

BAB VI PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Rumah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Rumah merupakan tempat berlindung bagi manusia dari panas dan hujan serta ancaman yang mungkin timbul dari alam semesta. Selanjutnya rumah memiliki fungsi yang lebih luas sebagai tempat pembinaan keluarga. Begitu pentingnya fungsi rumah menyebabkan setiap orang akan berusaha untuk memperoleh sebuah hunian yang layak bagi keluarga mereka. Namun Rumah yang merupakan sebuah Kebutuhan Dasar dengan Harga yg mahal menjadi sangat sulit untuk dipenuhi terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memiliki keterbatasan untuk mendapatkan Rumah yang layak.

Banyak sekali aktor yang terlibat dalam pembangunan perumahan, tidak hanya sebatas antara pengembang, pembeli, dan Bank penyalur kredit saja. Namun juga Pemerintah perlu mengatur bagaimana memenuhi kebutuhan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Di dalam undang-undang negara republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Namun keterbatasan Pemerintah untuk memenuhi hal tersebut, dan kebutuhan akan perumahan terus meningkat seiring bertambahnya jumlah keluarga di indonesia ini menjadi tantangan tersendiri. Untuk itu sangat perlunya kemitraan dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Sinergisitas dan saling berbagi peran akan dapat menciptakan pembangunan perumahan yang dapat terjangkau untuk MBR.

Kesimpulan yang dapat diambil dalam perencanaan dan Penelitian tentang kemitraan pembangunan perumahan baru di kecamatan banyumanik ini adalah :

- 1) 89 % Responden dengan hunian berstatus kontrak di Kecamatan Banyumanik tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Penghasilan dibawah Rp. 3.500.000/bulan dengan rata-rata penghasilan seluruh responden adalah Rp. 1.500.000
- 2) 69 % Responden bekerja di sector Informal dengan pekerjaan Buruh, Pedagang, Tukang Parkir, dan lainnya) dan rata-rata memiliki latar pendidikan sampai SMA (Sekolah Menengah Atas)
- 3) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) cenderung memilih lokasi untuk Bermukim dengan alasan ekonomi yaitu lokasi rumah yang dekat dengan lokasi bekerja mereka, hal ini dapat dilihat dari lokasi dan tempat bekerja Responden yang tidak terlalu jauh dan masih berada dalam 1 kecamatan.
- 4) MBR rata-rata membutuhkan 2 Kamar setidaknya yaitu kamar untuk Orang tua dan Anak

- 5) Dari rata-rata penghasilan mereka yaitu Rp. 1.500.000/bulan, mereka menyisihkan Rp. 300.000/bulan atau 20% dari rata-rata penghasilan mereka. Hal ini membuktikan teori *Affordability* yang di kemukakan oleh OSullivan (2000) dan Downs (2003) dimana harga Sewa Rumah/Pengeluaran untuk Rumah tidak boleh lebih dari 30 %.
- 6) Kemitraan merupakan solusi dalam pemenuhan kebutuhan MBR akan rumah. Kekuatan regulasi dari pemerintah, kemampuan pembangunan dari Swasta, dan kemampuan swadaya dari MBR dengan bimbingan dari Lembaga Swadaya Masyarakat akan dapat membuat akses untuk memperoleh Rumah menjadi lebih mudah bagi MBR.
- 7) Peran Teknologi juga dapat menurunkan harga rumah, seperti Teknologi RISHA (Rumah Instans Sehat Sederhana) yang dikembangkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum yang mampu menghemat 40% anggaran pembangunan perumahan dibandingkan dengan cara Konvensional.
- 8) Adanya Upaya untuk menuju pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah secara tidak langsung membentuk *good governance* bagi Pemerintah dan pengembangan kapasitas Bagi lembaga lokal dan Swata.
- 9) Melalui Skema BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya) terdapat unsur Pemberdayaan Masyarakat. Pemberdayaan Masyarakat juga menjadi faktor besar dalam menurunkan harga rumah dimana masyarakat dapat membangun rumah dengan tangan mereka sendiri dan mereka bersama-sama bekerja sama untuk menciptakan hunian yang layak untuk mereka.
- 10) Salah satu strategi dalam menurunkan harga rumah adalah adanya Subsidi Silang oleh Masyarakat Menengah keatas. Dengan sedikit Menaikkan harga jual lahan Rumah untuk Kelas menengah keatas mampu mendapatkan laba sebesar Rp.13.760.245. laba ini dapat digunakan untuk membangun Fasilitas yang dibutuhkan sesuai dengan rencana.

6.2 Rekomendasi

Setelah perencanaan dan penelitian tentang kemitraan dalam pembangunan perumahan ini ada beberapa rekomendasi yang dapat diberikan. Rekomendasi tersebut berupa rekomendasi praktis dan rekomendasi penelitian.

6.2.1 Rekomendasi Praktis

Untuk meningkatkan akses bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memperoleh rumah yang layak Huni. maka rekomendasi praktis yang dapat diberikan adalah:

- 1) Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) perlulah mendapatkan Perhatian dari Pemerintah Daerah. Banyak sekali ide dan solusi tentang penyediaan Perumahan untuk MBR dari Kemenpera, Apersi, dan REI, namun permasalahannya

adalah Peran Pemerintah Daerah yang kurang mendukung bahkan di akui oleh Kemenpera bahwa selain ketersediaan Sumber Daya Manusia yang ahli dalam bidang perumahan dan Dana APBN yang terbatas, Perhatian Pemda yang kurang serta tidak semua daerah memiliki SKPD menjadi tantangan.

- 2) Harga Nilai jual lahan yang tidak terkendali menjadi permasalahan bagi pihak pengembang untuk mengadakan rumah untuk MBR. Untuk itu perlu peran pemerintah untuk menyelesaikan itu semua. Konsep Bank Tanah perlu dipatenkan untuk mengendalikan harga lahan tersebut
- 3) Perlunya perkembangan Teknologi pembangunan terus dilaksanakan sehingga dapat berguna bagi pembangunan masyarakat yang baik seperti teknologi RISHA yang dimiliki oleh Kementerian Pekerjaan Umum yang dapat menghemat anggaran pembangunan 40%.
- 4) Selain FLPP (Fasilitasi Likuiditas Pembiayaan Perumahan) dan BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya), perlunya dilahirkan skema-skema perolehan baru untuk pembangunan perumahan bagi MBR . karena harga rumah semakin lama semakin mahal karena pengaruh kebijakan politik nasional dan internasional seperti subsidi Bahan Bakar Minyak (BBM). Untuk itu perlu ada perbaikan atau pembuatan skema baru yang sesuai dengan kondisi saat ini.

6.2.2 Rekomendasi Penelitian

Faktor faktor yang mempengaruhi pertumbuhan rumah inti dan alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini masih terbatas dan bisa lebih diperdalam lagi. Sehubungan dengan hal tersebut rekomendasi penelitian yang diberikan adalah:

- 1) untuk mengetahui lebih detail pelaksanaan perencanaan perumahan serta menajemennya di kecamatan banyumanik diperlukan studi lebih lanjut tentang konsepsi pengelolaan perumahan di kecamatan banyumanik.
- 2) Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kemitraan dalam pembangunan perumahan mulai dari yang memiliki pengaruh yang lebih besar sampai yang paling kecil, dapat di lakukan penelitian berikutnya yang tidak hanya terbatas sampai analisis faktor tetapi bisa dilanjutkan dengan analisis yang lebih mendalam seperti analisis regresi berganda atau Path Analisis