

# Pengaruh Faktor Spasial Dan A-Spasial Terhadap Preferensi Masyarakat Kampung Tambak Lorok Tinggal Di Rumah Susun

A. Luthfi<sup>1</sup>, & N. Yuliasuti<sup>2</sup>

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

## Article Info:

Received: 21 June 2017

Accepted: 9 November 2017

Available Online: 14 December 2017

## Keywords:

A-spatial; Preference; Flat; Spatial

## Corresponding Author:

Argjean Luthfi

Diponegoro University,

Semarang, Indonesia

Email: [argjeanluthfi@gmail.com](mailto:argjeanluthfi@gmail.com)

**Abstract:** Slums are an urban problem that is always faced by big cities in Indonesia. Addressing the issue, the government has planned a policy of 100-0-100. Implementation of 100-0-100 program in Semarang City is by launching Kampung Tambak Lorok area as a marine kampong area. One of the implementation of maritime villages concept is by building flats. Researchers understand the need for a review of the factors that affect people's preferences to live in a flat house. It is hoped that this study can produce the right policy formulation for the development of apartment project. The purpose of this study is to examine the influence of spatial and a-spatial factors on the preferences of Tambak Lorok villagers to live in flats. The approach used in this research is quantitative approach. This research uses multiple linear regression analysis technique. Based on the results of analysis it is known that the resulting regression equation is  $Y' = 22.366 + 0.127A1 + 0.183A3 + 0.246B2 + 0.096B5 + 0.054B6 + 0.076B8$ . Based on these results variables to be considered as the degree of influence are 1) the security of the disaster; 2) spacing of shopping; 3) distance to the main road; 4) completeness of space; 5) unit price; And 6) unit area

Copyright © 2017 TPWK-UNDIP

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

Luthfi, A., & Yuliasuti, N. (2017). Pengaruh Faktor Spasial Dan A-Spasial Terhadap Preferensi Masyarakat Kampung Tambak Lorok Tinggal Di Rumah Susun. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 6(4), 232–241.

## 1. PENDAHULUAN

Kawasan kumuh merupakan problematika perkotaan yang selalu di hadapi kota-kota besar di Indonesia, bahkan dunia. Indonesia memiliki luas kawasan kumuh mencapai 38.000 hektar pada tahun 2012 (Pratama, 2015). Luas tersebut diprediksi akan terus meningkat setiap tahun. Jika kondisi seperti ini tidak ditangani, maka dengan kecepatan pertumbuhan yang konstan, pada tahun 2020 Indonesia akan memiliki 67.100 hektar permukiman kumuh (Erawan, 2012)

Semarang sebagai ibukota provinsi Jawa Tengah tidak lepas dari masalah permukiman kumuh. Kota Semarang memiliki luas kawasan kumuh mencapai 415,93 Ha. Wilayah kumuh di Kota Semarang menyebar di perlintasan kereta api, sempadan sungai dan daerah pesisir. Selain itu di kawasan ini sering terjadi banjir karena Semarang memiliki topografi yang khas yaitu mengalami penurunan tanah setiap tahunnya. (Yulianto, 2016). Penerapan program 100-0-100 di Kota Semarang salah satunya dengan mencanangkan kawasan Kampung Tambak Lorok, Kota Semarang sebagai kawasan kampung bahari. Yang dimaksud kampung bahari adalah sebuah jalinan kehidupan masyarakat sebagai suatu kebutuhan yang tidak terpisahkan antara sistem hunian, sistem mata pencaharian, dan lokasi tempat tinggal yang berbasis kelautan. Rencana program pembangunan Kampung Bahari Tambaklorok akan dilakukan dengan cara peremajaan kawasan (*urban renewal*), pemberdayaan masyarakat (*empowerment*), dan pemanfaatan sumber daya lokal (*local resources*). (Wibisono, 2015). Sebagai usaha untuk mewujudkan pengembangan permukiman di Tambak Lorok adalah dengan

pembangunan rumah susun. Rumah itu sendiri menurut (Turner, John F.C and Fichther, 1972) memiliki tiga fungsi utama yang terkandung dalam sebuah rumah sebagai tempat bermukim. Tiga fungsi yang dikemukakan Turner adalah identity, opportunity dan security.

Rumah susun merupakan hunian vertikal yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Lahan yang terbatas serta tingginya harga lahan diperkotaan menuntut pemerintah untuk mengembangkan konsep hunian vertical sebagai usaha efisiensi penggunaan lahan diperkotaan. Rumah susun sederhana sewa merupakan salah satu strategi pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat rendah yang dapat memberikan dampak positif yaitu berpihak terhadap masyarakat berpenghasilan rendah yang sebagian besar tinggal di kawasan kumuh. Kampung Tambak Lorok merupakan salah satu kawasan kumuh di wilayah Kota Semarang menurut SK Walikota Nomor 050/801/2014. Salah satu kawasan yang identik dengan kemiskinan yaitu kawasan pesisir, padahal kawasan pesisir merupakan kawasan yang memiliki sumber daya laut yang melimpah. Hal ini menjadikan Kampung tambak Lorok mendapat perhatian Pemerintah. Kampung tambak Lorok dicanangkan sebagai Kampung Bahari.

Pembangunan rumah susun di Kampung Tambak Lorok diharapkan dapat mengatasi permasalahan hunian kumuh di kawasan ini. Namun, hal ini tidak serta merta mengatasi masalah permukiman kumuh di wilayah kampung Tambak Lorok. Terjadinya perubahan pola permukiman dari menyebar luas menjadi menumpuk ke atas akan memberikan konsekuensi tertentu terhadap pola interaksi serta kebiasaan-kebiasaan masyarakat penghuninya. Pemilihan perumahan adalah keputusan individu ataupun keluarga dan terkadang tidak dapat dipisahkan dari konsep preferensi yang relatif tertarik ke sebuah obyek (Jansen et. al, 2011). Dalam tingkat kepentingan keluarga ada dua faktor yang mempengaruhi pilihan perumahan. Faktor Pertama adalah faktor internal atau faktor pendorong yang datang dari dalam rumah tangga. Faktor kedua adalah faktor eksternal atau faktor penarik yang berasal dari luar rumah tangga. Faktor internal terkait dengan karakteristik rumah tangga, seperti sosial ekonomi, demografi, dan faktor budaya. Faktor eksternal yang berhubungan dengan karakteristik perumahan, termasuk dari tiga faktor bentuk spasial yang menyusun karakteristik perumahan yaitu lokasi, lingkungan, dan hunian rumah. (Ahmadi, 2005). Menurut (Boyers & Turner, 1976), ada hubungan antara kebutuhan perumahan dengan tingkat pendapatan dari keluarga. Prioritas keputusan pemilihan perumahan bagi sektor berpendapatan rendah dan sektor berpendapatan tinggi atau menengah ke atas sangat berbeda. Untuk keluarga kelas menengah, keamanan merupakan prioritas utama mereka karena ada jaminan kepemilikan rumah dan kepemilikan tanah. Aksesibilitas tidak lagi berpengaruh karena biaya transportasi tidak menjadi masalah, sehingga akses untuk kebutuhan sosial dan dekat dengan tempat bekerja juga tidak mempengaruhi. Identitas atau pengakuan sosial juga penting bagi rumah tangga kelas menengah. (Bell, P. A., Greene, T. C., Fisher, J. D., Baum, 1996) juga menyatakan Ada hubungan antara pilihan perumahan dengan pendapatan keluarga karena semakin tinggi pendapatan keluarga, maka kendala pilihan perumahan akan semakin rendah. Berbagai faktor dapat mempengaruhi pilihan lokasi perumahan, seperti kualitas sekolah; Faktor ras dan etnis; Kerapatan dan pola penggunaan lahan; dan kedekatan dengan situs rekreasi dan alam. (Colwell, P.F., Dehring, C.A., Turnbull, 2002; Kaplan, R., Austin, 2004; Vogt, C.A., Marans, 2004). Adapun variabel yang mempengaruhi pilihan perumahan menjadi empat kelompok: (1) faktor demografi seperti pendapatan, usia, dan ukuran rumah tangga; (2) faktor sosial, termasuk kualitas sekolah, etnisitas, dan kejahatan; (3) faktor lokasi dan lingkungan, seperti aksesibilitas, kepadatan dan kemudahan, kualitas layanan dan pajak daerah, dan (4) biaya perumahan dan keterjangkauan harga. (Jun, 2013). (Sastra M, 2005) juga menyebutkan kriteria lingkungan perumahan yang baik yakni pertama dilihat dari sisi lokasi. Kedekatan lokasi perumahan dengan tempat bekerja serta pusat - pusat pelayanan kegiatan harus memiliki penghubung dalam hal ini disebut network atau jaringan. Pusat-pusat pelayanan disini bisa diartikan tempat belanja, sarana olahraga, tempat layanan jasa dan jalan tol. Menurut (Faudi, 2005) dalam menentukan rumah tinggal banyak hal – hal yang menjadi bahan pertimbangan dari konsumen. Beberapa hal yang menjadi pertimbangan adalah kualitas kondisi lingkungan perumahan itu sendiri, yang terdiri dari keamanan dan kenyamanan perumahan. Menurut (Yuliasuti & Widiastomo, 2015) Hubungan masyarakat yang baik dan erat menjadi faktor utama perumahan yang membuat warga tetap tinggal. Kondisi fasilitas umum seperti fasilitas pendidikan, fasilitas medis, pasar, dan taman bermain

mempengaruhi tingkat kepuasan warga. Selain itu juga kualitas pasokan air, jalan rusak, pejalan kaki serta kualitas bangunan hunian turut mempengaruhi tingkat kepuasan masyarakat untuk tinggal. Menurut (Hapsariniaty, Sidi, & Nurdini, 2013) dalam pemilihan hunian perumahan harus mempertimbangkan beberapa aspek baik aspek fisik maupun aspek ekonomi. Aspek fisiknya terdiri dari kelengkapan ruangan hunian, gaya arsitektur hunian, tipe rumah, kekuatan dan kemanan struktur hunian. Aspek lain adalah pada aspek ekonominya yaitu mempertimbangkan harga hunian rumah dan metode pembayarannya. Pada kawasan pesisir yang mengalami rob seperti pada kawasan wilayah studi, adaptasi masyarakat terhadap bencana banjir dan rob pada hunian mereka dibagi menjadi 5 jenis yaitu membuat barrier, meninggikan lantai pada seluruh ruangan dengan ketinggian >50 cm, meninggikan lantai pada sebagian ruangan, meninggikan lantai pada seluruh ruangan dengan ketinggian 50 cm, dan meninggikan lantai disertai dengan pembangunan lantai 2. (Kencana & Yuliasuti, 2016). Hal tersebut dapat mempengaruhi minat atau preferensi masyarakat untuk tinggal di rumah susun. Faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat merupakan hal yang penting untuk dipahami dalam proses pengembangan rumah susun ini. Melalui pemahaman akan faktor-faktor yang mempengaruhi minat atau preferensi masyarakat ini maka dapat dirumuskan perencanaan yang efektif dan efisien dalam pengembangan rumah susun. Oleh karena itu sebuah penelitian untuk mengetahui pengaruh berbagai faktor, baik yang berhubungan dengan spasial maupun yang tidak berhubungan dengan spasial (a-spasial) dirasa penting

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan mengetahui pengaruh faktor spasial dan a-spasial terhadap preferensi masyarakat Kampung Tambak Lorok. Pendekatan penelitian yang paling sesuai digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif menurut (Sugiyono, 2012) memiliki salah satu tujuan untuk menguji teori. Hal ini sesuai dengan maksud dari penelitian ini yang menyebutkan faktor spasial dan a-spasial sebagai teori yang akan diuji. Pengumpulan datanya dilakukan dengan alat bantu kuesioner terhadap 94 orang responden masyarakat Kampung Tambak Lorok. Teknik sampling yang dipergunakan untuk responden masyarakat Kampung Tambak Lorok adalah simple random sampling. Selanjutnya, pendekatan kuantitatif dipergunakan juga untuk membentuk data-data deskriptif terkait dengan karakteristik penghuni permukiman secara lebih mendalam. Data kuantitatif yang diperlukan adalah terkait dengan kondisi karakteristik lingkungan permukiman Data-data tersebut kemudian dipadukan dan diolah dengan menggunakan tabel dan diagram yang menghasilkan deskripsi terkait dua karakteristik tersebut. Kemudian dengan menggunakan data hasil kuesioner akan diolah menggunakan analisis regresi linear berganda guna mengetahui keterkaitan antar variabel-variabel yang berhubungan dengan faktor spasial dan a-spasial.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

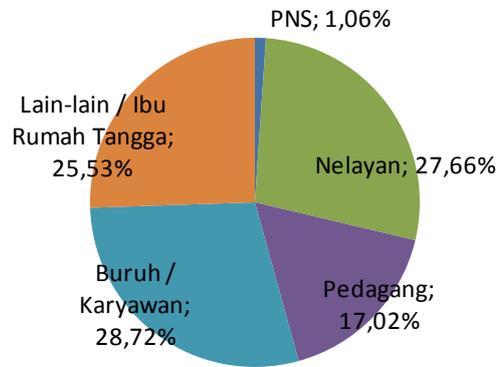
Langkah yang ditempuh dalam penelitian ini adalah memahami terlebih dahulu analisis karakteristik masyarakat, analisis kondisi lingkungan perkampungan. Selanjutnya, dilakukan analisis preferensi dengan menggunakan regresi linear berganda. Pada tahapan akhir analisis preferensi akan digunakan metode stepwise untuk mengetahui variabel apa saja yang signifikan terhadap preferensi masyarakat.

### Karakteristik Masyarakat Kampung Tambak Lorok

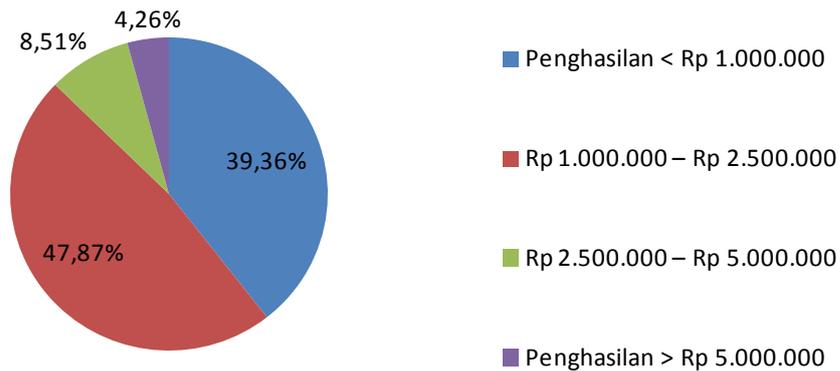
Setelah dilakukan penyebaran kuesioner terhadap responden ditambah dengan observasi lapangan, maka teridentifikasi pekerjaan masyarakat, pendapatan masyarakat, pendidikan, usia, lama tinggal dan tempat asal masyarakat Kampung Tambak Lorok. Adapun mengenai karakteristik masyarakat Kampung tambak Lorok berdasarkan data yang sudah dikumpulkan lihat di gambar 1. Lokasi Kampung Tambak Lorok yang berada di kawasan pesisir mempengaruhi pola mata pencaharian masyarakatnya. Terdapat tiga profesi utama yang ditekuni masyarakat Kampung Tambak Lorok, yaitu sebagai Nelayan, Buruh/Karyawan dan Pedagang. Sebanyak 25% masyarakat tidak bekerja/ibu rumah tangga, terlihat bahwa sebagian besar masyarakat Kampung Tambak Lorok berprofesi sebagai Nelayan, Buruh/Karyawan dan Pedagang. Lokasi Kampung Tambak Lorok yang

berada pada kawasan pesisir dan berdekatan dengan kawasan industri menyebabkan masyarakat banyak berprofesi sebagai Nelayan dan Buruh/Karyawan. Selain sebagai Nelayan dan Buruh/Karyawan masyarakat Kampung Tambak Lorok bekerja sebagai Pedagang.

**Gambar 1.** Diagram Jenis Pekerjaan Masyarakat (Analisis, 2016)



**Gambar 2.** Diagram Tingkat Penghasilan Masyarakat (Analisis, 2016)



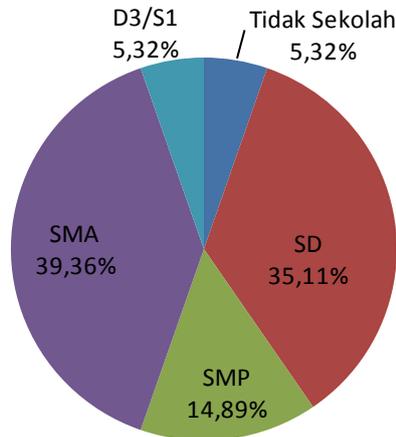
Sebanyak 39,36% masyarakat Kampung Tambak Lorok berpenghasilan kurang dari Rp. 1juta . sebagian besar masyarakat Kampung Tambak Lorok berpenghasilan antara Rp. 1.000.000,- – Rp. 2.500.000,- yaitu sebanyak 47,87%. Sedangkan yang memiliki penghasilan antara Rp. 2.500.000 ,- – Rp. 5.000.000,- dan lebih dari Rp. 5.000.000,- masing-masing sebanyak 8,51% dan 4,26%. Dilihat dari diagram di atas dapat dikatakan bahwa kurang lebih 39,36% berpenghasilan kurang layak mengingat UMR Kota Semarang pada tahun 2016 adalah Rp 1.909.000,-. Terlihat gambar 3 sebagian besar masyarakat adalah lulusan SD dan SMA yang masing-masing sebanyak 36% dan 38%. Sedangkan sebanyak 15% merupakan lulusan SMP. Lulusan D3/S1 sebanyak 6% serta lulusan S2 sebanyak 5%. Berdasarkan analisis diatas menunjukkan bahwa masyarakat Kampung Tambak Lorok memiliki tingkat pendidikan yang rendah sampai menengah. Hal ini dapat dilihat pada tingkat pendidikan mayoritas masyarakat.

### Karakteristik Kondisi Lingkungan Kampung Tambak Lorok

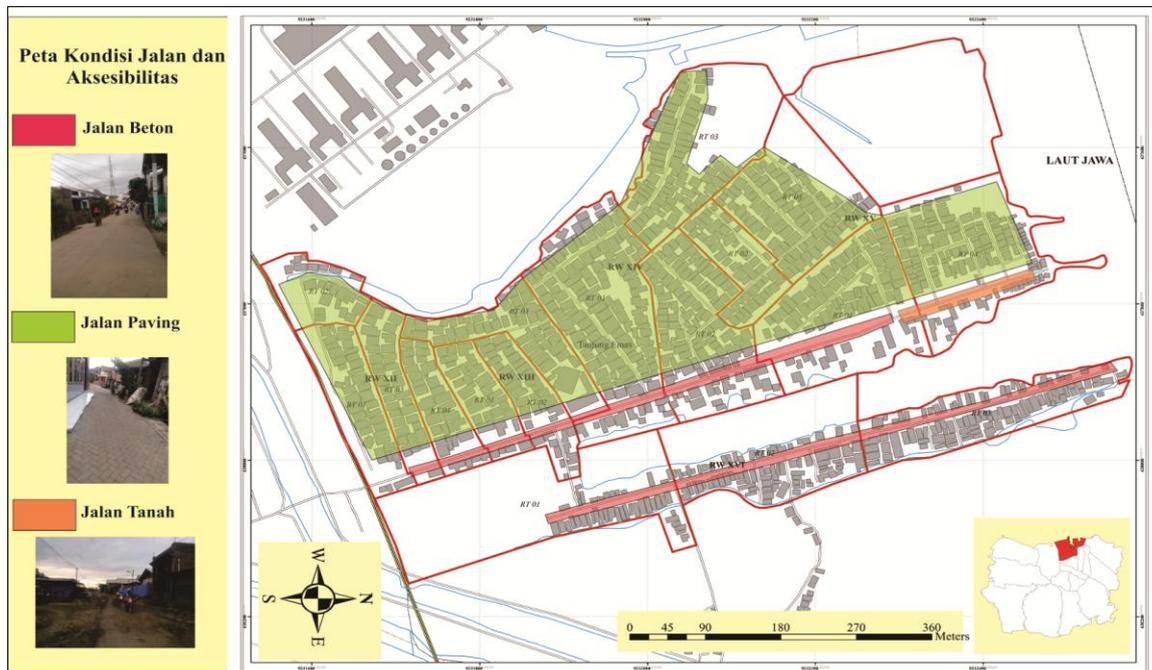
Analisis ini dilakukan terhadap beberapa aspek kondisi lingkungan hunian diantaranya keamanan terhadap kriminalitas, sistem persampahan, jalan lingkungan dan air bersih. Jalan di kampung Tambaklorok dikategorikan dalam kondisi baik berdasarkan permukaan jalannya dan kualitas material permukaan jalan. Permukaan jalan di wilayah ini cukup rata, hanya terdapat satu titik dimana permukaan jalannya bergelombang, yaitu di kawasan depan kantor polisi serta permukaan jalannya hanya berupa tanah urug. Namun secara keseluruhan wilayah ini memiliki permukaan jalan yang rata dan tidak terdapat lubang yang membahayakan keselamatan pengguna jalan. Material jalan yang

digunakan di wilayah ini ada dua macam, yakni beton dan paving. Material jalan beton terdapat di sepanjang Jl. Tambak Mulyo II, dan sepanjang Jl. Tambak Mulyo. Material jalan paving berada di Jl. Teratai, Jalan Puspa Naga, Jl. Damai, serta Gang Raya. Analisis kelengkapan ruang hunian ini bertujuan untuk mengetahui kondisi kelengkapan ruang hunian masyarakat. Penentuan kelengkapan ruang hunian ini secara lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 1 dibawah ini, dan kemudian respon dari masyarakat dapat dilihat pada gambar 5.

**Gambar 3.** Diagram Tingkat Pendidikan Masyarakat (Analisis, 2016)



**Gambar 4.** Peta Kondisi Jalan (Analisis, 2016)

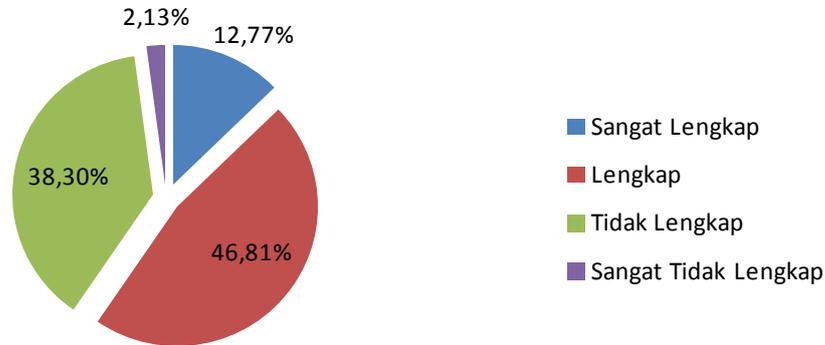


**Tabel 1.** Tabel Penentuan Kriteria Kelengkapan Ruang (Analisis, 2016)

Jenis Ruangan	Kelengkapan
Ruang keluarga, ruang tamu, garasi Kamar tidur, kamar mandi, dapur	Sangat Lengkap
Ruang tamu, Kamar tidur, kamar mandi, dapur dan ruang keluarga	Lengkap
Ruang tamu, Kamar tidur, kamar mandi, dapur	Tidak Lengkap
Kamar tidur, kamar mandi, dapur	Sangat Tidak Lengkap

Berdasarkan gambar 5 di bawah dapat disimpulkan bahwa mayoritas warga kampung Tambak Lorok memiliki ruangan yang lengkap. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya responden yang menjawab lengkap dan sangat lengkap dengan total 58,94%

**Gambar 5.** Diagram Kelengkapan Ruang Hunian Masyarakat (Analisis, 2016)



Terdapat 38,30% yang menjawab tidak lengkap. Sebanyak 38,30% tersebut adalah yang memiliki ruang tamu dan ruang keluarga yang berbagi fungsi. Terdapat 2,13% yang menjawab pilihan sangat tidak lengkap, dimana kelengkapan ruang yang dimiliki responden adalah Kamar tidur, kamar mandi, dapur. Kelengkapan ruang ini adalah kelengkapan yang sangat minimal. Namun apabila dilihat secara keseluruhan, kondisi kelengkapan ruangan warga dapat dikatakan dalam kondisi baik, hanya sebagian kecil saja yang dalam kondisi dangat minimal.

Analisis sistem persampahan, sistem pengangkutan sampah di wilayah ini sudah tidak lagi berjalan sejak beberapa tahun terakhir. Menurut pengakuan warga, beberapa tahun yang lalu sistem pengangkutan sampah sempat berjalan namun terhenti karena koordinasi yang kurang baik antara warga dan pengurus RW. Ketidakadaanya sistem pengangkutan sampah ini mengakibatkan warga membuang sampah secara sembarangan di depan rumah. Apabila tempat sampah di depan rumah sudah penuh, maka warga akan membuang sampah di area rumah hunian yang sudah ditinggalkan dan tidak berpenghuni.

**Gambar 6.** Sampah Dibuang di Area Kosong (Analisis, 2016)



Kampung Tambaklorok memiliki saluran drainase berupa saluran sekunder dan tersier. Saluran tersier berfungsi menampung air hujan maupun air limbah rumah tangga dari masing-masing rumah. Saluran drainase sekunder berupa gorong-gorong sedalam 2 meter yang terletak di jalan utama kampung yang berfungsi mengalirkan air menuju sungai. Kondisi drainase di kampung Tambaklorok dapat dikatakan kurang baik, dimana saluran drainase ini tidak mengalir dengan baik serta tersumbat oleh sampah. Kondisi drainase yang parah berada pada kawasan RW 14 dan 15.

**Gambar 7.**Kondisi Drainase (Analisis, 2016)



### Analisis Preferensi Masyarakat

Analisis ini bertujuan untuk melihat hubungan antara preferensi responden untuk tinggal di rumah susun terhadap faktor spasial dan a-spasial. Variabel yang digunakan untuk mengetahui hal tersebut adalah Jarak Jalan Utama (A1), Pemberhentian Angkutan Umum (A2), Jarak Tempat Belanja (A3), Jarak Sarana Pendidikan (A4), Jarak Sarana Kesehatan (A5) dan Jarak Tempat Rekreasi (A6), keamanan dari kriminalitas (B1), keamanan dari bencana (B2), kualitas udara dan air (B3), kebersihan lingkungan (B4), kelengkapan ruang pada hunian (B5), luas unit(B6), kualitas bangunan(B7) dan harga unit(B8). Pada tahapan ini, peneliti akan melakukan analisis regresi linear berganda. Analisis regresi linier berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen ( $X_1, X_2, \dots, X_n$ ) dengan variabel dependen (Y). Analisis ini akan menggunakan metode *stepwise* dimana dengan menggunakan metode ini variabel-variabel yang memiliki signifikansi rendah akan dihilangkan dari model. Adapun variabel-variabel tersebut antara lain, keamanan dari bencana (B2), Jarak Tempat Belanja (A3), Kelengkapan ruang (B5), Jarak Jalan Utama (A1), Harga unit (B8), dan Luas Unit(B6)

Besarnya nilai korelasi atau hubungan (R) antara keamanan dari bencana (B2), Jarak Tempat Belanja (A3), Kelengkapan ruang (B5), Jarak Jalan Utama (A1), Harga unit (B8), dan Luas Unit(B6) terhadap Preferensi Tinggal di Rusun (Y) adalah sebesar 0,946. Nilai tersebut menunjukkan adanya hubungan yang sangat kuat keamanan dari bencana (B2), Jarak Tempat Belanja (A3), Kelengkapan ruang (B5), Pemberhentian Angkutan Umum (A2), Harga unit (B8), dan Luas Unit(B6) terhadap Preferensi Tinggal di Rusun (Y).

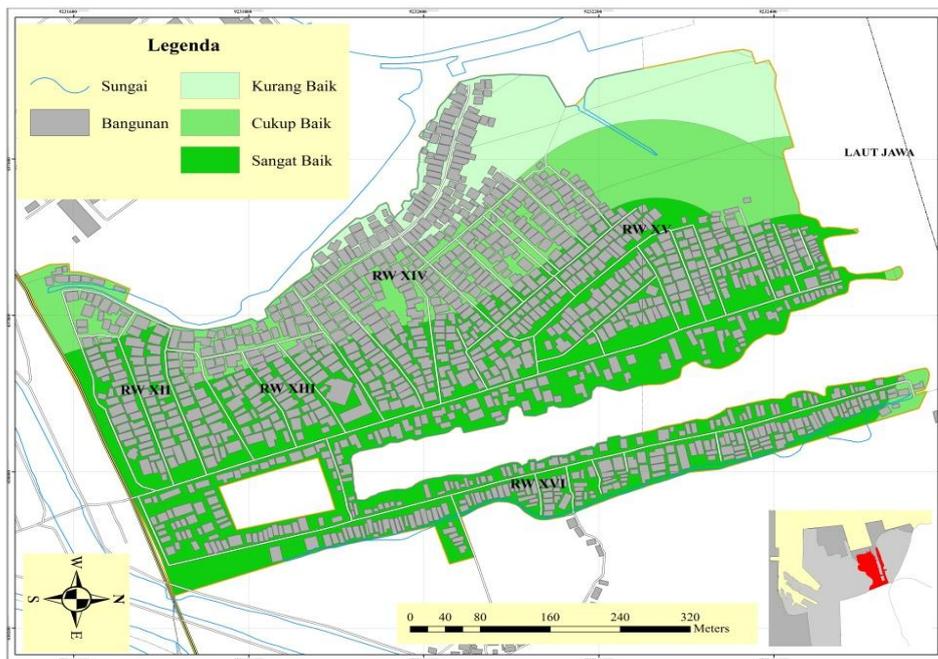
Diperoleh angka  $R^2$  (R Square) sebesar 0,895 atau 89,5%. Hal ini menunjukkan bahwa persentase pengaruh keamanan dari bencana (B2), Jarak Tempat Belanja (A3), Kelengkapan ruang (B5), Jarak Jalan Utama (A1), Harga unit (B8), dan Luas Unit(B6) terhadap Preferensi Tinggal di Rusun (Y) adalah sebesar 89,5%. Atau variasi variabel independen yang digunakan {keamanan dari bencana (B2), Jarak Tempat Belanja (A3), Kelengkapan ruang (B5), Jarak Jalan Utama (A1), Harga unit (B8), dan Luas Unit(B6)} mampu menjelaskan sebesar 89,5% variasi variabel dependen { Preferensi Tinggal di Rusun (Y)}. Sedangkan sebanyak 10,5% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model ini.

Berdasarkan tabel diperoleh F hitung sebesar 123,175. Dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%,  $\alpha = 5\%$ ,  $df_1 = 6$ , dan  $df_2 = 87$ , hasil diperoleh untuk F tabel sebesar 2,204. Nilai F hitung  $>$  F tabel ( $123,175 > 2,204$ ), maka  $H_0$  diterima. Hal ini menunjukkan bahwa adanya pengaruh signifikan antara A2, A3, B2, B5, B6, dan B8 secara bersama-sama terhadap Y. Hal ini dapat juga diartikan sebagai kesimpulan yang didapat berlaku untuk keseluruhan populasi..

Berdasarkan hasil analisis, didapatkan persamaan regresi yang dapat menggambarkan hubungan antara variabel A1, A3, B2, B5, B6, dan B8 terhadap variabel Y. Berdasarkan output analisis, persamaan regresinya sebagai berikut:  $Y = 22,366 + 0,127A1 + 0,183A3 + 0,246B2 + 0,096B5 + 0,054B6 + 0,076B8$ . Berdasarkan hasil di atas dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel a-spasial lebih berpengaruh signifikan terhadap preferensi masyarakat tinggal di rumah susun dibandingkan dengan faktor spasial. Dari total delapan variabel a-spasial, empat diantaranya {keamanan dari bencana (B2), kelengkapan ruang (B5), luas Unit(B6), harga unit (B8)} dimasukkan kedalam model, sedangkan variabel-variabel spasial hanya terdapat dua variabel {jarak jalan utama (A1) dan jarak tempat belanja (A3)} yang signifikan terhadap preferensi masyarakat tinggal di rumah susun. Masing-masing variabel memiliki derajat pengaruh yang berbeda. Pada persamaan tersebut variabel keamanan dari bencana (B2) memiliki derajat pengaruh tertinggi, kemudian jarak tempat belanja (A3), jarak jalan utama (A1), kelengkapan ruang (B5), harga unit (B8), dan luas Unit(B6).

Faktor spasial yang masuk dalam model adalah jarak jalan utama (A1) dan jarak tempat belanja (A3). Jarak dekat yang dimaksud adalah jarak dekat yang masih nyaman ditempuh dengan berjalan kaki. Di Indonesia, dengan cuaca yang panas orang hanya ingin menempuh 400 meter, sedangkan untuk aktivitas berbelanja membawa barang, keinginan berjalan tidak lebih dari 300 meter (Permen PU Nomor 3/PRT/M/2014). Berdasarkan hal tersebut kemudian dilakukan proses skoring berdasarkan jarak terhadap jalan utama dan kawasan komersial. Output dari Analisis tersebut sebagaimana terlihat pada gambar 8. Warna hijau tua menunjukkan bahwa area tersebut adalah area yang baik untuk lokasi rumah susun menurut warga.

**Gambar 8.** Peta Zonasi Lokasi Rumah Susun Menurut Preferensi Masyarakat (Analisis, 2016)



#### 4. KESIMPULAN

Permukiman tidak hanya menjadi tempat tinggal dan berlindung penghuninya, namun juga sebagai tempat berlangsungnya aktivitas sehari-hari penghuninya baik di dalam rumah, maupun diluar rumah. Oleh karena itu, pemilihan lokasi hunian merupakan faktor penting dalam kehidupan seseorang. Dalam pemilihan hunian, dipengaruhi oleh faktor spasial dan a-spasial. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, pengaruh faktor spasial terhadap preferensi masyarakat kampung Tambak Lorok, terdapat tiga variabel yang berkorelasi kuat terhadap preferensi masyarakat kampung Tambak Lorok tinggal di rumah susun, yakni jarak dari jalan utama, jarak dari pemberhentian umum, dan jarak ke tempat belanja. Dilihat dari nilai signifikansi yang memiliki signifikansi kuat preferensi masyarakat kampung Tambak Lorok tinggal di rumah susun, yakni variabel Jarak Jalan Utama, Pemberhentian Umum, Jarak Tempat Belanja, dan Jarak Sarana Pendidikan. Sedangkan pengaruh faktor a-spasial variabel yang

berkorelasi kuat adalah variabel Keamanan dari Bencana dan dilihat dari nilai signifikansinya variabel yang memiliki signifikansi tinggi adalah keamanan dari Bencana, kelengkapan ruang dan luas unit.

Karakteristik masyarakat yang memiliki tingkat pendidikan dan pendapatan yang dikategorikan sedang sampai rendah ini turut mempengaruhi pola pemilihan hunian masyarakat dimana mereka mengesampingkan kualitas udara dan air, keamanan dari kriminalitas serta kebersihan lingkungan dan lebih mementingkan kepentingan harga, dan kelengkapan ruang. Kawasan sekitar permukiman yang sering terjadi rob turut mempengaruhi preferensi masyarakat, dimana masyarakat menilai keamanan dari bencana sebagai aspek yang penting. Hal ini didukung oleh kondisi persampahan di kawasan ini yang dapat dikategorikan sebagai sangat buruk serta tidak adanya pos ronda / jaga dan hanya mengandalkan kantor polisi di wilayah setempat. Selain itu kondisi perkampungan yang rawan terhadap amblesan dan banjir semakin mengurangi kenyamanan dan keamanan tinggal di kawasan ini.

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel a-spasial lebih berpengaruh signifikan terhadap preferensi masyarakat tinggal di rumah susun. Dari total delapan variabel a-spasial, empat diantaranya {Keamanan dari bencana (B2), Kelengkapan ruang (B5), Luas Unit(B6) Harga unit (B8)} dimasukkan kedalam model, sedangkan variabel-variabel spasial hanya terdapat dua variabel{Jarak jalan utama(A1) dan Jarak tempat belanja (A3)}yang signifikan terhadap preferensi masyarakat tinggal di rumah susun.

Melihat hasil persamaan regresi di atas juga dapat disimpulkan bahwa, masing-masing variabel memiliki derajat pengaruh yang berbeda. Pada persamaan tersebut variabel keamanan dari bencana (B2) memiliki derajat pengaruh tertinggi, kemudian jarak tempat belanja (A3), jarak jalan utama (A1), kelengkapan ruang (B5), harga unit (B8), dan luas Unit(B6).

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi. (2005). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Fisik Area Pinggiran kota berdasarkan Aspek Persepsi Bemukim pada Kota Sengkang Provinsi Sulawesi Selatan*. Semarang. Universitas Diponegoro.
- Bell, P. A., Greene, T. C., Fisher, J. D., Baum, A. (1996). *Environmental Psychology*. Orlando: Harcourt Brace & Company.
- Boyars, M., & Turner, J. (1976). *Housing by People : Towards Autonomy in Building Environments*. City.
- Colwell, P.F., Dehring, C.A., Tumbull, G. K. (2002). Recreation Demand and Residential Location. *Journal of Urban Economics*, 51, 418–428.
- Erawan, A. (2012). Luas Permukiman Kumuh di Indonesia 57.800 Hektar. Retrieved from <http://www.rumah.com>
- Faudi, M. (2005). Pemilihan Perumahan di Perkotaan. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota - Universitas Diponegoro*.
- Hapsariniaty, A. W., Sidi, B. D., & Nurdini, A. (2013). Comparative Analysis of Choosing to Live in Gated Communities: A Case Study of Bandung Metropolitan Area. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 101, 394–403. <http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2013.07.213>
- Jun, M. (2013). Land Use Policy The effects of housing preference for an apartment on residential location choice in Seoul : A random bidding land use simulation approach. *Land Use Policy*, 35, 395–405. <http://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.06.011>
- Kaplan, R., Austin, M. E. (2004). Out in the Country: Sprawl and the Quest for Nature Nearby. *Landscape and Urban Planning*, 69, 235–243.
- Kencana, A. D., & Yulastuti, N. (2016). Penilaian Bentuk Adaptasi Masyarakat Terhadap Hunian di Kawasan Rawan Rob dan Banjir. *Pengembangan Kota*, 4(2), 186–196. <http://doi.org/10.14710/jpk.4.2.186-196>
- Sastra M, S. & E. M. (2005). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (17th ed.). Bandung: Alfabeta.
- Turner, John F.C and Fichther, R. (1972). *Dweller Control of The Housing Process, Freedom to Build*. The Macmillian Company-New York and Macmillian Limited-London.
- Vogt, C.A., Marans, R. W. (2004). Natural resources and open space in the residen- tial decision process: a study of recent movers to fringe counties in southeast Michigan. *Landscape and Urban Planning*, 69, 255–269.

- Wibisono, L. (2015). Pembangunan Kampung Bahari Tambak Lorok dengan Konsep Peremajaan Kawasan. Retrieved from <http://berita.suaramerdeka.com>
- Yulianto. (2016). Kawasan Kumuh Kota Semarang Capai 415,83 Hektare. Retrieved from <http://berita.suaramerdeka.com>
- Yuliasuti, N., & Widiastomo, Y. (2015). Towards Better Social Housing Policy Based on Residents ' Satisfaction: A Case Study at Sendangmulyo , Semarang , Indonesia, 8(2). <http://doi.org/10.5539/jsd.v8n2p149>