



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KARAKTERISTIK DAN PREFERENSI HUNIAN KELUARGA MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN UNGARAN TIMUR**

TUGAS AKHIR

MUHAMMAD FARHAN AHSANI

21040116120015

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2020**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Karakteristik dan Preferensi Hunian Keluarga Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Ungaran Timur**” ini adalah hasil karya saya sendiri dengan dibimbing oleh **Dr-Ing Asnawi Manaf, S.T.** Semua sumber yang dikutip dan dirujuk sebagai referensi telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Muhammad Farhan Ahsani

NIM : 21040116120015

Tanda Tangan :



Tanggal : 23 September 2020

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Muhammad Farhan Ahsani
NIM : 21040116120015
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Karakteristik dan Preferensi Hunian Keluarga Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Ungaran Timur

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr.-ing. Asnawi Manaf, S.T. (.....)
Penguji I : Landung Esariti S.T., MPS (.....)
Penguji II : Grandy Loranessa Wungo S.T., M.T. (... ..)

Semarang, 23 September 2020

Mengetahui,

Ketua Program Studi S1

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri S.T., M.P.St.

NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Farhan Ahsani
NIM : 21040116120015
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Karakteristik dan Preferensi Hunian Keluarga Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Ungaran Timur”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada tanggal : 23 September 2020

Yang Menyatakan,



Muhammad Farhan Ahsani

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah SWT atas berkat rahmatNya telah diselesaikan tugas akhir berjudul “Karakteristik dan Preferensi Hunian Keluarga Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ungaran Timur” sebagai syarat kelulusan program studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota.

1. Penyusunan tugas akhir ini ini tidak dapat berjalan dengan lancar tanpa bimbingan, dukungan serta doa dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:
2. Dr-ing. Asnawi Manaf, M.T selaku dosen pembimbing yang telah memberikan banyak masukan serta bimbingan dalam penyusunan tugas akhir ini.
3. Landung Esariti, S.T., MPS selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan selama pengerjaan tugas akhir ini.
4. Dr. Ir. Rina Kurniati, M.T, selaku dosen wali yang membimbing dan membina penulis selama perkuliahan.
5. Seluruh civitas akademik DPWK Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan ilmu dan membantu kelancaran penyusunan tugas akhir ini.
6. Segenap keluarga terutama bapak dan ibu yang tak pernah berhenti memberikan semangat dan doa kepada penulis.
7. Seluruh rekan rekan DPWK Angkatan 2016 yang telah membantu penulis dalam bertumbuh dan menimba ilmu di tahap perkuliahan.
8. Serta semua pihak yang membuat ini nyata terjadi.

Penulis menyadari bahwa tidak ada yang benar putih atau benar hitam, begitupun tugas akhir ini merupakan produk yang masih terdapat kekurangan. Maka daripada itu, penulis sangat terbuka dan menerima segala saran, kritik dan masukan dari seluruh pihak sehingga penelitian ini memberikan manfaat bagi pembaca maupun penulis.

Semarang, 23 September 2020

Yang Menyatakan,



Muhammad Farhan Ahsani

KARAKTERISTIK DAN PREFERENSI HUNIAN KELUARGA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN UNGARAN TIMUR

Muhammad Farhan Ahsani

ABSTRAK

Masyarakat berpenghasilan rendah tidak memiliki cukup kesempatan untuk memilih rumah yang berkualitas. Mereka juga tidak memiliki banyak pilihan untuk menyewa atau membeli rumah yang terjangkau di kota karena kendala keuangan. Terlebih bagi MBR yang sudah memiliki keluarga, hunian menjadi semakin dibutuhkan karena aktivitasnya yang semakin bertambah. Saat ini pemerintah terus berupaya menyediakan bantuan hunian bagi MBR berupa rusunawa dan KPR FLPP namun permintaan atas hunian terus meningkat dari waktu ke waktu. Maka dari itu penyediaan hunian terjangkau berkelanjutan bagi keluarga MBR memiliki tantangan yang terus beragam. Penelitian ini bertujuan menjelaskan karakteristik dan preferensi hunian keluarga MBR meliputi karakteristik sosial ekonomi, karakteristik fisik hunian, dan preferensi hunian berdasar status hunian yang tersedia pada lokasi penelitian. Dengan demikian solusi penyediaan hunian selanjutnya dapat fokus dan tepat sasaran.

Penelitian berlokasi di Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang sebagai representasi wilayah kota menengah di Provinsi Jawa Tengah. Pada lokasi penelitian ditemukan lima lokasi meliputi satu unit Rusunawa Ungaran dan 4 lokasi perumahan KPR FLPP. Pada perumahan KPR FLPP ditemukan status hunian yang berbeda meliputi rumah hak milik, rumah dalam cicilan, dan rumah tapak sewa.

Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dengan menggunakan kuesioner terhadap 100 responden keluarga MBR. Identifikasi karakteristik sosial ekonomi menggunakan metode deskriptif dan tabulasi silang, identifikasi karakteristik fisik hunian menggunakan metode skoring dengan skala likert, dan identifikasi preferensi hunian menggunakan metode deskriptif.

Berdasarkan penelitian ditemukan keluarga yang dapat menjangkau rumah hak milik memiliki pendapatan minimal Rp 3.500.000 dengan bekerja sebagai buruh tetap. Sebagian besar keluarga yang bekerja sebagai buruh tetap mulai membeli rumah pada usia 30-36 tahun. Sedangkan bagi keluarga yang bekerja sebagai buruh kontrak dan wiraswasta dengan pendapatan rata - rata di bawah Rp 3.500.000 memilih untuk tinggal pada rusunawa atau rumah sewa tapak yang lokasinya berdekatan dengan tempat kerja saat ini.

Setiap hunian menunjukkan karakteristik fisik yang berbeda. Rumah hak milik dan rumah dalam cicilan mengalami modifikasi bangunan karena statusnya sebagai hak milik sedangkan rusunawa dan rumah tapak sewa tidak mengalami perubahan bentuk bangunan karena status huniannya sewa. Lokasi rusunawa dan rumah tapak sewa menunjukkan keterjangkauan terhadap tempat kerja di bawah 2 km, sedangkan keluarga MBR pada rumah hak milik dan rumah dalam cicilan perlu menempuh lebih dari 2 km untuk menuju ke tempat kerja. Pada pemilihan hunian baru sebagian besar keluarga MBR menunjukkan kemiripan preferensi dimana status kepemilikan, kedekatan terhadap tempat kerja, ketersediaan prasarana air bersih dan lokasi bebas bencana merupakan prioritas.

Kata kunci: Karakteristik Sosial Ekonomi, Fisik Hunian, Preferensi Hunian, Keluarga MBR

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Masalah Penelitian	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	4
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi	6
1.5 Manfaat Penelitian	7
1.6 Keaslian Penelitian.....	7
1.7 Kerangka Pikir	9
1.8 Metode Penelitian	9
1.9 Objek Penelitian.....	10
1.10 Desain Penelitian	10
1.10.1 Tahap Persiapan Penelitian	10
1.10.2 Data Penelitian	11
1.10.3 Teknik Pengumpulan Data.....	12
1.10.4 Teknik Sampling.....	13
1.10.5 Teknik Analisis	14
1.10.6 Kerangka Analisis	21
1.11 Sistematika Penulisan	22
BAB II KAJIAN LITERATUR KARAKTERISTIK DAN PREFERENSI HUNIAN	
KELUARGA MBR.....	23
2.1 Pengertian Karakteristik.....	23
2.1.1 Pengertian Sosial Ekonomi	24
2.1.2 Pengertian Keluarga.....	24

2.1.3	Kriteria Keluarga MBR.....	26
2.1.4	Pengertian Perumahan dan Tipe-Tipenya.....	28
2.1.5	Karakteristik Fisik Hunian.....	29
2.1.6	Kriteria Hunian Layak.....	30
2.1.7	Kriteria Hunian Terjangkau.....	32
2.2	Pengertian Preferensi.....	34
2.2.1	Preferensi pada Pemilihan Hunian.....	34
2.3	Urgensi Perumahan Berkelanjutan.....	36
2.4	Sintesa Literatur.....	38
BAB III GAMBARAN UMUM KABUPATEN SEMARANG, KECAMATAN UNGARAN TIMUR, LOKASI RUSUNAWA DAN PERUMAHAN SUBSIDI.....		44
3.1	Profil Kabupaten Semarang.....	44
3.2	Profil Kecamatan Ungaran Timur.....	47
3.2.1	Kondisi Kependudukan.....	48
3.2.2	Keadaan Sosial dan Ekonomi.....	49
3.3	Gambaran Rusunawa Ungaran dan Perumahan KPR.....	50
3.3.1	Rusunawa Ungaran.....	50
3.3.2	Perumahan KPR.....	53
BAB IV ANALISIS KARAKTERISTIK SOSIAL EKONOMI KELUARGA, KARAKTERISTIK FISIK HUNIAN, DAN PREFERENSI HUNIAN KELUARGA MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.....		55
4.1	Identifikasi Karakteristik Sosial Ekonomi Keluarga Masyarakat Berpendhasilan Rendah....	55
4.1.1	Status Hunian.....	56
4.1.2	Usia Kepala Keluarga.....	58
4.1.3	Lama Menghuni.....	59
4.1.4	Pendapatan keluarga.....	60
4.1.5	Pengeluaran Keluarga.....	62
4.1.6	Pengeluaran untuk Hunian.....	63
4.1.7	Jumlah Anggota Keluarga.....	64
4.1.8	Jenis Pekerjaan.....	66
4.1.9	Waktu Tempuh Kerja.....	67
4.1.10	Kenyamanan Menghuni.....	68
4.1.11	Hubungan Variabel Terhadap Status Hunian.....	71
4.1.12	Sintesis Karakteristik Sosial Ekonomi Keluarga.....	72
4.2	Identifikasi Karakteristik Fisik Hunian Keluarga Masyarakat Berpendhasilan Rendah.....	74
4.2.1	Aksesibilitas Hunian.....	75
4.2.2	Kondisi Lingkungan.....	78
4.2.3	Kelengkapan Prasarana.....	82
4.2.4	Kesesuaian Harga Hunian.....	83

4.2.5	Kondisi bangunan Hunian	84
4.2.6	Sintesis Karakteristik Fisik Hunian	87
4.3	Identifikasi Preferensi Hunian Keluarga Masyarakat Berpenghasilan Rendah	89
4.3.1	Preferensi Aksesibilitas Hunian	89
4.3.2	Preferensi Kondisi Lingkungan	91
4.3.3	Preferensi Prasarana Hunian	92
4.3.4	Preferensi Kesesuaian Harga	94
4.3.5	Preferensi Kondisi bangunan	96
4.3.6	Sintesis Preferensi Hunian	97
BAB V PENUTUP		100
5.1	Kesimpulan	100
5.2	Rekomendasi	101
DAFTAR PUSTAKA		102
LAMPIRAN		106

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1. Peta Kecamatan Ungaran Timur	5
Gambar 1. 2. Lokasi Penelitian	6
Gambar 1. 3. Kerangka Pikir Penelitian.....	9
Gambar 1. 5. Kerangka Analisis	21
Gambar 2. 1. Klasifikasi Keluarga MBR menurut PUPR.....	27
Gambar 3. 1. Peta Kabupaten Semarang.....	44
Gambar 3. 2. Backlog Kabupaten Semarang 2015 - 2017	46
Gambar 3. 3. Peta Kecamatan Ungaran Timur	47
Gambar 3. 4. Jumlah Penduduk per Desa/Kelurahan Kab. Semarang 2018	48
Gambar 3. 5. Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Ungaran Timur 2014-2018.....	49
Gambar 3. 6. Penduduk Menurut Jenis Mata Pencarian Tahun 2018	49
Gambar 3. 7. Lokasi Rusunawa Ungaran dan Perumahan Subsidi	51
Gambar 3. 8. Kondisi Hunian Rusunawa	52
Gambar 3. 9. Kondisi Luar Hunian Rusunawa	52
Gambar 3. 10. Kondisi Hunian Subsidi.....	54
Gambar 4. 1. Status Hunian Keluarga.....	57
Gambar 4. 2. Alasan Kenyamanan Menghuni	69
Gambar 4. 3. Peta Jangkauan Fasilitas Kecamatan Ungaran Timur	76
Gambar 4. 4. Pos Keamanan Warga dan SUTET yang melewati perumahan	79
Gambar 4. 5. Peta Kerawanan Bencana Lokasi Penelitian Kecamatan Ungaran Timur.....	80
Gambar 4. 6. Anak-anak bermain di lorong Rusunawa dan gang perumahan.....	81
Gambar 4. 7. Kondisi Jalan Perumahan dan Drainase	83
Gambar 4. 8. Kondisi Ruang Dalam Hunian Tapak.....	85
Gambar 4. 9. Kondisi Ruang Dalam Rusunawa.....	86
Gambar 4. 10. Ruang Depan Hunian Tapak yang sudah dimodifikasi untuk warung dan ruang tamu	87

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian.....	8
Tabel 1. 2. Data Penelitian	11
Tabel 1. 3. Data Kuesioner.....	12
Tabel 1. 4 Contoh Penghitungan Rata - Rata Data Berkelompok.....	16
Tabel 1. 5. Kriteria dan Skoring Skala Likert	17
Tabel 1. 6. Contoh Tabulasi Silang.....	19
Tabel 1. 7 Uji Chi-Square.....	19
Tabel 1. 8 Symmetric Measures.....	20
Tabel 2. 1. Sintesa Literatur	38
Tabel 3. 1. Penduduk Berumur 15 Tahun ke Atas Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Semarang Tahun 2018.....	45
Tabel 3. 2. Angka Backlog per Kecamatan Kabupaten Semarang	46
Tabel 3. 3. Keluarga Sejahtera Kecamatan Ungaran Timur.....	50
Tabel 3. 4. Biaya Sewa Rusunawa Ungaran	51
Tabel 4. 1. Distribusi Hunian berdasar Lokasi.....	56
Tabel 4. 2. Usia Kepala Keluarga.....	58
Tabel 4. 3. Lama Menghuni	59
Tabel 4. 4. Tabulasi Silang Lama Menghuni terhadap Usia Kepala Keluarga	60
Tabel 4. 5. Pendapatan Keluarga.....	61
Tabel 4. 6. Pengeluaran Keluarga	62
Tabel 4. 7. Tabulasi Silang Pengeluaran Terhadap Pendapatan Keluarga.....	63
Tabel 4. 8. Pengeluaran untuk Hunian	63
Tabel 4. 9. Jumlah Anggota Keluarga.....	65
Tabel 4. 10. Jumlah Anggota Keluarga yang Bekerja.....	65
Tabel 4. 11. Pekerjaan Keluarga MBR.....	66
Tabel 4. 12. Waktu Tempuh ke tempat Kerja	67
Tabel 4. 13. Alasan Kenyamanan Menghuni berdasar Status Hunian	70
Tabel 4. 14. Hubungan Variabel Terhadap Status Hunian.....	71
Tabel 4. 15. Sintesis Karakteristik Sosial Ekonomi Keluarga MBR.....	72
Tabel 4. 16. Klasifikasi Penilaian Kinerja Hunian.....	75
Tabel 4. 17. Penilaian Kinerja Aksesibilitas Hunian.....	75
Tabel 4. 18. Penilaian Kinerja Kondisi Lingkungan.....	78
Tabel 4. 19. Penilaian Kinerja Prasarana Hunian.....	82
Tabel 4. 20. Penilaian Kinerja Kesesuaian Harga.....	84
Tabel 4. 21. Penilaian Kinerja Bangunan Hunian.....	85
Tabel 4. 22. Preferensi Aksesibilitas Hunian	90
Tabel 4. 23. Preferensi Kondisi Lingkungan Hunian.....	91
Tabel 4. 24. Preferensi Prasarana Hunian	93
Tabel 4. 25. Preferensi Kesesuaian Harga.....	94
Tabel 4. 26. Kemampuan Mengangsur Hunian.....	95
Tabel 4. 27. Preferensi Kondisi bangunan	96
Tabel 4. 29. Sintesis Preferensi Hunian	97