

BAB VI

KESIMPULAN

Hasil perbandingan keempat bantuan pembiayaan perumahan adalah perbedaan karakteristik bantuan. Bantuan FLPP, BUM, dan BSPS digunakan untuk konsumsi perumahan. Ketiga bantuan tersebut berbeda FLPP dengan angsuran rendah, sedangkan BSPS dan BUM adalah stimulan dana. Jenis bantuan untuk konsumsi yang bersifat stimulan BPS merupakan untuk pembangunan swadaya dan BUM untuk membantu uang muka FLPP. Bantuan PSU merupakan stimulan biaya untuk prasarana, sarana, dan utilitas bantuan ini produksi perumahan bagi pengembang. Keempat bantuan ini dapat melengkapi satu sama lain untuk membantu pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan.

Hasil dari konsep dapat diimplementasikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Terdapat peluang-peluang dari segmentasi masyarakat yang masih menyewa dan tidak menghuni untuk memanfaatkan konsep ini. Konsep ini yang dibagi menjadi dua yaitu konsep swadaya dengan memanfaatkan BPS dan konsep non-swadaya dengan memanfaatkan FLPP. Konsep yang telah dibuat dapat menyelesaikan permasalahan keterjangkauan masyarakat yang pada angsuran konvensional diharuskan membayar per bulan, konsep ini membuat masyarakat membayar per hari. Peluang alokasi dana untuk keperluan kebutuhan perumahan dan utilitas sekitar Rp 1.500.000, - per bulannya, berdasarkan hasil survei lapangan, total pendapatan keluarga cukup beragam, sebanyak sekitar 37,25% dari total penghuni perumahan yang merupakan responden menyatakan bahwa total pendapatan keluarga termasuk ke dalam kategori 1,7 juta-2,5 juta. Pengeluaran yang ideal untuk kategori 1,7 juta-2,5 juta adalah Rp. 600.000 sedangkan kenyataannya Rp. 1.500.000 adalah pengeluaran untuk perumahan berdasarkan hasil survey. Kedua konsep yang telah dirumuskan mampu menjawab permasalahan pembiayaan perumahan. Tantangan untuk konsep ini adalah jangka waktu pencapaian, perubahan kebijakan yang berlaku, dan peluang kemitraan. Jangka waktu pencapaian untuk konsep swadaya adalah 61 bulan (5 tahun 1 bulan) dan konsep swadaya adalah 40 bulan (3 tahun 4 bulan), sehingga ketahanan masyarakat untuk menunggu manfaat dan membayar iuran dalam jangka waktu tersebut diperlukan. Kebijakan yang berlaku mempengaruhi seperti perubahan aturan bantuan di masa yang akan datang. Kemitraan yang menjadi bagian penelitian pada Tim masih belum selesai rumuskan sehingga peluang-peluang kemitraan yang berhubungan dengan pembiayaan dapat menjadi *input* pada perencanaan konsep. Konsep pembiayaan akan menjadi sistem pembiayaan yang sesuai dengan karakteristik masing-masing, konsep swadaya yang mewajibkan masyarakat untuk membayar 28,9 Juta dengan mengangsur per hari dan konsep non-swadaya dengan bantuan FLPP masyarakat harus mengumpulkan uang muka 18 juta serta selanjutnya mengangsur Rp. 476.000 tiap bulan. Konsep pembiayaan akan menyesuaikan karakteristik yang dilihat dari kemampuan dan preferensi masyarakat dalam membayar.

Kedudukan hasil penelitian ini terhadap perencanaan wilayah dan Kota (PWK) adalah lebih dahulu melihat sudut pandang rencana. Pertama rencana pada penelitian ini konsep perencanaan untuk mencapai masa depan. Jika rencana dilihat mencapai untuk masa depan menurut Conyers dan Hills, 1984 terdapat 2 manifestasi untuk melihatnya yaitu melalui prediksi dan menjadwalkan pembangunan. Prediksi dilakukan dengan membuat 3 skenario untuk konsep perencanaan dan prediksi dilihat melalui bagan proses perencanaan. Manifestasi kedua yang dilakukan adalah menjadwalkan pembangunan pada penelitian ini, hal ini dilakukan dengan alokasi sumber daya berkala melalui penyajian *cash flow*. Perhitungan *cash flow* dapat menjadwalkan dan memprediksi aspek pembangunan yang tercapai. Rencana untuk masa depan yang diinginkan adalah skenario optimis yaitu keterjangkauan pembiayaan perumahan dan tercapainya rumah yang permanen bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Perencanaan juga dilihat sebagai mencapai tujuan, klasifikasi rencana disini adalah rencana sektoral untuk pembiayaan perumahan. Pencapaian tujuan harus disertai pengalokasian sumber daya berupa bantuan pembiayaan dan masyarakat penerima manfaat perencanaan. Tujuan kunci pada perencanaan ini adalah pembiayaan menjadi terjangkau dan tujuan dengan dampak yang lebih luas berkurangnya *backlog*. Implikasinya kedudukan perencanaan ini di PWK adalah perencanaan pembiayaan perumahan untuk mendukung perencanaan penyediaan perumahan secara fisik dan pemberdayaan masyarakat dari tidak berdaya menjadi mandiri sebagai yang mengusahakan dan penerima manfaat itu sendiri secara non-fisik. Jika secara praktik dilihat dari dokumen perencanaan yang direncanakan dan ditetapkan institusi terkait seperti Kemenpupera maka, konsep ini berupa pendukung kebijakan-kebijakan yang telah ada sehingga manfaatnya lebih didapatkan.