

## **BAB IV**

### **SIMPULAN**

Berdasarkan analisis data yang telah dilakukan dan dipaparkan pada bab sebelumnya, dapat ditarik beberapa kesimpulan, sebagai berikut:

- 1) Tren permintaan terhadap properti residensial di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026 cenderung fluktuatif

Melalui perhitungan permintaan rumah baru di Kabupaten Kebumen, pada tahun 2021 terdapat 14.626 permintaan rumah baru. Permintaan rumah pada tahun 2022 hingga 2026 diproyeksi akan terus meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk Kabupaten Kebumen.

Permintaan rumah pada tahun 2022 diproyeksi mengalami kenaikan sebesar 4,66 persen atau bertambah 681 unit menjadi 15.307 permintaan unit rumah baru. Selanjutnya pada tahun 2023, mengalami penurunan permintaan dari tahun 2022 sebesar -16,2 persen atau berkurang 2.490 unit menjadi 12.817 permintaan unit rumah baru. Selanjutnya dari tahun 2024 hingga 2026 permintaan rumah terus mengalami kenaikan, hingga pada tahun 2026 permintaan rumah baru mencapai angka sebesar 14.710 unit.

- 2) Tren penawaran terhadap properti residensial di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026 fluktuatif dengan tren meningkat

Penawaran properti residensial di Kabupaten Kebumen dalam periode 2017 hingga 2021 ditinjau dari permohonan IMB rumah tinggal, meskipun berfluktuasi namun menunjukkan tren yang meningkat.

Peningkatan penawaran paling banyak terjadi pada tahun 2020, total mencapai 509 permohonan IMB rumah tinggal. Dengan rincian, 37 permohonan berasal dari orang pribadi dan 472 permohonan berasal dari pengembang perumahan. Namun pada tahun 2021 penawaran rumah mengalami penurunan yakni sebanyak 156 penawaran.

Berdasarkan proyeksi penawaran properti residensial yang ditinjau dari jumlah permohonan IMB rumah tinggal, penawaran properti residensial di Kabupaten Kebumen dari tahun 2022 hingga 2026 terus menunjukkan tren peningkatan. Pada tahun 2022 akan terdapat 261 penawaran dan pada tahun 2026 jumlah permohonan akan mencapai 1.620 penawaran.

- 3) Interaksi penawaran dan permintaan properti residensial di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026 menunjukkan *undersupply*

Kondisi permintaan dan penawaran properti residensial ditinjau dari jumlah penduduk dan jumlah permohonan IMB rumah tinggal menunjukkan terjadinya *backlog* pada pasokan properti residensial yang tersedia. Hal ini menandakan bahwa pasar properti residensial di Kabupaten Kebumen untuk periode 2021 hingga

2026 sedang berada dalam kondisi *undersupply*. Hal tersebut disebabkan oleh pertambahan penduduk Kabupaten Kebumen yang terus meningkat, peningkatan inflasi, dan suku bunga KPR yang tergolong tinggi bagi masyarakat Kabupaten Kebumen.

- 4) Harga properti residensial yang dapat ditawarkan di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 berkisar Rp27.615.697,00 sampai dengan Rp290.873.976,00

Harga properti residensial yang dapat ditawarkan oleh pengembang perumahan di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 dengan menggunakan metode *present value* atas dua skenario pembiayaan cicilan KPR maksimal per bulan dan mempertimbangkan suku bunga dasar kredit KPR Bank BTN sebesar 7,48 persen adalah sebagai berikut.

- a. Dengan skenario pendapatan sebesar PDRB per kapita Kabupaten Kebumen tahun 2021 dikalikan dengan jumlah anggota keluarga per rumah tangga Kabupaten Kebumen tahun 2021 (empat orang) maka untuk tenor selama 5 tahun adalah sebesar Rp105.446.204,00. Sedangkan untuk tenor terlama yakni 25 tahun adalah sebesar Rp290.873.976,00.
- b. Dengan skenario pendapatan sebesar UMK Kebumen tahun 2021 dan dalam satu rumah tangga terdapat satu orang pekerja maka untuk tenor selama 5 tahun adalah sebesar Rp27.615.697,00. Sedangkan untuk tenor 25 tahun adalah sebesar Rp76.178.064,00.
- c. Dengan skenario pendapatan sebesar UMK Kebumen tahun 2021 dan dalam satu rumah tangga terdapat dua orang pekerja maka harga properti residensial yang dapat ditawarkan kepada masyarakat Kabupaten Kebumen dengan tenor

selama 5 tahun adalah sebesar Rp52.723.102,00. Sedangkan untuk tenor paling lama yakni 25 tahun adalah sebesar Rp145.436.988,00.