

## WEEKLY REPORT

### MARKET DRIVERS

#### DOMESTIK

- Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan III 2022 tercatat sebesar 1,94% yoy, lebih tinggi dibandingkan 1,66% yoy pada triwulan sebelumnya (14 November 2022).** Hal ini mengindikasikan bahwa peningkatan harga properti residensial di pasar primer secara tahunan masih berlanjut hingga triwulan III 2022. Namun demikian, pada triwulan IV 2022, harga properti residensial primer diperkirakan mulai meningkat secara terbatas sebesar 1,65% yoy. Dari sisi penjualan, pertumbuhan penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2022 tetap kuat. Hal ini terindikasi dari penjualan properti residensial yang tumbuh sebesar 13,58% yoy pada triwulan III 2022, meski lebih rendah dari 15,23% yoy pada triwulan sebelumnya. Hasil survei juga menunjukkan bahwa pembiayaan non-perbankan masih menjadi sumber pembiayaan utama untuk pembangunan properti residensial. Pada triwulan III 2022, sebesar 73,20% dari total kebutuhan modal pembangunan proyek perumahan berasal dari dana internal. Sementara itu, dari sisi konsumen, pembiayaan perbankan dengan fasilitas KPR masih menjadi pilihan utama dalam pembelian properti residensial dengan pangsa sebesar 74,53% dari total pembiayaan.
- Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat neraca perdagangan mengalami surplus sebesar USD5,67 miliar pada Oktober 2022 (15 November 2022).** Dengan capaian ekspor sebesar USD24,81 miliar sementara impor mencapai USD19,14 miliar. Surplus neraca perdagangan sudah terjadi secara beruntun sejak Mei 2020. BPS mengatakan surplus neraca perdagangan ditopang oleh surplus komoditas non migas. Surplus pada komoditas non migas mencapai USD7,66 miliar yang didorong oleh komoditas bahan bakar mineral (HS 27), kemudian lemak dan minyak hewan atau nabati (HS15), bijih kerak dan abu logam (HS 26). Sementara untuk migas mengalami defisit sebesar USD1,99 miliar ini komoditasnya antara lain adalah minyak mentah dan hasil minyak. Bila dilihat menurut mitra dagang, negara penyumbang surplus terbesar adalah India, Amerika Serikat, dan Tiongkok.
- Posisi Utang Luar Negeri (ULN) Indonesia pada akhir triwulan III 2022 tercatat sebesar USD394,6 miliar, turun dibandingkan dengan posisi ULN pada triwulan II 2022 sebesar USD403,6 miliar (15 November 2022).** Perkembangan tersebut disebabkan oleh penurunan ULN sektor publik (Pemerintah dan Bank Sentral) maupun sektor swasta. Secara tahunan, posisi ULN triwulan III 2022 mengalami kontraksi sebesar 7,0% yoy, lebih dalam dibandingkan dengan kontraksi pada triwulan sebelumnya yang sebesar 2,9% yoy. Posisi ULN Pemerintah pada triwulan III 2022 sebesar USD182,3 miliar, lebih rendah dari posisi ULN pada triwulan II 2022 yang sebesar USD187,3 miliar. Penurunan posisi ULN Pemerintah tersebut disebabkan oleh perpindahan investasi pada Surat Berharga Negara (SBN) domestik ke instrumen lain, sehingga mengurangi porsi kepemilikan investor nonresiden pada SBN domestik seiring dengan meningkatnya ketidakpastian di pasar keuangan global. Posisi ULN swasta pada triwulan III 2022 tercatat sebesar USD204,1 miliar, lebih rendah dibandingkan dengan posisi triwulan sebelumnya sebesar USD207,7 miliar. Perkembangan tersebut disebabkan oleh kontraksi ULN lembaga keuangan (*financial corporations*) dan perusahaan bukan lembaga keuangan (*nonfinancial corporations*) masing-masing sebesar 4,5% yoy dan 2,1% yoy antara lain disebabkan oleh pembayaran neto surat utang. ULN Indonesia pada triwulan III 2022 tetap terkendali, tercermin dari rasio ULN Indonesia terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) yang tetap terjaga di kisaran 30,1%, menurun dibandingkan dengan rasio pada triwulan sebelumnya sebesar 31,8%. Selain itu, struktur ULN Indonesia tetap sehat, ditunjukkan oleh ULN Indonesia yang tetap didominasi oleh ULN berjangka panjang, dengan pangsa mencapai 87,4% dari total ULN.



**Winang Budoyo**  
Chief Economist

**Widya Pratomo**  
Junior Economist

**Investor Relations & Research Division**  
PT Bank Tabungan Negara  
(Persero), Tbk

Menara BTN Lt. 16  
Jl. Gajah Mada No. 1,  
Jakarta 10130

#### **Disclaimer**

Data diambil dari sumber terpercaya. Laporan harian disusun untuk kepentingan internal. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan/atauafiliasinya, termasuk karyawan tidak bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan data dari sumber data yang digunakan. Opini dalam Analisa merupakan pendapat pribadi analis dan tidak mewakili perusahaan.



- **Kementerian PUPR mencatat pembangunan rumah masyarakat melalui Program Sejuta Rumah (PSR) hingga Oktober 2022 sudah mencapai 979.592 unit di seluruh Indonesia (15 November 2022).** Capaian PSR untuk rumah masyarakat berpenghasilan rendah sebanyak 74% atau sebanyak 721.559 unit dan rumah non MBR sebanyak 258.033 unit atau 26%. Angka capaian tersebut terdiri dari pembangunan rumah yang dilaksanakan oleh Kementerian PUPR sebanyak 251.644 unit, Kementerian/Lembaga lain 496 unit, pemerintah daerah 51.572 unit. Selanjutnya adalah rumah yang dibangun oleh pengembang 330.562 unit, CSR perumahan 1.358 unit dan masyarakat 85.927 unit. Sedangkan rumah yang dibangun untuk non MBR 258.033 unit dibangun oleh pengembang 210.560 unit dan masyarakat 47.473 unit. Angka capaian PSR bulan Oktober ini diperkirakan akan terus bertambah hingga akhir tahun 2022. Pemerintah akan terus berkolaborasi dengan para pemangku kepentingan bidang perumahan baik pemerintah daerah, pengembang, perbankan, masyarakat serta sektor swasta untuk mensukseskan Program Sejuta Rumah.
  
- **Bank Indonesia memutuskan untuk menaikkan BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) sebesar 50 bps menjadi 5,25%, suku bunga Deposit Facility sebesar 50 bps menjadi 4,50%, dan suku bunga Lending Facility sebesar 50 bps menjadi 6,00% (17 November 2022).** Keputusan kenaikan suku bunga tersebut sebagai langkah *front loaded, pre-emptive, dan forward looking* untuk menurunkan ekspektasi inflasi yang saat ini masih tinggi dan memastikan inflasi inti ke depan kembali ke dalam sasaran  $3,0\pm 1\%$  lebih awal yaitu ke paruh pertama 2023, serta memperkuat kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah agar sejalan dengan nilai fundamentalnya akibat kuatnya mata uang dolar AS dan tingginya ketidakpastian pasar keuangan global, di tengah peningkatan permintaan ekonomi domestik yang tetap kuat. Bank Indonesia juga terus memperkuat respons bauran kebijakan untuk menjaga stabilitas dan momentum pemulihan ekonomi sebagai berikut:
  - a. Memperkuat operasi moneter melalui kenaikan struktur suku bunga di pasar uang sesuai dengan kenaikan suku bunga BI7DRR tersebut untuk menurunkan ekspektasi inflasi dan memastikan inflasi inti kembali ke sarannya lebih awal;
  - b. Memperkuat stabilisasi nilai tukar Rupiah dengan tetap berada di pasar sebagai bagian dari upaya pengendalian inflasi, terutama imported inflation, melalui intervensi di pasar valas baik melalui transaksi *spot, Domestic Non Deliverable Forward* (DNDF), serta pembelian/penjualan Surat Berharga Negara (SBN) di pasar sekunder;
  - c. Melanjutkan penjualan/pembelian SBN di pasar sekunder untuk memperkuat transmisi kenaikan BI7DRR dalam meningkatkan daya tarik imbal hasil SBN bagi masuknya investor portofolio asing guna memperkuat stabilisasi nilai tukar Rupiah;
  - d. Menerbitkan instrumen sukuk Bank Indonesia (SukBI) yang menggunakan underlying berupa surat berharga pembiayaan inklusif (SukBI inklusif) dan diakui sebagai Surat Berharga Pembiayaan Inklusif (SBPI), sejalan dengan komitmen Bank Indonesia untuk terus mendukung pembiayaan inklusif serta pengembangan ekonomi dan keuangan syariah;
  - e. Melanjutkan kebijakan transparansi Suku Bunga Dasar Kredit dengan melakukan pendalaman asesmen terkait respons suku bunga perbankan terhadap suku bunga kebijakan;
  - f. Terus mendorong penggunaan QRIS dan melanjutkan pengembangan fitur serta layanan QRIS termasuk perluasan QRIS antarnegara seiring dengan telah tercapainya target 15 juta pengguna baru QRIS pada Oktober 2022;
  - g. Mendorong inovasi sistem pembayaran termasuk melanjutkan akseptasi BI-FAST kepada masyarakat melalui perluasan kepesertaan dan kanal layanan serta terus melanjutkan komunikasi publik secara berkala;
  
- **Pertumbuhan kredit perbankan pada Oktober 2022 tercatat sebesar 11,95% yoy, ditopang oleh peningkatan di seluruh jenis kredit dan hampir seluruh sektor ekonomi (17 November 2022).** Pemulihan intermediasi juga terjadi pada perbankan syariah, dengan pertumbuhan pembiayaan sebesar 18,4% yoy. Dari sisi penawaran, berlanjutnya perbaikan intermediasi perbankan didukung oleh standar penyaluran

**Winang Budoyo**  
Chief Economist

**Widya Pratomo**  
Junior Economist

**Investor Relations & Research Division**  
PT Bank Tabungan Negara  
(Persero), Tbk

Menara BTN Lt. 16  
Jl. Gajah Mada No. 1,  
Jakarta 10130

**Disclaimer**

Data diambil dari sumber terpercaya. Laporan harian disusun untuk kepentingan internal. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan/atauafiliasinya, termasuk karyawan tidak bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan data dari sumber data yang digunakan. Opini dalam Analisa merupakan pendapat pribadi analis dan tidak mewakili perusahaan.

kredit yang tetap longgar, seiring dengan membaiknya appetite perbankan dalam penyaluran kredit terutama di sektor Industri, Perdagangan dan Pertanian. Dari sisi permintaan, peningkatan intermediasi ditopang oleh pemulihan kinerja korporasi dan rumah tangga yang terus berlanjut. Kinerja korporasi tercermin dari perbaikan kemampuan membayar, tingkat penjualan, dan belanja modal, terutama di sektor Pertambangan dan Perdagangan. Kinerja rumah tangga tercermin dari konsumsi dan investasi rumah tangga yang membaik sejalan dengan optimisme konsumen. Di segmen UMKM, pertumbuhan kredit UMKM pada Oktober 2022 tercatat sebesar 17,50% yoy.

- **Permodalan perbankan tetap kuat dengan rasio kecukupan modal (CAR) September 2022 tetap tinggi sebesar 25,09% (17 November 2022).** Seiring dengan kuatnya permodalan, risiko tetap terkendali yang tercermin dari rasio kredit bermasalah (NPL) pada September 2022 yang tercatat 2,78%. Likuiditas perbankan pada Oktober 2022 tetap terjaga didukung oleh pertumbuhan Dana Pihak Ketiga (DPK) sebesar 9,41% (yoy) dan meningkat dibandingkan bulan sebelumnya sejalan dengan net ekspansi Pemerintah. Peningkatan DPK terjadi pada kelompok korporasi dan rumah tangga sejalan dengan berlanjutnya pemulihan ekonomi nasional. Hasil simulasi Bank Indonesia menunjukkan bahwa ketahanan perbankan masih terjaga. Namun, potensi dampak dari sejumlah faktor risiko, baik dari sisi kondisi makroekonomi domestik maupun gejolak eksternal, tetap perlu diwaspadai.
- **Nilai transaksi uang elektronik (UE) pada Oktober 2022 tumbuh 20,19% yoy mencapai Rp35,1 triliun dan nilai transaksi digital banking meningkat 38,38% yoy menjadi Rp5.184,1 triliun sejalan dengan normalisasi mobilitas masyarakat (17 November 2022).** Transaksi ekonomi dan keuangan digital mengalami kenaikan ditopang oleh meningkatnya akseptasi dan preferensi masyarakat dalam berbelanja daring, perluasan dan kemudahan sistem pembayaran digital, serta akselerasi digital banking. Sementara itu, nilai transaksi pembayaran menggunakan kartu ATM, kartu debit, dan kartu kredit mengalami peningkatan 23,52% yoy menjadi Rp691,6 triliun. Di sisi lain, jumlah Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) pada Oktober 2022 meningkat 6,04% yoy mencapai Rp905,9 triliun. Bank Indonesia terus memastikan ketersediaan uang Rupiah dengan kualitas yang terjaga di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

#### MARKET IMPACTS

- **Dari Indikator Pasar Keuangan Indonesia di Tabel 2, dapat kita lihat bahwa terjadi perubahan kondisi dalam satu minggu terakhir:**
  - **IHSG melemah sebesar 0,10% dalam seminggu terakhir** yaitu dari 7.089 ke 7.082. Jika dibandingkan akhir tahun 2021 masih menguat sebesar 7,61% ytd. Kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia turut mempengaruhi kinerja pasar saham pada minggu ini.
  - Dalam satu minggu terakhir, **Rupiah terdepresiasi sebesar 1,22%** dari Rp15.495 ke Rp15.684 per USD. Jika dibandingkan akhir tahun 2021 masih terdepresiasi sebesar 9,96% ytd. Depresiasi rupiah selama satu minggu ini disebabkan antara lain yield SBN 10 tahun turun ke level 7,03%, premi CDS Indonesia 5 tahun naik ke level 111,59 serta investor asing mencatat *net outflow* sebesar Rp1,02 triliun.
  - **Yield SBN Rupiah 10 tahun turun 5 bps ke level 7,03% dalam seminggu terakhir. Posisi ini menjadi 67 bps lebih tinggi dibandingkan posisi akhir tahun 2021 yang sebesar 6,36%.** Sementara yield SBN USD 10 tahun turun 54 bps ke posisi 5,02% dalam seminggu terakhir, dan jika dibandingkan akhir tahun 2021 posisinya lebih tinggi 288 bps.

**Winang Budoyo**

Chief Economist

**Widya Pratomo**

Junior Economist

Investor Relations & Research Division  
PT Bank Tabungan Negara  
(Persero), Tbk

Menara BTN Lt. 16  
Jl. Gajah Mada No. 1,  
Jakarta 10130

#### Disclaimer

Data diambil dari sumber terpercaya.  
Laporan harian disusun untuk kepentingan internal. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan/atauafiliasinya, termasuk karyawan tidak bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan data dari sumber data yang digunakan. Opini dalam Analisa merupakan pendapat pribadi analis dan tidak mewakili perusahaan.

**Tabel 1. Perubahan Beberapa Indikator Pasar**

Perubahan Year-to-Date 18 November 2022								
Nilai Tukar		Saham		Obligasi Pemerintah 10Y			Komoditi	
				Negara	Yield	Yield Change		
RUB	19.58%	JCI	7.61%	China	2.83%	6	Coal	97.3%
DXY	11.20%	SENSEX	5.62%	Japan	0.25%	18	Natural Gas	50.8%
BRL	2.97%	IBOV	4.66%	Indonesia	7.03%	67	Brent	15.9%
THB	-7.55%	SET	-2.57%	India	7.31%	86	Nickel	12.7%
EUR	-8.58%	NKY	-3.10%	Thailand	2.90%	101	WTI	9.5%
MYR	-9.28%	FBMKLCI	-7.54%	Germany	2.08%	226	Rice	9.1%
IDR	-9.96%	SHCOMP	-14.91%	USA	3.81%	230	Wheat	5.5%
CNY	-11.91%	SPX	-17.20%	Brazil	13.20%	236	Gold	-2.6%
PHP	-12.28%	MXAPJ	-21.58%	Italy	4.00%	283	CPO	-26.5%
JPY	-21.52%	CCMP	-28.76%	Russia	15.99%	754	Rubber	-27.1%

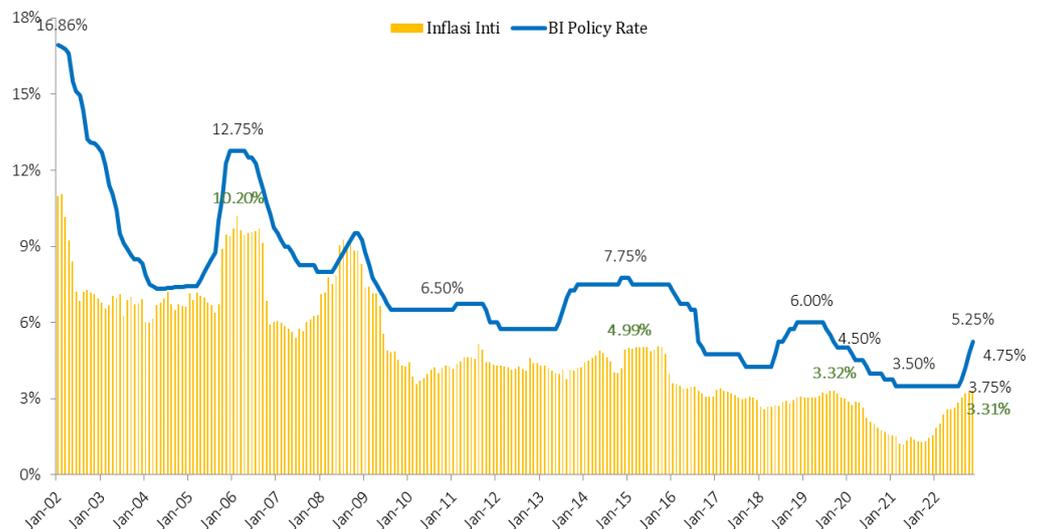
Sumber : Bloomberg

**Tabel 2. Indikator Pasar Keuangan Indonesia Dalam Seminggu Terakhir**

	18-Nov-22	11-Nov-22	Oct 22	Dec 21	11 Nov - 18 Nov (wow)	Oct - 18 Nov (mtd)	Dec 21 - 18 Nov (ytd)
IHSG	7 082	7 089	7 099	6 581	-0.10%	-0.24%	7.61%
Rupiah	15 684	15 495	15 598	14 263	-1.22%	-0.55%	-9.96%
10Y Rupiah Bond Yield	7.03	7.08	7.51	6.36	-5 bps	-48 bps	67 bps
10Y USD Bond Yield	5.02	5.56	5.54	2.14	-54 bps	-52 bps	288 bps
CDS Indo 5Y	111.59	104.64	138.79	73.29	7 bps	-27 bps	38 bps

Sumber : Bloomberg

**Grafik 1. Perkembangan Suku Bunga Acuan BI s.d November 2022**



Sumber : BPS&BI

**Winang Budoyo**  
Chief Economist

**Widya Pratomo**  
Junior Economist

Investor Relations & Research Division  
PT Bank Tabungan Negara  
(Persero), Tbk

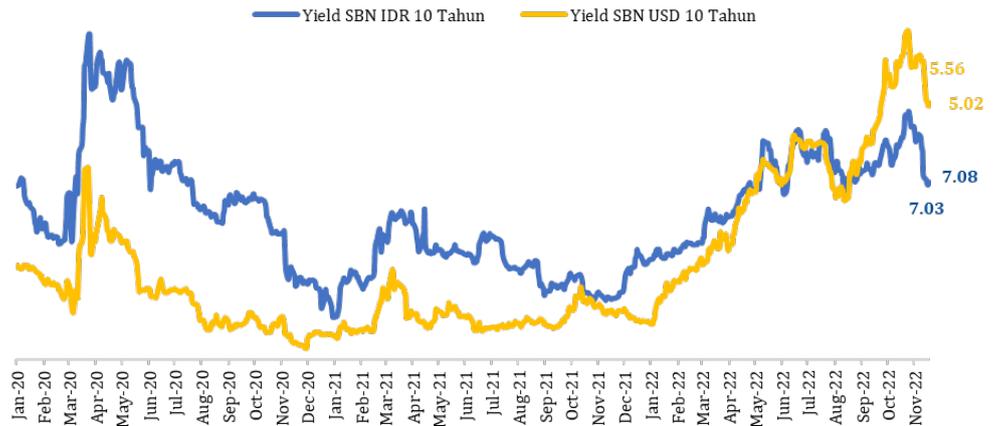
Menara BTN Lt. 16  
Jl. Gajah Mada No. 1,  
Jakarta 10130

**Disclaimer**

Data diambil dari sumber terpercaya. Laporan harian disusun untuk kepentingan internal. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan/atau afiliasinya, termasuk karyawan tidak bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan data dari sumber data yang digunakan. Opini dalam Analisa merupakan pendapat pribadi analis dan tidak mewakili perusahaan.

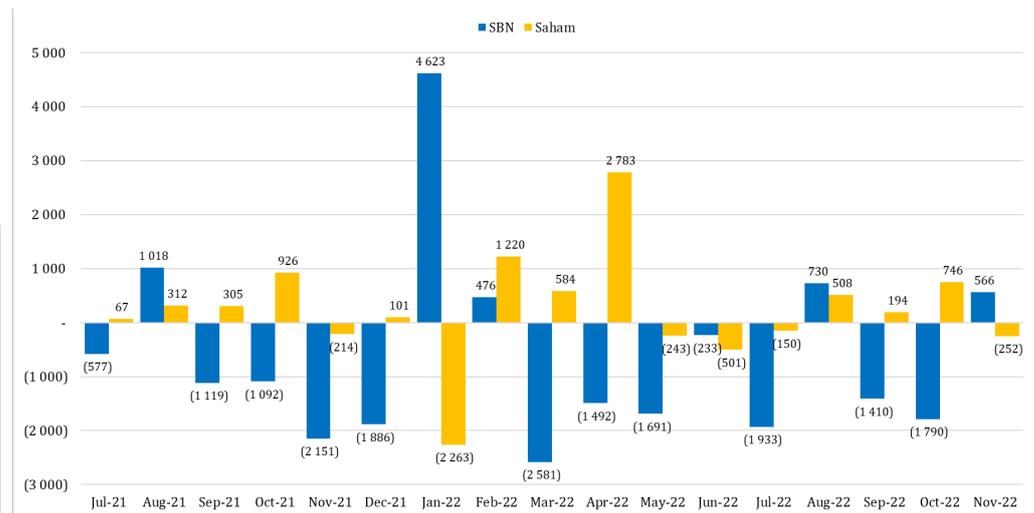


Grafik 2. Perkembangan Yield SBN Rupiah dan Valas 10 Tahun (%)



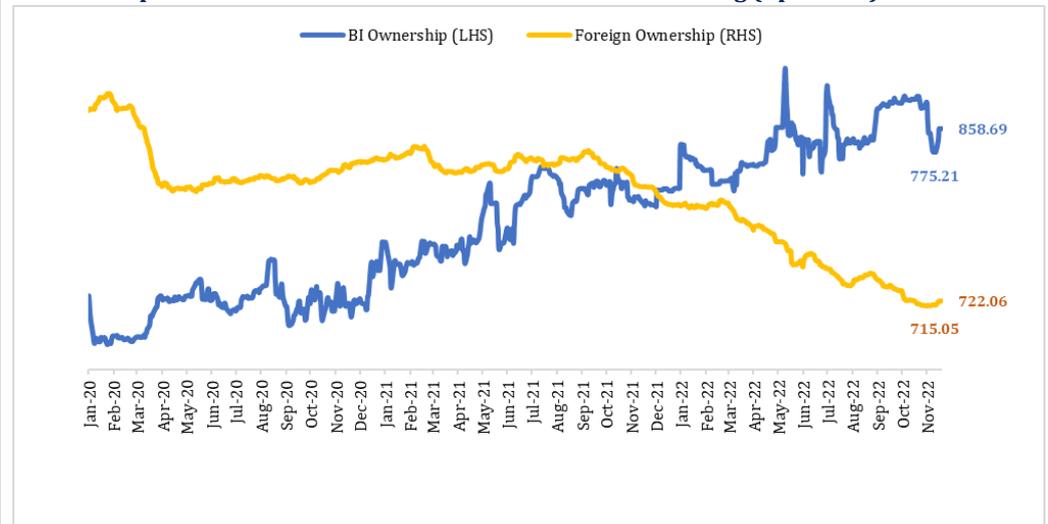
Sumber : Bloomberg

Grafik 3. Net Buy/Sell Investor Asing di SBN dan Saham (USD juta) s.d 18 November 2022



Sumber : Bloomberg

Grafik 4. Kepemilikan SBN oleh Bank Indonesia dan Investor Asing (Rp triliun)



Sumber : Bloomberg

Winang Budoyo  
Chief Economist

Widya Pratomo  
Junior Economist

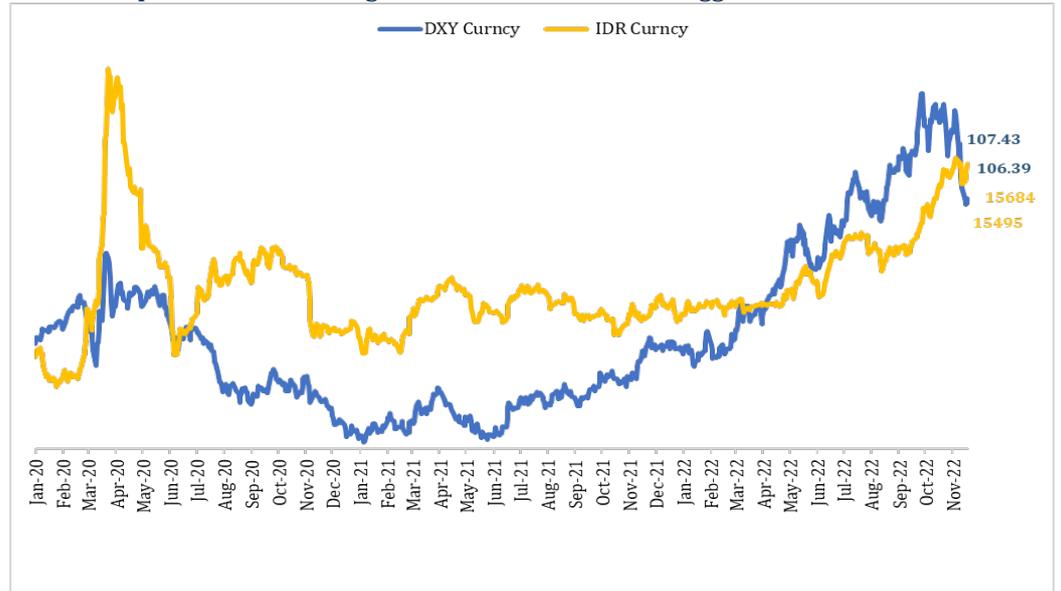
Investor Relations & Research Division  
PT Bank Tabungan Negara  
(Persero), Tbk

Menara BTN Lt. 16  
Jl. Gajah Mada No. 1,  
Jakarta 10130

**Disclaimer**

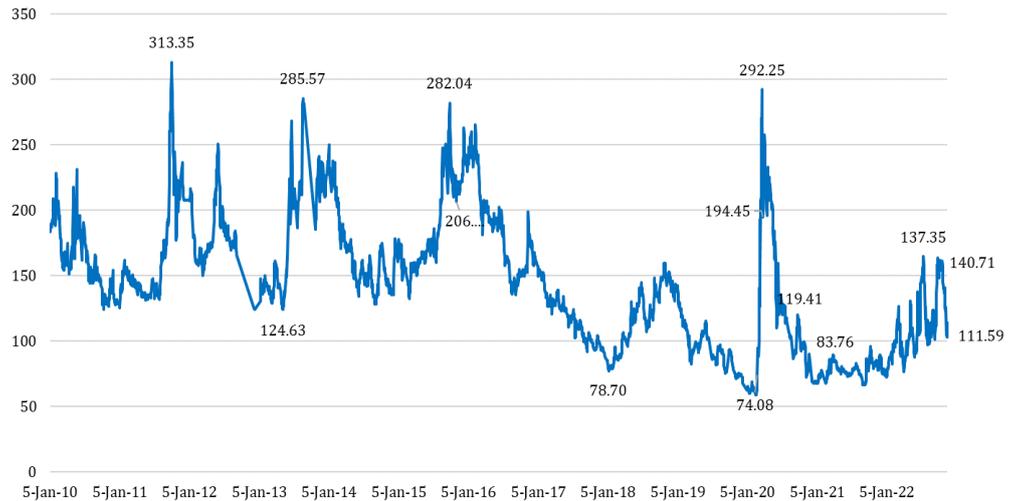
Data diambil dari sumber terpercaya. Laporan harian disusun untuk kepentingan internal. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan/atauafiliasinya, termasuk karyawan tidak bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan data dari sumber data yang digunakan. Opini dalam Analisa merupakan pendapat pribadi analis dan tidak mewakili perusahaan.

**Grafik 5. Rupiah melemah seiring kestabilan DXY dalam seminggu terakhir**



Sumber : Bloomberg

**Grafik 6. Perkembangan Premi CDS Indonesia 5 Tahun**



Sumber : Bloomberg

**Winang Budoyo**  
Chief Economist

**Widya Pratomo**  
Junior Economist

Investor Relations & Research Division  
PT Bank Tabungan Negara  
(Persero), Tbk

Menara BTN Lt. 16  
Jl. Gajah Mada No. 1,  
Jakarta 10130

**Disclaimer**

Data diambil dari sumber terpercaya. Laporan harian disusun untuk kepentingan internal. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan/atau afiliasinya, termasuk karyawan tidak bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan data dari sumber data yang digunakan. Opini dalam Analisa merupakan pendapat pribadi analis dan tidak mewakili perusahaan.