

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab ini akan mendiskusikan beberapa kesimpulan dari beberapa hasil analisis yang telah dilakukan pada bab empat berdasarkan sasaran penelitian untuk mencapai tujuan penelitian yang dikemukakan pada bab satu. Selain itu juga memberikan beberapa rekomendasi untuk perbaikan program/ kegiatan yang berkaitan dengan investasi dari Hak Tanggungan dan beberapa rekomendasi untuk pelaksanaan dan pengembangan penelitian selanjutnya yang lebih baik dan lebih detail.

5.1. Kesimpulan

Kajian dan analisis yang telah dilakukan pada penelitian ini dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu bahwa investasi privat/ swasta dari HT (hipotek) ternyata berkontribusi pada perkembangan spasial/ fisik dan pertumbuhan ekonomi di Perkotaan Purwokerto selama kurun waktu enam (6) tahun 2012-2017. Tetapi berdasarkan hasil kuisisioner dari responden yang mengambil kredit/ pinjaman dengan prosedur hak tanggungan lebih banyak berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi/ perubahan struktur sektor ekonomi dibandingkan pada perkembangan Perkotaan Purwokerto, yang didominasi sektor tersier 57%, sektor sekunder 41%, dan sektor primer 2%. Untuk perkembangan perkotaan yang ditinjau dari perubahan penggunaan tanahnya (alih fungsi penggunaan tanah dari tanah non terbangun/ tanah kosong menjadi tanah terbangun) yang berubah sebanyak 26% dan yang tidak mengalami perubahan penggunaan tanah sebesar 74%, tetapi lebih pada alih fungsi pemanfaatannya pada lokasi yang strategis dan menguntungkan.

Pola sebaran/ distribusi kejadian HT yang terjadi di Perkotaan Purwokerto tahun 2012-2017 sebanyak 7407 HT dengan rerata nilai HT +/- 890 milyar. Dengan prosentase kejadian HT 13%-19%, dan prosentase nilai tanggungan berkisar 14%-18%, jadi antara jumlah kejadian HT dengan nilai tanggungan sebanding/ berbanding lurus. Rerata nilai tanggungan tertinggi ada di 8 (delapan) kelurahan antara lain di Kelurahan Karangklesem, Kelurahan Purwokerto Kulon,

Kelurahan Purwokerto Wetan, Kelurahan Purwokerto Lor, Kelurahan Kranji, Kelurahan Sokanegara, Kelurahan Arcawinangun dan Kelurahan Bancarkembar. Dimana beberapa kelurahan tersebut merupakan pusat kegiatan perekonomian (perdagangan barang dan jasa) sedangkan lainnya adalah lokasi pengembangan properti baik komersial (*commercial property*) maupun perumahan (*residential property*).

Untuk jumlah kejadian HT terkonsentrasi pada Kelurahan Teluk, Kelurahan Karangklesem, Kelurahan Karangpucung, Kelurahan Purwokerto Kulon, Kelurahan Purwokerto Wetan, Kelurahan Purwokerto Lor, Kelurahan Arcawinangun, Kelurahan Bancarkembar, dan Kelurahan Sumampir, dimana lokasi-lokasi tersebut banyak berkembang pemukiman/ perumahan baru (*residential property*). Kejadian HT yang terjadi di Perkotaan Purwokerto selama enam tahun (2012-2017), membentuk pola sebaran HT yang cenderung mengelompok (*clustering*) dengan hasil analisis tetangga terdekat rata-rata nilai indek/ rasio tetangga terdekat (ANN) yaitu berkisar 0,494-0,629 berarti nilainya < 1. Untuk nilai-z berdasarkan z tabel diposisi < -2,58 dan z hitungan - 48,55 maka signifikansi mendekati nol (0) dan nilai-p hitung 0,00 dengan kepercayaan 90%. Untuk kejadian HT yang polanya cenderung mengelompok (*clustered*) di area/ lokasi pusat kegiatan (CBD) dan area berkembang yang mudah untuk diakses dan adanya fasilitas publik yang terjangkau.

Untuk pola hak tanggungan secara deskriptif di Perkotaan Purwokerto yang banyak di area perumahan dideliniasi bentuknya melingkar seperti cincin yang mengelilingi area pusat kegiatan (CBD). Sedangkan untuk nilai tanggungan yang tinggi cenderung memusat/ mengelompok di pusat kota/ pusat kegiatan (CBD). Untuk nilai tanggungan sedang dan rendah berada jauh dari CBD cenderung berada di area berkembang yang digunakan untuk permukiman/ perumahan.

Bentuk struktur Perkotaan Purwokerto hasil observasi dan analisis struktur kotanya berbentuk konsentris (memusat) dengan fungsi pelayanan yang cenderung berada di pusat kegiatan dan sekitarnya, dengan pusat kegiatan (CBD) berada di Alun-alun Purwokerto (sepanjang koridor jalur utama Jalan Jenderal

Soedirman). Adanya perkembangan kawasan Perkotaan Purwokerto yang terus meluas dapat diindikasikan jika perluasan/ perambatan perkembangannya membentuk pola memanjang/ linier sepanjang koridor jalan utama menuju ke arah utara selatan (Jalan Prof. HR. Bunyamin – Jalan S. Parman) dan arah timur barat (Jalan Suparjo Rustam – Jalan Yos Sudarso).

Adanya kejadian HT sebagai bagian dari investasi privat yang berpola mengelompok di area yang berkembang, dari segi nilai/harga tanah yang murah dan ketersediaan infrastruktur serta fasilitas pelayan publik yang memadai. Investasi dari hak tanggungan sebagai modal berkontribusi terhadap perkembangan fisik/ spasial Perkotaan Purwokerto dengan memicu dan mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah dari tanah non terbangun menjadi tanah terbangun. Perubahan penggunaan tanah tersebut banyak terjadi di area yang berkembang guna pembangunan perumahan/ permukiman baru, adanya peningkatan jalan untuk mendukung mobilitas masyarakat terbesar di Kecamatan Purwokerto Selatan (104%) dengan kontribusi HT 20%. Untuk area CBD perubahan penggunaan tanah yang terjadi cenderung sedikit lebih banyak pada pemanfaatan propertinya (alih fungsi pemanfaatan bangunan) untuk menunjang kegiatan ekonomi dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi perkotaan. Kecamatan Purwokerto Timur sebagai pusat kegiatan (CBD) peningkatan jalan hanya 11% dan kontribusi HT 2%. Untuk pola perkembangan Perkotaan Purwokerto cenderung linier sepanjang jalur koridor utama, dan perambatan/ perluasannya ke arah utara dan ke selatan yang memiliki wilayah terluas.

Keterkaitan antara hak tanggungan dengan nilai/ harga tanah, bahwa kejadian HT cenderung banyak terjadi dan mengelompok di lokasi dengan nilai tanah yang murah (untuk perumahan), sedangkan untuk nilai tanggungan cenderung banyak pada nilai tanah yang medium pada lokasi zona transisi antara CBD dan sekitarnya dengan lokasi strategis dan akses mudah. Untuk kontribusi kejadian HT pada perkembangan Perkotaan Purwokerto terkait adanya perubahan penggunaan tanah (tanah non terbangun menjadi tanah terbangun), ternyata berkorelasi/ berhubungan kuat dengan nilai korelasi bivariat sebesar 0,713

(mendekati 1) jadi adanya HT dapat memicu perkembangan kota/perkotaan dengan meningkatkan luasan area terbangun.

Untuk pertumbuhan ekonomi di Perkotaan Purwokerto sebagai pusat kegiatan perekonomian pertumbuhan ekonomi juga cukup cepat, sehingga dengan adanya HT/Hipotek sebagai bagian dari investasi privat berkontribusi besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi melalui perubahan/pergeseran struktur ekonomi perkotaan (transformasi struktur ekonomi). Adanya transformasi pada sektor ekonomi dari sektor primer (pertanian dan perikanan) bergeser menjadi sektor sekunder (industri manufaktur dan konstruksi) dan sektor tersier (perdagangan dan jasa). Terutama untuk area pusat kegiatan dan pusat perekonomian di Purwokerto Timur, area pertanian (sektor primer) sudah tidak kompetitif karena telah banyak beralih ke sektor sekunder dan sektor tersier yang lebih menguntungkan dan pendukung aktivitas ekonomi Perkotaan Purwokerto. Secara umum sektor ekonomi yang mendominasi di Perkotaan Purwokerto yaitu sektor tersier dengan nilai $LQ > 1$ dan prosentase pada nilai PDRB sebesar 50%. Untuk hasil klasifikasi Tipologi Klassen di Perkotaan Purwokerto wilayah yang cepat maju dan cepat tumbuh yakni Kecamatan Purwokerto Barat dengan luas wilayah terkecil dan kejadian HT juga terendah. Pertumbuhan sektor perekonomian di Perkotaan Purwokerto dengan analisis *Shift-Share* cenderung pertumbuhannya cepat/pesat dan kompetitif pada sektor tersier dan sektor sekunder. Berdasarkan analisis *Shift-Share Estaban* untuk Kecamatan Purwokerto Timur sebagai CBD mempunyai keunggulan kompetitif dan spesialisasi pada sektor tersier, sedangkan wilayah lain lebih variatif.

Kontribusi hak tanggungan pada pertumbuhan ekonomi di Perkotaan Purwokerto selama enam tahun berkontribusi sebesar 4%-6% dengan nilai ICOR < 1 , berarti investasi telah efisien untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi. nilai ICOR pada sektor tersier yang terkecil sedangkan yang terbesar pada sektor primer. Kontribusi hak tanggungan pada perkembangan spasial/keruangan sebesar 38,70%. Jadi jumlah hak tanggungan (hipotek) berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi dan perkembangan spasial Perkotaan Purwokerto.

5.2. Rekomendasi

Terdapat beberapa rekomendasi yang dapat diberikan kepada pihak terkait berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan antar lain. Pertama adanya keterbatasan dalam penelitian ini, untuk itu diperlukan penelitian lebih lanjut demi penyempurnaan studi yang sejenis dan lebih komperhensif. Beberapa saran dan rekomendasi yang dapat dijadikan untuk studi lanjutan antara lain pertama penelitian selanjutnya sebaiknya menggunakan data HT dengan lingkup wilayah yang lebih luas seperti kabupaten/ kota atau provinsi. Untuk mendapatkan gambaran pola sebaran HT yang lebih variatif dengan adanya karakteristik yang berbeda antara area perkotaan dengan area pedesaan memungkinkan adanya bentuk pola sebaran HT yang berbeda dan lebih kompleks dengan berbagai macam faktor yang mempengaruhinya. Kedua penelitian berikutnya dapat mengkaji HT lebih mendalam sebaiknya dilakukan studi secara terpisah antara aspek spasial dan aspek ekonomi, sehingga analisisnya lebih fokus, tajam, dan lebih detil/ rinci.

Ketiga penggunaan metode kualitatif dapat diterapkan untuk dapat mengetahui pendapat dan persepsi dari masyarakat dan para pemangku kepentingan seperti instansi pemerintah, lembaga keuangan, lembaga non keuangan, pengembang (*developer*), PPAT, Notaris, dan para pelaku usaha/bisnis/industri akan pentingnya modal investasi privat/ swasta dari HT, atau dapat menggunakan *mix method* (kuantitatif-kualitatif). Keempat dapat melakukan penelitian dengan data yang lebih banyak periode waktunya (*time series* >10 th) untuk lebih memberi variasi variabel penelitian yang berpengaruh pada hak tanggungan atau sebaliknya. Kelima dapat melakukan penelitian guna mengetahui pengaruh jumlah hak tanggungan pada penggunaan dan pemanfaatan tanahnya yang dapat difokuskan pada area pusat kota atau pusat kegiatan dan pelayanan publik (CBD) yang mempunyai jenis pemanfaatan tanahnya yang lebih variatif.