

Anomali Pasar Properti 2016

Memasuki awal 2016 Indonesia tengah menghadapi beberapa hal penting, yang bisa dikatakan sebagai tantangan, peluang sekaligus ancaman. Hal-hal ini mencakup: mulai dibukanya Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA), melemahnya ekonomi global dengan ditandai melemahnya ekonomi Tiongkok, isu *reshuffle* Kabinet Kerja yang terus bergulir, serta teror bom dan anarki di dalam negeri.

Kesemua hal tersebut jelas akan berdampak langsung maupun tidak langsung pada tingkat pertumbuhan ekonomi nasional, dan pada gilirannya akan mempengaruhi bisnis/pasar properti (dan sektor lainnya).

Penulis acapkali mengingatkan, bahwa bisnis/pasar properti sangat tergantung pada kondisi ekonomi makro nasional. Jika diibaratkan, ekonomi nasional sebagai lokomotif, dan properti sebagai gerbongnya. Semakin kencang laju pertumbuhan ekonomi nasional, maka pasar properti akan semakin marak, atau mengalami *booming*. Sebaliknya, pertumbuhan ekonomi nasional yang mandeg akan membuat pasar properti akan mengalami masa suram, atau *glooming*.

Lalu, bagaimana prospek ekonomi nasional sepanjang tahun 2016 ini? Dalam APBN 2016 tingkat pertumbuhan ekonomi diprediksi berkisar 5,8–6,2 %. Sementara Bank Indonesia memproyeksikan antara rentang 5,2–5,6 %, dengan inflasi 4 % plus minus 1 %. Asosiasi Pengusaha Indonesia (Apindo) memperkirakan 5,5 %.

Pemerintah berkeyakinan, bahwa pertumbuhan ekonomi jauh melebihi tahun 2015 yang hanya tumbuh 4,8 %. Hal ini disebabkan adanya serangkaian paket kebijakan ekonomi dan investasi yang lebih ramah pasar (*market friendly*). Selain itu, program-program infrastruktur yang mencapai Rp 313,5 triliun (14,8 % dari total APBN 2016 sebesar Rp 2.121,3 triliun) dipercayai mampu membangkitkan perekonomian nasional.

Hanya saja, harapan pemerintah dan masyarakat terhadap membaiknya perekonomian nasional dapat segera terwujud, dan tidak dirusak oleh cara-cara kerja orang-orang pemerintahan sendiri yang tidak profesional dan tidak mengutamakan kepentingan bangsa.

Untuk pasar properti, penulis mempunyai pandangan, bahwa 2016 akan mengalami suatu anomali (ketidaknormalan). Sebagaimana yang terjadi pada teori pasokan dan permintaan (*supply and demand theory*), di mana pasokan akan banyak jika permintaan juga banyak, atau pasokan akan turun jika permintaan juga turun.

Tampaknya teori tersebut tidak berlaku untuk pasar properti tahun ini. Dari sisi pasokan (*supply*), pemerintah berencana terus menggenjot “Program Sejuta Rumah” dengan target membangun satu juta unit rumah, baik dalam bentuk rumah tapak (*landed houses*) maupun rumah susun

sederhana hak milik (rusunami). Kalau tahun 2015 lalu pemerintah hanya mampu membangun 667.668 unit untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), maka target satu juta unit pada tahun ini dapat tercapai. Bank Tabungan Negara (BTN) pun sudah mengalokasikan dana KPR untuk sekitar 800.000 unit.

Sementara rumah non-MBR yang dibangun pengembang swasta tahun 2015 sekitar 200.000 unit. Tahun ini kemungkinan akan meningkat, karena banyak pengembang, baik dengan modal sendiri maupun yang bermitra dengan pemodal asing, akan berlomba-lomba membangun, khususnya untuk segmen kelas menengah-atas yang berharga jual di atas Rp 500 juta. Mereka mengasumsikan, bahwa kelesuan pasar properti yang terjadi selama dua tahun terakhir tidak akan terjadi lagi pada tahun ini, tetapi justru akan mengalami kebangkitan. Optimisme terhadap pasar properti demikian besar.

Apalagi untuk apartemen mewah yang berharga jual per unitnya di atas Rp 10 miliar. Setelah Presiden Jokowi tanggal 22 Desember 2015 lalu menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 103/2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, maka bisa dipastikan pasar segmen ini akan lebih marak. Dengan berlakunya Masyarakat Ekonomi ASEAN tahun ini dan Pasar Bebas tahun 2020 nanti diasumsikan akan membuat orang asing ingin membeli hunian di negeri ini, disebabkan total jangka waktu kepemilikannya bisa hingga 80 tahun dan dapat diwariskan.

Artinya, pasar properti dari sisi pasokan terdapat pertambahan signifikan dalam jumlah cukup banyak, baik yang dibangun atas dorongan program pemerintah maupun mekanisme dan peluang pasar yang akan terjadi.

Bagaimana dari sisi permintaan? Apabila dilihat dari kebutuhan rumah, negeri ini masih dalam kondisi yang memprihatinkan. Bagaimana tidak. Data dari Kementerian PUPR menyebutkan, bahwa ada kekurangan rumah sebesar 13,5 juta unit, dengan jumlah keluarga yang belum memiliki rumah di tahun 2015 lebih dari 14 juta kepala keluarga. Sementara setiap tahun terdapat 800.000 pasangan atau pengantin baru yang butuh rumah.

Memang dari sisi kebutuhan sangatlah besar. Namun ada perbedaan mendasar antara kebutuhan (*needs*) dan permintaan (*demand*). Kebutuhan rumah bagi kebanyakan orang Indonesia bisa dikatakan penting tetapi tidak mendesak sebagaimana kebutuhan pendidikan dan kesehatan. Ketika mereka belum mampu membelinya, mereka dapat menyewa atau menumpang. Sedangkan permintaan rumah selalu diikuti oleh kemampuan daya beli sehingga mereka mampu membelinya kendati dengan cara mencicil lewat kredit kepemilikan rumah (KPR).

Masalahnya, daya beli masyarakat tahun ini tampaknya tidak berbeda jauh dibanding tahun lalu. Dengan tingkat pertumbuhan ekonomi berkisar 5 sekian persen tentu belum bisa mendongkraknya. Apalagi ancaman resesi global (dipicu oleh melemahnya perekonomian Tiongkok dan turunnya harga minyak dunia) serta ketidaksolidan pemerintahan Jokowi akan menjadi masalah serius guna membangkitkan perekonomian nasional.

Jadi, dari sisi permintaan pasar properti sepanjang 2016 tidak sebagus dari yang diharapkan, meskipun lebih baik jika dibandingkan tahun lalu.

Satu hal lagi terkait dengan anomali pasar properti ialah terjadinya pergeseran antara properti yang dibeli untuk kebutuhan dan properti yang dibeli untuk investasi.

Selama ini maraknya pasar properti ditopang oleh pembelian untuk investasi, terutama properti yang seharga di atas Rp 1 miliar. Pasar yang terserap oleh pembelian para investor ini sekitar 70 %, dan sisanya 30 % pembelian bagi mereka yang benar-benar butuh. Maka tidak perlu heran, jika pejabat Kementerian PUPR pernah mengungkapkan, bahwa 3,1 juta penduduk di bumi Nusantara ini memiliki rumah lebih dari satu.

Namun, dengan lesunya bisnis properti dalam dua tahun terakhir membuat para investor untuk menahan membeli properti-properti baru. Malah dalam setahun terakhir ini banyak properti sekunder yang dijual, karena pemiliknya lebih membutuhkan dana tunai.

Dalam hal ini, pasar properti 2016 pun akan diramaikan oleh sengitnya penjualan antara properti baru yang dibangun pengembang dan properti lama yang dijual oleh pemiliknya. (BS)