

# Karakteristik sosial-ekonomi dan Preferensi Hunian berdasar Tipe Status Hak Tempat Tinggal Keluarga Berpenghasilan Rendah di Kawasan Industri Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang

M. F. Ahsani<sup>1</sup>, A. Asnawi<sup>2</sup>

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

## Article Info:

Received: 17 December 2020

Accepted: 2 February 2022

Available Online: 17 February 2022

## Keywords:

Low Income Family, Socio-Economic Characteristics, Housing Preferences

## Corresponding Author:

Muhammad Farhan Ahsani  
Diponegoro University,  
Semarang, Indonesia  
Email:

[muhammadfarhanahsani@students.undip.ac.id](mailto:muhammadfarhanahsani@students.undip.ac.id)

**Abstract:** Low income people do not have enough opportunities to access adequate housing in proper quality standard. They do not have many options for renting or buying affordable housing in the city due to financial constraints. Especially for low-income families (MBR) who already have a family, housing is increasingly needed because of their increasing activity. Currently, the government continues to provide housing assistance for MBR in the form of subsidized Mortgage (KPR FLPP), but the demand for housing continues to increase from time to time. Therefore, providing sustainable affordable housing for low-income families has various challenges. This study aims to explain the socio-economic characteristics and housing preferences of low-income families living in the industrial area in Ungaran Timur, Kabupaten Semarang. The research is located in East Ungaran Subdistrict, Semarang Regency as a representation of the medium-sized city area in Central Java Province. In the research location, five type of housing occupancy status found in the area: one unit of low-cost flat (the Ungaran Rusunawa Gedang Anak) and 4 typologies of landed houses categorized by rights statuses: home ownership rights, rental houses in installments (leasing), and rental landed houses. The research method used is quantitative by using a questionnaire to 100 MBR families (respondents). Identification of socio-economic characteristics using descriptive methods and cross tabulation, identification of physical characteristics of the dwelling using the scoring method with a Likert scale, and identification of occupancy preferences using descriptive methods. Based on the research, it was found that families who can afford homeownership housing have a minimum income of IDR 3,500,000 by working as permanent workers. Most families who work as permanent laborers start buying houses at the age of 30-36 years. Meanwhile, families who work as contract laborers and self-employed workers with an average income of below Rp. 3,500,000 choose to live in rental low-cost flat or rental landed house which is located close to the current workplace. Each dwelling shows different physical characteristics. Owned houses and houses in installments undergo building modifications because of their status as property rights, while flat and leased landed houses do not experience a change in building shape because their occupancy status is rented. The location of rusunawa and landed rental houses shows the distance and or accessibility to workplaces of less than 2 km, while low-income families in privately owned houses and houses in installments need to travel more than 2 km to get to work or about 4 km, some families should have 30 minutes commuting to get to their work. In the selection of new housing, most low-income families showed similar preferences where ownership status, proximity to workplaces, availability of clean water infrastructure and disaster-free locations were priorities.

Copyright © 2016 JTPWK-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):

Ahsani, M. F., & Asnawi, A. (2022). Karakteristik sosial-ekonomi dan Preferensi Hunian berdasar Tipe Status Hak Tempat Tinggal Keluarga Berpenghasilan Rendah di Kawasan Industri Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang. *Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 11(1), 41-52.

## 1. PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan dasar yang berusaha dipenuhi setiap masyarakat. Terlebih apabila melihat poin SDGs no 11 tentang mewujudkan kota-kota dan permukiman yang inklusif, aman, tangguh dan berkelanjutan menjadi tanggungjawab negara untuk memastikan keterjangkauan hunian layak bagi masyarakatnya, dan pada titik tertentu negara bertanggungjawab untuk menyediakannya. Hal ini masuk akal karena salah satu kelompok masyarakat pada negara berkembang yaitu keluarga masyarakat berpenghasilan rendah mengalami tantangan untuk mendapatkan hunian layak. Faktanya pada tahun 2011 terdapat 828 juta warga dari negara berkembang yang hidup di lingkungan kumuh dan perumahan tidak layak. Jumlah ini diprediksi akan meningkat menjadi 1.4 miliar warga pada tahun 2020 (Gan et al., 2017). Hal yang sama terjadi di Indonesia, menurut BPS kebutuhan saat ini mencapai 13,5 juta unit, sedangkan pembangunan rumah baru hanya sekitar 300-400 ribu unit per tahun

Hingga saat ini pemerintah Indonesia telah mengupayakan berbagai macam bantuan agar keluarga MBR dapat menjangkau hunian layak. PUPR menyebutkan bantuan untuk hunian MBR diantaranya melalui subsidi selisih bunga, bantuan uang muka, bantuan kredit hunian FLPP, dan rusunawa. Kebijakan ini tak terkecuali dijalankan di Kabupaten Semarang sebagai sub-urban dari Kota Semarang. Keadaan kawasan industri yang terus bertambah menjadikan Kabupaten Semarang menerima permintaan hunian yang terus meningkat terutama pada kawasan urbannya yaitu Kecamatan Ungaran Timur.

Fenomena yang terjadi saat ini adalah terdapat hunian FLPP yang seharusnya ditujukan untuk keluarga MBR pada kenyataan di lapangan diterima oleh kelompok masyarakat non-MBR lalu menyewakannya dengan harga dibawah harga cicilan. Sementara masih terdapat keluarga MBR yang belum dapat menjangkau hunian FLPP. Bagi keluarga yang belum mampu menjangkau hunian FLPP, pemerintah telah menyediakan bantuan hunian Rusunawa Ungaran. Namun bantuan hunian ini tidak dapat dijadikan pilihan terakhir menghuni bagi keluarga MBR mengingat batasan untuk menghuni yang hanya 3 tahun.

Keadaan ini terjadi salah satunya karena tidak mampunya pemerintah mengenali secara tepat kebutuhan hunian masyarakat. Arti sederhananya pemerintah belum mampu menyediakan bantuan hunian yang tepat bagi keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur karena terbukti terdapat hunian FLPP yang kosong namun di saat yang sama terdapat keluarga MBR yang tidak mampu menjangkau hunian layak. Dengan demikian didapat pertanyaan penelitian Bagaimana keberjalanan bantuan hunian pemerintah kepada keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur dilihat dari karakteristik sosial ekonomi penghuni, karakteristik fisik hunian, dan preferensi hunian barunya?”. Berdasar pertanyaan penelitian maka penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik hunian dan preferensi hunian keluarga MBR pada hunian yang disediakan pemerintah di Kecamatan Ungaran Timur. Untuk memudahkan dalam mencapai tujuan penelitian maka disusun sasaran penelitian

## 2. DATA DAN METODE

### 2.1. Lokasi Penelitian

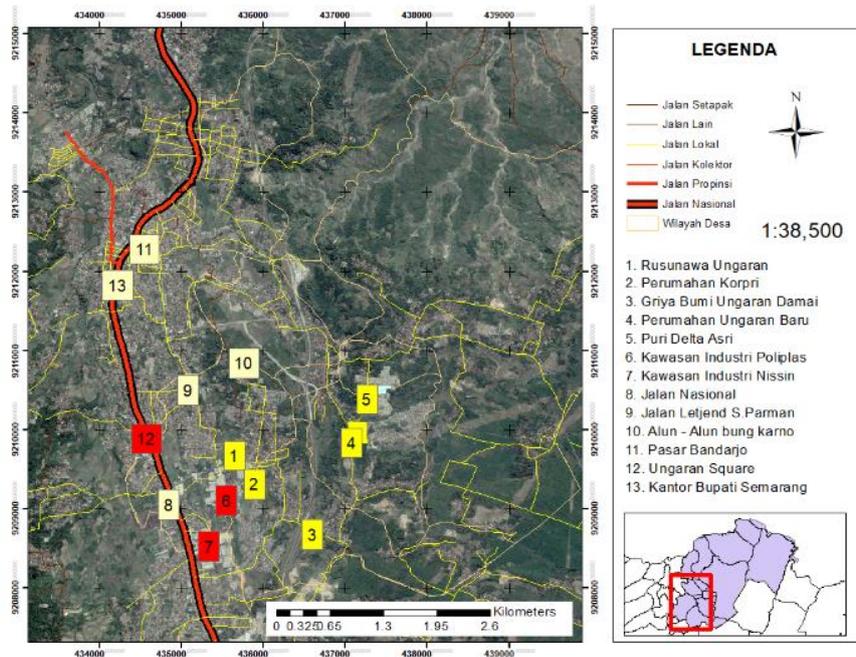
Wilayah yang digunakan untuk penelitian ini adalah Kecamatan Ungaran Timur. Kecamatan Ungaran Timur terletak di bagian utara Kabupaten Semarang dan terletak berbatasan langsung dengan Kota Semarang. Kecamatan ini terdiri atas 10 desa dan kelurahan dimana permukiman paling padat serta pabrik dan perdagangan jasa paling banyak berada di Desa Susukan, Gedanganak, Beji, dan Leyangan.

Penelitian ini berfokus pada lokasi Rusunawa Ungaran yang terletak di Kelurahan Gedanganak dan perumahan FLPP di sekitarnya. Perumahan FLPP tersebut meliputi Perumahan Korpri (Gedanganak), Griya Bumi Ungaran Damai (Beji), Perumahan Ungaran Baru (Leyangan), dan Puri Delta Asri (Kalongan).

Rusunawa Ungaran mulai dihuni sejak tahun 2016. Pada rusunawa ini terdapat 66 unit rumah yang terbagi pada empat lantai dimana lantai dasar digunakan untuk kantor pengelola, musholla, ruang

bermain anak, dan tempat pertemuan warga. Setiap hunian memiliki luas ruangan 36 m<sup>2</sup> yang terbagi menjadi 4 kamar meliputi ruang depan dan ruang tengah, kamar, dapur dan kamar mandi. Kebutuhan dasar seperti listrik tersedia dengan setiap keluarga membayar sendiri pengeluarannya. Air bersih disediakan melalui sumur dalam yang dibangun di kompleks rusun. Sedangkan sampah dikelola secara kolektif pada tingkat rusun lalu dikelola pada tingkat Kelurahan Gedanganak. Setiap keluarga pada rusunawa, menurut Perda Kabupaten Semarang dapat menyewa dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa paling sedikit 6 (enam) bulan dan paling lama 3 (tiga) tahun serta dapat diperpanjang 1 (satu) kali dalam waktu paling lama 3 (tiga) tahun.

**Gambar 1** Peta Lokasi Perumahan (Google Earth, 2020)



Perumahan FLPP meliputi Perumahan Korpri (Gedanganak), Griya Bumi Ungaran Damai (Beji), Perumahan Ungaran Baru (Leyangan), dan Puri Delta Asri (Kalongan) memiliki keadaan yang hampir sama. Seluruh unit rumah FLPP berukuran 36 m<sup>2</sup> dengan luas tanah 60 m<sup>2</sup>. Jumlah ruang dalam bangunan tiap hunian sama, yaitu meliputi dua kamar tidur, ruang tamu, dapur, dan kamar mandi. Meski memiliki ukuran yang sama keempat perumahan dibangun pada waktu yang berbeda. Hal ini mempengaruhi harga hunian dengan salah satu contoh harga rumah berukuran 36 m<sup>2</sup> yang ada di Griya Bumi Ungaran Damai pada tahun 2016 adalah Rp 180.000.000 dengan nilai DP Rp 20.000.000, sedangkan pada perumahan yang sama, harga unit tahun 2011 menurut pemilik rumah masih berharga Rp 90.000.000. Selain itu pada perumahan FLPP ditemukan tiga status hunian berbeda meliputi rumah hak milik, rumah dalam cicilan, dan rumah tapak sewa. Ketiga status hunian ini bersama rusunawa akan menampilkan karakteristik penghuni dan huniannya masing – masing.

## 2.2. Metode Penelitian

Penelitian mengenai karakteristik dan preferensi hunian keluarga MBR ini menggunakan pendekatan metode kuantitatif. Data yang digunakan pada penelitian ini berupa data primer yang didapatkan dari kuesioner. Kuesioner disebar untuk responden keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur dengan perhitungan sampel sebagai berikut, Jumlah keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur = 10.997 (BPS, 2019) lalu dihitung menggunakan rumus slovin

$$n = \frac{N}{ndd+1} \quad (1)$$

$$n = \frac{10.796}{((10.796)(0.1)(0.1)) + 1}$$

$$n = 99.08$$

n = Jumlah Sampel

N = Jumlah Populasi

d = Derajat Ketelitian (90%)

Berdasarkan perhitungan maka didapat jumlah sampel untuk penelitian ini adalah 99.08 lalu dibulatkan menjadi 100 keluarga.

Analisis deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi dan preferensi hunian keluarga masyarakat berpenghasilan rendah. Analisis deskriptif menggambarkan obyek penelitian melalui grafik dan tabel. Pada identifikasi karakteristik sosial ekonomi terdapat 10 variabel yang dianalisis menggunakan analisis deskriptif meliputi status hunian, usia kepala keluarga, lama menghuni, pendapatan keluarga, pengeluaran keluarga, pengeluaran untuk hunian, jumlah anggota keluarga, pekerjaan, jarak tempuh ke tempat kerja, dan alasan kenyamanan menghuni. Sedangkan pada identifikasi preferensi hunian variabel aksesibilitas hunian, kondisi lingkungan hunian, prasarana hunian, kesesuaian harga, dan kondisi bangunan akan dianalisis dengan analisis deskriptif dengan menghitung modus data dari data yang didapat melalui kuesioner.

Teknik analisis pembobotan digunakan untuk mengidentifikasi variabel yang menjadi karakteristik fisik hunian keluarga masyarakat berpenghasilan rendah. Melalui variabel yang sudah ditetapkan sebelumnya, akan dibuat pertanyaan dan pernyataan pada kuesioner selanjutnya dihitung bobot per pertanyaan dan pernyataan tersebut. Teknik Analisis Pembobotan dilakukan menggunakan bantuan skala *likert*. Analisis ini menggunakan skala likert lima tingkat dengan kriteria terdapat pada tabel 1. Selain melakukan analisis pembobotan pada hasil kuesioner, identifikasi karakteristik fisik hunian keluarga juga menggunakan data dari hasil observasi lapangan berupa foto lingkungan dan peta persebaran fasilitas perumahan.

**Tabel 1** Kriteria Pembobotan Fisik Hunian (Analisis, 2020)

Skor	Keterangan
1 – 20	Sangat Tidak Layak, menunjukkan keadaan sebagian besar hunian jauh dari standar kelayakan yang digunakan sesuai dengan kajian literatur
21 – 40	Tidak Layak, menunjukkan terdapat hunian yang tidak memenuhi standar kelayakan
41 – 60	Cukup, menunjukkan adanya sedikit hunian yang masih belum memenuhi standar kelayakan hunian
61 – 80	Layak, mayoritas hunian sudah terpenuhi standar kelayakannya
81 – 100	Sangat Layak, hampir seluruh hunian terpenuhi standar kelayakannya

Analisis tabulasi silang pada penelitian ini berguna untuk mengetahui variabel karakteristik sosial ekonomi mana yang paling memiliki hubungan terhadap huniannya saat ini. Pada awal analisis ditampilkan bentuk – bentuk hunian yang ditemukan pada penelitian selanjutnya menggunakan analisis tabulasi silang diketahui karakteristik sosial ekonomi penghuni. Selanjutnya melalui uji Chi Square dapat diketahui variabel mana yang paling memiliki hubungan terhadap pemilihan status hunian saat ini.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

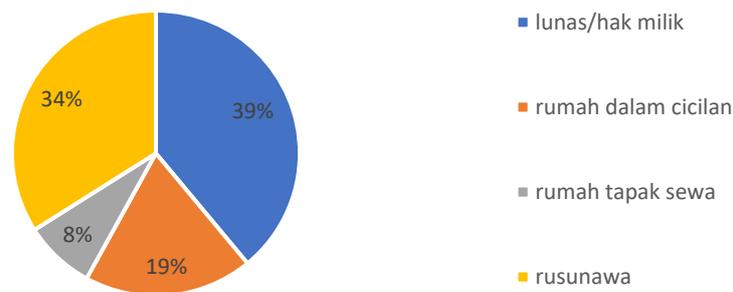
#### Identifikasi Karakteristik Sosial Ekonomi Keluarga Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Karakteristik sosial ekonomi keluarga masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menurut Mangeswuri (2015) dan Asberg (1999) melingkupi pendapatan, pengeluaran rutin keluarga dan jumlah anggota keluarga, sedangkan menurut Luckey (2018) mencakup pengeluaran rutin untuk hunian. Sementara itu Diharjo (2018) menyebut waktu tempuh ke tempat kerja, jenis pekerjaan yang menjadi sumber utama keluarga, pendapat – pendapat tersebut dilengkapi oleh (Sun, Phillips, & Wong, 2018) yang menjelaskan status hunian, (Rahman & Rahdriawan, 2017) menyebut lama menghuni serta Amir et. Al (2010) yang menjelaskan faktor kenyamanan menghuni juga menjadi karakteristik sosial ekonomi keluarga.

Urgensi pembahasan status hunian bertolak pada pemahaman dimana status hunian mencirikan karakteristik sosial ekonomi penghun. Setidaknya pernyataan tersebut telah dijelaskan oleh (Phillips

et al., 2004) dimana pada penelitiannya menunjukkan status hunian yang berbeda dari masyarakat di China berpengaruh pada karakteristik serta kepuasan yang berbeda pada penghuninya. Secara umum perumahan FLPP dengan rusunawa menunjukkan karakteristik fisik hunian yang berbeda karena perumahan FLPP mewujud dalam bentuk rumah tapak sedangkan rusunawa berbentuk rumah susun vertikal. Presentase keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur menurut status huniannya saat ini (gambar. 2)

**Gambar 2** Persentase Status Hunian Keluarga MBR (Analisis, 2020)



Pada penelitian ini sebanyak 39% rumah yang dihuni oleh keluarga MBR merupakan rumah hak milik sendiri. Sementara 34% keluarga tinggal di rusunawa, 19% keluarga tinggal pada rumah dalam cicilan dan sisanya sebanyak 8% tinggal pada rumah tapak yang disewakan. Jumlah keluarga yang masih tinggal pada rumah sewa (rusunawa dan rumah tapak sewa) perlu menjadi perhatian karena kelompok ini yang belum mendapat keamanan untuk menghuni. Keluarga MBR pada rumah sewa menghadapi tantangan tidak dapat terus menerus tinggal pada huniannya, terutama pada penghuni rusunawa yang dibatasi maksimal menghuni selama 3 tahun dan perpanjangan maksimal 3 tahun lagi. Keadaan lain lagi yang dialami oleh penghuni rumah tapak sewa karena belum adanya peraturan mengenai batas tinggal/sewa, dengan demikian penghuni ini dapat sewaktu-waktu harus meninggalkan hunian sewanya.

Selanjutnya analisis baik pada karakteristik sosial ekonomi, karakteristik fisik hunian, dan preferensi hunian, keluarga MBR akan disesuaikan dengan status hunian di atas. Hal ini bertolak dari latar belakang penelitian ini yang bermaksud untuk mengetahui karakteristik penghuni dan hunian serta preferensi hunian dari keluarga MBR berdasar dari status hunian yang tersedia di Kecamatan Ungaran Timur. (Tabel. 2)

Pada penelitian ditemukan waktu tempuh ke tempat kerja penghuni rusunawa hanya berkisar 15 – 20 menit dengan pekerjaan mayoritas sebagai buruh kontrak dan wiraswasta. Keadaan waktu tempuh pekerja keluarga MBR rusunawa ke tempat kerja yang lebih singkat daripada keluarga pada rumah hak milik dan rumah dalam cicilan dikarenakan jenis pekerjaannya saat ini. Pekerja MBR yang umumnya merupakan pekerja informal bergantung pada kedekatan dengan huniannya pada saat mendapatkan peluang kerja dan memilih pekerjaan (Diharjo, 2018).

Sedangkan penghuni rumah hak milik memiliki rata – rata usia paling tua (47 tahun) dengan lama menghuni hunian paling lama. Keluarga MBR pada rumah hak milik mayoritas bekerja sebagai buruh tetap, implikasi dari jenis pekerjaan ini keluarga pada rumah hak milik memiliki pendapatan keluarga yang termasuk tinggi (Rp 3.497.000). Keluarga MBR penghuni rumah dalam cicilan memiliki pendapatan yang tidak jauh berbeda dengan keluarga pada rumah hak milik. Hal ini juga dikarenakan jenis pekerjaannya sebagai buruh tetap.

**Tabel 2** Karakteristik Sosial Ekonomi Keluarga MBR (Analisis, 2020)

	Variabel	Lunas/Hak Milik	rumah dalam cicilan	rumah tapak sewa	rusunawa
1	Usia (tahun)	47	37	43	36
2	Lama Menghuni (tahun)	11	7	7	3
3	Pendapatan (Rp)	3.497.000	3.542.000	2.950.000	2.514.000
4	Pengeluaran (Rp)	2.565.000	2.728.000	1.962.500	2.150.000
5	Pengeluaran hunian (Rp)	672.821	1.133.368	797.188	633.588
6	Anggota keluarga (orang)	4	3	4	3
7	Pekerja keluarga (orang)	1	1	2	1
8	Pekerjaan	Buruh tetap	buruh tetap	wiraswasta	wiraswasta dan buruh kontrak
9	Waktu tempuh ke tempat kerja	30 - 60 menit	30 - 60 menit	1 - 15 menit	15 - 20 menit
10	Alasan menghuni	Lingkungan sosial yang ramah	Lingkungan sosial yang ramah	Lingkungan sosial yang ramah	Prasarana yang memadai dan dekat tempat kerja

Sementara keluarga pada rumah tapak sewa meskipun memiliki usia cukup tua (43) namun pendapatannya hampir sama dengan penghuni rusunawa yang notabene masih berusia muda. Hal ini dikarenakan pekerjaan kedua keluarga ini adalah mayoritas sebagai wiraswasta dan buruh kontrak. Keadaan pekerjaan keluarga juga berimplikasi pada waktu tempuh ke tempat kerja dimana keduanya memiliki waktu tempuh yang relatif singkat dibanding dua keluarga MBR lain.

**Tabel 3.** Uji Chi Square Variabel Karakteristik Sosial Ekonomi Keluarga MBR (Analisis, 2020)

Variabel	Asymp. Sig	Phi Value
Usia Kepala Keluarga	0.003	0.546
Pendapatan keluarga	0.022	0.488
Pengeluaran rutin	0.342	0.408
Pengeluaran untuk hunian	0	0.743
Jumlah anggota keluarga	0.059	0.59
Waktu tempuh ke tempat kerja	0.144	0.414
Jenis pekerjaan	0.01	0.41
Lama menghuni rumah	0	0.72
Faktor kenyamanan penghuni/ Alasan menghuni	0.069	0.559

Berdasarkan perhitungan chi square (tabel 3) dapat ditarik kesimpulan apabila usia kepala keluarga, pendapatan, pekerjaan, pengeluaran untuk hunian, dan lama menghuni merupakan variabel yang memiliki hubungan terhadap pemilihan status hunian keluarga MBR saat ini karena nilai Asym Sig. di bawah 0.05. Lama menghuni dan pengeluaran untuk hunian merupakan dampak yang dipengaruhi oleh status hunian saat ini. Sedangkan usia kepala keluarga, pendapatan, dan jenis pekerjaan memberi pengaruh terhadap pemilihan hunian saat ini dengan usia kepala keluarga memiliki hubungan paling kuat.

Usia kepala keluarga mempengaruhi keadaan ekonomi keluarga baik pendapatan dan jenis pekerjaan yang menjadi sumber utama keluarga. Peningkatan keadaan ekonomi keluarga berpengaruh pada kemampuan keluarga MBR dalam mendapatkan keamanan menghuni. Hal ini dibuktikan dengan keluarga dengan kepala keluarga lebih tua memiliki pendapatan lebih tinggi

sehingga dapat menjangkau rumah hak milik atau mengangsur rumah hak milik.

Pada sisi lain pendapatan keluarga berbanding lurus dengan latar belakang jenis pekerjaan karena ditemukan keluarga pada rumah dalam cicilan dan rumah hak milik memiliki pendapatan yang lebih tinggi dengan bekerja sebagai buruh tetap, sedangkan keluarga pada rumah tapak sewa dan rusunawa memiliki pendapatan yang lebih rendah karena bekerja sebagai wiraswasta dan buruh kontrak.

Berdasar penjelasan dapat disimpulkan apabila keluarga MBR terbagi atas berbagai karakteristik sosial ekonomi. Pada penyediaan hunian dapat dikenali karakteristik keluarga yang dapat menjangkau bantuan hunian KPR FLPP dan keluarga yang dapat menjangkau rusunawa. Karakteristik sosial ekonomi tersebut dapat menjadi tolak ukur dalam mengetahui keberjalanan solusi hunian yang ditawarkan pemerintah kepada keluarga MBR.

Keluarga MBR yang dapat menjangkau hunian KPR FLPP adalah keluarga yang memiliki usia kepala keluarga lebih tua dengan bekerja sebagai buruh tetap sehingga memiliki pendapatan yang lebih tinggi daripada penghuni rusunawa atau rumah tapak sewa. Kepala keluarga yang dapat menjangkau hunian FLPP rata – rata berusia 47 tahun (lunas/hak milik) dan 37 tahun (dalam cicilan) dengan pendapatan rata – rata minimal Rp 3.497.000. Status hunian keluarga MBR saat ini mempengaruhi lama menghuninya, bagi keluarga yang dapat menjangkau hunian KPR FLPP akan tinggal lebih lama dari keluarga pada rusunawa, rata – rata tinggal keluarga pada rumah hak milik adalah 11 tahun sedangkan rumah dalam cicilan adalah 7 tahun. Hal ini dikarenakan status sebagai hak milik tidak membatasi waktu tinggal keluarga pada huniannya.

Keluarga yang tinggal pada rusunawa merupakan keluarga muda dengan usia kepala keluarga 36 tahun. Keluarga tersebut memiliki pekerjaan sebagai wiraswasta dan buruh kontrak dengan pendapatan paling rendah di antara keluarga lain yaitu Rp 2.514.000. Apabila melihat pendapatan dan pengeluarannya, keluarga pada rusunawa memiliki sisa pendapatan paling sedikit daripada keluarga yang lain. Status huniannya saat ini menyebabkan lama menghuni keluarga pada rusunawa paling singkat yaitu 3 tahun.

Keluarga yang tinggal pada rumah tapak sewa tidak dapat menjangkau hunian KPR FLPP karena pendapatannya yang rendah yaitu Rp 2.950.000. Pendapatan yang rendah merupakan implikasi dari jenis pekerjaannya sebagai wiraswasta. Keluarga pada rumah tapak sewa memiliki karakteristik yang hampir sama dengan penghuni rusunawa dimana memiliki pekerjaan mayoritas wiraswasta namun usia kepala keluarga pada rumah tapak sewa jauh lebih tua yaitu 43 tahun.

### **Identifikasi Karakteristik Fisik Hunian Keluarga MBR**

Karakteristik fisik hunian meliputi beberapa variabel dimana variabel tersebut nantinya akan dijelaskan dengan atribut, terkait atribut lebih lanjut dijelaskan pada tiap analisis variabel. (Sugiarto, 2019), menjelaskan bahwa karakteristik fisik hunian melingkupi faktor aksesibilitas hunian, ketersediaan prasarana, kondisi lingkungan, kesesuaian harga, dan kondisi bangunan. Faktor yang menjadi variabel untuk karakteristik fisik hunian diidentifikasi keadaannya menggunakan metode pembobotan dan observasi lapangan.

Pada setiap lokasi perumahan FLPP terdapat mayoritas status hunian yang dapat dikenali dan dapat menjadi ciri perumahan tersebut. Berikut merupakan tabel distribusi status hunian dengan lokasi perumahan FLPP,

Menarik informasi dari tabulasi (tabel 4) diketahui apabila perumahan Bumi Ungaran Damai dan Puri Delta Asri mayoritas memiliki status rumah dalam cicilan, sedangkan Perum Korpri dan Perumahan Ungaran Baru mayoritas merupakan rumah lunas/hak milik. Pada sisi lainnya, persentase hunian tapak status sewa paling banyak ditemukan pada Perum Korpri. Pada tabel 5 merupakan penilaian karakteristik fisik hunian keluarga MBR berdasarkan status huniannya.

**Tabel 4** Status Hunian Mayoritas pada Lokasi Perumahan (Analisis, 2020)

Status hunian	Bumi Ungaran Damai		Perum Korpri		Perumahan Ungaran Baru		Puri Delta Asri		Rusunawa		total
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
lunas/hak milik	4	40	11	73	20	74	4	29	0	0	39
rumah dalam cicilan	5	50	1	7	4	15	9	64	0	0	19
rumah tapak sewa	1	10	3	20	3	11	1	7	0	0	8
rusunawa	0	0	0	0	0	0	0	0	34	100	34
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel 5** Pembobotan Karakteristik Fisik Hunian (Analisis, 2020)

Atribut	Lunas/Hak Milik	dalam cicilan	sewa tapak	Rusunawa
	Skor	Skor	Skor	Skor
<b>Kondisi Lingkungan</b>				
Terdapat Sistem Keamanan	70	72	75	76
Terbebas dari bencana	83	83	83	78
Lingkungan yang ramah anak	80	85	75	76
Komunikasi yang baik dengan tetangga	76	82	75	69
Terdapat kelompok sosial (RT, Karangtaruna, PKK)	82	85	85	57
<b>Ketersediaan Prasarana</b>				
Terdapat jaringan air bersih	86	85	83	75
Jaringan listrik yang berfungsi	86	84	83	80
Jalan lingkungan yang diaspal	79	79	80	81
Saluran drainase yang berfungsi	79	77	78	76
Tersedia sistem pembuangan sampah dan sanitasi	78	80	83	79
<b>Kesesuaian Harga</b>				
Pembiayaan perumahan tidak lebih dari 30% pendapatan rutin keluarga	71	77	78	67
Status kepemilikan (hak milik)	83	79	75	59
<b>Kondisi Bangunan</b>				
Ukuran bangunan 9 m2 x jumlah anggota keluarga	79	75	70	70
Terdapat dua kamar tidur	81	76	68	74
Terdapat ruang tamu	83	77	68	74
Terdapat dapur	81	76	70	76
Terdapat kamar mandi	83	78	73	75
Struktur konstruksi atap kokoh	81	76	65	64
Lantai yang dikeraskan	82	77	75	73
Dinding kokoh dan tidak retak	79	73	70	71
<b>Aksesibilitas Hunian</b>				
Kedekatan terhadap jalan utama	72	77	75	72
Kedekatan terhadap tempat kerja	69	71	73	69
Kedekatan terhadap pusat kota	69	69	78	66
Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan	72	76	73	74
Terdapat jalur transportasi umum	54	62	55	55

Pada rusunawa dan perumahan tapak kondisi lingkungan yang bebas bencana memiliki nilai kelayakan tinggi karena tidak pernah terjadi bencana baik banjir atau tanah longsor pada perumahan tapak semenjak ditinggali oleh penghuni. Sementara itu hunian rusunawa memiliki interaksi dengan tetangga dan kelompok sosial masyarakat yang lebih rendah kelayakannya daripada hunian tapak. Keadaan ini dapat terjadi karena lama keluarga MBR menghuni rusunawa yang relatif lebih pendek

daripada keluarga MBR pada hunian tapak.

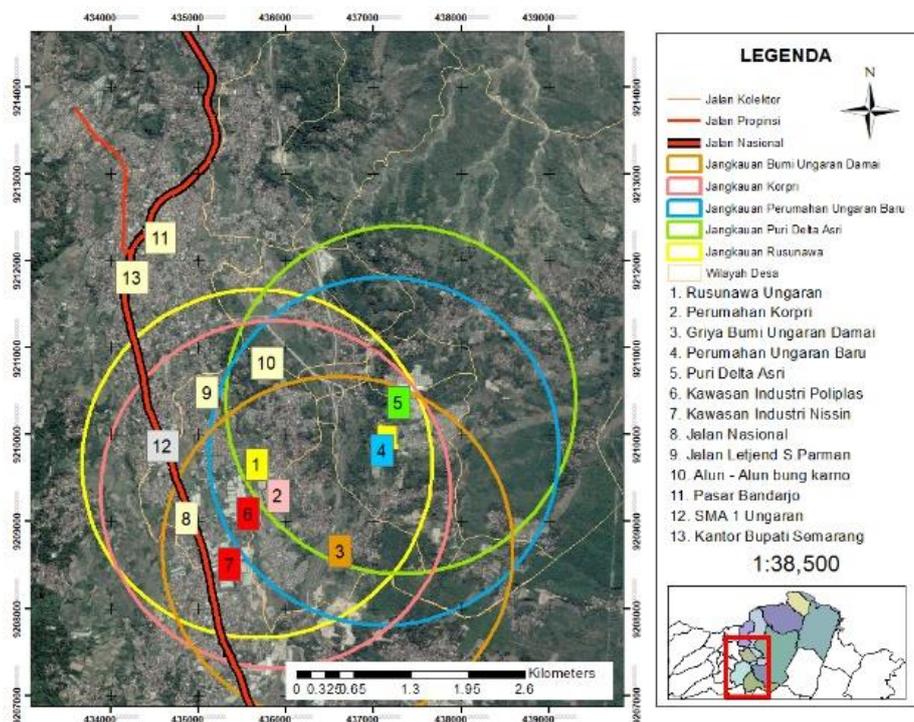
Keadaan prasarana pada hunian tapak memiliki tingkat kelayakan lebih tinggi daripada rusunawa. Hal ini dikarenakan pengelolaan prasarana air bersih, persampahan, drainase, dan jalan lingkungan pada perumahan tapak seperti Puri Delta Asri dan Perumahan Ungaran Baru merupakan tanggungjawab masyarakat, berbeda dengan rusunawa dimana pengelolaan prasarana dibebankan kepada pengelola.

Biaya perumahan 30% dari pendapatan rutin pada rusunawa mendapat nilai kelayakan yang lebih rendah daripada hunian tapak. Hal ini dapat diterima karena pendapatan penghuni rusunawa yang lebih rendah dari keluarga MBR pada hunian lain namun memiliki persentase pengeluaran untuk hunian yang tinggi (31%). Selain itu status kepemilikan rusunawa juga mendapat penilaian terendah diantara hunian lain karena kepastian untuk menghuni pada rusunawa lebih singkat daripada hunian tapak sewa. Terbukti dengan regulasi menghuni rusunawa yang maksimal hanya 3 tahun jauh lebih singkat dari rumah tapak sewa yang dapat menghuni hingga 7 tahun.

Meskipun mendapat penilaian layak pada luas hunian dan keadaan ruang dalam bangunan, namun ruang-ruang dalam bangunan keluarga MBR terutama pada rusunawa dan rumah tapak sewa banyak dimodifikasi misalnya ruang tamu dijadikan tempat menaruh barang dagangan atau untuk ruang produksi barang dagangan. Faktor keterbatasan ruang menjadi penyebab terjadinya modifikasi ruangan pada hunian keluarga MBR. Seperti yang dijelaskan oleh (Suhaeni, 2010) dimana keluarga MBR akan mencari ruang baru untuk beristirahat karena ruang yang ada tidak dapat memenuhi kebutuhan aktivitasnya.

Secara umum atribut yang mendapat penilaian rendah oleh seluruh hunian adalah ketersediaan transportasi umum. Hal ini dikarenakan tidak adanya jalur transportasi umum yang melayani lokasi perumahan.

**Gambar 3** Peta Jangkauan Fasilitas Perumahan (Analisis dan Google Earth, 2020)



Peta jangkauan fasilitas hunian menunjukkan lebih detail dimana Rusunawa Ungaran, Perumahan Korpri, dan Perumahan Griya Bumi Ungaran Damai memiliki keterjangkauan lebih layak terhadap jalan utama dan tempat kerja dibandingkan Perumahan Ungaran Baru dan Puri Delta Asri. Hal ini dipengaruhi oleh letak Rusunawa Ungaran, Perumahan Korpri, dan Perumahan Griya Bumi Ungaran Damai yang lebih dekat pada tempat tersebut.

Berdasarkan penjelasan dapat disimpulkan apabila hunian KPR FLPP memiliki jangkauan ke tempat kerja dan pusat kota yang lebih jauh bagi pemilik huniannya daripada penghuni rusunawa atau rumah tapak sewa. Namun meskipun jauh dari tempat kerja, hunian KPR FLPP (hak milik dan dalam cicilan) memiliki status kepemilikan sebagai hak milik. Statusnya sebagai hak milik serta lama menghuni keluarga yang lebih panjang menyebabkan hunian KPR FLPP banyak mengalami modifikasi ruang hunian hingga mengubah bentuk bangunan untuk mengakomodasi kebutuhan ruangan keluarga.

Sedangkan bagi hunian rusunawa meskipun tidak memiliki status hak milik, namun lokasinya berdekatan terhadap tempat kerja penghuninya dengan hanya memiliki jarak di bawah 2 kilometer. Selain itu meski memiliki jumlah luas dalam hunian yang sama dengan hunian KPR FLPP yaitu 36 m<sup>2</sup>, namun dengan bentuk bangunan vertikal, ruangan rusunawa tidak dapat dimodifikasi. Keadaan tersebut berdampak pada penggunaan ruang yang ada untuk memenuhi kebutuhan ruang aktivitas keluarga tanpa mengubah bentuk bangunan. Hal yang sama pada rumah tapak sewa dimana ruang – ruang yang ada pada hunian dimodifikasi menyesuaikan kebutuhan ruang aktivitas keluarga tanpa mengubah bentuk bangunan.

Karakteristik rusunawa yang dijelaskan di atas menunjukkan bahwa rusunawa belum memenuhi perumahan berkelanjutan sesuai dengan poin 11 SDGs mewujudkan kota-kota dan permukiman yang inklusif, aman, tangguh dan berkelanjutan. Karena selain ruangnya yang terbatas sehingga mendorong penggunaan ruang lain yang tidak sesuai kegunaan awal, rusunawa juga tidak menyediakan keamanan menghuni bagi keluarga MBR. Dengan status huni sewa dalam jangka waktu maksimal 3 tahun, penghuni rusunawa mengalami tantangan untuk mendapatkan hunian yang layak setelah tidak tinggal pada rusunawa.

### Identifikasi Preferensi Hunian Keluarga Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Analisis preferensi hunian dilakukan dengan mengidentifikasi atribut prioritas yang menjadi preferensi hunian. Atribut yang dimaksud merupakan turunan dari variabel. Pengidentifikasi atribut yang menjadi prioritas dilakukan menggunakan metode deskriptif yaitu dengan menghitung modus setiap variabel atau atribut setiap variabel yang paling banyak dipilih oleh responden. Variabel dalam analisis preferensi hunian meliputi aksesibilitas hunian, kondisi lingkungan, ketersediaan prasarana, kesesuaian harga, dan kondisi bangunan. Tabel di bawah menunjukkan atribut yang paling sering menjadi prioritas bagi keluarga MBR.

**Tabel 6** Preferensi Hunian Keluarga MBR (Analisis, 2020)

Preferensi	Lunas/Hak Milik	rumah dalam cicilan	rumah tapak sewa	rusunawa
<b>Aksesibilitas</b>	Dekat dengan tempat kerja	dekat dengan fasilitas pendidikan	dekat dengan tempat kerja	dekat dengan tempat kerja
<b>Kondisi Lingkungan</b>	Terbebas dari bencana	Terbebas dari bencana	Terbebas dari bencana	Terdapat sistem keamanan
<b>Prasarana</b>	ketersediaan jaringan air bersih			
<b>Kesesuaian Harga</b>	Status Kepemilikan	Status Kepemilikan	Status Kepemilikan	Status Kepemilikan
<b>Kemampuan mengangsur hunian (Rp)</b>	846,000	1.078.000	825,000	685,000
<b>Kondisi bangunan</b>	struktur konstruksi atap, lantai, dinding yang kokoh	struktur konstruksi atap, lantai, dinding yang kokoh	struktur konstruksi atap, lantai, dinding yang kokoh	terdapat dua kamar tidur, ruang tamu, dapur, kamar mandi

Pada penelitian ditemukan bahwa penghuni rumah lunas/hak milik memprioritaskan hunian yang dekat dengan tempat kerja, terbebas dari bencana, memiliki ketersediaan air bersih, memiliki status

hak milik serta memiliki bangunan yang struktur konstruksi atap, lantai, dan dinding yang kokoh. Pemilihan kedekatan dengan tempat kerja dilatarbelakangi keadaan keluarga MBR pada rumah hak milik yang saat ini bekerja sebagai buruh tetap serta memiliki waktu tempuh ke tempat kerja 30 – 60 menit yang cenderung lebih lama dibanding penghuni pada rusunawa dan rumah tapak sewa. Selain itu dengan usia kepala keluarga yang lebih tua juga menjadi alasan pemilihan prioritas hunian terutama kondisi lingkungan yang bebas bencana sebagaimana dijelaskan oleh (Sun et al., 2018) dimana keluarga dengan usia lebih tua memprioritaskan hunian yang bebas dari bencana.

Sedangkan bagi keluarga pada rumah dalam cicilan kedekatan dengan fasilitas pendidikan, kondisi lingkungan bebas bencana, ketersediaan air bersih, status kepemilikan hunian, dan struktur konstruksi atap, lantai, dan dinding yang kokoh menjadi preferensi dalam pemilihan hunian baru. Pemilihan ini hampir sama dengan keluarga pada rumah hak milik karena kedua keluarga tersebut memiliki kemiripan karakteristik, hanya dibedakan oleh usia kepala keluarga dimana keluarga pada rumah dalam cicilan jauh lebih muda. Keadaan kepala keluarga yang berusia 30an (37) tahun ini pula yang menjadi alasan pemilihan kedekatan dengan fasilitas pendidikan menjadi prioritas bagi keluarga. Karena pada usia tersebut keluarga memiliki anak yang sedang memasuki sekolah pertamanya.

Bagi keluarga pada rumah tapak sewa hunian yang dekat dengan tempat kerja, terbebas dari bencana, memiliki ketersediaan jaringan air bersih, memiliki status kepemilikan, dan memiliki struktur konstruksi atap, lantai, dan dinding yang kokoh menjadi preferensi pada pemilihan hunian barunya. Pemilihan yang sama dengan keluarga pada rumah hak milik ini disebabkan oleh karakteristik sosial ekonomi keluarga yang pada beberapa variabel hampir sama.

Keluarga pada rumah tapak sewa dengan rumah hak milik memiliki usia kepala keluarga yang tidak berbeda jauh, selain itu jumlah anggota keluarga, jumlah anggota keluarga yang bekerja serta lama menghuni pada huniannya yang tidak berbeda jauh menjadi alasan pemilihan tersebut.

Keluarga pada rusunawa menilai kedekatan dengan tempat kerja, ketersediaan sistem keamanan, ketersediaan jaringan air bersih, status kepemilikan hunian, serta ketersediaan dua kamar tidur, ruang tamu, dapur, dan kamar mandi menjadi prioritas dalam pemilihan hunian barunya. Hal ini sedikit berbeda karena bagi penghuni rusunawa, keadaan ruang dalam bangunan saat ini dinilai kurang dengan demikian ketersediaan ruang dalam bangunan menjadi prioritas.

Berdasar penjelasan sebelumnya maka didapat bahwa preferensi hunian baru keluarga MBR tidak menunjukkan perbedaan yang cukup jauh. Terbukti kedekatan dengan tempat kerja, kondisi lingkungan hunian yang bebas bencana, serta konstruksi bangunan menjadi prioritas bagi keluarga pada tiga status hunian, sedangkan ketersediaan air bersih menjadi prioritas seluruh keluarga. Meskipun memiliki kesamaan pada preferensi hunian barunya, namun kemampuan keluarga MBR untuk menjangkau hunian yang diinginkannya berbeda-beda. Hal ini dipengaruhi terutama oleh tingkat pendapatan dan jenis pekerjaannya.

#### 4. KESIMPULAN

Pada akhirnya status kepemilikan, kualitas fisik bangunan, dan ketersediaan prasarana tetap menjadi prioritas pada pemilihan hunian bagi keluarga MBR. Namun kemampuan keluarga MBR untuk menjangkau hunian layak berbeda-beda tergantung dengan karakteristik sosial ekonomi saat ini. Dengan UMR Kabupaten Semarang Rp 2.200.000 dan jumlah keluarga MBR muda yang bekerja sebagai wiraswasta dan buruh kontrak dengan pendapatan di bawah Rp 3.000.000, penyediaan bantuan hunian berupa FLPP perlu ditinjau ulang. Hal ini mengingat keluarga MBR yang dapat menjangkau hunian FLPP memiliki rata – rata pendapatan paling sedikit Rp 3.500.000.

Melihat kemampuan dan keinginan keluarga MBR dalam penyediaan hunian dapat dikatakan terdapat jarak yang jauh dan diperlukan solusi efektif dari berbagai pihak. Pemerintah perlu berupaya untuk menyediakan data terpadu yang dapat diakses dengan mudah terkait keadaan sosial ekonomi keluarga MBR meliputi kependudukan, pekerjaan, tingkat pendapatan, dan lokasi kerja. Selain itu jangka waktu tinggal pada rusunawa perlu diperpanjang serta menyediakan bantuan kredit/tabungan hunian khusus keluarga MBR penghuni rusunawa. Berdasar keadaan keluarga MBR saat ini

pembangunan rusunawa yang memiliki jangkauan ke tempat kerja di bawah 15 menit akan lebih efektif daripada pembangunan FLPP yang belum dapat dijangkau harganya oleh MBR.

## 5. REFERENSI

- Gan, X., Zuo, J., Wu, P., Wang, J., Chang, R., & Wen, T. (2017). How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study. *Journal of Cleaner Production*, 162, 427–437. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.06.048>
- Phillips, D. R., Siu, O. L., Yeh, A. G. O., & Cheng, K. H. C. (2004). Factors influencing older persons' residential satisfaction in big and densely populated cities in Asia: A case study in Hong Kong. *Ageing International*, 29(1), 46–70. <https://doi.org/10.1007/s12126-004-1009-0>
- Rahman, S., & Rahdriawan, M. (2017). Pengaruh Kondisi Perumahan Terhadap Kepuasan Penghuni Di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang. *Jurnal Pengembangan Kota*, 5(1), 69. <https://doi.org/10.14710/jpk.5.1.69-77>
- Sugiarto, S. (2019). Determinan Preferensi Publik Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Terjangkau Bersubsidi Di Kota Banda Aceh. *Teras Jurnal*, 9(1), 71. <https://doi.org/10.29103/tj.v9i1.188>
- Suhaeni, H. (2010). Tipologi kawasan perumahan dengan kepadatan penduduk tinggi dan penanganannya. *Jurnal Permukiman*, 5(3), 116–123.
- Sun, Y., Phillips, D. R., & Wong, M. (2018). A study of housing typology and perceived age-friendliness in an established Hong Kong new town: A person-environment perspective. *Geoforum*, 88(April 2017), 17–27. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.11.001>