

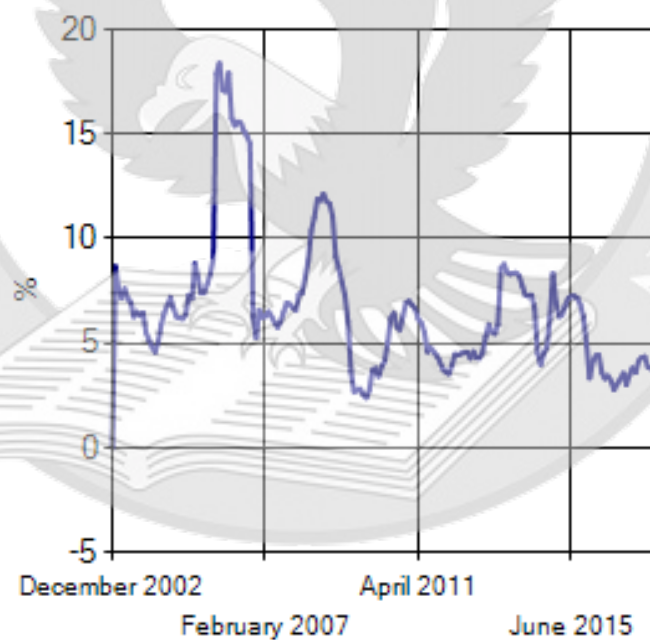
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut KBBI, inflasi adalah kemerosotan nilai uang (kertas) karena banyaknya dan cepatnya uang (kertas) beredar sehingga menyebabkan naiknya harga barang-barang [13]. Inflasi sering kali digunakan sebagai salah satu faktor untuk mengukur pertumbuhan perekonomian suatu negara. Proses inflasi merupakan fenomena moneter yang selalu ada dan terjadi di mana saja [24]. Oleh karena itu inflasi adalah salah faktor ekonomi yang penting dan berpengaruh terhadap perekonomian [32].

Gambar 1.1: Grafik Inflasi Indonesia dari tahun 2002-2017



Sumber: www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/data/Default.aspx

Menginvestasikan uang yang ada ke dalam bentuk properti khususnya properti hunian adalah salah satu cara yang dapat digunakan untuk mengurangi dampak

penurunan nilai uang akibat inflasi yang terjadi. Properti dikatakan dapat mencegah kerugian akibat inflasi ketika penurunan daya beli yang disebabkan inflasi dapat diimbangi secara sebagian atau sepenuhnya oleh kenaikan pada nilai jual properti dan nilai balik modal/*return* (biaya sewa) dari properti [22]. Investasi properti di Indonesia telah menjadi salah satu sektor investasi populer mengingat tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan primer dari seorang manusia.

Kondisi ekonomi sebagai faktor yang mempengaruhi kemampuan *real estate* untuk mencegah kerugian akibat inflasi ditemukan oleh penelitian dari Tenigbade [42]. Li juga menemukan bahwa hubungan yang signifikan antara *real estate* Kanada dan inflasi yang ditemukan pada periode dengan inflasi yang tinggi (1974 - 1982) hilang pada periode dengan inflasi yang rendah (1983 - 1994) [30]. Selain kondisi ekonomi, tipe properti yang berbeda dapat memberikan sensitifitas yang berbeda terhadap inflasi karena karakteristik yang berbeda seperti komponen dari *return* [14]. Maka dapat disimpulkan bahwa kondisi tingkat inflasi dan tipe properti merupakan faktor yang sangat menentukan kemampuan *real estate* untuk mencegah kerugian akibat inflasi.

Studi mengenai kemampuan properti untuk dapat mencegah kerugian akibat inflasi telah dilakukan sebelumnya di berbagai negara, salah satu studi yang paling awal adalah di Amerika Serikat. Studi yang dilakukan oleh Fama dan Schwert untuk tahun 1953-1971 pada aset-aset berupa surat utang, *Treasure bills*, properti hunian dan saham menemukan bahwa properti hunian adalah satu-satunya aset yang mencegah kerugian akibat inflasi yang diharapkan dan inflasi yang tidak diharapkan [21]. Hal ini kemudian diperkuat lagi melalui penelitian oleh Rubens, Bond, dan Webb yang menemukan bahwa hanya properti hunian yang efektif dalam mencegah kerugian akibat inflasi dari tahun 1960 sampai dengan 1986 [40]. Quan dan Titman menemukan bahwa *real estate* komersil baik untuk mencegah kerugian akibat inflasi dalam jangka panjang, tapi dalam jangka tahun ke tahun tidak begitu baik

[39]. Terdapat juga studi pada negara-negara lain, Newell menemukan bahwa properti perkantoran, properti retail, dan properti industri di Australia dapat mencegah kerugian inflasi secara kuat [35]. Barber, Robertson, dan Scott meneliti properti komersi di Britania Raya dari tahun 1967 sampai 1994 dan menemukan beberapa hasil: ekuitas *real estate* dapat mencegah kerugian akibat inflasi yang diharapkan dengan baik, sedangkan properti riil baik dalam mencegah inflasi yang tidak diharapkan [16]. La Moigne dan La melakukan penelitian di Kanada dan menemukan bahwa pada tahun 1973 sampai dengan 1984 dengan kondisi inflasi yang tinggi, *real estate* dapat mencegah kerugian yang diakibatkan oleh inflasi yang diharapkan dan inflasi yang tidak diharapkan [29]. Zhou dan Clements menemukan bahwa *real estate* di Republik Rakyat Tiongkok tidak dapat mencegah kerugian akibat inflasi secara efektif, namun ditemukan kointeraksi antara properti hunian dan inflasi yang tidak diharapkan pada tingkat signifikansi 95% [44]. Di Hongkong, Ganesa dan Chiang menemukan bahwa *real estate* tidak begitu baik dalam mencegah kerugian akibat inflasi. Namun aset finansial lainnya lebih baik dalam mencegah kerugian akibat inflasi [26]. Dalina Amonhaemanon *et al.* menemukan bahwa dari tahun 1987 sampai dengan 2011 di Thailand, *real estate return* memiliki korelasi yang positif dengan inflasi aktual dan inflasi yang tidak diharapkan, walaupun bukti statistiknya tidak begitu kuat dan ditemukan bahwa hubungan antara inflasi dan *real estate return* berbeda-beda dalam berbagai kondisi ekonomi [14].

Cara yang umum digunakan untuk menentukan apakah *real estate* dapat mencegah kerugian akibat inflasi adalah dengan menguji hubungan antara inflasi dan kenaikan harga *real estate*. Secara teoritis ditemukan bahwa inflasi adalah salah satu komponen yang mempengaruhi harga sewa dan harga jual beli dari *real estate*. Hal ini disebabkan karena berbagai komponen dari biaya pembangunan *real estate* adalah *consumer goods* seperti material bangunan dan tenaga kerja. Hal ini menyebabkan kenaikan pada harga bangunan yang sudah ada karena bangunan yang sudah

ada adalah substitusi dari bangunan baru. Selain itu karena *real estate* adalah salah satu bentuk investasi maka harga *real estate* dalam konteks investasi sama dengan nilai sekarang dari total biaya sewa yang ditetapkan [15, 17, 31].

Banyak studi yang menggunakan metode regresi *ordinary least square* (OLS) untuk meneliti kemampuan *real estate* dalam mencegah kerugian akibat inflasi, namun OLS memiliki keterbatasan yaitu terkadang asumsi dasar bahwa data deret waktu harus stasioner tidak terpenuhi [44]. Karena bila data tidak stasioner maka hasil dapat *spurious* [27]. Maka metode yang akan digunakan pada penelitian ini adalah dengan menguji stasioneritas dari data dengan metode *unit root test*, dan memilih model yang sesuai dengan karakteristik data [44]. Bila data stasioner maka dapat digunakan model regresi OLS, jika tidak maka akan digunakan test kointegrasi *autoregressive distributive lags* (ARDL) untuk meneliti hubungan jangka panjangnya [36].

Tingkat Inflasi di Indonesia sendiri sangat tinggi untuk ukuran negara berkembang dan cukup volatil yang dikarenakan penyesuaian harga-harga yang ditetapkan oleh pemerintah, khususnya harga-harga energi (bahan bakar dan listrik). Pemerintah Indonesia memberikan subsidi yang sangat besar pada bahan bakar yang berdampak kepada defisit APBN Indonesia. Sebagai contoh pada tahun 2005 ketika pemerintah memutuskan untuk mengurangi subsidi bahan bakar secara besar-besaran diakhir tahun 2005 karena melambungnya harga minyak dunia. Inflasi Indonesia melonjak ke angka diantara 14% sampai 19% sampai dengan akhir tahun 2006. Hal ini juga diperparah dengan kenaikan semua harga bahan pokok utama karena perekonomian dan pasar Indonesia sangat bergantung kepada bahan bakar sebagai komponen utama transportasi [12].

Pasar Properti Hunian Indonesia sendiri mengalami pertumbuhan sangat pesat, hal ini dikarenakan karena setengah dari total penduduk Indonesia berusia muda (kurang dari 30 tahun) yang mengindikasikan banyak penduduk Indonesia yang ak-

an membeli hunian untuk pertama kalinya, tingkat urbanisasi yang tinggi di Indonesia dan sekitar 13.5 juta unit properti Indonesia yang sedang dalam masa pengerjaan mengindikasikan permintaan yang besar. Pemerintah juga mengeluarkan kebijakan pada tahun 2015 yang mengizinkan ekspatriat untuk memiliki hunian baik dalam bentuk apartment atau rumah. Selain itu adanya peningkatan *Foreign Direct Investment* (FDI) Indonesia yang terus didorong oleh pemerintah. Faktor-faktor ini yang mendorong orang-orang untuk berinvestasi di properti hunian Indonesia. Karena itulah penelitian di area ini sangat penting bagi investor di seluruh dunia. Memahami kemampuan properti Indonesia untuk mencegah kerugian akibat Inflasi sangatlah penting bagi investor untuk meningkatkan investasi portofolio dan manajemen investasi mereka [12].

1.2 Rumusan Masalah

Ada beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kointegrasi antara inflasi aktual, inflasi yang diharapkan dan inflasi yang tidak diharapkan dengan indeks kenaikan harga properti hunian kecil, sedang, dan besar ?
2. Apakah properti hunian di Indonesia dapat menjadi salah satu jaminan untuk mencegah kerugian ketika terjadi inflasi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah meneliti kointegrasi antara inflasi aktual, inflasi yang diharapkan dan inflasi yang tidak diharapkan dengan indeks kenaikan harga properti hunian kecil, sedang, dan besar sehingga dapat disimpulkan apakah properti hunian di Indonesia dapat menjadi salah satu jaminan untuk mencegah kerugian ketika terjadi inflasi.

1.4 Batasan Masalah

Ada beberapa batasan masalah atau asumsi yang digunakan dalam penelitian yaitu.

1. Data yang diperoleh valid. Data Inflasi Aktual, Data Inflasi yang diharapkan, dan Data Indeks Harga Properti Residensial Indonesia berukuran kecil, sedang, dan besar yang diperoleh dari www.bi.go.id diasumsikan valid dan merupakan data yang benar-benar terjadi di Indonesia.
2. Data Indeks Harga Properti Residensial Indonesia, yang didapatkan berdasarkan survey secara langsung (*face to face*) kepada pengembang utama di berbagai kota di Indonesia oleh pihak Bank Indonesia hanya berdasarkan kepada harga jual rumah dan bukan *return* (biaya sewa) yang dihasilkan.
3. Data Indeks Harga Properti Residensial Indonesia dipisah menjadi tiga golongan, yaitu kecil, sedang, dan besar, dengan kriteria:
 - (a) tipe kecil adalah bangunan dengan luas sampai dengan $36m^2$,
 - (b) tipe sedang adalah bangunan dengan luas diantara $36m^2$ sampai dengan $70m^2$,
 - (c) tipe besar adalah bangunan dengan luas diatas $70m^2$.
4. Pengolahan Data Indeks Harga Properti Residensial Indonesia dilakukan dengan metode rata-rata sederhana atas harga rumah pada tiap tipe bangunan rumah (tipe kecil, tipe menengah dan tipe besar) dan selanjutnya Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dihitung dengan metode indeks berantai sederhana.
5. Data Indeks Harga Properti Residensial Indonesia yang mencakup 16 kota dianggap dapat mewakili keseluruhan properti hunian yang ada di Indonesia.

Kota-kota tersebut adalah Bandung, Bandar Lampung, Banjarmasin, Denpasar, Palembang, Semarang, Yogyakarta, Padang, Medan, Makassar, Manado, Surabaya, Pontianak, Batam, Balikpapan, dan Jabodetabek-Banten. Kota-kota ini dipilih karena merupakan kota-kota besar yang menjadi pusat perekonomian Indonesia.

6. Uji Stasioneritas hanya menggunakan uji *Augmented Dickey Fuller unit root test*.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini akan dibagi menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1.5.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah mengetahui hubungan inflasi dan properti hunian di Indonesia. Dapat diketahui apakah properti hunian di Indonesia dapat mencegah kerugian akibat inflasi.

1.5.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai salah satu sumber pertimbangan pelaku ekonomi agar dapat mengambil keputusan yang lebih baik. Pelaku ekonomi yang ingin mengambil keputusan dapat memiliki informasi yang lebih baik mengenai properti hunian yang ada.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. **BAB I Pendahuluan**

Pada bab ini akan dijelaskan tentang latar belakang pemilihan topik, tujuan yang ingin dicapai, batasan-batasan masalah yang digunakan, serta manfaat teoritis dan praktis yang didapat dari penelitian ini, dan akan diuraikan sistematika penulisan.

2. **BAB II Landasan Teori**

Pada bab ini dijelaskan tentang studi-studi lampau yang dapat dijadikan referensi dalam melakukan analisis data serta teori-teori dasar yang akan digunakan dalam analisis. Teori-teori yang akan dijelaskan adalah teori umum ekonomi, teori mengenai analisis regresi, teori mengenai analisis deret waktu, dan model-model yang ada didalam yang akan digunakan dipenelitian ini.

3. **BAB III Metodologi Penelitian**

Pada bab ini akan dijelaskan langkah demi langkah dari proses analisis yang dilakukan untuk dapat menjawab tujuan akhir, yaitu mengetahui kemampuan properti hunian Indonesia untuk mencegah kerugian akibat inflasi. Setiap model dan rumus yang akan digunakan dalam simulasi dijabarkan secara detail.

4. **BAB IV Analisis dan Pembahasan**

Pada bab ini akan diberikan penjelasan mengenai hasil dari analisis yang dilakukan dan hasil temuan yang didapat dari hasil analisis yang ada.

5. **BAB V Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini akan ditulis tentang kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian ini, analisis data yang telah dilakukan, serta memberikan saran yang berguna untuk perbaikan penelitian selanjutnya.