

Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni (Penyewa) dalam Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur

D. T. Surya¹, A. Manaf²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 16 June 2020

Accepted: 03 May 2021

Available Online: 11 May 2021

Keywords:

Residence tenants, preferences, socio-economic characteristics, subsidized housing

Corresponding Author:

Dianvinci Tri Surya
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email: dianvincits@gmail.com

Abstract: *Subsidized housing is expected to resolve residential backlog problems but in the provision of housing emerging new problems, it's called the backlog of ownership. The purpose of this research is to know the preferences of residents (tenants) based on the physical occupancy and the level of interest in owning a subsidized housing by reviewing socio-economic characteristics such as education level, age, number of family members, population status, type of work, income level and total expenditure in subsidized housing. The study area chosen is in the District of East Ungaran by taking four subsidized housing namely Puri Delta 5, Panorama Asri, Villa Delia and Griya Bukit Jati Sari. The method used to determine the Socio-Economic Characteristics and Preferences in Owning Subsidized Housing is a quantitative method with data collection techniques using questionnaires and observations. The number of respondents spread over 4 housing is 41 respondents. The analysis technique used in this study is descriptive statistics using crosstab analysis. Based on the results of crosstab socioeconomic characteristics that have a relationship or a relationship with the reason for residents to rent is related to economic characteristics such as the type of work, the amount of income and monthly expenditure of tenants.*

Copyright © 2019 TPWK-UNDIP

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

How to cite (APA 6th Style):

Surya, D. T., & Manaf, A. (2021). Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni (Penyewa) dalam Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 10(2), 103–116.

1. PENDAHULUAN

Penyediaan perumahan pada negara negara berkembang umumnya masih menjadi masalah utama. Dalam skala nasional kebutuhan perumahan sangat besar, berdasarkan data pada tahun 2014 kebutuhan perumahan yang belum terpenuhi (backlog) adalah 13,5 juta- 15 juta unit rumah, setiap tahunnya jumlah kebutuhan perumahan ini mengalami peningkatan yaitu sekitar 800 ribu - 1,2 juta unit rumah, di sisi lain perumahan yang dapat disediakan oleh pemerintah maupun pihak swasta setiap tahunnya adalah sekitar 400.000-500.000/tahunnya (Badan Pusat Statistik, 2014). Berdasarkan data tersebut pemerintah dan pihak swasta hanya mampu menyediakan setengah dari kebutuhan perumahan setiap tahunnya.

Berbagai kebijakan maupun peraturan terkait penyediaan perumahan yang dibentuk oleh pemerintah telah mempengaruhi jumlah, lokasi, dan bentuk pembangunan perumahan. Kebijakan atau peraturan ini berdampak pada pasar perumahan. Tanpa adanya peraturan untuk membangun suatu hunian maka tidak akan ada batasan untuk menaikkan harga rumah, mengurangi konstruksi, mengurangi jumlah perumahan, dan mengubah bentuk perkotaan (Gyourko & Molloy, 2015). Salah satu bentuk peraturan yang dibuat oleh pemerintah adalah program satu juta rumah. Program ini terbagi menjadi dua yaitu dari sisi permintaan dan dari sisi penyediaan. Dilihat dari sisi permintaan, pemerintah menyediakan program subsidi seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), subsidi rumah swadaya dan program subsidi lainnya. Tujuan dibuatnya program ini adalah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan subsidi agar dapat menjangkau harga perumahan yang layak. Bentuk bantuan dari program yang dibentuk bermacam-macam, seperti pada FLPP bantuan diberikan dalam bentuk suku bunga KPR yang rendah serta biaya uang muka yang murah dan tenor cicilan KPR yang relatif panjang. Sedangkan pada BP2BT bentuk bantuan ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang membutuhkan subsidi dalam bentuk uang muka pembelian rumah dan bantuan subsidi swadaya diberikan kepada masyarakat yang memiliki tanah dan rumah tapi tidak memiliki biaya untuk membangun atau memiliki rumah yang layak. Pada sisi penyediaan, pemerintah memberikan bantuan dengan upaya

melakukan penyederhanaan perizinan agar para pengusaha dalam pasar perumahan dapat melakukan pembangunan rumah dengan harga yang terjangkau dan jumlah yang banyak.

Intervensi pemerintah seperti dalam program satu juta rumah diperlukan untuk mengatur mekanisme pasar perumahan. Perilaku profit oriented dari para pengembang perumahan yang mencari keuntungan sebesar-besarnya perlu dikendalikan karena akan berdampak pada harga rumah semakin tinggi dan semakin tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Gyourko & Molloy, 2015). Hal ini juga akan berdampak pada berkurangnya backlog perumahan. Backlog perumahan dibagi menjadi dua yaitu backlog kepemilikan dan backlog hunian. Setelah pembangunan perumahan bersubsidi dilakukan untuk menyelesaikan backlog hunian ternyata adanya masalah baru karena perumahan bersubsidi tidak digunakan semestinya. Terdapat masyarakat yang tinggal menyewa dalam perumahan bersubsidi yang seharusnya digunakan untuk menjadi rumah utama. Hal ini yang disebut dengan backlog kepemilikan (Gyourko & Molloy, 2015).

Permasalahan dalam penyediaan perumahan ini bukan hanya masalah keterjangkauan harga pasar perumahan namun terdapat faktor lain seperti preferensi rumah yang diinginkan oleh masyarakat sebagai calon penghuni. Hal ini dapat menjadi salah satu faktor kenapa masyarakat lebih memilih menyewa daripada memiliki rumah. Sebelum meneliti preferensi penghuni (penyewa) perlu diketahui karakteristik sosial dan ekonomi masyarakat yang tinggal secara menyewa diperumahan bersubsidi. Kemudian preferensi penghuni (penyewa) ini akan dikaitkan dengan karakteristik sosial ekonomi penghuni (penyewa) agar dapat menghasilkan pembangunan yang tepat sasaran untuk mengurangi backlog kepemilikan. Wilayah studi yang diambil adalah Kecamatan Ungaran Timur karena Kecamatan Ungaran Timur memiliki keterkaitan yang erat dengan Kota Semarang. Kecamatan Ungaran Timur juga memiliki lokasi yang strategis yaitu paling dekat dengan Kota Semarang diantara kecamatan yang berada di Kabupaten Semarang lainnya serta memiliki harga lahan yang relatif masih rendah.

2. DATA DAN METODE

2.1. Data

Ukuran sampel merupakan banyaknya sampel yang akan diambil dari suatu populasi. Jika populasi kurang dari 100 orang, maka jumlah sampelnya diambil secara keseluruhan tetapi jika populasinya lebih besar dari 100 orang, maka bisa diambil 10-15% atau 20-25% dari jumlah populasinya (Arikunto dalam Devi, 2003). Berdasarkan hal tersebut dalam objek penelitian ini tidak menggunakan sampel penelitian karena jumlah populasi yang tidak melebihi 100. Berdasarkan topik penelitian yaitu penghuni (penyewa) perumahan bersubsidi Kecamatan Ungaran Timur yang dilakukan di empat perumahan Puri Delta 5, Panorama Asri, Villa Delia dan Griya Bukit Jati Sari dimana jumlah penghuni yang tinggal secara menyewa hanya berjumlah 41 KK. Pemilihan responden dengan karakteristik penyewa diambil karena penelitian tugas akhir ini berkaitan dengan lingkup penelitian yang lebih besar. Tujuan penelitian ini pada akhirnya akan membandingkan penelitian terhadap penghuni penyewa dengan penghuni pemilik perumahan di Kecamatan Ungaran Timur. Berdasarkan jumlah responden yang tidak lebih dari 100 maka penggunaan seluruh populasi tanpa harus menarik sampel penelitian sebagai unit observasi disebut sebagai teknik sensus.

2.2. Teknik Analisis Data

1. Analisis Statistik Deskriptif

Analisis ini juga berguna untuk mengembangkan teori atau literatur yang telah ditentukan pada awal penelitian dengan data yang telah didapatkan di lapangan. Tahapan yang dilalui dalam analisis deskriptif ini adalah pengumpulan data yang selanjutnya akan diolah menggunakan statistik dan analisis serta implementasi dari hasil analisis. Pada penelitian ini data yang diolah adalah data kuantitatif yang berasal dari hasil wawancara, kuisioner dan observasi lapangan. Teknik analisis ini hanya menjelaskan hasil akumulasi data dasar dalam bentuk deskripsi dengan tidak memberikan informasi terkait hasil uji hipotesis, membuat ramalan atau melakukan penarikan kesimpulan. Dalam penelitian ini analisis ini digunakan untuk menjelaskan hasil analisis terkait perumahan bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur serta menjelaskan kemampuan dan kemauan penghuni sewa perumahan bersubsidi dalam memiliki rumah milik di perumahan bersubsidi. Pada akhir penelitian ini akan menjelaskan karakteristik sosial ekonomi penghuni sewa dan preferensi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah bersubsidi.

2. Analisis Tabulasi Silang (*Crosstab*)

Hasil *crosstabs* disajikan ke dalam suatu tabel dengan variabel yang tersusun sebagai kolom dan baris serta berisi nilai frekuensi dan persentase (Supranto, 2002). Tabel yang dianalisis pada *crosstabs* ini adalah hubungan antara variabel dalam baris dengan variabel dalam kolom. Penyajian data pada umumnya adalah data kualitatif. Ciri dari penggunaan *crosstabs* yaitu data input yang pada umumnya berskala nominal atau ordinal. Pembuatan *crosstabs* dapat disertai dengan pengolahan atau perhitungan tingkat keeratan hubungan (asosiasi) antar variabel pada *crosstabs*. Alat statistik yang sering digunakan untuk menguji ada tidaknya hubungan antara baris dan kolom dari sebuah *crosstabs* adalah uji *chi-square*.

3. Skala *Likert*

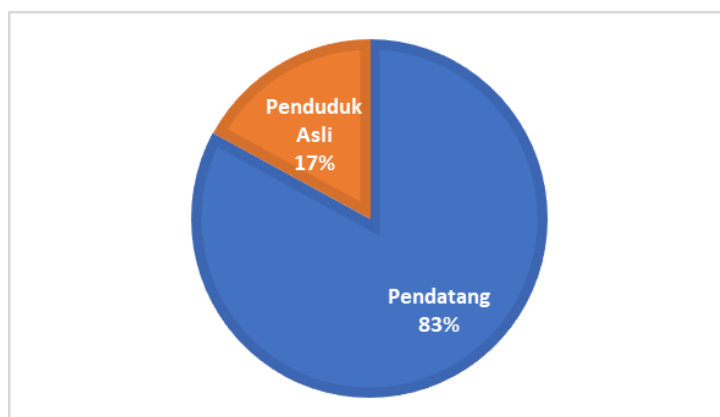
Menurut Sugiyono (2008) skala *likert* digunakan untuk mengukur pendapat, sikap dan persepsi dari seseorang atau sebuah kelompok orang yang terkait dengan fenomena sosial. Skala *likert* yang digunakan untuk mengukur variabel akan dijabarkan menjadi indikator variable. Penggunaan skala *Likert* membutuhkan pemberian nilai tingkatan tertinggi dan terendah dari masing-masing alternative jawaban yang diberikan oleh responden dalam kuesioner, karena hal ini skala *Likert* disebut juga sebagai *summated ratings method*. Penentuan tingkat tertinggi alternatif jawaban dalam penelitian ini adalah sebesar 5, sedangkan untuk tingkat terendahnya adalah 1.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Karakteristik Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

Status kependudukan penghuni (penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur dapat dilihat pada Gambar 1 dapat dilihat bahwa mayoritas responden sebesar 83% adalah penduduk pendatang dari luar daerah Ungaran. Sedangkan sisanya sebesar 17% adalah penduduk asli Ungaran. Terdapat perbedaan yang signifikan antara penduduk asli dan penduduk pendatang. Hal ini menunjukkan bahwa penghuni yang tinggal menyewa dalam empat perumahan ini mayoritas berasal dari luar daerah.

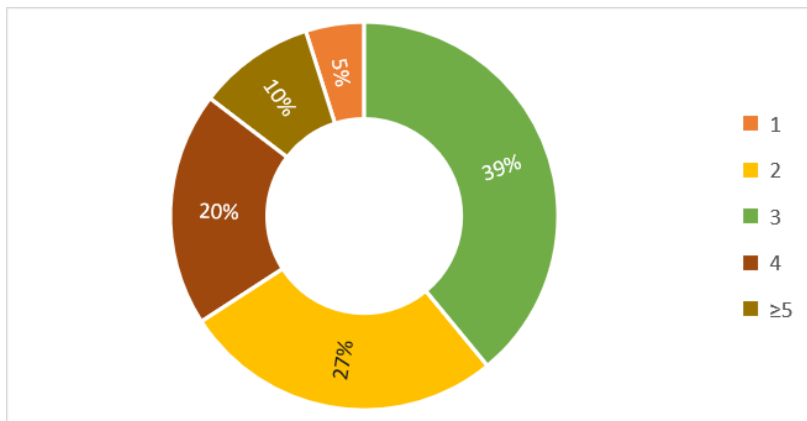
Gambar 1. Status Kependudukan Responden (Analisis, 2019)



Jumlah Anggota Keluarga Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

Berdasarkan Rosa (2016) jumlah anggota keluarga menjadi salah satu parameter dalam pengukuran tipe hunian. Responden dalam penelitian ini hanya memiliki satu kepala keluarga dalam setiap rumah tinggal. Pada Gambar 2 mayoritas responden sebesar 90% memiliki jumlah keluarga 1-4 anggota keluarga. Hal ini menunjukkan bahwa tempat tinggal yang digunakan sudah sesuai dengan fungsi rumah yang ada yaitu maksimal anggota keluarga yang tinggal adalah 4 orang. Sebesar 39% memiliki jumlah anggota keluarga 3 orang yang menunjukkan bahwa penghuni yang tinggal menyewa adalah keluarga muda dengan satu orang anak. Kemudian sebanyak 27% responden yang tinggal menyewa memiliki 2 anggota keluarga yang menunjukkan bahwa keluarga yang tinggal adalah keluarga yang menikah. Setelah itu, sebanyak 19% dengan anggota keluarga berjumlah 4 orang serta sebanyak 5% responden tinggal sendiri atau belum menikah. Sisanya, 10% dari keseluruhan responden memiliki anggota keluarga yang lebih dari 5 orang.

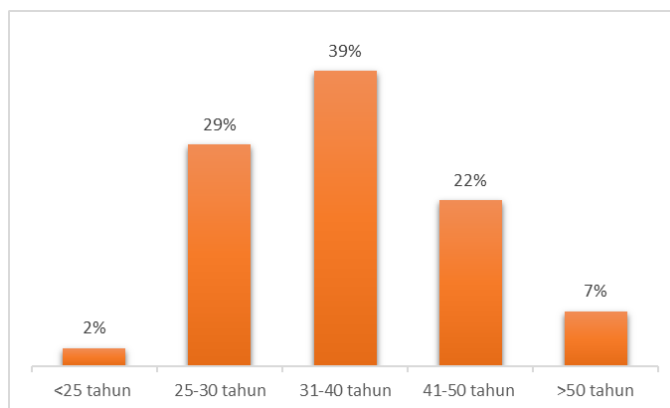
Gambar 2. Jumlah Anggota Keluarga Responden (Analisis, 2019)



Usia Responden Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

Pada Gambar 3 dapat dilihat bahwa mayoritas responden sebesar 68% berada pada umur 25-40 yang merupakan usia produktif dan tergolong ke dalam keluarga muda. Berdasarkan data dari responden penghuni yang tinggal secara menyewa didominasi oleh rentang umur 31-40 tahun yang menggambarkan usia produktif untuk keluarga muda dengan keluarga kecil yang belum memiliki banyak kebutuhan sehingga lebih memilih menyewa rumah. Pada urutan kedua didominasi oleh rentang umur 25-30 tahun, pada usia ini diisi oleh lajang dan keluarga yang baru menikah dan baru memulai karirnya. Usia 41 tahun keatas lebih sedikit karena pada usia ini lebih banyak kebutuhan dalam berkeluarga dan lebih mampu dalam membeli rumah dan untuk usia 25 tahun ke bawah paling sedikit karena dianggap rata-rata pada usia ini belum mampu tinggal sendiri atau terlepas dari orang tua.

Gambar 3. Diagram Usia Responden (Analisis, 2019)



Tingkat Pendidikan Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

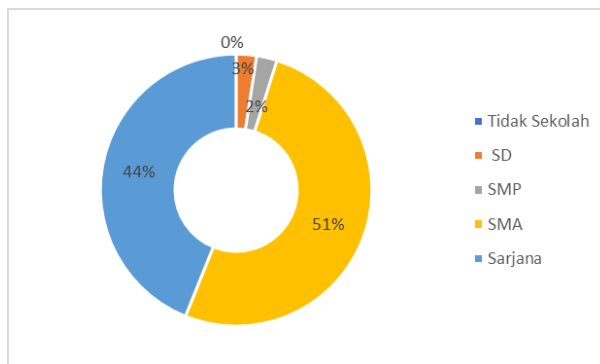
Dari data yang didapatkan dapat diamati bahwa tingkat pendidikan yang dimiliki oleh penghuni penyewa mayoritas adalah lulusan SMA yaitu 51% dari responden. Kemudian 44% didominasi oleh responden dengan tingkat pendidikan sarjana. Sisanya sebesar 5% belum memenuhi wajib belajar 9 tahun, Berdasarkan hasil analisis tingkat pendidikan dapat diketahui karakteristik penghuni penyewa yang tinggal di perumahan bersubsidi mayoritas adalah masyarakat berpendidikan (Gambar 4).

Jenis Pekerjaan Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

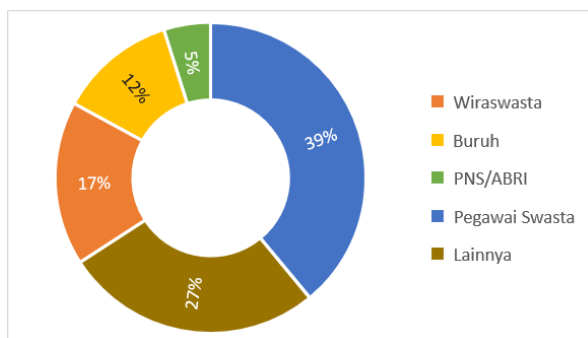
Mayoritas responden memiliki pekerjaan sebagai karyawan swasta yakni sebanyak 39% dari keseluruhan. Hal ini menunjukkan bahwa penghuni yang tinggal menyewa lebih stabil tingkat perekonomiannya karena memiliki gaji yang tetap. Kemudian sebanyak 27% memiliki jenis pekerjaan yang berbeda-beda. Sebesar 17% penghuni perumahan bersubsidi memiliki jenis pekerjaan sebagai wiraswasta. Perkembangan teknologi memiliki dampak yang baik karena sebagian responden yang bekerja sebagai wiraswasta memiliki usaha di rumah dengan berjualan online. Sedangkan sebanyak 12% responden bekerja sebagai buruh. Hal ini dapat disebabkan oleh lokasi perumahan yang termasuk jauh dari kawasan industri.

Sisanya sebanyak 5% responden lainnya bekerja sebagai PNS. PNS memiliki akses yang lebih mudah dalam memiliki perumahan (Gambar 5)

Gambar 4. Diagram Tingkat Pendidikan Responden (Analisis, 2019)

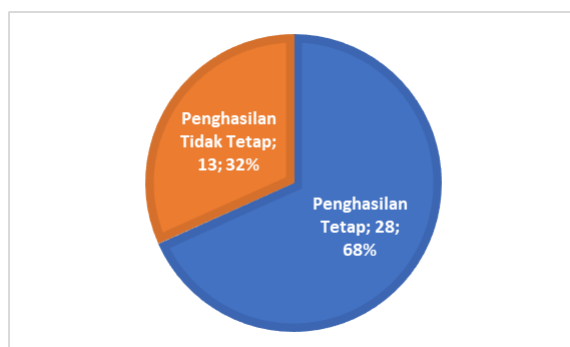


Gambar 5. Jenis Pekerjaan Responden (Analisis, 2019)



Pada Gambar 6 dapat diamati bahwa mayoritas responden yang tinggal secara menyewa di perumahan bersubsidi memiliki penghasilan tetap yaitu sebesar 68% dan sisanya sebesar 32% memiliki penghasilan yang tidak tetap. Pekerjaan dengan penghasilan tetap dapat dikatakan bekerja pada sektor formal dan pekerjaan dengan penghasilan tidak tetap dapat dikategorikan dalam pekerjaan pada sektor informal. Sektor formal memiliki jam kerja kurang lebih 8 jam perhari untuk bekerja. Pekerja pada sektor informal memiliki waktu yang lebih fleksibel untuk bekerja. Berdasarkan dua hasil tersebut dapat dilihat bahwasanya jenis pekerjaan juga dapat mempengaruhi gaya hidup seseorang. Hal ini sesuai dengan Santrock (2007) yang mengatakan bahwa pekerjaan seseorang akan mempengaruhi kehidupan pribadinya, pekerjaan yang ditekuni oleh setiap orang berbeda-beda, perbedaan itu akan menyebabkan perbedaan pada aktivitas yang dijalani.

Gambar 6. Kategori Pekerjaan Responden (Analisis, 2019)

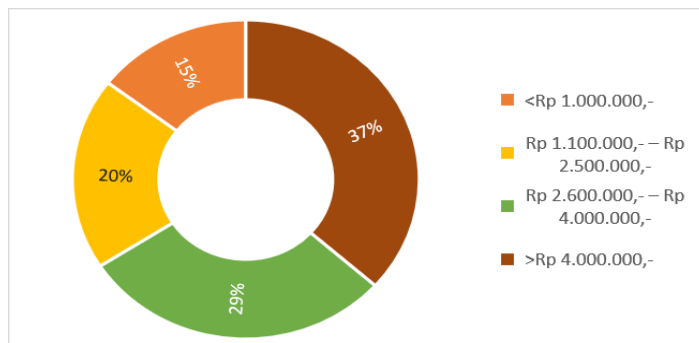


Tingkat Pendapatan Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

Berdasarkan Basrowi & Juariyah (2010) dan Rosa (2016) tingkat pendapatan penghuni menggambarkan karakteristik ekonomi dan status *financial* responden. Grafik pada Gambar 7 dapat diamati bahwa lebih dari 50% dari total responden memiliki tingkat penghasilan diatas UMR Kecamatan Ungaran Timur maupun UMR Kota Semarang tahun 2018 yaitu Rp.2.498.587 UMR dari Kota Semarang dan Rp.2.055.000 UMR dari

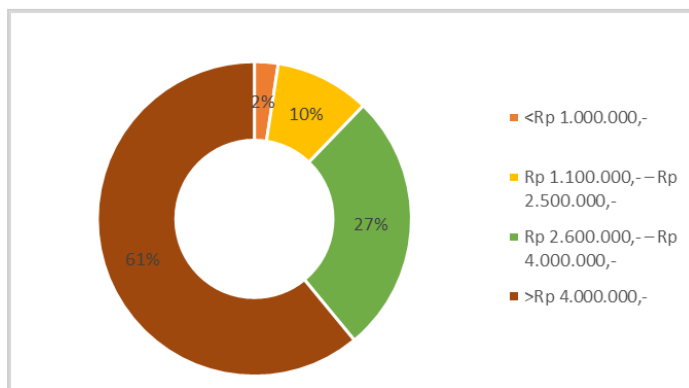
Kecamatan Ungaran Timur. Sebesar 37% responden yang tinggal secara menyewa telah memiliki pendapatan diatas 4 juta rupiah dimana dalam peraturan FLPP pendapatan berikut telah melewati limit maksimal. Salah satu syarat untuk mengakses bantuan subsidi FLPP adalah dengan memiliki gaji maksimal 4 juta rupiah. Tingkat pendapatan ini juga dipengaruhi oleh tingkat pendidikan penghuni dimana dapat dilihat pada sub bab tingkat pendidikan penghuni penyewa termasuk ke dalam masyarakat berpendidikan sesuai dengan pernyataan Yerikho (2007). Sisanya sebesar 63% memiliki pendapatan dibawah 4 juta rupiah yang tinggal secara menyewa dalam perumahan bersubsidi.

Gambar 7. Tingkat Penghasilan Responden (Analisis, 2019)



Jika dibandingkan pada kedua grafik yang ada pada Gambar 7 dan Gambar 8 terjadi peningkatan pada golongan dengan penapatan diatas 4 juta rupiah. Grafik pertama menjelaskan penghasilan individu dari responden dan grafik kedua menjelaskan penghasilan total dari keluarga responden. Pendapatan lebih dari 4 juta rupiah meningkat dari 37% menjadi 61%. Peningkatan ini menjelaskan bahwa sumber pendapatan pada keluarga responden terdapat pada suami dan istri. Berdasarkan Wazir (2017) kriteria MBR adalah masyarakat dengan penghasilan total rumah tangga tidak lebih dari 4 juta rupiah sehingga lebih dari 50% responden yang tinggal secara menyewa memiliki karakteristik bukan termasuk ke dalam MBR. Dengan karakteristik penghuni penyewa bukan termasuk MBR perlu diketahui faktor yang menyebabkan penghuni lebih memilih menyewa rumah untuk menemukan solusi terkait backlog kepemilikan.

Gambar 8. Tingkat Total Penghasilan Keluarga Responden (Analisis, 2019)



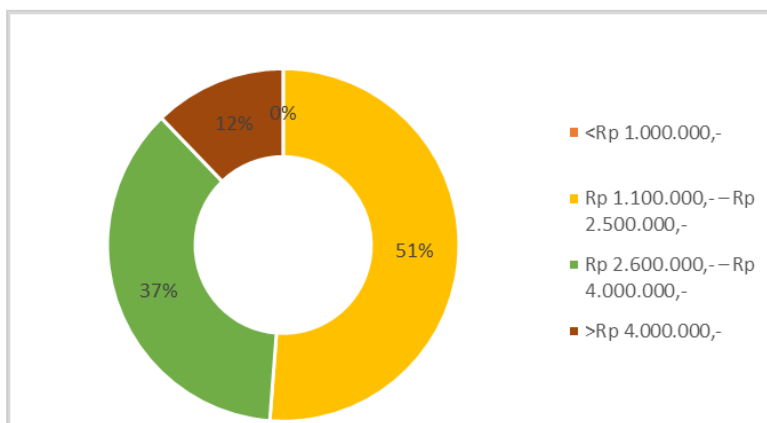
Total Pengeluaran Perbulan Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

Berdasarkan Gambar 9 dapat dilihat bahwa sebesar 51% dari total responden memiliki pengeluaran bulanan berada pada golongan kedua yaitu 1 juta rupiah hingga 2,5 juta rupiah. Sedangkan 37% lainnya berada pada golongan ketiga yaitu antara 2,5 juta rupiah hingga 4 juta rupiah serta sisanya sebesar 12% memiliki pengeluaran perbulan diatas 4 juta rupiah. Besarnya pengeluaran perbulanan ini akan mempengaruhi pendapatan perbulanan yang akan dijadikan tabungan atau kemampuan membayar cicilan perbulan untuk mendapatkan rumah. Jika maksimal pendapatan perbulan yang menjadi syarat dalam mengakses FLPP adalah maksimal 4 juta rupiah dan menurut Hulchanski (1995) harga rumah dianggap terjangkau apabila jumlah total biaya kurang dari 30-35% dari pendapatan maka pengeluaran perbulan maksimal seharusnya sekitar 2,8 juta rupiah. Hal ini menjelaskan bahwa mayoritas penghuni penyewa adalah penghuni yang sesuai persyaratan untuk mendapatkan bantuan subsidi FLPP karena memiliki total pengeluaran tidak melebihi 2,8 juta rupiah (Gambar 9).

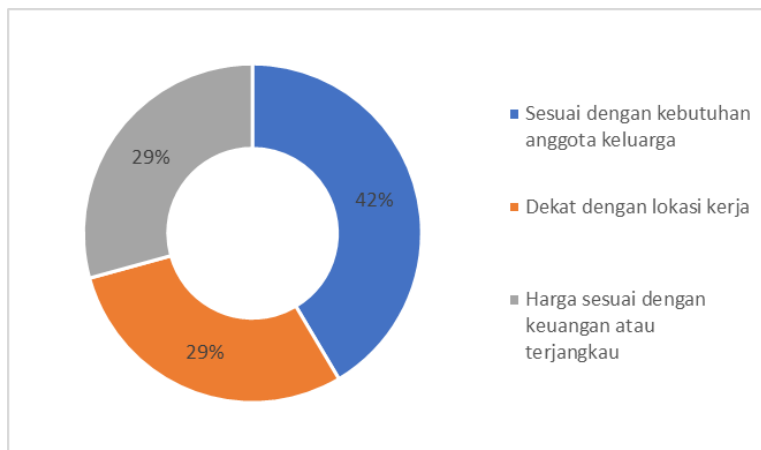
Total Pengeluaran Perbulan Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

Faktor ini perlu diketahui untuk dijadikan pertimbangan dalam menentukan preferensi dalam pemilihan rumah sesuai dengan Rosa (2016) yang mengatakan bahwa alasan tinggal menjadi salah satu pengukuran dalam tipe hunian. Berdasarkan diagram hasil survei lapangan yang dapat dilihat pada Gambar 10, mayoritas responden sebesar 42% memilih rumah karena sesuai dengan kebutuhan keluarga. Sesuai dengan kebutuhan keluarga yang dimaksud adalah karena keempat perumahan bersubsidi di dominasi oleh keluarga muda maka kebutuhan ruang atau luas hunian yang dibutuhkan sudah mencukupi. Sedangkan responden lainnya dengan besaran yang sama yaitu 12% memilih hunian karena dekat lokasi kerja dan karena harga perumahan yang terjangkau (Gambar 10).

Gambar 9. Total Pengeluaran Perbulan Responden (Penulis, 2019)

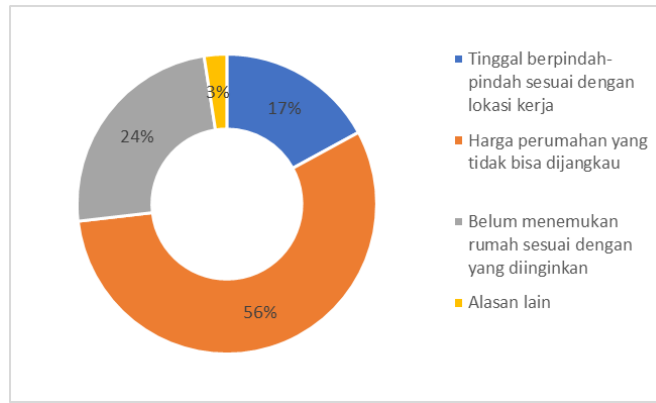


Gambar 10. Alasan Memilih Hunian Responden (Penulis, 2019)



Pada Gambar 11 dapat diperhatikan bahwa mayoritas responden sebesar 56% memilih untuk menyewa rumah disebabkan oleh harga perumahan yang tidak bisa terjangkau. Menurut Mangin & Woo (2009) keterjangkauan menjadi salah satu masalah masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu menjangkau harga perumahan Hal ini dapat disebabkan oleh kurangnya informasi terhadap bantuan subsidi untuk menjangkau perumahan atau pengeluaran perbulan responden yang lebih dari 70% dari total pendapatan sehingga tidak memungkinkan untuk menjangkau harga perumahan. Sedangkan sebesar 24% responden memilih menyewa dikarenakan belum menemukan rumah sesuai yang diinginkan. Kemudian sebesar 17% memilih menyewa karena faktor lokasi pekerjaan yang menyebabkan responden tinggal secara berpindah-pindah dan sisanya memilih sewa karena sedang mempersiapkan pembangunan rumah dalam waktu dekat.

Gambar 11. Alasan Memilih Sewa Hunian Responden (Analisis, 2019)



Analisis Tabulasi Silang (Crosstab)

Pada analisis ini digunakan analisis tabulasi silang (crosstab) untuk mengetahui adanya keterkaitan atau hubungan yang berpengaruh antara alasan penghuni untuk menyewa dan karakteristik sosial ekonomi dari penghuni penyewa. Berdasarkan karakteristik penghuni penyewa di Kecamatan Ungaran Timur mayoritas penghuni memilih menyewa disebabkan oleh harga perumahan yang tidak terjangkau. Langkah pertama untuk menggunakan pengujian chi-square adalah dengan merumuskan hipotesis Ho dan Ha;

- Ho : Tidak terdapat hubungan yang signifikan antara variabel alasan menyewa dengan karakteristik sosial ekonomi
- Ha : Terdapat hubungan yang signifikan antara variabel alasan menyewa dengan karakteristik sosial ekonomi

Setelah itu dengan menggunakan syarat sebagai berikut (Supranto, 2002);

- Jika Sig. > 0,05, maka Ho Diterima, Jika Sig. < 0,05, maka Ho Ditolak

Maka dari hasil pengujian chi-square pada SPSS agar hipotesis awal ditolak sehingga terdapat hubungan yang signifikan antara variabel alasan menyewa dan variabel karakteristik sosial ekonomi maka nilai Sig harus lebih kecil dari 0,05. Pada karakteristik sosial penghuni penyewa seperti status kependudukan, jumlah anggota keluarga, usia dan tingkat pendidikan memiliki nilai signifikansi diatas 0,05 sehingga tidak ada hubungan yang signifikan antar variabel. Sedangkan untuk karakteristik ekonomi nilai signifikansi berada dibawah 0,05 sehingga terdapat hubungan yang signifikan dengan variabel alasan menyewa. Pada uji chi-square alasan sewa dengan jenis pekerjaan memiliki nilai sig sama dengan 0,006, sedangkan untuk uji chi-square alasan menyewa dengan tingkat pendapatan nilai signya adalah 0,008 dan terakhir nilai uji chi-square alasan menyewa dengan total pengeluaran perbulan dengan nilai signya yaitu 0,023. Berikut ini adalah pembahasan keterkaitan atau hubungan antara alasan menyewa penghuni dengan karakteristik ekonomi penghuni.

Tabel 1. Tabel Crosstab Alasan Sewa dengan Jenis Pekerjaan (Analisis, 2019)

Alasan_Sewa		Jenis_Pekerjaan					Total
		Wiraswasta	Buruh	PNS	Swasta	Lainnya	
Tinggal berpindah pindah	Count	2	1	1	2	1	7
	% within Alasan_Sewa	28.6%	14.3%	14.3%	28.6%	14.3%	100.0%
Perumahan yang tidak terjangkau	Count	2	4	0	8	9	23
	% within Alasan_Sewa	8.7%	17.4%	0.0%	34.8%	39.1%	100.0%
Belum sesuai preferensi	Count	3	0	0	4	3	10
	% within Alasan_Sewa	30.0%	0.0%	0.0%	40.0%	30.0%	100.0%
Alasan lainnya	Count	0	0	1	0	0	1
	% within Alasan_Sewa	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
Total	Count	7	5	2	14	13	41
	% within Alasan_Sewa	17.1%	12.2%	4.9%	34.1%	31.7%	100.0%

Berdasarkan Tabel 2 dapat dilihat bahwa dari mayoritas responden yang tinggal secara menyewa disebabkan oleh ketidakterjangkauan dalam mengakses rumah memiliki jenis pekerjaan lainnya dan swasta. Hal itu dapat dilihat dari jenis pekerjaan swasta dan lainnya memiliki jumlah 39% dan 35% dari alasan

perumahan yang tidak terjangkau. Kemudian untuk alasan responden yang tinggal menyewa disebabkan tinggal yang berpindah-pindah hampir setiap pekerjaan memiliki besaran yang sama dengan pekerjaan wiraswasta dan karyawan swasta memiliki jumlah yang paling banyak. Sedangkan untuk responden yang memilih menyewa disebabkan oleh belum menemukan perumahan yang sesuai dengan preferensi memiliki mayoritas pekerjaan sebagai karyawan swasta namun tidak jauh berbeda dengan wiraswasta dan pekerjaan lainnya. Berdasarkan hasil tersebut jenis pekerjaan memiliki hubungan yang signifikan dengan alasan menyewa karena berhubungan langsung dengan tingkat pendapatan. Jenis pekerjaan mempengaruhi secara langsung tingkat pendapatan responden namun dipengaruhi juga dengan posisi pekerjaan dan lama bekerja. Menurut Pidora & Pigawati (2014) jenis pekerjaan atau jenis mata pencaharian menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terkait alasan untuk menyewa dari penghuni perumahan bersubsidi. pencaharian menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terkait alasan untuk menyewa dari penghuni perumahan bersubsidi.

Tabel 2. Tabel Crosstab Alasan Sewa dengan Tingkat Pendapatan (Analisis, 2019)

		Tingkat_Pendapatan				Total	
		< 1 jt	1 jt -2,5 jt	2,5jt – 4jt	>4 jt		
Alasan_Sewa	Tinggal berpindah pindah	Count	0	0	3	4	7
		% within Alasan_Sewa	0.0%	0.0%	42.9%	57.1%	100.0%
Perumahan yang tidak terjangkau		Count	6	7	8	2	23
		% within Alasan_Sewa	26.1%	30.4%	34.8%	8.7%	100.0%
Belum sesuai preferensi		Count	0	1	1	8	10
		% within Alasan_Sewa	0.0%	10.0%	10.0%	80.0%	100.0%
Alasan lainnya		Count	0	0	0	1	1
		% within Alasan_Sewa	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
Total		Count	6	8	12	15	41
		% within Alasan_Sewa	14.6%	19.5%	29.3%	36.6%	100.0%

Berdasarkan Tabel 3 dapat dilihat bahwa mayoritas responden yang memilih jawaban harga perumahan yang tidak bisa dijangkau sehingga penghuni harus menyewa rumah berada pada jumlah pendapatan yang kurang dari 4 juta rupiah dan didominasi oleh tingkat pendapatan 2,5 juta rupiah hingga 4 juta rupiah. Responden dengan pendapatan dibawah 4 juta rupiah tergolong ke dalam masyarakat berpenghasilan rendah dan termasuk ke dalam masyarakat yang berhak mendapatkan bantuan subsidi untuk mendapatkan rumah. Hal ini saling bertentangan dimana seharusnya penghuni yang memiliki gaji dibawah 4 juta rupiah namun tidak bisa menjangkau perumahan bersubsidi. Berdasarkan Monkkonen (2013) hal ini dapat terjadi karena relatif masih terbatasnya akses MBR ke lembaga keuangan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan dan terjadinya ketidaksesuaian pendanaan dalam pembiayaan perumahan. Selain itu terdapat sebesar 5% responden yang memiliki gaji diatas 4 juta rupiah namun tidak bisa menjangkau harga perumahan. Hal ini dapat disebabkan oleh responden yang memiliki pendapatan diatas 4 juta rupiah sudah tidak bisa mengakses bantuan subsidi FLPP sehingga untuk menjangkau perumahan akan digunakan bunga pasar normal.

Responden dengan pendapatan lebih besar dari 4 juta rupiah mayoritas memilih menyewa disebabkan oleh belum menemukan rumah sesuai dengan preferensi yang diinginkan dan disebabkan oleh lokasi kerja yang berpindah-pindah. Responden dengan pendapatan diatas 4 juta rupiah dirasa mampu untuk mendapatkan kualitas yang lebih baik sehingga memiliki tingkatan preferensi yang lebih tinggi. Hal ini sesuai dengan Lewis (1988) dimana masyarakat berpenghasilan rendah tidak memiliki akses untuk menentukan preferensi yang diinginkan. Sedangkan untuk responden yang menyewa dengan alasan tinggal berpindah-pindah memiliki tingkat pendapatan diatas 4 juta rupiah dan tidak jauh berbeda dengan tingkat pendapatan 2,5 juta rupiah hingga 4 juta rupiah. Menurut Rosa (2016) pemenuhan kebutuhan perumahan untuk masyarakat tidak harus berfokus hanya dalam bentuk penyediaan tempat tinggal dengan status hunian milik sendiri, tetapi dapat berbentuk status hunian menyewa, kontrak, hak huni rumah dinas dan lainnya yang sesuai dengan kebutuhan serta kemampuan penghuni penyewa yang tinggal berpindah-pindah.

Pada Tabel 3 dapat dilihat bahwa jumlah responden yang memilih menyewa rumah disebabkan oleh harga perumahan yang tidak terjangkau mayoritas memiliki pengeluaran perbulan berada pada rentang 1 juta rupiah hingga 2,5 juta rupiah. Dari hal tersebut jika sesuai dengan peraturan pemerintah terkait bantuan perumahan bersubsidi dengan syarat maksimal gaji adalah 4 juta rupiah maka seharusnya dengan total pengeluaran 1 juta rupiah hingga 2,5 juta rupiah memenuhi untuk dapat mengakses perumahan bersubsidi.

Hal ini sesuai dengan Hulchanski (1995), rumah dianggap terjangkau jika jumlah total biaya (sewa, kredit, utilitas dasar, dan pemeliharaan) rumah layak huni kurang dari 30 - 35% dari pendapatan rumah tangga. Dengan total pengeluaran yang berada dibawah 70% dari total pendapatan perbulan penghuni penyewa tidak dapat mengakses perumahan maka terdapat faktor lain selain total pengeluaran perbulan seperti adanya tanggungan kredit atau hutang.

Tabel 3. Tabel Crosstab Alasan Sewa dengan Total Pengeluaran (Analisis, 2019)

Alasan_Sewa		Count	Total_Pengeluaran			Total
			1 jt -2,5 jt	2,5jt – 4jt	>4 jt	
Tinggal berpindah pindah	Count	5	1	1	7	
	% within Alasan_Sewa	71.4%	14.3%	14.3%	100.0%	
Perumahan yang tidak terjangkau	Count	14	7	2	23	
	% within Alasan_Sewa	60.9%	30.4%	8.7%	100.0%	
Belum sesuai preferensi	Count	2	7	1	10	
	% within Alasan_Sewa	20.0%	70.0%	10.0%	100.0%	
Alasan lainnya	Count	0	0	1	1	
	% within Alasan_Sewa	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
Total	Count	21	15	5	41	
	% within Alasan_Sewa	51.2%	36.6%	12.2%	100.0%	

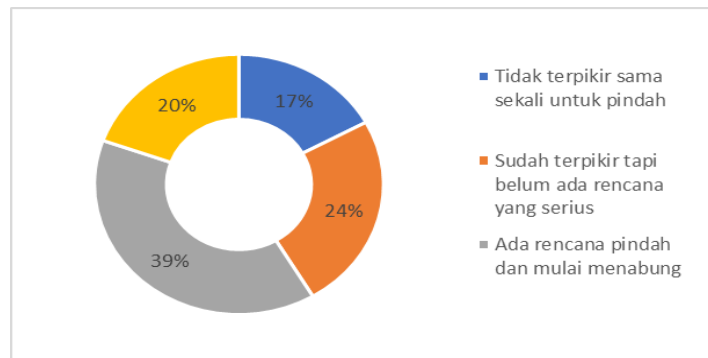
Responden yang memilih untuk menyewa dengan alasan tinggal berpindah-pindah mayoritas memiliki pengeluaran pada sekitar 1 juta rupiah hingga 2,5 juta rupiah. Berdasarkan hasil kuisioner bahwa responden yang tinggal secara berpindah-pindah untuk bekerja tinggal tidak bersama dengan keluarga sehingga biaya yang dikeluarkan untuk perbulannya tidak terlalu besar. Sedangkan responden yang memilih untuk menyewa disebabkan oleh belum menemukan perumahan yang sesuai preferensi berada pada rentang pengeluaran perbulan 2,5 juta rupiah hingga 4 juta rupiah. Responden yang tinggal menyewa dengan alasan belum menemukan perumahan sesuai preferensi memiliki kemampuan yang lebih dalam mengakses perumahan sehingga memiliki permintaan yang lebih juga terkait kualitas perumahan. Hal ini dapat dilihat dari biaya pengeluaran per bulan responden yang lebih besar dari responden yang tidak dapat menjangkau harga perumahan.

Preferensi Hunian Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

Berdasarkan pada Gambar 12 dapat dilihat grafik keinginan untuk pindah responden dengan mayoritas responden sebesar 39% menjawab bahwa sudah ada rencana pindah dan mulai menabung. Mayoritas kedua sebesar 24% mayoritas responden menjawab sudah terpikir tapi belum ada rencana yang serius. Hal ini menjelaskan bahwa penghuni yang tinggal menyewa lebih dari setengahnya memiliki keinginan untuk pindah dari lokasi hunian yang sekarang. Penghuni penyewa ini memiliki keinginan untuk bisa memiliki rumah dengan hak milik sendiri. Sedangkan sebesar 20% dari jumlah responden sudah mempersiapkan diri untuk pindah dalam waktu dekat ini. Sisanya sebesar 17% menjawab tidak terpikir sama sekali untuk pindah. Responden yang belum terpikir untuk pindah sama sekali dapat dikatakan belum memiliki keinginan untuk pindah rumah atau sudah nyaman dengan kondisi saat ini. Berdasarkan Morris & Winter (1996) kecenderungan penghuni penyewa dilandaskan pada semakin rumah tersebut mendekati ideal maka tingkat kenyamanan akan tinggi dan keinginan untuk pindah rumah kecil begitu juga sebaliknya semakin rumah tersebut jauh dari ideal maka tingkat kenyamanan akan semakin rendah dan keinginan untuk pindah besar.

Berdasarkan diagram pada Gambar 13 terdapat grafik keinginan jenis hunian responden dengan tiga pilihan jenis rumah yaitu rumah tapak informal, rumah tapak formal dan rumah toko. Mayoritas responden sebesar 76% memilih rumah tapak formal. Hal ini menjelaskan bahwa penghuni yang tinggal menyewa dalam perumahan bersubsidi sudah sesuai dengan preferensi untuk tinggal dalam rumah tapak formal. Sebanyak 22% responden memilih untuk tinggal di rumah tapak informal dan sisanya sebanyak 2% memilih untuk memiliki rumah toko. Berikutnya terdapat grafik dengan luas bangunan yang diinginkan, mayoritas responden sebesar 32% menginginkan luas bangunan rumah 60 m². Mayoritas kedua responden sebesar 29% memilih luas bangunan lainnya atau melebihi 60 m² seperti memiliki luas bangunan 72 m² atau 100 m². Responden yang memilih luas hunian diatas standar perumahan bersubsidi adalah responden yang memiliki pendapatan diatas 4 juta rupiah dan belum menemukan rumah yang diinginkan.

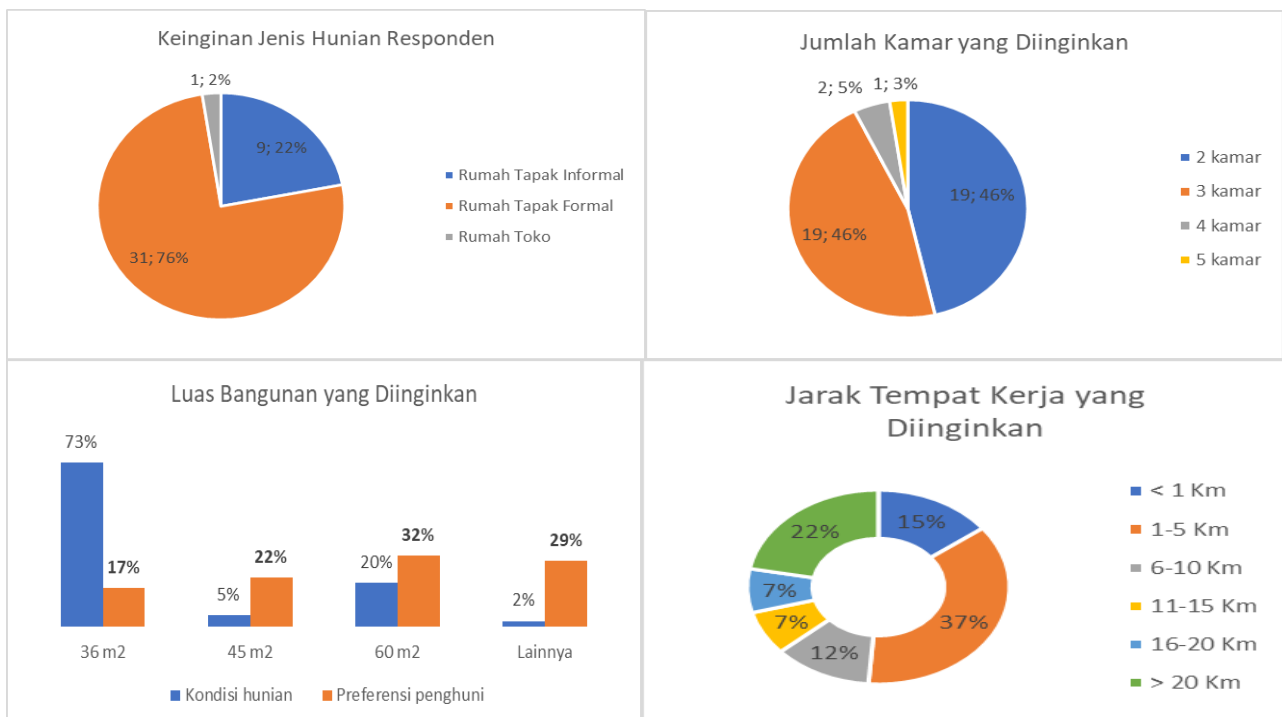
Gambar 12. Keinginan untuk Pindah Responden (Analisis, 2019)



Pada Gambar 13 menjelaskan jumlah kamar yang diinginkan responden. Jumlah responden yang memilih hunian dengan jumlah kamar dua dan jumlah kamar tiga memiliki besaran yang sama yaitu 46% dari keseluruhan. Berdasarkan karakteristik sosial seperti usia responden dan jumlah keluarga responden yang menjelaskan bahwa penghuni perumahan bersubsidi adalah keluarga muda yang mayoritas memiliki tiga anggota keluarga maka hasil dari preferensi responden adalah rumah dengan jumlah kamar dua atau tiga. Sedangkan sisanya sebesar 8% responden memilih jumlah kamar empat atau lima.

Berdasarkan karakteristik ekonomi dan keterkaitannya dengan alasan penghuni memilih untuk menyewa adalah karena tidak dapat terjangkau harga perumahan maka perlu dibangun perumahan yang terjangkau. Menurut Litman (2013), perumahan tidak benar benar terjangkau ketika lokasinya di tempat terpencil dengan biaya transportasi yang tinggi. Salah satunya adalah dengan mengurangi biaya transportasi menuju lokasi kerja. Hal ini dapat mengurangi biaya produksi sehingga dapat meningkatkan tingkat pendapatan penghuni penyewa. Pada grafik jarak tempat kerja yang diinginkan dapat dilihat bahwa preferensi responden dalam memilih lokasi hunian sebesar 52% memilih jarak yang dekat yaitu tidak melebihi jarak 5 km sesuai dengan dasar teori yang disebutkan.

Gambar 13. Preferensi Fisik Hunian Responden (Analisis, 2019)



Hasil dari preferensi penghuni penyewa ini sesuai dengan Yeates dan Gurner (1980) yang menyatakan bahwa dalam menentukan keputusan mengenai rumah atau tempat tinggal, seseorang akan mempertimbangkan banyak faktor antara lain pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga, lingkungan, sarana dan prasarana serta lokasi. Dalam pemilihan fisik hunian seperti luas bangunan, jumlah kamar, dan jenis rumah perlu disesuaikan dengan jumlah anggota keluarga. Sedangkan untuk lokasi hunian yang diinginkan dekat dengan lokasi tempat kerja sesuai dengan jenis pekerjaan dan penghasilan dari penghuni.

Tingkat Kepentingan Penghuni (Penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur

Tingkat kepentingan diperlukan untuk mengetahui ekspektasi terhadap hunian yang diinginkan responden. Dalam menentukan tingkat kepentingan telah dibagi ke dalam enam variabel yang setiap variabel memiliki atribut masing masing. Responden akan memberikan penilaian dari satu hingga lima pada setiap atribut yang telah ditentukan. Setelah itu akan digunakan skala *likert* untuk memberikan tingkatan pada masing masing penilaian dari hasil penilaian responden. Berikut ini adalah contoh dari salah satu perhitungan atribut;

$$\begin{aligned}\sum Y_i &= (0 \times 1) + (0 \times 2) + (0 \times 3) + (26 \times 4) + (25 \times 5) \\ &= 179 \\ Y_i &= \frac{\sum Y_i}{n} \\ &= \frac{179}{41} = 4,37\end{aligned}$$

Tabel 4. Tabel Peringkat Tingkat Kepentingan Penghuni (Penyewa) (Analisis, 2019)

Rank	Variabel	Importance	Tingkat Kepentingan
1	Status Kepemilikan	4,71	Sangat Penting
2	Kondisi Ketenangan dan Keamanan Lingkungan (<i>Livability</i>)	4,43	Sangat Penting
3	Kondisi Fisik Hunian	4,28	Sangat Penting
4	Kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Lingkungan Hunian	4,20	Sangat Penting
5	Lingkungan Sosial	4,15	Sangat Penting
6	Lokasi Hunian	3,83	Penting

Setelah melakukan analisis dengan melihat nilai kepentingan per variabel kemudian dapat disimpulkan dengan melihat nilai kepentingan berdasarkan per aspek. Berdasarkan Tabel 4 dapat dilihat bahwa status kepemilikan menjadi aspek yang paling penting dengan nilai 4,71. Hal ini sesuai dengan Panudju (1999) bahwa kriteria perumahan yang dibutuhkan oleh masyarakat penghasilan menengah bawah adalah Status kepemilikan lahan dan rumah yang jelas. Kemudian kondisi ketenangan dan keamanan lingkungan (*Livability*) menjadi peringkat kedua setelah status kepemilikan dengan nilai 4,43. Kondisi ketenangan dan keamanan lingkungan (*Livability*) hunian memiliki tingkat kepentingan kedua karena dalam memilih hunian, penghuni akan memilih kondisi yang aman, bersih dan tenang. Sesuai dengan Rully (2014) fungsi rumah sebagai suatu tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat sehingga *livability* dianggap sangat penting.

Sedangkan pada posisi ketiga kondisi fisik hunian memiliki tingkat kepentingan yang tinggi dengan nilai 4,28. Hal ini disebabkan oleh fisik dari hunian yang akan dimiliki menjadi aset dari penghuni dan disesuaikan dengan karakteristik penghuni penyewa yang jumlah anggota keluarga mayoritas adalah 3 anggota keluarga maka luas hunian dan jumlah kamar dirasa sudah cukup. Namun hal ini dinilai tidak lebih penting dibandingkan kondisi lingkungan yang dapat memberikan keamanan dari kriminalitas dan bencana serta kebersihan dan ketenangan. Variabel berikutnya adalah kondisi prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan hunian termasuk ke dalam tingkat kepentingan yang sangat penting. Hal ini sesuai dengan Yeates dan Gurner (1980) dalam menentukan keputusan mengenai rumah atau tempat tinggal, seseorang akan mempertimbangkan sarana dan prasarana dari lingkungan hunian yang akan dihuni. Aspek yang memiliki tingkat kepentingan paling rendah adalah lokasi hunian karena mayoritas responden telah memiliki kendaraan masing masing dan berdasarkan perkembangan teknologi sudah umum dengan adanya transportasi online sehingga kebutuhan akses tidak terlalu penting bagi penghuni perumahan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis karakteristik sosial ekonomi penghuni (penyewa) perumahan bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur, penghuni berada pada usia 25-40 tahun yang merupakan usia produktif dan tergolong ke dalam keluarga muda. Penghuni yang tinggal secara menyewa adalah masyarakat berpendidikan yang telah menyelesaikan program wajib belajar 9 tahun. Mayoritas penghuni yang tinggal

adalah penduduk pendatang yang menyewa karena faktor lokasi kerja atau mencari hunian yang aman dan tenang. Sesuai dengan standar perumahan bersubsidi yang dibangun untuk keluarga dengan 2 orang anak, sebagian besar penghuni (penyewa) memiliki jumlah keluarga tidak lebih dari 4 anggota keluarga.

Kemudian berdasarkan karakteristik ekonomi mayoritas responden memiliki pekerjaan dengan penghasilan tetap per bulannya yang bekerja sebagai karyawan swasta dan lainnya. Mayoritas tingkat pendapatan penghuni (penyewa) memiliki tingkat penghasilan diatas UMR Kecamatan Ungaran Timur maupun UMR Kota Semarang dengan penghasilan kepala keluarga ataupun penghasilan total melebihi 4 juta rupiah. Berdasarkan tingkat pendapatan tersebut maka penghuni (penyewa) di Kecamatan Ungaran Timur tidak termasuk ke dalam masyarakat berpenghasilan rendah dengan gaji diatas 4 juta rupiah.

Berdasarkan hasil crosstab karakteristik sosial ekonomi yang memiliki keterkaitan atau hubungan dengan alasan menyewa dari penghuni adalah terkait dengan karakteristik ekonomi seperti jenis pekerjaan, tingkat pendapatan dan pengeluaran per bulan. Penghuni penyewa memilih menyewa mayoritas disebabkan oleh tidak dapat menjangkau harga perumahan. Untuk jenis pekerjaan yang tidak dapat menjangkau perumahan adalah pegawai swasta dan pekerjaan lainnya diluar wiraswasta dan PNS. Sedangkan pendapatan penghuni yang tidak dapat menjangkau harga perumahan berada di rentang 2,5 juta rupiah hingga 4 juta rupiah. Kemudian pengeluaran perbulan yang dikeluarkan oleh penghuni yang tidak dapat menjangkau harga perumahan berada di rentang 1 juta rupiah hingga 2,5 juta rupiah.

Berdasarkan karakteristik sosial ekonomi penghuni penyewa seperti yang telah disebutkan sebelumnya, penghuni yang tinggal secara menyewa telah memiliki rencana untuk pindah rumah dan sudah mulai menabung untuk dapat menjangkau harga perumahan. Jenis hunian yang diinginkan penghuni adalah rumah tapak formal dengan jumlah kamar dua atau tiga dan luas bangunan sekitar 60m². Lokasi hunian yang diinginkan oleh penghuni adalah lokasi hunian yang dekat dengan lokasi tempat kerja.

Kemudian berdasarkan analisis tingkat kepentingan penghuni (penyewa) dengan menggunakan skala likert menilai bahwa status kepemilikan memiliki nilai kepentingan paling tinggi karena penghuni membutuhkan rasa aman terhadap penggusuran atau terhadap masa berlaku tempat tinggal yang terbatas. Penghuni merasa hal paling penting berikutnya adalah kondisi keamanan dan ketenangan lingkungan dan setelahnya adalah kondisi fisik hunian. Hal ini disebabkan karena masyarakat dalam memilih rumah akan memilih rumah yang aman, aman terhadap bencana alam dan aman terhadap kriminalitas serta lokasi yang tenang, bersih dan asri, setelahnya baru akan melihat kondisi fisik hunian tersebut. Kondisi fisik hunian seperti bahan/material bangunan akan mempengaruhi biaya perawatan bangunan kedepannya. Kemudian kondisi sarana, prasarana dan utilitas dinilai penting setelahnya karena dalam menunjang aktivitas sehari-hari dibutuhkan kondisi sarana, prasarana dan utilitas yang baik. Lingkungan sosial dirasa lebih penting daripada lokasi hunian karena manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat lepas dari hidup bertetangga dan budaya Indonesia dalam bergotong-royong. Sedangkan dalam lokasi hunian setiap penghuni dirasa mampu dalam memenuhi kebutuhannya untuk mengakses tempat kerja, pusat pelayanan dan transportasi umum. Hasil dalam penelitian ini dapat digunakan untuk dijadikan dasar dalam pembuatan kebijakan dalam pemerataan kebutuhan hunian yang layak.

5. REFERENSI

- Basrowi dan Siti Juariyah. (2010). Analisis Kondisi Sosial Ekonomi Dan Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Srigading, Kecamatan Labuhan Maringgai, Kabupaten Lampung Timur. *Jurnal Ekonomi Dan Pendidikan*. Vol 7 No 1 April 2010
- Gyourko, J., & Molloy, R. (2015). *Regulation and Housing Supply. Handbook of Regional and Urban Economics* (1st ed., Vol. 5). Elsevier B.V. <https://doi.org/10.1016/B978-0-444-59531-7.00019-3>
- Hulchanski, J. D. (2010). *The three cities within Toronto: Income polarization among Toronto's neighbourhoods, 1970-2005*. Cities Centre, University of Toronto.
- Mangin, J., & Woo, R. (2009). What Is Affordable Housing ? *The Center for Urban Pedagogy*, (1), 63. Retrieved from http://welcometocup.org/file_columns/0000/0011/cup-fullbook.pdf
- Monkkonen, P. (2013). Land Use Policy Urban land-use regulations and housing markets in developing countries : Evidence from Indonesia on the importance of enforcement. *Land Use Policy*, 34, 255–264. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.03.015>
- Pidora, D., & Pigawati, B. (2014). Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga Lahan di

Kawasan Tembalang. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 2(1), 1–10.

Rosa, Y. (2016). Kebutuhan Tipe Hunian Berdasarkan Umur Dan Status Kepala Keluarga. *Jurnal Permukiman*, 11(2), 88–99.

Supranto, J. (2002). *Statistik teori dan aplikasi*. Jakarta: Erlangga.

Wazir, Z. A. (2017). Sustainable House For Low-Income Community In Indonesia. *International Conference on Engineering and Technology Development (ICETD)*.

Yeates, Maurice, dan Garner, Barry. (1980). *The North American Cities*, Third Edition. New York. Harper & Row Publishers

Yerikho, Joshua. (2007). Hubungan Tingkat Pendapatan Keluarga dengan Pendidikan Anak. *Jurnal Penelitian Pendidikan UPI. Bandung*.