BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

7.1 Kesimpulan

Dari analisis pada bab sebelumnya diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

- 1. Proyek perumahan yang berwawasan lingkungan di kawasan bantaran sungai memberikan manfaat bagi penanam modal (*investor*) dan pengembang (*developer*) karena dari segi bisnis mendatangkan laba/profit yang menjanjikan. Proyek ini juga bermanfaat bagi masyarakat perkotaan dalam mengakomodasi kebutuhan permukiman yang layak, aman dan nyaman serta dekat dengan pusat kota. Sedangkan bagi Pemerintah Kota Yogyakarta proyek ini mendatangkan manfaat peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)
- 2. Kelayakan investasi proyek ini dapat disimbulkan sebagai sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan hasil Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS) proyek perumahan ini layak apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1, 4 dan 7. Sedangkan bila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12, proyek ini tidak layak (rugi). Kebijakan developer untuk memperoleh uang muka dan biaya proses pada bulan ke-4 sangat tepat, karena diperoleh nilai TPMS yang paling tinggi.

- b. Berdasarkan Titik Impas atau *Break Even Point* (BEP) proyek ini sangat layak karena BEP sudah di bawah 50 % total unit rumah yang terjual.
- c. Berdasarkan hasil Net Present Value (NPV) proyek ini layak karena dari semua variasi penerimaan uang muka dan biaya proses keuntungan bersih masih didapatkan (nilai NPV positif).
- d. Berdasarkan nilai Benefit Cost Ratio (BEP) proyek ini sangat layak karena nilai BCR > 1.
- 3. Biaya pemeliharaan bangunan sungai, biaya pemeliharaan lingkungan dan dampak lingkungan, serta biaya sosial masih dapat ditanggulangi oleh pengembang dan investor perumahan ini. Karena biaya tersebut masih lebih rendah dari pendapatan yang diterima.
- 4. Prospek perumahan ini berdasarkan analisis pasar sangat baik karena kelompok sasaran pemasaran (lapisan menengah ke atas) masih membutuhkan rumah hunian dalam skala besar. Lokasi perumahan juga sangat strategis, aman, nyaman dan dekat dengan akses perkotaan.
- 5. Dalam jangka waktu pemeliharaan 10 tahun, daya dukung ekologi masih dapat dipertahankan dengan membangun sarana dan prasarana lingkungan seperti talud, sumur resapan, kolam penampungan air sementara dan instalasi pengolahan limbah rumah tangga.
 - a. Manfaat bagi pemerintah daerah:
 - Pmbuatan dan pemeliharaan bangunan penanggulangan banjir oleh developer selama 10 tahun

- Pajak pengahasilan (PPh) dan pajak pertambahan Nilai (PPn) meningkatkan jumalah pendapatan asli daerah
- b. Manfaat yang dirasakan masyarakat sekitar kawasan adalah , adalah kawasan hunian mereka bebasdari bahaya banjir dan mendapatkan tempat pembuangan limbah di IPAL yang dibangun pengembang (selama 10 tahun)
- c. Manfaat bagi pengembang dan investor adalah keuntungan selama 10 tahun yang nilainya besar cukup besar Rp 1.598.883.847.00



7.2 Saran

Setelah melakukan analisis dan pembahasan yang telah diulas pada bab sebelumnya, maka untuk meningkatkan pendapatan, kualitas dan kuantitas hunian yang layak, aman dan nyaman serta ramah lingkungan maka kami menyarankan:

- Pemasaran perumahan di kawasan bantaran Sungai Code dalam waktu selama
 I tahun memerlukan manajemen pemasaran yang baik, karena jika target
 pemasaran tidak tercapai proyek ini menjadi tidak layak (rugi).
- 2. Jika tidak ada kebijakan pemerintah mengenai Suku Bunga Investasi (SBI) yang tinggi, sebaiknya pembangunan perumahan di kawasan bantaran sungai ini untuk masa yang akan datang tidak dilakukan lagi. Hal ini mengingat biaya untuk penanggulangan bahaya banjir, pemeliharaan bangunan sungai, biaya dampak dan operasional pelestarian lingkungan selama 10 tahun diambilkan dari pengembalian suku bunga bank dari cicilan kredit konsumen.
- 3. Pada masa yang akan datang Pemkot Yogyakarta harus tegas kepada setiap pengembang untuk mematuhi RUTRK. Sedangkan akibat kesalahan birokrasi pada masa lalu, bagi pengembang yang telah melakukan pembangunan perumahan di kawasan bantaran sungai dan melanggar batas daerah sempadan sungai harus melakukan upaya-upaya pemulihan lingkungan kawasan sungai.
- 4. Pemeliharaan kawasan di sekitar proyek perumahan yang menjadi tanggung jawab investor dan pengembang tidak hanya dalam jangka 10 tahun, melainkan lebih lama lagi karena dampak lingkungan bersifat jangka panjang, sehingga harus dilakukan upaya-upaya pelestarian dan pemeliharaan kawasan sungai secara berkelanjutan.