

ANALISIS KENAIKAN HARGA PROPERTY PADA PERUMAHAN GRAND BANTEN MEDAN TERHADAP CALON PEMBELI DI WILAYAH MEDAN

Manabu Peerdamaian Hutasoit
Politeknik Unggul LP3MKota
Medan, Indonesia

Pardameanhutasoit1@gmail.com

ABSTRAK

Bisnis property dan real estate adalah bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah (volatile) persaingan yang ketat persisten dan kompleks. Ciptaland Development adalah Developer Properti di kota Medan yang, dimana Grand Banten Medan merupakan salah satu proyeknya dengan unir rumah dan ruko 2 lantai yang ber lokasi di Jalan Gatot Subroto KM 14. Kenaikan harga unit rumah dan ruko berbanding lurus dengan meningkatnya minat pembeli. Didasari dengan bertambahnya frekuensi promosi diikuti dengan peningkatan kualitas properti juga membuat dipercepatnya proses jual beli unit rumah di Grand Banten Medan. Peningkatan kenaikan pembeli di tahun 2022-2023 juga diikuti dengan membaiknya sektor perekonomian Indonesia secara keseluruhan, diikuti berkembangnya populasi dan keramaian penduduk di daerah Jalan Besar Medan Binjai yang merupakan jalan raya besar yang dekat dengan Grand Banten Medan. Menurut calon konsumen, Grand Banten memiliki potensi tinggi di bidang investasi bisnis untuk ruko dan lokasi yang strategis untuk rumah. Maka dari itu menurut kelayakan bahwa kualitas unit rumah dan ruko Grand Banten dianggap selaras dengan kenaikan harga propertinya, sehingga tidak mengurangi minat pembeli.

Kata Kunci: *Properti, Harga, Kenaikan, Konsumen, Lokasi*

I. PENDAHULUAN

Investasi properti di Indonesia sedang menguntungkan pada saat ini. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk Indonesia setiap tahunnya berbanding lurus dengan meningkatnya permintaan akan tempat hunian dan properti. Tentunya hal ini ini membuat perusahaan – perusahaan di sektor real estate and property berlomba – lomba untuk memenangkan persaingan untuk mendapatkan calon konsumen.

Bisnis property dan real estate adalah bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah (volatile) persaingan yang ketat persisten dan kompleks. kenaikan harga properti di sebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan supply tanah bersifat bertambah besar sering dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga property tersebut dan dengan keuntungan yang di perolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan dapat menaikkan harga saham.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan sahamnya dalam industri properti. Semakin pesatnya perkembangan sektor industri ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten property membutuhkan dana dari sumber eksternal. Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal dengan meningkatnya investasi pada bidang real estate and property ini akan membuat harga saham meningkat. Dengan peningkatan tersebut dapat diketahui bahwa perusahaan di bidang real estate and property sedang dalam kondisi baik.

Hal ini sesuai dengan pernyataan Sartono R. Agus (2011) bahwa harga saham terbentuk melalui mekanisme permintaan dan penawaran di pasar modal. Apabila suatu saham mengalami kelebihan permintaan, maka harga saham cenderung naik. Sebaliknya, apabila kelebihan penawaran maka harga saham cenderung turun.

Indikator harga saham ini menggunakan *closing price*. Adapun hal – hal yang mempengaruhi perubahan harga saham menurut Hendrarini (2011) ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham diantaranya yaitu rasio hutang dan tingkat pengembalian aset.

Herry (2016) menyatakan bahwa rasio hutang terhadap ekuitas (*debt to equity ratio*) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan total ekuitas. Adapun penelitian menurut Asep Alipudin (2016) menyebutkan bahwa DER memiliki pengaruh positif terhadap harga saham yang disebabkan yaitu tinggi atau rendahnya hutang belum tentu mempengaruhi minat investor untuk menanamkan sahamnya, karena investor melihat dari seberapa besar perusahaan mampu memanfaatkan hutangnya untuk biaya operasional perusahaan tersebut, jika perusahaan berhasil memanfaatkan hutang untuk biaya operasional maka akan memberikan sinyal positif bagi investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut dan harga saham akan naik. Adapun adanya perbedaan hasil penelitian yang dilakukan penelitian oleh Sartono R. Agus (2011) yang dimana DER berpengaruh negatif terhadap harga saham. Hal ini karena DER merupakan rasio yang menggambarkan mengenai tingkat resiko perusahaan didalam memenuhi seluruh kewajibannya dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki. Nilai DER yang tinggi menandakan jika perusahaan memiliki resiko yang tinggi sehingga cenderung lebih dihindari oleh para investor dan mengakibatkan permintaan saham menurun dan memicu penurunan harga saham.

Selain Rasio Hutang faktor yang mempengaruhi Harga saham adalah Tingkat Pengembalian Aset menurut (Putri (2011) menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas aktiva yang dipergunakan. Jika semakin besar rasionya dan tinggi maka perusahaan tersebut mempunyai peluang dalam meningkatkan pertumbuhan sehingga dapat efektif menghasilkan laba.

Adapun ROA memiliki pengaruh terhadap harga saham yaitu dalam penelitian menurut Dewi & Suayana (2013) yang hasilnya menunjukkan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap harga saham. Yang dimana semakin tinggi ROA semakin tinggi keuntungan. Semakin tinggi keuntungan yang dihasilkan perusahaan akan menjadikan investor tertarik akan nilai saham. Apabila dikaitkan dengan harga saham, maka semakin tinggi ROA semakin tinggi pula harga saham perusahaan tersebut karena tingkat keuntungan yang tinggi.

Noviaty (2021) yang hasilnya menunjukkan bahwa ROA berpengaruh negatif terhadap harga saham. Disebabkan laba perusahaan dalam kondisi negatif pula atau rugi, menunjukkan kemampuan dari modal yang diinvestasikan secara keseluruhan belum mampu untuk menghasilkan laba. Menurut Mulyawan (2015) Kebijakan dividen adalah keputusan untuk membagi laba hasil keuntungan yang diperoleh perusahaan atas kegiatan usahanya kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan menahan dalam bentuk laba ditahan yang akan digunakan sebagai pembiayaan investasi pada masa yang akan datang.

Selain Rasio Hutang dan Tingkat Pengembalian Aset faktor yang mempengaruhi Harga Saham adalah Kebijakan dividen merupakan salah satu hal yang sangat penting untuk dikelola oleh manajemen perusahaan, karena kebijakan ini memiliki pengaruh terhadap berbagai pihak, baik pihak internal maupun eksternal perusahaan. Jenis dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham dapat berupa *cash dividend* dan *stock dividend*. *Cash dividend* adalah dividen yang dibayarkan dalam bentuk kas, sedangkan *stock dividend* adalah dividen yang dibayar sebagai penambahan lembar saham pada pemegang saham Sutrisno (2013) *Cash dividend* adalah jenis yang paling umum dibagikan oleh perusahaan kepada pemegang saham. Hal ini dikarenakan pembagian dividen dalam bentuk tunai lebih banyak di inginkan pemegang saham daripada bentuk lain, karena dividen tunai membantu mengurangi risiko ketidakpastian dalam aktivitas investasi pemegang saham.

Kenaikan rasio kebijakan dividen dapat diartikan sebagai informasi bahwa ketika perusahaan memiliki keuntungan atau rasio profitabilitas yang tinggi maka akan menjadi berita yang baik untuk para investor dan karenanya harga saham perusahaan akan bereaksi positif atau naik. Demikian juga halnya, pengurangan rasio kebijakan dividen mungkin sejatinya akan dianggap sebagai sinyal informasi bahwa keuntungan perusahaan atau rasio profitabilitasnya dimasa yang akan mendatang kurang baik atau buruk sejatinya kinerja perusahaan dalam memperoleh keuntungan cenderung menurun dan mengakibatkan harga saham akan cenderung negatif atau turun juga (Gumanti, 2013)

Menurut Ermiami *et al.*, (2019) mengemukakan dalam penelitian bahwasanya kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap harga saham yang menyatakan bahwa kebijakan dividen memiliki pengaruh positif signifikan terhadap harga saham artinya semakin tinggi rasio kebijakan dividen maka harga saham pun akan merangkak untuk naik atau positif.

II. STUDI LITER

Properti

Properti merupakan tanah milik dan bangunan, ada pula yang mendefinisikan arti properti sebagai hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya, dikalangan masyarakat umum, istilah properti lebih familiar dengan pengertian suatu hunian seperti rumah, ruko, dan apartemen. Di Kota Batam sendiri, jenis properti yang paling di favoritkan adalah jenis rumah tinggal (Wardhani, 2015).

Real Estate

Real Estate ialah sebuah tanah yang secara fisik dan benda yang dibangun oleh seorang manusia yang telah menjadi satu kesatuan dengan tanahnya. Real Estate adalah properti. Istilah properti sama dengan apapun yang dapat dimiliki atau kepunyaan (Ling, 2010).

Properti Residensial

Berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia No.403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sehat didapatkan beberapa pengertian tentang properti residensial seperti :

1. Rumah

Rumah ialah bangunan yang berfungsi untuk tempat tinggal atau hunian. Rumah merupakan sebagai tempat membina keluarga ataupun tempat berlindung dari cuaca panas maupun dingin dan tempat menjaga kesehatan keluarga.

2. Rumah Sehat

Rumah ialah bangunan tempat tinggal yang telah memenuhi ketetapan atau ketentuan teknis-teknis kesehatan yang akan wajib dipenuhi dalam rangka melindungi penghuni rumah tersebut dari biayabiaya atau gangguan-gangguan kesehatan, sehingga memungkinkan untuk penghuni memperoleh derajat kesehatan bagus.

III. METODE

Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung melalui pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena- fenomena yang dijadikan objek penelitian.

2. Wawancara

Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan data dalam suatu penelitian yang dilakukan dengan mengadakan wawancara secara langsung kepada pemilik bengkel.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat dari pencatatan dari sumber-sumber informasi khusus dari karangan atau tulisan.

Dengan demikian metode dokumentasi bermaksud mencari data dengan mengklarifikasikan bahan-bahan tertulis yang berhubungan dengan masalah penelitian.

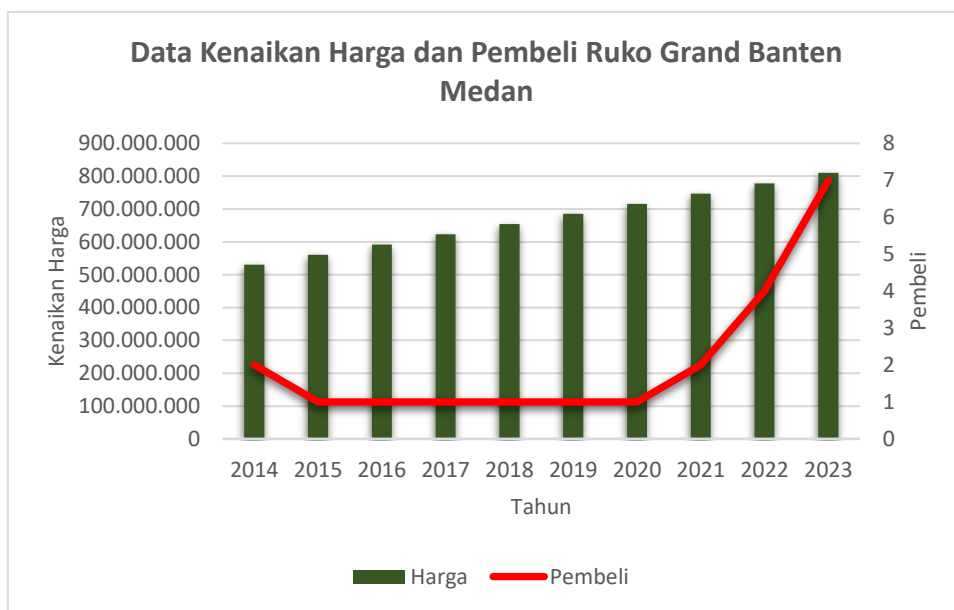
Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini akan dilakukan analisis kualitatif terhadap data wawancara, data observasi dan dokumentasi. Dalam penelitian ini analisis yang digunakan adalah metode SWOT (Strengths,

Weaknesses, Opportunities, Threats). analisis SWOT adalah merupakan teknik atau metode perencanaan strategi yang bertujuan untuk mengevaluasi kekuatan (strength), kelemahan (weakness), peluang (opportunity), dan ancaman (threats) sebuah perusahaan dalam suatu proyek atau bisnis.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kenaikan Harga dan Pembeli Ruko Grand Banten Medan



Gambar 4.1 Grafik Data Kenaikan Harga dan Pembeli Ruko Grand Banten Medan

Berdasarkan grafik diatas didapati bahwa kisaran harga ruko di Grand Banten Medan berada pada rentang harga Rp. 500.000.000- 800.000.000, kenaikan harga per tahun naik secara konstan sebesar Rp. 31.000.000 yaitu 5,68%. Sementara untuk data pembeli ruko tertinggi terjadi pada tahun 2023 yaitu sebanyak 7 unit dan diikuti pada tahun 2022 sebanyak 4 unit, pada awal tahun pemasaran 2014 sampai dengan 2021 ruko tidak terjual lebih dari 2 unit.

Berdasarkan grafik kenaikan dapat dilihat bahwa penjualan unit ruko terbanyak meningkat secara kontinu diikuti dengan kenaikan harga pada tahun 2023. Hal ini dapat disebabkan karena adanya kesesuaian harga produk dengan kualitas produk seiring dengan bertambahnya frekuensi promosi dan meningkatnya kelancaran akses ke lokasi ruko Grand Banten Medan. Hal ini sesuai dengan pernyataan (Kotler, 2009) bahwa indikator-indikator harga berupa kesesuaian dengan kualitas diikuti dengan daftar harga, persepsi serta *allowance* atau potongan harga merupakan salah satu elemen bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan.

Hasil Kuisisioner Respon Calon Pembeli terhadap Kenaikan Harga Rumah Grand Banten Medan

Kategorisasi	Frekuensi (f)	Presentase (%)
Setuju	6	60
Tidak Setuju	4	40
Jumlah	10	100,00

Tabel di atas menunjukkan bahwa responden dalam penelitian ini memberi jawaban pada kategori setuju sebanyak 6 responden atau 60%, 4 responden atau 40% memilih tidak setuju. Hal ini membuktikan bahwa lokasi rumah Grand Banten Medan cukup strategis dan mudah dijangkau untuk dijadikan hunian yang mendukung keamanan dan kenyamanan calon pembeli.

Kategorisasi	Frekuensi (f)	Presentase (%)
Setuju	3	30

Tidak Setuju	7	70
Jumlah	10	100,00

Tabel di atas menunjukkan bahwa responden dalam penelitian ini memberi jawaban pada kategori setuju sebanyak 3 responden atau 30%, 7 responden atau 70% memilih tidak setuju. Hal ini membuktikan bahwa harga rumah Grand Banten Medan cukup dengan kualitas dan spesifikasi yang di dapatkan untuk dijadikan hunian yang mendukung keamanan dan kenyamanan calon pembeli.

Kategorisasi	Frekuensi (f)	Presentase (%)
Setuju	10	0
Tidak Setuju	0	0
Jumlah	10	100,00

Tabel di atas menunjukkan bahwa responden dalam penelitian ini memberi jawaban pada kategori setuju sebanyak 10 responden atau 100%, 0 responden atau 0% memilih tidak setuju. Hal ini membuktikan bahwa pelayanan rumah Grand Banten Medan cukup detail dan memuaskan untuk dijadikan hunian yang mendukung keamanan dan kenyamanan calon pembeli.

Kategorisasi	Frekuensi (f)	Presentase (%)
Setuju	7	70
Tidak Setuju	3	30
Jumlah	10	100,00

Tabel di atas menunjukkan bahwa responden dalam penelitian ini memberi jawaban pada kategori setuju sebanyak 7 responden atau 70%, 3 responden atau 30% memilih tidak setuju. Hal ini membuktikan bahwa fasilitas umum rumah Grand Banten Medan sangat memadai untuk dijadikan hunian yang mendukung keamanan dan kenyamanan calon pembeli.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. GMTD (Grand Banten Medan Toll District) atau lebih dikenal dengan Grand Banten merupakan salah satu produk *real estate* Ciptaland Development yang berlokasi di di Jalan Gatot Subroto Diski KM 14, memiliki 2 tipe hunian yaitu ruko 2.5 lantai dan rumah 2.5 lantai, dengan total 86 unit.
2. Kenaikan harga ruko terjadi secara konstan yaitu sebesar Rp. 31.000.000 atau 5,68%. Pada awal tahun pemasaran 2014, 1 unit ruko dihargai sebesar Rp. 530.000.000,- dengan kenaikan maksimal terjadi pada periode tahun 2023 seharga Rp. 810.000.000,- Sementara pada unit rumah, proses kenaikan harga terjadi secara konstan sebesar Rp. 32.000.000 atau 6,31%. Tahun 2014, 1 unit rumah dihargai sebesar Rp. 475.000.000,- dengan kenaikan maksimal terjadi pada periode tahun 2023 seharga Rp. 764.000.000,-
3. Kenaikan penjualan unit ruko dan rumah terbanyak meningkat secara kontinu diikuti dengan kenaikan harga. Hal ini dapat disebabkan karena adanya kesesuaian harga produk dengan kualitas produk seiring dengan bertambahnya frekuensi promosi dan meningkatnya kelancaran akses ke lokasi ruko Grand Banten Medan.
4. Berdasarkan 4 variabel pernyataan kepada calon konsumen, Pelayanan Marketing menempati posisi tertinggi dengan total persentase kepuasan konsumen 90%, diikuti dengan 70% kepuasan total untuk fasilitas umum yang didapatkan, untuk lokasi calon konsumen setuju 50% dengan pernyataan bahwa lokasi unit cukup strategis, dan terakhir bahwa 30% calon konsumen setuju mengenai keterjangkauan harga dengan unit.

Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Perumahan Grand Banten Medan diharapkan mampu menyesuaikan target pasaran harga dengan calon konsumen, usaha yang dapat dilakukan yakni melakukan riset target pasar di sekitar perumahan atau lingkungan yang dijadikan patok penyebaran flayer kanvasing saat pemasaran, karena menurut konsumen dengan perbandingan 7:3 tidak setuju mengenai

- keterkaitan harga dengan unit.
2. Perumahan Grand Banten Medan diharapkan mampu meningkatkan sistem pemasaran by *offline* seperti pemasangan ulang plang sponsor di beberapa titik pinggir jalan selain sekitaran jalan Gatot Subroto km 14.
 3. Perumahan Grand Banten Medan diharapkan mampu meningkatkan kuantitas promosi produk unit, usaha yang dapat dilakukan yakni memperbanyak iklan di beberapa situs pribadi baik *social media* maupun situs web, dan penyebaran brosur di beberapa wilayah yang sudah ditargetkan, agar lebih banyak dikenal orang awam selain dari referensi penghuni terdahulu.

REFERENSI

- Alipudin, A. (2016). Pengaruh Earning Per Share, Return On Equity, Return On Asset dan Dbt to Equity Ratio Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Semen yang Terdaftar di BEI. *JIAFE (Jurnal Ilmiah Akuntansi Fakultas Ekonomi)*, 2(1), 1–22. Retrieved from <https://journal.unpak.ac.id/index.php/jiafe/article/view/521>
- Danang, S. (2015). *Perilaku Konsumen dan Pemasaran*. (CAPS, Ed.). Yogyakarta.
- Dewi, P. D. A., & Suayana, I. G. N. . (2013). Pengaruh Eps, Der, Dan Pbv Terhadap Harga Saham. *Akuntansi Universitas Udayana*, 1, 215–229.
- Dharmesta. (2008). *Manajemen Pemasaran Moderen*. Yogyakarta: Liberty.
- Ermiati, C., Amanah, D., Harahap, D. A., & Siregar, E. S. (2019). Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Otomotif Dan Komponen Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2017. *Niagawan*, 8(2), 131. <https://doi.org/10.24114/niaga.v8i2.14366>
- Gumanti, T. . (2013). *Kebijakan Dividen: Teori, Empiris, dan Implikasi*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Hendrarini, H. (2011). Rasio Keuangan Dan Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index. *Journal of Business and Banking*, 1(1), 93. <https://doi.org/10.14414/jbb.v1i2.243>
- Herry. (2016). *Analisis Laporan Keuangan Integrated dan Compherensive Edition*. Jakarta: Salemba Empat.
- Khusna, G. K., & Oktafani, F. (2017). Pengaruh Bauran Promosi terhadap Keputusan Pembelian Dunkin' Donuts Bandung. *Jurnal Ekonomi, Bisnis & Entrepreneurship*, 11(1), 27–36.
- Kotler, K. (2009). *Manajemen Pemasaran*. Jakarta: Erlangga.
- Ling, D. C. dan W. R. A. (2010). *Real Estate Principal*. Boston: McGraw-Hill.
- Mulyawan, S. (2015). *Manajemen Keuangan Pengantar Prof. Dr. H. Moammad Najib*. Bandung: Pustaka Setia.
- Noviaty, E. (2021). Pengaruh Current Ratio, Net Profit Margin, dan Debt to Equity Ratio terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI. *Ilmu Ekonomi Manajemen Dan Akuntansi*, 2(2), 141–156. <https://doi.org/10.37012/ileka.v2i2.1071>
- Putri, G. D. K. (2011). Ukuran Perusahaan , Dan Umur Perusahaan Terhadap Kinerja Intellectual Capital. *Skripsi Universitas Diponegoro*.
- Rusmiyanto. (2022). Analisis Pengaruh Harga, Kualitas Produk dan Kualitas Pelayanan terhadap Keputusan Pembelian. *Academia: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 2(2), 91–97. <https://doi.org/10.54622/academia.v2i2.43>
- Sartono R. Agus. (2011). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta :BPEF
- Schiffman, Leon G dan Kanuk, L. L. (2000). *Perilaku Konsumen*. USA: Pearson prentice hall.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Toeri dan Praktek*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Simatupang, R. S., & Sudjiman, L. S. (2020). Pengaruh Profitabilitas dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham (Studi Empiris Perusahaan Sub Sektor Pertambangan Batubara Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2019). *Ekonomis*, 13, 17–30.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Sujono, B., & K. (2011). Penilaian Asset Dalam Sektor Properti. *Jurnal Arsitektur FT UNDIP MODUL*, 11(1 (ISSN:0853-2877)), 37–40.

- Supriyanto. (2022). *Rekayasa Penilaian Jilid 1 dan 2*. Surabaya: MAPPI.
- Sutrisno. (2013). *Manajemen Keuangan Teori Konsep dan Aplikasi*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Wahyu Hidayati, B. H. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- Wardhani, A. (2015). Analisis Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus Lahan Di Jalan Danau Sentarum Kota Pontianak). *Jurnal Mahasiswa Teknik Sipil Universitas Tanjungpura, Vol 1, No, 1–11*.