

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan rekomendasi terkait dengan hasil penelitian serta bagi penelitian selanjutnya.

6.1 Kesimpulan

Dari hasil simulasi dan analisis yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan, diantaranya:

- 1) Perkembangan sektor properti erat kaitannya dengan kebijakan yang dibuat oleh bank sentral dan pemerintah. Bank sentral dalam hal kebijakan pembiayaan dan pemerintah dalam hal kebijakan tata ruang. Hal ini ditunjukkan dari dampak kebijakan seperti terhadap aspek *supply demand* berupa stok perumahan, stok apartemen dan lahan yang dimanfaatkan untuk pembangunan rumah. Aspek makroekonomi berupa pendapatan per kapita dan pertumbuhan ekonomi. Aspek perbankan berupa likuiditas kredit dan perkembangan kredit. Serta aspek *credit default* berupa probabilitas gagal bayar.
- 2) Kebijakan bank sentral dan pemerintah memberikan dampak terhadap perkembangan sektor properti terutama terhadap variabel yang berpengaruh di tiap aspeknya. Kebijakan yang dapat diberikan oleh bank sentral berupa penetapan *BI rate* selaku kebijakan moneter, yang berfungsi dalam mengelola makroekonomi, dan *LTV* selaku kebijakan makroprudensial yang memberikan batasan jumlah kredit yang dapat dilakukan oleh peminjam. Untuk kebijakan yang dapat diberikan oleh pemerintah berupa penetapan tarif pajak selaku kebijakan fiskal, pelaksanaan *resettlement* dan pemberian proporsi pengadaan hunian perumahan maupun apartemen. Kebijakan fiskal tidak berpengaruh secara signifikan terhadap perkembangan sektor properti. Hal ini dapat dilihat dari kecenderungan perubahan fraksi tarif pajak yang tidak dapat

mendominasi terhadap skenario lainnya pada variabel respon yang telah ditetapkan.

3) Dari hasil simulasi, pemberian kebijakan secara parsial tidak berpengaruh signifikan dan terjadi *trade off* terhadap perkembangan sektor properti. Sehingga diperlukan kombinasi skenario berupa sinkronisasi kebijakan dari bank sentral dan pemerintah dalam usaha pemenuhan rumah bagi masyarakat. Kombinasi skenario disusun guna mendapatkan tiga macam skenario yaitu skenario pesimistik berupa skenario penurunan parameter acuan, skenario moderat berupa kondisi eksisting dan skenario optimistik berupa peningkatan parameter acuan. Jenis skenario sinkronisasi bank sentral dan pemerintah dalam perkembangan sektor properti seharusnya dapat disusun lebih dari tiga kombinasi, namun dalam mencari kondisi yang optimal dari berbagai kondisi, ketiga kombinasi tersebut dipilih sebagai kemungkinan terbesar yang akan terjadi di masa depan.

4) Implikasi simulasi ketiga kombinasi skenario menunjukkan bahwa skenario optimistik menjawab tujuan dari perkembangan sektor properti. Skenario optimistik berupa peningkatan *BI rate* sebesar 8.00, penurunan proporsi kredit (LTV) menjadi 50%, peningkatan tarif pajak menjadi 1.00%, *resettlement* sebesar 10% selama 10 tahun, dan adanya proporsi pembangunan apartemen:perumahan sebesar 60:40. Hal ini dapat mengurangi laju penggunaan lahan untuk rumah, hal ini sesuai dalam menunjang kebutuhan pemerintah dalam pembatasan penggunaan lahan untuk bangunan atas semakin besarnya pertumbuhan penduduk. Namun, stok apartemen lebih besar dari pada perumahan. Hal ini menguntungkan dalam hal efisiensi namun tidak untuk investasi. Yang dibutuhkan adalah bentuk pengelolaan sosial dalam pengalihan penggunaan hunian dari perumahan ke apartemen. Selain itu, dari sisi pendapatan per kapita dan pertumbuhan ekonomi, skenario ini unggul dan menunjang dalam pertumbuhan ekonomi. Begitu pula dalam hal perbankan. Pada intinya, dengan skenario optimistik ini, sektor properti dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan menunjang dalam hal pemenuhan rumah oleh masyarakat.

6.2 Saran

Berikut ini merupakan saran terkait hasil penelitian dan bagi keberlanjutan penelitian berikutnya, diantaranya:

- 1) Pemodelan yang dikembangkan dalam penelitian ini berfokus pada aspek ekonomi sehingga masih diperlukan pengembangan model dari aspek sosial dan lingkungan dalam sektor properti ini, karena dalam kondisi *resettlement* dan pengalihan penggunaan hunian dari perumahan ke apartemen, kedua aspek tersebut signifikan dibutuhkan
- 2) Perlu penelitian lebih lanjut mengenai kemungkinan skenario kebijakan bank sentral dan pemerintah lainnya dalam lingkup mikroekonomi maupun mikroprudensial
- 3) Perlu dikembangkan model yang telah dibuat menjadi model yang lebih luas, baik dari segi lingkup maupun tujuan penelitian.

(halaman ini sengaja dikosongkan)

