

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang sudah penulis lakukan, berikut kesimpulan dari Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta:

1. Berdasarkan hasil peneliti terkait Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik bahwa peneliti menggunakan teori Grindle (1980), yaitu; content of the policy, context of the implementation. Melalui teori ini dapat disimpulkan bahwa Berdasarkan hasil penelitian mengenai Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik dengan menggunakan teori Implementasi Program Grindle (1980), dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan program ini telah mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 14 Tahun 2020 yang bertujuan memberikan kemudahan pembiayaan perolehan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik telah memberikan kemudahan melalui skema pembiayaan tanpa uang muka dengan bunga tetap hingga pelunasan serta penyesuaian persyaratan administratif dan batasan penghasilan untuk memperluas jangkauan penerima manfaat. Pelaksanaan program melibatkan berbagai lembaga pemerintah daerah, pengembang, dan perbankan serta didukung

oleh aplikasi SIRUKIM, meskipun masih ditemukan kendala dalam koordinasi antarinstansi, pertukaran data, dan dominannya peran perbankan dalam penilaian kelayakan calon penerima manfaat.

2. Berdasarkan hasil penelitian terkait Faktor-Faktor Penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik bahwa peneliti menggunakan teori Edward III (1980), yaitu; komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Melalui teori ini dapat disimpulkan bahwa hambatan pada aspek komunikasi menunjukkan penyampaian informasi yang belum merata akibat keterbatasan akses perangkat digital, sosialisasi perubahan kebijakan tahun 2020 yang masih dilakukan secara manual, pemanfaatan media sosial yang belum konsisten, serta perbedaan pemahaman teknis antarperangkat daerah terkait skema pembiayaan BLUD sehingga informasi yang diterima sasaran program belum seragam.

Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik juga terdapat hambatan pada aspek sumber daya yang disebabkan seringnya mutasi pegawai, sehingga membutuhkan waktu penyesuaian bagi staf baru, keterbatasan integrasi sistem informasi SIRUKIM antarinstansi, keterbatasan kewenangan Unit Pengelola Dana Perumahan dalam penetapan harga hunian yang meningkatkan risiko gagal bayar, dan keterbatasan kerja sama dengan perbankan lain dalam penyaluran pembiayaan.

Hambatan pada aspek disposisi terlihat dari perbedaan komitmen dan prioritas antarinstansi, kehati-hatian Bank Jakarta dalam menerapkan standar risiko internal yang memperlambat penilaian kelayakan, serta lambatnya tindak lanjut terhadap pengaduan penerima manfaat meskipun mekanisme pengaduan mudah diakses. Aspek struktur birokrasi terdapat hambatan karena tidak adanya evaluasi program yang terjadwal, keterlibatan banyak lembaga dengan kewenangan berbeda dalam proses penyaluran dan penyelesaian kredit bermasalah sehingga unit hunian kosong sulit disalurkan kembali, serta perbedaan dukungan akses transportasi antar lokasi hunian yang memengaruhi minat dan kenyamanan penerima manfaat.

## **4.2 Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran yang dapat diterapkan dalam Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik, sebagai berikut:

### **A. Saran untuk Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik**

1. Bidang Pembiayaan dan Investasi DPRKP DKI Jakarta perlu untuk memperbarui peraturan Perjanjian Kerja Sama antara Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta dengan perbankan. Bank memiliki peran krusial dalam menetapkan kelayakan Calon Penerima Manfaat karena menanggung risiko kredit yang tinggi dengan keuntungan yang tidak besar, sehingga setiap Bank memiliki kebijakan internal dalam menilai kelayakan

tersebut. Proses kerja sama pemerintah daerah dengan Bank Jakarta menjadi terbatas karena ketentuan program dinilai terlalu bersiko pada perbankan, sehingga hanya Bank Jakarta yang bersedia menjadi bank pelaksana. Perjanjian Kerja Sama dengan perbankan sudah tidak relevan dengan tahun 2025 dan diperlukan peninjauan kembali dengan kondisi terkini sektor perbankan dan kebutuhan pelaksanaan program sebagai insentif pemerintah daerah pada perbankan.

2. Meninjau kembali Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), pelaksana Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik diperlukan peninjauan kembali besar biaya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang dibayarkan Rp634.884 tiap bulannya oleh Penerima Manfaat untuk menyusun pengaturan batas kewajaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dalam skema Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar keberlanjutan hunian lebih terjamin.
3. Melakukan forum koordinasi terjadwal untuk komunikasi yang lebih aktif, program ini melibatkan beberapa pelaku kepentingan, yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta pada Unit Pengelola Dana Perumahan, Bidang Pembiayaan dan Investasi, dan Pusat Data dan Informasi, serta Perumda Pembangunan Sarana Jaya, Bank Jakarta. Banyaknya pelaku kepentingan yang terlibat memerlukan koordinasi berkala dengan agenda yang jelas, seperti pemantauan penyaluran unit, identifikasi kendala yang menghambat pelaksanaan

program, dan penyepakatan tindak lanjut agar pelaksanaan program dapat terus membaik setiap tahunnya.

4. Optimalisasi aplikasi SIRUKIM sebagai platform integrasi data antarinstansi, aplikasi SIRUKIM dirancang untuk memudahkan Calon Penerima Manfaat mendaftar, unggah dokumen persyaratan, dan memantau setiap tahapan program ini, sehingga fungsi aplikasinya sebagai sarana pertukaran data antarinstansi belum berjalan optimal. Aplikasi SIRUKIM perlu dikembangkan menjadi platform integrasi data antarinstansi yang dilengkapi dengan fitur pemantauan status pengajuan, jejak proses di setiap tahapan, serta ruang pencatatan koordinasi teknis agar alur pelayanan menjadi lebih singkat dan transparan oleh pelaksana maupun Calon Penerima Manfaat.

**B. Saran untuk mengatasi Faktor-Faktor Penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik**

1. Pemanfaatan media sosial yang lebih aktif, pelaksana program perlu menyusun strategi komunikasi yang secara khusus mengatur penggunaan media sosial dari jenis informasi yang disampaikan, konten terkini, dan media promosi agar informasi program menjangkau lebih luas masyarakat. Akun resmi perangkat daerah dapat dimanfaatkan untuk menyajikan informasi ringkas tentang syarat, tahapan, dan perubahan kebijakan program dalam bentuk poster digital, video singkat, atau cerita pengalaman penerima manfaat.

2. Meningkatkan standar pelayanan dan tindak lanjut pengaduan dengan menetapkan standar pelayanan yang jelas mulai dari penerimaan laporan, verifikasi, hingga penyelesaian. Kanal pengaduan yang sudah tersedia dapat dilengkapi dengan informasi mengenai batas waktu penanganan dan cara penerima manfaat memantau perkembangan laporannya. Rekapitulasi pengaduan disusun secara berkala untuk mengidentifikasi masalah yang sering muncul terkait fasilitas, hunian, layanan administratif, atau pengaduan lainnya
3. Optimalisasi pemanfaatan sarana layanan mobilitas yang sudah tersedia. Sarana layanan mobilitas di sekitar hunian perlu dioptimalkan pemanfaatannya untuk membantu aktivitas sehari-hari penghuni tanpa harus menambah koridor atau armada baru yang berpotensi meningkatkan beban biaya operasional. Optimalisasi pemanfaatan sarana dapat melalui koordinasi dengan dinas terkait dan operator angkutan untuk mencatat titik naik dan turun di sekitar hunian, menginformasikan jadwal dan rute yang sudah berjalan. Informasi tersebut dapat disusun dalam bentuk papan informasi di area bersama hunian atau melalui aplikasi SIRUKIM, sehingga penghuni lebih mudah merencanakan perjalanan dengan waktu dan biaya yang terukur.
4. Penyusunan pedoman singkat terkait panduan kerja dan pembekalan teknis pelaksanaan program untuk perangkat daerah dan lembaga pemerintah yang bekerja sama dalam program ini untuk meminimalkan perbedaan pemahaman antarperangkat daerah dan lembaga pemerintah yang terlibat

terhadap skema pembiayaan dan alur Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik. Perangkat daerah dan lembaga pemerintah yang terlibat dapat memanfaatkan forum koordinasi untuk memperoleh penjelasan mengenai program atau menyampaikan kendala yang dihadapi dalam pelayanan kepada masyarakat.