

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Properti adalah kepemilikan atas segala objek berupa bangunan yang terdapat di atas maupun di bawah permukaan tanah milik seseorang (Baird & et al., 2013). Berdasarkan tujuannya, salah satu jenis properti adalah properti residensial. Properti residensial dapat dikategorikan sebagai salah satu bagian dari kebutuhan hidup yang bersifat pokok/primer, yaitu kebutuhan yang harus dipenuhi, bersama dengan makanan dan pakaian untuk mempertahankan kelangsungan hidup manusia (Keman, 2005).

Di sisi lain, properti residensial juga berperan sebagai sarana investasi yang menjanjikan bagi para investor. Investasi properti ini banyak diminati karena kegunaannya dapat dinikmati secara fisik dan memiliki harga yang selalu meningkat sehingga dapat memberikan keuntungan maksimal (Lie, 2018). Adanya hal tersebut disertai dengan pertumbuhan penduduk berdampak pada permintaan dan penawaran properti.

Permintaan dan penawaran yang terdapat pada pasar akan memengaruhi harga di sektor properti. Properti memiliki karakteristik *volatile* (cepat berubah)

dan persaingan pasar yang ketat. Karenanya berlaku hukum permintaan dan penawaran, yaitu harga properti yang tinggi menunjukkan permintaan yang tinggi atau penawaran yang rendah di pasar. Sebaliknya, harga properti yang rendah menunjukkan permintaan yang rendah atau penawaran yang tinggi. Sejalan dengan hal tersebut, Eldred (1987) lebih rinci membagi faktor yang memengaruhi harga properti menjadi empat, yaitu permintaan, kegunaan, kelangkaan, dan *transferability*. Namun, terdapat faktor lain yang ada pada masyarakat yang memengaruhi harga properti (Fanama & Pratikto, 2019).

Faktor lain yang memengaruhi harga properti adalah dampak pandemi Covid-19 (Dewi & et al., 2021). Covid-19 (*Corona Virus Disease*) adalah penyakit menular yang disebabkan oleh virus *Coronavirus*. Gejala Covid-19 dapat berupa demam, batuk kering, dan rasa lelah serta gejala lainnya. Gejala-gejala ini dapat ditemukan dari intensitas yang ringan hingga berat. Virus ini menyebar melalui interaksi secara langsung dengan penderita Covid-19 dan dengan cepat menular ke orang lain (WHO, 2021). Hingga 22 April 2022, Pemerintah Republik Indonesia melalui situs covid19.go.id melaporkan bahwa sebanyak 6.043.246 orang terjangkit Covid-19. 156.040 diantaranya meninggal dan 5.866.169 dinyatakan sembuh dari Covid-19.

Tingginya kasus kematian akibat pandemi menuntut adanya tindakan pemerintah agar penyebaran kasus dapat ditekan. Upaya pemerintah untuk memutus rantai penyebaran Covid-19 dituangkan dalam PP Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) berupa peliburan tempat kerja dan sekolah; pembatasan kegiatan keagamaan dan/atau kegiatan di tempat/

fasilitas umum. PSBB yang dilakukan pemerintah disertai dengan pelaksanaan *tracing* atau tes massal untuk memastikan seseorang terpapar Covid-19 atau tidak.

Covid-19 berdampak pada kesehatan manusia dan perubahan aktivitas di seluruh wilayah Indonesia, termasuk Makassar. Makassar merupakan salah satu kota terbesar di kawasan Indonesia Timur dan termasuk ke dalam kota internasional. Kota Makassar memiliki luas wilayah hingga 175,77km² yang terbagi dalam 15 kecamatan dan 153 kelurahan. Jumlah penduduk kota Makassar pada tahun 2020 mencapai 1.423,8 juta penduduk dengan laju pertumbuhan penduduk mencapai 9% per tahun (BPS, 2021). Jumlah ini mengalami penurunan pada tahun 2019, dimana jumlah penduduk di Kota Makassar tercatat sebesar 1.526,7 juta penduduk.

Pandemi Covid-19 tidak hanya berdampak pada kesehatan, tetapi juga pada perekonomian sebagai imbas dari penerapan PSBB. Secara keseluruhan, perekonomian Indonesia berdasarkan PDB pengeluaran mengalami kontraksi hingga 2,07 persen dibandingkan dengan tahun 2019 (BPS, 2021). Perekonomian Indonesia, yang diukur berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB), mencerminkan tingkat kemakmuran suatu negara serta untuk mengetahui tingkat kesejahteraan dan produktivitas suatu negara (Rahardja & Manurung, 2008). Penurunan PDB Indonesia secara khusus juga berdampak terhadap PDRB pengeluaran di kota Makassar dengan kontraksi hingga -1,27 persen.

Penurunan PDRB kota Makassar menyebabkan penurunan konsumsi akhir oleh masyarakat dan penurunan produksi oleh produsen. Berdasarkan teori Keynes, PDB atau dalam kasus ini disebut sebagai PDRB, terbentuk dari faktor

konsumsi, pengeluaran pemerintah, investasi, dan ekspor netto. Keempat faktor tersebut dipengaruhi kembali oleh faktor lain seperti tingkat pendapatan, tingkat inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar, dan sebagainya (Sapthu, 2013).

Kontraksi PDRB terjadi akibat dari penurunan pendapatan yang disebabkan karena banyaknya jumlah pekerja yang dirumahkan sebagai dampak Covid-19. Sebanyak 9.243 pekerja di kota Makassar dirumahkan dan 296 pekerja dikenakan pemutusan hubungan kerja (PHK) (Pomanto, 2020). Salah satu dampak yang paling dirasakan bagi pihak yang terdampak PHK adalah hilangnya sumber pendapatan, sehingga tidak dapat memenuhi kebutuhan keluarga (Roring et al., 2016).

Kebutuhan keluarga dalam hal ini adalah kebutuhan primer yang wajib dipenuhi agar dapat bertahan hidup, salah satunya adalah properti residensial. Sehingga dapat disimpulkan bahwa adanya pandemi Covid-19 dapat berdampak pada penawaran dan permintaan properti residensial karena banyak masyarakat yang kehilangan sumber pendapatan. Namun, berdasarkan data dari BPS (2021), PDRB menurut lapangan usaha di kota Makassar untuk sektor *real estate* justru mengalami peningkatan pada tahun 2020 yaitu sebesar 6,425.25 dibandingkan tahun 2019 yaitu sebesar 6,090.9. Adanya peningkatan PDRB ini memungkinkan bahwa terdapat peningkatan permintaan masyarakat untuk *real estate*.

Permintaan masyarakat atas properti residensial memiliki pengaruh terhadap nilai pasar properti residensial itu sendiri. Di sisi lain, terdapat keterbatasan dalam penawaran properti residensial karena luas lahan yang tidak

mencukupi. Kondisi ini menyebabkan permintaan properti residensial bersifat fluktuatif dan meningkat tiap tahun (Ullyana et al., 2016). Hal ini tidak menutup kemungkinan juga terjadi apabila keadaan ekonomi mulai stabil pasca Covid-19. Untuk mengantisipasi hal tersebut, proyeksi jumlah permintaan dan penawaran properti residensial dibutuhkan sebagai sarana untuk mengetahui permintaan properti residensial di kota Makassar pasca pandemi Covid-19.

Dari pemaparan tersebut, diketahui bahwa Covid-19 berdampak pada tingginya angka kematian, penurunan pendapatan akibat penerapan PHK dan perumahan karyawan, dan menyebabkan kontraksi PDRB secara keseluruhan di kota Makassar. Namun, adanya peningkatan PDRB untuk sektor *real estate* menjadi topik yang menarik untuk dibahas. Ini disebabkan karena konsep kontraksi PDRB mencerminkan adanya penurunan kesejahteraan masyarakat, tetapi dalam praktiknya, masyarakat kota Makassar justru masih memiliki kemampuan untuk berkontribusi terhadap peningkatan PDRB di sektor *real estate*. Analisis permintaan dan penawaran properti residensial dapat dilakukan untuk mengetahui penyebab dari hal tersebut sekaligus memberikan gambaran tentang pasar properti residensial pasca pandemi Covid-19.

Analisis permintaan dan penawaran sangat terpengaruh oleh banyak variabel. Untuk itu penulis membatasi variabel yang dianalisis pada faktor demografi, kebijakan pemerintah, suku bunga, PDRB, kredit pemilikan rumah (KPR), dan indeks harga properti residensial.

Berdasarkan kondisi yang telah dijabarkan, maka penulis akan menguraikan permasalahan tersebut dalam karya tulis tugas akhir. Karya tulis

tugas akhir disusun oleh penulis dengan judul “Analisis Permintaan dan Penawaran Properti Residensial Sebelum, Selama, dan Proyeksi Setelah Masa Pandemi Covid-19 di Kota Makassar”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Makassar sebelum pandemi Covid-19 (tahun 2017-2019)?
- 2) Bagaimana permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Makassar semasa pandemi Covid-19 (tahun 2020-2021)?
- 3) Bagaimana perbandingan permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Makassar sebelum dan setelah terjadi pandemi Covid-19?
- 4) Bagaimana proyeksi permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Makassar tahun 2022-2026?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dengan penulisan Karya tulis Tugas Akhir ini adalah:

- 1) Mengetahui tren permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Makassar sebelum pandemi Covid-19 (tahun 2017-2019).
- 2) Mengetahui tren permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Makassar semasa pandemi Covid-19 (tahun 2020-2021).
- 3) Mengetahui perbandingan permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Makassar sebelum dan setelah terjadi pandemi Covid-19.

- 4) Mengetahui proyeksi permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Makassar tahun 2022-2026.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Objek penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini mencakup permintaan dan penawaran properti residensial yang berada di wilayah Kota Makassar. Adapun pembahasan akan dilakukan dengan berfokus kepada:

- 1) Analisa permintaan dan penawaran properti residensial berupa rumah tapak.
- 2) Analisa dilakukan dengan menggunakan data sekunder yang diolah melalui *inferred analysis*.
- 3) Analisa yang dilakukan hanya meliputi wilayah Kota Makassar.
- 4) Periode analisis permintaan dan penawaran dilakukan pada tahun 2017-2019 yang merupakan periode sebelum Covid-19; tahun 2020-2021 yang merupakan periode Covid-19; dan periode proyeksi pada tahun 2022-2026.

1.5 Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- 1) Sebagai sumber informasi bagi pihak yang ingin melakukan investasi di sektor properti residensial.
- 2) Sebagai sumber informasi untuk mendukung kepentingan akademis atau penelitian lainnya.
- 3) Sebagai sumber informasi bagi penilai untuk melakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) dan proses penilaian lanjutan.
- 4) Sebagai sarana bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab pertama terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua terdiri atas teori yang berkaitan dan akan mendukung objek penelitian yang berasal dari penelitian terdahulu. Adapun teori yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu mengenai analisis pasar properti, properti residensial, permintaan, penawaran, Covid-19, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), dan suku bunga.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga membahas mengenai metode yang digunakan dalam pengolahan data dan pembahasan atas hasil dari pengolahan data yang telah dilakukan.

BAB IV SIMPULAN

Bab keempat membahas mengenai simpulan atas pengolahan data yang telah dilakukan pada bab sebelumnya.