

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia dan seluruh dunia menghadapi tantangan serius akibat pandemi global COVID-19. Pada Desember 2020, terdapat 743.198 kasus COVID-19 yang terjadi di Indonesia. Di Indonesia penyebaran virus ini tidak hanya memberikan dampak pada aspek kesehatan, tetapi juga menimbulkan konsekuensi penting bagi berbagai sektor, termasuk pada sektor perumahan. Oleh karena itu, penelitian yang menyelidiki pengaruh COVID-19 terhadap indeks harga properti residensial di wilayah perkotaan menjadi sangat relevan dalam konteks ini. Pandemi telah memicu perubahan dinamis dalam kebutuhan perumahan dan preferensi masyarakat di lingkungan perkotaan. Faktor-faktor seperti kebijakan bekerja dari rumah, perubahan pola mobilitas, dan kekhawatiran akan kesehatan telah menciptakan dinamika baru dalam pasar perumahan perkotaan (Qin et al., 2023). Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang bagaimana COVID-19 memengaruhi indeks harga rumah di perkotaan tidak hanya penting untuk pelaku pasar properti, tetapi juga memiliki implikasi terhadap indeks harga properti residensial.

Dalam Al-Qur'an terdapat ayat yang menjelaskan tentang pandemi, yakni pada Q.S Al Baqarah ayat 283 sebagai berikut:

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا^١ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ^٢ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا
رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا^٣ رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ^٤
وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا^٥ أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ^٦

Artinya: “Allah tidak mendudukkan seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Dia mendapat (pahala) dari (kebajikan) yang dikerjakannya dan dia mendapat (siksa) dari (kejahatan) yang diperbuatnya. (Mereka berdoa), “Ya Tuhan kami, janganlah Engkau hukum kami jika kami lupa atau kami melakukan kesalahan. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau memuat kami dengan beban yang berat sebagaimana Engkau memuatkan kepada orang-orang sebelum kami. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau pikulkan kepada kami apa yang tidak sanggup kami memikulnya. Maafkanlah kami, ampunilah kami, dan rahmatilah kami. Engkaulah pelindung kami, maka tolonglah kami menghadapi orang-orang kafir.” (Q.S Al-Baqarah:283)

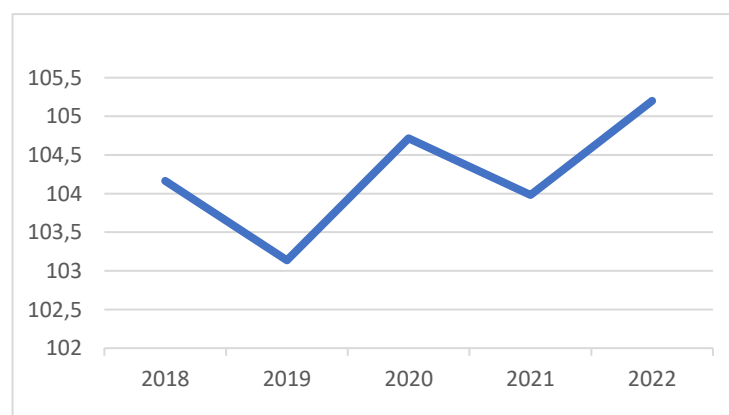
Lebih lanjut, permintaan akan perumahan meningkat secara signifikan, sementara lahan yang tersedia tidak mengalami peningkatan, yang berarti harga rumah dapat terus naik (Nurkhayati & Fitriady, 2023). Lebih dari setengah populasi global saat ini tinggal di kota, dan perkiraan menunjukkan bahwa angka ini akan mencapai enam miliar pada tahun 2050.

Indonesia, sebagai salah satu negara dengan pertumbuhan urbanisasi paling cepat di dunia, diprediksi oleh Bank Dunia akan memiliki 70% penduduknya tinggal di perkotaan pada tahun 2045. Data Sensus Penduduk 2020 mencatat jumlah penduduk Indonesia mencapai 270 juta jiwa. Secara global, India setelah Tiongkok, India, dan Amerika Serikat. Meskipun jumlah penduduk Indonesia tinggi, distribusinya tidak merata, dan migrasi adalah salah satu faktor yang dapat menyebabkan ketidaksetaraan ini. Badan Pusat Statistik (*BPS*) melaporkan pada tahun 2020 bahwa 56,7% penduduk Indonesia tinggal di perkotaan, dan angka ini diperkirakan akan terus meningkat menjadi 66,6% pada tahun 2035.

Namun, pengaruh pandemi COVID-19 memberikan dinamika baru terhadap tren urbanisasi dan harga perumahan. Pembatasan pergerakan dan penyesuaian gaya hidup akibat pandemi telah merangsang perubahan dalam pola urbanisasi. *Lockdown*

dan kebijakan kerja jarak jauh dapat mengubah preferensi tempat tinggal masyarakat, yang pada gilirannya memengaruhi dinamika pasar perumahan. Selain itu, dampak ekonomi pandemi, seperti penurunan pendapatan dan ketidakpastian ekonomi, juga dapat memberikan tekanan tambahan pada sektor properti (Qin et al., 2023).

Pandemi juga berpotensi memengaruhi ketersediaan lahan untuk pengembangan perumahan. Kebijakan pembatasan pembangunan baru sebagai respons terhadap COVID-19 dapat membatasi pasokan lahan, yang dapat berdampak pada ketersediaan perumahan dan pada akhirnya memengaruhi harga rumah. Selain itu, perubahan dalam kebutuhan perumahan akibat pergeseran kebiasaan bekerja jarak jauh dapat memengaruhi permintaan terhadap jenis perumahan tertentu. Dengan demikian, pandemi COVID-19 tidak hanya menciptakan tantangan baru dalam konteks kesehatan, tetapi juga memainkan peran kritis dalam membentuk transformasi urbanisasi dan dinamika pasar perumahan di Indonesia dan secara global.



Sumber: Bank Indonesia, 2022

Gambar 1.1

Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia berdasarkan Tahun, 2022

Berdasarkan Gambar 1.1., terjadi variasi nilai tanah dan rumah pada tahun 2019 dan 2021, namun di tahun 2021 tercatat peningkatan nilai tanah dan rumah (Zhang & Tang, 2016). Walaupun terdapat penurunan pada tahun 2019, kenaikan nilai tanah dan rumah pada tahun 2021 kembali menimbulkan tantangan signifikan dalam konteks perumahan, terutama bagi rumah tangga berpendapatan rendah di perkotaan, dan menjadi perhatian utama dalam bidang pekerjaan.

Permintaan akan tempat tinggal yang baru terus meningkat setiap tahun sejalan dengan pertumbuhan populasi di Indonesia, terutama di wilayah perkotaan. Namun, kendala utama yang dihadapi dalam upaya menyediakan perumahan yang memadai dan terjangkau adalah keterbatasan lahan *Backlog* perumahan di Indonesia mencapai lebih dari 11 juta unit pada tahun 2022. Sebagian besar merupakan kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Backlog* adalah suatu keharusan untuk mencapai perhitungan yang ideal di mana satu rumah dihuni oleh satu rumah tangga atau keluarga. Tantangan lain dalam sektor perumahan di Indonesia adalah tingkat keterjangkauan. Keterjangkauan merujuk pada kemampuan daya beli masyarakat, terutama golongan MBR, yang seringkali tidak dapat memperoleh tempat tinggal yang memadai.

Telah dibahas bahwa pandemi COVID-19 menjadi keprihatinan utama yang berpengaruh pada permintaan perumahan. Beberapa penelitian telah dilakukan untuk menyelidiki dampak pandemi COVID-19 terhadap harga rumah di perkotaan. Pada skala internasional, penyebaran pandemi diyakini akan berdampak pada nilai properti

di daerah perkotaan (Nurkhayati & Fitrady, 2023; Qin et al., 2023; Zhang & Tang, 2016). Di Tiongkok, dapat dilihat bahwa peningkatan jumlah migran antar wilayah telah berdampak positif terhadap kenaikan harga perumahan di kawasan perkotaan (Garriga et al., 2021; McCord et al., 2022).

McCord et al., (2022) menyatakan bahwa hingga saat ini, belum terdapat bukti yang menunjukkan bahwa dampak dari COVID-19 berperan sebagai pendorong kenaikan harga rumah di perkotaan. Oleh karena itu, masih menjadi topik perdebatan apakah dampak dari COVID-19 akan berdampak pada peningkatan harga rumah di perkotaan. Selain itu, pengetahuan yang terbatas tentang dampak COVID-19 terhadap harga rumah di perkotaan Indonesia menjadi sebuah kenyataan. Oleh karena itu, tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengisi kesenjangan dan perdebatan mengenai dampak pandemi COVID-19 terhadap harga rumah perkotaan pada penelitian sebelumnya.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang diidentifikasi di atas, maka perlu adanya pembatasan masalah yang mengingat luasnya permasalahan yang ada. Penelitian ini dibatasi variabel dependen berupa Indeks Harga Rumah Perkotaan (IHPR) dan variabel independen berupa COVID-19, pendapatan per kapita, jumlah penduduk, jumlah pengangguran, indeks kemahalan konstruksi, dan inflasi menurut kelompok dengan studi kasus di 18 kota di Indonesia. Dalam penelitian, data diambil dari Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2018 sampai 2022.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh pandemi global COVID-19 terhadap Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh PDRB Per-kapita terhadap Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) terhadap Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh jumlah penduduk terhadap Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia?
5. Bagaimana Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) terhadap Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia?
6. Bagaimana pengaruh lokasi di Pulau Jawa terhadap Indeks Harga Properti Residensial Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh pandemi global COVID-19 terhadap IHPR di Indonesia.

2. Untuk menganalisis pengaruh Pendapatan Per-kapita terhadap IHPR di Indonesia
3. Untuk menganalisis pengaruh Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) terhadap IHPR Indonesia.
4. Untuk menganalisis pengaruh Jumlah Penduduk terhadap IHPR di Indonesia.
5. Untuk menganalisis pengaruh Indeks Kemahalan Konstruksi terhadap IHPR di Indonesia.
6. Untuk menganalisis pengaruh Jawa terhadap IHPR di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, antara lain:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat berfungsi sebagai wadah untuk mengasah keterampilan analisis berpikir secara ilmiah dan sebagai sarana untuk menerapkan pengetahuan yang diperoleh selama mengikuti kuliah. Dengan demikian, penelitian ini memiliki potensi untuk memberikan kontribusi pada kemajuan ilmu pengetahuan.

2. Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat menjadi sumber wawasan baru bagi masyarakat.

3. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini dapat berfungsi sebagai masukan dan elemen evaluasi yang berharga bagi pihak terkait, terutama dalam merumuskan kebijakan terkait dampak COVID-19 terhadap indeks harga rumah di perkotaan.

4. Bagi Penelitian Selanjutnya

Hasil temuan pada penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi bagi penelitian berikutnya dengan tema serupa.