

BAB V

SIMPULAN DAN IMPLIKASI

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, terdapat kesimpulan dari penelitian ini yang mana terdapat dinamika hubungan yang berbeda antara indikator makroekonomi dengan sektor properti di Indonesia, baik dari sisi permintaan (*demand side*) maupun sisi penawaran (*supply side*), serta antar berbagai tipe properti. Untuk kesimpulannya adalah sebagai berikut :

1. Pada variabel Pertumbuhan Ekonomi, hasil dari penelitian ini menunjukkan berpengaruh terhadap IHPR pada Tipe Sedang dan Besar. Untuk Tipe Gabungan dan Tipe Kecil Pertumbuhan Ekonomi tidak berpengaruh terhadap IHPR.
2. Untuk Indeks Sewa Rumah hasil penelitiannya adalah berpengaruh terhadap IHPR Tipe Gabungan dan IHPR Tipe Kecil. Sedangkan pada IHPR Tipe Sedang dan Besar Indeks Sewa Rumah tidak berpengaruh.
3. Dari hasil analisis untuk variabel Status Kepemilikan Rumah Tangga Non Kepemilikan menunjukkan bahwa variabel ini tidak berpengaruh pada IHPR Gabungan, IHPR Tipe Sedang dan Besar, dan hanya signifikan di IHPR Tipe Kecil.
4. Variabel Jumlah Penduduk berpengaruh terhadap IHPR Gabungan, Tipe Kecil dan Tipe Besar, sedangkan di IHPR Tipe Sedang tidak berpengaruh.

5. Pada sisi penawaran, variabel PDRB berpengaruh terhadap BTB Tipe Sederhana dan Mewah, sedangkan untuk BTB Rata-Rata dan BTB Tipe Menengah, PDRB tidak berpengaruh.
6. Untuk hasil analisis dari variabel Bencana Alam, menunjukkan hasil yang tidak signifikan di berbagai Tipe BTB baik itu BTB Rata-Rata, Tipe Sederhana, Menengah dan Mewah.
7. Dari variabel IKK menunjukkan bahwa variabel tersebut berpengaruh signifikan pada BTB Tipe Sederhana, Menengah dan Mewah, sedangkan untuk BTB Rata-Rata tidak berpengaruh.
8. Pada variabel UMK menunjukkan bahwa variabel tersebut berpengaruh signifikan terhadap BTB di berbagai tipe yaitu, BTB Rata-Rata, Tipe Sederhana, Menengah dan Mewah.

B. Implikasi

Implikasi Kebijakan Makroekonomi dan Stabilitas Sektor Properti. Hasil penelitian ini mengimplikasikan bahwa :

1. Dinamika harga properti residensial di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari kondisi makroekonomi regional, khususnya dari sisi permintaan yang tercermin dalam Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). Temuan bahwa pertumbuhan ekonomi, indeks sewa rumah, jumlah penduduk, dan status kepemilikan rumah tangga non kepemilikan berpengaruh terhadap IHPR menunjukkan bahwa sektor properti sangat sensitif terhadap peningkatan daya beli, tekanan permintaan hunian, serta perubahan struktur demografi.

Oleh karena itu, kebijakan makroekonomi—termasuk kebijakan moneter dan fiskal perlu mempertimbangkan indikator sektor properti sebagai bagian dari sistem peringatan dini (*early warning system*) untuk mencegah pembentukan gelembung harga aset (*asset price bubble*) yang berpotensi mengganggu stabilitas keuangan.

2. Implikasi terhadap Kebijakan Perumahan dan Keterjangkauan Hunian. Dari sisi permintaan, pengaruh signifikan variabel status rumah tangga non kepemilikan terhadap IHPR mengindikasikan bahwa tekanan kebutuhan hunian di perkotaan masih sangat tinggi, terutama pada segmen rumah tipe kecil dan menengah. Hal ini berimplikasi pada pentingnya peran pemerintah dalam merancang kebijakan perumahan yang lebih inklusif, seperti penguatan skema pembiayaan perumahan (subsidi KPR, FLPP, atau skema pembiayaan inovatif lainnya) serta penyediaan rumah terjangkau bagi kelompok berpendapatan menengah ke bawah. Tanpa intervensi kebijakan yang tepat, kenaikan IHPR yang didorong oleh permintaan dapat memperlebar kesenjangan keterjangkauan perumahan antar kelompok pendapatan dan antar wilayah.
3. Implikasi terhadap Sisi Penawaran dan Biaya Pembangunan Properti. Implikasi penting dari hasil ini adalah bahwa peningkatan aktivitas ekonomi daerah dan kebijakan ketenagakerjaan, meskipun mendorong kesejahteraan, juga berpotensi meningkatkan biaya pembangunan properti. Selain itu, disparitas IKK antar wilayah memperkuat bukti adanya ketimpangan biaya konstruksi regional. Oleh karena itu, pengendalian biaya pembangunan

tidak cukup hanya melalui kebijakan sektor konstruksi, tetapi juga membutuhkan peningkatan efisiensi logistik, pemerataan infrastruktur, serta pengembangan pusat produksi material bangunan di luar wilayah barat Indonesia untuk menekan biaya konstruksi secara struktural.

4. Implikasi bagi Perencanaan Wilayah dan Strategi Pengembang Properti.
Secara strategis, hasil penelitian ini memberikan implikasi bagi pemerintah daerah dan pelaku usaha properti dalam perencanaan pembangunan wilayah. Sensitivitas IHPR dan BTB terhadap indikator makroekonomi regional menegaskan bahwa kebijakan pembangunan tidak dapat bersifat seragam antar daerah. Pemerintah daerah perlu menyusun kebijakan perumahan dan tata ruang yang berbasis karakteristik ekonomi lokal, risiko bencana, serta dinamika demografi. Sementara itu, bagi pengembang, temuan ini mengindikasikan pentingnya mempertimbangkan faktor makroekonomi regional dan struktur biaya konstruksi dalam menentukan lokasi, segmentasi pasar, dan tipe rumah yang dikembangkan agar investasi properti tetap berkelanjutan dan responsif terhadap permintaan riil masyarakat.
5. Hasil penelitian mengimplikasikan bahwa IHPR tipe kecil sangat sensitif terhadap variabel sosial dan ekonomi regional seperti jumlah penduduk, persentase rumah tangga non kepemilikan, serta pertumbuhan ekonomi. Implikasi kebijakannya adalah perlunya pemerintah daerah dan Bank Indonesia memfokuskan intervensi pada sisi permintaan, misalnya melalui subsidi KPR, kebijakan *Loan to Value* (LTV) yang lebih longgar, dan

dukungan perumahan bersubsidi. Dari sisi akademik, temuan ini memperkuat teori utilitas dan permintaan perumahan sebagai kebutuhan dasar, bukan semata instrumen investasi. Kuatnya pengaruh variabel sosial terhadap IHPR tipe kecil mengindikasikan bahwa indeks ini dapat dijadikan *early warning system* terhadap ketimpangan perumahan. Ketika persentase rumah tangga non kepemilikan meningkat, tekanan terhadap harga rumah kecil akan semakin besar. Hal ini memberi implikasi bahwa pengendalian harga rumah tipe kecil bukan hanya isu pasar, tetapi juga isu kesejahteraan sosial dan kebijakan publik.

6. IHPR tipe menengah menunjukkan karakteristik transisional antara rumah sebagai kebutuhan konsumsi dan aset investasi. Implikasinya, variabel ekonomi makro seperti pertumbuhan ekonomi dan indeks sewa rumah berperan lebih signifikan dibandingkan variabel lainnya. Pemerintah perlu berhati-hati dalam merancang kebijakan fiskal dan moneter, karena perubahan suku bunga atau pendapatan regional dapat secara cepat memengaruhi segmen ini. Penelitian ini mengimplikasikan bahwa stabilitas IHPR tipe menengah berperan penting sebagai penyeimbang pasar properti secara keseluruhan. Fluktuasi berlebihan pada segmen ini dapat menjadi sinyal awal terjadinya pergeseran permintaan. Oleh karena itu, pemantauan IHPR tipe menengah penting dalam konteks mitigasi risiko *asset price bubbles*.
7. IHPR tipe besar lebih mencerminkan dinamika investasi dibandingkan kebutuhan dasar. Implikasi penelitian menunjukkan bahwa variabel

ekonomi makro regional memiliki pengaruh relatif lebih besar dibandingkan variabel sosial. Hal ini menandakan bahwa kebijakan makroprudensial perlu lebih ketat pada segmen ini untuk mencegah spekulasi berlebihan yang dapat memicu volatilitas harga properti. Implikasi penting lainnya adalah bahwa fluktuasi IHPR tipe besar berpotensi menimbulkan risiko sistemik, terutama ketika properti dijadikan agunan kredit dalam skala besar. Dengan demikian, IHPR tipe besar dapat dijadikan indikator pendukung dalam kebijakan stabilitas sistem keuangan, khususnya dalam perumusan kebijakan makroprudensial berbasis sektor properti.

8. Dari sisi penawaran, hasil penelitian mengimplikasikan bahwa BTB tipe sederhana sangat dipengaruhi oleh upah minimum dan indeks kemahalan konstruksi. Kenaikan BTB pada segmen ini berpotensi langsung mengurangi pasokan rumah rakyat. Oleh karena itu, implikasi kebijakannya adalah perlunya intervensi pemerintah melalui insentif biaya konstruksi, penyederhanaan perizinan, dan pengendalian biaya input agar pasokan rumah sederhana tetap terjaga. BTB tipe sederhana dapat digunakan sebagai indikator evaluasi efektivitas program perumahan nasional.
9. BTB tipe menengah cenderung lebih responsif terhadap fluktuasi PDRB dan upah regional. Implikasi penelitian menunjukkan bahwa pengembang pada segmen ini akan menyesuaikan waktu dan skala pembangunan berdasarkan ekspektasi ekonomi daerah. Oleh karena itu, sinkronisasi

kebijakan pembangunan daerah dengan kondisi ekonomi regional menjadi sangat krusial untuk menjaga kesinambungan pasokan.

10. BTB tipe mewah menunjukkan ketergantungan yang kuat terhadap kondisi makroekonomi. Implikasi penelitian adalah bahwa kenaikan BTB pada segmen ini tidak selalu diikuti oleh peningkatan kesejahteraan masyarakat secara luas. Dengan demikian, pembangunan properti mewah perlu dikendalikan agar tidak menciptakan distorsi alokasi sumber daya dan ketimpangan spasial di wilayah perkotaan.

C. Keterbatasan dan Rekomendasi Penelitian Selanjutnya

Keterbatasan dari penelitian ini adalah adanya faktor eksternal seperti kebijakan moneter dan fiskal yang belum termasuk dalam pengamatan. Adapun variabel independennya meliputi Perumbuhan Ekonomi, Indeks Sewa Rumah, Status Kepemilikan Rumah Tangga Non-Kepemilikan, Jumlah Penduduk, Produk Domestik Regional Bruto, Bencana Alam, Indeks Kemahalan Konstruksi & Upah Minimum Kabupaten/Kota yang masih terbatas pada indikator makroekonomi di daerah. Rekomendasi penelitian selanjutnya yaitu penelitian dapat dilakukan pada skala nasional dan menambahkan unsur kebijakan moneter yang dapat mempengaruhi harga properti residensial.