



HUBUNGAN KAUSALITAS HARGA JUAL DAN HARGA SEWA APARTEMEN DI JABODETABEK

Zainal Zawir Simon¹, Efendy Zain², dan Zulihar³

J.2.3 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas YARSI Jakarta

Email: zainal.zawir@yarsi.ac.id

Email: efendy.zain@yarsi.ac.id

Email: zulihar087@yarsi.ac.id

ABSTRACT

This study aims to determine the causality relationship between the selling price of apartments and apartment rental prices in the Greater Jakarta area. The data used are time series data in quarterly form for the period 2007:1-2018:3 and the analysis tool used is the Granger causality analysis. The results showed that there was no causality relationship between apartment selling prices and apartment rental prices in the Greater Jakarta area. In other words, changes in selling prices do not affect rental prices. Conversely the rental price also does not affect the selling price of the apartment. Thus Investors are expected to carry out investment analysis to include other factors that can affect the selling price and rental price for an apartment, so that regardless of the view that the selling price affects the rental price and vice versa.

Keywords : Selling Price of apartments, rental prices apartments, time series data, Granger Causality Analysis

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan kausalitas antara harga jual apartemen dan harga sewa apartemen di wilayah Jabodetabek. Data yang dipergunakan adalah *data time series* dalam bentuk kuartalan untuk periode 2007:1-2018:3 dan alat analisis yang dipergunakan adalah analisa kausalitas Granger. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan kausalitas antara harga jual apartemen dan harga sewa apartemen di wilayah Jabodetabek. Dengan kata lain perubahan harga jual tidak mempengaruhi harga sewa. Sebaliknya harga sewa juga tidak mempengaruhi harga jual apartemen. Dengan demikian Investor diharapkan dalam melakukan analisis investasinya memasukkan faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi harga jual dan harga sewa untuk apartemen, agar terlepas dari pandangan bahwa harga jual mempengaruhi harga sewa dan sebaliknya.

Kata Kunci : Harga Jual apartemen, Harga Sewa Apartemen, Data Runtut Waktu, Analisa Kausalitas Granger

PENDAHULUAN

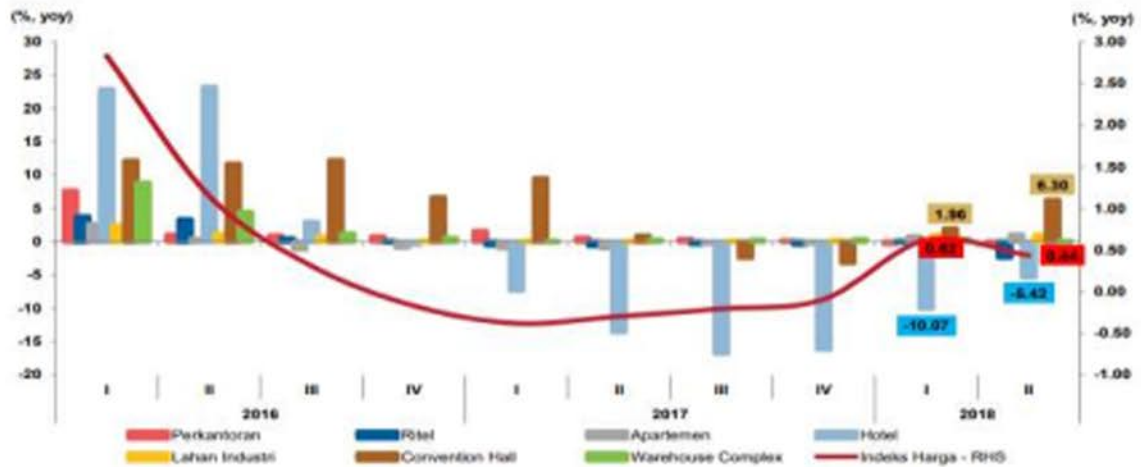
Seperti halnya sektor perbankan, sektor properti dan real estat memiliki peranan yang penting pada perekonomian suatu negara seperti Hongkong yang kontribusi sektor



real estat dan propertinya lebih dari 20% terhadap PDBnya. Semakin bergeliat atau berkembangnya usaha sektor properti dan real estat dapat dijadikan sebagai alat tolak ukur kemajuan pembangunan dan pertumbuhan perekonomian satu negara. Bahkan maju mundurnya sektor properti dan real estat dapat mengindikasikan sedang turun atau meningkatnya perekonomian suatu negara. Pada saat ini peran sektor properti dan real estat pada perekonomian di Indonesia belumlah sebesar seperti yang dialami oleh negara maju. Namun demikian peranan sektor properti dan real estat ini tentunya akan terus meningkat pada masa yang akan datang mengingat kebutuhan yang sangat besar pada sektor ini. Berkembangnya sektor ini juga akan mendorong berkembang bisnis turunannya kedepan yang tentunya akan semakin meningkatkan kontribusi sektor ini pada perekonomian.

Pertumbuhan sektor properti dan real estat beberapa tahun belakangan ini tidak menunjukkan pertumbuhan yang menggembirakan, mengingat hampir semua sektor mengalami kelambanan dan bahkan ada yang mengalami penurunan. Industri properti dan real estat mengalami pertumbuhan yang cukup besar selama periode 2011 dan 2012 serta sedikit menurun pada tahun 2013. Selanjutnya kembali mengalami penurunan untuk tahun 2014 dan 2015 (**Indoanalisis, 2016**). Turun naiknya pertumbuhan tersebut dapat disebabkan oleh banyak hal, diantaranya kondisi ekonomi. Penurunan seperti ini terus berlanjut sampai dengan tahun 2019 yang penyebabnya antara lain kelebihan pasok, beralihnya tenant ke tempat lain, pemilihan kepala daerah 2018 dan situasi politik pada tahun 2019 yang akan menyelenggarakan pemilihan presiden dan wakil presiden, serta lainnya.

Apabila dilihat pertumbuhan indeks harga jual properti komersil, harga jual mengalami kenaikan yang cukup besar pada tahun 2011 dan 2012 dan selanjutnya mengalami sedikit penurunan sampai dengan 2015, walaupun tidak untuk semua sektor properti komersil mengalami penurunan atau kelebihan pasok seperti halnya apartemen. Berdasarkan data yang diterbitkan oleh Bank Indonesia untuk tahun 2016 indeks harga properti komersil mengalami penurunan secara kuartalan maupun tahunan. Penurunan terjadi pada sektor ritel dan apartemen. Sedangkan tahun 2017 secara tahunan harga properti komersil mengalami kontraksi sebesar - 0.09% untuk kuartal IV 2017 yang sedikit lebih baik dibandingkan dengan kuartal sebelumnya.



Sumber : Bank Indonesia (2018)

Gambar 1 Pertumbuhan Tahunan Indeks Harga Properti Komersil 2016-2018

Untuk tahun 2018 sampai dengan kuartal II, sektor indeks harga properti komersil yang mengalami penurunan adalah sektor ritel, apartemen dan hotel mengalami penurunan. Apartemen sepanjang tahun 2009 sampai dengan tahun 2014 indeks harga jual dan harga sewa menunjukkan kecenderungan yang meningkat, kecuali untuk harga sewa selama tahun 2014 yang menurun dan sedikit membaik pada tahun 2015. Namun untuk tahun 2015 sampai dengan kuartal II tahun 2018 kebanyakan menunjukkan penurunan baik untuk indeks harga jual maupun harga sewanya (**Bank Indonesia, 2018**).

Berdasarkan uraian diatas tampak bahwa apartemen merupakan salah satu sektor properti komersil yang mengalami pertumbuhan yang kurang baik. Dimana sepertinya sektor apartemen mengalami masa keemasan sekitar tahun 2009 sampai dengan 2013 dimana indeks harga jual dan indeks harga sewa mengalami pertumbuhan yang positif. Untuk tahun 2014 indeks harga jual mengalami pertumbuhan yang positif sedangkan harga sewa mengalami penurunan kecuali untuk kuartal III yang meningkat. Untuk tahun 2015 sampai dengan 2018 kuartal II, indeks harga jual dan harga sewa cenderung fluktuatif yang lebih banyak menunjukkan penurunan dan stagnan. Fakta diatas untuk sementara menunjukkan bahwa harga jual tidak selalu sejalan atau berkebalikan dengan harga sewanya.

Menurut **Salanto (Juli 2018)**, Senior Associate Director Colliers International Indonesia, sentiment negative masih menghantui pasar apartemen hingga kuartal I 2018. Penyebabnya adalah yield yang masih belum besar dan pasar sewanya belum terlalu



hidup. Selanjutnya dikatakan bahwa tingkat penjualan untuk tingkat menengah bawah masih relative baik dibandingkan menengah atas. Kenaikan harga apartemen pada periode 2011-2015 bisa berkisar 20% dan setelah 2015 hanya berada dibawah kisaran 10%.

Dikalangan praktisi , akademisi dan masyarakat umum banyak berkembang pandangan mengenai hubungan antara harga jual dan tarif sewa properti komersil. Ada yang berpandangan bahwa tarif sewa akan mengikuti harga jual atau nilai suatu properti ataupun sebaliknya. Ada juga mereka yang berpandangan harga sewa dan harga jual tidak berhubungan ataupun sebaliknya. Kedua-duanya bisa saja memang benar, namun dapat juga salah. Hal seperti ini masih terus berlangsung dengan berbagai argumen yang berbeda-beda. Atau barang kali faktor-faktor lain yang saling mempengaruhi dengan harga jual dan harga sewa.

Sejauh ini belum lagi terdapat hasil penelitian yang mencoba untuk mengangkat permasalahan ini secara ilmiah. Inilah yang melandasi tulisan ini untuk mencoba meneliti mencoba mencari jawaban mengenai hubungan kausalitas antara harga jual apartemen dan harga sewa apartemen di Wilayah Jabodetabek.

TINJAUAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS

Hasil penelitian terdahulu pada bidang properti atau real estat yang mempergunakan pendekatan sebab akibat atau kausalitas sangat jarang dilakukan, tidak sesering pada bidang-bidang lainnya seperti saham, makroekonomi dan lainnya. Kebanyakan hasil penelitian melakukan pendekatan satu arah saja seperti Y dipengaruhi oleh X dan tidak dilakukan hal sebaliknya secara bersamaan. Lain halnya dengan uji kausalitas Granger, dimana hubungan timbal balik atau sebab akibat dapat dilakukan secara sekaligus. Kelebihan inilah yang menyebabkan uji analisis Granger ini banyak dilakukan.

Pada tulisan ini hanya terdapat beberapa hasil penelitian terdahulu yang mempergunakan analisis Granger, yaitu hasil penelitian oleh **Henry Lee (2012)** yang mencoba membuat analisis mengenai hubungan kausalitas antara harga jual dan harga sewa properti residensial di Hongkong. Hasil penelitian diperoleh bahwa tidak terdapat hubungan sebab akibat atau kausalitas antara harga jual dan harga sewa suatu properti residensial. Hal ini sekaligus juga menepis anggapan banyak pihak yang menyatakan bahwa apabila harga jual berubah, maka harga sewa juga biasanya akan mengikuti.



Tulisan yang terlebih dahulu lagi adalah tulisan yang dibuat oleh **Cheung, Tsang dan Mak (1995)** yang juga membahas mengenai analisa kausalitas antara harga jual property dan harga sewa di Hongkong menggunakan data dari tahun 1982 sampai dengan 1991. Mereka telah meneliti hubungan kausalitas antara perubahan harga jual properti dan perubahan harga sewa property di Hongkong. Hasil penelitian menunjukkan tidak terdapat hubungan kausalitas pada 29 kasus dalam 40 kasus. Dari dua hasil penelitian tersebut tampak bahwa tidak selalu perubahan harga jual akan juga diikuti oleh perubahan harga sewa.

Penelitian lain yang berhubungan analisa kausalitas adalah penelitian yang dilakukan oleh **Mikhailitchenko (2006)**. Penelitian yang dilakukan adalah berkenaan dengan analisa kausalitas Granger terhadap harga-harga rumah di ibukota kota-kota besar di Australia seperti Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide, Perth, Canberra, Hobart dan Darwin. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pasar perumahan Melbourne mempengaruhi semua pasar perumahan di Australia, dengan pengecualian Darwin.

Walaupun kausalitas Granger dapat secara bersamaan menunjukkan hubungan kausalitas, bukan berarti analisa regresi tidak dapat mengukur derajat hubungan statistik antar variabel. Banyak hasil penelitian yang menunjukkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga jual suatu properti, seperti harga sewa. Sebaliknya juga banyak penelitian yang menunjukkan dimana harga sewa suatu properti juga dipengaruhi oleh banyak faktor diantaranya harga jual.

Penelitian yang membahas faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual diantaranya **Peng (2002); Wiley, Benefield dan Johnson(2010); Chung (2012); dan Sommer, Sullivan dan Verbrugge (2013)**. Demikian juga cukup banyak hasil penelitian yang membahas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa suatu properti diantaranya adalah **Sirmans (1991); Marco (2006) dan Simon et.al (2015)**

METODE PENELITIAN

Jenis data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang dikeluarkan oleh Departemen Statistik-Divisi Statistik Sektor Riil- Bank Indonesia untuk periode Kuartal I tahun 2003- Kuartal II tahun 2018. Data sekunder yang dimaksud adalah data Indeks Harga Jual Apartemen (IHJA) dan Indeks Harga Sewa Apartemen (IHSA) di wilayah Jabodetabek, dimana data tersebut berupa data runtun waktu atau time series.



Teknik analisa data yang dipergunakan untuk penelitian ini adalah analisa kausalitas Granger. Teknik ini dipergunakan sehubungan dengan ketidak mampuan daripada analisa regresi dalam mengungkapkan ada atau tidaknya hubungan kausalitas antar variabel. Teknik Granger menjelaskan mengenai apakah suatu variabel memiliki hubungan dua arah dengan variabel lain, satu arah atau tidak ada hubungan sama sekali. Yang akan diuji adalah ada tidaknya hubungan kausalitas antar variabel.

Uji Stasionaritas

Hal yang sangat penting yang harus dilakukan pada penelitian dengan data time series adalah uji stasionaritas. Sekumpulan data time series dapat dinyatakan stasioner jika nilai rata-rata dan varian dari data tersebut tidak mengalami perubahan secara sistematik sepanjang waktu, atau sebagian ahli menyatakan rata-rata dan variannya konstan, **Juanda dan Junaldi (2012)**. Setiap data deret waktu merupakan suatu data dari hasil proses stokastik. Proses stokastik dapat bersifat stasioner dan menghasilkan data deret waktu yang bersifat stasioner. Sebaliknya proses stokastik dapat bersifat tidak stasioner dan menghasilkan data deret waktu yang juga tidak stasioner. Uji stasionaritas dapat dilakukan melalui tiga hal, yaitu melihat trend dalam grafik, menggunakan autokorelasi dan uji akar unit.

Uji akar unit dapat dilakukan dengan berbagai cara diantaranya adalah uji DF, uji ADF dan uji PP. Pada penelitian ini uji yang dilakukan adalah uji ADF. Adapun formula untuk pengujian ini adalah sebagai berikut:

$$\Delta Y_t = \beta_1 + \beta_2 t + \delta Y_{t-1} + \alpha_1 \Delta Y_{t-1} + \alpha_2 \Delta Y_{t-2} + \alpha_1 \Delta Y_{t-2} + e_t$$

Uji Lag Optimal

Uji lag optimal bertujuan untuk mengetahui berapa banyak atau panjang rentang waktu atau lag yang dipergunakan sehingga menjadi optimal. Hal ini perlu dilakukan mengingat bahwa pengaruh daripada harga jual dan harga sewa tidak dapat dirasakan secara spontan tetapi melalui rentang waktu (lag) tertentu. Lag optimum dengan kata lain merupakan cara untuk memilih seberapa besar jumlah lag yang kita gunakan dalam penelitian tersebut sebelum melakukan uji kointegrasi, granger causality, VAR dan VECM sehingga pemilihan jumlah lag optimum sangat diperlukan agar kita memperoleh hasil yang lebih baik.



Uji Kausalitas Granger

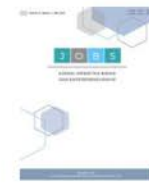
Uji kausalitas Ganger ditemukan oleh Engel and Granger dimana teori ini bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan dua arah, satu arah atau tidak ada hubungan sama sekali. Pada uji ini yang dilihat adalah pengaruh masa lalu terhadap kondisi sekarang sehingga data yang dipergunakan adalah data deret waktu (Nachrowi dan Usman: 2006). Persamaan regresi yang dipergunakan:

$$X_t = \sum_{i=1}^m \alpha_i X_{t-i} + \sum_{j=1}^m \beta_j Y_{t-j} + U_t$$

$$Y_t = \sum_{i=1}^m \lambda_i X_{t-i} + \sum_{j=1}^m \delta_j Y_{t-j} + V_t$$

Dimana X_t adalah Indeks Harga Jual Apartemen (IHJA) dan Y_t (IHSA) adalah Indeks Harga Sewa Apartemen, sedangkan U_t dan V_t adalah *error terms* yang diasumsikan tidak mengandung korelasi serial. Berdasarkan hal tersebut terdapat 4 macam kasus yang dapat terjadi:

- a. **Unidirectional Causality dari X terhadap Y**
Jika koefisien yang diestimasi pada lag variabel X dalam persamaan 1 secara statistik tidak sama dengan nol, dan koefisien pada lag Y dalam persamaan 2 secara statistik sama dengan nol.
- b. **Unidirectional Causality dari Y terhadap X**
Jika koefisien yang diestimasi pada lag variabel X dalam persamaan 1 secara statistik sama dengan nol, dan koefisien estimasi pada lag Y dalam persamaan 2 secara statistik tidak sama dengan nol.
- c. **Feedback (Bilateral Causality)**
Jika variabel X dan Y secara statistik tidak sama dengan nol pada kedua persamaan regresi tersebut.
- d. **Independence**
Jika koefisien variabel variabel yang diuji secara statistik tidak signifikan pada kedua persamaan regresi tersebut.



HASIL PENELITIAN

Hasil Uji Stasionaritas

Uji kestasioneran pada data *time series* adalah sangat penting seperti yang dapat dilihat pada Tabel 1 dibawah, dimana hal ini perlu dilakukan untuk mengatasi permasalahan pada data *time series*. Data yang telah stasioner akan memberikan hasil estimasi model yang lebih baik dibandingkan dengan data yang tidak stasioner. Untuk itu maka harus dipastikan bahwa seluruh variabel seperti Indeks Harga Jual Apartemen (IHJA) dan Indeks Harga Sewa Apartemen (IHSA) telah stasioner pada derajat yang sama. Metode yang dipergunakan untuk uji kestasioneran ini adalah menggunakan metode Augmented Dickey-Fuller (ADF)

Tabel 1 Hasil Uji Stasionaritas

No	Variabel	DI	ADF	NK 1%	NK 5%	NK 10%	Kesimpulan
1	IHJA	Level	- 4.893457	- 3.581152	- 2.926622	- 2.601424	I(0)
2	IHSA	Level	- 5.116766	- 3.581152	- 2.926622	- 2.601424	I(0)

Sumber: Data Sekunder, diolah (2018)

Pada Tabel 1 DI merupakan derajat integrasi, ADF adalah statistik ADF dan NK merupakan nilai kritis. Semua variabel sudah stasioner pada derajat yang sama, yaitu pada derajat integrasi Level [I(0)]. Dengan kata lain data sudah tidak mengandung akar unit.

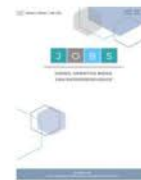
Hasil Uji Lag Optimal

Hasil uji lag optimal atau panjangnya lag optimum yang dipergunakan pada Tabel 2 adalah berdasarkan kriteria AIC adalah lag 1.

Tabel 2 Uji Lag Optimal

Lag	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	-241.9696	NA*	380.6436	11.61760	11.70035*	11.64793*
1	-237.9437	7.476657	380.3530*	11.61637*	11.86461	11.70736
2	-235.1477	4.926260	403.5157	11.67370	12.08743	11.82535
3	-232.1982	4.915905	425.9177	11.72372	12.30295	11.93603
4	-229.2905	4.569271	451.9063	11.77574	12.52045	12.04870
5	-228.2864	1.482121	527.2305	11.91840	12.82861	12.25203

Sumber : Data Sekunder, diolah (2018)



Selanjutnya lag 1 dianggap sebagai lag yang optimal dan akan dipergunakan untuk pengujian lebih lanjut, yaitu uji kausalitas Granger.

Hasil Uji Kausalitas Granger

Hasil uji kausalitas Granger seperti yang tampak pada Tabel 3 menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan kausalitas antara Indeks Harga Jual Apartemen dan Indeks Harga Sewa Apartemen di Wilayah Jabodetabek.

Tabel 3. Uji Kausalitas Granger

Pairwise Granger Causality Tests
Date: 02/03/19 Time: 21:47
Sample: 2007Q1 2018Q3
Lags: 1

Null Hypothesis:	Obs	F-Statistic	Prob.
IHSA does not Granger Cause IHJA	46	0.97351	0.3293
IHJA does not Granger Cause IHSA		0.09787	0.7559

Sumber; Data Sekunder, diolah (2018)

Tidak adanya hubungan kausalitas Granger ini ditunjukkan oleh nilai probabilitasnya yang lebih besar dari 5%. Hal ini berarti perubahan yang terjadi pada indeks harga jual apartemen tidak berpengaruh terhadap indeks harga sewa apartemen. Sebaliknya dapat juga diartikan bahwa perubahan yang terjadi pada indeks harga sewa apartemen tidak berpengaruh terhadap indeks harga jual apartemen.

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil uji kausalitas Granger, bahwa data untuk periode kuartal 1 tahun 2007 sampai dengan kuartal 3 tahun 2018 tidak menunjukkan adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara indek Harga Jual Apartemen dan Indek Harga Sewa Apartemen di wilayah Jabodetabek. Hasil ini sejalan dengan hasil penelitian **Henry Lee (2012)** yang menyebutkan bahwa tidak terdapat hubungan kausalitas antara pasar untuk apartemen sewa dan pasar apartemen jual, dan keduanya tidak saling berhubungan di Hongkong.

Sebaliknya hasil penelitian ini juga bertentangan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh **Lu dan So (1999)** dimana pada penelitiannya ditemukan bahwa terdapat hubungan kausalitas atau sebab akibat antara pasar untuk pasar sewa dan untuk pasar properti jual dan kedua jenis pasar tersebut saling berhubungan bersama di Taipei.



Hubungan kausalitas antara harga jual dan harga sewa properti telah menjadi banyak perhatian para investor di bidang properti dan real estat. Investor banyak yang berkeyakinan bahwa harga jual berhubungan dengan harga sewanya. Hal ini tentunya dapat diterima karena pasar sewa dan pasar jual juga memiliki asset yang sama sehingga dengan demikian mereka berhubungan. Sebaliknya, banyak juga yang berkeyakinan bahwa kedua pasar tersebut tidak saling berhubungan. Hasil uji kausalitas pada penelitian ini menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan timbal balik antara harga jual apartemen dan harga sewa apartemen di wilayah Jabodetabek. Hal ini berarti perubahan pada harga jual dan harga sewa apartemen dipengaruhi oleh masalah lainnya.

Pada dasarnya banyak sekali faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga jual dan harga sewa suatu properti seperti aspek fisik, lokasi dan lingkungan, legal, ekonomi dan lainnya. Pasar properti komersil sektor apartemen di Jabodetabek seperti beberapa tahun belakangan ini mengalami penurunan pada harga jual dan harga sewa. Penurunan ini bukan disebabkan oleh turunnya harga jual menyebabkan harga sewanya juga menurun ataupun sebaliknya.

Penurunan ini salah satunya disebabkan oleh pasokannya apartemen yang sudah berlebihan atau *over supply*. Hal ini belum lagi adanya proyek yang ditunda penyelesaiannya. Apabila telah selesai tentunya akan menambah banyak lagi pasokan dan akan menyebabkan semakin kelebihan pasokan. Kelebihan pasokan ini tentunya akan dapat mempengaruhi harga jual dan harga sewa apartemen.

Sektor apartemen mengalami kenaikan harga yang signifikan bisa sampai 20% pertahun pada periode 2008-2015. Setelah itu terus mengalami penurunan sampai dibawah 10% pertahunnya. Pada tahun 2018 harga apartemen terus mengalami penurunan perkuartalnya. Hal ini menurut **Salanto (2018)** disebabkan oleh adanya para pemain atau proyek apartemen yang baru diluncurkan menerapkan harga lebih rendah dari harga pasar rata-rata dan agar dapat lebih kompetitif. Hal ini tentunya juga dapat mempengaruhi pasar harga jual apartemen yang lainnya.

Faktor lain yang menjadi pemicu lambannya pertumbuhan properti sektor komersil adalah karena pertumbuhan ekonomi yang agak melambat belakangan ini dan ditandai dengan adanya daya beli masyarakat yang belum kuat untuk mendukung sektor properti. Pertumbuhan ekonomi yang kuat dan maju tentunya juga akan dapat mendorong



kemajuan pada sektor-sektor lainnya dan sektor properti juga akan mengalami kemajuan yang lebih baik lagi.

Penurunan pada pasar properti komersil pada saat ini tentunya tidak terjadi pada semua sektor atau segmen apartemen. Semakin mahalnya harga tanah dan rumah tapak tampaknya juga akan dapat menjadi peluang untuk tumbuhnya pasar properti komersil khususnya apartemen. Ketersediaan tanah yang semakin langka dan harga bahan bangunan yang terus naik menyebabkan harga jual rumah tapak juga semakin mahal dan daya beli semakin menurun.

Hal lain yang membuat pasar properti komersil belakangan ini kurang bergairah juga dapat disebabkan oleh adanya pemilihan kepala daerah dan pada tahun 2019 akan ada pemilihan presiden. Peristiwa politik tersebut juga dapat menyebabkan ketidakpastian. Sehingga akhirnya para pemain hanya dapat melihat dan menunggu. Diharapkan peristiwa politik ini akan membawa pembaharuan yang lebih baik untuk sektor properti dan real estat kedepannya. Hal-hal yang diuraikan terdahulu merupakan pendorong yang dapat menyebabkan melemahnya atau menurunnya pasar properti komersil terutama sektor apartemen.

Namun demikian tentunya memang dalam melihat pengaruh perubahan harga jual dan harga sewa apartemen harus mempertimbangkan berbagai faktor atau pendekatan untuk dapat melihat secara jelas dan benar.

SIMPULAN

Banyak pihak yang beranggapan bahwa harga jual mempengaruhi harga sewa dan sebaliknya. Sebaliknya banyak juga yang beranggapan bahwa harga jual tidak mempengaruhi harga sewa dan sebaliknya. Hal seperti ini telah berkembang cukup lama dan selalu menjadi perhatian. Pembuktian secara akademis ternyata menunjukkan bahwa harga jual tidak mempengaruhi harga sewa apartemen di wilayah Jabodetabek dan demikian juga sebaliknya. Dengan kata lain tidak terdapat hubungan kausalitas antara harga jual dan harga sewa apartemen. Untuk itu investor lebih baik memperhitungkan atau memasukkan faktor lain untuk analisa investasinya. Jika tidak maka analisis yang dilakukan dengan pendekatan kausalitas antara harga jual dan harga sewa akan memberikan hasil yang kurang tepat.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Bank Indonesia, 2018, Perkembangan Properti Komersil, Departemen Statistik - Divisi Statistik Sektor Riil.
- Cheung YL, Tsang SK dan Mak SC, 1995, The Causal Relationship between Residential Property Prices and Rentals in Hongkong, *Journal Of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 40, 23-35
- Chung KH, 2012, Determinants of Residential Property Prices in Hongkong: A cointegration Analysis, *International Research Journal of Finance and Economics*, issue 96.
- Gallin J, 2004, The Long-Run Relationship between House Prices and Rents, Finance and Economics Discussion Series, Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs, Federal Reserve Board, Washington DC.
- Henry Lee KN, 2012, Estimating Causal Relationship between Property Price and Rental Price for Hongkong, City University of Hongkong, Hongkong.
- Indoanalisis, 2016, Laporan Industri: Industri Properti Komersil Di Indonesia, Indonesia Industry Research Company.
- Indoanalisis, 2017, Laporan Industri: Industri Properti Komersil Di Indonesia, Indonesia Industry Research Company.
- Lu C and So RW, 1999, Price Discovery in The Taipei Residential Real Estate Market, *Review of Pacific Basin Financial Market and Policies*, Vol. 2, No. 4, 459-470
- Marco I, 2006, Determinants of New York City Residential Rental Prices, Washington *The Michigan Journal of Business*, University in St. Louis.
- Mikhailitchenko S, 2006, Granger Causality, House Prices in Capital Cities of Australia, Australian College of Kuwait, Safat-Kuwait
- Nachrowi ND dan Usman H, 2006, Pendekatan Populer dan Praktis EKONOMETRIKA Untuk Analisis Ekonomi dan Keuangan, Lembaga Penerbit Universitas Indonesia.
- Pheng W, 2002, What Drives Property Prices in Hongkong, *Quarterly Bulletin*, Hongkong Monetary Authority.
- Salanto F., Juli 2018, Kondisi Apartemen di Jakarta Di hantui Daya Beli, Republika.
- Simon ZZ, Achsani NA, Manurung AH dan Sembel R, 2015, The Determinants of Rental Rates and Selling Prices of Office Spaces in Jakarta, A Macroeconometric Model Using VECM Approach, *International Journal of Economics and Finance*, Vol 7, No. 3, 165-178. Canada.



Sirmans G, 1991, Determinants of Market Rents, *Journal of Real Estate Research*, Vol. 6, No. 3, 357-380

Sommer K, Sullivan P dan Verbrugge R, 2013, The Equalibrium Effect of Fundamentals on House Prices and Rents, *Journal of Monetary Economics*, issue 60, 854-870.

Wiley JA, Benefield JD dan Johnson KH, 2010, Green Design and The Market for Commercial Office Space, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, issue 41:228-243