

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis tingkat keterjangauan penghuni rusunawa kabupaten semarang dalam mencicil rumah milk. Hal ini diukur dari 4 sasaran yaitu (1) identifikasi karakteristik sosial ekonomi penghuni, (2) analisis tingkat kepuasan penghuni, (3) keinginan untuk pindah, dan (4) keinginan mencari rumah milik yang kemudian didapat lokasi potensial perumahan bagi para penghuni rusunawa. Analisis dilakukan dengan deskriptif statistic melalui wawancara, kuesioner dan observasi lapangan untuk menemukan gambaran tentang kondisi rusunawa dan penghuni itu sendiri.

Berdasarkan hasil pengamatan dan analisis karakteristik sosial ekonomi penghuni rusunawa, sebagian besar merupakan penduduk pendatang dari kota Semarang berumur 20-30 tahun, dengan tingkat pendidikan SMA dan bekerja di area Ungaran sebagai karyawan pabrik dan buruh harian lepas. Penghasilannya juga setara dengan UMR Kabupaten Semarang yaitu Rp. 1.900.000,-/bulannya.

Analisis kedua pertama yakni tingkat kepuasandigunakan untuk mengukur seberapa puas penghuni rusunawa akan tempat tinggal mereka yang ditinjau dari beberapa indikator yaitu (1) tarif sewa, (2) kualitas layanan oleh badan pengelola, (3) kualitas bangunan, dan (4) kualitas lokasi dan keamanan. Berdasarkan hasil dari pengukuran likert didapat bahwa tarif sewa menempai tingkat kepuasan yang terendah atau buruk terutama pada tingkat kenaikan sewa yang diberlakukan awal januari tahun 2018 lalu. Sedangkan lokasi menempati tingkat kepuasan tertinggi. Hal itu didukung oleh fakta bahwa letak rusun yang berdekatan dengan tempat bekerja dan fasilitas umum. Sedangkan aspek lain seperti kualitas bangunan dan kualitas layanan menempati tingkat kepuasan baik meskipun kondisi sebenarnya tidak baik. Hal ini menunjukkan bahwa penghuni rusun lebih mementingkan harga tarif sewa dan letak lokasi rusun.

Analisis ketiga adalah keinginan untuk pindah berkaitan dengan tingkat kepuasan dari penghuni rusunawa sendiri. Berdasarkan hasil analisis kepuasan sebagian besar mengatakan puas kecuali aspek tarif sewa. Oleh karena itu 41% penghuni rusunawa mengatakan bahwa mereka tidak terpikir sama sekali untuk pindah karena puas dengan kondisi tempat tinggal mereka saat ini. hanya 18% penghuni yang sudah serius untuk pindah dan mulai menabung untuk punya rumah sendiri. Sedangkan sisanya hanya terpikir tanpa ada tindakan yaitu sebesar 26% dan kembali ke rumah asal atau ke kampung halaman sebesar 15%.

Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) cenderung memilih lokasi bermukim dengan mempertimbangkan faktor ekonomi mereka seperti kedekatan dengan lokasi pekerjaan, hal ini dapat dilihat dari lokasi tempat kerja mereka tidak jauh dari rusunawa. Begitu juga dengan jarak toleransi yang dapat mereka terima jika mereka tidak lagi tinggal di rusunawa Gedanganak yaitu maksimal 2 km.

Berdasarkan hasil analisis kendala dari penghuni rusunawa untuk mendapatkan rumah didapat hasil terbesar ada pada lokasi yang tidak sesuai dengan keinginan mereka atau melebihi dari jangkauan mereka dan harga dari rumah yang mereka cari. Dari kendala tersebut penghuni rusunawa menginginkan pembangunan perumahan yang sesuai dengan kriteria yang diinginkan rusunawa yaitu dekat dengan tempat kerja mereka atau sesuai dengan toleransi jarak yang dapat mereka tempuh namun selain daerah leyangan dan Kelurahan Beji, lahan yang ada pada jangkauan tersebut sudah tidak tersedia atau tidak memiliki kriteria kawasan pembangunan untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah penghuni rusunawa memiliki keinginan yang kuat dalam memiliki rumah milik terbukti dari keinginan mereka dalam mencari tau perumahan yang ada disekitar mereka. Namun penghuni yang memiliki keinginan tersebut memiliki kendalanya masing dan yang terbesar adalah kendala pada biaya atau kemampuan membayar uang muka dan mencicil rumah, karena penghasilan yang mereka dapatkan lebih banyak digunakan untuk kebutuhan pokok sehingga mereka hanya dapat menabung sedikit dari tabungan mereka atau bahkan tidak bisa lagi menabung.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian tingkat keterjangkauan penghuni rusunawa Kabupaten Semarang dalam mencicil rumah milik, maka rekomendasi untuk pemerintah dan peneliti selanjutnya sebagai berikut.

A. Rekomendasi untuk Pemerintah

1. Pembangunan atau penyediaan rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) disekitar area pabrik. Hal ini berfungsi untuk memberikan kepastian hunian kepada masyarakat berpenghasilan rendah khususnya buruh dan juga langkah untuk mengurangi backlog kepemilikan.
2. Harga nilai jual lahan yang tidak terkendali menjadi permasalahan bagi pihak pengembang untuk mengadakan rumah murah atau rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk itu dibutuhkan peran pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan itu seperti pembuatan kebijakan pengendalian harga tanah atau melakukan land banking khusus perumahan subsidi.

3. Mengkaji ulang tarif kenaikan sewa rusunawa yang dianggap para penghuni sangat memberatkan mereka, kebijakan menaikkan harga sewa sesuai dengan kenaikan UMK sangat tidak solutif, mereka menganggap kenaikan gaji hanya bisa menutupi kenaikan harga sewa, sehingga kesempatan mereka untuk menabung lebih banyak tidak ada.
4. Peningkatan perbaikan dan perawatan rusunawa, terutama pada kerusakan bangunan rusunawa sendiri, lamanya respon terhadap kerusakan membuat bangunan menjadi tanpa tidak terawat dari dalam. Begitu pula dengan kebersihan perlu adanya evaluasi terhadap kebersihan rusunawa.

B. Rekomendasi untuk Peneliti Selanjutnya

Untuk peneliti selanjutnya yang memiliki tema mengenai tingkat keterjangkauan penghuni rusun atau penyediaan rumah subsidi khusus buruh baik yang berada pada lokasi ungaran maupun lokasi lain, terdapat rekomendasi sebagai berikut.

1. Mengkaji tingkat kemampuan dan kemauan penghuni rusunawa dalam membayar tarif sewa
2. Mengaji tingkat pelayanan dari rusunawa untuk mendapatkan hasil penelitian secara detail sehingga dapat melakukan perencanaan dalam mengatasi masalah yang ada dan meningkatkan kualitas hidup penghun rusunawa.
3. Untuk lebih detail pelaksanaan perencanaan perumahan subsidi diperlukan studi lebih lanjut tentang konsep pengelolaan perumahan.

Daftar Pustaka

- Aditiasari, D. (2016). *Dibiayai APBN, Rusun di Ungaran Ini Telan Investasi Rp 66 M*. Retrieved Maret 19, 2018, from DetikFinance: <https://finance.detik.com/properti/d-3136756/dibiayai-apbn-rusun-di-ungaran-ini-telan-investasi-rp-66-m>
- Badan pusat statistik. (2017). *Statistik Dasar Perumahan*. Retrieved mei 1, 2018, from <https://www.bps.go.id/subject/29/perumahan.html#subjekViewTab3>
- Badan Pusat Statistik. (2017). *Statistik kesejahteraan rakyat*. Jakarta: BPS-Statistics Indonesia.
- BPS Kabupaten Semarang. (2017). *Kabupaten Semarang Dalam Angka*. Retrieved Maret 15, 2018, from <https://semarangkab.bps.go.id/>
- Budihardjo, E. (1998). *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Darmawan, E., & Purwanto, E. (2009). Peran Arsitek Dalam Pembangunan perumahan dan Permukiman. In T. A. Dharoko, *Percikan Pemikiran Para Begawan Arsitek Indonesia Menghadapi Tantangan Globalisasi* (pp. 142-143). Bandung: P.T Alumni.
- Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan. (2015). *Rencana Strategis Perencanaan Penyediaan Perumahan 2015-2019*. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat.
- Economic Commission for Africa. (2004). *Land tenure systems and their impacts on food security and sustainable development in Africa*. Ann Arbor: Economic Commission for Africa.
- Faridah. (2014). Hubungan Karakteristik Sosial Ekonomi dengan Tingkat Kepuasan Bermukim Pemilik Rumah Sederhana di Perumahan Tamansari Bukit Mutiara Kota Balikpapan. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 33-42.
- Faridah. (2014). Hubungan Karakteristik Sosial Ekonomi dengan Tingkat Kepuasan Bermukim Pemilik Rumah Sederhana di Perumahan Tamansari Bukit Mutiara Kota Balikpapan. *Jurnal Pembangunan wilayah & Kota*, 33-42.
- Greene, Margarita, and Juan De Dios Ortuzar. 2002. "Willingness to Pay for Social Attributes : A Case Study from Chile." *International Planning Studies @ ASCE*.
- Gusti, ayu. 2012. backlog perumahan dan strategi pemerintah dalam pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20307587-S42301-Gusti%20Ayu%20Asri%20Permatasari.pdf>
- Hasanah, H. (2016). Teknik-Teknik Observasi. *Jurnal at-Taqaddum*.