
**PENYEDIAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DITINJAU DARI PREFERENSI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DI KABUPATEN KUDUS**

Zulinar Irfiyanti¹, Widjonarko²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Email : zulinar.planologie@gmail.com

Abstrak: Rusunawa merupakan salah satu program nasional untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh dan liar. Salah satu pembangunan rusunawa berada di Kabupaten Kudus, tepatnya di Desa Bakalan Krapyak. Rusunawa ditujukan bagi MBR yang belum memiliki hunian tetap, bertempat tinggal di permukiman kumuh dan liar. Rusunawa terdiri dari 4 blok yaitu blok A, B, C dan D. Blok A dan B sudah dihuni 81% yang artinya sudah dimanfaatkan oleh MBR secara optimal. Namun blok C dan D belum dapat dioperasikan karena belum adanya MBR yang mendaftar sebagai penghuni rusunawa. Permasalahan inilah yang mendasari penelitian tugas akhir. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi MBR dan faktor yang mempengaruhi preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif, teknik pembobotan dengan menggunakan skala likert dan analisis crosstab. Hasil dari penelitian adalah menunjukkan bahwa minat MBR di Kabupaten Kudus dalam pemanfaatan rusunawa adalah rendah yaitu 26%. Rendahnya minat MBR terhadap rusunawa dikarenakan rusunawa dinilai tidak nyaman, tidak aman, tidak dapat dijadikan sebagai hak milik, harga sewa yang dinilai mahal, fasilitas yang kurang memadai dan hunian MBR saat ini lebih nyaman bila dibandingkan dengan rusunawa. Faktor sosial, ekonomi, budaya masyarakat dan kondisi lingkungan hunian dan rusunawa juga berpengaruh terhadap rusunawa. dari keempat aspek tersebut maka dapat diketahui bahwa faktor yang berpengaruh terhadap preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa adalah permanensi bangunan, tingkat kenyamanan hunian, usia MBR dan jenis pekerjaan MBR. MBR sebenarnya berminat untuk tinggal di rumah susun namun bukan dengan sistem sewa melainkan sistem milik. Dengan menggunakan sistem hak milik maka MBR merasa lebih aman dalam hal kepemilikan terhadap rumah susun tersebut.

Kata Kunci: Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Rumah Susun Sederhana Sewa, Preferensi, Kabupaten Kudus

Abstract: Vertical Houses is a national program to solve the problems of slums and squatter area. One of the Vertical Houses development is located in Kudus Regency. Vertical Houses intended for LIG (Low-Income Group) who do not have permanent housing and live in slums and squatter area. Vertical Houses consists of 4 blocks. This is Block A, B, C and D. Blocks A and B are already used 81% and LIG used vertical houses optimally. However, blocks C and D can not be operated because LIG do not register as Vertical Houses occupants. Goal of Thesis is to determine preferences and factors influencing LIG preferences to use Vertical Houses. Analysis technique in thesis is descriptive quantitative, weighting technique using a Likert scale and crosstab analysis. Output of the thesis to show that LIG interest in Kudus Regency in Vertical Houses is low at 26%. Only 26% LIG are willing to live in Vertical Houses. Low interest of LIG to Vertical Houses because vertical houses uncomfortable, unsafe, can not be used as the property, the rental price is considered expensive, inadequate facilities and LIG housing is more comfortable than Vertical Houses. Social, economic, cultural, environmental conditions and vertical housing conditions also affects the preference LIG to use Vertical Houses. The fourth aspect can be seen that the factors that influence preferences of vertical housing is the permanence of the building, occupancy comfort levels, age and occupation of LIG. LIG was initially intended to stay in flats but not on a lease, but the system belongs. If Vertical Houses use system belongs, LIG feel more secure in terms of ownership of the vertical houses.

Keywords: Low-Income Group, Vertical Houses, Preferences, Kudus

PENDAHULUAN

Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 Angka 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Pihak pemerintah harus membantu menyediakan hunian yang layak bagi MBR. Program penyediaan hunian yang layak dapat berupa *landed houses* maupun *vertical houses*. Namun, mengingat luas lahan yang semakin terbatas dan keterbatasan kemampuan MBR untuk menjangkau *landed houses*, maka *vertical houses* dinilai sebagai program yang tepat. Salah satu bentuk *Vertical Houses* yang dinilai tepat untuk membantu MBR dalam menjangkau hunian yang layak adalah rumah susun sederhana sewa (Rusunawa).

Rusunawa adalah bangunan blok bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang rusunawa). Pembangunan rusunawa merupakan konsekuensi dari pesatnya pembangunan kawasan perkotaan yang menimbulkan dampak seperti meningkatnya kepadatan penduduk, tingginya kepadatan bangunan, rendahnya tingkat pendapatan penduduk, rendahnya kualitas infrastruktur serta makin sempitnya lahan yang diperuntukkan bagi permukiman (Bramley, 2010).

Program pembangunan rusunawa juga dilaksanakan di Kabupaten Kudus. Lokasi pembangunan rusunawa berada di Desa Bakalan Krapyak Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus. Tujuan pembangunan rusunawa adalah mewujudkan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau, nyaman, aman dan sehat bagi penghuninya, terutama bagi kalangan MBR. Pemerintah Kabupaten Kudus mengusulkan pembangunan rusunawa kepada pemerintah pusat (Kementerian Pekerjaan Umum, Ditjen Cipta Karya). Rusunawa di Kabupaten terdiri dari 4 blok yaitu blok A, B, C dan D. Blok A dan B

didirikan atau dibangun mulai tahun 2009 dan dioperasikan mulai tahun 2010, sedangkan untuk blok C dan D dibangun pada tahun 2012 dan belum bisa dioperasikan. Blok A dan B sudah dihuni sebanyak 161 KK atau 81% sehingga dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan rusunawa sudah optimal. Namun, blok C dan D belum dapat dioperasikan. Hal ini dikarenakan belum adanya MBR yang mendaftar sebagai calon penghuni rusunawa sehingga dapat disimpulkan bahwa rusunawa tidak dimanfaatkan secara optimal.

Boumeester (2004) mengungkapkan bahwa preferensi masyarakat adalah tindakan untuk memilih dari beberapa pilihan yang dilakukan oleh masyarakat dan sesuai dengan keinginan masyarakat tersebut. preferensi masyarakat dalam pemilihan hunian yang nyaman dipengaruhi oleh faktor fisik lingkungan hunian, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat ditarik pertanyaan penelitian "*Bagaimana Preferensi MBR dan Faktor apa sajakah yang mempengaruhi preferensi MBR dalam pemanfaatan Rusunawa Kabupaten Kudus?*". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui preferensi MBR di Kabupaten Kudus dan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan kuantitatif untuk mengkaji preferensi MBR dan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa. Untuk mendukung penelitian ini maka membutuhkan data penelitian yang berupa data sekunder dan data primer. data sekunder diperoleh dari beberapa instansi yaitu Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, BPS Kabupaten Kudus, Kantor Desa Bakalan Krapyak dan pihak pengelola Rusunawa.

Data primer diperoleh dengan teknik kuesioner, wawancara dan observasi. Kuesioner dilakukan kepada penghuni rusunawa dan MBR di Kabupaten Kudus. Penyebaran kuesioner kepada penghuni rusunawa menggunakan metode *Sampling Kuota* dimana peneliti memberikan form kuesioner kepada responden sesuai dengan

jumlah yang ditentukan. Jumlah sampel penghuni rusunawa adalah 50 responden (25 responden dari blok A dan 25 responden dari blok B). Sedangkan untuk penyebaran kuesioner kepada MBR, dilakukan dengan metode *Stratified Random Sampling* dimana peneliti menentukan sampel dengan karakteristik MBR di Kabupaten Kudus yang berpenghasilan rendah dan belum memiliki hunian yang layak dengan hak milik. Berikut adalah jumlah sampel dari populasi MBR di Kabupaten Kudus yang diperlukan dalam penelitian ini:

$$n = \frac{N \cdot p (1-p)}{(N-1) D + p (1-p)}$$

$$n = \frac{208505 \cdot 0,5 (1-0,5)}{208504 \cdot 0,0025 + 0,5 (1-0,5)}$$

$$n = 99$$

Berdasarkan perhitungan jumlah sampel diatas, maka kuesioner akan disebarkan kepada 99 KK MBR di setiap kecamatan yang berada Kabupaten Kudus. untuk menentukan jumlah responden di setiap kecamatan secara merata maka dapat dihitung sampel penelitian secara proporsional. Berikut adalah jumlah sampel di setiap kecamatan yang berada di Kabupaten Kudus.

Tabel 1
Distribusi Sampel Penelitian

No.	Kecamatan	Jumlah KK	Jumlah Sampel
1.	Kota	23.057	15
2.	Jati	24.244	12
3.	Dawe	24.999	12
4.	Gebog	23.151	11
5.	Kaliwungu	23.842	11
6.	Jekulo	29.339	14
7.	Bae	16.000	7
8.	Mejobo	19.038	9
9.	Undaan	19.664	9
Total			100

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

Terdapat tiga teknik analisis yang digunakan dalam penelitian “Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa ditinjau dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Kudus”. Teknik analisis yang

pertama adalah teknik deskriptif kuantitatif. Analisis ini memberikan gambaran terkait obyek penelitian yang akan diolah dengan menggunakan cara-cara penyajian grafik, diagram beserta interpretasinya. Teknik analisis ini digunakan dalam analisis kondisi fisik rusunawa, kondisi sosial, ekonomi dan budaya penghuni rusunawa, penilaian penghuni terhadap rusunawa, kondisi fisik dan non fisik hunian MBR, kondisi sosial, ekonomi dan budaya MBR di Kabupaten Kudus, preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus. Sumber data yang digunakan untuk teknik analisis ini adalah data primer (observasi, kuesioner dan wawancara) dan data sekunder (data penghuni rusunawa 2014).

Teknik analisis kedua adalah teknik pembobotan. Analisis ini digunakan untuk mengetahui kondisi fisik rusunawa berdasarkan penilaian dari penghuni rusunawa di Kabupaten Kudus. Teknik pembobotan ini menggunakan tiga kategori yaitu Sangat Layak, Cukup Layak dan Tidak Layak. Berikut adalah skala likert dalam pembobotan kondisi fisik rusunawa:

Tabel 2
Skala Likert Kondisi Fisik Rusunawa

Kriteria	Bobot	Klasifikasi
Sangat Layak	3	118 – 150
Cukup Layak	2	84 – 117
Tidak Layak	1	50 – 83

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

Skala likert digunakan untuk mengetahui tingkat kelayakan rusunawa dari persepsi penghuni rusunawa dan observasi lapangan. Tingkat kelayakan ini berdasarkan pada kondisi fisik bangunan rusunawa, sarana rusunawa dan prasarana rusunawa.

Teknik analisis ketiga adalah analisis crosstab yang digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh dari faktor fisik, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat terhadap preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa. Dalam analisis ini terdapat dua hal yang perlu diperhatikan dalam output analisis crosstab yaitu *Chi Square Tests* dan *Symmetric Measures*. *Chi Square Test* digunakan untuk mengetahui ada-tidaknya hubungan antar variabel sedangkan *Symmetric Measures* digunakan untuk mengetahui kuat-lemahnya hubungan antar variabel. Teknik analisis

crosstab didukung dengan penerapan software SPSS. Berikut adalah beberapa kriteria yang dapat menunjukkan variabel bebas memiliki keterkaitan dengan variabel terikat:

Chi Square Tests:

- Memiliki hubungan apabila nilai dari Asymp.sig lebih kecil dari 0,05
- Tidak memiliki hubungan apabila nilai dari Asymp.sig lebih besar dari 0,05

Symmetric Measures:

- Memiliki hubungan yang kuat apabila nilai dari Phi Value mendekati angka 1
- Memiliki hubungan yang lemah apabila nilai dari Phi Value kurang dari angka 1

KAJIAN LITERATUR

Rumah Susun Sederhana Sewa

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, dan tanah bersama (Undang-undang No. 1 tahun 2011). Tahap persiapan pembangunan rusunawa meliputi beberapa aspek yaitu kriteria kota, lokasi pembangunan rumah susun, lahan, pemanfaatan pola investasi, peluang komersialisasi, status aset, teknis pelaksanaan, pengelolaan, penghunian, bantuan teknis, uang sewa atau iuran dan kelembagaan (Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya, 2012).

Tujuan rumah susun menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985, yaitu:

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
2. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
3. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi masyarakat.

Pembangunan rumah susun sederhana dengan sistem sewa merupakan salah satu strategi pihak Pemerintah dalam menyediakan fasilitas hunian yang layak bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rumah susun di kota-kota besar dapat diterima dengan baik oleh masyarakat. Namun, di kota kecil lainnya masyarakat memiliki minat yang rendah terhadap rumah susun. Pembangunan rumah susun yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah memiliki beberapa sasaran, yaitu (Yudohusodo, 1991):

1. Masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki penghasilan dan pekerjaan yang tidak tetap. Hal ini dapat menunjukkan bahwa masyarakat tidak mampu memenuhi persyaratan KPR dalam memperoleh hunian yang layak.
2. Masyarakat yang berpenghasilan rendah dan memiliki pekerjaan yang sering berpindah-pindah lokasi. Meskipun mereka mampu menjangkau persyaratan KPR, namun mereka akan mengalami hambatan dalam menempati hunian.
3. Masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu menjangkau hunian horisontal, misalnya yang disediakan oleh pihak Perum PERUMNAS maupun secara swadaya.
4. Keluarga baru yang belum memiliki hunian tetap.

Menurut Prof. Ir. Eko Budiharjo 2006, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam merencanakan rumah susun sederhana sewa, yaitu:

1. Masalah kepribadian atau "*personality*"
2. Masalah "*Sense Of Belongness.*"
3. Masalah *Space*
4. Masalah merubah kebiasaan sehari-hari penghuni rumah susun.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan sasaran dalam penelitian yang akan dilakukan. Masyarakat berpenghasilan rendah terbentuk karena adanya beberapa faktor, yaitu keterampilan masyarakat usia produktif yang terbatas dan persaingan penduduk yang ketat untuk memperoleh lapangan pekerjaan. Masyarakat berpenghasilan rendah perlu mendapatkan

perhatian yang lebih dari pihak pemerintah. Misalnya dalam hal pemenuhan kebutuhan hunian. Program pemerintah berupa pembangunan rumah susun sederhana sewa ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 Angka 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Selain itu, Masyarakat berpenghasilan rendah juga dapat diartikan sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum (Pasal 1 Angka 14 UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun). Kedua pengertian tersebut menunjukkan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah membutuhkan adanya bantuan untuk menjangkau hunian yang layak, misalnya memperoleh sarusun (satuan rumah susun).

Golongan masyarakat berpenghasilan rendah tentunya berkaitan dengan jumlah tingkat pendapatan maupun pengeluaran. Berikut adalah beberapa criteria masyarakat berpenghasilan rendah:

1. Masyarakat dengan jumlah pengeluaran antara USD 2-20 per kapita per hari (World Bank). Dengan kata lain, pengeluaran minimal masyarakat Rp. 540.000 per perkapita per bulan atau maksimal Rp. 2.160.000 per bulan.
2. Masyarakat yang memenuhi kebutuhan makanan dan minuman serta non makanan di bawah Rp. 212.000 per bulan per orang atau Rp. 848.000 per keluarga yang terdiri dari 4 orang (Biro Pusat Statistik).
3. Pendapatan keluarga atau rumah tangga maksimal Rp. 2.500.000 per bulan (Permenpera No. 14 Tahun 2010).

Preferensi dan Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Pemilihan Hunian

Preference mengandung arti sebagai suatu pilihan atau memilih. Preferensi masyarakat adalah tindakan untuk memilih dari beberapa pilihan yang dilakukan oleh masyarakat dan sesuai dengan keinginan masyarakat tersebut. Salah satu bentuk

preferensi masyarakat adalah preferensi dalam menentukan hunian yang dilakukan oleh masyarakat. Setiap individu dalam masyarakat tentunya memiliki tujuan yang berbeda. Perbedaan pilihan inilah yang dapat dikategorikan sebagai istilah preferensi. Tujuan masyarakat terkait dengan pemilihan tempat tinggal adalah memiliki lingkungan hunian yang nyaman, sesuai dengan kebutuhan dan dilengkapi dengan sarana prasarana yang memadai (Boumeester, 2004).

Menurut Robert A. Opoku, 2010, masyarakat menentukan kriteria dalam memilih fasilitas hunian. Kriteria tersebut adalah:

1. Atribut perumahan intrinsik yang mencakup harga beli, biaya sewa dan ukuran unit hunian tersebut.
2. Atribut perumahan ekstrinsik yang lebih cenderung mempertimbangan faktor fisik lingkungan dengan kondisi fisik hunian itu sendiri.
3. Lokasi tempat tinggal yang strategis ditinjau dari kedekatan dengan pusat aktivitas perdagangan dan jasa.
4. Kedekatan lokasi tempat tinggal dengan tempat kerja.
5. Lokasi tempat tinggal dilengkapi dengan sarana pendidikan.
6. Memiliki tingkat keamanan dan kenyamanan yang tinggi.

Preferensi masyarakat untuk memilih hunian yang dinilai nyaman tentunya disebabkan oleh beberapa faktor. Faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal didapatkan dari aspek fisik lingkungan, aspek sosial masyarakat, aspek ekonomi masyarakat dan aspek budaya masyarakat.

RUSUNAWA KABUPATEN KUDUS

Penelitian tugas akhir ini fokus terhadap kawasan rusunawa yang didirikan di Desa Bakalan Krapyak. Hunian vertikal atau rusunawa merupakan salah satu solusi untuk penanganan angka backlog dan permukiman kumuh. Munculnya angka backlog merupakan konsekuensi dari pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi sehingga jumlah kebutuhan hunian juga meningkat akan tetapi tidak diimbangi dengan penyediaan hunian. besarnya angka backlog juga dipengaruhi oleh ketidakterjangkauan masyarakat terhadap hunian terutama bagi pihak MBR. Rusunawa yang dibangun di Kabupaten Kudus merupakan

salah satu program pembangunan nasional oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya pada RPJMN 2010 – 2014. Berikut adalah profil dari blok bangunan rusunawa di Kabupaten Kudus:

Tabel 3
Pembangunan Rusunawa Di Kabupaten Kudus
Blok A Dan B

Indikator	Keterangan
Latar Belakang	Untuk mengatasi permasalahan keterjangkauan permukiman yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki hunian hak milik.
Tujuan	- Menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki hunian tetap. - Mengurangi permukiman kumuh di kawasan pusat kota.
Masa Konstruksi	27 Januari 2009 – 25 Juli 2009 (180 Hari)
Tahun Operasional	2010
Luas Lahan	20.000 m ²
Luas Bangunan	8.901 m ²
Biaya Pembangunan	Rp. 23.052.084.200,-
Biaya Pemasangan Instalansi Listrik	Rp. 375.000.000,-
Biaya Pemasangan Instalansi Air Bersih	Rp. 250.000.000,-
Sumber Dana Pembangunan	Pemerintah Pusat
Sumber Dana Instalansi Listrik dan Air Bersih	Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus
Status Tanah	Tanah Kas Desa
Harga Sewa Lahan	Rp. 15.000.000,- per tahun
Pemasukan Per Tahun	Rp. 290.000.000,-

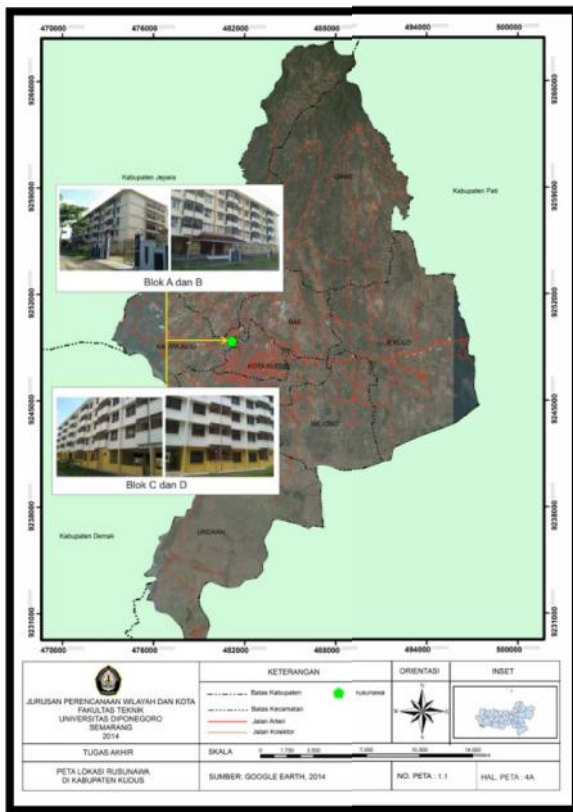
Tabel 4
Pembangunan Rusunawa Di Kabupaten Kudus
Blok C Dan D

Indikator	Keterangan
Latar Belakang	Untuk mengatasi permasalahan keterjangkauan permukiman yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki hunian hak milik.

Indikator	Keterangan
Tujuan	- Menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki hunian tetap. - Mengurangi permukiman kumuh di kawasan pusat kota.
Masa Konstruksi	April 2012 – Oktober 2012 (6 Bulan)
Tahun Operasional	Belum di operasionalkan
Luas Lahan	20.000 m ²
Luas Bangunan	8.901 m ²
Biaya Pembangunan	Rp. 22.907.084.200,-
Biaya Pemasangan Instalansi Listrik	Rp. 500.000.000,-
Biaya Pemasangan Instalansi Air Bersih	Rp. 250.000.000,-
Sumber Dana Pembangunan	Pemerintah Pusat
Sumber Dana Instalansi Listrik dan Air Bersih	Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus
Status Tanah	Tanah Kas Desa
Harga Sewa Lahan	Rp. 20.000.000,- per tahun (rencana)
Pemasukan Per Tahun	-

Sumber: Data Rusunawa Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kudus, 2013

Rusunawa blok A dan B sudah dapat dioperasionalkan dengan jumlah penghuni secara keseluruhan 161 KK. Di blok A dihuni oleh 81 KK dan 18 unit sarusun yang masih kosong dan blok B dihuni oleh 80 KK dan 19 unit sarusun yang masih kosong. Meskipun demikian pemanfaatan MBR terhadap rusunawa tergolong baik karena jumlah penghuni mencapai 81%. Hal ini berbeda dengan blok C dan D yang belum bisa dioperasionalkan karena belum ada MBR yang berminat sebagai penghuni rusunawa.



Gambar 1
Rusunawa di Kabupaten Kudus

ANALISIS PENYEDIAAN RUSUNAWA DITINJAU DARI PREFERENSI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KABUPATEN KUDUS

Pembahasan analisis preferensi masyarakat di Kabupaten Kudus dalam pemanfaatan rusunawa meliputi empat hal penting yaitu fasilitas hunian yang dipilih oleh MBR sesuai dengan kondisi perokomian, ketersediaan MBR dalam pemanfaatan rusunawa, pola pikir masyarakat terhadap pemanfaatan rusunawa, tipe dan fungsi *vertical houses* yang diinginkan oleh MBR serta kajian beberapa hal yang dapat meningkatkan minat MBR terhadap *vertical houses*.

Preferensi MBR dalam Pemilihan Fasilitas Hunian Sesuai dengan Tingkat Pendapatan

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa MBR memilih untuk pindah jika dibandingkan tetap tinggal di hunian saat ini. 75% MBR ingin pindah ke hunian yang lebih layak dan hak milik. 25% MBR yang tidak ingin pindah dikarenakan keterbatasan dana dan sudah merasa nyaman tinggal di hunian saat ini.

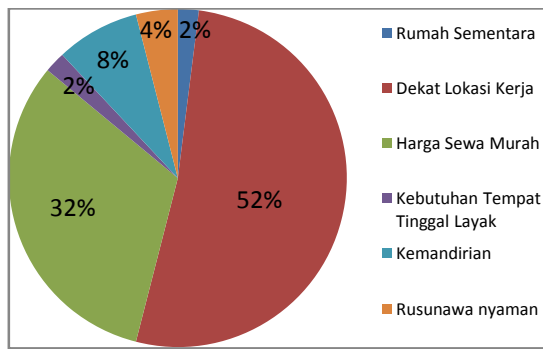
Terdapat empat pilihan hunian yang ditawarkan kepada MBR yaitu rumah swadana, rusunawa, rumah kontrak dan perumahan. Sebagian besar MBR yaitu 40% memilih rumah swadana karena biaya pembangunan sesuai kemampuan dan hak milik. 27% MBR memilih rusunawa karena harga sewa yang murah, jumlah keluarga yang masih sedikit dan hanya sementara di rusunawa. 25% MBR memilih rumah kontrak karena sebagai hunian sementara, harga sewa dapat disesuaikan dengan pendapatan, dianggap sebagai hunian yang nyaman. Dan hanya 8% MBR yang memilih perumahan melalui KPR Bank dan dinilai sebagai hunian yang paling nyaman.

Preferensi MBR Kabupaten Kudus dalam Pemanfaatan Rusunawa

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa sebagian besar MBR di Kabupaten Kudus tidak bersedia tinggal di rusunawa. Terdapat 74% MBR di Kabupaten Kudus yang tidak bersedia tinggal di rusunawa. MBR beralasan bahwa rusunawa dinilai tidak nyaman dan tidak aman, tidak dapat dijadikan sebagai hak milik, harga sewa setiap bulan dianggap sebagai beban yang berat, fasilitas di rusunawa kurang memadai dan hunian saat ini dianggap lebih nyaman.

Terdapat 26% MBR di Kabupaten Kudus yang bersedia tinggal di rusunawa. MBR yang bersedia ini menganggap bahwa harga sewa di rusunawa murah, tingkat aksesibilitas rusunawa yang tinggi, rusunawa lebih layak bila dibandingkan dengan hunian saat ini, jumlah keluarga yang masih sedikit dan rusunawa sebagai hunian sementara. Jadi dapat disimpulkan bahwa penilaian sebagian besar MBR di Kabupaten Kudus terhadap rusunawa inilah yang berpengaruh terhadap tidak optimalnya pemanfaatan rusunawa terutama blok C dan blok D.

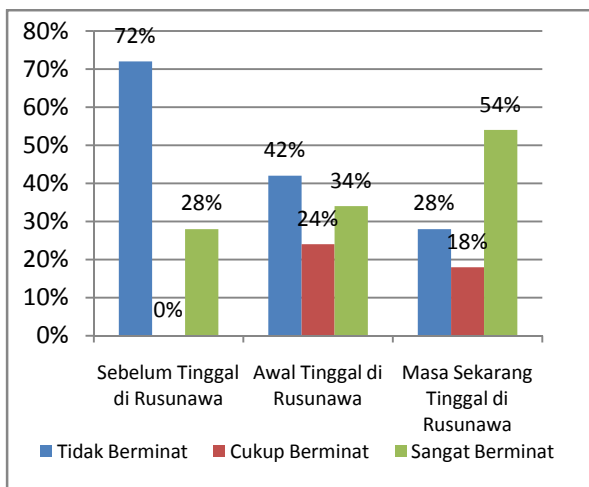
Preferensi MBR dan penilaian MBR terhadap rusunawa juga serupa dengan penilaian penghuni rusunawa saat ini. Sebelum tinggal di rusunawa 72% penghuni memberikan tanggapan negatif terhadap rusunawa. Hal ini dikarenakan penghuni tidak mengetahui dengan jelas kondisi fisik dan non fisik rusunawa. Penghuni mempunyai berbagai justifikasi untuk memutuskan tinggal di rusunawa. Berikut adalah diagramnya:



Sumber: Hasil Kuesioner Penghuni Rusunawa, 2014

Gambar 2
Diagram Alasan Penghuni Bersedia Tinggal di Rusunawa

Penghuni rusunawa setelah tinggal di rusunawa sebagian besar tingkat minatnya meningkat untuk tinggal di rusunawa. Hal ini dikarenakan penghuni sudah mengetahui secara pasti kondisi fisik rusunawa yang sebenarnya nyaman dan layak untuk dihuni. penghuni tentunya memiliki penilaian yang berbeda pada saat sebelum tinggal, awal tinggal dan masa sekarang tinggal di rusunawa. Ketiga kondisi tersebut dijelaskan kedalam diagram berikut:



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

Gambar 3
Diagram Perubahan Penilaian Penghuni Terhadap Rusunawa

Pola Pikir Masyarakat dalam Pemanfaatan Rusunawa

Perubahan pola pikir masyarakat ini ditujukan untuk MBR yang menyatakan tidak bersedia dan tidak berminat tinggal di rusunawa. Hunian vertikal merupakan perumahan yang sangat efisien dan efektif

dalam pemanfaatan lahan terutama di kawasan perkotaan.

Terdapat tiga kondisi yang memungkinkan MBR yang awalnya tidak bersedia menjadi bersedia tinggal di rusunawa. Kondisi tersebut adalah MBR tidak mampu menjangkau landed houses, luas lahan yang terbatas dan kebutuhan hunian yang sangat mendesak. Dari 74% MBR yang tidak bersedia tinggal di rusunawa, maka terdapat 44% MBR yang tetap tidak bersedia dan terdapat 30% MBR yang bersedia.

Tipe dan Fungsi Vertical Houses yang Diinginkan Oleh Pihak MBR

Tipe hunian vertikal (*vertical Houses*) terdiri dari dua tipe yaitu rusunawa (rusunawa) dan rusunawa sederhana milik (rusunami). Rusunawa merupakan rusunawa yang dibangun oleh pihak pemerintah untuk MBR dengan menggunakan sistem sewa per bulan. Rusunami merupakan rusunawa yang dibangun oleh pihak pemerintah untuk MBR dengan sistem membeli satu unit rusunawa sehingga unit rusunawa menjadi hak milik.

Sebagian besar MBR di Kabupaten Kudus lebih memilih rusunami bila dibandingkan rusunawa. Terdapat 93% MBR yang memilih rusunami karena dapat dijadikan hak milik, dapat digunakan sampai kapanpun dan dapat dimanfaatkan oleh generasi berikutnya. Terdapat 7% MBR yang memilih rusunawa karena MBR merupakan pendatang yang hanya memanfaatkan rumah susun untuk sementara waktu.

Selain tipe dari *vertical houses* maka terdapat penjelasan mengenai fungsi *vertical houses* bagi MBR di Kabupaten Kudus. Sebagian besar MBR yaitu 96% MBR memanfaatkan rumah susun sebagai tempat tinggal utama dan terdapat 4% MBR yang memanfaatkan rumah susun sebagai investasi.

Untuk meningkatkan minat MBR terhadap rumah susun baik berupa rusunawa maupun rusunami maka terdapat beberapa usulan MBR sebagai berikut:

- a. Rusunawa
 - Harga sewa rusunawa yang lebih murah
 - Kondisi rusunawa yang lebih layak, nyaman, aman dan bersih.
 - Rusunawa dilengkapi dengan perabotan seperti yang digalakkan di Kota Jakarta.

- Fasilitas rusunawa yang lebih memadai
- b. Rusunami
 - Rusunami untuk masyarakat kalangan ekonomi dan menengah ke bawah.
 - Rusunami dengan DP rendah dan kredit ringan.
 - Rusunami yang layak, nyaman, aman dan bersih.

Analisis Faktor yang Mempengaruhi Preferensi MBR terhadap Rusunawa

Faktor yang mempengaruhi preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa meliputi faktor fisik lingkungan, sosial, budaya dan ekonomi. Faktor fisik diperoleh dari kondisi kondisi fisik serta kondisi non fisik hunian MBR. Faktor sosial ditinjau dari kondisi sosial masyarakat yang merupakan MBR di Kabupaten Kudus. Faktor ekonomi juga mempertimbangkan tingkat perekonomian MBR di Kabupaten Kudus. Dan faktor budaya erat kaitannya dengan tradisi masyarakat di Kabupaten Kudus terkait pembangunan rusunawa.

Karakteristik Fisik dan Non Fisik Hunian MBR

Terdapat beberapa faktor yaitu permanensi bangunan, tingkat aksesibilitas hunian MBR, status kepemilikan hunian dan tingkat kenyamanan hunian. Berikut adalah tabel yang menjelaskan faktor yang memiliki pengaruh dan tidak memiliki pengaruh terhadap preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa:

Tabel 6
Pengaruh Karakteristik Fisik dan Non Fisik Hunian MBR terhadap Preferensi MBR

Faktor	Phi Value	Asymp . Sig
Permanensi Bangunan	0,527	0,000
Jarak Hunian MBR – Lokasi Kerja	0,074	0,969
Jarak Hunian MBR – Pusat Kerja	0,194	0,438
Status Kepemilikan Hunian	0,114	0,520
Tingkat Kenyamanan Hunian	0,7575	0,000

Sumber: Analisis Pribadi, 2014

Berdasarkan tabel diatas maka dapat diketahui dua faktor yang memiliki hubungan

kuat dengan preferensi masyarakat Kabupaten Kudus dalam pemanfaatan rusunawa yaitu faktor permanensi bangunan dan tingkat kenyamanan hunian MBR. Selain itu terdapat faktor yang tidak memiliki hubungan dengan preferensi MBR Kabupaten Kudus dalam pemanfaatan rusunawa yaitu jarak hunian MBR dengan lokasi kerja, jarak hunian MBR dengan pusat kerja dan status kepemilikan hunian.

Karakteristik Sosial, Budaya dan Ekonomi MBR

Aspek Sosial

Berikut adalah hasil analisis crosstab yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara aspek sosial yang terdiri dari usia MBR, tingkat pendidikan, kota asal, lama tinggal, bentuk interaksi, jumlah KK dan jumlah anggota keluarga dengan preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus.

Tabel 7
Pengaruh Aspek Sosial MBR Terhadap Preferensi MBR Dalam Pemanfaatan Rusunawa

Variabel	Phi Value	Asymp. Sig
Usia	0,509	0,000
Tingkat Pendidikan	0,164	0,609
Bentuk Interaksi	0,264	0,031
Jumlah KK	0,479	0,048
Jumlah Anggota Keluarga	0,303	0,027

Sumber: Analisis Pribadi, 2014

Berdasarkan tabel diatas maka dapat diketahui bahwa salah satu aspek sosial MBR yang memiliki hubungan erat terhadap preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus yaitu usia MBR. Terdapat variabel aspek sosial MBR yang memiliki hubungan namun tidak erat terhadap preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa adalah bentuk interaksi MBR, Jumlah KK dalam 1 unit hunian dan jumlah anggota setiap keluarga. Dan variabel yang tidak memiliki hubungan dengan preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa adalah kota asal dan lama tinggal.

Aspek Ekonomi

Berikut adalah hasil analisis crosstab yang digunakan untuk mengetahui hubungan

antara aspek ekonomi yang terdiri dari tingkat pendapatan, tingkat pengeluaran dan jenis pekerjaan dengan preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus.

Tabel 8
Pengaruh Aspek Ekonomi MBR Terhadap Preferensi MBR Dalam Pemanfaatan Rusunawa

Variabel	Phi Value	Asymp. Sig
Tingkat Pendapatan	0,319	0,017
Tingkat Pengeluaran	0,378	0,03
Jenis Pekerjaan	0,582	0,042

Sumber: Analisis Pribadi, 2014

Berdasarkan hasil analisis crosstab yang sudah dilakukan, maka dapat diketahui bahwa aspek ekonomi MBR yang memiliki pengaruh atau hubungan kuat terhadap preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus adalah jenis pekerjaan MBR. Faktor tingkat pendapatan dan tingkat pengeluaran MBR setiap bulannya memiliki pengaruh namun tidak kuat terhadap preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus.

Aspek Budaya

Berikut adalah hasil analisis crosstab yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara aspek budaya MBR terkait program rusunawa dengan preferensi masyarakat dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus.

Tabel 9
Pengaruh Aspek Budaya MBR Terhadap Preferensi MBR Dalam Pemanfaatan Rusunawa

Variabel	Phi Value	Asymp. Sig
Budaya MBR terkait pembangunan rusunawa	0,200	0,045

Sumber: Analisis Pribadi, 2014

Berdasarkan tabel diatas maka faktor budaya MBR terkait program rusunawa memiliki hubungan yang tidak erat dengan preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa di Kabupaten Kudus. Aspek budaya menunjukkan adanya sesuai atau tidaknya pembangunan rusunawa di Kabupaten Kudus bila dikaitkan dengan aspek budaya MBR yang belum memiliki hunian layak. Sebagian besar MBR menganggap bahwa pembangunan

rusunawa sudah sesuai dengan budaya masyarakat di Kabupaten Kudus. Hal ini didukung oleh pola pikir masyarakat yang mulai memikirkan hunian yang tepat untuk masa mendatang terkait keterbatasan lahan. MBR yang tidak bersedia tinggal di rusunawa menganggap bahwa program pembangunan rusunawa belum sesuai dengan budaya masyarakat Kabupaten Kudus. Hal ini didukung oleh pola pikir masyarakat yang masih menganggap bahwa hunian vertikal belum menjamin kelayakan hunian, khususnya bagi MBR.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

- Terdapat 74% MBR yang tidak bersedia tinggal di rusunawa dikarenakan pendapat MBR bahwa rusunawa tidak nyaman, tidak aman, tidak dapat dijadikan sebagai hak milik, harga sewa menjadi bebam, fasilitas kurang memadai dan hunian saat ini lebih nyaman.
- terdapat 26% MBR yang bersedia tinggal di rusunawa karena pendapat MBR bahwa harga sewa MBR murah, aksesibilitas tinggi, rusunawa lebih layak bila dibandingkan dengan hunian saat ini, jumlah anggota yang sedikit dan rusunawa sebagai hunian sementara.
- Preferensi MBR terhadap rusunawa erat kaitannya dengan aspek sosial, ekonomi dan budaya. Faktor sosial yang memiliki hubungan erat dengan preferensi MBR terhadap rusunawa adalah usia MBR. Faktor sosial yang tidak memiliki hubungan dengan preferensi MBR terhadap rusunawa adalah kota asal dan lama tinggal.
- Faktor ekonomi yang memiliki hubungan erat dengan preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa adalah jenis pekerjaan MBR. Sedangkan, Faktor tingkat pendapatan MBR dan tingkat pengeluaran MBR memiliki hubungan namun tidak erat dengan preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa.
- Aspek budaya MBR memiliki hubungan namun tidak erat terhadap preferensi MBR terhadap rusunawa.

RekomendasiRekomendasi untuk Pihak Pemerintah

- Melakukan sosialisasi kepada MBR sehingga minat MBR terhadap rusunawa meningkat.
- Meningkatkan kegiatan promosi rusunawa di Kabupaten Kudus. Misalnya dengan pemasangan spanduk, pamflet dan iklan di radio lokal.
- Menambahkan sarana dan prasarana di rusunawa yang belum tersedia sebelumnya. Misalnya sarana perdagangan dan tempat untuk menjemur pakaian.
- Menyediakan rumah susun dengan sistem hak milik atau rusunami.

Rekomendasi untuk Pihak Penghuni Rusunawa

- Penghuni rusunawa harus menjaga kebersihan sehingga rusunawa tidak terlihat kumuh.
- Penghuni rusunawa harus mematuhi peraturan dan tidak melakukan larangan sesuai dengan Perbup Kudus No. 10 Tahun 2010 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rusunawa.

Rekomendasi Untuk MBR di Kabupaten Kudus

- MBR seharusnya merubah pola pikir terhadap penilaian rusunawa di Kabupaten Kudus sehingga pembangunan rusunawa dapat tepat sasaran dan dimanfaatkan secara optimal.
- MBR memanfaatkan rusunawa secara optimal sehingga kualitas hunian MBR lebih layak.
- MBR harus mengetahui rusunawa secara benar sebelum menilai rusunawa yang tidak nyaman, tidak aman untuk dihuni.

Rekomendasi untuk Penilaian Lanjutan

Penelitian selanjutnya dapat membahas tentang “Tingkat Kemampuan Pembayaran Uang Sewa Oleh Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Kudus”

DAFTAR PUSTAKA

- Bramley, Glen. 2010. *Estimating Housing Need*. Department For Communities and Local Government, University of New York.
- Boumeester, Harry J.F.M . 2011. *Traditional Housing Demand Research*. New York : Springer Dordrecht Heidelberg.
- Budihardjo, Eko. 1991. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung : PT. Alumni Bandung.
- Budihardjo, Eko. 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*, Bandung : PT. Alumni Bandung.
- Budihardjo, Eko. 1994. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Budiharjo, Eko. 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : PT. Alumni Bandung.
- Jansen, Sylvia J.T. 2011. *The Measurement and Anlysis of Housing Preference and Choice*. New York : Springer Dordrecht Heidelberg.
- Kementrian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya. 2012. *Rusunawa Komitmen Bersama Penanganan Permukiman Kumuh*. Jakarta
- Murbiantoro, Tito. 2009. *Model Pembangunan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan*. Jurnal Permukiman Vol. 4 No. 2 September 2009, hal 72-86.
- Opoku, Robert. 2010. *Housing Preference and Attribut Importance Among Low-Income Consumers in Saudi Arabia*. Science Direct
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- Wihardi, Welly. 2010. *Tipologi Kesiediaan Masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi Untuk Tinggal Di Rumah Susun*. Program Pasca Sarjana Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta Selatan : Yayasan Padamu Negeri.