

Dampak Covid-19 Terhadap Bisnis Property

Syahrina N. Dewi^{1*}, Meiman Hendra Halawa², Lenci K. Nifanngelyau³

Prodi Pendidikan Ekonomi, FKIP, Universitas Pattimura
Jalan Ir. M. Putuhena, Kampus Unpatti, Poka, Ambon, Indonesia
e-mail: syahrina.maladewi@gmail.com

*corresponding author**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak Covid-19 terhadap bisnis sektor property. Metode penelitian yang digunakan yaitu studi kepustakaan (*study literature*) dengan teknik analisis yaitu analisis isi (*content analysis*). Penelitian ini menggunakan variabel bebas (*independen*) yaitu indeks dampak Covid-19, dan variabel terikat (*dependen*) yaitu indeks harga pasar property. Dengan teknik pengumpulan data yaitu pengumpulan data literatur. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Covid-19 berdampak terhadap bisnis property dalam bentuk : menurunnya pembelian dan permissaan property, harga property stabil, dan tersendatnya penyaluran kredit pemilik rumah (KPR).

Kata Kunci : Covid-19, Bisnis Property.

PENDAHULUAN

Virus Corona atau *severe acute respiratory syndrome coronavirus 2* (SARS-CoV-2) adalah virus yang menyerang sistem pernapasan. Virus Corona bisa menyebabkan gangguan ringan pada sistem pernapasan, infeksi paru-paru yang berat, hingga kematian. *Severe acute respiratory syndrome coronavirus-2* (SARSCoV-2) yang lebih dikenal dengan nama virus Corona adalah jenis baru dari corona virus yang menular ke manusia. Virus ini bisa menyerang siapa saja, baik bayi, anak-anak, orang dewasa, lansia, ibu hamil, maupun ibu menyusui. Coronavirus adalah kumpulan virus yang bisa menginfeksi sistem pernapasan. Pada banyak kasus, virus ini hanya menyebabkan infeksi pernapasan ringan, seperti flu. Namun, virus ini juga bisa menyebabkan infeksi pernapasan berat, seperti infeksi paru-paru (pneumonia).

Dampak wabah virus Corona (Covid-19) tidak hanya merugikan sisi kesehatan. Virus yang bermula dari Kota Wuhan, Tiongkok, ini bahkan turut mempengaruhi perekonomian

sector properti yang signifikan di Indonesia. Pertama Lesunya industri perhotelan, kedua ancaman pada industri sewa perkantoran, ketiga pembayaran KPR yang tertunggak. Beralih ke sektor perumahan, pandemi Corona juga membawa dampak buruk pada penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pembayaran jadi macet karena sejumlah debitur mengalami penurunan pendapatan. Dampak lebih jauh adalah sulitnya para debitur mendapatkan akses pembiayaan dari bank. Meskipun aktivitas jual beli rumah di lapangan masih ada, namun tren aktivitas pembelinya menurun. Pasalnya, saat ini rumah bukanlah prioritas masyarakat

Di lingkup bisnis properti di Indonesia, virus ini juga berdampak serius. Pada masa PSBB aktivitas bisnis sangat lesu dan bisa dikatakan bahwa beberapa pelaku bisnis mengalami kerugian cukup parah. Tingginya biaya operasional bisnis properti tidak seiring dengan pemasukan, karena tingkat penjualan juga ikut turun. Kondisi ini tentu membuat industri properti Indonesia mengalami penurunan cukup parah. Menurut beberapa pakar ekonomi mengatakan bahwa ada kemungkinan bisnis sektor properti bakal mengalami pemekaran di masa *New Normal* nanti. Setelah mendapat stimulus dari pemerintah, industri properti Indonesia tampaknya sudah mulai menggeliat kembali. Sebelumnya, selama beberapa bulan pandemi Covid-19, aktivitas properti di Indonesia cukup lesu. Hal ini karena adanya tekanan yang cukup besar pada sektor ini selama masa pandemi. Paulus Totok Lusida dari Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI), mengatakan pada era *new normal* industri properti sudah mulai bergairah. Adanya peningkatan aktivitas pada sektor ini menjadi angin segar bagi pelaku industri. “Jadi, sebelumnya yang laku hanya rumah sederhana, sekarang sudah mulai ada kemajuan pada segmen rumah di harga Rp1.5 miliar ke bawah,” ujar Totok menjelaskan kenaikan aktivitas industri properti di Indonesia.

Melihat begitu menariknya pembahasan dan masalah dampak Covid-19 terhadap bisnis properti ini, Oleh karena itu, peneliti ingin berkontribusi memberi sumbangsih pemikiran melalui penelitian yang akan dilakukan.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang akan dilakukan yaitu menggunakan desain penelitian kualitatif deskriptif, yang merupakan sebuah metode penelitian yang memanfaatkan data kualitatif dan dijabarkan secara deskriptif. Dengan metode penelitiannya yaitu metode *study literature* atau studi kepustakaan, yaitu ikhtisar komprehensif tentang penelitian yang sudah dilakukan mengenai

topik yang spesifik untuk menunjukkan kepada pembaca apa yang sudah diketahui tentang topik tersebut dan apa yang belum diketahui, untuk mencari rasional dari penelitian yang sudah dilakukan atau untuk ide penelitian selanjutnya (Denney & Tewksbury, 2013).

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data di penelitian ini adalah pengumpulan data literer yaitu bahan-bahan yang koheren dengan objek-objek pembahasan yang dimaksud. Proses pengumpulan data dilakukan dengan penyaringan berdasarkan kriteria yang ditentukan oleh penulis dari setiap jurnal yang diambil. Adapun kriteria pengumpulan jurnal sebagai berikut:

- 1) Tahun sumber literatur yang diambil mulai tahun 2020, kesesuaian keyword penulisan, keterkaitan hasil penulisan dan pembahasan.
- 2) Strategi dalam pengumpulan jurnal berbagai literatur dengan menggunakan situs jurnal yang sudah terakreditasi seperti *ProQuest*, *PubMed*, *Research Gate*, *SagePub* dan *Schoolar*.
- 3) Cara penulisan yang efektif untuk setting jurnal dengan memasukkan kata kunci sesuai judul penulisan dan melakukan penelusuran berdasarkan advance search dengan penambahan notasi *AND/OR* atau menambahkan simbol +. Misalnya peneliti melakukan pencarian pada mesin pencarian PubMed dengan mengetik kata “((*Self-directed learning*) *AND* (*Nursing Student*) *AND* (*Competency*))”.
- 4) Melakukan pencarian berdasarkan *full text*.
- 5) Melakukan penilaian terhadap jurnal dari abstrak apakah berdasarkan tujuan penelitian dan melakukan critical appraisal dengan tool yang ada.
- 6) Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis isi (*content analysis*) yaitu penelitian yang bersifat pembahasan mendalam terhadap isi suatu informasi tertulis atau tercetak, atau suatu teknik penelitian untuk membuat infrensi-infrensi yang dapat ditiru dan sah data dengan memperhatikan konteksnya. Jurnal penelitian yang sesuai dengan kriteria kemudian dikumpulkan dan dibuat ringkasan jurnal meliputi nama peneliti, sampel, instrument dan ringkasan hasil.
- 7) Yang kemudian ringkasan-ringkasan tersebut dimasukkan kedalam tabel dan diurutkan sesuai alphabet dan tahun terbit. Untuk meperjelas analisi abstrak dan full text, jurnal dibaca dan dicermati. Ringkasan jurnal tersebut kemudian dilakukan analisis terhadap isi yang terdapat dalam tujuan penelitian dan hasil penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Dampak Covid-19 Pada Pembelian Dan Permintaan Property

Dampak dari pandemi corona, volume penjualan serta permintaan properti mengalami penurunan karena masyarakat banyak yang mengalami keguncangan ekonomi sehingga tidak berpikir untuk investasi dalam hal property atau pembelian property.

Rambey (2020), Industri property di Indonesia sangat sensitive mengikuti siklus ekonomi makro Indonesia, adanya penurunan pendapatan dari masyarakat akan berpengaruh terhadap daya beli masyarakat terhadap property.

Dalam artikel berita CNBN Indonesia menyatakan permintaan dan pembelian property turun cukup signifikan terutama ketika pertama-tama pandemi berlangsung, di mana banyak kota-kota melakukan PSBB, ini menurunkan demand. Pada tahun 2019 property di Indonesia dari group Ciputra mencapai penjualan Rp 3,9 triliun, sedangkan di tahun 2020 baru mencapai Rp 2,9 triliun, turun 24%. Ini disebabkan property bukan pilihan utama pada saat krisis seperti ini.

B. Dampak Covid-19 Pada Harga Property

Harga property sebagai dampak dari Covid-19 tidak mengalami dampak yang signifikan karena harga dari property itu sendiri tetap sama. Pada tahun 2020 harga property perumahan masih stabil seperti tahun sebelumnya karena memang tidak ada kenaikan harga pendukung dari pembuatan property tersebut.

Ketua Realestat Indonesia dalam artikel CNBN Indonesia mengemukakan bahwa sebenarnya harga property tidak mengalami penurunan atau kenaikan tetapi yang menjadi masalah adalah volume penjualannya.

C. Dampak Covid-19 Pada KPR

Dikutip dari Bisnis.Com , pada bulan maret di awal maraknya virus Corona memang sangat mengganggu transaksi disektor perumahan dan tersendatnya penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR). Ketua umum pengembang permukiman dan perumahan rakyat (Himperra) Endang kawidjaja mengungkapkan salah satu faktor yang menyebabkan

tersendatnya penyaluran KPR ialah menurunnya pendapatan sejumlah calon debitur sehingga sulit mendapatkan akses pembiayaan dari perbankan. Adanya sistem *physical distancing* dan bekerja dari rumah juga juga sangat berpengaruh terhadap permintaan dari konsumen yang kemudian akan berpengaruh pada penyaluran KPR.

Namun pada awal bulan November dikutip dari Bisnis.Com pemilikan rumah (KPR) semakin diminati, dimana berdasarkan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Kuartal III tahun 2020 yang dikeluarkan Bank Indonesia, hasil survei yang mengindikasikan mayoritas konsumen sebesar 76,02 persen membeli properti residensial dengan menggunakan fasilitas KPR. "Sementara itu 17,67 persen lainnya dengan tunai bertahap dan 6,31 persen dengan tunai," tulis survei tersebut. Namun demikian, pada kuartal III, pertumbuhan KPR dan KPA (kredit pemilikan apartemen) kembali melambat menjadi 2,05 persen (yoy) dari kuartal sebelumnya kemudian akan berpengaruh pada penyaluran KPR yang sebesar 3, 5 persen (yoy)

Secara kuartalan, pertumbuhan KPR dan KPA hanya tumbuh 0,62 persen (qtq), membaik dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yang minus 0,11 persen (qtq). Sementara itu, menurut survei BI tersebut, pencairan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada kuartal III tahun 2020 melambat atau hanya tumbuh 45,19 persen sebesar Rp2,114 triliun dari kuartal sebelumnya yang tumbuh 169,17 persen. Meski demikian, secara terpisah Direktur Utama Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Arief Sabaruddin mengemukakan jumlah unit yang pemilikannya dibantu pembiayaannya oleh FLPP pada tahun ini diprediksi melebihi target.

"Dari sisi unit, penyaluran dana FLPP mencapai 99 persen lebih. Namun, dari nilai rupiah sebesar Rp11 triliun yang dikelola PPDPP tahun ini, baru 94,62 persen, sehingga penyaluran dana FLPP akan melebihi target unit yang ditetapkan oleh pemerintah. Kami optimis bisa sampai 107.600 unit," kata Arief.

KESIMPULAN

Wabah covid-19 ini terbukti sangat berdampak serius di setiap aspek kehidupan manusia, termasuk perekonomian yang terguncang karenanya. Untuk perekonomian bisnis property, cukup berdampak serius karena wabah ini berdampak terhadap setiap aspek bisnis property seperti permintaan property, harga property, dan KPR. Secara singkat, dampak covid-19 terhadap bisnis property adalah sebagai berikut :

- 1) Volume penjualan property menurun karena turunnya permintaan,
- 2) Harga property stabil,
- 3) Tersendatnya penyaluran kredit pemilik rumah (KPR) karena adanya kelesuan ekonomi dan kesulitan akses pembiayaan.

Namun, seiring dengan selesainya PSBB dan memasuki era *new-normal*, banyak perusahaan property mulai berinovasi dalam proses bisnis propertynya dan tentunya harus dengan protocol yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- 2019 *Novel Coronavirus, Wuhan, China. World Health Organization (2020). Coronavirus. World Health Organization (2020). Novel Coronavirus (2019-nCoV).*
- Bisnis.Com Dampak Corona, Pengembang Khawatir Daya Beli MBR Menurun
- Bisnis.Com : Di Tengah Pandemi, Pembelian Rumah dengan KPR Makin Diminati
- Dampak Pandemi Corona di Sektor Properti - Ekonomi Bisnis.com
- Dampak Pandemi Corona Pada Sektor Properti Tahun 2020 - Jendela360
- Finance.detik, ekonomi.bisnis Pengusaha-properti.com/arti dan definisi-properti.html. di akses 30 mei 2016
- Arsitek Bisa Gila.com/real-estate.html. di akses 30 mei 2016
- Huang, et al. (2020). *Clinical features of patients infected with 2019 novel coronavirus in Wuhan, China. The Lancet*, 6736(20), pp. 1-10.
- Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor HK.01.07/Menkes/m413/2020 Tentang Pedoman Pencegahan dan Pengendalian Coronavirus Disease 2019 (COVID-19).
- Kondisi Ekonomi dan Pasar Properti Indonesia setelah Pandemi COVID-19
- Lokadata,2020 : sektor properti selama pandemi penjualan lesu harga juga turun
- Wang, et al. (2020). *A Novel Coronavirus Outbreak of Global Health Concern. The Lancet*, 6736(20), pp.1-4 *Centers for Disease Control and Prevention (2020).*