

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Laporan *Worldometers* mencatat bahwa Indonesia merupakan negara dengan populasi penduduk terbesar nomor empat di dunia. Berdasarkan data administrasi kependudukan yang diperoleh dari Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia (2021), jumlah penduduk Indonesia per Desember 2021 sebanyak 273,87 juta jiwa. Angka ini menunjukkan bahwa total jumlah penduduk tahun 2021 naik sebesar 0,93% dibandingkan dengan tahun 2020.

Berdasarkan data historis pertumbuhan penduduk, populasi penduduk di Indonesia selalu mengalami tren yang meningkat setiap tahunnya. Tentunya hal ini menjadikan Indonesia sebagai pasar untuk membuka peluang yang menguntungkan bagi industri properti dalam pergerakan investasi properti, terutama pada sektor residensial.

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia, kebutuhan akan hunian atau rumah pun juga akan terus meningkat. Hal ini menjadi syarat dasar dari masyarakat yang selalu ada dan harus terpenuhi. Kebutuhan akan tempat berlindung merupakan salah satu kebutuhan dasar utama manusia yang harus dipenuhi. Pasalnya manusia tidak lagi hidup berpindah-pindah, maka diperlukan

tempat tinggal. Tempat inilah disebut rumah (Juhana, 2000). Oleh karena itu, sesuai UU Nomor 1 Tahun 2011, diperlukan pembangunan perumahan dan permukiman yang baik sehingga masyarakat dapat bertempat tinggal secara layak.

Di sisi lain, proyek pembangunan suatu hunian ini juga dapat menggerakkan kegiatan ekonomi rakyat serta menyediakan lapangan kerja untuk masyarakat. Dengan ini kebutuhan akan hunian akan terus meningkat seiring dengan peningkatan jumlah dan pendapatan penduduk. Dilihat dari data Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian (2021), bahwa penduduk perkotaan di Indonesia saat ini mencapai 56,7% dan akan terus meningkat menjadi 66,6% di tahun 2035. Sehingga *backlog* perumahan akan meningkat dimana akan terdapat 15,5 juta penduduk Indonesia yang membutuhkan rumah tinggal.

Kebutuhan akan hunian terus meningkat di setiap wilayah di Indonesia termasuk Kota Administrasi Jakarta Selatan. Kota Jakarta Selatan dalam laporan BPS Provinsi DKI Jakarta adalah wilayah yang mempunyai kepadatan penduduk tertinggi keempat di DKI Jakarta yaitu sebesar 14.475 jiwa/km<sup>2</sup>. Dengan adanya kepadatan penduduk ini menunjukkan bahwa adanya kebutuhan akan hunian di wilayah tersebut (Eckert, 1990). Jika dilihat dari laju pertumbuhan penduduk Kota Jakarta Selatan pada tahun 2021 menunjukkan angka positif sebesar 0,32% sehingga akan berdampak pada meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan dan kebutuhan akan hunian.

Pesatnya perkembangan Kota Jakarta Selatan ini dilatarbelakangi dengan adanya kantor pemerintahan Walikota Jakarta Selatan yang menjadi pusat kegiatan tersier di Jakarta Selatan. Serta keberadaan beberapa jalan tol yang dapat

memudahkan aksesibilitas penduduk Jakarta Selatan ke beberapa lokasi di DKI Jakarta dan wilayah sekitar. Selain itu, dengan adanya kawasan pusat perbisnisan seperti Sudirman *Central Business District* (SCBD), kawasan elit di Kebayoran Baru, Gatot Subroto, Kemang, dan kawasan Pondok Indah, menjadikan Jakarta Selatan wilayah yang menarik para investor untuk berinvestasi di bidang properti.

Tahun 2020 merupakan tahun krisis terberat dalam sejarah di dunia. Pasalnya pada kuartal pertama tahun 2020 wabah Covid-19 menyebar dan melanda seluruh dunia. Ekonomi merupakan salah satu sektor yang terdampak akibat wabah Covid-19. Properti menjadi salah satu faktor utama yang meningkatkan perekonomian suatu daerah (Hartarto, 2021). Ketika sektor ekonomi terdampak akibat pandemi Covid-19 maka secara tidak langsung akan mempengaruhi sektor properti terutama properti residensial. Terjadi penurunan yang signifikan dalam penjualan pada properti residensial.

Hasil survei harga properti residensial yang dilakukan Bank Indonesia melaporkan bahwa awal pandemi Covid-19 pada kuartal I tahun 2020, properti residensial mengalami penurunan sebesar -43,19% (*yoy*) dibandingkan pada kuartal IV tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 1,19% (*yoy*). Penurunan akan penjualan properti ini terjadi hampir pada seluruh tipe rumah baik tipe kecil, menengah, maupun besar. Keadaan ini memaksa para investor properti untuk dapat menyesuaikan dengan keadaan yang terjadi.

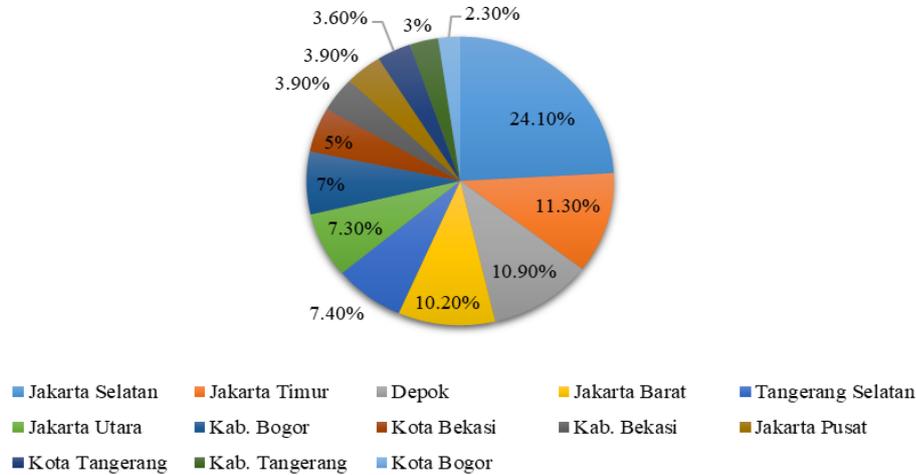
Strategi dengan skenario *New Normal* telah dilakukan oleh pemerintah Indonesia dalam menyikapi dampak Pandemi Covid-19. Menurut Hartarto (2021), strategi dengan skenario ini adalah cara untuk memperbaiki ekonomi di Indonesia.

Dengan telah menjalankan skenario *New Normal* ini perlahan akan memperbaiki perekonomian Indonesia. Pasalnya dari Hasil Survei Harga Properti Residensial yang dirilis oleh Bank Indonesia mengindikasikan harga properti tumbuh terbatas sebesar 1,47% (yoy) pada kuartal IV 2021 dan terjadi kenaikan penjualan properti dari tahun sebelumnya.

Meskipun pasar properti residensial di Indonesia pada masa pandemi ini terlihat lesu, ada keyakinan bahwa ekonomi di Indonesia diprediksi dapat membaik dalam beberapa tahun kedepan (Wiradinata, 2020). Strategi pasar properti yang telah diupayakan pemerintah sekarang dapat membuka peluang potensi pembelian dan perputaran potensi yang besar pada sektor residensial. Munculnya berbagai platform dan kemudahan akses internet juga dapat membantu memulihkan industri residensial.

Pencapaian strategi pasar properti akibat pandemi Covid-19 tercermin pada potensi hunian yang ada di Kota Jakarta Selatan. Berdasarkan laporan Rumah.com (2021), Kota Jakarta Selatan masih menjadi pilihan terbaik bagi warga Jabodetabek untuk mencari properti yang menguntungkan. Pasalnya pada kuartal pertama (Q1) tahun 2021, sebanyak 24% masyarakat di Jabodetabek cenderung memilih properti hunian di wilayah Jakarta Selatan dibandingkan kota-kota lainnya (gambar I.1).

Gambar I.1 Persentase Tren Pencarian Properti Kota Jabodetabek



Sumber: Rumah.com

Mahalnya harga hunian di DKI Jakarta tidak terkecuali Kota Jakarta Selatan ini dapat tercermin dalam Indeks Harga Properti Residensial Jakarta Selatan yang meningkat tiap tahunnya. Tren pencarian yang lebih besar dibanding kota lainnya juga mencerminkan permintaan akan hunian di Kota Jakarta Selatan cukup tinggi. Ketika suatu permintaan tinggi, akan ada keterbatasan lahan yang akan menimbulkan persaingan di antara penggunanya. Sehingga menyebabkan harga properti naik.

Selain keterbatasan akan lahan, adanya tantangan yang harus dihadapi para pengembang seperti proses pemenuhan dan perizinan yang sulit ini menjadi pertimbangan untuk berinvestasi. Berbelitnya sistem perizinan menyebabkan para pengembang dan investor properti berpikir kembali untuk berinvestasi pada bidang properti sehingga jumlah properti yang ditawarkan akan terbatas. Keterbatasan jumlah penawaran ini mempengaruhi harga hunian di Jakarta Selatan. Selaras

dengan teori penawaran, ketika jumlah penawaran lebih rendah dibandingkan jumlah permintaan, maka berdampak pada naiknya harga hunian.

Permasalahan kondisi pasar properti residensial akibat pandemi Covid-19 merupakan topik yang menarik untuk dibahas. Kondisi pasar ini berkaitan dengan permintaan dan penawaran suatu hunian. Ketika analisis keduanya menghasilkan angka *residual demand* positif maka terjadi *undersupply* properti residensial di wilayah tersebut, begitu sebaliknya. Oleh karena itu diperlukan prediksi kapan terjadinya *equilibrium point* dimana permintaan akan sebanding dengan penawaran.

Berdasarkan keadaan yang telah dijabarkan, maka akan dilakukan praktik atas pengetahuan yang telah dipelajari melalui tulisan tugas akhir ini dengan judul “Analisis Kondisi Pasar Properti Residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19 serta Proyeksinya”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Kota Administrasi Jakarta Selatan berpotensi mengalami pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya. Dengan kecenderungan peningkatan jumlah penduduk akan menumbuhkan kebutuhan akan properti residensial. Selain itu akan menarik perhatian dari investor untuk meningkatkan penawaran properti residensial di Jakarta Selatan.

Akan tetapi pada awal tahun 2020, Indonesia dilanda oleh wabah Covid-19 yang berdampak pada seluruh sektor terlebih sektor ekonomi. Ketika sektor ekonomi terdampak akibat pandemi Covid-19 maka secara tidak langsung akan memengaruhi sektor properti terutama properti residensial. Penjualan pada properti

residensial mengalami penurunan yang signifikan yang nantinya akan memengaruhi permintaan dan penawaran dari properti residensial di wilayah tersebut.

Sehingga berdasarkan uraian tersebut penulis merumuskan beberapa masalah yang akan dibahas pada karya tulis ini, antara lain sebagai berikut:

- 1) Bagaimana kondisi permintaan properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum dan selama pandemi Covid-19 serta proyeksinya?
- 2) Bagaimana kondisi penawaran properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum dan selama pandemi Covid-19 serta proyeksinya?
- 3) Bagaimana kondisi pasar properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum dan selama pandemi Covid-19 serta proyeksinya?

### **1.3 Tujuan Penulisan**

Dari rumusan masalah diatas tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

- 1) Mengetahui kondisi permintaan properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum dan selama pandemi Covid-19 serta proyeksinya.
- 2) Mengetahui kondisi penawaran properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum dan selama pandemi Covid-19 serta proyeksinya.
- 3) Mengetahui kondisi pasar properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum dan selama pandemi Covid-19 serta proyeksinya.

### **1.4 Ruang Lingkup Penulisan**

Ruang lingkup dalam penulisan karya tulis ini terbatas mengenai hal-hal sebagai berikut:

- 1) Analisis kondisi pasar properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum pandemi Covid-19 yang dilakukan selama lima tahun (2015-2019);
- 2) Analisis kondisi pasar properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan selama pandemi Covid-19 yang dilakukan selama dua tahun (2020-2021);
- 3) Proyeksi analisis pasar properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan dilakukan lima tahun yang akan datang (2022-2026);
- 4) Properti residensial yang dimaksud dalam karya tulis ini hanya jenis properti *landed residential* dan apartemen;
- 5) Faktor pembongkaran dan penghancuran bangunan diabaikan karena tidak tersedia data yang relevan;
- 6) Pertumbuhan penduduk bertambah secara geometrik dan laju pertumbuhan penduduk dianggap sama setiap tahunnya;
- 7) Analisis pasar dalam karya tulis ini akan terkait dengan permintaan dan penawaran sampai memperoleh kesimpulan *oversupply*, *undersupply*, atau seimbang;
- 8) Analisis dalam karya tulis ini menggunakan metode analisis tren dengan data sekunder;
- 9) Analisis yang dilakukan hanya meliputi wilayah Kota Jakarta Selatan;

### **1.5 Manfaat Penulisan**

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penulisan karya tulis tugas akhir ini adalah:

### 1) Manfaat Teoritis

Harapan dari hasil penulisan dan penelitian karya tulis ini dapat digunakan sebagai kajian dan referensi bagi peneliti lainnya dalam analisis terkait analisis kondisi pasar properti residensial terkait permintaan dan penawaran di Kota Jakarta Selatan. Dan penelitian ini juga diharapkan dapat meningkatkan wawasan bagi pengembang maupun investor properti residensial di Kota Jakarta Selatan.

### 2) Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi investor yang akan berinvestasi pada properti residensial dan bahan pertimbangan untuk pengembang dalam membangun properti residensial baru di Kota Jakarta Selatan. Serta diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam kebijakan pasar properti di Kota Jakarta Selatan. Selain itu, dapat digunakan penilai sebagai dasar dalam menentukan penggunaan terbaik dan tertinggi properti di Kota Jakarta Selatan.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan membahas mengenai gambaran secara umum secara keseluruhan dari karya tulis tugas akhir yang akan disusun oleh penulis. Menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan yang akan dicapai, dan ruang lingkup dalam pelaksanaan penulisan dan penelitian karya tulis akhir.

## BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini akan berisikan data dan fakta dari berbagai sumber literatur yang melandasi pelaksanaan penulisan dan penelitian. Teori yang dituangkan pada bab ini berhubungan dengan topik penulisan karya tulis tugas akhir yang nantinya digunakan sebagai dasar penulisan dan penelitian untuk menguatkan argumen dari penulis.

## BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan memaparkan secara jelas pembahasan karya tulis atas rumusan masalah yang diangkat melalui pengolahan data sekunder yang telah didapat beserta teori-teori yang telah dikumpulkan. Metode yang digunakan untuk mengolah data dalam penulisan dan penelitian ini menggunakan analisis kuantitatif yaitu pengambilan kesimpulan menggunakan angka-angka hasil perhitungan. Hasil pembahasan akan mengerucut pada kondisi pasar properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan sehingga pembaca akan mengetahui kondisi properti residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

## BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini berisikan simpulan dari hasil pengolahan data dan analisis yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya.