

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan dan temuan hasil studi mengenai karakteristik sosial ekonomi dan preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- Sekitar 41% responden bekerja sebagai buruh industri, 18% sebagai pegawai swasta, hanya terdapat 7% pegawai negeri, 17% merupakan pedagang (sayur, makanan, perabotan, dan sebagainya) dan terdapat 16% yang memiliki jenis pekerjaan dalam kategori lain-lain (montir, tukang tambal ban, satpam, dan lain sebagainya). Sebanyak 36% responden memiliki pendapatan sekitar Rp 1.700.000,- - Rp 2.500.000,- yang termasuk UMR Kota. Sementara dari mayoritas responden mengatakan bahwa pengeluaran paling besar adalah kebutuhan perumahan dan utilitas.
- Mayoritas responden memilih faktor harga unit rumah sebagai faktor penting dalam menentukan lokasi hunian tempat tinggal. Sedangkan faktor-faktor lainnya yang jadi pertimbangan seperti lokasi perumahan yang aman dari bencana, kelengkapan dan kondisi prasarana perumahan, tingkat ketenangan dan keamanan, serta hubungan bertetangga. Sedangkan faktor jarak ke tempat kerja sudah tidak menjadi faktor yang utama lagi menurut mereka, karena keberadaan transportasi pribadi yang memudahkan mobilitas, sehingga dapat meminimalisir penggunaan waktu dan biaya transportasi.
- Terdapat faktor baru yang bisa dikatakan sebagai faktor preferensi masyarakat berpenghasilan rendah dalam menentukan hunian tempat tinggal antara lain Faktor Fisik dan Lokasi Bangunan Rumah, Faktor Sarana dan Prasarana, Faktor Lingkungan Sosial, dan Faktor Persepsi dan Kondisi Ekonomi.
- Faktor tingkat pendapatan dan jenis pekerjaan memberikan dampak yang cukup signifikan terhadap pola preferensi seseorang. Sehingga menimbulkan suatu perbedaan pola preferensi diantara ketiga kelompok masyarakat di tiga lokasi perumahan.
- Sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan tergolong ke dalam kategori masyarakat yang belum mampu menjangkau rumah milik yang layak sebanyak 64%, sedangkan hanya terdapat 36% saja yang mampu menjangkau. Hal ini didasarkan pada perhitungan tingkat keterjangkauan dengan menghitung 30% pendapatan total yang digunakan untuk biaya perumahan. Sementara mayoritas masyarakat memiliki keinginan dan kemampuan cicilan rumah berkisar Rp 300.000-Rp 500.000 yang memang dirasa cukup sulit terealisasi terutama di Kota Semarang yang memiliki harga lahan yang sudah sangat tinggi.

- Sebagian besar masyarakat yang belum mampu menjangkau rumah milik yang layak memiliki jenis pekerjaan sebagai buruh industri, pedagang kecil, dan kategori lain-lain (montir, tukang tambal ban, satpam, dan sebagainya) sebanyak 71%, sedangkan hanya jenis pekerjaan pegawai swasta dan pegawai negeri yang mayoritas sudah mampu menjangkau rumah milik yang layak. kondisi ini dikarenakan pendapatan buruh yang merupakan UMR, tidak mencukupi 30% dari total pendapatan untuk biaya perumahan, sementara pedagang dan kategori lain-lain yang termasuk golongan sektor pekerjaan informal kota tidak memiliki pendapatan yang tetap, sehingga tergolong MBR *non-bankable*.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka beberapa hal yang dapat direkomendasikan kepada beberapa stakeholder terlibat, sebagai berikut :

a) *Rekomendasi bagi Masyarakat*

- Perlu adanya pengelolaan pendapatan yang lebih bijak berdasarkan prioritas kebutuhan dan menyisihkan keuangan untuk menabung dalam upaya mengakses rumah milik yang layak dan terjangkau.
- Masyarakat perlu membentuk atau menjadi anggota lembaga kemasyarakatan yang memiliki konsentrasi dalam upaya mengakses rumah milik yang layak, terutam bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang *non-bankable*.
- Adanya bentuk keterlibatan masyarakat dalam program-program pengadaan perumahan layak yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, agar program diharapkan dapat lebih tepat sasaran dan sesuai dengan kebutuhan dan preferensi masyarakat berpenghasilan rendah.

b) *Rekomendasi bagi Pengembang*

- Dalam upaya mewujudkan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, hendaknya pengembang lebih bisa meningkatkan dukungan program pemerintah dalam mencapai cita-cita nasional.
- Keterlibatan pengembang sangat diperlukan dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Pengembang harus dapat memperhatikan kondisi karakteristik sosial-ekonomi serta preferensi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi konsumen dalam membangun hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Pengembang harus memperhatikan standar kelayakan pembangunan perumahan, sehingga tidak terkesan membangun “seadanya” dan hanya mengejar *profit*.

c) *Rekomendasi bagi Pemerintah*

- Pemerintah harus meningkatkan pengadaan perumahan layak huni yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Pemerintah harus melibatkan peran masyarakat berpenghasilan rendah pada setiap tahap pembangunan agar tercipta masyarakat yang berdaya dan pembangunan perumahan dapat tepat sasaran.
- Pemerintah harus memiliki program yang jelas terhadap penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terutama masyarakat yang tergolong *non-bankable*.
- Pemerintah dan pihak swasta harus mampu bekerja sama dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.
- Peningkatan subsidi permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga harga unit rumah dapat dijangkau sesuai dengan pendapatan MBR, sehingga mereka mampu menjangkau hunian layak dan tidak merasa terbebani, serta memperhatikan preferensi hunian masyarakat berpenghasilan rendah.
- Adanya bentuk sosialisasi terhadap kebijakan perumahan terkait pengadaan perumahan yang ditunjukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, agar kebijakan yang dikeluarkan dapat didukung dengan pengetahuan masyarakat sehingga program yang dijalankan dapat optimal.