

# ANALISIS KEBIJAKAN BANK SENTRAL DAN PEMERINTAH DALAM PERKEMBANGAN SEKTOR PROPERTI (SEBUAH PENDEKATAN SISTEM DINAMIK)

Nama Mahasiswa : Hasyim Yusuf Asjari  
NRP : 2510100093  
Pembimbing : Prof. Dr. Ir. Budisantoso Wirjodirdjo, M.Eng.

## ABSTRAK

Kebutuhan rumah merupakan kebutuhan pokok dari masyarakat. Lonjakan permintaan terjadi sehingga adanya *backlog* yang mencapai hingga 15 juta, butuh suplai yang cukup untuk meng-*handle* demand rumah yang defisit. Pertumbuhan dari sektor ini ditinjau dari pengeluaran konsumsi sektor bangunan, selain itu memiliki efek ganda (*multiplier effect*) sehingga dapat mendukung tumbuhnya industri pendukung lainnya. Dengan demikian, kebutuhan akan produk properti akan terus meningkat seiring dengan perkembangan kegiatan ekonomi. Pada sisi kredit properti, perkembangan kredit yang terjadi di Indonesia memang cukup tinggi melebihi dari ekspektasi yang diharapkan, namun beberapa bulan terakhir ini pergerakan kredit properti mengalami penurunan dan ditambah dengan semakin memburuknya kondisi beberapa variabel makroekonomi Indonesia yang membuat pertumbuhan sektor ini melambat serta akan menambah besar risiko *credit default* (gagal bayar bagi kredit). Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis dan memodelkan kebijakan bank sentral dan pemerintah dalam perkembangan sektor properti, dalam menciptakan pemenuhan kebutuhan rumah masyarakat serta pertumbuhan ekonomi, terutama pada sektor properti. Sesuai dari hasil simulasi, dari lima skenario menunjukkan bahwa tiap skenario bekerja secara parsial terhadap aspek perkembangan sektor ini sehingga diperlukan sinkronisasi kebijakan dari bank sentral dan pemerintah berupa kombinasi skenario terhadap parameter yang ditentukan. Dari kombinasi skenario, yang menunjukkan dampak positif perkembangan sektor ini adalah skenario optimistic (penambahan BI rate, penurunan LTV, peningkatan tarif pajak, *resettlement* dan pemberian proporsi apartemen:perumahan). Skenario ini dapat mengurangi laju penggunaan lahan untuk rumah, sehingga dapat menguntungkan dalam hal efisiensi namun tidak untuk investasi. Selain itu, dari sisi pendapatan per kapita dan pertumbuhan ekonomi, skenario ini unggul dan menunjang dalam pertumbuhan ekonomi.

**Kata Kunci:** Bank Sentral, Pemerintah, sektor properti, sistem dinamik

(halaman ini sengaja dikosongkan)

