

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 Kesimpulan**

Penelitian terhadap preferensi penghuni golongan menengah ke atas di Perumahan Tamansari Hills dalam memilih rumah tinggal menghasilkan kesimpulan bahwa faktor yang menjadi prioritas utama adalah faktor lokasi rumah jauh dari pusat kebisingan dan adanya sarana keamanan (pos satpam) dengan pelayanan 24 jam yang ditunjukkan dengan nilai *mean* 8,22. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat golongan menengah ke atas mementingkan keamanan dan ketenangan terlebih dahulu dibandingkan faktor lainnya. Jika dikaitkan dengan faktor prioritas utama Teori Marslow terdapat perbedaan yang menjadi kebutuhan dengan nilai tertinggi, pada hierarki kebutuhan Marslow kebutuhan tertinggi terdapat pada kebutuhan aktualisasi diri. Pada setiap tipe hunian tersebut ditunjukkan bahwa prioritas utama merupakan keamanan dan kenyamanan yang terdiri dari faktor lokasi hunian yang aman, sistem pintu keluar masuk 1 akses, lokasi rumah jauh dari pusat kebisingan, dan adanya sarana keamanan (pos satpam) dengan pelayanan 24 jam (dengan nilai *mean* > 8) . Namun, pada tipe hunian 78 dan 98, faktor keindahan juga menjadi prioritas utama yaitu pada faktor lokasi hunian yang menawarkan pemandangan Kota Semarang (*best view*) dan dapat disimpulkan berdasarkan hierarki kebutuhan Marslow preferensi penghuni pada tipe ini merupakan gabungan kebutuhan rasa aman dan aktualisasi diri.

Adanya kebutuhan rasa aman sebagai faktor internal menjadi salah satu alasan dasar penghuni dalam memilih rumah tinggal di kawasan tersebut, hal itu dapat ditunjukkan dengan adanya keikutsertaan masyarakat yang merupakan karang taruna kelurahan menjadi petugas keamanan di perumahan sekitar kelurahan dan dapat meminimalisir tingkat kriminalitas karena masyarakat bersama-sama menjaga keamanan. Pada pernyataan tersebut dapat dilihat peran dari golongan menengah ke atas dalam perkembangan kawasan pinggiran. Adanya daya beli yang tinggi oleh para golongan menengah ke atas mendorong para pengembang untuk menyediakan perumahan berfasilitas di kawasan pinggiran yang memiliki lahan kosong lebih banyak dari kawasan pusat dan secara tidak langsung mengembangkan kawasan pinggiran tersebut. Perumahan berfasilitas yang dimaksud berupa pembangunan perumahan dengan fasilitas sosial seperti kolam renang, taman bermain, dan lainnya yang menjadi nilai tambah dari masing-masing perumahan, serta meningkatkan kualitas dari Kelurahan Mangunharjo itu sendiri. Hal tersebut dapat dilihat pada Kelurahan Mangunharjo yang telah berkembang dengan adanya beberapa perumahan golongan menengah ke atas memberikan fasilitas umum untuk para penghuni maupun masyarakat seperti Pandanaran Hills menyediakan sarana perdagangan (ruko) yang dapat menjadi sarana perekonomian masyarakat

sekitar dan Citra Sun Garden yang menyediakan bianglala yang dapat menjadi sarana rekreasi masyarakat di sekitar Kelurahan Mangunharjo maupun kelurahan lainnya, serta beberapa perumahan lainnya yang memberikan dampak positif pada perkembangan kawasan Kelurahan Mangunharjo. Walaupun banyak perumahan yang menyediakan perumahan berfasilitas, penghuni golongan menengah ke atas pada Perumahan Tamansari Hills menempatkan ketersediaan fasilitas sosial perumahan pada urutan ke-25 dari 29 faktor perumahan dengan nilai *mean* 6,77. Ketersediaan fasilitas tersebut tidak terlalu menjadi prioritas menurut penghuni golongan menengah ke atas setiap tipe hunian di Perumahan Tamansari Hills, kecuali penghuni tipe hunian 56 yang menempatkan faktor tersebut pada urutan ke-21 dengan nilai *mean* 7,03 ( $> 7$ ).

Selanjutnya, yang menjadi prioritas kedua dalam memilih rumah tinggal adalah kenyamanan dan keindahan lingkungan perumahan dengan nilai *mean* 7,5-8. Preferensi penghuni dari setiap hunian terhadap prioritas tersebut cenderung sama. Faktor kenyamanan dan keindahan menjadi faktor prioritas kedua bagi penghuni tipe hunian 48 dan 56, namun pada preferensi penghuni tipe hunian 78 & 98 yang menjadi prioritas kedua adalah kebersihan lingkungan, ketersediaan prasarana juga menjadi prioritas tingkat kedua dalam memilih rumah tinggal (terutama pada ketersediaan prasarana air bersih dan pembuangan air limbah), serta konsep perumahan yang ditawarkan. Jika faktor kenyamanan dan keindahan yang dimaksud dikaitkan dengan Kebutuhan Marslow, maka faktor kebutuhan tersebut merupakan faktor gabungan antara kebutuhan fisiologis dan aktualisasi diri. Pada teori Kebutuhan Marslow kedua kebutuhan tersebut memiliki hirerarki yang diklasifikasikan sebagai tingkatan, namun pada preferensi Perumahan Tamansari Hills kedua kebutuhan tersebut menjadi kebutuhan gabungan dalam prioritasnya. Pada tingkat prioritas kedua ini ditunjukkan bahwa penghuni dapat menikmati suatu kenyamanan dan keindahan dari tempat tinggalnya yang dapat memberikan kepuasan tersendiri bagi pemiliknya. Kepuasan akan penghuni didukung dengan adanya konsep perumahan dengan *Modern Tropic Stylish*, rumah dengan konsep *modern* stylish dengan berbagai tipe rumah, material rumah yang digunakan, struktur jalan yang digunakan, lingkungan yang bersih dan nyaman. Lokasi perumahan Tamansari Hills yang terletak diperbukitan memberikan nilai tambah pada perumahan tersebut, para penghuni mendapatkan sebuah pemandangan panorama Kota Semarang yang menarik. Selanjutnya, pada ketersediaan pilihan tipe rumah termasuk dalam prioritas tingkat ketiga (*mean* 7,5-8). Faktor tersebut masih menjadi prioritas urutan ke-16 dari 29 faktor dan dapat disimpulkan menjadi perhatian penghuni golongan menengah ke atas, namun bukan prioritas utama. Terbangunnya perumahan yang banyak menyediakan pilihan tipe rumah dari tipe hunian 48, 56, 70/78 dan 90, meningkatkan variasi tipe rumah di kawasan tersebut dan selanjutnya menjadi daya tarik bagi para konsumen untuk masuk ke kawasan tersebut. Jika pembangunan akan perumahan golongan menengah ke atas semakin berkembang di sekitar

kawasan Kelurahan Mangunharjo, hal tersebut akan berdampak pada nilai dari kelurahan tersebut yang akan terkenal menjadi kawasan pinggiran *elite*.

Pada faktor yang terdapat di golongan ego dan gengsi penghuni, prioritas terhadap hal tersebut menjadi prioritas ketiga. Hal tersebut dapat dilihat dari nilai *mean* pada faktor harga rumah yang tinggi (6,97) dan terletak di lokasi bergengsi (6,95) yang sama-sama memiliki nilai *mean* < 7. Hal tersebut didistribusi oleh preferensi penghuni pada tipe hunian 48 yang dapat dilihat dari nilai *mean* terhadap faktor tersebut setiap faktornya memiliki nilai *mean* < 7 (tabel IV.54). Selain faktor ego dan gengsi penghuni, kedekatan dengan lokasi tempat kerja juga menjadi prioritas terakhir dalam memilih rumah tinggal dengan nilai *mean* 6,25 (nilai *mean* < 6,5) dan semua penghuni di setiap hunian Perumahan Tamansari Hills berpreferensi sama. Berdasarkan hasil tersebut ditemukan sebuah fenomena bahwa masyarakat golongan menengah ke atas cenderung tidak ingin memiliki lokasi perumahan yang berdekatan dengan lokasi tempat kerjanya. Para penghuni yang mayoritas bekerja di Kawasan Pusat Kota Semarang, dan lokasi tempat kerja tersebut berarti berada disuatu pusat aktivitas yang rame dan jauh dari rasa tenang dan aman. Oleh karena itu, para penghuni golongan menengah ke atas pada Perumahan Tamansari Hills tidak menjadikan faktor tersebut prioritas dalam memilih rumah tinggal. Selain kedekatan dengan lokasi tempat kerja, kedekatan dengan sarana sosial seperti sarana pendidikan, peribadatan, kesehatan, perbankan, dan perdagangan yang merupakan faktor eksternal (berasal dari luar perumahan) tidak terlalu menjadi perhatian dan pertimbangan awal dalam memilih karena secara umum kebutuhan dasar perumahan sudah tersedia. Dari keseluruhan faktor yang merepresentasikan kedekatan dengan sarana, yang paling menjadi prioritas kedekatan dengan sarana pendidikan dan sarana peribadatan. Adanya sarana pendidikan (*mean* 6,92), peribadatan (*mean* 6,86), kesehatan (6,68) yang dapat dijangkau di sekitar perumahan dapat menjadi faktor dalam pemilihan, namun bukan prioritas utama. Peletakan prioritas bagi sarana pendidikan. Peribadatan, kesehatan digolongkan pada nilai *mean* antara 6,50-6,99 berupa ketersediaan fasilitas sosial dan gengsi penghuni. Pada golongan tersebut terdapat juga ketersediaan fasilitas sosial dengan nilai *mean* 6,77 yang merupakan prioritas ke-25 pada urutannya. Pada prioritas keempat bahkan kelima jika dikaitkan dengan hierarki kebutuhan Marslow merupakan gabungan dari beberapa kebutuhan, sehingga hasil penelitian ini tidak dapat digambarkan menjadi segitiga kebutuhan teori Marslow dan cenderung berbeda terhadap tingkatan prioritasnya.

Berdasarkan kesimpulan terhadap prioritas yang berkaitan dengan preferensi penghuni golongan menengah ke atas menunjukkan seberapa pentingnya peran golongan menengah ke atas tersebut di kawasan pinggiran. Tersebar nya golongan menengah ke atas di kawasan Kelurahan Mangunharjo meningkatkan nilai dari kawasan itu sendiri. Kawasan kelurahan yang berdampingan dengan kawasan non-eksklusif dan pada awalnya hanya terdiri dari rumah tapak, serta lahan pertanian lambat laun berkembang menjadi kompleks perumahan yang berdampak pula pada

sekitarnya. Selain akses jalan yang memadai, masuknya golongan masyarakat tersebut di kawasan pinggiran secara tidak langsung dapat membantu perekonomian masyarakat yang dipekerjakan sebagai petugas di perumahan tersebut. Hal tersebut dapat dilihat petugas keamanan dan kebersihan Perumahan Tamansari Hills merupakan masyarakat Kelurahan Mangunharjo itu sendiri. Adanya golongan menengah ke atas di kawasan pinggiran dapat memberikan energi yang digunakan sebuah kota untuk memperbaiki kondisi kawasan tersebut baik dari segi ekonomi maupun fisik. Apabila kawasan pinggiran hanya dipenuhi oleh masyarakat golongan menengah ke bawah dan golongan bawah maka kawasan tersebut tidak terlalu dapat memberikan peningkatan perekonomian masyarakat sekitar karena fasilitas yang dibangun dan ditawarkan hanya kebutuhan paling mendasar (prasarana dasar). Kebutuhan sarana pendukung lainnya seperti sarana perdagangan, sarana rekreasi tidak dibangun karena tidak terlalu menjadi perhatian golongan masyarakat tersebut. Hal tersebut akan berdampak pada nilai suatu kawasan yang akan cenderung terkesan tertinggal.

## 5.2 Rekomendasi

Berdasarkan dari analisis yang telah dilakukan, maka diharapkan hasilnya dapat menjadi gambaran preferensi masyarakat golongan menengah ke atas akan pemilihan rumah tinggal di kawasan pinggiran. Preferensi ini merupakan hal yang perlu diperhatikan oleh pemerintah dan pihak pengembang (*developer*) sehingga menjadi pertimbangan utama dalam perencanaan pembangunan perumahan khususnya untuk golongan menengah ke atas di kawasan pinggiran kota.

- **Pemerintah**

Bagi pemerintah kota, seperti Dinperumkim, Dinas PU, dan lain lain penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan dan masukan dalam membuat suatu kebijakan tentang pengadaan atau penyediaan perumahan khususnya pada kawasan pinggiran kota yang berkembang dan ditujukan untuk golongan menengah ke atas.

- **Developer**

Pada penelitian ini, sampel penelitian dikategorikan sesuai dengan cluster dan tipe rumah dari masing-masing cluster yang dihuni. Peneliti memberikan rekomendasi kepada *developer* agar perumahan yang dibangun sekiranya dapat sesuai dengan pola kebutuhan masyarakat Kota Semarang. Pada hasil penelitian ini, *developer* dapat mengambil faktor -faktor penelitian tersebut menjadi salah satu acuan untuk meningkatkan kualitas dari perumahan. Para pengembang juga dapat mengetahui pola preferensi masyarakat Kota Semarang dalam mempertimbangkan rumah tinggal yang tidak hanya mementingkan penawaran fasilitas sosial perumahan, namun daya tarik yang bisa dijual oleh *developer* itu sendiri.