

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan tujuan penelitian, hasil pengolahan data kuantitatif melalui metode *Weighted Gap Analysis* dan *Analytical Hierarchy Process (AHP)*, serta wawancara kepada para praktisi industri perumahan, maka dapat disimpulkan beberapa hal penting berikut:

1. Identifikasi Faktor Utama Penyebab *Backlog* Perumahan di Indonesia
Penelitian ini berhasil mengidentifikasi tujuh indikator makroekonomi utama yang mempengaruhi kondisi *backlog* perumahan di Indonesia. Melalui pendekatan *Weighted Gap Analysis* terhadap kondisi aktual Indonesia dibandingkan dengan rerata 64 negara berkembang, diketahui bahwa empat faktor utama yang paling berkontribusi terhadap *backlog* adalah:
 - Keterbatasan pembangunan perumahan
 - Ketimpangan ekonomi (diukur dengan Indeks GINI)
 - Rendahnya pendapatan masyarakat
 - Tingginya suku bunga kredit perumahan

Faktor-faktor tersebut secara langsung memengaruhi keterjangkauan, ketersediaan, dan akses terhadap hunian yang layak, khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.

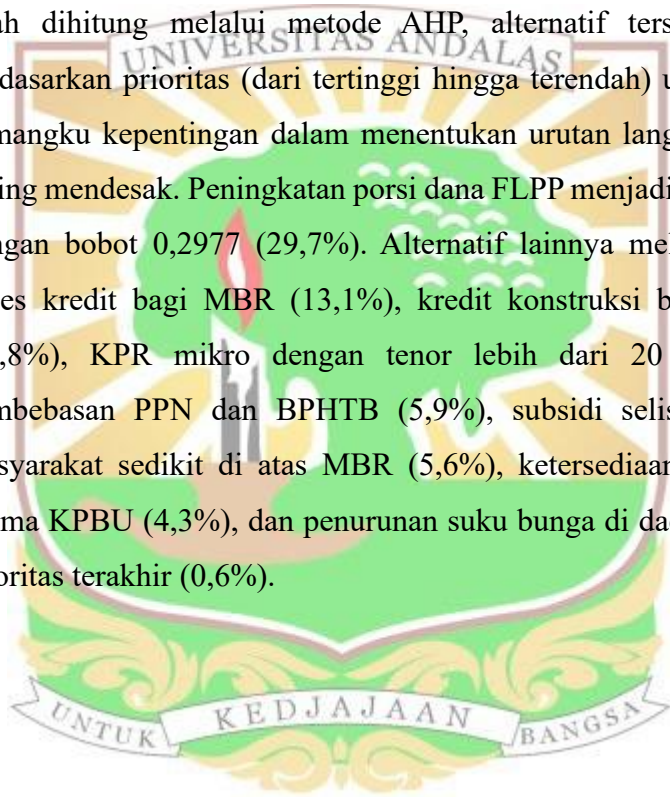
2. Penetapan Prioritas Faktor dengan Metode AHP
Dengan menggunakan metode AHP, bobot prioritas dari keempat variabel utama tersebut berhasil dihitung secara terukur dan sistematis. Adapun hasil penilaian bobot terhadap tingkat urgensi faktor penyebab *backlog* adalah sebagai berikut:
 - Keterbatasan pembangunan: 55,19%
 - Ketimpangan ekonomi (Indeks GINI): 26,59%
 - Rendahnya pendapatan masyarakat: 10,79%

- Tingginya suku bunga: 7,42%

Hasil ini menunjukkan bahwa keterbatasan pembangunan perumahan merupakan faktor paling krusial yang harus segera ditangani oleh pemerintah dan pelaku industri untuk menekan angka *backlog* nasional secara efektif.

3. Rancang Bangun Alternatif Strategi Berdasarkan Variabel Prioritas

Penelitian ini merumuskan strategi berbasis alternatif kebijakan untuk masing-masing faktor penyebab *backlog*, dengan prioritas bobot yang telah dihitung melalui metode AHP, alternatif tersebut diranking berdasarkan prioritas (dari tertinggi hingga terendah) untuk memandu pemangku kepentingan dalam menentukan urutan langkah kerja yang paling mendesak. Peningkatan porsi dana FLPP menjadi prioritas utama dengan bobot 0,2977 (29,7%). Alternatif lainnya meliputi perluasan akses kredit bagi MBR (13,1%), kredit konstruksi berbunga ringan (11,8%), KPR mikro dengan tenor lebih dari 20 tahun (8,2%), pembebasan PPN dan BPHTB (5,9%), subsidi selisih bunga bagi masyarakat sedikit di atas MBR (5,6%), ketersediaan lahan (5,4%), skema KPBU (4,3%), dan penurunan suku bunga di daerah 3T sebagai prioritas terakhir (0,6%).



6.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Perluasan dimensi penelitian, penelitian ini memfokuskan pada empat faktor utama penyebab *backlog* dari tujuh indikator awal yang diidentifikasi. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar dilakukan eksplorasi lebih mendalam terhadap faktor-faktor lainnya, seperti urbanisasi, pertumbuhan jumlah rumah tangga baru, dan kebijakan

pemerintah daerah, karena faktor-faktor tersebut juga berpotensi memengaruhi ketimpangan permintaan dan pasokan rumah di tingkat wilayah maupun daerah.

2.Responden pada penelitian ini terbatas pada pengembang dan perbankan yang berada terkhusus di wilayah Propinsi Sumatera Barat, untuk menghasilkan pandangan yang lebih inklusif dan objektif, disarankan agar penelitian mendatang juga melibatkan pemangku kepentingan dari beberapa propinsi di Indonesia.

3.Mengingat tingginya sensitivitas penelitian ini terhadap data, peneliti menyarankan agar Indonesia meningkatkan ketersediaan dan kelengkapan data yang berkaitan dengan sektor perumahan. Data yang akurat dan terstruktur akan sangat membantu dalam analisis kebijakan serta perumusan strategi yang lebih tepat sasaran di masa mendatang

