

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

#### 6.1. Kesimpulan

Hasil penelitian terhadap lima belas developer di Kabupaten Sleman dengan menggunakan analisis *Structure-Conduct-Performance* industri maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. *Structure* industri perumahan di Kabupaten Sleman memiliki tingkat konsentrasi yang relatif tinggi, sebab 66 % dari jumlah penjualan yang ada dalam pasar tersebut dipegang oleh empat perusahaan terbesar (PT. Perwita Karya, PT. Bhumi Merapi Eratama, PT. Sinar Waluyo, PT. Purnama Krisma Mulya). Berarti *structure* pasar untuk industri perumahan di Kabupaten Sleman berbentuk oligopoli ketat (*tight oligopoli*) dengan produk relatif lebih berdiferensiasi. Diferensiasi produk didasarkan pada tipe rumah yang dibangun meliputi luas bangunan dan tanah, lokasi perumahan berkaitan dengan letak perumahan yang strategis dan fasilitas yang dibangun developer. Semakin beragamnya produk-produk yang ditawarkan developer maka semakin tinggi hambatan masuk (*barrier to entry*) bagi developer lain.
2. *Conduct* yang dihasilkan developer adalah *conduct* yang terbentuk dari struktur oligopoli yang mendekati monopoli. Sehingga penentuan harga rumah cenderung dipengaruhi oleh harga rumah yang ditawarkan developer lain, karena adanya diferensiasi produk menyebabkan harga

rumah satu dengan rumah yang lain akan berbeda walaupun berada dalam satu lokasi dan waktu yang sama.

3. *Performance* yang dihasilkan dari sisi hunian berimbang (1 : 3 : 6) sangat buruk, karena dalam pelaksanaannya developer tidak memperhatikan peraturan/kebijaksanaan pemerintah tentang hunian berimbang (SKB Tiga Menteri). Developer lebih memilih output yang menghasilkan profit yang tinggi sehingga makna sosial dari kebijaksanaan tersebut terabaikan.
4. Model analisis dengan teori S-C-P yang telah disesuaikan dengan kebijaksanaan/peraturan pemerintah yang ada dalam industri perumahan ternyata tidak mampu mempengaruhi perilaku/*conduct* dan *performance* developer, walaupun dalam model ini pengaruh *structure* diputus atau diabaikan. Pengaruh *structure* sangat besar terhadap *conduct* dan *performance*. Sehingga untuk industri perumahan model yang berlaku adalah model dasar dari teori S-C-P.
5. Kebijakan pemerintah baik yang bersifat lokal ataupun nasional tidak dapat mengikat atau membatasi perilaku dan kinerja developer. Developer berusaha menyasati kebijaksanaan yang dibuat oleh pemerintah dengan berbagai cara. Hal ini menandakan masih kurangnya kontrol terhadap industri ini. Kebijakan tentang hunian berimbang dan peraturan pemerintah daerah belum memiliki sanksi yang tegas dan jelas bagi yang melanggar atau tidak melaksanakan peraturan yang ada selain itu kebijakan tentang hunian berimbang tidak dapat berjalan dengan baik disebabkan adanya perbedaan kepentingan antara pemerintah dan

developer. Sehingga peraturan yang ada tidak bisa berbuat banyak untuk membatasi tindakan atau perilaku developer yang berbuat curang.

6. Sektor perumahan umumnya di Indonesia lebih didominasi oleh developer swasta. Oleh sebab itu makna sosialnya terabaikan karena adanya perbedaan kepentingan ekonomi. Sehingga untuk mengharapkan developer swasta tetap membangun perumahan untuk rakyat kecil sulit terlaksana tanpa adanya pengawasan dan campur tangan pemerintah misalnya dalam hal penentuan harga jual maksimal dan jumlah unit yang harus dibangun setiap tahunnya.

## 6.2. Implikasi

Beberapa implikasi berikut ini berkaitan dengan kesimpulan diatas yang diperoleh dari hasil penelitian adalah sebagai berikut :

1. Pada industri perumahan di Kabupaten Sleman terdapat perbedaan skala perusahaan yang diakibatkan struktur pasar oligopoli yang terkonsentrasi. Sehingga pada industri ini terjadi kesenjangan yang relatif tinggi. Perusahaan yang berskala besar akan memperoleh tingkat pendapatan yang lebih tinggi dibanding perusahaan yang berskala kecil. Pada perusahaan berskala besar tingkat pertumbuhannya tinggi disebabkan teknologi padat modal dan produk yang dihasilkan sifatnya diferensiasi. Karena diferensiasi produk ini sebaiknya peraturan/kebijaksanaan yang ada lebih dipertegas dan diperjelas, misalkan ijin lokasi, ijin *site plan*, ijin prinsip tidak asal dikeluarkan. Disamping itu harus dibentuk sistem

pengawasan dan pelaksanaan di bidang properti seperti membentuk tim penertiban pembangunan perumahan.

2. Melalui regulasi/kebijaksanaan yang jelas dan ketat dapat membatasi pengaruh *structure* terhadap *conduct* dan *performance* developer. Pengaruh kebijaksanaan pemerintah terhadap pedoman harga jual rumah tertinggi per m<sup>2</sup>-nya berdasarkan tipe-tipe yang telah ditentukan bisa membatasi harga jual rumah yang ditetapkan oleh developer. Sehingga harga rumah masih dapat terjangkau oleh masyarakat yang membutuhkan.
3. *Performance* yang dihasilkan pada struktur pasar oligopoli selalu berusaha untuk mencapai profit/laba yang tinggi. Profit yang tinggi hanya bisa diperoleh dari penjualan rumah-rumah mewah. Terbukti dari produk-produk yang dihasilkan adalah rumah-rumah mewah. Oleh sebab itu perlu adanya upaya untuk membatasi *performance*/kinerja yang buruk dengan membenahi aspek input yang ada pada industri ini. Kebijakan pemerintah mengenai tata ruang harus lebih transparansi dalam menetapkan peruntukan lahan dan kepastian status tanah. Hal ini akan mengurangi kemungkinan pengembang melakukan manipulasi yang dapat merugikan konsumen.
4. Pengaruh *structure* begitu kuat pada industri ini, kebijakan/peraturan yang ada dalam industri ini dianggap hanya sebatas anjuran karena belum ada sanksi hukum atau denda bagi developer yang melakukan kecurangan atau tidak melaksanakan peraturan yang ada. Sebaiknya peraturan/kebijaksanaan yang ada pada industri ini dijadikan regulasi sehingga

sanksi hukumnya jelas. Disamping itu kebijaksanaan yang dibuat sebaiknya tidak hanya mempengaruhi perilaku dan kinerja developer tetapi perlu diupayakan kebijaksanaan untuk mengoreksi struktur itu terlebih dahulu melalui undang-undang anti-monopoli atau anti-trust. Sehingga mekanisme pasar dalam bisnis properti berjalan sehat.

5. Sejauh ini peraturan pemerintah daerah terhadap developer swasta hanya diawasi melalui DPD REI. Menurut ketentuan pemerintah pusat, developer yang memiliki lahan diatas lima belas hektar diwajibkan menjadi anggota REI. Untuk DIY tidak semua pengembang menjadi anggota REI walaupun lahan yang dimilikinya sudah diluar ketentuan yang ada. Oleh sebab itu untuk melakukan pengawasan dan memonitor ruang gerak developer menjadi sulit. Oleh karena itu perlu ditingkatkan dan diefektifkan fungsi dari tim penertiban dan pengendalian pembangunan perumahan di DIY.
6. Industri perumahan merupakan industri yang memerlukan investasi/modal yang besar. Oleh sebab itu sektor ini dipegang atau didominasi developer swasta namun bukan berarti pemerintah harus menyerahkan sektor ini hanya pada developer swasta saja. Pemerintah harus lebih berperan aktif terutama didalam menangani masalah perumahan untuk rakyat kecil. Selama ini sistem pembiayaan/pendanaan rumah sederhana/ rumah sangat sederhana selalu bergantung pada bank-bank komersial, ketika suku bunga perbankan tinggi harga rumah menjadi tinggi. Oleh sebab itu harus ada alternatif sistem pembiayaan lain seperti melibatkan investor lain

melalui saham dan obligasi dengan agunan sertifikat yang diperoleh dari penerima KPR. Disamping itu peranan koperasi dalam pembangunan perumahan untuk rakyat kecil diaktifkan lagi sebab koperasi adalah organisasi ekonomi rakyat yang tidak memiliki motif mencari keuntungan dan bukan pula merupakan himpunan modal fisik. Sehingga pemenuhan perumahan untuk rakyat kecil tetap terpenuhi tanpa harus menunggu developer swasta untuk melaksanakannya. Selanjutnya Kebijakan tentang hunian berimbang sebaiknya disesuaikan dengan perkembangan dan kondisi wilayah agar kepentingan developer dan keinginan pemerintah dapat saling terpenuhi.

