

Karakteristik Sosial-Ekonomi dan Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Rumah Bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur

N. Astomukti¹, A. Manaf²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 26 September 2019

Accepted: 03 February 2020

Available Online: 21 February 2020

Keywords:

Socio-economic characteristics, level of satisfaction, residents of subsidized housing

Corresponding Author:

Nonik Astomukti
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email:
Nonikastomukti32@gmail.com

Abstract: House is one of basic needs for human as a shelter for living and doing activities. However, many houses are overpriced so that not everyone can afford it. As a solution to the overpriced housing, the government provides subsidized housing program for the low-income society. The satisfaction level of residents is considered as the main factor for government and developer to assess the program. The aim of this research is to find out the socio-economic characteristics and the satisfaction level of subsidized housing residents in the sub-district of East Ungaran. This research is using descriptive statistic, GAP and IPA analysis with 71 residents as the sample. Variables for this research are (1) the physical condition of the house, (2) the condition of the infrastructure, facilities, and utility of the residential environment, (3) the location of the residential, (4) the status of ownership, (5) the conveniency and the security of the environment (liveability) and (6) the social environment. The results of this study are the level value shows that the highest level of residents' satisfaction with subsidized housing is the social environmental aspect with a Gap value of 0.17, a good social environment with active social activities and good relationship with neighbours. The government and developer can make the results of the IPA diagram quadrant as a consideration for further development of subsidized housing.

Copyright © 2019 TPWK-UNDIP

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

Astomukti, N., & Manaf, A. (2020). Karakteristik Sosial-Ekonomi dan Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Rumah Bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 9(1), 12–19.

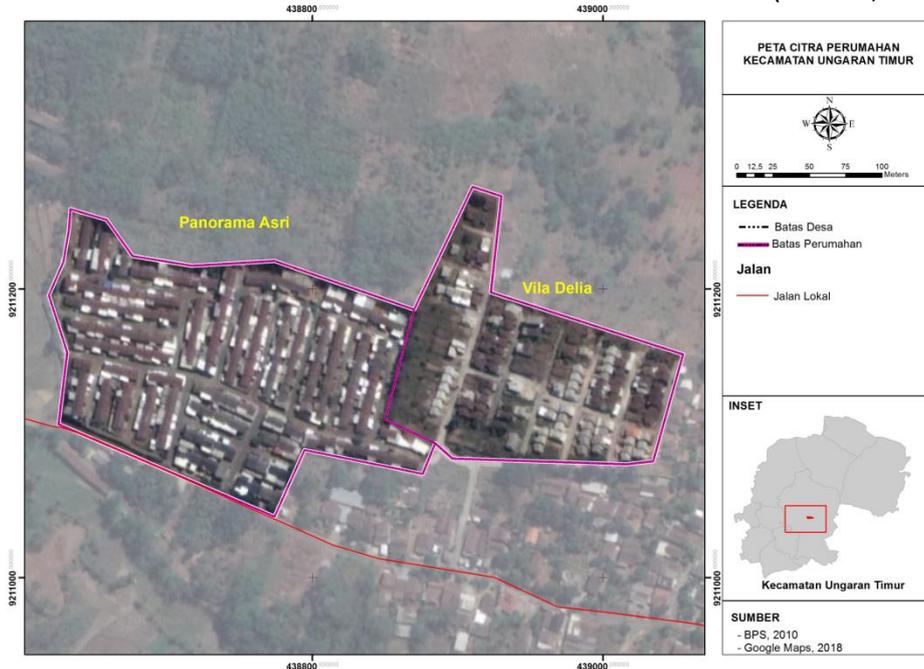
1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang tinggi menimbulkan dampak dalam penyediaan kebutuhan dasar penduduk. Salah satunya permasalahan yang akan dihadapi ialah penyediaan sarana dan prasarana kebutuhan dasar penduduk seperti perumahan, air bersih, fasilitas umum dan fasilitas sosial (Noverina, 2017). Salah satu kebutuhan dasar tersebut adalah rumah. Setiap masyarakat mempunyai hak untuk memiliki rumah layak huni. Akan tetapi, tidak semua masyarakat dapat mempunyai rumah layak huni contohnya masyarakat berpenghasilan rendah. Ada beberapa kendalanya seperti rendahnya pendapatan yang tidak dapat menjangkau harga rumah atau cicilan rumah dipasaran. Negara memiliki tanggung jawab memberikan perumahan dan kawasan permukiman agar seluruh masyarakatnya memiliki tempat tinggal yang layak dan terjangkau (Djosman and Manaf, 2017). Di Indonesia, pemerintah telah menyusun program yang dapat meminimalisir permasalahan perumahan tersebut, yaitu dengan menyusun program sejuta rumah. Program sejuta rumah merupakan kemudahan yang diberikan pemerintah dalam mengakses rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini merupakan penyediaan rumah bersubsidi. Pembiayaan rumah subsidi dengan KPR FLPP diberlakukan untuk memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk bisa memiliki rumah dengan harga yang terjangkau.

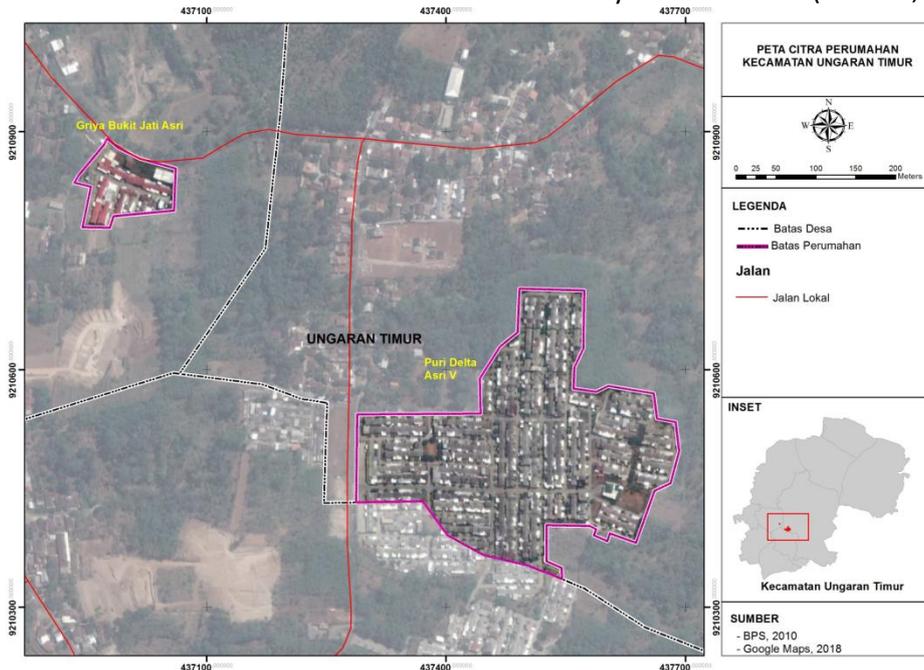
Kabupaten Semarang menjadi salah satu wilayah yang menarik untuk penelitian ini. Rata-rata jumlah penduduk yang terbesar jika dilihat dari piramida penduduk berada pada rentang usia 20 -34 tahun. Pada usia ini mereka sudah membutuhkan lapangan pekerjaan dan rumah. Lokasi penelitian tepatnya pada empat perumahan bersubsidi di Kecamatan Timur. Lokasi ini memiliki harga lahan yang cukup murah

sekitar Rp 200.000/m. Sehingga banyak ditemukan perumahan- perumahan subsidi dan non subsidi. Sebagian besar penghuni perumahan tersebut masih bekerja di Kota Semarang, maka dari itu mereka memilih untuk tinggal dipinggiran Kota Semarang yang menawarkan harga yang terjangkau.

Gambar 1: Peta Citra Perumahan Panorama Asri dan Villa Delia (Analisis, 2019)



Gambar 2: Peta Citra Perumahan Puri Delta V dan Griya Bukit Jati Sari (Analisis, 2019)



Perumahan bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur yang telah disediakan oleh pemerintah mendapat respon positif dari masyarakat. Terlihat dari sebagian besar perumahan yang telah dibangun tersebut rata-rata sudah memiliki penghuni. Adanya pendapat penghuni mengenai kepuasan rumah tersebut dapat menjadi pertimbangan pemerintah dan developer dalam mengembangkan perumahan bersubsidi selanjutnya. Maka rumusan masalah yang muncul adalah **“Bagaimana karakteristik sosial-ekonomi dan tingkat kepuasan penghuni rumah bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur?”**.

2. DATA DAN METODE

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendetakan kuantitatif. Data yang dibutuhkan yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden dengan menggunakan kuesioner, sedangkan data sekunder diperoleh tidak langsung dari responden melainkan dari telaah dokumen seperti jurnal dan lainnya. Dalam penelitian ini penentuan sample menggunakan *purposive sampling* yaitu memilih responden sebagai penghuni rumah bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur. Pada penelitian ini, kuesioner diberikan pada penghuni yang menjawab pertanyaan yang telah disusun peneliti. Penghuni yang dijadikan sebagai responden berjumlah 71 KK yang tersebar di 4 perumahan (Villa Delia, Panorama Asri, Puri Delta V, Griya Bukit Jati Sari). Sebelumnya jumlah responden pada setiap perumahan telah dihitung dengan menggunakan rumus slovin. Data sekunder ialah data yang berbentuk naskah tertulis atau dokumen yang telah diolah lebih lanjut yang disajikan oleh pihak-pihak tertentu yang dijadikan referensi data primer (Riskiyah, Suryo and Wijatmiko, 2015). Metode analisis yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif, analisis ratio Gap dan analisis prioritas dengan menggunakan diagram IPA. Analisis *importance and performance analysis* (IPA) ialah teknik yang mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan penawaran pasar dengan menggunakan dua kriteria yaitu kepentingan dan kinerja/kepuasan konsumen (Caritas, Wisnumurti and Suharyanto, 2017).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan yang menjadi objek penelitian ini terdiri dari perumahan Villa Delia, Panorama Asri, Puri Delta V dan Griya Bukit Jati Sari. Perumahan ini terletak di Kecamatan Ungaran Timur. Keempat perumahan memiliki tipe 36/60m² yang terdiri dari dua ruang kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu dan dapur. Fasilitas yang diperoleh penghuni diantaranya, jaringan distribusi air bersih PDAM atau sumber air bersih, utilitas jaringan listrik, jalan lingkungan, saluran drainase lingkungan. Fasilitas tersebut dapat digunakan oleh penghuni sesuai dengan pengeluaran masing-masing rumah. Keempat perumahan sudah dilengkapi lampu jalan sebagai penerang lingkungan perumahan. Harga rumah bersubsidi mengalami peningkatan. Pada tahun 2019 sesuai dengan keputusan Menteri PUPR No 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan harga jual rumah sejahtera tapak yang diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi. Pada tahun 2019 harga rumah untuk wilayah Jawa seperti Kabupaten Semarang sebesar Rp 140.000.000. Adapun harga rumah ditahun 2018 sebesar Rp 130.000.000. Jenis subsidi yang diterima oleh perumahan bersubsidi ialah KPR FLPP.

Penghuni yang memilih tinggal di perumahan tersebut sebanyak 75% merupakan penduduk pendatang dari luar Kabupaten Semarang. Rata-rata alasan mereka untuk memilih tinggal di perumahan bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur adalah harga sesuai dengan keuangan atau keterjangkauan mereka. Mayoritas penghuni berusia 31-40 tahun yang sudah bekerja dan berkeluarga. Pendidikan terakhir penghuni mayoritas sarjana D3/S1. Hal ini relevan dengan kondisi pekerjaan mereka, karena rata-rata penghuni memiliki pekerjaan. Mata pencaharian mereka mayoritas adalah pegawai swasta dan pendapatan rata-rata penghuni sekitar Rp 2.600.000-Rp 4.000.000/bulan yang sesuai dengan persyaratan dalam pembiayaan rumah bersubsidi KPR FLPP berdasarkan Permen PUPR No.26/PRT/M.2016.

Nilai Kepentingan

Nilai kepentingan penghuni perumahan bersubsidi ialah nilai yang menunjukkan besar ekspektasi penghuni terhadap variabel yang ada di perumahan bersubsidi. Berikut adalah tabel yang menunjukkan jumlah penghuni yang menilai tingkat kepentingan. Penilaian tersebut menggunakan bantuan skala likert yang diantaranya: sangat tidak penting (STP), tidak penting (TP), cukup penting (CP), penting (P), dan sangat penting (SP).

Pada posisi tertinggi adalah aspek status kepemilikan dengan nilai 4,58. Aspek ini merupakan yang dianggap paling penting diantara keenam aspek yang ada. Sebagai pemilik rumah sangat penting untuk memiliki rumah dengan status kepemilikan yang jelas. Dengan memiliki sertifikat rumah maka pemilik rumah sudah merasa tenang telah memiliki asset dan tempat tinggal tetap sesuai dengan hierarki teori Maslow yang menjadi *security needs*. Selanjutnya, aspek kondisi ketenangan dan keamanan lingkungan (*Livability*) berada di posisi kedua tertinggi dengan nilai 4,54. Apabila melihat dari tingkat kepentingan secara variabel dari aspek kondisi ketenangan dan keamanan lingkungan maka urutan tertinggi yaitu lingkungan hunian yang aman dari kriminalitas. Penghuni memementingkan kondisi lingkungan rumah yang

aman dan tenang. Pada tingkat kepentingan yang berada diposisi terendah yaitu kondisi fisik hunian dengan nilai 4,10. Jika dilihat tingkat kepentingan secara variabel dari aspek fisik hunian terdapat satu dari tiga variabel yang dianggap sangat penting yaitu kualitas bahan/material bangunan. Kualitas yang baik dapat bertahan kurang lebih 10 tahun tanpa menambah pengeluaran untuk memperbaiki rumah. Menurut santoso bahwa masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di rumah bersubsidi tidak mementingkan kualitas dari fisik bangunan asalkan mereka bisa mendapatkan rumah (Indrianingrum, 2016).

Tabel 1. Nilai Tingkat Kepentingan Penghuni Bersubsidi dari Nilai Tertinggi Hingga Terendah (Analisis, 2019)

Atribut	1	2	3	4	5	Nilai Kepentingan	Tingkat Kepentingan
Status Kepemilikan						4,58	Sangat Penting
Status Kepemilikan Hunian yang Terjamin	0	0	9	96	220	4,58	Sangat Penting
Kondisi Ketenangan dan Keamanan Lingkungan (Livability)						4,54	Sangat Penting
Lingkungan Hunian yang Aman dari Kriminalitas	0	0	0	80	255	4,72	Sangat Penting
Lingkungan Hunian yang Tenang	0	0	15	100	205	4,51	Sangat Penting
Lingkungan Hunian yang Bersih dan Arsi	0	0	18	84	210	4,42	Sangat Penting
Lingkungan Hunian yang Aman dari Banjir, Macet, dsb	0	0	21	112	180	4,41	Sangat Penting
Lingkungan Sosial						4,47	Sangat Penting
Interaksi Sosial yang Baik dengan Tetangga	0	0	12	104	205	4,52	Sangat Penting
Kegiatan di Lingkungan Hunian (PKK, Karang Taruna, dsb)	0	2	18	112	185	4,42	Sangat Penting
Kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas Lingkungan Hunian						4,42	Sangat Penting
Kondisi Jaringan Jalan	0	0	15	100	210	4,58	Sangat Penting
Ketersediaan Listrik	0	0	9	96	220	4,58	Sangat Penting
Ketersediaan Air Bersih	0	0	18	80	225	4,55	Sangat Penting
Ketersediaan Sarana Kesehatan	0	0	18	84	220	4,54	Sangat Penting
Kondisi Jaringan Limbah	0	0	21	92	205	4,48	Sangat Penting
Ketersediaan Sarana Pendidikan	0	2	21	88	205	4,45	Sangat Penting
Kondisi Jaringan Persampahan	0	0	18	80	215	4,41	Sangat Penting
Ketersediaan RTH	0	2	27	92	190	4,38	Sangat Penting
Kondisi Saluran Drainase	0	0	21	84	205	4,37	Sangat Penting
Ketersediaan Sarana Peribadatan	0	2	21	140	140	4,27	Sangat Penting
Ketersediaan Sarana Perdagangan	0	2	21	140	140	4,27	Sangat Penting
Ketersediaan Pemadam Kebakaran	2	2	30	96	170	4,23	Sangat Penting
Lokasi Hunian						4,30	Sangat Penting
Kemudahan Akses ke Tempat Kerja/ Sumber Mata Pencaharian	0	0	24	124	160	4,34	Sangat Penting
Kemudahan Akses ke Transportasi Umum	0	2	15	144	145	4,31	Sangat Penting
Kemudahan Akses ke Pusat Pelayanan dan Sarana Lingkungan Hunian	0	4	18	140	140	4,25	Sangat Penting
Kondisi Fisik Hunian						4,10	Penting
Kualitas Material	0	0	42	108	150	4,23	Sangat Penting
Jumlah dan Fungsi Ruangan Hunian	0	6	30	124	135	4,15	Penting
Luas Hunian	1	4	45	148	80	3,92	Penting

Nilai Kinerja

Nilai kinerja perumahan bersubsidi merupakan nilai yang menunjukkan bagaimana besarnya kinerja menurut penghuni terhadap variabel. Berikut adalah tabel yang menunjukkan jumlah penghuni yang menilai tingkat kinerja/kepuasan. Penilaian tersebut menggunakan bantuan skala likert yang diantaranya: sangat tidak puas (STP), tidak puas (TP), cukup puas (CP), puas (P), dan sangat puas (SP).

Tabel 2: Nilai Kinerja Pada Perumahan Bersubsidi dari Nilai Tertinggi Hingga Terendah (Analisis, 2019)

Atribut	1	2	3	4	5	Nilai Kinerja	Tingkat Kinerja
Lingkungan Sosial						3,69	Puas
Interaksi Sosial yang Baik dengan Tetangga	0	6	72	144	40	3,69	Puas
Kegiatan di Lingkungan Hunian (PKK, Karang Taruna, dsb)	0	2	84	136	40	3,69	Puas
Status Kepemilikan						3,65	Puas
Status Kepemilikan Hunian yang Terjamin	0	6	81	132	40	3,61	Puas
Kondisi Ketenangan dan Keamanan Lingkungan (Livability)						3,60	Puas
Lingkungan Hunian yang Aman dari Banjir, Macet, dsb	1	0	39	196	40	3,89	Puas
Lingkungan Hunian yang Aman dari Kriminalitas	0	8	72	140	40	3,66	Puas
Lingkungan Hunian yang Tenang	0	14	84	124	25	3,48	Puas
Lingkungan Hunian yang Bersih dan Arsi	0	16	93	116	15	3,38	Cukup Puas
Kondisi Fisik Hunian						3,03	Cukup Puas
Luas Hunian	0	18	126	80	0	3,15	Cukup Puas
Jumlah dan Fungsi Ruang Hunian	0	28	120	68	0	3,04	Cukup Puas
Kualitas Material	0	48	96	56	5	2,89	Cukup Puas
Kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas Lingkungan Hunian						3,03	Cukup Puas
Ketersediaan Listrik	0	6	99	124	20	3,51	Puas
Ketersediaan Air Bersih	0	8	90	144	5	3,48	Puas
Kondisi Saluran Drainase	0	18	105	104	5	3,27	Cukup Puas
Kondisi Jaringan Persampahan	3	18	102	96	5	3,15	Cukup Puas
Ketersediaan Sarana Peribadatan	3	18	108	80	15	3,15	Cukup Puas
Kondisi Jaringan Jalan	6	22	78	104	10	3,10	Cukup Puas
Kondisi Jaringan Limbah	2	32	111	60	5	2,96	Cukup Puas
Ketersediaan Sarana Perdagangan	5	34	102	60	0	2,83	Cukup Puas
Ketersediaan RTH	6	42	87	48	15	2,79	Cukup Puas
Ketersediaan Sarana Pendidikan	9	36	87	56	5	2,72	Cukup Puas
Ketersediaan Pemadam Kebakaran	14	26	84	52	15	2,69	Cukup Puas
Ketersediaan Sarana Kesehatan	6	48	84	52	0	2,68	Cukup Puas
Lokasi Hunian						2,98	Cukup Puas
Kemudahan Akses ke Tempat Kerja/ Sumber Mata Pencaharian	0	20	117	80	10	3,20	Cukup Puas
Kemudahan Akses ke Pusat Pelayanan dan Sarana Lingkungan Hunian	1	24	114	72	10	3,11	Cukup Puas
Kemudahan Akses ke Transportasi Umum	7	52	72	56	0	2,63	Cukup Puas

Dapat dilihat bahwa pada urutan tertinggi adalah lingkungan sosial dengan nilai 3,69. Aspek lingkungan sosial terdiri dari dua variabel yang masing-masing memiliki tingkat kinerja puas yaitu interaksi sosial yang baik dengan tetangga dan kegiatan sosial di lingkungan hunian (PKK, Karang Taruna, dsb). Hal ini sesuai dengan karakteristik sosial budaya masyarakat Indonesia yang menjaga kekerabatan kepada keluarga dan sesama tetangga. Pemilik akan menempati rumah yang cukup lama hingga tua, maka harus memiliki hubungan baik dengan tetangga agar merasa nyaman untuk tinggal di lingkungan perumahan. Sesuai dengan fakta dilapangan bahwa penghuni perumahan bersubsidi memiliki kegiatan sosial seperti PKK, pengajian dan lainnya. Kegiatan ini menjadi momen penghuni untuk dapat berkumpul dengan penghuni lainnya.

Nilai tertinggi kinerja kedua adalah status kepemilikan yang terjamin. Penghuni perumahan sudah memiliki sertifikat hak milik. Penghuni mendapatkan kemudahan dalam mengurus administrasi surat kepemilikan rumah. Tingkat kinerja terendah adalah aspek lingkungan hunian dengan nilai 2,98. Urutan variabel dari tingkat tertinggi hingga terendah pada aspek lingkungan hunian yaitu kemudahan akses ke tempat kerja, kemudahan akses ke pusat pelayanan dan sarana lingkungan, serta kemudahan akses ke transportasi umum. Lokasi perumahan ini terletak diperbatasan kota semarang. Ini menjadi salah satu alasan penghuni untuk memilih tinggal di perumahan tersebut. Lokasi perumahan dekat dengan tempat kerja penghuni. Kemudahan akses ke transportasi merupakan tingkat kinerja terendah dari aspek lingkungan hunian. Tiga dari empat perumahan tidak dilewati oleh angkutan umum. Mereka menggunakan kendaraan pribadi sebagai transportasi sehari-hari.

Nilai GAP

Analisis Gap digunakan untuk melihat kesenjangan antara *importance* (kepentingan) dengan *performance* (kinerja). Skor kesenjangan berada antara 0 dan 1, jika mendekati 0 maka kesenjangan yang didapat oleh penghuni kecil. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui kesenjangan antara tingkat kepentingan dan tingkat kinerja perumahan bersubsidi di Ungaran Timur. Tingkat kepuasan penghuni dapat dilihat dari tingkat kesenjangan dan tingkat kinerja sesuai dengan eksisiting yang dirasakan oleh penghuni perumahan bersubsidi.

Tabel 3: Nilai GAP pada Rumah Bersubsidi Di Ungaran Timur dari Nilai Tertinggi Hingga Terendah (Analisis, 2019)

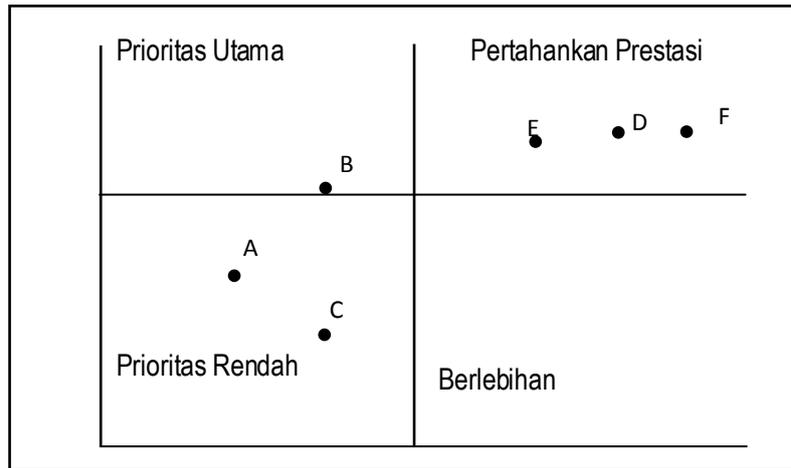
Variabel	Nilai Kepentingan	Nilai Kinerja	GAP
Kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas	4,42	3,03	0,32
Ketersediaan Sarana Kesehatan	4,54	2,68	0,41
Ketersediaan Sarana Pendidikan	4,45	2,72	0,39
Ketersediaan Pemadam Kebakaran	4,23	2,69	0,36
Ketersediaan RTH	4,38	2,79	0,36
Kondisi Jaringan Limbah	4,48	2,96	0,34
Ketersediaan Sarana Perdagangan	4,27	2,83	0,34
Kondisi Jaringan Jalan	4,58	3,10	0,32
Kondisi Jaringan Persampahan	4,41	3,15	0,28
Ketersediaan Sarana Peribadatan	4,27	3,15	0,26
Kondisi Saluran Drainase	4,37	3,27	0,25
Ketersediaan Air Bersih	4,55	3,48	0,24
Ketersediaan Listrik	4,58	3,51	0,23
Lokasi Hunian	4,30	2,98	0,31
Kemudahan Akses ke Transportasi Umum	4,31	2,63	0,39
Kemudahan Akses ke Pusat Pelayanan dan Sarana Lingkungan Hunian	4,25	3,11	0,27
Kemudahan Akses ke Tempat Kerja/ Sumber Mata Pencaharian	4,34	3,20	0,26
Kondisi Fisik Hunian	4,1	3,03	0,26
Kualitas Material	4,23	2,89	0,32
Jumlah dan Fungsi Ruang Hunian	4,15	3,04	0,27
Luas Hunian	3,92	3,15	0,19
Kondisi Ketenangan dan Keamanan Lingkungan Hunian (Livability)	4,54	3,60	0,21
Lingkungan Hunian yang Bersih dan Arsi	4,44	3,38	0,25
Lingkungan Hunian yang Tenang	4,51	3,48	0,23
Lingkungan Hunian yang Aman dari Kriminalitas	4,72	3,66	0,22
Lingkungan Hunian yang Aman dari Banjir, Macet, dsb	4,52	3,89	0,14
Status Kepemilikan	4,58	3,65	0,20
Status Kepemilikan Hunian yang Terjamin	4,58	3,65	0,20
Lingkungan Sosial	4,47	3,69	0,17
Interaksi Sosial yang Baik dengan Tetangga	4,52	3,69	0,18
Kegiatan di Lingkungan Hunian (PKK, Karang Taruna, dsb)	4,40	3,69	0,16
Rata-rata	4,39	3,19	0,27
Gap Maksimum			0,41
Gap Minimum			0,12

Tabel diatas merupakan hasil nilai Gap antara aspek pada penentuan tingkat kepuasan penghuni rumah bersubsidi. Nilai kesenjangan yang tertinggi terdapat pada variabel kondisi prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan hunian dengan nilai 0,32. Hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya ketidak sesuaian antara kepentingan dan kinerja/kepuasan dari jangkauan pelayanan prasarana, sarana dan utilitas. Pada aspek tersebut penghuni harus menjangkau sebagian pelayanan sarana diluar lingkungan hunian sehingga nilai Gap dari aspek ini belum baik. Disisi lain nilai kesenjangan yang terendah adalah lingkungan sosial sebesar 0,17. Hal ini relevan dengan nilai tingkat kinerja dan tingkat kepentingan yang sama-sama memiliki nilai cukup tinggi. Para penghuni memiliki rasa sosial yang cukup tinggi dengan mengikuti berbagai kegiatan perumahan bersama penghuni lainnya, hal ini menunjukkan bahwa kinerja yang diberikan telah cukup baik.

Analisis Prioritas

Analisis prioritas penghuni dalam tingkat kepuasan terhadap perumahan bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur. Analisis prioritas dengan menggunakan diagram kartesius yang merupakan bagian dari *Importance Performance Analysis* (IPA). Diagram ini merupakan salah satu teknik untuk melihat tingkat kepuasan penghuni terhadap perumahan subsidi yang telah dihuninya. Langkah awal dalam pembuatan diagram ini adalah melakukan perhitungan nilai kepentingan (Y) dan nilai kinerja (X),

Gambar 3: Diagram Prioritas Nilai Aspek Tingkat Kepuasan pada Perumahan Bersubsidi di Ungaran Timur (Analisis, 2019)



Kuadran I memiliki arti prioritas tinggi adalah kondisi prasarana, sarana dan utilitas lingkungan hunian, Aspek yang berada di kuadran II adalah status kepemilikan, kondisi keamanan dan ketenangan lingkungan (*livability*), serta lingkungan sosial dinilai memiliki tingkat kepentingan yang tinggi dan tingkat kinerja/kepuasan yang cukup baik. Namun disisi lain untuk aspek kondisi fisik hunian dan lokasi hunian berada pada kuadran III. Aspek yang berada di kuadran ini ialah aspek yang memiliki prioritas rendah untuk diperhatikan oleh pengembang dan pemerintah.

4. KESIMPULAN

Keadaan sosial-ekonomi penghuni yang baik, pendapatan rata-rata Rp 2.600.000-Rp 4.000.000/bulan dapat mengakses harga rumah dan mengangsur rumah. Masyarakat berpenghasilan rendah pada Teori Maslow berada pada level kedua yaitu *safety and security* yaitu surat kepemilikan rumah. MBR menganggap bahwa merasa lebih aman dengan memiliki surat yang terjamin karena tidak ngontrak dan berpindah-pindah rumah. Dapat dilihat dari tingkat kepuasan segi sosial, masyarakat berpenghasilan yang sesuai dengan karakteristik MBR yang aktif dalam berinteraksi sosial dengan tetangga.

Lokasi perumahan yang terletak di daerah pinggiran Kota tidak menjadi permasalahan bagi penghuni. Mayoritas penghuni kerja di Kota Semarang dan ditunjang dengan kepemilikan kendaraan pribadi sebagai alat transportasi dalam pemenuhan sehari-hari. Terlihat dari jumlah sepeda motor yang dimiliki setiap penghuni. Tingkat kepuasan penghuni rumah bersubsidi yang tertinggi adalah lingkungan sosial. Hal ini sesuai dengan kenyataan bahwa lingkungan sosial yang baik dengan aktif kegiatan sosial dan berhubungan baik sesama tetangga.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada seluruh pihak yang membantu, memotivasi, mendukung serta membimbing selama proses penyelesaian tugas akhir ini. Terima kasih kepada Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA., selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota; Bapak Ir. Agung Sugiri, MPSt., selaku Ketua Program Studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota; Bapak Dr. -Ing. Asnawi, ST., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan motivasi hingga tugas akhir dapat diselesaikan; Kepada Orang tua serta teman-teman Angkatan 2015 yang telah memberikan dukungan selama proses

penyelesaian tugas akhir ini; Seluruh penghuni perumahan bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur yang telah membantu dan bersedia menjadi objek penelitian.

6. REFERENSI

- Caritas, A. I. A., Wisnumurti, W. and Suharyanto, A. (2017) 'Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Bersubsidi Di Kota Malang', *Rekayasa Sipil*, 11(1), pp. 41–48.
- Djosman, B. and Manaf, A. (2017) 'Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan', *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 5(4), pp. 307–313.
- Keputusan Menteri PUPR No. 53/KPTS/M/2019 tentang Batasan harga jual rumah sejahtera tapak yang diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi.
- Indrianingrum, L. (2016) 'Rencana Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Kelurahan Tanjungmas Kota Semarang)', *Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan*, 18(1), pp. 15–20.
- Noverina, M. (2017) 'Fenomena Urbanisasi dan Kebijakan Penyediaan Perumahan dan Permukiman di Perkotaan Indonesia', *Masyarakat Indonesia*, 36(2), pp. 103–124.
- Permen PUPR No. 26/PRT/M/2016 kelompok sasaran penerima KPR bersubsidi
- Riskiyah, I. R., Suryo, E. A. and Wijatmiko, I. (2015) 'Analisis kinerja developer terhadap kepuasan penghuni perumahan di Kota Malang', *Rekayasa Sipil*, 9(2), pp. 115–120.