

# Kajian Tingkat Keterjangkauan Dan Pola Preferensi Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dalam Mengakses Rumah Di Kecamatan Ngaliyan

N. R. Priyandianto<sup>1</sup>, A. Manaf<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Universitas Diponegoro, Indonesia

## Article Info:

Received: 4 August 2016

Accepted: 4 August 2016

Available Online: 23 October 2017

## Keywords:

Backlog rumah, Rumah, Preferensi, Karakteristik Sosial Ekonomi, Keterjangkauan, Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

## Corresponding Author:

Naufal Rabbani Priyandianto  
Diponegoro University,  
Semarang, Indonesia  
Email:  
[naufal.rabbani16@pwk.undip.ac.id](mailto:naufal.rabbani16@pwk.undip.ac.id)

**Abstract:** Housing development built by government and private developers are currently not able to provide affordable housing and according to the preferences of the low-income community. This condition causes a lot of low-income people prefer to inhabit the house who doesn't belong to them (rent) and be resident commuters, so they were not able to afford their own house, due to limited purchasing power. This research aims to determine the level of affordability and preference patterns of low-income communities in the Kecamatan Ngaliyan. The research used Descriptive Quantitative Method. This research shows that the majority of low-income communities in the Kecamatan Ngaliyan who work as industrial and informal workers, are still not able to access the house according to 64% of the total respondents. While there are only 36% of respondents who work as private and civil employees have been able to reach the house. Respondents have the ability to make mortgage about Rp 300,000, - - Rp 400.000, -. While the lowest price of minimal house mortgage is Rp 650,000, - - Rp 750.000, -. This conditions indicate that there's no suitable house for the financial condition of the community. There are 4 factors that affect the preferences of low-income people living in the Kecamatan Ngaliyan, such as Physical and Building Location Factor, Infrastructures Factor, Social Environmental Factor, and Perception and Economic Conditions Factor. The pattern of community preference also strongly affected by the type of job, income level, and lifestyle.

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Priyandianto, N. R., & Manaf, A. (2016). Kajian Tingkat Keterjangkauan Dan Pola Preferensi Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dalam Mengakses Rumah Di Kecamatan Ngaliyan. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 5(3), 214–227.

## 1. PENDAHULUAN

Sebagai pusat aktivitas industri, Kecamatan Ngaliyan merupakan suatu magnet bagi para migran datang untuk bekerja dan bermukim. Sehingga menimbulkan peningkatan arus migrasi dan pertumbuhan penduduk di Kecamatan Ngaliyan. Dampaknya terjadi peningkatan permintaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan dengan permintaan kebutuhan rumah tertinggi di Kota Semarang sebanyak 66.928 unit, dimana 80% dari total unit rumah merupakan golongan masyarakat miskin atau terendah (Data REI Jateng, 2014).

Banyak bermunculan perumahan-perumahan skala besar dan kecil di Kecamatan Ngaliyan. Perumahan-perumahan ini bermunculan sebagai bentuk refleksi dari pertumbuhan penduduk dan arus migrasi yang tinggi di Kecamatan Ngaliyan. Faktanya rumah-rumah tersebut belum mampu menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Dampaknya banyak masyarakat berpenghasilan rendah lebih memilih menghuni rumah bukan milik (sewa) dan terpaksa menjadi penduduk *komuter* setiap

harinya. Hal ini disebabkan karena tingkat pendapatan mereka belum mampu mengakses rumah milik dan belum adanya perumahan yang sesuai dengan keinginan mereka.

Dapat diketahui bahwa penanganan pembangunan perumahan di Kota Semarang termasuk Kecamatan Ngaliyan sampai saat ini masih terkesan lebih menekankan aspek formal dan fungsional saja. Setiap aktor atau pelaku pembangunan perumahan baik pemerintah maupun pengembang sering bertindak tanpa memperhatikan keinginan atau preferensi, kebutuhan, serta keterjangkauan masyarakat yang akan menjadi konsumen dan penghuni dari suatu perumahan dengan melihat karakteristik sosial ekonominya (Nurhadi, 2004).

Saat ini banyak pembangunan perumahan yang tidak didasarkan kepada karakteristik sosial ekonomi dan preferensi masyarakat yang berdampak pada banyaknya unit rumah yang tidak laku. Ironisnya adalah pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang dengan cara "seadanya". Maksud kata "seadanya" adalah penyediaan infrastruktur yang jauh dari standar dasar pembangunan perumahan yang telah ditetapkan oleh Kementerian PUPR. Selain itu, juga banyak perumahan yang tergolong murah dan terjangkau, namun tidak dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah dengan kata lain salah sasaran.

Orientasi pembangunan perumahan terjangkau yang terjadi sekarang cenderung lebih memperhatikan pada upaya pengadaan atau pasokan rumah (*housing supply*) dari segi ekonomi saja, tetapi kurang memperhitungkan tuntutan kebutuhan sosial dan budaya masyarakat yang mengandung kualitas lingkungan yang manusiawi (*humanities*) (Nurhadi, 2004). Budihardjo dalam Nurhadi (2004) mengemukakan pula banyak program pembangunan perumahan, baik rencana serta pelaksanaannya berlangsung hanya sekedar memanfaatkan peluang (kredit, perolehan lahan, dan investasi). Dampaknya masih cukup banyak masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu menjangkau perumahan tersebut. Sehingga peningkatan penyediaan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah harus segera diupayakan, mengingat angka kebutuhan perumahan yang akan terus bertambah setiap tahunnya.

Gambaran tentang karakteristik sosial-ekonomi masyarakat sangat diperlukan untuk mengetahui masyarakat yang berhak dan mampu menghuni (memiliki). Serta preferensi bermukim masyarakat agar dapat diketahui faktor yang mempengaruhi keinginan tempat tinggal/bermukim masyarakat. Hal tersebut bertujuan agar pembangunan perumahan dapat tepat sasaran sesuai dengan kebijakan yang berlaku, layak huni dan menjangkau semua golongan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah.

## 2. DATA DAN METODE

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, yaitu suatu pendekatan yang mementingkan adanya variabel-variabel sebagai objek penelitian dan variabel-variabel tersebut harus didefinisikan dalam bentuk operasionalisasi variabel masing-masing dengan melakukan pembobotan kriteria (Sarwono dalam Widiastomo, 2014). Metode ini juga sebagai metode ilmiah atau *scientific* karena telah memenuhi kaidah-kaidah ilmiah yaitu konkrit atau empiris, objektif, terukur, rasional, dan sistematis. Sehingga dalam metode ini, analisis penelitiannya fokus pada pengolahan data dengan menggunakan metode statistika. Data kuantitatif yang diambil menggunakan teknik *proportionate stratified random sampling*, yaitu penarikan sampel secara acak dan berstrata secara proporsional. Teknik pengambilan sampel ini digunakan pada populasi yang dianggap tidak bersifat homogen (Sugiyono, 2000). Dalam penelitian ini, teknik sampling yang digunakan adalah teknik *proportionate stratified random sampling* dengan jumlah sampel sebanyak 95 sampel kuesioner yang dibagi secara proporsional penghuni pemilik dan penyewa di tiga lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri, dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera.

Gambar 1. Proporsi Sampel Kuesioner (Analisis, 2016)

No	Nama Perumahan	Jumlah Unit Perumahan	Status	Jumlah Unit Berdasarkan status	Sampel
1	Perumnas Bumi Palir Sejahtera	1200 Unit	Pemilik	850 Unit	47
			Penyewa	350 Unit	19
2	Perumahan Koveri	250 Unit	Pemilik	162 Unit	9
			Penyewa	88 Unit	5
3	Perumahan Bukit Mandiri Beringin	255 Unit	Pemilik	142 Unit	8
			Penyewa	113 Unit	7
Jumlah		1705 Unit			95

Dalam penelitian ini, teknik analisis statistik yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif, analisis keterjangkauan, analisis pola preferensi, dan analisis faktor. Teknik analisis statistik deskriptif merupakan teknik analisis yang digunakan untuk melakukan analisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang diamati sehingga dapat menarik kesimpulan yang digeneralisasikan terhadap populasi (Sugiyono, 2000). Data yang telah dianalisis biasanya akan disajikan dalam bentuk gambar, tabel, dan diagram. Pada penelitian ini, teknik analisis akan sangat diperlukan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah diperoleh dari penyebaran kuesioner.

Analisis keterjangkauan adalah analisis terkait kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses rumah milik yang layak. Hal ini dilakukan untuk mengetahui keterjangkauan masyarakat dan batas daya beli masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah dalam menjangkau rumah milik yang layak. Data yang digunakan dalam analisis ini adalah kondisi ekonomi masyarakat.

Analisis pola preferensi adalah analisis terkait pola keinginan bermukim masyarakat berpenghasilan rendah dalam menentukan lokasi hunian tempat tinggal. Hal ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pola keinginan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian tempat tinggal yang diinginkan sesuai dengan karakteristik sosial-ekonominya.

Analisis faktor adalah analisis yang bertujuan mencari faktor-faktor utama yang paling mempengaruhi variabel dependen dari serangkaian uji yang dilakukan atas serangkaian variabel independen sebagai faktornya. Dalam analisis faktor tidak terdapat perbedaan antara variabel dependen (terikat) dan bebas (independent) karena analisis faktor bermaksud mencari hubungan interdependensi antar variabel agar dapat mengidentifikasi dimensi-dimensi atau faktor-faktor yang menyusunnya. Tujuan dari analisis faktor adalah untuk menggambarkan hubungan-hubungan kovarian antara beberapa variabel yang mendasari tetapi tidak teramati, kuantitas random yang disebut faktor, (Johnson & Wichern, 2002). Khusus untuk analisis faktor, ada beberapa tahapan yang harus dipenuhi:

#### A. Uji Kaiser Meyer Oikin (KMO)

Uji KMO bertujuan untuk mengetahui apakah semua data yang telah terambil telah cukup untuk difaktorkan. Hipotesis dari KMO adalah Menurut Wibisono (2003) kriteria kesesuaian dalam pemakaian analisis faktor adalah: (1) Jika harga KMO sebesar 0,9 berarti sangat memuaskan, (2) Jika harga KMO sebesar 0,8 berarti memuaskan, (3) Jika harga KMO sebesar 0,7 berarti harga menengah, (4) Jika harga KMO sebesar 0,6 berarti cukup, (5) Jika harga KMO sebesar 0,5 berarti kurang memuaskan, dan (6) Jika harga KMO kurang dari 0,5 tidak dapat diterima.

#### B. Uji Barlett (Kebebasan Antar Variabel)

Uji Bartlett bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat hubungan antar variabel dalam kasus multivariat. Jika variabel  $X_1, X_2, \dots, X_p$  independent (bersifat saling bebas), maka matriks korelasi antar variabel sama dengan matriks identitas. Sehingga untuk menguji kebebasan antar variabel ini, uji Bartlett menyatakan hipotesis sebagai berikut:

$$H_0 : \rho = I$$

$$H_1 : \rho \neq I$$

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini yaitu tiga perumahan formal yang terdapat di Kecamatan Ngaliyan. Tiga perumahan formal ini dibangun oleh 3 pengembang yang berbeda. Tiga perumahan ini yaitu : (1) Perumahan Bukit Mandiri (Pengembang Swasta), (2) Perumahan Koveri (Koperasi Perusahaan PT. Indofood), (3) Perumnas Bumi Palir Sejahtera (Pengembang Pemerintah).

##### **Perumahan Bukit Mandiri Beringin**

Perumahan Bukit Mandiri Beringin terletak di Jalan Banjaran Kelurahan Beringin, Kecamatan Ngaliyan. Perumahan ini dibangun oleh CV. Arum Mandiri pada tahun 2009 dengan luas areal lahan sekitar 3 Ha. Perumahan Bukit Mandiri Beringin ini dibangun dengan konsep hunian berimbang 1 : 2 : 3 dengan 3 tipe unit rumah, yaitu Tipe 21/60, Tipe 29/72, dan Tipe 45/84. Keseluruhan unit berjumlah 255 unit rumah.

**Gambar 2.** Peta Perumahan Bukit Mandiri Beringin (BIG, 2016)



### **Perumahan Koveri**

Perumahan Koveri terletak di Jalan Beringin Raya I Kelurahan Beringin, Kecamatan Ngaliyan. Perumahan ini dibangun dengan sistem koperasi oleh PT. Indofood Sukses Makmur pada tahun 1996 dengan luas areal lahan sekitar 8 Ha. Sekitar 60% areal lahannya digunakan sebagai areal rumah dan sisanya dijadikan sebagai fasilitas pendukung perumahan. Perumahan Koveri ini dibangun dengan konsep hunian satu tipe unit rumah, yaitu tipe 21/72, hunian ini diperuntukkan bagi karyawan yang bekerja di PT. Indofood Sukses Makmur. Keseluruhan unit berjumlah 250 unit rumah dengan berbagai fasilitas pendukung perumahan lainnya.

**Gambar 3.** Peta Perumahan Koveri (BIG, 2016)



### **Perumnas Bumi Palir Sejahtera**

Perumnas Bumi Palir Sejahtera terletak di Jalan Palir Raya Kelurahan Podorejo, Kecamatan Ngaliyan. Perumahan ini dibangun oleh Perum Perumnas dengan 2 tahapan pembangunan pada tahun 1998 dan 2009 dengan luas areal lahan sekitar 18 Ha. Perumnas Bumi Palir Sejahtera ini dibangun dengan konsep hunian berimbang 1 : 2 : 3 dengan 4 tipe unit rumah, yaitu Tipe 21/72, 36/120 dan Tipe 45/150 pada tahapan pembangunan I Tahun 1998 dan Tipe 27/84, 36/120, serta 45/150 pada tahapan pembangunan II tahun 2009. Keseluruhan unit berjumlah 1200 unit rumah dengan fasilitas-fasilitas pendukung lainnya.

**Gambar 4.** Peta Perumnas Bumi Palir Sejahtera (BIG, 2016)



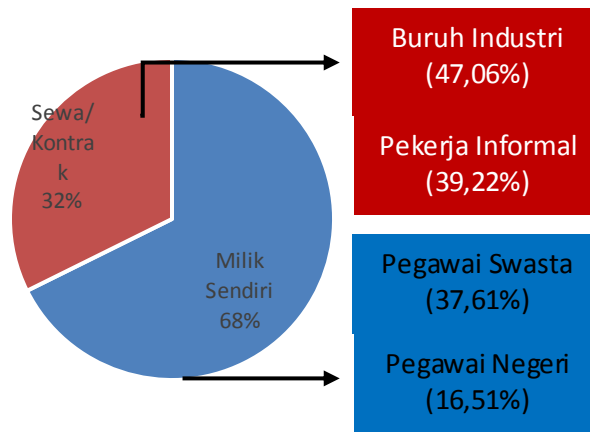
### 3.2 Karakteristik Sosial Penghuni Perumahan Formal Di Kecamatan Ngaliyan

Pada sub judul ini, membahas tentang karakteristik dan keadaan sosial penghuni perumahan di tiga lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera. Kondisi sosial ini status kepemilikan rumah, usia, tingkat pendidikan, status pernikahan, jumlah anggota keluarga, status kependudukan.

#### Status Kepemilikan Rumah

Berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan di tiga lokasi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri, dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera diketahui bahwa sebanyak 68% penghuni perumahan di tiga lokasi studi adalah penghuni pemilik atau hunian milik sendiri, sedangkan 32% penghuni perumahan adalah penghuni penyewa atau hunian sewa/kontrak. Sebagian besar penghuni penyewa merupakan buruh industri sebanyak 47,06% dari total penghuni penyewa dan pekerja informal sebanyak 39,22% yang belum mampu mengakses rumah milik dan sering berpindah-pindah mengikuti pekerjaan. Sedangkan penghuni pemilik di dominasi oleh keluarga yang telah mempunyai anak atau sekitar 6-10 tahun usia pernikahan. Dari jenis pekerjaan, mayoritas merupakan pegawai swasta sebanyak 37,61% dari total penghuni pemilik dan pegawai negeri sebanyak 16,51%.

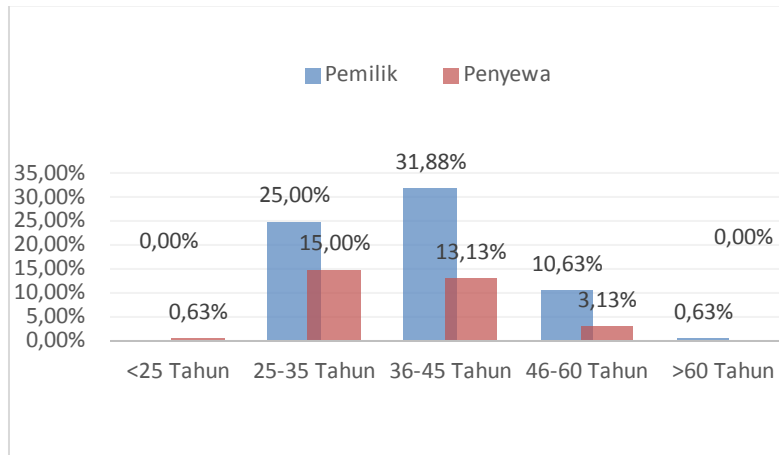
**Gambar 5.** Diagram Status Kepemilikan Hunian Tempat Tinggal Penghuni Perumahan, (Analisis, 2016)



#### Usia

Berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan di tiga lokasi studi yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera, didapatkan mayoritas penghuni perumahan tergolong pada usia produktif dan keluarga muda, sehingga tidak mengherankan apabila usia 25-45 tahun mendominasi data statistik diatas. Dapat diketahui mayoritas penghuni pemilik memiliki rentang usia cukup matang dalam karir dan keluarga yaitu rentang usia 36-45 tahun dengan 31,88% dari total responden, sedangkan penghuni penyewa sangat didominasi oleh usia muda yang memang baru memiliki karir yang stabil dan berkeluarga muda dengan rentang usia 25-35 tahun yaitu sebanyak 15% dari total responden.

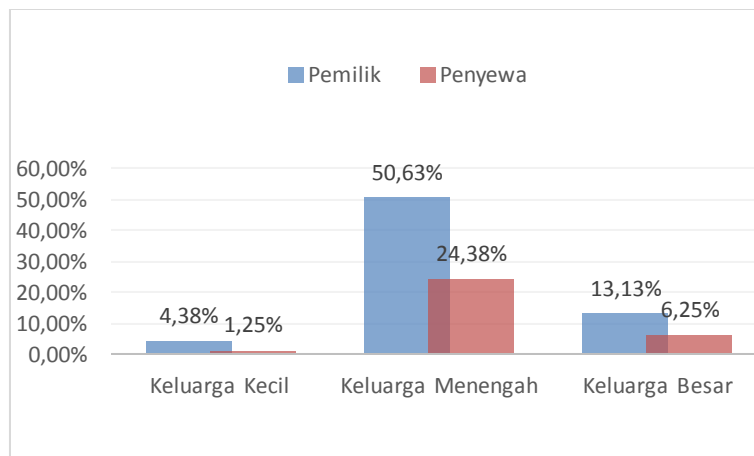
**Gambar 6.** Diagram Usia Penghuni Perumahan (Analisis, 2016)



**Jumlah Anggota Keluarga**

Jumlah anggota keluarga penghuni perumahan yang menjadi responden di tiga perumahan lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yakni Keluarga Kecil ( $\leq 2$  orang), Keluarga Menengah (2-4 orang), dan Keluarga Besar ( $\geq 5$  orang). Hasil survei lapangan menunjukkan bahwa rata-rata jumlah anggota keluarga penghuni perumahan merupakan kelompok keluarga menengah (2-4 orang) dengan jumlah mencapai sekitar 75%, dengan komposisi penghuni pemilik sebanyak 50,63% dan penghuni penyewa sebanyak 24,38%. Sedangkan kelompok keluarga besar ( $\geq 4$  orang), penghuni pemilik mendominasi hampir setengah dari jumlah prosentase penghuni penyewa yaitu sebanyak 13,13%, sedangkan penghuni penyewa hanya 6,25%, serta keluarga kecil ( $\leq 2$  orang), penghuni pemilik hanya memiliki prosentase sebanyak 4,38% dan penghuni penyewa hanya 1,25%.

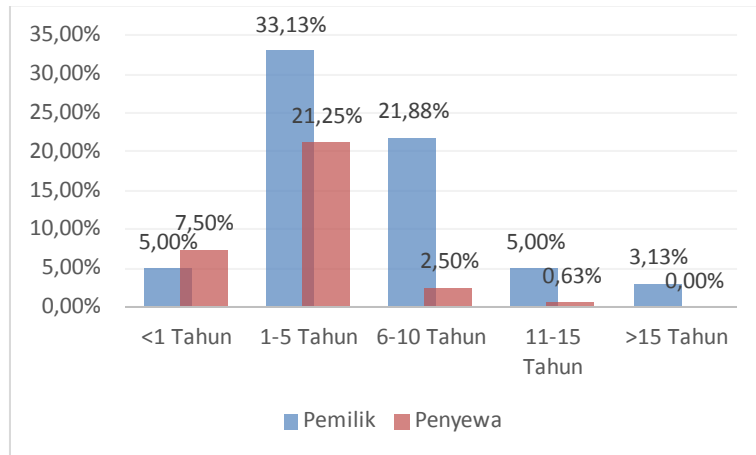
**Gambar 7.** Diagram Jumlah Anggota Keluarga Penghuni Perumahan (Analisis, 2016)



**Lama Bermukim**

Berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan, lamanya bermukim penghuni perumahan di tiga lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri, dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera maka kecenderungan lama bermukimnya akan mengikuti usia pasca huni pada masing-masing perumahan. dapat diketahui bahwa rata-rata lama bermukimnya penghuni perumahan di tiga lokasi studi yaitu 1-5 tahun sebesar 55% dan 6-10 tahun sebesar 24%. Sementara hanya 12% penghuni yang baru menempati kurang dari satu tahun serta 4% penghuni yang tinggal selama lebih dari 15 Tahun. Sehingga dari data statistik diatas, ditemukan bahwa banyak penghuni perumahan yang masuk dalam kategori “baru” menempati perumahan di Kecamatan Ngaliyan.

**Gambar 8.** Diagram Lama Bermukim Penghuni Perumahan (Analisis, 2016)



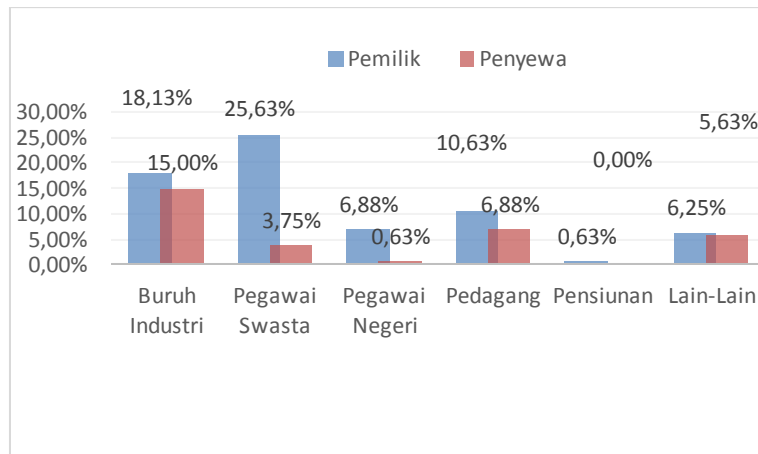
### 3.3 Karakteristik Ekonomi Penghuni Perumahan Formal di Kecamatan Ngaliyan

Pada sub judul ini, membahas tentang karakteristik dan keadaan ekonomi penghuni perumahan di tiga lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera. Kondisi ekonomi meliputi ini jenis pekerjaan, tingkat pendapatan, dan total pengeluaran.

#### Jenis Pekerjaan

Berdasarkan survei lapangan yang dilakukan jenis pekerjaan di ketiga lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri, dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera, diketahui bahwa jenis pekerjaan yang mendominasi di tiga lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri, dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera adalah Buruh Industri yang mencapai sekitar 33%. Sedangkan pegawai swasta (28%) dan pedagang mempunyai angka yaitu sekitar 17%, kelompok lain-lain (jenis pekerjaan yang tidak tetap) cukup banyak terdapat di tiga lokasi studi yaitu sebanyak 12%, pegawai negeri (guru, TNI/Polri, dsb) mencapai sekitar 7%, dan yang terakhir pensiunan hanya memiliki angka 1%.

**Gambar 9.** Diagram Status Kependudukan Penghuni Perumahan (Analisis, 2016)

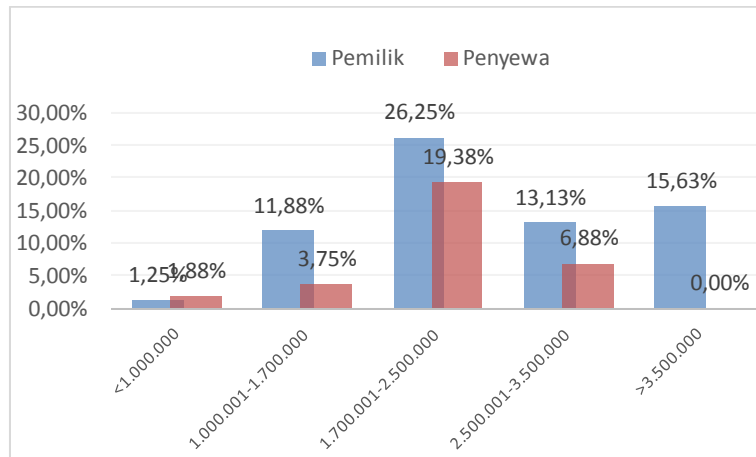


#### Tingkat pendapatan

Berdasarkan data yang diperoleh dari survei lapangan yang dilakukan di tiga lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera diketahui bahwa sebagian besar pendapatan kepala keluarga adalah kategori 1,7 juta-2,5 juta hingga mencapai sekitar 45%. Kategori 2,5 juta-3,5 juta mencapai 20%, kategori diatas 3,5 juta sebanyak 15%, kategori 1 juta-1,7 juta sebanyak 14%, dan kategori dibawah 1 juta mencapai sekitar 3%. Dominasi terbesar kategori pendapatan kepala keluarga yaitu 1,7 juta-2,5 juta berbanding lurus dengan mayoritas pekerjaan penghuni perumahan yang merupakan buruh industri, dimana pendapatan mereka sebagian besar merupakan UMR Kota

Semarang yaitu 1,7 juta-1,9 juta per bulannya. Keputusan standar besaran pendapatan UMR ini ditetapkan pemerintah daerah berdasarkan keputusan gubernur.

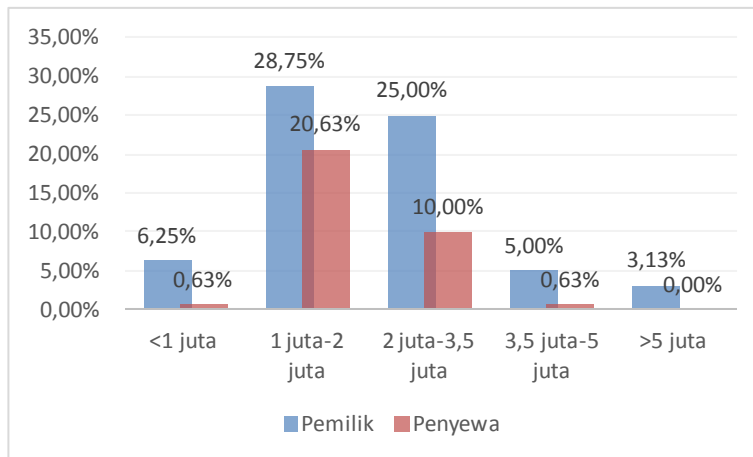
**Gambar 10.** Diagram Tingkat Pendapatan Penghuni Perumahan (Analisis, 2016)



**Tingkat Pengeluaran Per Bulan**

Berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan di tiga lokasi studi, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri, dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera diketahui sebagian besar penghuni perumahan di tiga lokasi studi paling banyak mengeluarkan uang sekitar 1 juta-2 juta per bulannya (59%), sedangkan sebanyak 35% mengeluarkan uang sekitar 2 juta-3,5 juta, sekitar 7% penghuni mengeluarkan uang <1 juta per bulannya, sebanyak 6% mengeluarkan uang sekitar 3,5 juta-5 juta dan 3% mengeluarkan uang >5 juta. Besaran total pengeluaran ini tentu digunakan dalam pemenuhan kebutuhan utama sehari-harinya seperti kebutuhan pangan. Sandang, dan papan.

**Gambar 11.** Diagram Tingkat Pengeluaran Per Bulan Penghuni Perumahan (Analisis, 2016)



**3.4 Analisis Faktor-Faktor Preferensi**

Dari analisis yang telah dilakukan atas faktor-faktor yang telah ditanyakan kepada responden, maka didapatkan hasil bahwa secara umum faktor-faktor tersebut memiliki ikatan yang cukup tinggi. hal tersebut dapat dilihat dari pengkuran nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)*. nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* adalah sebesar 0,738. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel-variabel tersebut valid karena nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* >0,50 dan tingkat interkorelasi antar variabel adalah cukup kuat. Nilai signifikan 0 juga menunjukkan bahwa korelasi antar variabel sangat erat/kuat. Hal ini menandakan seluruh variabel memberikan pengaruh yang cukup signifikan terhadap keputusan masyarakat dalam memilih lokasi hunian tempat tinggal.



**Tabel 1. KMO DAN BARTLETT's TEST (Analisis, 2016)**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,738
Approx. Chi-Square		570,454
Bartlett's Test of Sphericity	df	78
	Sig.	,000

Penyederhanaan variabel yang ada dilakukan dengan cara melihat nilai total *eigenvalue* yang memiliki nilai >1 yang dilihat sebagai faktor baru yang terbentuk. Berdasarkan tabel diatas, maka terbentuk 4 faktor, karena memiliki nilai *eigenvalue* >1. Faktor 1 dengan nilai *eigenvalue* sebesar 4,475, faktor 2 dengan nilai *eigenvalue* sebesar 1,702, faktor 3 dengan nilai *eigenvalue* sebesar 1,492, dan faktor 4 dengan nilai *eigenvalue* sebesar 1,193. Keempat faktor tersebut mengindikasikan faktor-faktor yang sangat mempengaruhi keputusan individu dalam menentukan lokasi hunian tempat tinggal.

**TABEL 2. Total Variance Explained (Analisis, 2016)**

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	4,475	34,423	34,423	4,475	34,423	34,423	3,853	29,637	29,637
2	1,702	13,090	47,513	1,702	13,090	47,513	1,813	13,944	43,581
3	1,492	11,475	58,988	1,492	11,475	58,988	1,654	12,726	56,307
4	1,193	9,174	68,162	1,193	9,174	68,162	1,541	11,855	68,162
5	,903	6,947	75,109						
6	,775	5,961	81,070						
7	,536	4,125	85,195						
8	,475	3,656	88,850						
9	,413	3,177	92,027						
10	,350	2,690	94,718						
11	,279	2,144	96,862						
12	,243	1,871	98,733						
13	,165	1,267	100,000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Setelah itu, dicari variabel-variabel apa saja yang masuk ke dalam 4 faktor baru tersebut dengan melihat keeratan hubungan (korelasi). Variabel yang mempunyai hubungan yang relatif kuat dengan faktor baru akan menjadi unsur atau bagian dari faktor tersebut

**TABEL 3. Component MATRIX (Analisis, 2016)**

	Component			
	1	2	3	4
M_Luas_Rumah_Tanah	,843	-,124	,185	,066
M_Kualitas_Bangunan_Rumah	,864	,151	,059	,143
M_Tipe_Unit_rumah	,720	-,132	-,013	,413
M_Jumlah_Ruangan_Tersedia	,731	,071	,101	,014
M_Harga_Unit_Rumah	,098	-,134	-,093	,756
M_Hubungan_Tetangga	,126	,028	,898	-,128
M_Tingkat_Ketenangan	,159	,126	,837	,220
M_Jarak_Lokasi_Kerja	,675	,247	,133	,038
M_Jarak_Pusat_Kota	,648	,385	,073	-,119
M_Jarak_Sarana	,611	,390	,011	-,026
M_Lokasi_Tidak_Bencana	,043	,145	,172	,772
M_Kelengkapan_Prasarana	,083	,804	,192	,229
M_Kelengkapan_Sarana	,188	,830	-,026	-,214

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

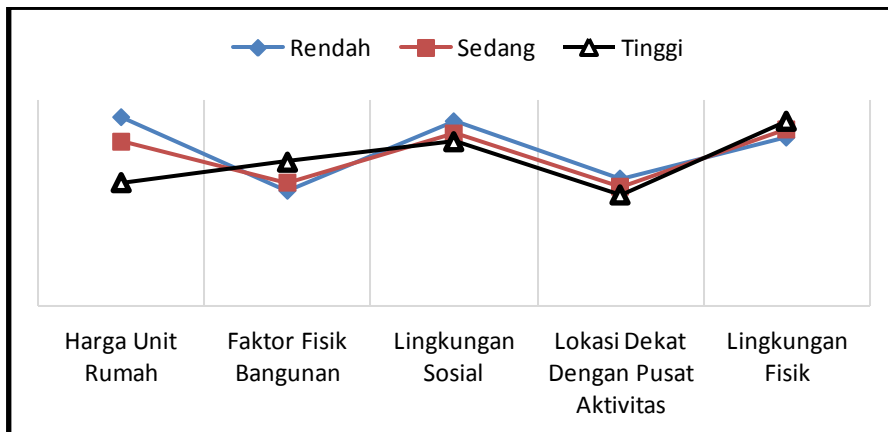
a. Rotation converged in 6 iterations.

Berdasarkan hasil ekstraksi dan rotasi, maka didapatkan nilai-nilai korelasi antara variabel-variabel terhadap faktor-faktor baru seperti pada tabel diatas. Dari tabel diatas, diketahui : *Faktor I (Faktor Fisik dan Lokasi Bangunan Rumah)* : Luas Rumah dan Tanah (0,843), Kualitas Bangunan Rumah (0,864), Tipe Unit Rumah (0,720), Jumlah Ruangan Tersedia (0,731), Jarak Terhadap Lokasi Kerja (0,675), Jarak Terhadap Pusat Kota/Pemerintahan (0,648), dan Jarak Terhadap Sarana (0,611). *Faktor II (Faktor Sarana dan Prasarana)* : Kelengkapan Sarana (0,830) dan Kelengkapan Prasarana (0,804). *Faktor III (Faktor Lingkungan Sosial)* : Hubungan Bertetangga (0,898) dan Tingkat Ketenangan dan Keamanan (0,837). *Faktor IV (Faktor Persepsi dan Kondisi Ekonomi)* : Harga Unit Rumah (0,756) dan Lokasi Aman dari Bencana (0,772).

### 3.5 Pola Preferensi Masyarakat dalam Menentukan Lokasi Hunian Tempat Tinggal

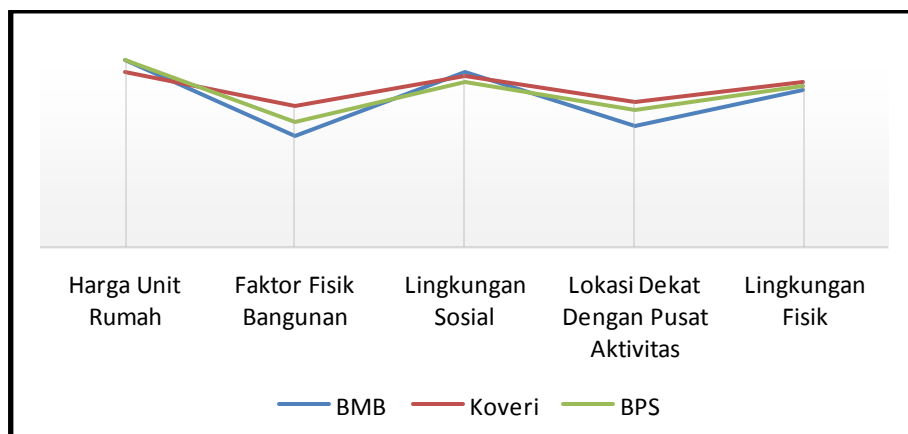
Pola preferensi masyarakat dalam memilih hunian tempat tinggal merupakan gambaran kecenderungan masyarakat dalam memilih hunian yang diinginkan. Pola preferensi masyarakat ini digambarkan dalam bentuk hubungan antara orientasi kehidupan seseorang dengan kondisi sosial ekonominya.

**Gambar 12.** Kurva Pola Preferensi Masyarakat Berdasarkan Tingkat Pendapatan (Analisis, 2016)



Bagi masyarakat yang menjadi responden, faktor utama yang mereka pilih sebagai faktor yang menentukan hunian tempat tinggal adalah faktor sosial ekonomi. faktor ini menjadi pertimbangan mutlak bagi mereka. Hal ini menunjukkan bahwa harga unit rumah akan lebih dulu dipertimbangkan dalam menentukan lokasi hunian tempat tinggal. Apabila dibandingkan dengan tingkat pendapatan responden, tidak terlalu terdapat perbedaan preferensi pemilihan hunian tempat tinggal. Secara signifikan Masyarakat berpenghasilan rendah cenderung melihat harga unit rumah, lingkungan sosial, dan lokasi. Masyarakat berpenghasilan menengah rata-rata melihat seluruh faktor sebagai pertimbangan. Sementara masyarakat berpenghasilan tinggi cenderung melihat faktor fisik bangunan dan lingkungan fisik.

**Gambar 13.** Kurva Pola Preferensi Masyarakat Berdasarkan Lokasi Perumahan (Analisis, 2016)



Tidak terlalu terjadi perbedaan yang signifikan mengenai preferensi masyarakat mengenai hunian tempat tinggal di tiga lokasi studi. Perumahan Bukit Mandiri Beringin, merupakan perumahan yang memang di dominasi oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki pola preferensi di wilayah kebutuhan (*need*). Artinya yaitu bahwa masyarakat pada perumahan menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Hal ini dikarenakan mayoritas masyarakat bekerja sebagai buruh industri sebanyak 17% dan pekerja informal (pedagang sayur, minuman, makanan, penjahit, tukang service elektronik, tukang tambal ban, montir, dsb) sebanyak 48%. Sehingga mereka lebih mempertimbangkan harga unit rumah yang sesuai dengan tingkat pendapatannya. Masyarakat di Perumahan Bukit Mandiri Beringin juga akan memandang lokasi hunian tempat tinggal berdasarkan orientasi komunitas dan orientasi keluarga. Maksudnya orientasi komunitas adalah hunian tempat tinggal yang memperhatikan faktor lingkungan sosial atau hubungan bertetangga yang akan memberikan kenyamanan bermukim, serta orientasi keluarga dalam arti memilih hunian yang mampu mewadahi seluruh kebutuhan anggota keluarga.

Perumnas Bumi Palir Sejahtera merupakan perumahan yang sebagian besar masyarakatnya berada pada golongan menengah. Mayoritas masyarakat bekerja sebagai buruh industri (36%) yang memiliki pendapatan setingkat UMR. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat Perumnas Bumi Palir Sejahtera mempunyai pola preferensi di wilayah transisi antara kebutuhan dan keinginan. Kondisi ini mengartikan bahwa masyarakat perumahan ini sebagian masih menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok, namun sebagian lagi menganggap sebagai kebutuhan yang sifatnya memuaskan keinginan. Sama halnya dengan masyarakat Perumahan Bukit Mandiri Beringin, masyarakat Perumnas Bumi Palir Sejahtera juga akan memandang lokasi hunian tempat tinggal berdasarkan orientasi komunitas dan orientasi keluarga. Mereka juga sudah memperhatikan faktor fisik bangunan, lokasi dan lingkungan fisik dengan mempertimbangkan kondisi finansial.

Perumahan Koveri merupakan perumahan yang mayoritas masyarakat bekerja sebagai pegawai swasta non-buruh sebanyak 41%. Walaupun Perumahan Koveri merupakan perumahan yang dibangun oleh koperasi PT. Indofood, namun memang di lapangan lebih banyak dihuni oleh pegawai-pegawai yang telah memiliki jabatan di PT. Indofood itu sendiri, hanya sedikit yang masih bekerja sebagai buruh industrinya. Selain itu rata-rata penghuni perumahan tersebut suami dan istri sama-sama bekerja, sehingga pendapatan keluarga mampu menjangkau seluruh kebutuhannya. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat perumahan tersebut memiliki pola preferensi pada wilayah yang cenderung menuju keinginan. Dengan kata lain, mereka menganggap rumah sebagai suatu keinginan lebih untuk memuaskan kebutuhannya. Berbeda dengan dua perumahan lainnya, masyarakat Perumahan Koveri akan memandang hunian berdasarkan orientasi status sosial dan orientasi konsumsi. Maksudnya adalah orientasi status sosial, hunian tempat tinggal akan menjadi simbol kemapanan seseorang dan status sosialnya di masyarakat, sehingga mereka akan memilih hunian yang memang sesuai dengan keinginan mereka. Sedangkan orientasi konsumsi dalam artian bahwa hunian tempat tinggal harus berada berdekatan fasilitas umum, sehingga mereka dapat menjangkau dengan mudah untuk memenuhi segala kebutuhan dan aktivitas mereka. Mayoritas mereka tidak lagi mementingkan kondisi finansial, karena mereka akan lebih menginginkan hunian yang sesuai dengan kriteria kenyamanannya.

### **3.6 Tingkat Keterjangkauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Mengakses Rumah Milik di Kecamatan Ngaliyan**

Tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses rumah milik dapat diketahui melalui perhitungan 30% dari pendapatan keluarga, seperti apa yang telah dikatakan Hulchanski (1995). Kondisi perekonomian masyarakat berpenghasilan rendah sangat bergantung terhadap pendapatan setiap bulan dan juga jenis pekerjaannya. Masyarakat berpenghasilan rendah dapat terbagi menjadi dua tipe yaitu masyarakat berpenghasilan rendah yang *bankable* dan masyarakat berpenghasilan rendah yang *non-bankable*. Dua tipe masyarakat berpenghasilan rendah ini sangat berkaitan dengan jenis pekerjaan dan pendapatannya. Masyarakat berpenghasilan rendah yang tergolong *bankable* merupakan masyarakat berpenghasilan rendah yang mempunyai pekerjaan tetap dan pendapatan yang tetap per bulannya. Biasanya golongan ini bekerja sebagai buruh industri, satpam, karyawan swasta, dan sebagainya. Sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah yang tergolong *non-bankable* merupakan masyarakat yang mempunyai pekerjaan yang tidak tetap dan pendapatan yang tidak tetap per bulannya. Golongan ini

biasanya bekerja sebagai pekerja informal kota, seperti pedagang, buruh serabutan, montir, dan lain sebagainya.

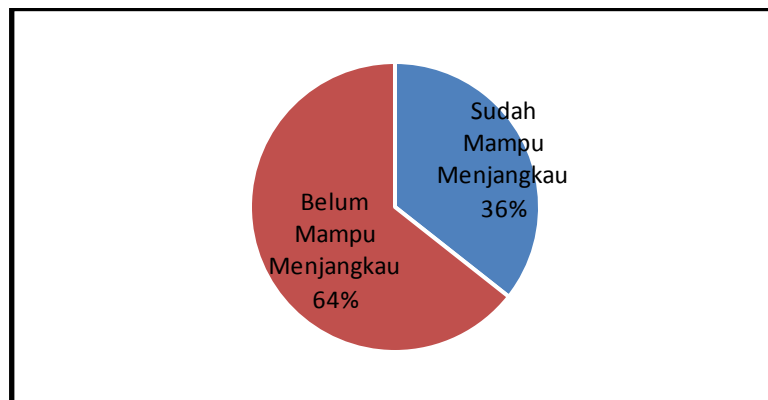
Masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan banyak yang menginginkan rumah tapak yang dapat mereka jangkau dan tak merasa dibebani. Sebagian besar dari mereka menginginkan tetap berada di Kota Semarang ataupun setidaknya masih berdekatan di Kota Semarang yang merupakan tempat dimana mereka bekerja. Jika meninjau dari perumahan formal yang terjangkau terdapat di perumahan bukit mandiri beringin dengan tipe unit rumah RSS 27/60 dengan harga Rp 115.000.000,-/unit. Sehingga dengan harga tersebut dapat memperoleh subsidi FLPP dari pemerintah dengan suku bunga tetap sebesar 5%. maka didapatkan asumsi perhitungan cicilan atau KPR setiap bulan yang harus ditanggung oleh masyarakat berpenghasilan rendah untuk menjangkau hunian yang layak, sebagai berikut :

Perumahan Tipe 27/60 (RSS) di Perumahan Bukit Mandiri Beringin dengan bunga flat 5%/tahun (subsidi program FLPP) :

- Harga jual per unit hunian : Rp 115.000.000,-
- Uang muka (15%) : Rp 17.250.000,-
- Nilai Kredit : Rp 97.750.000,-
- Perkiraan Kredit : Rp 1.036.790,-/bulan(Periode kredit 10 tahun)
- : Rp 773.000,-/bulan (Periode kredit 15 tahun)
- : Rp 645.106,-/bulan (Periode kredit 20 tahun)

Untuk melihat tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah milik layak di Kecamatan Ngaliyan maka dapat ditinjau dari total pendapatan keluarga setiap bulannya dan 30% dari total pendapatan keluarga masyarakat berpenghasilan rendah setiap bulan. Berikut adalah penjelasan diagramnya.

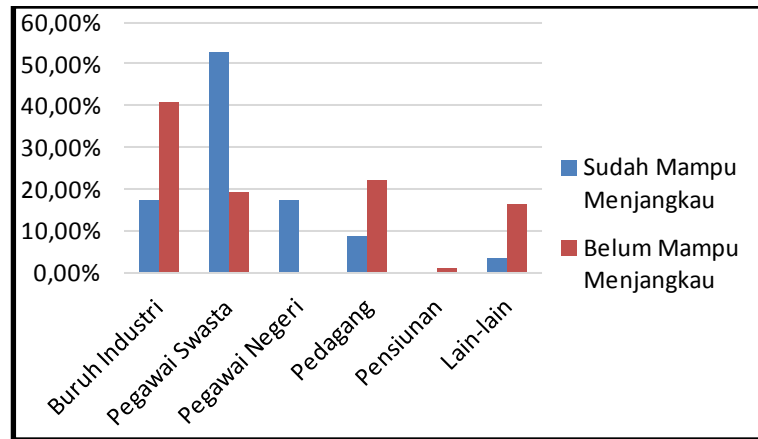
**Gambar 14.** Diagram Tingkat Keterjangkauan Masyarakat dalam Mengakses rumah Milik yang Layak di Kecamatan Ngaliyan (Analisis, 2016)



Sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan masuk ke dalam kategori belum mampu menjangkau rumah milik yang layak sebanyak kurang lebih 64%, sedangkan yang termasuk kedalam kategori sudah mampu menjangkau sebanyak 36%. Apabila meninjau dari data tersebut, rata-rata pendapatan keluarga masyarakat berpenghasilan rendah berkisar antara Rp 1.700.000 – Rp 2.500.000, dimana sebagian besar berada pada UMR Kota Semarang. Sehingga 30% dari total pendapatan tersebut, maka biaya perumahan didapatkan sekitar Rp 400.000 - Rp 500.000 per bulannya. Hal ini cukup membebani masyarakat itu sendiri apabila mengakses rumah milik karena cicilan paling murah untuk mengakses rumah milik yang layak huni berdasarkan perhitungan yaitu berkisar antara Rp 650.000 – Rp 1.250.000. Sementara keinginan sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah adalah cicilan rumah yang berkisar antara Rp 300.000 – Rp 500.000. hal ini dikarenakan kemampuan masyarakat yang memang memiliki pendapatan berada pada UMR dengan ditambahkan oleh pengeluaran kebutuhan lainnya per bulan. Sedangkan harga paling murah dalam mengakses rumah milik yaitu Rp 645.000/bulan, kondisi ini membuat masyarakat terbebani dalam mengakses rumah milik karena tidak menjangkau dari kondisi ekonominya. Kondisi ini memerlukan bantuan intervensi pihak lain, baik itu pemerintah maupun lembaga kemasyarakatan sehingga dapat memampukan masyarakat berpenghasilan rendah ini untuk mengakses

rumah milik yang layak huni. Terutama bagi masyarakat yang bekerja sebagai pedagang dan kategori lain-lain tergolong masyarakat yang tidak mempunyai pendapatan yang tetap, karena itu biasa disebut masyarakat *non-bankable*. Masyarakat ini memang dirasa cukup sulit mendapatkan rumah milik yang layak karena persyaratan pengambilan rumah milik yang mengharuskan individu tersebut memiliki pendapatan yang tetap dan 30% dari total pendapatannya mencukupi untuk cicilan perumahan.

**Gambar 15.** Diagram Tingkat Keterjangkauan Masyarakat dalam Mengakses rumah Milik yang Layak di Kecamatan Ngaliyan Berdasarkan Jenis Pekerjaan (Analisis, 2016)



Jika meninjau dari jenis pekerjaan masyarakat di Kecamatan Ngaliyan, hanya masyarakat yang bekerja sebagai pegawai swasta dan pegawai negeri yang secara mayoritas sudah mampu menjangkau rumah milik yang layak. Hampir 51% masyarakat yang bekerja sebagai pegawai swasta sudah mampu menjangkau rumah milik yang layak, sedangkan terdapat 17% masyarakat yang bekerja sebagai pegawai negeri sudah mampu menjangkau rumah milik yang layak. Sementara masyarakat yang bekerja sebagai buruh industri tergolong mayoritas belum mampu menjangkau rumah milik yang layak, sebanyak kurang lebih 41% masyarakat yang bekerja sebagai buruh industri masuk ke dalam kategori ini, sedangkan hanya sekitar 19% yang sudah mampu menjangkau rumah milik yang layak. Sedangkan masyarakat yang bekerja sebagai pedagang (pedagang sayur, makanan, perabotan, dan sebagainya) serta lain-lain (montir, tukang tambal ban, satpam, dan sebagainya) yang tergolong MBR *Non-Bankable*, mayoritas belum mampu menjangkau rumah milik yang layak. Sebanyak 21% masyarakat yang bekerja sebagai pedagang kecil tergolong belum mampu menjangkau dan sekitar 17% masyarakat yang jenis pekerjaannya masuk ke dalam kategori lain-lain belum mampu menjangkau rumah milik yang layak huni.

Intervensi dari pemerintah berupa bantuan program-program perumahan serta lembaga masyarakat yang bisa menjadi jembatan untuk masyarakat berpenghasilan rendah *non-bankable* bisa menjadi *bankable*, sehingga mereka mampu mengakses rumah milik yang layak dan terjangkau.

#### 4. KESIMPULAN

Dari hasil survei yang dilakukan, terdapat sekitar 31,88% responden merupakan buruh industri dan 32% responden merupakan pekerja sektor informal kota. Mayoritas responden memiliki tingkat penghasilan rata-rata di kisaran Rp 1.700.000,- - Rp 2.500.000,- sebanyak 45% dari total responden. Hal ini dikarenakan dominasi jenis pekerjaan mereka yang merupakan buruh industri, sehingga pendapatan mereka sesuai dengan UMR Kota Semarang, Rp 1.900.000,-. Dari hasil analisis 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. tingkat pendapatan, jenis pekerjaan, serta gaya hidup sangat mempengaruhi preferensi bermukim

Perumahan Bukit Mandiri Beringin, merupakan perumahan yang memang di dominasi oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki pola preferensi di wilayah kebutuhan (*need*). Artinya yaitu bahwa masyarakat pada perumahan menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Masyarakat

Perumnas Bumi Palir Sejahtera mempunyai pola preferensi di wilayah transisi antara kebutuhan dan keinginan. Kondisi ini mengartikan bahwa masyarakat perumahan ini sebagian masih menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok, namun sebagian lagi menganggap sebagai kebutuhan yang sifatnya memuaskan keinginan. Masyarakat Perumahan Koveri tersebut memiliki pola preferensi pada wilayah kebutuhan yang cenderung menuju keinginan. Dengan kata lain, mereka menganggap rumah sebagai suatu kebutuhan, namun juga memiliki keinginan lebih untuk memuaskan kebutuhannya.

Berdasarkan hasil survei dan analisis yang telah dilakukan, 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. 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.

## 5. REFERENSI

- Asteriani, F. (2011). Preferensi Penghuni Perumahan di Kota Pekanbaru dalam Menentukan Lokasi Perumahan.
- Beamish, J. O., Carucci Goss, R., & Emmel, J. (2001). *Lifestyle influences on housing preferences*. *Housing and Society*, 28(1-2), 1-28.
- Statistik, B. P. (2013). Statistik Daerah Kota Semarang. Semarang : Badan Pusat Statistik Kota Semarang.
- Statistik, B. P. (2014). Statistik Daerah Kota Semarang. Semarang : Badan Pusat Statistik Kota Semarang.
- Statistik, B. P. (2013). Statistik Daerah Kecamatan Ngaliyan. Semarang : Badan Pusat Statistik Kota Semarang.
- Statistik, B. P. (2014). Statistik Daerah Kecamatan Ngaliyan. Semarang : Badan Pusat Statistik Kota Semarang.
- Marsyukrilla, E. (2015). Karakteristik Sosial Ekonomi dan Fisik Hunian, Serta Tingkat Kepuasan Bermukim Buruh Kawasan Industri Lamicitra Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang. Departemen Perencanaan wilayah dan Kota Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro
- Morris. E. W., & Mary, W. (1978). *Housing, Family, and Society*. New York : John Willey & Sons, inc.
- Nurhadi, i. (2004). Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang (Studi Kasus: Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) (Doctoral Dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Pratikto, H. H. (2008). Preferensi Konsumen Perumahan terhadap Kondisi Fisik dan Ketersediaan Infrastruktur di Wilayah Kecamatan Gunungpati (Doctoral dissertation, program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Suparno, M., & Marlina, E. (2006). Perencanaan dan pengembangan perumahan. *Penerbit, Andi, Yogyakarta*.
- Sugiyono, D. (2000). Metode Penelitian. Bandung: CV Alvabeta.
- Todd Litman, T. A., & Litman, E. (2011). *Affordable-Accessible Housing In A Dynamic City Why and How To Increase Affordable Housing Development In Accessible Locations*.
- Widiastomo, Y. (2014). Pengaruh Kualitas Rumah dan Lingkungan terhadap Kepuasan Penghuni dan Kecenderungan Berpindah di Perumnas Bukit Sendangmulyo Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 10(4), 413-424.
- Yudohusodo, S. (1991). Rumah Untuk Seluruh Rakyat. Jakarta : Yayasan Padamu Negeri.