh empiris. Tak ketinggalan, Johansen (1991) pun mengembangkan pendekatan ini guna mengestimasi hubungan dinamis antara variabel dependen dan variabel penjelas yang tidak stasioner dalam jangka panjang. Sayangnya, baik metode kointergasi Engle dan Granger (1987) maupun Johansen (1991) mensyaratkan prakondisi I(0) dan I(1) terpenuhi terlebih dahulu.

Guna mengatasi kendala tersebut, Pesaran dan Shin (1998) merekomendasikan penggunaan model ARDL. Menurut Pesaran dan Shin (1998), model ARDL terbukti konsisten tanpa perlu melihat lagi apakah variabel-variabel yang dilibatkan dalam model ARDL berada dalam kondisi I(1) atau I(0) (Lombardy et al., 2017). Model ARDL merupakan model yang ditujukan untuk melihat bagaimana suatu variabel dipengaruhi oleh variabel itu sendiri tetapi dalam waktu sebelumnya (Ekananda, 2016). Model ARDL pada dasarnya adalah metode kuadrat minimum yang melibatkan lag dari variabel dependen dan variabel penjelas. Lombardi et.al (2017) menyatakan bahwa model ARDL sederhana sekalipun tidak akan mengalami masalah endogenitas dan juga dapat diestimasi secara konsisten dengan menggunakan metode OLS. Atas dasar itu, maka studi ini menggunakan model ARDL.

## 4. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### 4.1 Perumahan sebagai Masalah Pembangunan

Persoalan perumahan yang layak hingga kini secara sederhana dipahami oleh publik termasuk pengambil kebijakan sebagai tidak sesuainya antara penawaran dan permintaan rumah atau tidak seimbangnya antara hunian yang tersedia dengan kebutuhan masyarakat akan hunian. Namun, jika dilihat lebih dalam lagi, akar persoalan perumahan rakyat bukan di situ. Sumber pokok permasalahan perumahan adalah pesatnya laju pertumbuhan penduduk yang tidak sebanding dengan ketersediaan perumahan. Belum lagi laju urbanisasi yang cukup tinggi akibat timpangnya pembangunan antara Pulau Jawa dengan luar Pulau Jawa menjadikan isu perumahan ini menjadi semakin pelik. Menurut BPS (2018), penduduk Indonesia yang tinggal di wilayah perkotaan pada 2035 mendatang diproyeksi akan mencapai 66,6 persen.

Hal itu menunjukkan bahwa angka kebutuhan rumah di kawasan perkotaan di masa mendatang akan jauh lebih tinggi dibandingkan di kawasan perdesaan. Menurut proyeksi BPS (2018), persentase penduduk yang akan tinggal di wilayah perkotaan Pulau Jawa rata-rata sudah di atas angka nasional. Sebagai gambaran, di Jawa Barat, persentase penduduk yang akan tinggal di wilayah perkotaan pada 2035 diproyeksikan akan mencapai 89,3 persen. Angka itu berimplikasi pada meningkatnya jumlah permintaan masyarakat perkotaan akan hunian yang layak untuk ditempati. Sayangnya, pembangunan perumahan di wilayah perkotaan selalu terkendala pada masalah tanah dan tanah di daerah perkotaan sudah semakin langka dan mahal. Karena keterbatasan dan mahalnya harga tanah, maka para pengembang umumnya menyiasatinya dengan membangun hunian di daerah pinggiran kota.

Tabel 1: Proyeksi Penduduk Perkotaan di Pulau Jawa (Persen)

| Provinsi | Tahun | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 |
| DKI Jakarta | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| Jawa Barat | 65.7 | 72.9 | 78.7 | 83.1 | 86.6 | 89.3 |
| Jawa Tengah | 45.7 | 48.4 | 51.3 | 54.3 | 57.5 | 60.8 |
| DI Yogyakarta | 66.4 | 70.5 | 74.6 | 78.0 | 81.3 | 84.1 |
| Jawa Timur | 47.6 | 51.1 | 54.7 | 58.6 | 62.6 | 66.7 |
| Banten | 67.0 | 67.7 | 69.9 | 73.7 | 78.8 | 84.9 |

Sumber: BPS, 2018

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

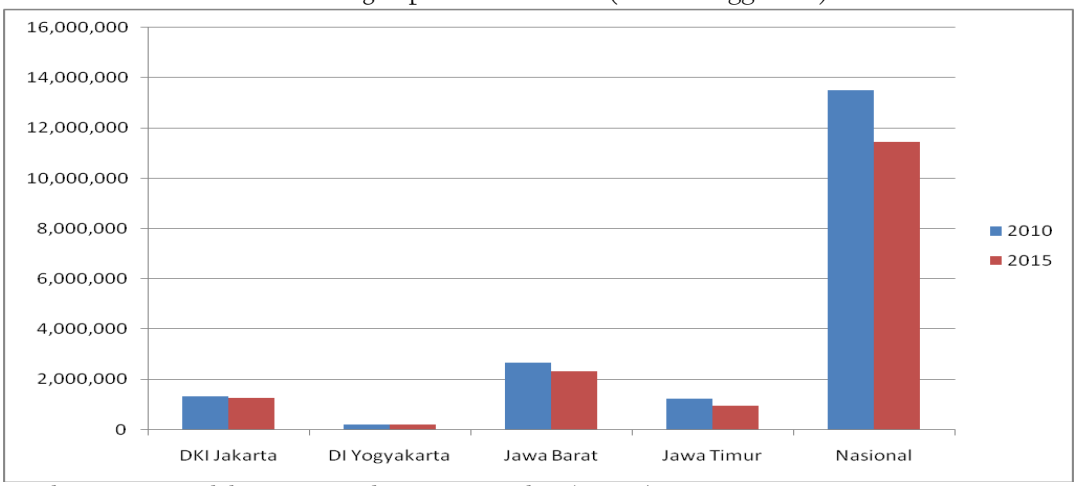
Sayangnya, kawasan hunian baru tersebut umumnya belum dilengkapi dengan infrastruktur dasar yang memadai. Bahkan, ada sejumlah kawasan hunian baru yang belum memiliki sarana dan prasarana dasar. Kondisi ini tentu memunculkan persoalan baru karena pembangunan infrastruktur dasar tidak bisa instan. Belum lagi, anggaran yang dibutuhkan untuk membangun sejumlah prasarana dasar juga tidak sedikit. Padahal, kemampuan anggaran pemerintah daerah umumnya masih terbatas dan sangat tergantung dari pemerintah pusat. Selain persoalan itu, hunian para pekerja juga menjadi semakin jauh dari tempat mereka bekerja. Akibatnya, biaya transportasi kelas pekerja yang tinggal di kawasan pinggiran menjadi semakin mahal.

Hal itu pada akhirnya menjadikan kota-kota di Indonesia terutama di Pulau Jawa berkembang menjadi kota yang selain tidak terintegrasi juga makin tidak efisien bagi warga penghuninya. Karena tidak terintegrasi dan efisien tersebut, maka wilayah permukiman di daerah perkotaan pada akhirnya tumbuh dan terbentuk berdasarkan kelas pendapatan. Semakin tinggi kelas pendapatan seseorang, maka wilayah huniannya umumnya lebih dekat dari pusat perekonomian. Sebaliknya, jika kelas pendapatannya tergolong rendah, maka hampir dapat dipastikan akan tinggal di kawasan hunian yang jauh dari pusat kota. Jika dibiarkan, kondisi ini akan menciptakan segrerasi sosial yang berpotensi menjadi bom waktu yang akan menggangu stabilitas sosial dan politik di masa mendatang. Atas dasar itu, maka persoalan perumahan sejatinya bukan sekadar persoalan teknis penyediaan perumahan semata, namun juga sebagai persoalan sosial dan politik.

### 4.2 *Backlog* Kepemilikan Rumah

*Backlog* rumah atau defisit rumah adalah salah satu indikator yang sering digunakan oleh Pemerintah untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Istilah *backlog* sering diartikan sebagai kesenjangan antara jumlah rumah yang terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan. Grafik 2 menunjukkan angka *backlog* kepemilikan rumah di DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Timur, dan DI Yogyakarta. Dari tabel tersebut terlihat bahwa dari keempat provinsi yang dijadikan sampel penelitian, Jawa Barat merupakan daerah dengan angka *backlog* kepemilikan rumah yang tertinggi. Angka *backlog* kepemilikan rumah di Jawa Barat pada 2010 dan 2015 masing-masing tercatat di angka 2.685.891 dan 2.320.197. Angka tersebut menggambarkan bahwa masih terdapat 2,6 juta dan 2,3 juta rumah tangga di Jawa Barat yang belum memiliki rumah milik sendiri di 2010 dan 2015. Dengan level *backlog* kepemilikan rumah yang setinggi itu, Jawa Barat pun menjadi daerah dengan angka *backlog* kepemilikan rumah yang tertinggi di Indonesia. Dari grafik tersebut terlihat bahwa dari 2010 ke 2015, angka *backlog* kepemilikan rumah terus mengalami penurunan di keempat provinsi yang dijadikan sampel penelitian.

Grafik 2: *Backlog* Kepemilikan Rumah (rumah tangga/ruta)



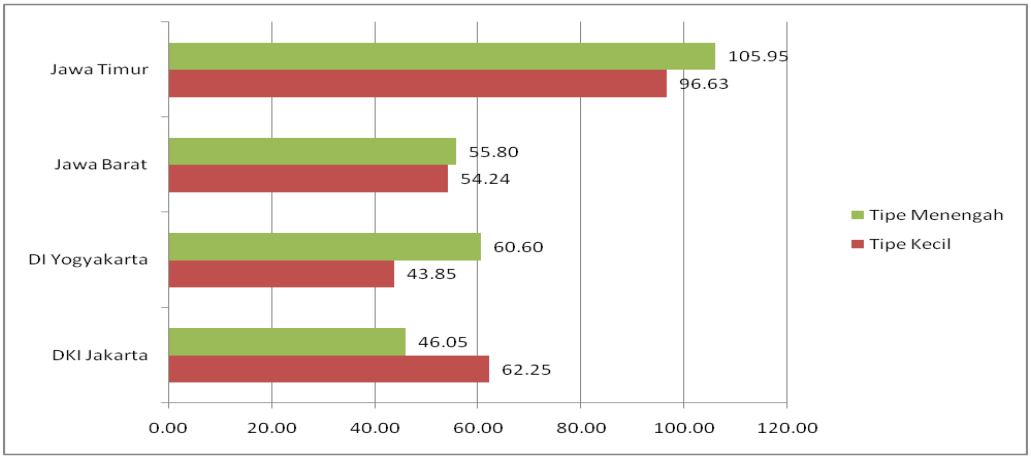

Sumber: Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP)

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

### 4.3 Keterjangkauan Harga Rumah

Banyaknya skema yang dikucurkan pemerintah untuk pembiayaan perumahan ternyata tidak membuat harga rumah menjadi terjangkau. Dengan kata lain, makin banyak dana publik yang digelontorkan untuk menyubsidi kepemilikan rumah, harga rumah justru makin meningkat. Hal ini tercermin dari kenaikan harga properti residensial di Jatim, Jabar, Jakarta, dan Yogyakarta. Menurut data Bank Indonesia, kenaikan harga properti residensial dari 2012 ke 2017 tertinggi terjadi di Jatim yang naik sebesar 97 persen untuk rumah tipe kecil dan 106 persen untuk tipe menengah. Sedangkan kenaikan harga rumah paling rendah untuk tipe kecil dari 4 provinsi yang diteliti terjadi di Yogyakarta dengan tingkat kenaikan di angka 44 persen.

Grafik 3: Kenaikan Harga Properti Residensial 2012 – 2017




Sumber: Bank Indonesia, data diolah

Tak hanya harga properti residensial yang melonjak, namun rumah subsidi pun ikut meningkat. Meski tidak setinggi lonjakan harga properti residensial, namun harga rumah subsidi tetap naik dari tahun ke tahun. Padahal, harga rumah subsi tersebut sudah diatur menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Berdasarkan Kepmen PUPR tersebut, batasan harga jual rumah sejahtera tapak paling tinggi untuk 2016-2018 sebagai berikut.

Tabel 2: Harga Rumah Sejahtera Tapak, 2016-2018

| Wilayah | 2016 (Rp) | 2017 (Rp) | 2018 (Rp) |
|---|---|---|---|
| Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) | 116.500.00 | 123.000.000 | 130.000.000 |
| Sumatera (kecuali Kep.Riau dan Bangka Belitung) | 116.500.000 | 123.000.000 | 130.000.000 |
| Kalimantan | 128.000.000 | 135.000.000 | 142.000.000 |
| Sulawesi | 122.500.000 | 129.000.000 | 136.000.000 |
| Maluku dan Maluku Utara | 133.500.000 | 141.000.000 | 148.500.000 |
| Bali dan Nusa Tenggara | 133.500.000 | 141.000.000 | 148.500.000 |
| Papua dan Papua Barat | 183.500.000 | 193.500.000 | 205.000.000 |
| Kep.Riau dan Bangka Belitung | 122.500.000 | 129.000.000 | 136.000.000 |
| Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) | 133.500.000 | 141.000.000 | 148.500.000 |

Sumber: Kementerian PUPR

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

Dari tabel di atas terlihat bahwa meskipun harga rumah subsidi telah diatur oleh pemerintah, namun kenaikan harga rumah tetap saja terjadi per tahunnya karena Kepmen PUPR tersebut hanya mengatur harga jual namun tidak mengatur harga tanah. Karena harga tanah menjadi komponen terbesar dalam penentuan harga rumah, maka tanpa pengendalian harga tanah, harga rumah masih tetap akan terkerek naik. Pada titik ini, dapat dikatakan bahwa skema pembiayaan perumahan melalui FLPP memang mengurangi defisit kepemilikan rumah namun pada saat yang sama menyebabkan harga rumah juga meningkat.

Penyebabnya utamanya adalah karena kewajiban penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan bagi MBR dibebankan kepada pengembang swasta. Sementara pemerintah tidak menyediakan lahan khusus untuk perumahan MBR. Karena harga tanah naik turun, maka meskipun harga jualnya dikontrol, namun hal itu tidak mampu menahan kenaikan harga rumah di kemudian hari karena perumahan tersebut dibangun di atas lahan yang bukan milik pemerintah. Apalagi, kewajiban debitur KPR FLPP hanya dipersyaratkan tidak boleh menyewakan dan atau mengalihkan kepemilikan rumah jika penghunian telah melampaui 5 tahun. Setelah itu, pemilik rumah diperbolehkan menyewakan/mengalihkan kepemilikan rumah.

Dengan kenaikan harga rumah seperti itu, maka harga rumah jelas tidak terjangkau lagi baik bagi masyarakat yang berpenghasilan standar UMP maupun pekerja formal dengan upah rata-rata. Untuk mendapatkan gambaran seberapa besar daya jangkau pekerja formal terhadap harga rumah di pasaran, maka studi ini selanjutnya menggunakan data harga rata-rata rumah dari Bank Indonesia dan rata-rata upah/gaji bulanan pekerja formal. Simulasi tersebut menggunakan asumsi uang muka sebesar 10%, bunga KPR 10% per tahun, dan tenor pinjaman selama 20 tahun. Hasilnya ditampilkan dalam Tabel 3.

Tabel tersebut secara umum memperlihatkan besarnya porsi pengeluaran pekerja untuk pembayaran cicilan rumah. Dari tabel tersebut terlihat bahwa harga rumah baik untuk tipe kecil maupun tipe menengah sudah tidak terjangkau lagi bagi kelas pekerja formal. Rasio nilai cicilan rumah terhadap rata-rata upah pekerja formal sudah di atas 80 persen. Artinya, beban pembayaran cicilan rumah yang harus ditanggung para pekerja sudah menghabiskan hampir seluruh pendapatannya untuk rumah tipe kecil. Sementara untuk rumah bertipe menengah, pekerja sektor formal sudah tidak mampu mencicilnya karena sudah jauh di atas penghasilan mereka per bulannya.

Tabel 3: Rasio Cicilan Rumah terhadap Rata-Rata Upah (%)*

| Provinsi | Rasio Cicilan terhadap Rata-Rata Upah (%) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Tipe Kecil | | Tipe Menengah | |
| | 2012 | 2017 | 2012 | 2017 |
| DKI Jakarta | 87.61 | 77.04 | 271.61 | 180.76 |
| DI Yogyakarta | 87.58 | 85.01 | 318.78 | 341.64 |
| Jawa Barat | 110.55 | 88.90 | 459.00 | 392.64 |
| Jawa Timur | 107.16 | 124.34 | 352.55 | 389.72 |

Sumber: BI & BPS, data diolah

Tabel di atas juga mengungkapkan bahwa pendapatan pekerja sebenarnya hanya cukup untuk membayar cicilan rumah bertipe kecil. Untuk tipe menengah, jika dipaksakan akan sangat mengancam pemenuhan kebutuhan mendasar lainnya karena beban pengeluaran untuk pembayaran cicilan rumah sudah jauh lebih tinggi daripada penghasilan pekerja. Belum lagi persentase pekerja formal yang memiliki upah di atas rata-rata umumnya tidak banyak karena pekerja formal yang berupah di atas rata-rata adalah mereka yang berpendidikan diploma atau universitas. Sayangnya, persentase pekerja yang berpendidikan diploma dan universitas berturut-turut hanya sebesar 2,72 persen dan 9,36 persen dari total pekerja formal. Dengan kata lain, hanya 12,07 persen pekerja formal yang memiliki tingkat upah di atas rata-rata.

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

Kesemua itu mengindikasikan bahwa persoalan struktural di bidang perumahan rakyat dimulai dari ketidakmampuan pemerintah dalam mengontrol harga tanah. Karena tanah merupakan elemen yang sangat penting dalam perumahan rakyat, maka ketidakmampuan pemerintah dalam mengontrol tanah maka akan menjadikan harga rumah terus meningkat. Jika harga rumah subsidi saja yang dikontrol namun harga tanah dibiarkan tetap mengikuti mekanisme pasar perumahan, maka skema KPR FLPP menjadi pendorong kenaikan harga rumah. Skema KPR FLPP hanya akan efektif jika perumahan dibangun di atas tanah yang dimiliki pemerintah. Sayangnya, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah belum memiliki bank tanah untuk perumahan rakyat. Sementara, pengembang swasta sangat gencar membeli tanah untuk pembangunan perumahan komersial. Akibatnya, harga rumah properti residensial terutama di wilayah perkotaan kian sulit untuk dikontrol.

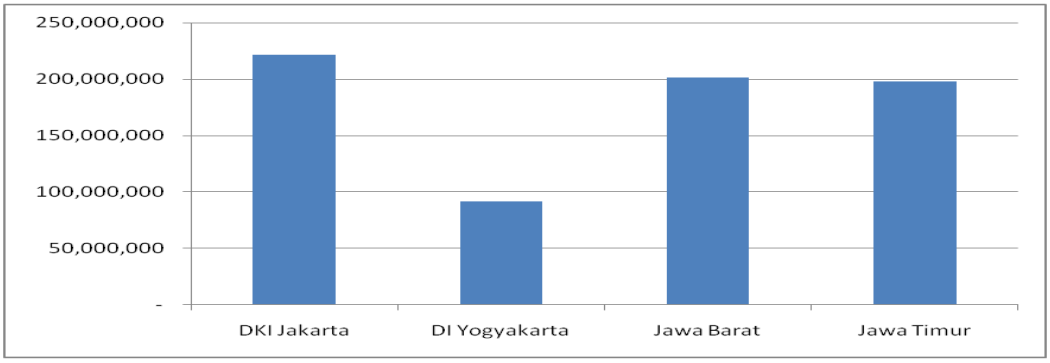
Di Singapura, upaya penyediaan rumah dimulai dengan memberlakukan Undang-Undang Pembebasan Tanah (*Land Acquisition Act*) pada 1966. Pendekatan itu ditempuh Singapura karena pada saat itu Singapura menghadapi kekurangan perumahan cukup kritis. Salah satu penyebabnya adalah karena hanya 44 persen tanah di Singapura dikuasai oleh negara pada 1960. Sisanya dikuasai oleh perusahaan real estat komersial. Dalam perjalanannya, pendekatan tersebut terbukti efektif mengurangi biaya penyediaan perumahan di Singapura. Saat ini, 90 persen tanah di Singapura sudah dikuasai oleh negara. Meski tanah di Singapura tidak seluas Indonesia, namun perubahan dan instrumen kebijakan yang digunakan pada saat krisis perumahan terjadi masih relevan untuk dijadikan model pengembangan perumahan yang terjangkau.

Dengan demikian, penyediaan rumah yang terjangkau dimulai dari pengadaan tanah yang cukup dan kepastian lokasi dari pemerintah untuk pembangunan perumahan. Tanpa pengadaan tanah untuk perumahan rakyat, kenaikan harga rumah di atas daya beli masyarakat kemungkinan besar masih akan terus berlangsung di masa mendatang. Untuk menghentikan tren tersebut, maka pembentukan kelembagaan Bank Tanah menjadi langkah awal dalam mengontrol harga rumah di mana sumber tanahnya berasal dari tanah aset pemerintah pusat dan daerah, tanah aset BUMN/BUMD, tanah telantar, dan lain-lain.

### 4.4 Besarnya Selisih Harga Rumah Subsidi dengan Nonsubsidi

Tidak terkontrolnya harga rumah tercermin dari besarnya selisih harga jual antara rumah bersubsidi dengan yang nonsubsidi. Tabel di bawah ini memperlihatkan besarnya selisih harga jual untuk tipe kecil antara rumah bersubsidi dengan yang tidak bersubsidi. Rumah tipe kecil didefinisikan sebagai rumah dengan luas bangunan paling tinggi 36 meter$^2$. Dari tabel tersebut terlihat bahwa selisih harga jual rumah tipe kecil paling tinggi ada di Jakarta yang mencapai sekitar Rp 222 juta. Adapun Jawa Barat dan Jawa Timur, selisih harga jual rumah tipe kecil masing-masing sebesar Rp 202 juta dan Rp 197 juta. Di Yogyakarta, selisih harga jual rumah antara yang bersubsidi dengan nonsubsidi tidak setinggi di Jakarta, Jabar, dan Jatim karena selisihnya hanya berada di kisaran Rp 91 juta.

Grafik 4: Selisih Harga Jual Rumah Subsidi & Nonsubsidi (Rp)




Sumber: Kementerian PUPR & Bank Indonesia, data diolah

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

Besarnya selisih antara harga jual antara rumah bersubsidi dengan nonsubsidi bermuara dari strategis tidaknya lokasi perumahan. Rumah nonsubsidi umumnya terletak di lokasi yang strategis karena tidak jauh dari pusat kota sehingga mudah diakses dengan menggunakan transportasi publik. Sebaliknya, karena harga rumah bersubsidi jauh dari harga pasar yang berlaku, maka lokasi perumahan KPR subsidi sulit berada di pusat kota. Perumahan KPR subsidi seringkali terletak di daerah pinggiran kota atau di daerah-daerah yang belum berkembang karena harga tanah di daerah tersebut cenderung masih tidak setinggi di kota. Akibatnya, lokasi perumahan dengan KPR subsidi selain tidak strategis juga minim dengan fasilitas publik seperti jalan, pendidikan, kesehatan, dan pasar tradisional.

Selain lokasi, besarnya kesenjangan harga jual antara rumah subsidi dengan nonsubsidi juga disebabkan adanya perbedaan suku bunga kredit pemilikan rumah yang cukup signifikan. Tingkat suku bunga KPR bersubsidi hanya diangka 5 persen dan *fixed* dengan jangka waktu hingga 20 tahun. Sebaliknya, tingkat suku bunga KPR nonsubsidi rata-rata berjangka waktu 15 tahun dengan tingkat suku bunga yang tidak tetap. Sementara suku bunga kredit perbankan nasional masih berada di kisaran *double digit* karena masih di atas 10%. Berdasarkan data suku bunga dasar kredit (SBDK), bunga kredit konsumsi KPR saat ini paling rendah masih di kisaran 10%.

Dari data selisih harga rumah dan suku bunga KPR di atas dapat dikatakan bahwa harga rumah sebenarnya bisa diturunkan sepanjang pemerintah bisa mengunci *harga* tanah di lokasi-lokasi yang strategis. Dalam konteks ini, pembentukan lembaga bank tanah dan penetapan zona khusus perumahan bagi kalangan MBR menjadi salah satu solusi yang bisa dituntaskan baik pemerintah pusat maupun daerah. Tanpa zona khusus bagi perumahan MBR dan pembentukan kelembagaan bank tanah, maka harga rumah tetap tidak akan terjangkau meskipun pemerintah terus menggelontorkan dana publik ke pasar melalui program subsidi permintaan.

### 4.5 Efek Negatif Rumah Berbasis Kepemilikan

Sebagaimana diuraikan di muka bahwa makin banyak dana publik yang digelontorkan untuk menyubsidi kepemilikan rumah, harga rumah justru makin meningkat bahkan sudah jauh di atas daya beli kelompok MBR. Pertanyaannya adalah bagaimana mungkin masyarakat berpenghasilan rendah mampu untuk membeli rumah jika harga rumah sudah di atas daya beli masyarakat. Lalu, mengapa harga rumah tidak kunjung turun meskipun harganya rumah sudah tidak terjangkau bagi sebagian besar masyarakat? Apakah penyebabnya karena persoalan ketersediaan rumah yang tidak mampu memenuhi kebutuhan rumah atau katena faktor yang lain?

Untuk menjawab pertanyaan di atas, maka kita perlu mengenali kecenderungan harga rumah terlebih dahulu. Jika melihat data indeks harga properti residensial, tergambar secara singkat bagaimana harga properti residensial itu tidak pernah mengalami penurunan. Artinya, mekanisme pasar atau hukum permintaan dan penawaran tidak berlaku di sini. Jika menggunakan mekanisme pasar, harga rumah seharusnya turun ketika harganya sudah di atas daya beli konsumen. Namun, yang terjadi di lapangan adalah tingkat permintaan terhadap rumah tetap tinggi meskipun harganya sudah berada di level yang tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang terindikasi dari harga rumah yang tidak pernah mengalami penurunan atau harga rumah terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun.

Dengan demikian, rumah seharusnya tidak diperlakukan sama dengan komoditas lainnya karena harga rumah tidak pernah mengalami naik turun seperti komoditas lainnya. Salah satu alasan utamanya adalah karena stok tanah itu bersifat langka dan terbatas. Maka, pengurangan kesenjangan antara pasokan rumah murah dengan kebutuhan rumah rasanya mustahil diwujudkan. Harga rumah tetap sulit untuk dikendalikan meskipun pemerintah membangun rumah murah berbasis kepemilikan dalam jumlah yang cukup memadai karena konsepnya tetap sama yakni berbasis kepemilikan. Meski mampu mengurangi angka *backlog* kepemilikan

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

rumah sementara waktu, namun dalam jangka panjang, harga rumah tetap akan terekerek naik.

Oleh karena itu, akar persoalan ketidakterjangkauan harga rumah sebenarnya lebih disebabkan dari sisi permintaan rumah ketimbang pasokan rumah. Tingkat permintaan rumah itu tidak dibatasi oleh tingkat pendapatan karena calon pembeli rumah tetap akan mampu mengakses kredit perbankan melalui skema kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi dan nonsubsidi meskipun kenaikan harga properti sudah jauh di atas kenaikan pendapatan masyarakat. Dalam konteks ini, pendorong utama kenaikan harga rumah adalah pasokan kredit yang elastis di sektor properti pada saat stok tanah tetap dan permintaan spekulatif untuk kepemilikan rumah juga lagi meningkat. Tanpa adanya sistem perbankan atau subsidi permintaan dari pemerintah yang memfasilitasi kredit kepemilikan rumah, rasanya mustahil kenaikan harga rumah yang begitu besar terjadi di tengah laju pertumbuhan pendapatan masyarakat yang lebih lambat daripada kenaikan harga rumah.

### 4.6 Permodelan

Selanjutnya untuk membuktikan bahwa pengaruh kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah positif dan signifikan dalam mendongkrak harga properti residensial, maka studi ini selanjutnya melibatkan analisis regresi dengan menggunakan runtun waktu periode 2002q1-2017q4. Sebagaimana diuraikan sebelumnya, model ARDL ini digunakan untuk melihat hubungan antara variabel dependen (harga properti residensial) dan variabel independen (KPR) baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang. Data harga properti residensial diambil dari statistik *Bank for International Settlements* (BIS) sedangkan KPR dikumpulkan dari Bank Indonesia.

Adapun model ARDL yang digunakan sebagai berikut.

$$\Delta PHPR_t = \alpha_0 + \alpha_1 t \sum_{i=1}^{p} \alpha_2 \Delta PHPR_{t-1} + \sum_{i=1}^{p} \alpha_3 \Delta KPROP_{t-1} + \sum_{i=1}^{p} \alpha_4 \Delta X_{t-1} + \alpha_5 PHPR_{t-1} + \alpha_6 KPROP_{t-1} + \alpha_7 X_{t-1} + \mu_t$$

Untuk memperkuat model tersebut, beberapa uji juga dilibatkan seperti uji bounds, otokorelasi, autoregressive conditional heteroscedasticity (ARCH), dan uji jumlah kumulatif (cumulative sum). Hasil estimasi dengan menggunakan model ARDL adalah sebagai berikut.

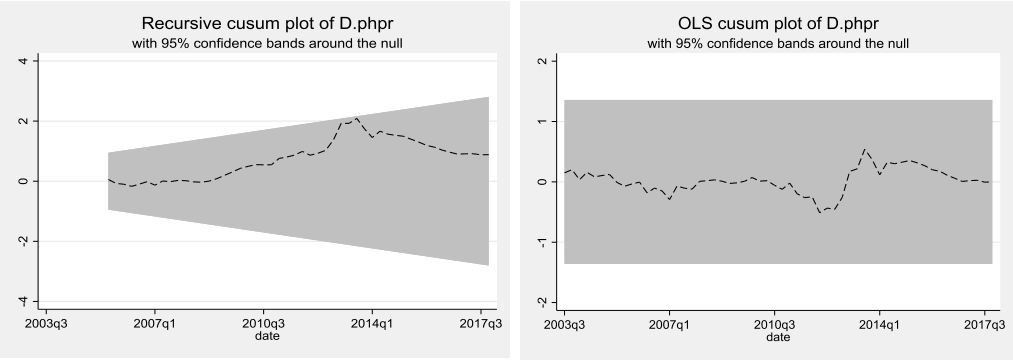
Tabel 4: Hasil Estimasi dengan Menggunakan Model ARDL

| Variabel Terikat: Pertumbuhan Harga Properti Residensial (PHPR) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Jangka Panjang | | | Jangka Pendek | | |
| Variabel | Koefisien | P-Value | Variabel | Koefisien | P-Value |
| LKPROP | 3.610* | 0.000 | LKPROP | 0.920* | 0.003 |
| RKNKPR | 0.498* | 0.002 | RKNKPR | 0.127* | 0.003 |
| SBKK | -0.588* | 0.034 | SBKK | -0.150 | 0.076 |
| RGDP | -0.777 | 0.175 | RGDP | -0.198 | 0.216 |
| INFL | 0.415* | 0.016 | INFL | 0.106* | 0.026 |
| $R^2$ | 0.4258 | | | | |
| Uji Bounds | 0.0220 | | | | |
| Uji Breusch-Godfrey | 0.2851 | | | | |
| Uji ARCH | 0.3893 | | | | |

Keterangan:
LKPROP : Ln (kredit properti)
RKNKPR : Rasio kredit non KPR terhadap Kredit Konsumsi
SBKK : Suku Bunga Kredit Konsumsi
RGDP : PDB Riil
INFL : Inflasi

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

Grafik 5. Diagram Hasil Uji Jumlah Cumulatif (Cumulative Sum)




Dari hasil regresi dengan menggunakan model ARDL terlihat bahwa pengaruh kredit properti secara statistik positif dan signifikan, baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek. Dalam jangka panjang, kenaikan 1 persen kredit properti akan menumbuhkan harga properti sebesar 3,6 persen. Sementara itu, dalam jangka pendek, kenaikan kredit properti sebesar 1 persen, akan menumbuhkan harga properti residensial sebesar 0,9 persen. Implikasinya, pengaruh kredit kepemilikan rumah terhadap kenaikan harga properti tergolong cukup tinggi. Implikasinya, di satu sisi peningkatan akses masyarakat terhadap kredit KPR akan meningkatkan tingkat kepemilikan rumah dan juga akan menurunkan angka *backlog* kepemilikan rumah. Namun, di sisi yang lain, dalam jangka pendek dan jangka panjang, kenaikan tersebut akan menggerus daya beli masyarakat untuk kebutuhan lainnya karena kenaikan harga properti tidak sebanding dengan kenaikan pendapatan mereka.

Selain kredit properti, faktor lain yang mempengaruhi harga properti residensial yang secara statistik positif dan signifikan adalah besarnya porsi kredit non KPR terhadap kredit konsumsi dan tingkat inflasi. Sayangnya, pengaruh PDB terhadap harga properti terlihat tidak signifikan. Alasannya, jika dilihat dari sisi lapangan usaha, PDB nasional sebagian besar disumbang oleh sektor jasa dan pekerja di sektor jasa pada umumnya berstatus sebagai pekeja informal. Seperti diketahui, dengan status sebagai pekerja informal, sulit untuk mendapatkan akses terhadap KPR. Kondisi ini pada gilirannya membuat relasi antara PDB dengan harga properti menjadi tidak signifikan.

## 5. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

### 5.1. Kesimpulan

Tingkat harga rumah dewasa ini sudah di atas daya beli kelas pekerja yang tercermin dari nilai rasio cicilan rumah tipe kecil terhadap rata-rata upah pekerja yang sudah di atas 90 persen. Angka itu menggambarkan bahwa beban pembayaran cicilan rumah yang ditanggung para pekerja sudah menghabiskan hampir semua pendapatannya. Sementara untuk rumah bertipe menengah, tingkat penghasilan pekerja sudah tidak mampu mengikuti harga rumah karena rasio harga rumah terhadap upah rata-rata sudah di atas 100 persen. Dengan kata lain, untuk rumah tipe menengah, beban pengeluaran pekerja untuk pembayaran cicilan lebih besar daripada penghasilannya.

Sementara itu, banyaknya skema yang diluncurkan pemerintah untuk pembiayaan perumahan tidak kunjung membuat harga rumah menjadi terjangkau. Bahkan, makin banyak dana publik yang digelontorkan untuk menyubsidi kepemilikan rumah, harga rumah justru kian melambung. Hal itu tercermin dari kenaikan harga properti residensial yang terus meningkat dari waktu ke waktu di Jatim, Jabar, Jakarta, dan Yogyakarta pada periode 2012-2017. Data Bank Indonesia juga menunjukkan bahwa kenaikan harga properti residensial dari 2012 ke 2017 yang tertinggi ada di Jatim yang naik sebesar 97 persen untuk rumah tipe kecil dan 106 persen untuk tipe menengah. Sedangkan kenaikan harga yang paling rendah untuk rumah tipe kecil dari 4 provinsi yang diteliti ada di Yogyakarta yang kenaikannya di kisaran 44 persen.

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

Salah satu penyebab utama sulitnya menurunkan harga rumah adalah karena kewajiban penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan bagi MBR dibebankan kepada pengembang swasta. Sementara pemerintah tidak menyediakan lahan khusus untuk perumahan MBR. Karena harga tanah naik turun, maka meskipun harga jual rumah subsisidi dikontrol, namun hal itu tetap tidak mampu menahan laju kenaikan harga rumah karena perumahan tersebut dibangun di atas lahan yang bukan milik pemerintah. Apalagi, kewajiban debitur KPR FLPP hanya dipersyaratkan tidak boleh menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah jika penghunian telah melampaui 5 tahun.

Atas dasar itu, maka bantuan pembiayaan dalam bentuk subsidi kredit perumahan hanya efektif sebagai kebijakan jangka pendek untuk mendorong pembelian dan investasi perumahan serta mengurangi defisit kepemilikan rumah. Dalam konteks dimana terdapat kekurangan perumahan yang serius seperti saat ini, maka subsidi kredit perumahan akan hanya efektif jika skema tersebut ditujukan untuk memfasilitasi pembelian rumah yang dibangun di atas tanah milik pemerintah yang memang ditujukan untuk meningkatkan jumlah pasokan rumah yang layak dan terjangkau. Dengan demikian, penyediaan rumah yang terjangkau dimulai dari pengadaan tanah yang cukup dan lokasi yang pasti dari pemerintah untuk pembangunan perumahan. tanpa pengadaan tanah untuk perumahan rakyat, kenaikan harga rumah di atas daya beli besar kemungkinan akan terus berlangsung.

Selain itu, akar persoalan sulitnya menekan harga rumah juga disebabkan dari sisi permintaan rumah. Tingkat permintaan rumah itu tidak dibatasi oleh tingkat pendapatan karena calon pembeli rumah tetap akan mampu mengakses kredit perbankan melalui skema kredit kepemilikan rumah (KPR) subsidi dan nonsubsidi meskipun kenaikan harga properti sudah jauh di atas kenaikan pendapatan mereka. Dalam konteks ini, pendorong utama kenaikan harga rumah adalah pasokan kredit yang elastis di sektor properti pada saat stok tanah tetap dan permintaan spekulatif untuk kepemilikan rumah juga lagi meningkat. Tanpa adanya sistem perbankan atau subsidi permintaan yang memfasilitasi kredit kepemilikan rumah, rasanya mustahil kenaikan harga rumah yang begitu besar terjadi di tengah laju pertumbuhan pendapatan yang lebih lambat.

Jadi, kunci supaya harga rumah itu menjadi terjangkau adalah dengan mengontrol harga tanah. Tanpa mengontrol harga tanah, maka harga rumah tetap akan tinggi. Pada saat yang sama, skema kredit subsidi pemilikan rumah seharusnya hanya ditujukan untuk membantu pembiayaan perumahan subsidi yang dibangun di atas tanah milik pemerintah. Jika skemanya tetap dialokasikan untuk pembiayaan perumahan yang dibangun di atas tanah milik pengembang swasta maka penurunan defisit kepemilikan rumah dalam jangka pendek tetap akan menaikkan harga rumah di masa mendatang yang akan mengakibatkan kelas pekerja yang upahnya masih berstandar UMP atau pekerja di sektor infomal kesulitan untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau.

### 5.2. Rekomendasi

1) Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah
   Ketersediaan bank tanah bagi pengembangan perumahan rakyat menjadi sangat penting dan strategis karena tanpa kehadiran bank tanah, pengembangan perumahan rakyat tidak akan berkelanjutan meskipun pemerintah meluncurkan berbagai stimulus dan insentif di sektor perumahan rakyat. Dengan bank tanah, harga tanah bisa dibekukan sehingga harga rumah tidak terus menerus mengalami kenaikan mengikuti mekanisme pasar.

2) Penetapan Zona Khusus Perumahan MBR
   Adanya zona khusus bagi pengembangan perumahan rakyat/MBR dalam rencana tata ruang dan wilayah juga penting untuk mencegah kenaikan harga rumah. Zona khusus bagi pengembangan perumahan MBR pada dasarnya bisa dijalankan karena saat ini setiap pemda sudah memiliki zona-zona kuning untuk kawasan pengembangan perumahan. Dengan adanya zona perumahan MBR, maka hambatan pembangunan perumahan MBR oleh belum adanya kepastian lahan bisa segera teratasi.

http://dx.doi.org/10.31685/kek.V3i1.527

3) Mengurangi Pembangunan Rumah Berbasis Kepemilikan
Karena stok tanah bersifat langka dan terbatas, maka pengurangan kesenjangan antara pasokan rumah murah dengan kebutuhan rumah rasanya mustahil diwujudkan. Harga rumah tetap sulit untuk dikendalikan meskipun pemerintah membangun rumah murah berbasis kepemilikan dalam jumlah yang cukup memadai karena konsepnya tetap sama yakni berbasis kepemilikan. Meski mampu mengurangi angka *backlog* kepemilikan rumah sementara waktu, namun dalam jangka panjang, harga rumah tetap akan terkerek naik. Atas dasar itu, maka agenda penyediaan perumahan rakyat yang berbasis kepemilikan perlu dikurangi sementara perumahan rakyat yang berbasis non-kepemilikan seperti sewa di atas tanah milik pemerintah perlu diperbanyak.

4) Revitalisasi Rusunawa
Revitalisasi rusunawa juga perlu segera dilakukan karena rusunawa merupakan salah satu solusi untuk menurunkan defisit kepenghunian terutama di kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, dan lain-lain. Bangunan rusunawa yang teridentifikasi umurnya sudah tua perlu segera dipugar atau dibangun kembali dengan ketersediaan jumlah lantai dan kapasitas ruang yang lebih besar serta dilengkapi dengan sejumlah fasilitas layanan yang lebih bagus. Revitalisasi peran rusunawa juga juga termasuk perpanjangan durasi tinggal di rusunawa. Durasi tinggal di rusunawa perlu diperpanjang dari 3-10 tahun menjadi 20-30 tahun lamanya atau kalau perlu bisa diperpanjang hingga 60 tahun lamanya guna memberikan jaminan perlindungan kepenghunian yang lebih pasti kepada para penghuni rusunawa.

## 6. DAFTAR PUSTAKA


Bank for International Settlements. (2018). Residential Property Prices: Detailed Series (Nominal). Retrieved from https://www.bis.org/statistics/pp_detailed.htm?m=6%7C288%7C593

Bank Indonesia. (2018). Harga Properti Residensial 2012-2017.

BPS. Persentase Penduduk Daerh Perkotaan menurut Provinsi 2010-2035, Retrieved from https://www.bps.go.id/statictable/2014/02/18/1276/persentase-penduduk-daerah-perkotaan-menurut-provinsi-2010-2035.html

BPS. (2014). Keadaaan Pekerja di Indonesia: Agustus 2014.

BPS. (2018). Keadaan Pekerja di Indonesia: Agustus 2018.

Engle, R. F., & Granger, C.W.J. (1987). Co-Integration and Error Correction: Representation, Estimation, and Testing, *Econometrica, Vol. 55 No.2*, 251-276.

Ekananda, M. (2016). *Analisis Ekonometrika Time Series*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Gnagey, M., & Tans, R. (2018). Property-Price Determinants in Indonesia. Bulletin of Indonesia Economic Studies (BIES), Vol.54 No.1, April.

Granger. C.W.J. (1981). Some Properties of Time Series Data and Their Use in Econometric Model Specification, *Journal of Econometrics, Vol. 16*, 121-130.

Greenwald, D., & Guren, A. (2019). Do Credit Conditions Move House Prices? (September 30, 2019). Available at SSRN: https://ssrn.com/abstract=3535224

He, X., Jing Cai, X., & Hamori, S. (2018). Bank Credit and Housing Prices in China: Evidence from a TFP-VAR Model with Stochastic Volatility. *Journal of Risk and Financial Management, 11(4), 90;* https://doi.org/10.3390/jrfm11040090.

IMF. (2011). Global Financial Stability Report. Retrieved from https://www.imf.org/en/Publications/GFSR/Issues/2016/12/31/Durable-Financial-Stability-Getting-There-from-Here

Johansen, S. (1991). Estimation and Hypothesis Testing of Cointegration Vectors in Gaussian Vector Autoregressive Models, *Econometrica, Vol. 59 No.6*, 1551-1580.

Justiniano, A., Primiceri, G.E., & Tambalotti, A. (2015). Credit Supply and the Housing Boom, Staff Reports No.709. New York: Federal Reserve Bank of New York.

Kusuma, T.H. (2018). Analysis of Factors Affecting House Ownership in Indonesia. American

Research Journal of Business and Management, 4(1):1-12.

Lombardi, M., Mohanty, M., & Shim, I. (2017). The Real Effects of Household Debt in the Short Run and Long Run, BIS Working Papers No. 607, Bank for International Settlements.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batas Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan

Pesaran, M. H., & Shin, Y. (1998). *An Autoregressive Distributed-Lag Modelling Approach to Cointegration Analysis*. In Econometrics and Economic Theory in the 20th Century. The Ragnar Frisch Centennial Symposium, ed. S. Strom, chap. 11, 371-413. Cambridge: Cambridge University Press.

Phang, SY. (2013). Housing Finance System: Market Failures and Government Failures., UK: Palgrave Macmillan.

Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (P2DP2). Data Backlog Kepemilikan Rumah. Retrieved from http://ppdpp.id/data-backlog/

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No.39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

UN-Habitat. (2011). Affordable Land and Housing in Asia: Volume 2. Retrieved from https://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-asia-2/.

Rahadi, RA., Sudarso, KW., dan Koesrindartoto, DP., dan Symwil, IB. (2015). Factors Influencing the Price of Housing in Indonesia. International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol.8 Issue 2, 169-188.

Rolnik, R. (2012). Special Rapporteur on Adequate Housing as A Component of the Right to An Adequate Standard of Living. General Assembly, United Nations, Sixty-Seventh Session, agenda item 70(b). Retrieved from https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/A-67-286.pdf

Ryan-Collins, J., Lloyd, T., dan Macfarlane, L. (2017). Rethinking the Economics of Land and Housing. London: Zed Books Ltd.

Valverde, S.C., & Fernandez F.R. (2010). The Relationship between Mortgage Markets and House Prices: Does Financial Instability Make the Difference?, Center for Financial Innovation and Stability (CenFIS) Working Paper 10-02. Atlanta: Federal Reserve Bank of Atlanta.