

## Strategi Penyediaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Kota Cilegon

M Nalla Ramadhan\*, Asnita Frida Sebayang

Prodi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

\*nallaramadhan1999@gmail.com, fridaasnita@gmail.com

**Abstract.** The increasing rate of population growth, the growing number of residents will result in increasing housing needs in Indonesia. This will affect all levels of society due to an increase in the number of housing needs (*backlog*), especially in low-income communities. The needs for housing needs to be balanced with the number of available houses so as to avoid gaps. The fulfillment of housing needs for the community will greatly assist in the implementation of education and improving the quality of life so as to create a better life structure. This research is a descriptive-quantitative research that aims to determine the strengths, weakness, opportunities and threats in the strategy of providing housing for low-income people. The analytical method used in this research is SWOT analysis. The data used in this study are primary data obtained through questionnaires and interviews with the government or related agencies, implementing banks and developers in housing construction for low-income people. Based on the results of research and discussion, the strategy obtained from the SWOT analysis in this study is the turn around strategy which is known through the analysis of weaknesses and opportunities (Weakness-Opportunity). Improving the quality of licensing services both in online and offline systems with coordination and integration of related agencies. The government is increasing supervision on the selection of home ownership financing and the process of subsidized housing development.

**Keywords:** *Housing area, Low-income people, Strategy, SWOT.*

**Abstrak.** Meningkatnya laju pertumbuhan penduduk, berkembang pula jumlah penduduk maka akan mengakibatkan kebutuhan rumah yang semakin meningkat di Indonesia. Hal ini akan berpengaruh pada seluruh lapisan masyarakat karena adanya peningkatan angka kebutuhan rumah (*backlog*) terutama pada masyarakat berpenghasilan rendah. Kebutuhan akan perumahan perlu diimbangi dengan jumlah rumah yang tersedia sehingga terhindar dari terjadinya kesenjangan. Terpenuhinya kebutuhan rumah bagi masyarakat akan sangat membantu dalam terlaksananya pendidikan dan peningkatan kualitas hidup sehingga menciptakan susunan hidup yang lebih baik. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-kuantitatif yang bertujuan untuk mengetahui kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman dalam strategi penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis SWOT. Data yang digunakan dalam penelitian ini data primer yang didapat melalui kuisioner dan wawancara terhadap pemerintah atau dinas terkait, bank pelaksana dan pengembang dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, Strategi yang didapat dari analisis SWOT dalam penelitian ini yaitu strategi turn around yang diketahui melalui analisis kelemahan dan peluang (Weakness-Opportunity). Meningkatkan kualitas pelayanan perizinan baik dalam sistem daring maupun luring dengan kordinasi dan integrasi dinas terkait. Pemerintah meningkatkan pengawasan pada seleksi pembiayaan kepemilikan rumah dan proses pembangunan perumahan subsidi.

**Kata Kunci:** *Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Perumahan, Strategi, SWOT.*

## A. Pendahuluan

Pemenuhan kebutuhan hidup manusia semakin sulit untuk dipenuhi dalam menunjang kegiatan seluruh elemen masyarakat. Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk yang pesat maka pemenuhan kebutuhan dasar sandang, pangan dan papan akan meningkat. Kebutuhan akan papan atau tempat tinggal saat ini merupakan hal utama untuk segera dipenuhi permintaannya untuk mengurangi jumlah penduduk yang tidak memiliki rumah atau tinggal dirumah tidak layak huni. Seringkali kepemilikan rumah dijadikan indikator keberhasilan seseorang sehingga selain sebagai tempat hunian kepemilikan rumah dapat dijadikan aset untuk pengembangan usaha. Pemenuhan kebutuhan dasar rumah (papan) bertujuan untuk meningkatkan daya taraf hidup masyarakat yang berimplikasi pada rumah yang layak, aman, teratur dan lingkungan yang sehat (1).

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menjamin hak setiap warga negara untuk mendapatkan hidup yang layak, bunyi pasal 28 H ayat 1, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik, dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.”. Dalil tersebut didukung dengan Undang-Undang No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 5 ayat (1), “Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah” dan pasal 121 ayat 1 “Pemerintah daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman” (2).

Indonesia merupakan negara *welfare state* atau negara kesejahteraan yang mengartikan bahwa kesejahteraan merupakan kewajiban pemerintah dalam memenuhi khususnya pendidikan, pelayanan kesehatan, jaminan hari tua dan kecelakaan kerja. *Welfare state* sebagai wadah dalam perwujudan kesejahteraan warga negaranya sehingga maksud dari mensejahterakan rakyat pada sektor perumahan yakni dalam hal memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dalam penyediaan perumahan untuk memberikan subsidi pada masyarakatberpenghasilan rendah (MBR).

Sebagai kota yang bertempat tidak jauh dari ibu kota Negara Kesatuan Republik Indonesia banyak potensi karena lokasi yang strategis bagi pendukung Kota Jakarta. Terwujudnya Kota Cilegon yang bergerak pada kegiatan ekonomi berbasis sektor industri, perdagangan dan jasa maka akan berpengaruh pada kebutuhan penyerapan tenaga kerja. Kota Cilegon adalah salah satu kota di Provinsi Banten dengan luas 9,658.01 (HA). Perkembangan yang terjadi tidak di imbangi dengan ketersediaan akan hunian. Permasalahan pada hal ini dapat mendorong pengambil kebijakan akan penyediaan perumahan di Kota Cilegon untuk mewujudkan permintaan kebutuhan rumah.

Masyarakat yang memiliki hambatan untuk memiliki rumah sering terjadi karena terkendala pada pembiayaan hal ini karena pendapatan masyarakat tersebut tergolong rendah. Pemerintah berupaya melalui program perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan bantuan pembiayaan agar seluruh lapisan masyarakat dapat memiliki rumah layak huni. Fenomena yang terjadi saat ini bahwa kepemilikan rumah masih sangat jauh dari kata “terjangkau” maka alternatif lain dari membeli rumah yaitu sewa suatu tempat tinggal berupa rumah, bedeng, kos-kosan maupun rusunawa (3).

Mahalnya harga sebuah rumah dan ketersediaan lahan merupakan salah satu masalah dari sulitnya untuk memiliki rumah. Penduduk miskin merupakan bagian dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Keinginan untuk memiliki rumah dalam usaha untuk memenuhi kebutuhan dasar hidup terkendala pada keterbatasan daya beli. Permasalahan yang terjadi akibat ketidakmampuan dalam pembiayaan untuk memiliki rumah layak huni. Upaya mengatasi permasalahan pada *backlog* permintaan rumah untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat didaerah sangat membutuhkan peran dan dukungan dari pemerintah sebagai regulator penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (4).

Proses ketidakmampuan masyarakat dalam pengelolaan barang dan jasa secara memadai hingga tidak mampu untuk menghasilkan manfaat dari output yang dihasilkan dalam sebuah proses pembangunan merupakan suatu kondisi yang disebut “kemiskinan”. Kondisi kemiskinan

memberikan gambaran pada keadaan seseorang dimana tidak mempunya untuk memenuhi kebutuhan hidup yang utama yaitu sandang pangan dan papan. Perencanaan dan evaluasi program perbaikan distribusi pendapatan memiliki tujuan diantaranya untuk mengetahui pengukuran kemiskinan dan jumlah keluarga yang memiliki keadaan dibawah garis kemiskinan. Untuk memperkuat dan memperbaiki tatanan kehidupan masyarakat maka pertumbuhan penduduk miskin merupakan tujuan lebih lanjut dalam upaya perbaikan kehidupan ekonomi (5).

Proses perizinan perumahan subsidi dalam penyelenggaraannya merupakan bentuk legalitas pelaksanaan pembangunan. Perizinan pada tingkat Pemerintah Daerah Kabupaten/kota harus di lakukan oleh Perangkat Daerah dan Kepala Daerah yang kemudian di salurkan kepada pengembang (*developer*) dan Bank pelaksana perumahan dalam pembangunan untuk bertugas membentuk perumahan dan permukiman bagi MBR, mengikuti ketentuan fungsi Pemerintah Daerah yang memiliki peran sebagai *agent of development, agent of regulation dan agent of change* (6).

Pengembang memiliki peran yang dibantu oleh bank mitra dan pemerintah untuk menentukan ketercapaian sebuah kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar segera terjual salah satunya melalui promosi. Pembangunan unit rumah oleh pengembang dengan standarisasi rumah layak huni mampu menciptakan citra baik kepercayaan masyarakat pada pengembang karena dalam pembangunan rumah subsidi melibatkan aspek kemudahan masyarakat dalam menunjang kebutuhan hidup terkait sarana dan prasarana hingga lokasi perumahan yang strategis sehingga pengembang mampu mencapai tujuannya untuk menjual rumah subsidi pada masyarakat berpenghasilan rendah.

Pelaksanaan pembangunan rumah subsidi perlu di dukung oleh kemampuan MBR untuk membeli rumah dan regulasi terkait perizinan pada pembangunan rumah bagi MBR yang kian menjadi persoalan yang vital. Permasalahan pemilikan rumah perlu dilakukan pengkajian untuk meningkatkan strategi pembangunan dan meminimalisir kekurangan sehingga terlihat mekanisme perizinan, pembangunan dan pembiayaan yang efektif pada hasil pembangunannya. Melihat peran pemerintah sebagai lembaga yang memberikan perizinan dan pemberian kemudahan pembiayaan sangat menentukan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana kondisi kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weakness*), peluang (*opportunity*) dan ancaman (*threats*) penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Cilegon?” dan “Bagaimana strategi pemerintah Kota Cilegon untuk meningkatkan penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah?” Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dibawah ini:

1. Untuk menganalisis kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weakness*), peluang (*opportunity*) dan ancaman (*threats*) dalam penyediaan perumahan bagi MBR di Kota Cilegon
2. Untuk mengetahui strategi pemerintah Kota Cilegon meningkatkan penyediaan perumahan bagi MBR.

## **B. Metodologi Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Bentuk pengolahan data melalui skala likert metode analisis SWOT. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah primer dan sekunder. Data diperoleh melalui proses wawancara dan menyebar kuisioner serta observasi secara langsung.

Penelitian dilaksanakan pada bulan Febuari – Agustus 2021 di Provinsi Banten, Kota Cilegon. Studi lapangan dengan apartur pemerintah kota, bank mitra dan developer.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Hasil Grafik Analisis SWOT**

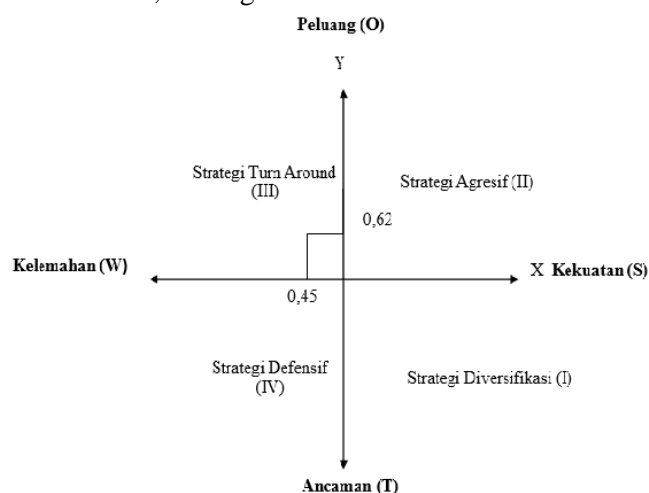
Berdasarkan hasil analisis SWOT tersebut, maka dihasilkan perhitungan dan grafik analisis X dan Y sebagai berikut:

$$(X, Y) = S-W; O-T$$

$$(X, Y) = 1,32-1,95 ; 1,95-1,33$$

$$(X, Y) = -0,45; 0,62$$

Berdasarkan nilai di atas, maka grafik analisis X dan Y SWOT sebagai berikut:



**Gambar 1.** Analisis SWOT

Strategi peningkatan penyediaan perumahan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi pada Kota Cilegon berada pada kuadran III yaitu, strategi yang bersifat *turn around* atau strategi W-O (*Weakness-Opportunity*) artinya, Kota Cilegon dapat menggunakan kelemahan yang tersedia sebagai peluang penerapan berdasarkan pada peluang yang tersedia dengan cara meminimalkan kelemahan. Strategi ini membalikkan kecenderungan-kecenderungan negatif sekarang, yaitu pengelolaan kemudian merubah fungsi yang dimiliki dengan fungsi lain yang benar-benar berbeda. Posisi ini menandakan sebuah organisasi dalam hal ini pemerintah yang lemah namun memiliki peluang. Rekomendasi strategi dari peneliti adalah ubah strategi artinya pemerintah disarankan untuk mengubah strategi sebelumnya karena strategi yang sebelumnya apabila di terapkan kembali sulit untuk dapat memanfaatkan peluang yang tersedia sekaligus memperbaiki kinerja organisasi itu sendiri.

### Pembahasan

Masyarakat merupakan salah satu kekuatan yang dimiliki Kota Cilegon dalam mempercepat perkembangan kota khususnya pada upaya mengatasi angka kebutuhan perumahan dan pemukiman. Usaha pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah atau swasta memerlukan keterlibatan masyarakat sebagai komponen penting dalam tercapainya tujuan pembangunan. Peranan masyarakat sangat membantu dalam mengidentifikasi masalah, tingkat kebutuhan dan rancangan komponen lainnya pada indikator pembangunan perumahan dan pemukiman. Hal tersebut merupakan penataan sistem sistematis agar mampu untuk meningkatkan kualitas taraf hidup masyarakat perkotaan. Pengelolaan sumber daya yang dimiliki, pemanfaatan investor dan penguatan sistem pada pemerintahan serta didukung oleh lembaga fasilitas pembiayaan sesuai dengan arahan dari pemerintah pusat yang berjalan sesuai hingga pemerintah daerah untuk mendukung pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman kota yang berkualitas.

Berlandaskan kebijakan pemerintah sebagai pedoman pembangunan yang dilaksanakan oleh pelaku pembangunan maka koordinasi antar lembaga dalam upaya perwujudan perumahan dan kawasan permukiman sangat penting. Lemahnya koordinasi dan sinkronisasi antar pelaku

pembangunan yang terjadi pada Kota Cilegon saat ini masih perlu dilakukan upaya peningkatan kualitas SDM dengan tujuan agar dapat berpengaruh baik pada peningkatan kualitas hidup dan taraf hidup masyarakat. Pembangunan Kota Cilegon saat ini masih belum optimal terkait pemberdayaan dan peningkatan kapasitas bagi pemangku kepentingan. Perizinan dan proses pembangunan yang kurang efisien serta minimnya pengawasan dan pengendalian dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan bentuk dari kurangnya kordinasi antar sektor yang terlibat.

Kordinasi antar *stakeholder* pada penyediaan perumahan masih belum optimal. Terlihat pada peraturan pemerintah bahwa Dinas Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu ditunjuk sebagai pelayanan satu pintu dalam pembangunan rumah terkait perizinan dan non perizinan yang dilakukan pelaku pembangunan yaitu pengembang namun keadaan yang terjadi kordinasi yang dilakukan ketika pengembang akan melakukan pembangunan perlu kordinasi kepada dinas perumahan dan permukiman serta kementerian pekerjaan umum dan tata ruang. Hal tersebut perlu menjadi perhatian khususnya pada kordinasi agar pembangunan yang dilakukan oleh investor dalam arahan dan pembinaan.

Kelemahan utama dalam penyediaan perumahan bagi MBR di Kota Cilegon untuk mendukung pembangunan rumah subsidi adalah pembangunan rumah bersubsidi memenuhi standar layak fungsi baik dari sisi kualitas, konstruksi dan PSU (prasarana, sarana dan utilitas umum). Meningkatnya harga pada komponen bangunan mengakibatkan penyediaan perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang menurunkan kualitas agar melalui harga yang ditentukan pelaksanaan pembangunan tetap dapat dilaksanakan kekurangan pada standar bangunan ini bernilai 0,36. Pengawasan pada pelaksanaan pembangunan perlu ditingkatkan agar kualitas perumahan untuk mendukung penyediaan perumahan dapat mewujudkan perumahan layak huni. Pemberdayaan dan pembinaan merupakan hal utama untuk meningkatkan kualitas produk dan kualitas pada sistem penyediaan perumahan sehingga aspek-aspek seperti keterampilan, kemampuan serta memanfaatkan sumber daya pada penetapan kebijakan, program dan kegiatan perlu disetarakan pada permasalahan yang terjadi dengan regulasi sebagai acuan untuk meningkatkan kualitas pada mengatasi masalah yang terjadi.

### **Analisis IFAS (Internal Strategic Factors Summary)**

Analisis IFAS adalah analisis yang menghasilkan berbagai macam kemungkinan kekuatan dan kelemahan dengan memasukkan faktor-faktor kekuatan dan kelemahan yang selanjutnya diperoleh bobot pada masing-masing faktor yang kemudian dilakukan pemberian rating pada masing-masing faktor dan mengkalikan bobot dengan rating untuk memperoleh hasil akhir skor. Dalam pelaksanaan program satu juta rumah yang dicanangkan oleh kementerian PUPR (Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat), dan melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah pengawasan dalam pembangunan perumahan di daerah menunjuk kepada Dinas Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu sebagai regulator perizinan dalam pelaksanaan penyediaan perumahan bagi MBR. Faktor internal kekuatan utama dalam penyediaan perumahan untuk mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan adalah standarisasi harga jual yang di peruntukkan bagi rumah subsidi MBR yaitu sebesar 0,33. Kota Cilegon saat ini telah memiliki berbagai macam perumahan yang terdaftar melalui Dinas Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu melalui 7 pengembang perumahan. Tanggapan masyarakat akan hadirnya rumah subsidi menjadi daya tarik sehingga pemerintah memanfaatkan hal ini dengan peningkatan pembangunan Kota Cilegon melalui sektor PKP (Perumahan dan Kawasan Permukiman). Standarisasi harga yang ditetapkan oleh pemerintah berkisar Rp. 150.000.000 yang dianggap terjangkau oleh lapisan masyarakat menengah kebawah. Perubahan atas standarisasi harga di daerah ditentukan oleh faktor inflasi dan Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK). Kelemahan utama dalam penyediaan perumahan bagi MBR di Kota Cilegon untuk mendukung pembangunan rumah subsidi adalah pembangunan rumah bersubsidi memenuhi standar layak fungsi baik dari sisi kualitas, konstruksi dan PSU (prasarana, sarana dan utilitas umum). Meningkatnya harga pada komponen bangunan mengakibatkan penyediaan perumahan yang

dilaksanakan oleh pengembang menurunkan kualitas agar melalui harga yang ditentukan pelaksanaan pembangunan tetap dapat dilaksanakan kekurangan pada standar bangunan ini bernilai 0,36. Pengawasan pada pelaksanaan pembangunan perlu ditingkatkan agar kualitas perumahan untuk mendukung penyediaan perumahan dapat mewujudkan perumahan layak huni. Pemberdayaan dan pembinaan merupakan hal utama untuk meningkatkan kualitas produk dan kualitas pada sistem penyediaan perumahan sehingga aspek-aspek seperti keterampilan, kemampuan serta memanfaatkan sumber daya pada penetapan kebijakan, program dan kegiatan perlu disetarakan pada permasalahan yang terjadi dengan regulasi sebagai acuan untuk meningkatkan kualitas pada mengatasi masalah yang terjadi.

### **Analisis EFAS (External Strategic Factors Summary)**

Analisis EFAS adalah analisis yang memasukkan faktor-faktor kekuatan dan kelemahan yang selanjutnya diperoleh bobot pada masing-masing faktor yang kemudian dilakukan pemberian rating pada masing-masing faktor dan mengkalikan bobot dengan rating untuk memperoleh hasil akhir skor.

### **Analisis Ekonomi**

Menurut informasi dan data, terdapat fenomena yang terjadi terkait penyediaan perumahan di Kota Cilegon baik faktor-faktor yang menentukan keberhasilan maupun ketidakberhasilan dalam pembangunan rumah subsidi. Faktor besar yang mempengaruhi keberhasilan dari pembangunan yakni kepuasan masyarakat terhadap pelayanan publik. Hubungan kepercayaan masyarakat terhadap publik merupakan hal penting karena penyelenggaraan pelayanan publik dapat ditentukan melalui tingkat ekpuasan penerima pelayanan. Masyarakat dapat mencapai tingkat kepuasan apabila pelayanan publik sesuai dengan yang dibutuhkan dan diharapkan. Ketika penyediaan perumahan subsidi sesuai dengan rencana pemerintah dalam Program Sejuta Rumah dimana hal ini menyesuaikan terhadap kebutuhan, keinginan dan harapan masyarakat terhadap tingkat kepuasan masyarakat maka hal ini akan mendorong untuk mencapai tingkat kepuasan masyarakat tercapai.

Salah satu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yakni perlu adanya kordinasi antara pihak swasta dan pemerintah untuk membahas terkait peluang dan kelemahan yang dimiliki di daerah Kota Cilegon untuk dikembangkan secara bersama-sama agar kebutuhan masyarakat akan perumahan dapat berkembang dan mendorong investasi dalam pembangunan perumahan di Kota Cilegon terus meningkat. Pemerintah perlu memperketat izin pengembangan kawasan perumahan untuk melihat ketersediaan sektor sarana, prasarana dan fasilitas dalam mendukung komponen mobilitas masyarakat dalam sosial dan ekonomi.

Permintaan rumah dalam sudut pandang perekonomian sangat dipengaruhi oleh nilai suku bunga sebagai dasar untuk menentukan jumlah cicilan yang harus di bayar dalam pemilikan rumah dibandingkan dengan pemasukan. Permintaan rumah akan meningkat apabila nilai suku bunga turun yang mengakibatkan meningkatnya permintaan rumah untuk tujuan investasi dan tempat tinggal. Maka dari itu, sektor perumahan memiliki peranan penting dalam mempengaruhi variabel makro.

Dalam menentukan strategi penyediaan perumahan di Kota Cilegon menggunakan analisis SWOT Kuantitatif. Hasil menunjukkan bahwa faktor kelemahan (W) dan peluang (O) memiliki skor lebih tinggi dibandingkan dengan faktor kekuatan (S) dan ancaman (T) sehingga strategi peningkatan penyediaan perumahan yang paling optimal yakni bersifat turn around artinya, Kota Cilegon meminimalisir kelemahan dengan memanfaatkan peluang. Sehingga strategi untuk mendukung dalam peningkatan penyediaan perumahan lebih optimal menggunakan (Weakness-Opportunity) yakni memanfaatkan peluang dan meminimalisir kekurangan yang terpadat pada Kota Cilegon untuk lebih jauh dikembangkan lagi. Strategi ini memiliki arti positif untuk mengembangkan alur penyediaan perumahan pada perspektif pengambil kebijakan pemerintahan.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini tentang penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Cilegon untuk mengatasi angka kebutuhan perumahan (*backlog*) serta mendukung pembangunan Kota Cilegon maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hasil penelitian menunjukkan kekuatan (*Strenghts*), kelemahan (*Weakness*), peluang (*Opportunity*) dan ancaman (*Threats*) bagi penyediaan perumahan subsidi di Kota Cilegon.
  - a. Kekuatan (*Strenghts*) → Pembangunan perumahan sangat dipengaruhi oleh adanya standarisasi harga jual yang ditetapkan oleh pemerintah. Pemerintah daerah bertanggung jawab atas peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan investasi setelah terbentuknya dinas penanaman modal terpadu satu pintu. Pembangunan wilayah perumahan dan kawasan permukiman yang dilaksanakan oleh pengembang didukung oleh bank pelaksana dalam bantuan pembiayaan melalui produk bank dalam Kredit Pemilikan Rumah. Pelaksanaan pembangunan sangat ditentukan oleh lokasi yang mudah dijangkau dan strategis.
  - b. Kelemahan (*Weakness*) → Perizinan dalam penyediaan perumahan yang diselenggarakan pemerintah dalam layanan penyediaan perumahan yang tidak optimal. Pada saat pandemi *covid-19* sistem perizinan di alihkan melalui sistem daring namun pengembang merasa kurang optimal akibat lambatnya pelayanan. Prosedur penyediaan perumahan bagi MBR pada saat pandemi *covid-19* dinilai sulit bagi pengembang pada pelaksanaan pembangunan. Promosi pembangunan rumah subsidi melalui media belum sampai pada lapisan masyarakat yang dituju. Seleksi dalam pembiayaan pembangunan rumah bagi MBR oleh bank yang belum tepat sasaran dan pembangunan rumah bersubsidi masih belum memenuhi standar dari sisi kualitas, konstruksi dan PSU (prasarana, sarana dan utilitas umum).
  - c. Peluang (*Opportunity*) → Pemerintah memanfaatkan ketersediaan lahan untuk memenuhi kebutuhan MBR berdasarkan angka *backlog* (angka permintaan rumah) dengan dukungan bank pelaksana dalam bantuan pembiayaan dengan keterjangkauan masyarakat pada uang muka dan angsuran dalam pemilikan rumah bagi MBR. Pengembang memanfaatkan peluang investasi di Kota Cilegon dalam program pembangunan rumah bagi MBR.
  - d. Ancaman (*Threats*) → Perkembangan pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR di Kota Cilegon mengalami penurunan akibat pandemi *covid-19*. Persyaratan dan proses penetapan KPR subsidi dinilai tidak mencapai sasaran yang dituju atau kurang pengawasan. Pemanfaatan lahan menimbulkan eksternalitas negatif yaitu lokasi yang kurang tepat. Kredibilitas pengembang mempengaruhi keputusan MBR dalam kepemilikan rumah.
2. Strategi yang diperoleh dari analisis SWOT yaitu W-O (*Weakness-Opportunity*) adalah strategi membalikkan kecenderungan-kecenderungan negatif dengan pengelolaan dan merubah fungsi yang dimiliki dengan fungsi lain yang benar-benar berbeda Kota Cilegon dapat menggunakan kelemahan yang tersedia sebagai peluang penerapan berdasarkan pada peluang yang tersedia dengan cara meminimalkan kelemahan. Hal tersebut didapat dari analisis faktor internal yakni kelemahan yang dimiliki lebih besar dibandingkan dengan kekuatan dan diperoleh angka selisih sebesar -0,45. Sementara itu, berdasarkan perhitungan selisih faktor eksternal peluang yang dimiliki lebih besar dibandingkan dengan ancamannya dan diperoleh angka selisih sebesar 0,62. Dari hasil perumusan faktor kelemahan (W) dan peluang (O) terdapat enam strategi yaitu: meningkatkan kualitas pelayanan perizinan daring (portal perizinan online) luring yaitu tahapan dalam perizinan pelaksanaan pembangunan MBR yang menjadi tanggungjawab DPMTSP, DPERKIM, DPUTR

untuk meningkatkan investasi dalam pembangunan perumahan bersubsidi, pemerintah melakukan pengawasan pada seleksi dalam pembiayaan rumah subsidi oleh bank dalam rangka mempengaruhi angka *backlog*. Penyebaran informasi terkait perumahan subsidi perlu ditingkatkan melalui media yang terjangkau. Pengawasan pada standarisasi pembangunan rumah subsidi. Memaksimalkan sistem daring dalam proses perizinan penyediaan perumahan dan pemasaran produk perumahan.

### **Acknowledge**

Terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu, khususnya kepada Dr. Asnita Frida Sebayang, SE., M.Si selaku pembimbing satu dan Aan Julia, S.E.,M.Si selaku pembimbing pendamping serta dosen wali.

### **Daftar Pustaka**

- [1] Adhyatma, S., Pujiwati, Y., & Priyanta, M. (2018). Implikasi Perubahan Peruntukan Prasarana Dan Sarana Terhadap Pemilik Rumah Dalam Mewujudkan Lingkungan Yang Berkelanjutan. *Bina Hukum Lingkungan*,3(1), 104–118.
- [2] Herindiyati (2013). Studi Kelayakan Pembangunan Rumah Susun Sewa Kota Cilegon. *E-Journal Universitas Borobudur*, 14, 14-23.
- [3] Iskandar, D., & Nurdyastuti, T. (2019). ProBank: *Jurnal Ekonomi dan Perbankan* ISSN:2252-7885. Studi Empiris Masyarakat Kota Surakarta Membeli Rumah tinggal. 4(1), 37-44.
- [4] Rahman, M.F (2020). Fakultas Syari'Ah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. In Repository,Uin-Suska.ac.id (Issue 26).
- [5] Annisa, R., & Sutjipto, H., (2017). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Jumlah Penduduk Miskin di Kabupaten dan Kota Provinsi Banten. *Tirtayasa Ekonomika*, 12(2), 301.
- [6] Ridwan, R., Rusli, B., Saefullah, A. D., & Nurasa, H. (2019). Penanganan Kawasan Pemukiman Kumuh di Kota Cilegon. *Jurnal Administrasi Publik*, 10(2), 225-238.