

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang dapat diambil setelah proses Analisis yang dilakukan. Kemudian, dari hasil kesimpulan tersebut akan diusulkan saran terkait permasalahan yang sedang dibahas serta saran untuk penelitian lanjutan.

6.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil setelah dilakukan analisa adalah sebagai berikut:

1. Hasil identifikasi penyebab pembangunan RSH yang tidak sesuai target, antara lain: *Demand* dan *Supply* yang tidak seimbang (hal ini disebabkan oleh rendahnya minat developer dan rendahnya kemampuan MBR), kurangnya sinergi antara institusi pemerintah dalam perumusan kebijakan, belum ada kebijakan pemerintah yang mendukung pertumbuhan pasar perumahan untuk MBR, dan belum ada sistem administrasi kependudukan dengan nomer identitas tunggal.
2. Hasil analisa menunjukkan bahwa Kemampuan MBR masih mengalami minus dalam pembayaran angsuran KPR sebesar Rp 491.385,- pada tahun pertama sampai dengan tahun kelima, sedangkan di tahun keenam sampai dengan kredit lunas (tahun ke duapuluh) masih mengalami minus sebesar Rp 43.385,-. Dengan demikian kebijakan subsidi rumah sederhana yang diberikan oleh pemerintah kepada MBR masih terdapat permasalahan yang harus diselesaikan atau dicarikan solusinya.
3. RSH yang layak huni untuk MBR memiliki karakteristik yang perlu diperhatikan agar MBR dapat menikmati rumah sederhana layak huni, antara lain: Harga RSH, Uang Muka, Suku Bunga, Jangka Waktu, Pajak BPHTB, Tipe Rumah, Luas Kapling, Penghasilan MBR, Biaya Perijinan & Penyelesaian Dokumen, Pengadaan Tanah, dan Lembaga Penjamin.
4. Estimasi biaya pembangunan rumah sederhana layak huni yang dilakukan oleh *developer*. Harga RSH sesuai kebijakan Rp 123.000.000,-, sedangkan biaya yang dikeluarkan developer untuk membangun RSH sebesar Rp 129.004.037,- jadi masih ada selisih negatif/minus sebesar Rp 6.004.037,- per unit.
5. Kebijakan pembangunan RSH yang dapat mendorong minat developer dan mengakomodir rendahnya kemampuan MBR, antara lain: Menurunkan spesifikasi rumah menjadi Tipe 27 dan Luas 60 m²; Menekan pembiayaan menjadi harga Rp.

105 juta, Uang Muka 1%, Suku Bunga 3%, Jangka waktu 25 Tahun, dan Pajak BPHTB 0%, memperkecil biaya perijinan dan penyelesaian dokumen; dan, Perlu adanya lembaga Penjamin. Hal ini didukung juga dari hasil penghitungan matrik External Factor Evaluation (EFE) sebesar 1.459 (positif) hal ini berarti minat developer untuk membangun RSH dan daya beli MBR dalam tahap persiapan, penggunaan setiap *Opportunities* untuk menangkai *Threats* yang timbul dari faktor eksternal. Sedangkan hasil penghitungan matrik *Internal Factor Evaluation* (IFE) sebesar -0.160 (negatif), ini menunjukkan bahwa dengan setiap kekuatan (*streths*) yang dimiliki belum mampu mengatasi setiap kelemahan (*weaknesses*). Posisi ini menandakan sebuah kebijakan yang lemah namun sangat berpeluang. Rekomendasi strategi yang diberikan adalah Ubah Strategi, artinya mengubah strategi sebelumnya. Sebab, strategi yang lama dikhawatirkan sulit untuk dapat menangkap peluang yang ada sekaligus memperbaiki kinerja hasil kebijakan.

6.2 Saran

Saran yang diberikan merupakan saran terkait implementasi kebijakan pemerintah terkait permasalahan realisasi kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana tidak sesuai target dan tidak tepat sasaran serta penelitian lanjutan. Adapun saran dalam penelitian ini antara lain:

1. Salah satu upaya dalam meningkatkan kemampuan MBR untuk memiliki rumah layak huni adalah dengan meningkatkan kesejahteraan MBR. Asumsi nilai pendapat Rp. 2.500.000,- kenyataannya jauh berbeda dengan yang ada di lapangan.
2. Peluang terkait realisasi kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana tidak sesuai target, sangat tinggi. Karena dalam hal *supply dan demand* sangat tinggi pula. Hal ini perlu peran pemerintah dalam memanfaatkan peluang yang ada dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.
3. Penelitian ini perlu mengkaji lagi terkait variabel-variabel lain yang mempengaruhi hasil realisasi kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana yang tidak sesuai target, misal: Hutang Negara, Kondisi Politik, Budaya dan Kebiasaan Masyarakat, serta Perkembangan Teknologi.