

## 7. KESIMPULAN

Sebagai penutup, pada akhir dari penelitian ini saya membuat kesimpulan, implikasi dan saran sebagai berikut:

### 7.1. Kesimpulan

Sesuai tujuan penelitian, saya menyusun kesimpulan sebagai berikut:

#### 7.1.1. Pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta

Dari analisis yang saya lakukan, terdapat tiga kelompok pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa yang berdasarkan lokasi daerah asal dan kecenderungan lokasi tujuan pindah (halaman 146-148). Ketiga kelompok tersebut berbeda satu dengan lainnya. Maka saya menarik kesimpulan bahwa secara umum mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta berdasarkan lokasi daerah asal maupun kecenderungan lokasi tujuan pindah tidak memiliki pola.

Pola mobilitas tempat tinggal para migran berdasarkan Wu (2006), pada kondisi Jakarta tidak dapat diaplikasikan, hal tersebut disebabkan karena Pemerintah belum menyediakan tipe perumahan berjenjang bagi para migran seperti yang telah dilakukan Pemerintah Daerah di Cina. Pola mobilitas tempat tinggal penduduk Jakarta lebih cenderung sesuai penelitian Han dan Baum (2002), yaitu lebih dimotivasi oleh keberhasilan pembangunan di daerah tertentu yang memberi peluang untuk mendapatkan tempat tinggal yang lebih layak.

Secara umum mobilitas tempat tinggal penduduk Jakarta ditinjau berdasarkan lokasi daerah asal maupun kecenderungan lokasi tujuan pindah tidak memiliki pola. Pola mobilitas tempat tinggal penduduk Jakarta lebih dilatarbelakangi oleh adanya peluang bertempat tinggal di lokasi tempat tinggal saat ini dan dimotivasi oleh keinginan penghuni untuk memiliki tempat tinggal dengan status kepemilikan rumah hak milik (bukan sewa) di lokasi-lokasi yang menjadi

kecenderungan tujuan pindah tanpa mempertimbangkan kedekatan lokasi tempat tinggal dengan tempat pekerjaan.

#### 7.1.2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Mobilitas Tempat Tinggal Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang Dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta

Mobilitas Tempat Tinggal Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta memiliki hubungan yang signifikan dengan 7 dari 22 variabel yang digunakan dalam penelitian dan diidentifikasi sebagai faktor pengaruh. Ketujuh variabel tersebut adalah:

##### a. Faktor internal, yaitu:

- Kelompok faktor demografi: status perkawinan penghuni yang dapat dilihat dari hasil uji *Chi Square* (Tabel 5.51. halaman 99) dengan derajat korelasi lemah.

Hubungan status perkawinan dengan keputusan mobilitas tempat tinggal ini merupakan pembuktian dari penelitian Wu (2006), Han dan Baum (2002), pernyataan Rossi (1955), Clark et. al. (1994) dan Deurlo et. al. (1994). Pada kondisi Jakarta, perubahan struktur keluarga seperti perkembangan jumlah berimplikasi pada kebutuhan ruang (*privacy*) dalam tempat tinggal. Kondisi ini mempengaruhi keputusan rumah tangga untuk melakukan mobilitas tempat tinggal.

- Kelompok faktor sosial ekonomi: persepsi penghuni tentang hunian sebagai komoditi, yang dapat dilihat dari hasil uji *Chi Square* (Tabel 5.52. halaman 100) dengan derajat korelasi lemah.

Pendekatan konsep Marx seperti yang diutarakan Burgess dalam Ward (1982), saya pakai dalam penelitian ini untuk membuktikan masih adanya fenomena "sewa di atas sewa" yang dilakukan secara ilegal. Adanya hubungan persepsi penghuni tentang hunian sebagai komoditi dengan mobilitas tempat tinggal membuktikan bahwa pada kondisi Jakarta, penyamaan bentuk tempat tinggal yang bukan milik sebagai komoditi masih terjadi. Kondisi ini mempengaruhi keputusan rumah tangga untuk melakukan mobilitas tempat tinggal.

b. Faktor eksternal, yaitu:

- Faktor lokasi: persepsi penghuni tentang ketersediaan fasilitas jaringan jalan, yang dapat dilihat dari hasil uji *Chi Square* (Tabel 5.53. halaman 101) dengan derajat korelasi lemah.

Hasil penelitian Han dan Baum (2002) mengenai aksesibilitas yang menjadi faktor yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal, yang saya identifikasi melalui persepsi tentang ketersediaan fasilitas jaringan jalan berlaku pada kondisi Jakarta. Ketersediaan jaringan jalan menjadi pertimbangan keputusan penduduk Jakarta dalam melakukan mobilitas tempat tinggal.

- Faktor pengelolaan: persepsi penghuni tentang harga sewa, keamanan dari tindakan kriminalitas, penanganan terhadap keluhan atas gangguan atau kerusakan unit hunian dan penanganan terhadap keluhan atas gangguan atau kerusakan benda bersama, masing-masing yang dapat dilihat dari hasil uji *Chi Square* (Tabel 5.55. halaman 105) dengan derajat korelasi lemah.

Sesuai teori marketing secara umum bahwa harga adalah faktor utama yang mempengaruhi pilihan pembeli seperti pendapat Kotler dan Amstrong (2004), pada kondisi Jakarta terbukti. Harga yang murah akan menjadi pertimbangan pembeli dalam melakukan pemilihan tempat tinggal yang berimplikasi pada keputusan mobilitas.

Dari penelitian ini terbukti bahwa keamanan dari tindakan kriminalitas, penanganan terhadap keluhan atas gangguan atau kerusakan unit hunian dan penanganan terhadap keluhan atas gangguan atau kerusakan benda bersama memiliki hubungan dengan mobilitas tempat tinggal. Pada kondisi Jakarta, pengelolaan yang dapat mengakomodasi tempat bertinggal berkaitan dengan jaminan keamanan dari tindakan kriminalitas, menangani berbagai gangguan atau kerusakan tempat bertinggal menjadi pertimbangan keputusan penduduk dalam melakukan mobilitas tempat tinggal.

Secara umum, pada kondisi Jakarta, mobilitas tempat tinggal tidak dipengaruhi oleh pendidikan dan lama tinggal seperti pendapat Wu (2006); pekerjaan seseorang seperti yang diutarakan Wu (2006), Turner (1968), dan Henley (1998); penghasilan; lokasi lantai hunian; faktor kedekatan tempat tinggal dengan lokasi karya seperti pendapat Turner (1968), Han dan Baum (2002), Henley (1998), Conway (1985), Gilbert & Varley (1990), Klak & Holtzclaw (1993), Miraftab (1997), Selier & Klare (1991), Sudra (1982) dan UNCHS (1982) dalam Wu (2004); waktu tempuh ke tempat pekerjaan; fasilitas lingkungan seperti pendapat Han dan Baum (2004); luas unit seperti pendapat Wu (2006) dan Han dan Baum (2002); kemudahan mendapatkan angkutan umum; kondisi unit seperti yang diutarakan Han dan Baum (2002); ketersediaan fasilitas unit hunian; pembagian ruang unit hunian; persepsi penghuni tentang tata cara penyewaan serta keamanan terhadap bahaya kebakaran.

### 7.1.3. Perbedaan Karakteristik Penghuni yang Cenderung Pindah dan Menetap

Dalam penelitian ini, perbedaan karakteristik antara penghuni yang cenderung memutuskan pindah dengan yang menetap di setiap lokasi penelitian relatif tidak ada. Perbedaan karakteristik yang menonjol hanya pada persepsi penghuni tentang hunian sebagai komoditi. Penghuni yang cenderung pindah memiliki prosentase terbesar pada penghuni yang setuju dengan konsep hunian sebagai komoditi, dan sebaliknya penghuni yang cenderung menetap adalah penghuni yang tidak setuju dengan konsep hunian sebagai komoditi.

Secara umum dapat disimpulkan pada kondisi Jakarta, tidak ada perbedaan karakteristik antara penduduk yang cenderung pindah dari tempat tinggalnya atau menetap di tempat tinggalnya. Perbedaan karakteristik penduduk yang cenderung pindah dan menetap hanya pada persepsi tentang hunian sebagai komoditi.

## 7.2. Implikasi

Berdasarkan hasil penelitian, implikasi yang dihasilkan yaitu:

- 7.2.1. Jakarta sebagai barometer perkotaan Indonesia memiliki daya tarik yang besar bagi para migran untuk meningkatkan potensi hidup yang lebih baik, termasuk rumah sebagai tempat tinggal. Dengan hasil penelitian ini

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mendapat informasi bahwa para migran yang menjadi penghuni rusunawa hanya menjadikan rusunawa sebagai *bridgeheader* bagi pemenuhan kebutuhan mereka di sektor perumahan. Penghuni rusunawa ini memiliki kecenderungan untuk memiliki rumah sendiri dengan lingkungan yang lebih nyaman, lebih luas dan lokasinya dekat dengan tempat pekerjaan.

- 7.2.2. Lokasi tujuan pindah merupakan wilayah yang berpotensi bagi pembangunan rusunawa di masa yang akan datang. Dengan informasi ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat menginventarisasi aset-aset tanah yang dimiliki dan berada di lokasi tujuan pindah tersebut yang dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi warga kotanya.
- 7.2.3. Faktor-faktor yang memiliki hubungan dengan mobilitas tempat tinggal penghuni rumah susun sederhana sewa dalam penelitian ini dapat digunakan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mempertimbangkan rumusan kebijakan pembangunan rusunawa di masa yang akan datang sehingga lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat calon penghuni rusunawa.

### **7.3. Saran**

- 7.3.1. Dari kesimpulan dan implikasi di atas diketahui bahwa kecenderungan lokasi tujuan pindah adalah kecamatan lokasi rusunawa berada, atau kecamatan yang berbatasan langsung dengan kecamatan lokasi rusunawa yang menjadi obyek penelitian dan wilayah luar Provinsi DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan Provinsi Provinsi DKI Jakarta. Di kecamatan yang menjadi kecenderungan lokasi pindah tersebut saat ini masih memiliki potensi sebagai lokasi pembangunan perumahan di masa yang akan datang. Mengingat penghuni rusunawa yang memiliki kecenderungan pindah maupun menetap didominasi oleh kelompok yang berpenghasilan menengah ke atas, sudah saatnya Pemerintah Provinsi Provinsi DKI Jakarta menyediakan perumahan yang bersifat "transisi" bagi kelompok masyarakat ini di lokasi tersebut dan juga daerah suburban yang menjadi tujuan pindah, yang didukung dengan kontrol pengelolaan

sesuai aturan yang berlaku. Hal ini penting dilakukan agar tidak terjadi peralihan kelompok sasaran penghuni rusunawa atau perumahan kepada kelompok masyarakat dengan penghasilan di atas kelompok sasaran.

- 7.3.1. Pengelolaan Rusunawa memerlukan aliran dana yang tepat jumlah dan waktu sesuai dengan kebutuhan pemeliharaan, perawatan dan perbaikan. Mekanisme APBD sebagai *annual budget system* belum bisa memenuhi kebutuhan aliran dana tersebut. Oleh karena itu diperlukan mekanisme anggaran yang sesuai dengan kebutuhan. Pengelolaan rumah susun memerlukan sistem baru yang mandiri secara finansial.

Saya menyarankan adanya transformasi sistem pengelolaan, misalnya berbentuk Badan Layanan Umum Daerah (BLUD). Menurut PP No. 58 tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, BLUD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) atau unit kerja pada SKPD di lingkungan Pemerintah Daerah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktifitas.

Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 07/PMK.02/2006 tentang Persyaratan Administratif dalam rangka Pengusulan dan Penetapan Satuan Kerja Instansi Pemerintah untuk Menerapkan Pola Pengelolaan Keuangan BLU (PPK-BLU) menjelaskan, bahwa PPK-BLU memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan keuangan sejalan dengan praktek bisnis yang sehat untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

Dengan pola pengelolaan BLUD ini, diharapkan dalam operasional pengelolaan Rusunawa tidak ada lagi stagnasi pembiayaan yang dapat berdampak pada penurunan nilai fisik rumah susun sederhana sewa sebagai aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

#### 7.4. Kelemahan Penelitian

- 7.4.1. Penelitian ini dilakukan di Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dengan biaya operasional yang masih disubsidi dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang secara tidak langsung mempengaruhi kondisi psikologis penghuni dalam memberikan informasi yang diperlukan, sehingga informasi yang diperoleh tidak optimal.
- 7.4.2. Seperti yang telah saya jelaskan pada bagian 1. Pendahuluan bahwa variabel yang digunakan dalam penelitian tidak memasukkan variabel-variabel yang termasuk dalam faktor budaya, dengan pertimbangan bahwa bila seseorang telah memilih untuk tinggal di tempat tinggal yang memiliki kebiasaan/budaya bertinggal yang berbeda dengan kebiasaan/budaya bertinggal di tempat tinggalnya terdahulu, maka ia harus memiliki kesiapan dan kemampuan beradaptasi dengan kebiasaan/budaya bertinggal di tempat tinggal yang baru. Mengingat kebiasaan bertinggal di tempat tinggal sebelumnya terutama yang menyangkut nilai-nilai budaya umumnya masih melekat erat dalam masyarakat Indonesia, maka jika penelitian ini dilengkapi dengan variabel faktor budaya, maka hasilnya akan lebih tajam dalam memberikan komplimasi pada kebijakan pembangunan rusunawa di masa mendatang.