

## **BAB IV**

### **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya, isi karya tulis ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1) Permintaan Properti Residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19 Serta Proyeksinya.

- a. Permintaan properti di Kota Jakarta Selatan sebelum Covid-19 tahun 2015-2019 untuk *landed residential* mengalami tren penurunan. Jika dilihat pada tabel III.7, pada tahun 2015, jumlah permintaan untuk tipe ini sebanyak 5.626 unit dan menurun hingga 4.989 pada tahun 2019. Dengan adanya penurunan atas laju pertumbuhan penduduk di Kota Jakarta Selatan setiap tahunnya akan berdampak pada tren permintaan properti. Adanya kondisi pertumbuhan penduduk di Kota Jakarta Selatan yang semakin menurun setiap tahunnya menyebabkan jumlah penduduk yang memerlukan *landed residential* semakin sedikit dan berdampak pada penurunan permintaan setiap tahunnya.

Akan tetapi, perbedaan permintaan untuk apartemen mengalami tren yang cukup berfluktuatif. Jumlah permintaan apartemen pada tahun 2015

mencapai 28.653 unit. Terjadi kenaikan jumlah permintaan hingga 29.292 unit pada tahun 2018 (tabel III.8). Jumlah ini merupakan jumlah permintaan tertinggi selama tahun 2015-2019. Salah satu pemicu naik turunnya jumlah permintaan ini disebabkan jumlah rumah tangga yang bervariasi tiap tahunnya.

- b. Permintaan properti residensial di Kota Jakarta Selatan selama Covid-19 untuk *landed residential* mengalami penurunan jumlah permintaan yang sangat signifikan. Pada tabel III.9 diketahui terjadi penurunan jumlah permintaan yang sangat signifikan dibandingkan tahun sebelumnya. Sensus penduduk yang diselenggarakan pada tahun 2020 menyebabkan bias jumlah penduduk seperti yang dijelaskan pada subbab sebelumnya. Oleh karena itu permintaan pada tahun 2020 tidak dapat dihitung. Pada tahun 2021, terdapat 1.829 permintaan properti tipe *landed residential* di Kota Jakarta Selatan. Kebijakan pemerintah dalam memulihkan perekonomian sehingga daya beli masyarakat meningkat menjadi salah satu faktor pemicu meningkatnya jumlah permintaan properti residensial.

Namun penurunan jumlah permintaan properti akibat Covid-19 ini tidak berlaku pada properti tipe apartemen. Penurunan jumlah permintaan apartemen tidak terlalu signifikan hanya sebesar -0,12%. Jika dilihat pada tabel III.10 jumlah permintaan apartemen selama pandemi Covid-19 tetap eksis. Pada tahun 2020, jumlah permintaan apartemen meningkat mencapai 29.648 unit dan mengalami penurunan sedikit menjadi 29.613 unit pada

tahun 2021. Penerapan *stay at home* yang diberlakukan selama pandemi Covid-19 memicu permintaan apartemen selalu ada.

- c. Kombinasi antara beberapa metode untuk properti *landed residential* dan apartemen menghasilkan proyeksi permintaan pada tahun 2022-2026 memiliki tren yang positif (tabel III.12). Laju pertumbuhan positif jumlah penduduk dan rumah tangga yang konstan menjadi penyebab mengapa proyeksi permintaan untuk *landed residential* dan apartemen selalu mengalami kenaikan setiap tahunnya. Proyeksi ini dilakukan dengan harapan bahwa pandemi Covid-19 pada tahun tersebut sehingga permintaan properti pasca pandemi dapat terjadi.

## 2) Penawaran Properti Residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19 Serta Proyeksinya.

- a. Jumlah penawaran properti residensial di Kota Jakarta Selatan sebelum Covid-19 tahun 2015-2019 untuk *landed residential* yang selalu ada tiap tahunnya dapat dilihat pada tabel III.14. Terjadi kenaikan jumlah penawaran secara signifikan pada tahun 2015 sampai 2017. Namun pada tahun 2018, merupakan titik terendah penawaran properti selama periode 2015 – 2019, jumlah penawaran menurun sebesar -15% dibandingkan tahun sebelumnya. Penawaran kembali melonjak pada tahun 2019 mencapai 4.933 unit.

Sama halnya dengan penawaran *landed residential*, berdasarkan tabel III.15 mengindikasikan jumlah penawaran apartemen yang bergerak fluktuatif. Tahun 2016 dan 2018 mengalami penurunan jumlah penawaran

yang sangat signifikan dibanding tahun lainnya. Puncak penawaran terbanyak pada periode 2015-2019 terletak pada tahun 2017, yakni sebanyak 46.023 unit.

Penurunan jumlah penawaran properti baik *landed residential* maupun apartemen terjadi dikarenakan beberapa faktor. *Pertama*, harga properti tersebut. Kenaikan permintaan yang memicu kenaikan harga yang tidak sejalan dengan lahan tersedia untuk membangun dan mengembangkan properti dapat menyebabkan jumlah properti yang dapat ditawarkan terbatas. *Kedua*, adanya hambatan dalam pengadministrasian kewajiban yang berbelit, waktu yang lama, serta pungutan tidak resmi menghambat para investor dan pengembang properti baik dalam dan luar negeri. *Ketiga*, aspek politik juga memicu terjadinya penurunan jumlah penawaran. Ketidakpastian pasar yang ditimbulkan ketika menjelang tahun politik menyebabkan investor akan cenderung menahan laju pembangunan properti baru.

- b. Penawaran properti residensial di Kota Jakarta Selatan selama Covid-19 tahun 2020-2021 baik *landed residential* maupun apartemen mengalami tren yang positif. Berdasarkan tabel III.16 dan III.17 kenaikan *landed residential* mencapai 5.049 unit dan apartemen sebanyak 43.898 unit. Peran pemerintah dalam mengendalikan kasus Covid-19 dapat memulihkan perekonomian sehingga jumlah penawaran properti juga meningkat.
- c. Jumlah penawaran properti residensial baik *landed residential* maupun apartemen diproyeksikan akan mengalami tren meningkat pada

tahun 2022-2026. Rata-rata peningkatan terjadi secara konstan sebesar 135 unit per tahunnya untuk *landed residential* dan sebesar 603 unit per tahunnya untuk apartemen.

3) Kondisi Pasar Properti Residensial di Kota Administrasi Jakarta Selatan Sebelum dan Selama Covid-19 Serta Proyeksinya.

- a. Kondisi pasar properti residensial di Kota Jakarta Selatan sebelum Covid-19 tahun 2015-2019 untuk *landed residential* mengalami *undersupply*. Ketika kondisi ini terjadi menandakan bahwa pasar tidak dapat menyerap jumlah penawaran yang ada. Namun pada tahun 2019, mengalami keadaan *oversupply*. Perubahan nilai ini menandakan bahwa kondisi pasar *landed residential* mencapai titik keseimbangannya pada rentang antara tahun 2018 dan 2019. Hal ini ditunjukkan pada gambar III.9.

Akan tetapi, kondisi pasar apartemen pada tahun 2015-2019 mengalami keadaan *oversupply* dimana pasar tidak dapat menyerap jumlah penawaran yang ada karena lebih besar dari jumlah permintaannya. Hal ini terlihat pada tabel III.21 yang menunjukkan bahwa pasar apartemen sedang mengalami kejenuhan dikarenakan kelebihan penawaran.

- b. Kondisi pasar properti residensial di Kota Jakarta Selatan selama Covid-19 tahun 2021 untuk *landed residential* maupun apartemen menghasilkan nilai yang negatif atau *oversupply*. Namun untuk *residual demand* tipe *landed residential* pada tahun 2020 tidak dapat dianalisis dikarenakan terdapat bias sensus penduduk 2020 sehingga permintaan pada tahun 2020 tidak dapat dilakukan perhitungan. Berdasarkan tabel III.22 dan

III.23 menunjukkan melimpahnya jumlah penawaran tidak diiringi dengan peningkatan jumlah permintaannya mengakibatkan penawaran yang ada tidak dapat terserap.

- c. Proyeksi kondisi pasar properti residensial di Kota Jakarta Selatan tahun 2022-2026 untuk pasar *landed residential* mengalami keadaan *undersupply*. Akan tetapi, jika dirangkum hubungan antara permintaan dan penawaran *landed residential* pada tahun 2015-2026 yang berfluktuasi menimbulkan perpotongan di antara keduanya. Terlihat pada gambar III.10, pada rentang tahun 2018-2019 dan 2021-2022 kondisi pasar mencapai keseimbangannya. Kondisi ini menandakan bahwa jumlah penawaran di pasaran dapat terserap dengan baik sehingga memenuhi kebutuhan akan permintaan *landed residential*.

Berbeda halnya dengan *landed residential*, berdasarkan tabel III.25. kenaikan jumlah penawaran lebih mendominasi dibandingkan jumlah permintaannya. Jumlah penawaran lebih banyak dari jumlah permintaan apartemen menghasilkan *residual demand* yang negatif atau *oversupply*. Jika dilihat secara keseluruhan hubungan permintaan dan penawaran apartemen pada tahun 2015-2026 mengalami kenaikan namun masih belum mencapai titik keseimbangannya (gambar III.11).