

**ANALISIS TREND PERTUMBUHAN INDEKS HARGA PROPERTI KOMERSIAL
DI KOTA JAKARTA DAN KOTA SURABAYA PASCA PANDEMI COVID-19****Kanya Cinantya Nisaaloka^{1*}, Najwa Naifah Suhaimah², Anysa Rahmawati³, Lea Nadhira⁴**^{1*,2,3,4}Program Studi Manajemen dan Penilaian Properti, Departemen Ekonomika dan Bisnis,
Sekolah Vokasi, Universitas Gadjah Mada, Indonesia*E-mail: kanyacinantyanisaaloka@mail.ugm.ac.id**ABSTRAK**

Pertumbuhan jumlah properti komersial semakin banyak khususnya di kota besar seperti kota Jakarta dan kota Surabaya yang mendapat julukan kota metropolitan di Indonesia. Naiknya properti komersial seperti apartemen, hotel, perkantoran, lahan industri, ritel, Convention Hall, dan Warehouse complex disebabkan oleh banyak hal diantaranya adalah pendapatan perkapita, pertumbuhan ekonomi, tingkat inflasi, dan jumlah penduduk. Namun properti komersial di kota Jakarta dan kota Surabaya tak selama naik, hadirnya e-commerce dan wabah covid-19 sangat mempengaruhi penurunan permintaan properti komersial. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan menganalisis perkembangan tren pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial di Jakarta dan Surabaya setelah pandemi covid-19. Data yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari Bank Indonesia dan BPS, yang mencakup periode tahun 2018-2022. Statistika deskriptif dan trend digunakan sebagai alat analisis. Kota besar yang dimaksud adalah Jakarta dan Surabaya. Sehubungan dengan fakta bahwa Jakarta dan Surabaya memiliki jumlah penduduk yang relatif naik, serta kegiatan ekonomi berupa bisnis dan perdagangan. Hasil penelitian memaparkan bahwa pertumbuhan indeks harga properti komersial seperti perkantoran, apartemen, dan hotel cenderung mengalami penurunan pasca pandemi covid-19. Hasil proyeksi *trend* pertumbuhan indeks harga properti komersial tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 terlihat berdampak penurunan. Keadaan tersebut disebabkan covid-19 yang masuk ke Indonesia di awal tahun 2020.

Kata kunci Indeks Harga Properti Komersial, Jakarta, Surabaya, Trend.**1. PENDAHULUAN**

Jumlah penduduk Indonesia tiap tahunnya terus mengalami peningkatan penduduk. Penggolongan kota saat ini salah satunya diukur dengan banyaknya jumlah penduduk. Jumlah penduduk yang meningkat mendorong kegiatan ekonomi semakin besar. Dari pendorong kegiatan ekonomi tersebut tidak bisa dipungkiri kebutuhan akan properti bukan hanya untuk residensial tetapi juga untuk komersial. Khususnya di kota besar seperti Kota Jakarta dan Kota Surabaya yang mendapat julukan sebagai kota metropolitan di Indonesia, kenaikan *demand* akan properti komersial semakin meningkat. Kenaikan permintaan ini disebabkan oleh banyaknya kegiatan perekonomian di kota Jakarta dan kota Surabaya. Pembangunan properti komersial seperti apartemen, hotel, perkantoran, lahan industri, ritel, Convention Hall, dan Warehouse complex. (Khoirudin & Khasanah, 2022) Jumlah penduduk yang besar dan pertumbuhan ekonomi yang stabil di Indonesia menciptakan kebutuhan akan tempat tinggal yang lebih baik

dan juga tempat usaha serta tempat rekreasi di kota-kota besar di Indonesia. Hal ini membuka peluang bagi para pengusaha property dan real estate untuk mengembangkan perumahan-perumahan yang sedang diminati masyarakat saat ini. (Annisa & Khoirudin, 2022) optimalisasi pemanfaatan aset daerah juga berperan sangat penting karena menjadi keberhasilan wilayah atau daerah dalam membangun wilayah atau daerah itu sendiri.

Populasi penduduk yang besar menggambarkan kawasan perkotaan yang padat di pusat kota serta memperluas permukiman di sekitarnya. Oleh karena itu, populasi penduduk merupakan salah satu karakteristik kota metropolitan. Berdasarkan data BPS pada tahun 2022 jumlah penduduk kota Jakarta berjumlah 10.679.951 jiwa sedangkan kota Surabaya 2.887.223 jiwa. Aktivitas ekonomi kota Jakarta dan kota Surabaya didominasi oleh perdagangan dan bisnis, yang mana kegiatan ekonomi juga menjadi salah satu karakteristik kota metropolitan.

Berdasarkan data Indeks Harga Properti Komersial (IHPK) yang dirilis oleh Bank

Indonesia, IHPK di Kota Jakarta di tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 berfluktuatif. Hal yang sama serta jenjang tahun yang sama juga dialami di Surabaya rata-rata indeks harga properti komersial tidak stabil. Indeks harga properti komersial termasuk sebagai parameter ekonomi yang menghasilkan informasi akan pertumbuhan harga pada sektor properti komersial. Indeks tersebut merupakan indikator yang dipergunakan untuk menghitung inflasi harga aset di Indonesia. Terkait akan fluktuasi rata-rata indeks harga properti komersial di kota Jakarta dan kota Surabaya pada tahun 2018 hingga 2022, data rata-rata indeks harga properti komersial milik Bank Indonesia memaparkan bahwa pada tahun 2018, Kota Jakarta mengalami depresiasi IHPK dibandingkan tahun sebelumnya. Kemudian, IHPK kembali meningkat di tahun 2019. Namun di tahun 2020, Rata-rata IHPK DKI Jakarta mengalami depresiasi kembali yang mana hal itu terindikasi sebagai implikasi dari munculnya wabah Covid-19. Dan pada tahun 2021, pemerintah mulai gencar mengumumkan program pemulihan ekonomi sehingga berefek juga pada rata-rata IHPK di Jakarta yang mengalami kenaikan, hingga data terakhir tahun 2022 menunjukkan bahwa rata-rata IHPK di Jakarta cenderung stabil meningkat. Sebaliknya, di tahun 2018 kota Surabaya mengalami kenaikan IHPK dibandingkan tahun sebelumnya akan tetapi pada tahun 2019 hingga tahun 2022 IHPK di Surabaya cenderung menurun tiap tahunnya yang mana hal ini juga terindikasi akibat munculnya wabah Covid-19. Namun, program pemulihan ekonomi dari pemerintah yang diberlakukan di Surabaya hasilnya tidak secepat di kota Jakarta. Oleh karena itu, IHPK di Surabaya mulai meningkat di awal tahun 2023.

Awal tahun 2020, virus Corona (Covid-19) mulai teridentifikasi dan membawa kerugian besar bagi negara Indonesia. Dampak dari wabah virus Corona (Covid-19) tersebut tidak hanya merugikan sisi kesehatan. Virus yang bermula dari Kota Wuhan, Tiongkok, ini bahkan turut mempengaruhi perekonomian di Indonesia. Indonesia sempat mengalami perlambatan ekonomi berturut – turut pada kuartal II, III dan IV tahun 2020 akibat pandemi Covid-19. Perlambatan tersebut berdampak negatif ke berbagai sektor di Indonesia, tak terkecuali sektor properti. Menteri Keuangan Suahasil Nazara mengungkapkan sektor

properti bahkan menjadi salah satu yang terdampak cukup berat saat awal pandemi terjadi 2020. Pandemi Covid-19 ini hampir memukul seluruh kegiatan properti baik properti komersial maupun properti residensial.

Terkait dampak Covid-19 terhadap penurunan properti, Covid-19 menyebabkan penurunan harga di semua tipe properti komersial yakni industri, perkantoran, dan retail. Properti Komersial sendiri menurut (Santoso, 2013) adalah jenis properti yang memiliki kemampuan komersial untuk menghasilkan arus kas dari semua aspek komersialnya. Pandemi Covid-19 pada tahun 2020 berdampak buruk pada sisi perekonomian di kota metropolitan yaitu Kota Jakarta dan Kota Surabaya khususnya di sektor pasar properti komersial, dengan diselenggarakannya pembatasan sosial dalam beberapa bulan berimbas akan menurunnya tingkat *demand* dalam semua sektor properti terlebih properti komersial. Berdasarkan data Bank Indonesia Indeks Harga Properti Komersial yang cenderung menurun pertumbuhannya saat pandemi Covid-19 adalah jenis properti perkantoran, apartemen serta perhotelan. Pada jenis properti perkantoran di Surabaya dan Jakarta pasca pandemi Covid-19 mempengaruhi sektor bisnis sehingga membuahi penyusutan, relokasi sampai dengan penutupan kantor di gedung-gedung perkantoran. Hal tersebut juga memicu akan tarif sewa yang turut menurun. Penurunan permintaan ini juga terjadi pada penyewaan dan penjualan properti apartemen. Penyebab lesunya penjualan apartemen dikarenakan banyaknya proyek apartemen yang dipesan namun belum bisa lanjut diselesaikan juga tingkat hunian yang sepi karena banyak perusahaan yang menunda relokasi. Nasib yang sama juga terjadi pada properti perhotelan akibat diberlakukannya sistem *lockdown* dan pembatasan sosial menimbulkan nihilnya konsumen untuk menyewa kamar.

Sehubungan dengan fakta bahwa Jakarta dan Surabaya merupakan kota metropolitan di Indonesia yang memiliki jumlah penduduk relatif naik, serta kegiatan ekonomi yang dominan berupa bisnis dan perdagangan. Maka, hal itu menjadikan Jakarta dan Surabaya sebagai tujuan utama bagi pelaku usaha properti komersial maupun investor disertai dengan infrastruktur yang lengkap dan memadai sehingga mendukung kegiatan bisnis dan

investasi. Selain itu kebutuhan akan properti komersial di Jakarta dan Surabaya seperti ruko, perkantoran, dan pusat perbelanjaan sangat dibutuhkan. Potensi pertumbuhan ekonomi di Jakarta dan Surabaya bisa dikatakan masih sangat tinggi. Hal ini didukung oleh beberapa faktor, seperti pertumbuhan penduduk, perkembangan teknologi, dan investasi asing. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi akan meningkatkan permintaan akan properti komersial di wilayah Jakarta dan Surabaya.

Menurut latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini adalah mengidentifikasi terjadinya *supply* dan *demand* properti komersial yang berimbang pada IHPK sebelum dan sesudah Pandemi Covid-19 di kota Metropolitan Indonesia yaitu, salah satunya Jakarta dan Surabaya. Periode tahun yang digunakan adalah tahun 2018, 2019, 2020, 2021 dan 2022. Dikarenakan Pandemi Covid-19 memasuki Indonesia di tahun 2020 serta tahun 2018 selaku data sebelum terjadinya Pandemi Covid-19.

2. METODE PENELITIAN

Sumber jenis data yang dipakai dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Menurut Sugiyono (2019) data sekunder yaitu sumber yang dimana secara tidak langsung menyerahkan data untuk pengumpul data, seperti menyalurkan kepada orang lain atau menyalurkan dari dokumen. Data sekunder adalah data yang didapat atau diakumulasi oleh seseorang atau sekelompok yang sedang melakukan penelitian dari berbagai sumber yang telah terdapat sebelumnya. Data ini dipergunakan untuk menyokong informasi yang menjadi landasan utama yang sudah didapatkan dari bahan pustaka, literatur, penelitian terdahulu, buku, dan lain sebagainya. Penelitian ini bersumber data dari Publikasi Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik serta alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah statistika deskriptif dan *trend*.

Tren merupakan suatu metode analisis statistika yang dimana ditujukan untuk melakukan suatu estimasi atau prediksi di masa yang akan datang. Trend dalam statistik biasanya digunakan untuk melihat suatu perubahan data seiring berjalannya waktu. Secara umum trend atau perkembangan data mempunyai kecenderungan: naik, konstan atau turun (Santoso, 2019). Secara umum trend atau

perkembangan data mempunyai kecenderungan: naik, konstan atau turun menggambarkan perubahan variabel dari waktu ke waktu. Tren dapat berupa tren positif atau naik, tren negatif atau turun, atau tidak ada tren yang dapat diamati. Digambarkan tren tanpa tren sebagai deret waktu stasioner. Tren mungkin cukup linier atau mungkin nonlinier dan berubah secara eksponensial. Menurut Maryati (2010) trend adalah suatu gerakan yang bertambah dan menurun dalam jangka waktu panjang, yang diperoleh dari rata-rata perubahan seiring berjalannya waktu. Rata-rata dari perubahan tersebut dapat meningkat dan menurun. Jika rata-rata tersebut perubahannya meningkat disebut tren positif dan apabila rata-rata perubahan menurun disebut tren negatif. Garis trend pada dasarnya merupakan garis regresi dan variabel bebas (x) adalah variabel waktu. Tren garis lurus (linier) merupakan trend yang diprediksi meningkat maupun menurun secara garis lurus. Variabel waktu merupakan variabel bebas yang bisa dipakai pada periode tahunan, semesteran, bulanan, serta mingguan. Analisis trend garis lurus (linier) terdiri dua metode yaitu, kuadrat kecil (least square) dan moment. Trend menyatakan alih bentuk nilai suatu variabel yang relatif stabil perubahan harga, perubahan populasi, peningkatan produktivitas, dan perubahan teknologi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Trend Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial di Wilayah DKI Jakarta dan Surabaya pasca pandemi Covid-19

A. Indeks Harga Properti Komersial di Jakarta dan Surabaya tahun 2018-2022 (data)

Rata-rata pertumbuhan harga properti komersial di Indonesia di rentang waktu 2018 sampai dengan 2022 terjadi secara positif bahkan selama masa pandemi Covid-19 dimana ekonomi berada pada kondisi yang sangat tidak menentu. Akan tetapi, bila ditilik per tahunnya, kenaikan drastis pada masa awal pandemi kemudian diikuti oleh penurunan yang signifikan pula pada kuartal terakhir tahun pandemi 2020.

Tabel 3.1 Pertumbuhan Tahunan Indeks Harga Properti Komersial Total Tahun 2018-2022

| Indeks Harga Properti Komersial (%yoy) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Jakarta | -0,18 | 1,36 | -0,02 | 0,21 | 0,78 |
| Surabaya | 0,23 | -0,58 | -0,11 | -1,80 | -2,97 |
| Indonesia | 0,85 | 1,03 | 0,25 | 0,43 | 0,37 |

Sumber: Bank Indonesia (2021)

Tabel tersebut menunjukkan data pertumbuhan tahunan Indeks Harga Properti Komersial untuk wilayah Jakarta, Surabaya, dan Indonesia secara garis besar. Dari data di atas menunjukkan bahwa indeks harga properti meningkat drastis pada masa awal pandemi Covid-19 untuk Indonesia secara keseluruhan, dari 0,85% menjadi 1,03% yoy. Begitu pula Jakarta sebagai ibu kota negara Indonesia yang meningkat pesat dari (-0,18%) ke angka 1,36%yoy, itu berarti terjadi peningkatan sebesar 1,54% dalam satu tahun. Peningkatan ini tentunya dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti suku bunga *BI Rate* yang lebih stabil daripada sebelumnya yang terus naik, inflasi yang juga cukup stabil, serta pertumbuhan ekonomi yang menunjukkan peningkatan. Sayangnya, di akhir tahun 2019 dimana ekonomi semakin kritis dan tidak menentu, indeks harga properti kembali meluncur bebas. Bahkan persentase pertumbuhannya di Ibu Kota Jakarta mencapai negatif, atau (-0,02%). Keberadaan Covid-19, yang seiring dengan pusat kegiatan sosial yang ditutup di Indonesia menimbulkan hambatan terhadap kegiatan *marketing gallery*. Sehingga *marketing sales* juga ikut sulit untuk bertumbuh. Barulah seiring dengan penanganan kasus Covid-19 berlangsung dan keadaan mulai mencapai titik terang, indeks harga properti komersial kembali naik secara bertahap. Seperti yang dapat dilihat pada data yang menunjukkan angka (-0,02%), naik menjadi 0,21% dan 0,78%yoy.

Namun demikian, kenaikan pertumbuhan indeks harga properti komersial tidak terjadi di Surabaya. Pertumbuhan yang relatif rendah, semakin menurun ketika pandemi Covid-19 terjadi. Dari yang awalnya

mengalami peningkatan pertumbuhan 0,23% kemudian turun di (-0,58%) di tahun 2019. Meski sedikit meningkat menjadi (-0,11%) di tahun 2020, penurunan drastis kembali terjadi pada tahun berikutnya hingga menyentuh angka (-1,80%) dan kembali turun menjadi (-2,97%) di 2022.

B. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial per jenis properti di wilayah DKI Jakarta dan Surabaya

Analisis dilakukan pada 3 jenis properti komersial yakni Apartemen, Hotel, dan Perkantoran. Tiga jenis properti ini berperan cukup dominan dalam perputaran investasi properti di Jakarta dan Surabaya. Dengan menggunakan data tahun 2018 hingga 2022, dimana tahun 2018 dan 2019 mendeskripsikan situasi sebelum adanya Covid-19 dan 2020 hingga 2022. Jenis Properti komersial yang pertama yaitu apartemen. Pertumbuhan indeks harga apartemen di Jakarta dan Surabaya sebelum dan sesudah Covid-19 sesuai tabel berikut.

Tabel 3.2 Pertumbuhan Indeks Harga Apartemen Kota Jakarta dan Surabaya tahun 2018-2022

| Apartemen | | | | | | |
|------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| No | Keterangan | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1 | Jakarta | -0,42% | -1,92% | -5,38% | -3,77% | 2,58% |
| 2 | Surabaya | -3,26% | 9,3% | -5% | -9,41% | 18,77% |

Sumber: Bank Indonesia (2021)

Pertumbuhan indeks harga properti komersial apartemen pada 2018 hingga 2022 di kota Jakarta mengalami penurunan khususnya tahun 2019 menuju 2020 dari -1,92% menjadi -5,38% dan mengalami kenaikan di tahun 2021 menuju 2022 dari -3,77% menjadi 2,58%. Sementara di kota Surabaya mengalami penurunan khususnya tahun 2019 menuju 2020 dari 9,3% menjadi -5% dan mengalami kenaikan yang cukup tinggi di tahun 2021 menuju 2022 dari -9,41% menjadi 18,77%.

Penurunan kondisi indeks harga apartemen di Jakarta dan Surabaya karena turunnya daya beli masyarakat. Pandemi covid-19 menyebabkan penurunan daya beli masyarakat dari segi pendapatan maupun pengeluaran. Hal ini disebabkan adanya PHK, Pemotongan gaji, ataupun penurunan

permintaan barang dan jasa. Akibatnya, masyarakat menjadi lebih selektif dalam membelanjakan uang, termasuk membeli apartemen. Pertumbuhan Tahunan Indeks Harga Properti Komersial Total.

Tabel 3.3 Pertumbuhan Indeks Harga Hotel Kota Jakarta dan Surabaya tahun 2018-2022

| Hotel | | | | | | |
|-------|------------|--------|--------|---------|--------|--------|
| No | Keterangan | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1 | Jakarta | -8,16% | -2,39% | -22,07% | -0,21% | 39,36% |
| 2 | Surabaya | -3,39% | -0,65% | -22,43% | 1,57% | 21,66% |

Sumber: Bank Indonesia (2021)

Terjadi penurunan drastis terhadap pertumbuhan indeks harga properti komersial hotel di Jakarta pada tahun 2019 menuju 2022 dari -2,39% menjadi -22,07%, namun menuju 2022 kenaikannya pun tak kalah drastis yang mana pada tahun 2021 tercatat -0,21% dan menjadi 39,36% pada 2022. Begitu pula pada kota Surabaya penurunan terjadi di tahun 2019 menuju tahun 2020 dari -0,65% menjadi -22,43% dan mengalami kenaikan di tahun 2021 menuju 2022 dari 1,57% menjadi 21,66%. Penurunan drastis di kedua kota tersebut disebabkan munculnya pandemi covid-19 yang menimbulkan dampak buruk bagi harga properti komersial, salah satunya hotel yang mempengaruhi jumlah turis maupun wisatawan. Namun pada tahun 2021 menuju 2022 pihak hotel mulai memiliki inisiatif untuk meningkatkan kembali pemasukan melalui ditetapkannya diskon ataupun promo harga murah pada pernikahan. Selain itu, hotel dapat digunakan sebagai tempat isolasi mandiri karena beberapa rumah sakit yang penuh.

Tabel 3.4 Pertumbuhan Indeks Harga Perkantoran Kota Jakarta dan Surabaya tahun 2018-2022

| Perkantoran | | | | | | |
|-------------|------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| No. | Keterangan | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1 | Jakarta | 1,15% | 1,03% | -17% | -0,01% | 0,01% |
| 2 | Surabaya | 6,44% | 5,63% | 4,41% | 16,45% | 3,73% |

Sumber: Bank Indonesia (2021)

Pertumbuhan indeks harga properti komersial perkantoran di Jakarta tahun 2019 hingga 2020 turun signifikan dari 1,03%

menjadi -17% namun di tahun 2021 menuju 2022 mengalami stagnasi. Berbanding terbalik dengan kota Surabaya, pada saat munculnya pandemi covid-19 yaitu tahun 2019 menuju 2020 mengalami sedikit kenaikan dari -5,63% menjadi -4,41% dan lebih naik di tahun 2021 menuju 2022 dari -16,45% menjadi 3,73%. Hal ini merupakan akibat adanya pengaruh dari turunnya harga perkantoran yang seiring dengan turunnya ketertarikan dalam melakukan investasi disaat maraknya wabah covid-19.

Tabel 3.5 Proyeksi Trend Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial di Kota Jakarta dan Surabaya Tahun 2023-2025.

| Kota | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------|--------|--------|--------|
| Jakarta | 0,66% | 0,74% | 0,82% |
| Surabaya | -3,33% | -4,09% | -4,86% |
| Indonesia | 0,12% | -0,04% | -0,19% |

Sumber: Bank Indonesia (2021)

Analisis trend digunakan sebagai proyeksi atau perkiraan kondisi indeks harga properti beberapa tahun ke depan. Berikut adalah hasil olah data terhadap trend harga properti sampai 2025. Data tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan indeks harga properti komersial di Indonesia diproyeksikan menurun. Hal ini juga terjadi pada Kota Surabaya yang terus menunjukkan angka pertumbuhan yang negatif. Namun sebaliknya, proyeksi trend untuk Kota Jakarta justru mengalami pertumbuhan yang cukup baik meski masih secara bertahap. Penurunan pertumbuhan ini tentunya tak lepas dari kondisi ekonomi warga Indonesia pasca pandemi Covid-19 yang masih dalam tahap perbaikan dan penyesuaian baru. Berkembangnya *e-commerce* dan dibatasinya kontak fisik membuat banyak pedagang tidak lagi membutuhkan bangunan atau etalase untuk berjualan. Begitu pula dengan perkantoran yang marak dengan *work-from-home* nya, kini tak lagi menjadikan gedung kantor sebagai hal pokok. Menghadapi keadaan tersebut, diharapkan pemerintah bisa memberikan solusi berupa kebijakan yang dapat membuat Indeks harga properti komersial kembali pulih.

4. KESIMPULAN

Pertumbuhan indeks harga properti komersial total dari tahun 2018 ke tahun 2019 cenderung mengalami peningkatan. Seperti halnya yang terjadi di Ibu Kota Jakarta yang mengalami peningkatan pertumbuhan sebesar 1,36% yoy. Di lain sisi, Kota Surabaya

menunjukkan penurunan pertumbuhan indeks harga properti hingga (-0,58%) yoy. Kemudian pada tahun berikutnya yaitu 2020, pertumbuhan indeks harga properti mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Seperti yang terjadi pada Kota Jakarta yang angka pertumbuhannya menjadi (-0,02%) yoy. Begitu pula dengan Kota Surabaya yang kembali mengalami penurunan bahkan pada tahun-tahun setelahnya. Penurunan ini merupakan dampak dari adanya pandemi Covid-19 yang memporak-porandakan kondisi ekonomi Indonesia, bahkan dunia. Dengan adanya Covid-19, regulasi pembatasan kegiatan sosial menghambat proses *marketing gallery* yang kemudian berakibat pada *marketing sales* yang sulit tumbuh. Selain itu, suku bunga *BI Rate* yang terus naik atau tinggi tentunya turut menurunkan minat konsumen.

Pertumbuhan indeks harga properti komersial tahun 2022-2025 menunjukkan hasil proyeksi trend. Dapat dilihat dari hasil proyeksi tren tersebut IHPK di kota metropolitan Indonesia mendapati penurunan. Penurunan tersebut disebabkan terjadinya covid-19 yang datang ke Indonesia, diprediksi bahwa penanganan perekonomian pada sektor properti komersial terlihat belum stabil sampai tahun 2025.

Pendapat dalam penelitian ini seharusnya pemerintah membuat suatu kebijakan yang tujuannya untuk mengarahkan kondisi ekonomi di Indonesia terlebih disaat menurunnya indeks harga properti, tingginya inflasi, dan lemahnya nilai rupiah. Kebijakan tersebut bisa berbentuk antara lain kebijakan fiskal, pasar modal, dan moneter. Diharapkan dari diadakan kebijakan tersebut bisa memajukan pertumbuhan perekonomian di Indonesia pada masa yang akan mendatang serta meyakinkan nilai indeks harga properti, pada tingkat inflasi, nilai *kurs* rupiah dan komponen makro lainnya dapat terjaga dengan tingkat stabil serta berkategori aman.

DAFTAR PUSTAKA

- Annisa, M., & Khoirudin, R. (2022). Determinan Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Di Kota Yogyakarta. *Edunomika*, 6(2), 1–13. <https://doi.org/https://doi.org/10.29040/jie.v6i2.5761>
- Bank Indonesia. (2021). *Laporan Perekonomian Indonesia Triwulan I 2021*.
- Khoirudin, R., & Khasanah, U. (2022). Korelasi Rasio Keuangan Terhadap Harga Saham Di Perusahaan Sektor Properti. *Jurnal Ilmiah Maksitek*, 7(1), 31–45.
- Maryati. (2010). *Strategi Pembelajaran Inkuiri*.
- Santoso, B. (2013). *Sukses berinvestasi tanah, rumah, dan properti komersial*. PT. Elex Media Komutindo.
- Santoso, I. B. (2019). *Statistik II (Untuk Ilmu Sosial dan Ekonomi)*. UWKS PRESS.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.