

BAB IV

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat disampaikan beberapa kesimpulan, sebagai berikut:

1) Tren Permintaan Rumah Tapak di Kabupaten Purworejo Pada Periode Sebelum, Saat, dan Setelah Pandemi Covid-19

a. Sebelum Pandemi (2017-2019)

Tren permintaan properti residensial berupa rumah tapak di Kabupaten Purworejo pada periode sebelum pandemi yaitu pada tahun 2017-2019 menurun tiap tahunnya. Meskipun tren permintaan menurun, namun permintaan akan rumah tapak selalu ada setiap tahunnya. Hal ini tidak terlepas dari bertambahnya jumlah penduduk dengan laju pertumbuhan penduduk yang menurun setiap tahunnya. Adanya penurunan laju pertumbuhan penduduk, membentuk tren permintaan rumah tapak di Kabupaten Purworejo selalu mengalami penurunan setiap tahunnya pada periode ini. Jumlah permintaan rumah tapak di Kabupaten Purworejo pada periode ini yaitu sejumlah 421 unit di tahun 2017. Pada tahun 2018 permintaan

menurun sejumlah 57 unit menjadi 364 unit, dan di tahun 2019 permintaan menurun sejumlah 59 unit menjadi 306 unit. Dari jumlah tersebut diketahui rata-rata permintaan pada periode sebelum pandemi adalah sebesar 364 unit.

b. Saat Pandemi (2020-2021)

Pada periode saat pandemi covid-19 melanda Indonesia yaitu pada tahun 2020-2021, tren permintaan rumah tapak di Kabupaten Purworejo, tidak mengalami dampak yang signifikan dibanding daerah-daerah lain. Jika dilihat dari jumlah pertambahan penduduknya, justru permintaan akan rumah tapak di Kabupaten Purworejo cenderung meningkat di tahun 2021. Hal ini disebabkan adanya penambahan jumlah penduduk yang cukup signifikan juga pada tahun itu, yaitu 3.726 jiwa. Untuk tahun 2020 sendiri penulis menggunakan asumsi laju pertumbuhan penduduk pada tahun ini diasumsikan sama dengan tahun sebelumnya. Hal ini dikarenakan adanya sensus penduduk yang dilakukan yang mengakibatkan pertumbuhan penduduk pada tahun tersebut menjadi bias. Jumlah permintaan rumah tapak di Kabupaten Purworejo pada periode ini yaitu sejumlah 306 unit di tahun 2020, sama dengan tahun 2019, dan 1.075 unit di tahun 2021, meningkat 769 unit dibanding tahun 2020. Dari jumlah tersebut diketahui rata-rata permintaan pada periode saat pandemi adalah sebesar 691 unit.

c. Setelah Pandemi (2022-2023)

Tren permintaan properti residensial diproyeksikan meningkat pada periode setelah pandemi selesai yaitu pada tahun 2022-2023, meskipun jumlahnya tidak terlalu signifikan. Hal ini berdasarkan perhitungan kenaikan pertambahan penduduk menggunakan metode eksponensial. Dari perhitungan tersebut, jumlah

pertambahan penduduk diproyeksikan meningkat sebesar 3.737 jiwa pada tahun 2022 dan 3.755 jiwa di tahun 2023. Untuk besaran kenaikan permintaan properti residensial yaitu delapan unit dari tahun sebelumnya menjadi 1.083 unit di tahun 2022 dan lima unit dari tahun sebelumnya menjadi 1.088 unit di tahun 2023. Dari jumlah tersebut diketahui rata-rata permintaan pada periode setelah pandemi adalah sebesar 1086 unit.

2) Tren Penawaran Rumah Tapak di Kabupaten Purworejo Pada Periode Sebelum, Saat, dan Setelah Pandemi Covid-19

a. Sebelum Pandemi (2017-2019)

Tren penawaran properti residensial berupa rumah tapak di Kabupaten Purworejo pada periode sebelum pandemi yaitu pada tahun 2017-2019 meningkat tiap tahunnya meskipun jumlahnya tidak terlalu signifikan. Hal ini didasarkan pada jumlah perizinan IMB yang dikeluarkan untuk pengembangan properti residensial dan tempat tinggal yang meningkat setiap tahunnya pada periode ini. Jumlah penawaran rumah tapak di Kabupaten Purworejo pada tahun 2017 sebesar 158 unit, di tahun 2018 meningkat 35 unit menjadi 193 unit, dan di tahun 2019 meningkat 54 unit menjadi 247 unit. Dari jumlah tersebut diketahui rata-rata penawaran pada periode sebelum pandemi adalah sebesar 199 unit.

b. Saat Pandemi (2020-2021)

Pada periode saat pandemi covid-19 melanda Indonesia yaitu pada tahun 2020-2021 dari segi penawaran rumah tapak di Kabupaten Purworejo, pada awalnya tidak mengalami dampak yang signifikan dibanding daerah-daerah lain, bahkan meningkat di tahun 2020. Namun memasuki tahun 2021 bisnis properti

utamanya rumah tapak di Kabupaten Purworejo mulai terkena imbas dari pandemi covid-19. Hal ini disebabkan tingginya biaya operasional bisnis properti tidak seiring dengan pemasukan, karena tingkat penjualan juga ikut turun. Jumlah penawaran rumah tapak di Kabupaten Purworejo pada periode ini yaitu sejumlah 472 unit di tahun 2020, meningkat 225 unit dibanding tahun 2019, dan 229 unit di tahun 2021, menurun 243 unit dibanding tahun 2020. Dari jumlah tersebut diketahui rata-rata penawaran pada periode saat pandemi adalah sebesar 351 unit.

c. Setelah Pandemi (2022-2023)

Tren penawaran properti residensial diproyeksikan meningkat pada periode setelah pandemi selesai yaitu pada tahun 2022-2023, meskipun jumlahnya tidak terlalu signifikan. Hal ini didasarkan pada adanya beberapa kebijakan pemerintah yang membantu mendorong investasi di sektor properti bergerak ke arah positif. Jumlah penawaran rumah tapak pada tahun 2022 meningkat 84 unit menjadi 313 unit dan menurun satu unit menjadi 312 unit di tahun 2023, dengan rata-rata penawaran sebesar 312 unit pada periode ini. Meskipun menurun satu unit di tahun 2023, angka penawaran pada tahun tersebut masih jauh lebih besar dibanding rata-rata penawaran pada periode sebelum pandemi yaitu sebesar 199 unit.

3) Hubungan Antara Permintaan dan Penawaran Properti Residensial di Kabupaten Purworejo pada Pada Periode Sebelum, Saat, dan Setelah Pandemi Covid-19

Hubungan antara permintaan dan penawaran properti residensial berupa rumah tapak di Kabupaten Purworejo pada tahun 2017-2023 baik pada periode sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19 belum berada dalam keseimbangan.

Kelebihan permintaan yang terjadi pada tahun 2017-2019 dan tahun 2021-2023, menyebabkan pasar rumah tapak di Kabupaten Purworejo berada dalam kondisi *undersupply*. Pada tahun 2020 sendiri, sempat terjadi *oversupply* yang menunjukkan rumah yang tersedia sudah terlalu banyak sehingga sudah tidak diperlukan lagi pembangunan rumah di Kabupaten Purworejo

Kondisi *undersupply* ini setidaknya disebabkan oleh dua hal yaitu, jumlah penduduk Kabupaten Purworejo yang terus meningkat tiap tahunnya dan suku bunga KPR yang rendah menjadi salah satu pertimbangan penduduk dalam mengambil KPR, yang mengakibatkan permintaan properti naik.

Untuk kondisi *oversupply* sendiri disebabkan oleh pandemi covid-19 yang menyebabkan daya beli masyarakat menurun.

4) Harga Rumah Tapak di Kabupaten Purworejo yang Dapat Dijangkau oleh Penduduk di Kabupaten Purworejo

Pada tahun 2017-2023 pada periode sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19, penduduk Kabupaten Purworejo mempunyai daya beli properti residensial berupa rumah tapak lebih besar dengan pendapatan menurut PDRB per kapita Kabupaten Purworejo, dibandingkan penduduk dengan pendapatan menurut Upah Minimum Kabupaten (UMK) Kabupaten Purworejo dan menurut besarnya pengeluaran untuk konsumsi rumah penduduk Purworejo.

a. Berdasarkan Pengeluaran/ Konsumsi Untuk Rumah Pada Periode Sebelum, Saat, dan Setelah Pandemi Covid-19

(1) Sebelum Pandemi (2017-2019)

Dengan suku bunga KPR rata-rata sebesar 9,13 % serta pengeluaran masyarakat untuk konsumsi hunian sebesar Rp450.786,00 setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh masyarakat pada periode sebelum pandemi covid-19 (2017-2019) dengan jangka waktu cicilan selama lima tahun adalah sebesar Rp20.969.117,97 dan untuk jangka waktu cicilan 25 tahun adalah sebesar Rp52.572.680,02. Kecilnya harga yang dapat dijangkau menunjukkan tingkat konsumsi masyarakat Kabupaten Purworejo untuk hunian masih sangat kecil.

(2) Saat Pandemi (2020-2021)

Dengan suku bunga KPR rata-rata sebesar 9,44 % serta pengeluaran masyarakat untuk konsumsi hunian sebesar Rp537.226,50 setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh masyarakat pada periode saat pandemi covid-19 (2020-2021) dengan jangka waktu cicilan selama lima tahun adalah sebesar Rp24.794.200,68 dan untuk jangka waktu cicilan 25 tahun adalah sebesar Rp61.148.808,50.

(3) Setelah Pandemi (2022-2023)

Dengan suku bunga KPR rata-rata sebesar 9.40 % serta pengeluaran masyarakat untuk konsumsi hunian sebesar Rp533.162,38 setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh masyarakat pada periode setelah pandemi covid-19 (2020-2021) dengan jangka waktu cicilan selama lima tahun adalah sebesar Rp24.630.577,92 dan Rp60.867.993,08 untuk jangka waktu cicilan 25 tahun.

b. Berdasarkan Upah Minimum Kabupaten (UMK) Kabupaten Purworejo

(1) Sebelum Pandemi (2017-2019)

Dengan suku bunga KPR rata- rata sebesar 9,13 % serta porsi cicilan sebesar 30% dari UMK Kabupaten Purworejo setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh rumah tangga dengan pada pada periode sebelum pandemi covid-19 (2017-2019) jangka waktu cicilan selama lima tahun adalah sebesar Rp65.839.865,41 dan untuk jangka waktu cicilan 25 tahun adalah sebesar Rp165.070.280,14.

(2) Saat Pandemi (2020-2021)

Dengan suku bunga KPR rata- rata sebesar 9.44 % serta porsi cicilan sebesar 30% dari UMK Kabupaten Purworejo setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh rumah tangga dengan pada pada periode saat pandemi covid-19 (2020-2021) jangka waktu cicilan selama lima tahun adalah sebesar Rp77.890.194,55 dan untuk jangka waktu cicilan 25 tahun adalah sebesar Rp192.097.041,24.

(3) Setelah Pandemi (2022-2023)

Dengan suku bunga KPR rata- rata sebesar 9.40 % serta porsi cicilan sebesar 30% dari UMK Kabupaten Purworejo setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh rumah tangga dengan pada pada periode setelah pandemi covid-19 (2022-2023) jangka waktu cicilan selama lima tahun adalah sebesar Rp80.555.830,24 dan untuk jangka waktu cicilan 25 tahun adalah sebesar Rp199.072.540,37.

c. Berdasarkan PDRB Per Kapita Kabupaten Purworejo

(1) Sebelum Pandemi (2017-2019)

Dengan suku bunga KPR rata- rata sebesar 9,13 % serta porsi cicilan sebesar 30% dari PDRB per kapita per bulan setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh rumah tangga dengan pada pada periode sebelum pandemi covid-19 (2017-2019) jangka waktu cicilan selama lima tahun adalah sebesar Rp60.727.670,12 dan untuk jangka waktu cicilan 25 tahun adalah sebesar Rp152.253.250,48.

(2) Saat Pandemi (2020-2021)

Dengan suku bunga KPR rata- rata sebesar 9.44 % serta porsi cicilan sebesar 30% dari PDRB per kapita per bulan setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh rumah tangga dengan pada pada periode saat pandemi covid-19 (2020-2021) jangka waktu cicilan selama lima tahun adalah sebesar Rp66.220.372,58 dan untuk jangka waktu cicilan 25 tahun adalah sebesar Rp163.316.290,53.

(3) Setelah Pandemi (2022-2023)

Dengan suku bunga KPR rata- rata sebesar 9,40 % serta porsi cicilan sebesar 30% dari PDRB per kapita per bulan setiap bulannya, maka harga properti yang mampu dibeli oleh rumah tangga dengan pada pada periode setelah pandemi covid-19 (2022-2023) jangka waktu cicilan selama 5 tahun adalah sebesar Rp70.062.408,67 dan untuk jangka waktu cicilan 25 tahun adalah sebesar Rp173.140.809,77.