

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Kesimpulan atas hasil penelitian dan pembahasan terkait dengan pengaruh insentif PPN, pendapatan, pengangguran dan harga properti residensial terhadap permintaan properti residensial adalah sebagai berikut:

- 1) Variabel insentif PPN memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap permintaan properti residensial. Hal ini menunjukkan bahwa pengalihan beban PPN atas transaksi properti residensial yang berdampak pada penurunan biaya pembelian properti residensial efektif dalam meningkatkan daya beli dan permintaan terhadap properti residensial. Berdasarkan model regresi, permintaan properti residensial selama periode pemberlakuan insentif PPN meningkat sebesar 1,5 basis poin dibandingkan dengan periode sebelum kebijakan tersebut diberlakukan.
- 2) Variabel pendapatan memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap permintaan properti residensial. Setiap kenaikan pendapatan sebesar 1 basis poin berpengaruh terhadap peningkatan permintaan properti residensial sebesar 0,101 basis poin. Hasil ini menunjukkan bahwa kenaikan pendapatan dalam suatu wilayah provinsi yang diukur dari peningkatan nilai Produk Domestik

Regional Bruto (PDRB) mencerminkan peningkatan daya beli masyarakat terhadap properti residensial di wilayah tersebut. Di sisi lain, variabel pengangguran memiliki pengaruh negatif yang tidak signifikan terhadap permintaan properti residensial. Hasil ini menunjukkan bahwa tingkat pengangguran tidak menjadi faktor utama yang memengaruhi permintaan properti residensial di wilayah provinsi di Indonesia. Hal tersebut disebabkan karena kenaikan tingkat pengangguran di suatu wilayah provinsi tidak selalu disertai dengan penurunan kesejahteraan dan daya beli masyarakat sehingga tidak secara langsung memengaruhi permintaan properti residensial di wilayah tersebut. Berbeda dengan variabel pengangguran, variabel harga properti residensial memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap permintaan properti residensial. Kenaikan harga properti residensial sebesar 1 basis poin berpengaruh pada penurunan permintaan properti residensial sebesar 0,249 basis poin. Hasil ini menunjukkan bahwa masyarakat pada wilayah provinsi dengan nilai Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) yang tinggi yang mencerminkan tingginya harga properti residensial pada wilayah tersebut memiliki daya beli terhadap properti residensial yang lebih rendah dibandingkan dengan wilayah provinsi dengan nilai IKK yang lebih rendah.

- 3) Variabel insentif PPN, pendapatan, pengangguran dan harga properti residensial secara simultan memiliki pengaruh terhadap permintaan properti residensial selama periode 2018 s.d. 2023. Pengaruh simultan yang teridentifikasi menunjukkan bahwa meskipun terdapat faktor-faktor lain yang turut memengaruhi permintaan di pasar properti, insentif PPN tetap memiliki

kontribusi signifikan dalam meningkatkan permintaan properti residensial di Indonesia. Hal ini mengindikasikan bahwa kebijakan insentif PPN mampu berperan sebagai instrumen strategis dalam mendorong pertumbuhan permintaan properti residensial meskipun berada dalam konteks dinamika variabel lain yang relevan.

5.2 Saran

Berdasarkan temuan dan pembahasan penelitian mengenai pengaruh insentif PPN, pendapatan, pengangguran dan harga properti residensial terhadap permintaan properti residensial, berikut disampaikan beberapa saran yang relevan untuk penelitian ini:

- 1) Pemerintah sebagai penyusun kebijakan fiskal dapat memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai dasar dalam merumuskan kebijakan insentif PPN yang berkelanjutan dengan tetap memperhatikan kapasitas fiskal Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk mendukung beban insentif tersebut. Keberlanjutan kebijakan insentif PPN diharapkan tidak hanya mampu mendorong permintaan di sektor properti residensial tetapi juga memberikan *multiplier effect* terhadap pertumbuhan ekonomi di sektor-sektor terkait seperti konstruksi, bahan bangunan dan jasa keuangan.
- 2) Pemerintah perlu merumuskan kebijakan sektoral yang dapat mendukung peningkatan daya beli terhadap properti residensial di wilayah dengan pendapatan masyarakat yang rendah dan harga properti residensial yang tinggi. Kebijakan tersebut dapat mencakup peningkatan akses pembiayaan dan penurunan suku bunga kredit pemilikan rumah, mengingat mayoritas pembelian

properti residensial di Indonesia dilakukan melalui skema pembiayaan kredit. Selain itu, pemberian subsidi pembelian rumah juga dapat dijadikan instrumen strategis untuk memperluas akses masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki tempat tinggal milik sendiri.

- 3) Penelitian mendatang mengenai analisis pengaruh kebijakan insentif pajak terhadap pasar properti dapat menambahkan variabel selain pendapatan, pengangguran dan harga properti yang secara langsung dapat memengaruhi keputusan pembelian dan daya beli masyarakat terhadap produk properti. Penambahan variabel relevan dalam analisis dapat menghasilkan pemahaman mengenai pengaruh kebijakan pemerintah dan faktor-faktor permintaan properti residensial terhadap dinamika pasar properti residensial yang lebih komprehensif.