BAB V
PENUTUP

Bagian penutup ini berisi mengenai kesimpulan yang didapat dari analisis yang telah dilakukan, mulai dari analisis karakteristik penghuni, analisis aksesibilitas, hingga analisis optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu. Selain itu, dalam bab ini juga akan dibahas mengenai rekomendasi peneliti terhadap temuan studi atau keterbatasan penelitian untuk dapat dilakukan penelitian lanjutan. Rekomendasi tersebut bukan hanya untuk menyempurnakan penelitian ini tetapi juga diharapkan menjadi rekomendasi bagi pemerintah sebagai pihak penyedia rusunawa.

5.1. Kesimpulan

Aksesibilitas penghuni Rusunawa Kudu terhadap fasilitas umum yang meliputi fasilitas pendidikan SD-SMA, fasilitas perdagangan pasar, dan transportasi umum masih belum optimal yang ditunjukkan dengan jangkauan Rusunawa Kudu terhadap fasilitas tersebut yang sebagian besar 400 m – 1 km dari rusunawa. Hal tersebut berpengaruh terhadap kegiatan penghuni yang mana karakteristik penghuni merupakan pekerja buruh industri dengan penghasilan per bulan tidak lebih dari UMK Kota Semarang. Kondisi yang demikian mempengaruhi beberapa aspek, di antaranya biaya transportasi yang dikeluarkan penghuni serta moda transportasi yang digunakan penghuni dimana lebih dari 50% penghuni menggunakan kendaraan pribadi (sepeda motor). Berdasarkan kondisi aksesibilitas dan karakteristik penghuni Rusunawa Kudu tersebut dapat diketahui bahwa terjadi kesenjangan antara kondisi ideal dengan kondisi nyata di lapangan mengenai penyediaan fasilitas umum di Rusunawa Kudu yang mana perlu dilakukan upaya optimalisasi sesuai dengan prioritas dan karakteristik penghuni.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan mengenai optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang, dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat tiga kategori prioritas yang perlu dipertahankan dan dioptimalkan dalam penyediaan Rusunawa Kudu, yaitu kategori *keep up the good work, low priority,* dan *possibly overkill*. Kategori *keep up the good work* merupakan kategori yang diutamakan untuk ditingkatkan kinerjanya yang meliputi keterjangkauan biaya transportasi, kebutuhan sarana pasar baru, serta jarak menuju halte. Kategori *low priority* meliputi jarak menuju fasilitas sekolah SD hingga SMA serta pilihan moda transportasi, dan kategori *possibly overkill* yang meliputi besarnya biaya pengeluaran bulanan. Oleh karena itu, perlu adanya upaya optimalisasi yang sesuai dengan prioritas penanganannya.

Adapun upaya optimalisasi yang dapat dilakukan untuk kategori *keep up the good work* yaitu meningkatkan pelayanan fasilitas transportasi umum dengan menyediakan tempat pemberhentian angkutan umum dan menyediakan toko/warung sebagai fasilitas perdagangan. Kategori *low priority* dapat dioptimalkan dengan meningkatkan aksesibilitas terhadap fasilitas umum dengan menyediakan fasilitas pendidikan SD di Kelurahan Kudu serta menyediakan atau menambahkan armada angkutan umum yang melintas di Rusunawa Kudu. Sementara itu, upaya yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan aspek dalam kategori *possibly overkill* yaitu dengan menekan pengeluaran bulanan yang dapat dilakukan dengan kebijakan subsidi biaya sewa dari pengelola Rusunawa Kudu serta membentuk kelompok usaha yang dapat memberi pendapatan tambahan bagi penghuni. Upaya optimalisasi tersebut sebagian besar merupakan peningkatan aksesibilitas dan pelayanan fasilitas umum yang mana sebagian besar penghuni mengeluarkan 30% dari pendapatan tiap bulan untuk kebutuhan transportasi menuju fasilitas umum dengan pendapatan tiap bulan tidak lebih dari UMK Kota Semarang (sebanyak 41% penghuni). Selain itu, peningkatan kesejahteraan penghuni juga menjadi hal penting yang perlu diperhatikan salah satunya dengan meningkatkan kegiatan ekonomi penghuni yang telah ada yaitu sebesar 46% sehingga penghuni dapat mandiri secara finansial.

Optimalisasi fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu juga dapat menjadi salah satu alternatif untuk mengetahui keberlanjutan upaya penyediaan rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Keberlanjutan penyediaan rusunawa bagi MBR tersebut dilihat melalui tingkat *occupancy rate* yang dapat menjadi salah satu indikasi kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang murah dan masih dapat dijangkau oleh MBR. Selain itu, aspek aksesibilitas, baik terhadap fasilitas umum maupun lokasi bekerja menjadi hal yang harus diperhatikan dalam penyediaan rusunawa serta menjadi *critical success* dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR.

5.2. Rekomendasi

Rekomendasi diberikan berdasarkan hasil analisis yang kemudian dapat digunakan sebagai pertimbangan untuk penyediaan rusunawa secara umum. Adapun rekomendasi yang diberikan mengenai penyediaan rusunawa sebagai hunian yang layak huni bagi MBR khususnya dalam hal aksesibilitasnya yaitu sebagai berikut:

a. Pengadaan rusunawa perlu mempertimbangkan kebutuhan penghuni, termasuk di dalamnya adalah ketersediaan akses terhadap fasilitas umum lain di sekitar untuk memudahkan penghuni memenuhi kebutuhan serta *occupancy rate* yang berkaitan dengan keinginan masyarakat untuk menghuni rusunawa.

b. Kemudahan akses terhadap fasilitas umum tidak hanya meliputi ketersediaan jalan sebagai penghubung antara lokasi tempat tinggal dengan fasilitas yang akan dituju, tetapi juga termasuk pilihan moda transportasi yang digunakan serta pola pergerakan dan aktivitas penghuni.
c. Penyediaan rusunawa juga disesuaikan dengan tingkat kemampuan finansial penghuni yang merupakan MBR, oleh karena itu biaya sewa dan operasional lain disesuaikan dengan kemampuan dan kemauan penghuni untuk membayar.
d. Penyampaian aspirasi atau keluhan dari penghuni terhadap penyediaan maupun pengelolaan rusunawa sebaiknya dilakukan secara berkala dan segera untuk ditindaklanjuti demi kepuasan dan kenyamanan penghuni.
e. Perilaku tertib administrasi perlu diperhatikan untuk menghindari terjadinya pelanggaran dan penyelahgunaan ketentuan terkait perjanjian sewa rusunawa.

5.3. Keterbatasan Penelitian dan Rekomendasi Penelitian Lanjutan

Keterbatasan atau kekurangan dari penelitian ini yaitu belum dapat menggali lebih dalam mengenai faktor-faktor yang menyebabkan indikator termasuk dalam suatu kategori dalam prioritas penanganan. Hal tersebut dikarenakan dalam analisis IPA yang digunakan hanya melihat pada nilai masing-masing kinerja pelayanan dan kepentingan saja tanpa memperhatikan kemungkinan adanya faktor lain yang dapat mempengaruhi. Selain itu, dalam penelitian ini belum dibahas lebih lanjut mengenai adanya pelanggaran perjanjian sewa yaitu adanya penghuni yang memindahtangankan kepemilikan sewa kepada penghuni baru yang lain tanpa sepengetahuan penyedia, dalam hal ini yaitu UPTD Rusunawa Kota Semarang. Oleh karena itu, penelitian lanjutan yang dapat dilakukan yaitu mengenai kajian terhadap fenomena jual beli rusunawa.