

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **6.1 Kesimpulan**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui seberapa besar dampak dari program pembangunan perumahan Klipang Green 2 yang dibangun oleh Perumnas Proyek Semarang dari empat kategori dampak yaitu ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dari dampak ekonomi, perumahan Klipang Green 2 memberikan dampak yang cukup signifikan, yaitu mulai dari pemilikan aset yang dimiliki oleh masing-masing konsumen, menciptakan stabilitas finansial akibat pengurangan biaya sewa yang dirasakan oleh konsumen, meningkatkan roda perputaran ekonomi bank dengan adanya program KPR, meningkatkan pendapatan kota lewat berbagai pajak, dan memberikan lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar. Lalu untuk dampak sosial, konsumen merasa bahwa perumahan tersebut memberikan rasa aman dan nyaman karena minimnya angka kriminalitas, serta interaksi sosial yang tinggi dari adanya perumahan tersebut. Sedangkan untuk dampak lingkungan, pemerintah Kota Semarang terbantu akan adanya pengurangan lingkungan kumh dan ruang terbuka hijau.

Selain itu penelitian ini juga bertujuan untuk menghitung dan mengetahui rasio dampak antara investasi yang nilai dampak yang dihasilkan dari pembangunan perumahan tersebut. Berdasarkan Analisis dan Interpretasi Data yang dimuat dalam Bab V memperoleh hasil penelitian perbandingan antara investasi dan nilai dampak

yang dibagi dalam empat kategori dampak pada program perumahan Klipang Green 2 yang di bangun oleh Perumnas Proyek Semarang 2 yaitu dampak ekonomi, dampak sosial, dampak dan dampak lingkungan. Nilai dari empat kategori dampak yang telah diperoleh dari perhitungan SROI akan dijabarkan sebagai berikut :

1. Nilai Dampak Ekonomi sebesar Rp 51,39

Dampak ekonomi yang dihasilkan dari program pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang memberikan nilai dampak terbesar, yaitu sebesar Rp 51,39 dari total keseluruhan empat kategori dampak sebesar Rp 51.39.

2. Nilai Dampak Sosial sebesar Rp 0,24

Dampak Sosial yang dihasilkan dari program pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang memberikan nilai dampak yang rendah, yaitu sebesar Rp 0,24 dari total keseluruhan empat kategori dampak sebesar Rp 52.59.

3. Nilai Dampak Lingkungan sebesar Rp 0,02

Dampak lingkungan yang dihasilkan dari program pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang memberikan nilai dampak terkecil, yaitu sebesar Rp 0,02 dari total keseluruhan empat kategori dampak sebesar Rp 52.59.

Nilai dampak tersebut dihasilkan berdasarkan hasil identifikasi dampak yang dilakukan peneliti dari keempat kategori dampak diatas yaitu :

1. Dampak Ekonomi berupa (diurutkan dari yang terbesar) :
  - a. Kepemilikan Aset dalam bentuk rumah yang dimiliki oleh masyarakat konsumen
  - b. Jumlah Profit atau pemasukan dari unit-unit rumah yang terjual
  - c. Perputaran roda ekonomi akibat penggunaan program KPR
  - d. Penghilangan biaya sewa rumah yang dibayarkan setelah memiliki rumah
  - e. Pendapatan Insentif Pajak
2. Dampak Sosial berupa (diurutkan dari yang terbesar) :
  - a. Pengurangan biaya untuk keamanan
  - b. Meningkatnya interaksi sosial
4. Dampak Lingkungan berupa (diurutkan dari yang terbesar) :
  - a. Berkurangnya biaya pengaturan dan perawatan lingkungan kumuh
  - b. Berkurangnya biaya untuk pembuatan ruang terbuka hijau

Analisis dan Interpretasi nilai dari keempat kategori dampak tersebut dilakukan dengan tujuan untuk menentukan seberapa besar pengaruh dan dampak apa yang paling berpengaruh dari masing-masing kategori terhadap stakeholder atau penerima manfaat perumahan Klipang Green 2. Hasilnya dampak ekonomi merupakan nilai dampak yang paling dirasakan secara signifikan oleh masing-

masing penerima manfaat, terutama masyarakat konsumen perumahan Klipang Green 2. Hal ini dapat dirasakan dampaknya terutama karena adanya kepemilikan aset atas rumah yang telah dibeli oleh masyarakat konsumen dari hasil pembangunan Perumnas Proyek Semarang. Sedangkan untuk dampak sosial dan kesehatan, penerima manfaat merasakan beberapa dampak namun tidak signifikan seperti meningkatnya rasa aman, interaksi sosial, dan pengurangan resiko penyakit. Sedangkan untuk dampak lingkungan, merupakan dampak yang paling sedikit dirasakan oleh para penerima manfaat.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan peneliti, dalam Bab V telah menunjukkan rasio dari perbandingan nilai investasi dengan nilai yang dapat dihasilkan dari program pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang melalui tahapan SROI. Rasio tersebut terdiri dari perhitungan empat kategori dampak yang dirasakan manfaatnya. Rasio SROI menunjukkan 1:51,89 yang dapat dikatakan bahwa setiap Rp. 1,00 yang dikeluarkan melalui investasi Perumnas terhadap pembangunan perumahan Klipang Green 2 akan memberikan dampak sebesar Rp. 51,89 nilai yang dirasakan oleh penerima manfaat. Maka dapat dikatakan berdasarkan penelitian ini program pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang menunjukkan adanya dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan.

## 6.2 Saran

Perumahan Klipang Green 2, telah dibangun sejak tahun 2017 oleh Perumnas Proyek Semarang secara bertahap menjadi bentuk nyata perwujudan visi Perumnas yaitu untuk menyediakan rumah layak huni yang terjangkau bagi masyarakat . Melalui metode analisis perhitungan *Social Return on Investment* (SROI), penelitian ini dapat menjawab bagaimana rasio dampak yang diterima oleh penerima manfaat sebagai masyarakat konsumen dari perumahan Klipang Green 2.

Berdasarkan analisis SROI yang telah dilakukan oleh peneliti, dapat dikatakan bahwa dampak program pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas proyek Semarang menghasilkan nilai dampak yang cukup signifikan dibandingkan nilai investasi, sehingga program pembangunan perumahan ini dapat menjadi pertimbangan dalam pembangunan kawasan lainnya di hari esok bagi Perumnas Proyek Semarang.

### 6.2.1 Saran / Rekomendasi untuk program pembangunan perumahan oleh Perumnas Proyek Semarang

Hasil dari penelitian ini telah menunjukkan adanya dampak yang dihasilkan dari pembangunan perumahan tersebut. Dimana nilai dampak lebih besar dibandingkan dengan nilai investasi yang digunakan dalam membangun perumahan tersebut. Namun nilai rasio dampak tersebut masih didominasi oleh dampak ekonomi saja. Sehingga diperlukan peningkatan dampak lainnya seperti :

- a. Dampak Sosial

Dampak sosial dari pembangunan perumahan Klipang Green 2 perlu ditingkatkan, mengingat masih minimnya angka nilai dampak. Sehingga Perumnas proyek Semarang perlu untuk membuat inovasi dalam pengelolaannya, seperti membuat komunitas dalam perumahan tersebut. Komunitas yang dibentuk dapat berupa komunitas berolahraga, komunitas hobi atau kegemaran, dan komunitas lainnya. Sehingga dalam komunitas tersebut dapat menimbulkan interaksi yang lebih tinggi, solidaritas yang erat, serta rasa kepemilikan bersama dalam perumahan tersebut. Ini akan menimbulkan dampak sosial yang cukup tinggi, belum lagi jika dalam komunitas itu bisa membawa dampak besar juga bagi masyarakat sekitar, sehingga akan menambah nilai sosial dalam dampak pembangunan perumahan tersebut. Maka perlu, bahwa Perumnas ikut terlibat dalam pengelolaan bukan hanya pada bagian fisik perumahan saja, namun pada faktor sosial juga untuk menambah nilai dampak sosial.

b. Dampak Lingkungan

Selain itu, dampak lingkungan juga merupakan salah satu kategori dampak yang masih minim. Sehingga Perumnas Proyek Semarang juga perlu meningkatkan nilai dampak lingkungan seperti penggunaan sumber energi alternatif. Perumnas dapat menggunakan lampu panel surya dalam

penggunaan penerangan lampu jalan dan sekitarnya didalam perumahan. Sehingga mendapatkan penghematan biaya kebutuhan listrik dan efek polusi yang ditimbulkan dari pengadaan sumber energi. Selain itu Perumnas juga perlu mengelola sampah dan limbah rumah tangga, sehingga dapat mengurangi volume akhir sampah juga memanfaatkan kembali sampah menjadi barang yang lebih berharga. Mulai dari penyediaan tempat sampah sesuai dengan jenis sampah, pembentukan tim atau komunitas, hingga penyediaan kesempatan untuk berdagang. Sehingga, dengan adanya kepedulian terhadap lingkungan, perumahan yang dibangun oleh Perumnas Proyek Semarang ini, kedepannya dapat memberikan dampak lingkungan yang lebih tinggi lagi.

Selain itu, saran selanjutnya adalah Perumnas Proyek Semarang juga, dapat menggunakan Metode SROI dalam perencanaan pembangunan. Dimana SROI salah satunya berfungsi dalam tahap perencanaan. Sehingga Perumnas dapat memperkirakan dampak yang akan dihasilkan dalam pembangunan perumahan selanjutnya. Sehingga pembangunan perumahan selanjutnya dapat mengetahui perkiraan nilai dampak yang dihasilkan sebelum program pembangunan disahkan. Agar pembangunan perumahan selanjutnya dapat lebih efektif dan efisien lagi dalam praktik dan manfaatnya.

### **6.2.2 Saran/Rekomendasi untuk peneliti selanjutnya**

Penggunaan metode *Social Return on Investment* (SROI) untuk mengidentifikasi dampak sosial untuk sebuah program atau kegiatan dapat digunakan dan mampu memberikan rasio dari nilai investasi yang diinvestasikan terhadap nilai manfaat yang dihasilkan. Selain dapat menganalisis secara menyeluruh dengan tiga kategori dampak yaitu dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan, SROI sebagai metode analisis dapat dikembangkan untuk digunakan dalam mengidentifikasi jenis program seperti pembangunan infrastruktur lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Suwitri, S. (2008). Konsep dasar kebijakan publik. *Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.*
- Dunn, W. N. (2018). *Public policy analysis : an integrated approach.* New York, Ny ; London: Routledge.
- Nagel, S. S. (2020). *PUBLIC POLICY EVALUATION : making super-optimum decisions.* S.L.: Routledge.
- Dolbeare, K. M., & Gardiner, J. A. (1975). *Public policy evaluation.* Beverly Hills, Calif.: Sage Publications.
- Perum Perumnas - Hunian untuk Indonesia. (n.d.). Retrieved November 19, 2023, from [www.perumnas.co.id](http://www.perumnas.co.id) website:  
<https://www.perumnas.co.id/#:~:text=Perumnas%20didirikan%20sebagai%20solusi%20pemerintah>
- Raditya, I. N. (2019, July 18). Sejarah Perum Perumnas: Riwayat Rumah Murah untuk Rakyat. Retrieved from [tirto.id](http://tirto.id) website: <https://tirto.id/sejarah-perum-perumnas-riwayat-rumah-murah-untuk-rakyat-eewJ>
- Perum Perumnas - Hunian untuk Indonesia. (n.d.-b). Retrieved November 19, 2023, from [perumnas.co.id](http://perumnas.co.id) website: <https://perumnas.co.id/tentang-perumnas>
- Perum Perumnas - Hunian untuk Indonesia. (2023, July 18). Retrieved November 20, 2023, from [www.perumnas.co.id](http://www.perumnas.co.id) website:

<https://www.perumnas.co.id/detail-berita/114/e19230c9d1ec82b003de3141a1d61123#>

Ulasan Google mengenai Perum Perumnas oleh ndalem mbah. (n.d.). Retrieved December 10, 2023, from Ulasan Google mengenai Perum Perumnas oleh ndalem mbah website: <https://g.co/kgs/AvZ6Fh>

Company Profile Perum Perumnas V4 tahun 2021 - Hunian untuk Indonesia. (n.d.-c). Retrieved from perumnas.co.id website: <https://perumnas.co.id/tentang-perumnas>

Nicholls, J., Cupitt, S., Great Britain. onfice on The Third Sector, & Al, E. (2009). *A guide to social return on investment*. London: Society Media.

Lasswell, H. D. (2017). *Legal Education and Public Policy*. Routledge.

Edwards, G. C., Wattenberg, M. P., & Lineberry, R. L. (2012). *Government in America*. Pearson College Division.

Dunn, W. N. (2000). *Pengantar analisis kebijakan publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Scholten, P. (2006). *Social return on investment: a guide to SROI analysis*. Amstelveen Lenthe Publ.

The SROI Network, A Guide to Social Return on Investment, 2012

Unggul Purwohedi. (2023). *Sroi : Social Return On Investment*.

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and Mixed Methods Approaches* (5th ed.). Thousand Oaks, California: SAGE Publications.

L. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2004) Hlm : 330

Nicholls, J., Cupitt, S., Great Britain. Office Of The Third Sector, & Al, E. (2009). *A guide to social return on investment*. Society Media.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB

Australia, S. V. (n.d.). DRUM ATWEME FORECAST SOCIAL RETURN ON INVESTMENT-FULL REPORT SEPTEMBER 2014.

Silalahi, Ulber. *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung: Refika Aditama, 2009)

[https://repository.bsi.ac.id/repo/files/362237/download/File\\_11-Bab-III-Pembahasan.pdf](https://repository.bsi.ac.id/repo/files/362237/download/File_11-Bab-III-Pembahasan.pdf)