

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1. Kesimpulan**

##### **1. Penggunaan Lahan**

Apabila dilihat dari identifikasi penggunaan lahan dan aksesibilitas di sekitar *Kendal Industrial Park* maka dapat diketahui bahwa sebagian besar zona lahan yang ada adalah zona lahan pemukiman seluas 14.682 Ha, pertanian seluas 7494 Ha, dan tambak seluas 2837 Ha. Oleh karena itu, peluang untuk berkembangnya pusat pertumbuhan di sekitar *Kendal Industrial Park* masih cukup besar. Keberadaan jalan nasional Semarang-Kendal juga menjadi nilai tambah bagi kawasan tersebut yang mana meningkatkan aksesibilitas dari segala arah untuk menuju *Kendal Industrial Park* itu sendiri.

##### **2. Harga Lahan dan Hunian Bersubsidi**

Pengaruh keberadaan *Kendal Industrial Park* untuk saat ini sepertinya belum terlalu mempengaruhi harga lahan di sekitaran kawasan industri tersebut. Tercatat bahwa masih banyak luasan-luasan lahan yang memiliki rentan harga Rp. 100.000 - Rp.300.000,-. Akan tetapi untuk memenuhi kebutuhan lahan hunian, dari luasan lahan yang ada masih banyak yang berlokasi di zona-zona yang rawan banjir. Untuk harga lahan di atas Rp.2.000.000 sendiri biasanya terletak di pinggir Jalan Raya Kaliwungu dan Jalan Raya Semarang-Kendal. Sehingga untuk pemenuhan kebutuhan hunian Kecamatan Kaliwungu bisa dibilang masih sangat mampu.

Mengingat kebutuhan hunian lebih utama dibutuhkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, maka hunian subsidi dengan rentan harga Rp.128.000.000 – Rp.137.000.000 mulai mendominasi pasar properti di Kecamatan Kaliwungu. Hunian bertipe 27/60 tersebut menjadi pilihan yang tepat bagi buruh yang ingin memiliki rumah sendiri dengan harga terjangkau.

##### **3. Aksesibilitas**

Rencananya *Kendal Industrial Park* akan memiliki tiga pintu akses untuk memasuki kawasan industri tersebut. Satu pintu masuk utama melalui jalan nasional Semarang-Kendal, kemudian dua pintu masuk lainnya melalui jalan yang digunakan untuk menuju Pelabuhan Kendal. Akan tetapi untuk akses yang melalui jalan menuju pelabuhan hanya dapat dilalui oleh kendaraan truk yang maksimal beroda enam, untuk truk yang memiliki ukuran besar dengan roda delapan atau lebih dapat melalui pintu utama yang memiliki lebar jalan 10m dan 13m.

##### **4. Preferensi Pilihan Buruh**

Untuk menilai bagaimana preferensi yang dimiliki oleh buruh *Kendal Industrial Park* dalam memilih hunian, didapatlah variabel-variabel preferensi yang sesuai dengan kebutuhan-

kebutuhan mereka yaitu faktor fisik bangunan dan lahan, faktor sosial, aksesibilitas hunian terhadap pusat kegiatan, ketersediaan fasilitas di sekitar lingkungan, dan kualitas lingkungan. Kelima variabel tersebut dikelompokkan menjadi tiga bidang lagi agar lebih mudah mengetahui faktor-faktor mana yang paling mereka butuhkan.

Tercatat bahwa aspek jarak hunian buruh menuju tempat kerja menempati urutan pertama sebagai preferensi mereka dalam memilih hunian. Setelah itu diikuti oleh variabel faktor fisik bangunan dan lahan yang dalam hal ini diperjelas dengan aspek kerentanan lokasi hunian terhadap bencana. Kemudian secara berturut-turut diikuti oleh variabel kualitas lingkungan dan faktor sosial. Variabel terakhir yang menjadi preferensi buruh dalam memilih hunian adalah ketersediaan sarana dan prasarana.

Dengan diketahuinya preferensi buruh dalam memilih hunian tadi, artinya pemerintah selaku *stake holder* utama dalam perannya membuat regulasi dan kebijakan mampu memberikan kebijakan yang tepat terkait penyediaan hunian. Sehingga dapat diaplikasikan dengan baik oleh pengembang-pengembang di lapangan.

## **5.2. Kekurangan Penelitian**

Pada penelitian ini terdapat kekurangan penelitian yang dikarenakan keterbatasan waktu, tenaga, dan pikiran oleh peneliti. Kekurangan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tidak diambilnya variabel status tempat tinggal saat ini pada buruh *Kendal Industrial Park*.
- b. Tidak terdapat neraca ketersediaan lahan terkait zona perumahan bagi buruh.
- c. Batasan wilayah penelitian tidak ditentukan secara spesifik.

## **5.3. Rekomendasi**

### **5.3.1 Rekomendasi Bagi Pemerintah**

- Pemerintah pusat melalui Kementerian PUPR dapat membuat skema-skema bantuan pembiayaan rumah yang langsung diatur oleh peraturan kementerian.
- Melakukan pengawasan secara ketat agar bantuan-bantuan pembiayaan rumah seperti FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), SSB (Subsidi Selisih Bunga), SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka), dan lain-lain agar dapat tepat sasaran.
- Pemerintah daerah dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Kendall hendaknya memberikan kemudahan dalam proses perizinan pembangunan perumahan dan hunian.
- Pemerintah pusat meningkatkan target penerimaan bantuan pembiayaan dan program pembangunan rumah melalui pembentukan satgas baru dengan pengawasan satgas pemantauan dan pengendalian program satu juta rumah.

- Proses pembahasan evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) hendaknya mempertimbangkan zonasi untuk pemukiman di sekitaran Kendal Industrial Park. Hal ini mengingat untuk RTRW Kabupaten Kendal tahun 2011-2031 sendiri masih banyak kawasan yang berpotensi menjadi kawasan pemukiman namun masih tercatat sebagai zona lain.
- Pemerintah daerah meningkatkan kualitas jalan di sekitar *Kendal Industrial Park* agar mempermudah aksesibilitas buruh dan meningkatkan iklim investasi pembangunan perumahan.

### **5.3.2 Rekomendasi Bagi Pengembang Perumahan**

- Bekerjasama dengan bank-bank pemerintah untuk menyediakan akses rumah subsidi bagi buruh.
- Melengkapi segala perizinan yang dibutuhkan dalam pembangunan perumahan agar tidak timbul sengketa.
- Membangun hunian di atas lahan yang sesuai dengan zonasi pemukiman di RTRW Kabupaten Kendal agar tidak terjadi bencana-bencana yang tidak diinginkan akan tetapi dapat dicegah seperti longsor dan banjir.
- Pengembang hendaknya membangun drainase dan jaringan air bersih secara baik mengingat aspek tersebut merupakan preferensi buruh yang berada di urutan.
- Untuk rekomendasi lokas-lokasi yang dapat menjadi rekomendasi bagi pengembang perumahan berdasarkan preferensi buruh dan peraturan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Kendal dapat dilihat pada **Gambar 5.1**

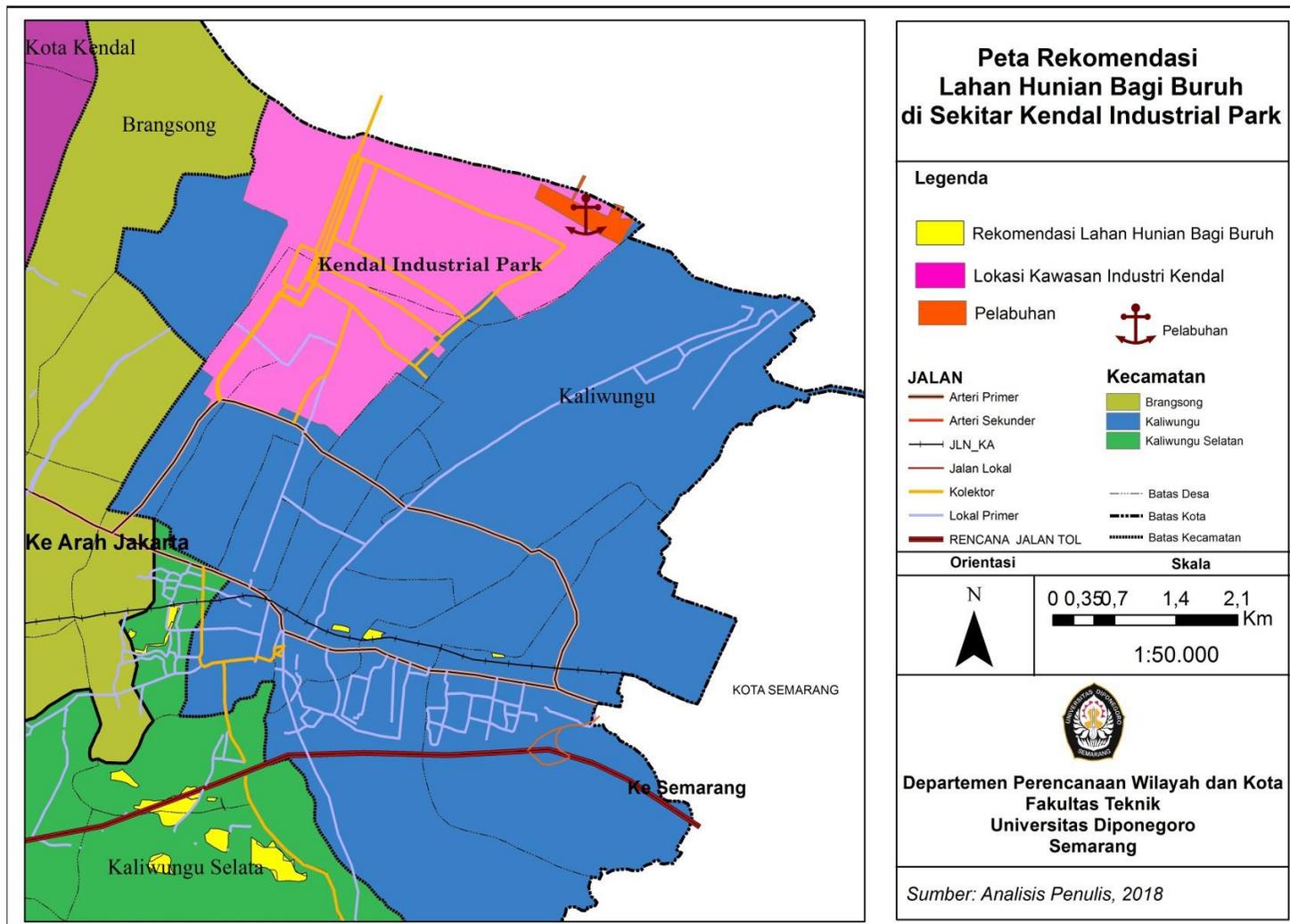
### **5.3.3 Rekomendasi Bagi Buruh Kendal Industrial Park**

- Buruh hendaknya proaktif dalam mencari informasi-informasi penjualan rumah subsidi di sekitaran lokasi kerja mereka.
- Ketika hendak membeli rumah, buruh hendaknya memastikan bahwa rumah yang di beli berada di zona yang tepat sesuai RTRW Kabupaten Kendal. Hal ini untuk menghindari perkara izin yang tidak sesuai dan bencana alam yang tidak diinginkan.

### **5.3.4 Rekomendasi Studi**

Terdapat rekomendasi bagi penelitian lebih lanjut dengan melengkapi variabel-variabel yang dibutuhkan yaitu:

- a. Status tempat tinggal saat ini pada Buruh *Kendal Industrial Park*.
- b. Pembatasan wilayah studi secara spesifik, agar variabel-variabel yang lainnya dapat teridentifikasi dengan baik.



Sumber: Analisis Penulis, 2018

**Gambar 5.1**  
**Peta Rekomendasi Lokasi Hunian Bagi Buruh Kendal Industrial Park**