

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia selain pangan (makan dan minum) dan sandang (pakaian) (Tamboeo et al., 2015). Sebagai kebutuhan dasar, hunian berusaha dipenuhi melalui berbagai upaya oleh masyarakat. Usaha pemenuhan tersebut memiliki keterkaitan dengan keadaan masyarakat, terutama keadaan sosial dan ekonominya. Maka dari itu pemenuhan kebutuhan hunian mengalami tantangan sekaligus memiliki solusi yang berbeda pada setiap kelompok masyarakat.

Fenomena yang dihadapi saat ini adalah lahan untuk hunian yang konstan atau tidak mengalami peningkatan luasan sedangkan jumlah warga yang membutuhkan hunian dan/atau lahan untuk membangun hunian terus meningkat menyebabkan harga/biaya untuk mendapatkan rumah terus meningkat. Karena terbatasnya suplai maka hunian menjadi barang dagang yang harganya ditentukan oleh selera pasar. 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).

Salah satu kelompok yang rentan mengalami kesulitan dalam menjangkau hunian layak adalah kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kelompok masyarakat yang tidak mempunyai banyak pilihan untuk menghuni karena keterbatasan penghasilan. Padahal, rumah bagi MBR memiliki arti yang sama pentingnya dengan kelompok masyarakat lainnya. Terlebih bagi MBR yang sudah memiliki keluarga, rumah memiliki kepentingan untuk berlindung serta melindungi keberlanjutan hubungan keluarganya (Farraz & Barus, 2019).

Kondisi demikian telah direspon melalui berbagai kebijakan hunian oleh pemerintah baik melalui bantuan rumah publik ataupun rumah privat. Bentuk bantuan rumah privat oleh pemerintah diantaranya dengan menyediakan hunian dengan bantuan kredit FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), subsidi selisih bunga, dan bantuan uang muka. Sedangkan pada bentuk bantuan rumah publik pemerintah berupaya menyediakan rumah sewa berupa rusunawa (rumah susun sederhana sewa).

Kebijakan-kebijakan hunian ini ditujukan secara umum kepada masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendapatan maksimal Rp 8.000.000 untuk FLPP rumah tapak dan Rp 8.500.000 untuk FLPP rumah susun milik (Permenpera, 2020). Pada teknisnya tidak ada ketentuan

minimal penghasilan pada setiap peraturan yang dikeluarkan pemerintah untuk penerima bantuan hunian dengan demikian terdapat kelompok yang memiliki pendapatan lebih rendah sehingga rentan tidak dapat menjangkau bantuan tersebut.

Keadaan harga lahan di kota metropolitan yang terus meningkat mendorong penyediaan perumahan bagi MBR terdorong pada pinggiran kota atau pada kota-kota menengah di sekitarnya, salah satu kota yang dimaksud adalah Kota Semarang. Kota Semarang terletak berdekatan dengan Kabupaten Semarang yang saat ini memiliki peranan penting dalam menyangga aktivitas Kota Semarang salah satunya pada penyediaan hunian. Keterkaitan kedua kota ini dibuktikan melalui peningkatan berbagai fasilitas yang menunjang aksesibilitas penduduk kedua kota, salah satunya dengan adanya jalur transportasi umum yang menghubungkan Kota Semarang dengan Kabupaten Semarang.

Fenomena yang terjadi saat ini adalah UMK Kabupaten Semarang sebesar Rp 2.200.000 namun solusi penyediaan perumahan saat ini sebagian masih berjalan pada sektor perumahan privat (FLPP), terbukti hanya terdapat 3 rusunawa di seluruh Kabupaten Semarang. Padahal menurut Rosa, Sulasmi, & Prasetyo (2016) hanya masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki minimal pendapatan Rp 3.850.000 – Rp 4.000.000 yang mampu menjangkau hunian FLPP.

Saat ini Kabupaten Semarang telah merencanakan dalam RTRW Kabupaten Semarang 2011-2021 mengenai wilayah yang menjadi SWP-1 (Satuan Wilayah Pembangunan) atau ditujukan untuk fungsi industri, pertanian, pariwisata, pemerintahan, perdagangan dan jasa, fasilitas umum, permukiman, adalah Kecamatan Ungaran Timur. Rencana tersebut saat ini telah dijalankan salah satunya dengan adanya Rusunawa Ungaran yang terletak di Kecamatan Ungaran Timur serta beberapa lokasi lain di Kecamatan Ungaran Timur yang dijadikan sebagai lahan pembangunan hunian FLPP.

Sebagai kecamatan yang terletak paling berdekatan dengan Kota Semarang, Ungaran Timur menjadi salah satu kecamatan dengan pertumbuhan penduduk paling tinggi di Kabupaten Semarang. Selain itu kecamatan ini juga menjadi wilayah dengan jumlah keluarga pra sejahtera 1 tertinggi setelah Kecamatan Tengaran di Kabupaten Semarang (BPS Kab. Semarang & Bappeda Kab. Semarang, 2013). Fakta ini menggambarkan permintaan hunian masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ungaran Timur cukup tinggi. Solusi penyediaan hunian bagi keluarga MBR yang ada saat ini perlu dilakukan pengembangan agar dapat memenuhi permintaan hunian.

1.2 Masalah Penelitian

Fungsi Kabupaten Semarang sebagai Pusat Pelayanan Lokal, Provinsi, Nasional dan Internasional akan mendorong wilayah ini berkembang lebih cepat dari wilayah di sekitarnya.

Penduduk Kabupaten Semarang yang berjumlah 1.040.629 jiwa pada tahun 2019 memiliki persentase MBR sebesar 25% atau sebanyak 621.032 jiwa dengan jumlah keluarga kurang lebih 155.258 keluarga seharusnya diantisipasi oleh Pemerintah Kabupaten Semarang dengan mengupayakan penyediaan hunian di wilayah Kabupaten Semarang.

Pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk menangani tingginya kebutuhan hunian di Kabupaten Semarang. Diantaranya dengan penyediaan lahan untuk pembangunan perumahan FLPP dan pembangunan Rusunawa Ungaran. Rusunawa Ungaran terletak di Kelurahan Gedanganak dimana kelurahan tersebut merupakan wilayah paling padat penduduk diantara desa dan kelurahan lain di Kecamatan Ungaran Timur (BPS Kabupaten Semarang, 2019). Rusunawa Ungaran dibangun berdekatan dengan beberapa pabrik diantaranya PT. Poliplas Makmur Sentosa dan PT. Nissin Biscuit Indonesia. Bersamaan dengan adanya Rusunawa Ungaran pada Kelurahan Gedanganak dan sekitarnya terdapat perumahan FLPP yang menjadi kantong hunian bagi keluarga MBR.

Konsekuensi lokasinya yang terletak berdekatan dengan kawasan industri adalah penghuni Rusunawa Ungaran merupakan keluarga MBR yang kebanyakan bekerja sebagai buruh kontrak di pabrik-pabrik yang ada di Kecamatan Ungaran Timur dan sekitarnya. Keluarga MBR tersebut mengalami keberatan terhadap biaya sewa rusun dengan alasan tidak ada jaminan untuk dapat menghuni rusun terus menerus. Sementara keluarga MBR dengan pendapatan setingkat UMR Kabupaten Semarang ketika ditawarkan untuk membeli rumah KPR tidak memiliki cukup biaya untuk membayar harga awal ataupun biaya cicilan. Padahal pada observasi lapangan di Kecamatan Ungaran Timur ditemukan jumlah perumahan KPR FLPP jauh lebih banyak daripada rusunawa yang hanya 1 unit. Setidaknya terdapat lebih dari 5 lokasi perumahan KPR FLPP yang berada pada sekitar lokasi Rusunawa Ungaran.

Maka dari permasalahan tersebut, perlu diketahui keberjalanan bantuan hunian oleh pemerintah kepada keluarga MBR pada hal ini adalah Rusunawa Ungaran dan perumahan KPR FLPP di sekitarnya. Identifikasi keberjalanan bantuan hunian dilakukan dengan berfokus pada karakteristik sosial ekonomi penghuni, fisik hunian dan preferensi hunian penghuni saat ini. Dengan mengetahui keberjalanan bantuan hunian dapat ditemukan kelompok keluarga MBR mana saja yang mampu menjangkau subsidi hunian FLPP serta mana yang masih mengalami kesulitan dalam memenuhi kebutuhan huniannya. Selain itu dengan adanya pelonggaran rentang pendapatan MBR yang diperkenankan membeli hunian FLPP semakin memperbesar resiko terdapat keluarga MBR tidak mampu menjangkau hunian FLPP. Dengan demikian pertanyaan penelitian yang menjadi dasar pada tulisan ini adalah **“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?”**

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1 Tujuan

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.

1.3.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, maka sasaran-sasaran penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut.

- a. Mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi keluarga masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. Mengidentifikasi karakteristik fisik hunian keluarga masyarakat berpenghasilan rendah; dan
- c. Mengidentifikasi preferensi hunian keluarga masyarakat berpenghasilan rendah.

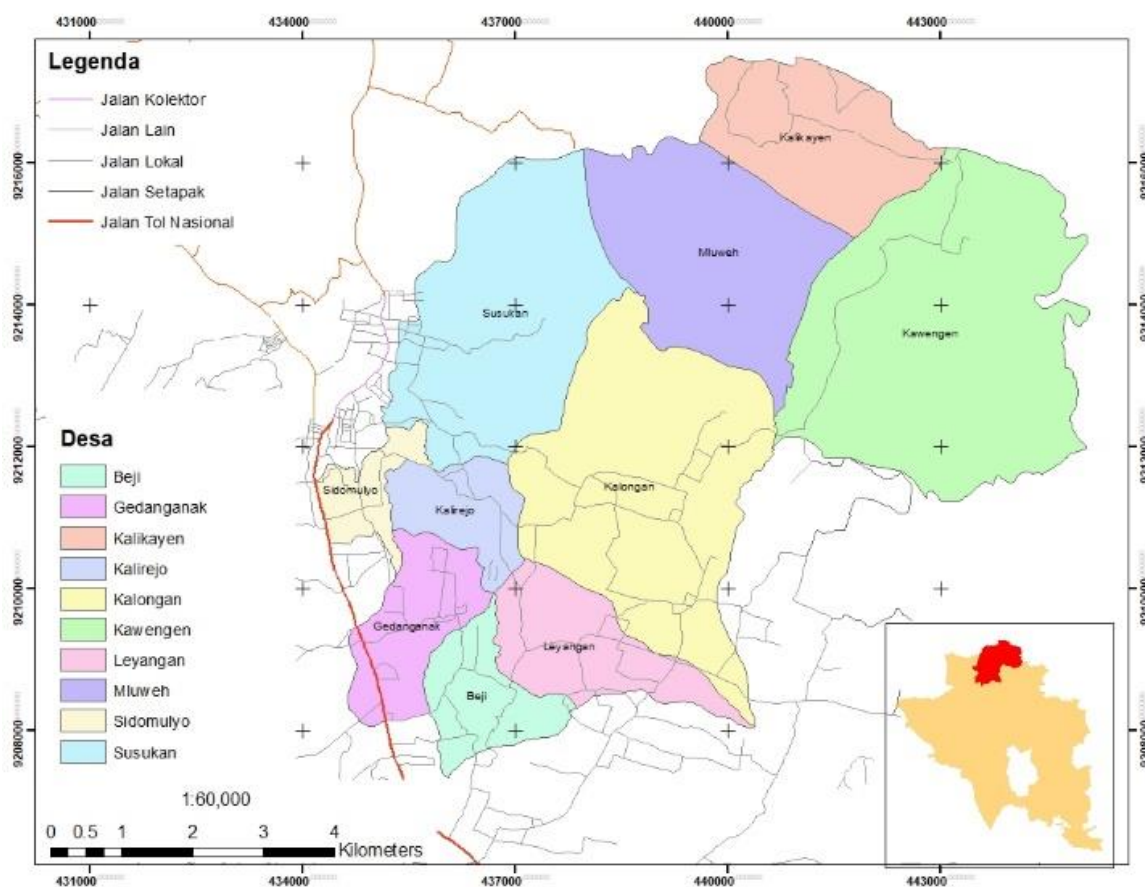
1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian meliputi ruang lingkup wilayah penelitian dan ruang lingkup substansi. Ruang lingkup wilayah menjelaskan lokasi penelitian beserta batas-batasnya. Sedangkan ruang lingkup substansi menjelaskan mengenai objek yang akan diteliti dan analisis yang dilakukan.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

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.

Gambar 1. 1.
Peta Kecamatan Ungaran Timur



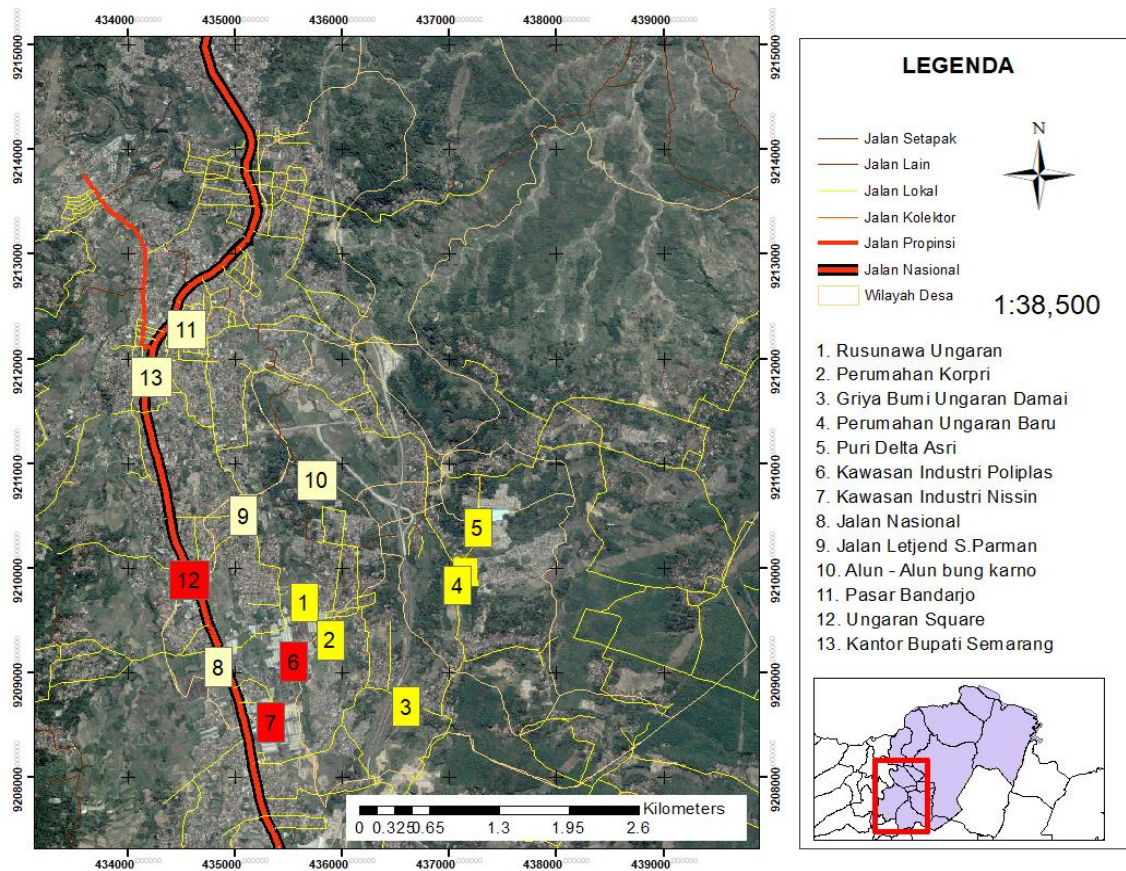
Sumber: Bappeda Kabupaten Semarang, 2019

Secara geografis wilayah Kecamatan Ungaran Timur terletak pada ketinggian kurang lebih 294 m di atas permukaan laut. Luas wilayah Kecamatan Ungaran Timur adalah 3.799,1 ha.

Adapun batas-batas administratif Kecamatan Ungaran Timur sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kota Semarang
- Sebelah Timur : Kabupaten Demak
- Sebelah Selatan : Kecamatan Pringapus dan Bergas
- Sebelah Barat : Kecamatan Ungaran Barat

Gambar 1. 2.
Lokasi Penelitian



Sumber: Google Earth dan Observasi Lapangan, 2019

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). Pemilihan lokasi ini dilatarbelakangi oleh kondisi kawasan yang merupakan kelurahan/desa paling padat di Kecamatan Ungaran Timur serta terdapat banyak pabrik yang menjadi tempat bekerja keluarga MBR. Keadaan pada lokasi tersebut dapat menggambarkan secara lebih efektif tingkat kebutuhan hunian keluarga MBR dibanding lokasi lain yang lebih jarang ditemui perumahan.

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Penelitian ini berfokus pada kajian faktor – faktor yang menggambarkan karakteristik sosial ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah serta faktor – faktor yang menjadi preferensi pemilihan hunian. Pembahasannya akan berada pada:

- a. Kajian karakteristik sosial ekonomi keluarga MBR meliputi status hunian, usia kepala keluarga, lama menghuni, tingkat pendapatan dan pengeluaran, tingkat pengeluaran untuk hunian, jumlah anggota keluarga dan anggota keluarga yang bekerja, jenis pekerjaan, dan alasan kenyamanan menghuni;
- b. Kajian karakteristik fisik hunian meliputi aksesibilitas, kondisi lingkungan, ketersediaan prasarana, kesesuaian harga hunian, dan kondisi fisik bangunan; dan
- c. Kajian preferensi keluarga MBR pada hunian meliputi aspek aksesibilitas, kondisi lingkungan, ketersediaan prasarana, kesesuaian harga, dan kondisi fisik bangunan.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharap mampu memberi manfaat bagi *stakeholder* penyedia dan konsumen hunian di Kabupaten Semarang terutama hunian bersubsidi.

- a. Pemerintah pusat/ PUPR sebagai bahan kajian dalam mempertimbangkan kebijakan terkait penyediaan rumah massal bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. Developer/pelaku usaha, referensi atau rujukan dalam membangun hunian bersubsidi;
- c. Akademisi, rujukan dan *lesson learned* berkaitan dengan fenomena penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah; dan
- d. Masyarakat, sebagai masukan bagi masyarakat dalam menentukan dan memilih hunian.

1.6 Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran terkait topik karakteristik dan preferensi hunian keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur, belum terdapat penelitian pada lokasi tersebut. Namun penelitian dengan topik tersebut sudah banyak dilakukan. Berikut merupakan penelitian yang dimaksud.

Tabel 1. 1
Keaslian Penelitian

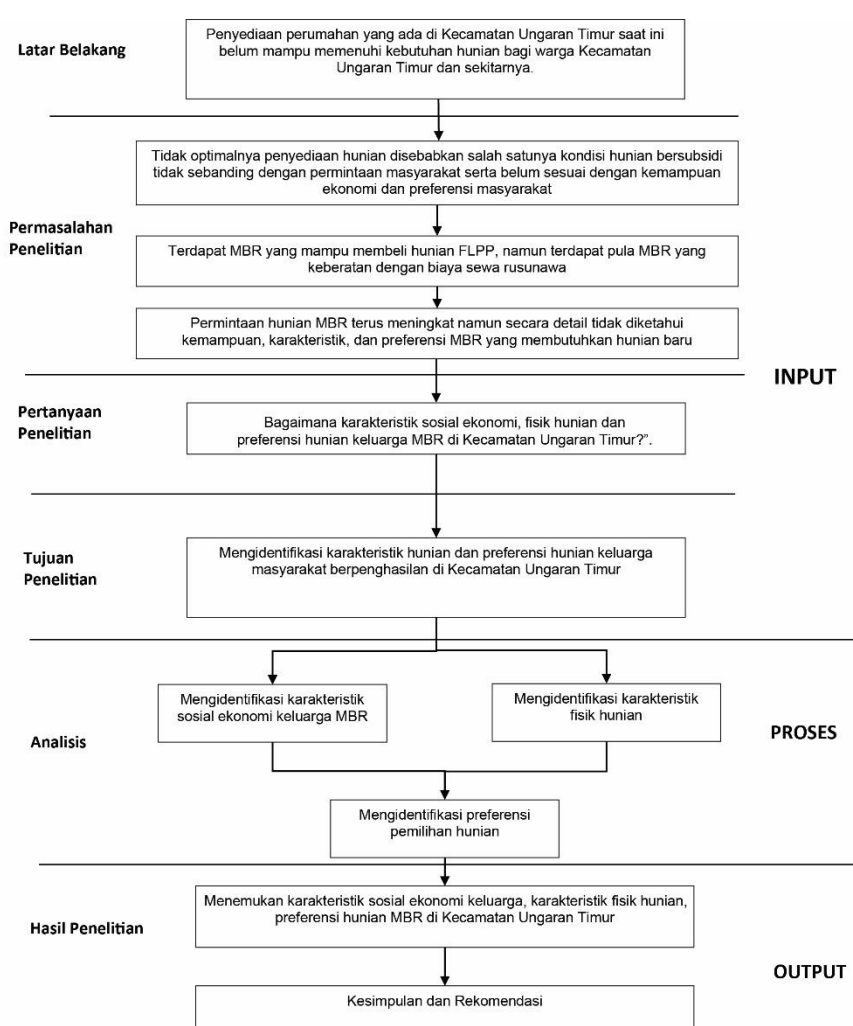
Peneliti	Tahun	Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metodologi	Hasil Penelitian
Syahrir Rahman	2017	Pengaruh Kondisi Perumahan Terhadap Kepuasan Penghuni Di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang	mengetahui bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni pada perumahan pinggir kota Semarang.	Analisis deskriptif, korelasi, regresi ordinal	kondisi perumahan mempengaruhi 70% kepuasan penghuni secara keseluruhan dimana aspek yang memiliki pengaruh paling signifikan adalah jaringan persampahan dan kebersihan perumahan.
Zulinar Irfiyanti	2014	Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ditinjau Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Kudus	mengetahui preferensi MBR dan faktor yang mempengaruhi preferensi MBR dalam pemanfaatan rusunawa	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
Juniarto Ramadhan	2017	Preferensi Penghuni Terhadap Lingkungan Tempat Tinggal di Rusunawa Marunda, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara	mengetahui preferensi penghuni terhadap lingkungan tinggal di rusunawa	Analisis Crosstab, analisis deskriptif kuantitatif dan analisis pembobotan	hunian dan fisik bangunan Rusunawa merupakan hunian yang lebih baik dan nyaman dibandingkan dengan hunian sebelumnya, namun dalam aspek sosial terdapat perubahan signifikan terutama perubahan livelihood
Taufiq Saidi, Sugiarto, Muhammad Razuli, Lulusi	2019	Determinan Preferensi Publik Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Terjangkau Bersubsidi Di Kota Banda Aceh	mengetahui determinan preferensi publik/masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan terjangkau untuk dapat menjadi pertimbangan aspek yang disediakan pengembang	Metode analisis faktor Principle Component Analysis (PCA)	determinan preferensi publik yang dominan dalam pemilihan lokasi perumahan adalah faktor aksesibilitas dan pelayanan dengan varian sebesar 24.8%, kelengkapan sarana dan prasarana dengan varian 18.95% dan fasilitas dan kepemilikan rumah dengan varian 16.51%. masyarakat cenderung memilih lokasi perumahan karena faktor aksesibilitas ke pusat perbelanjaan dan sarana dan prasarana yang ditawarkan oleh pengembang seperti ketersediaan jaringan listrik, air bersih dan persampahan menjadi indikator utama penentu pemilihan lokasi oleh konsumen.

Sumber: Analisis Penulis, 2020

1.7 Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan alur penelitian dari awal latar belakang yang memunculkan permasalahan penelitian lalu didapat pertanyaan penelitian. Dari pertanyaan tersebut maka didapatkan tujuan penelitian sehingga dapat diketahui analisis apa saja yang dibutuhkan untuk mencapai hasil menemukan karakteristik sosial ekonomi keluarga, karakteristik fisik hunian, dan preferensi hunian keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur.

Gambar 1.3.
Kerangka Pikir Penelitian



Sumber: Analisis Penulis, 2020

1.8 Metode Penelitian

Metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan suatu data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2016). Secara sederhana metode penelitian ini merupakan

langkah-langkah atau proses yang harus dilaksanakan untuk mendapatkan data sehingga nantinya mendapatkan informasi sesuai tujuan penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik hunian dan preferensi keluarga masyarakat berpenghasilan rendah berkaitan dengan pemilihan hunian di Kecamatan Ungaran Timur. Metode yang digunakan untuk mencapai tujuan tersebut adalah menggunakan metode kuantitatif.

Sugiyono (2016) menjelaskan bahwa metode kuantitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu dengan pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik. Pendekatan metode kuantitatif ini nantinya akan menemukan preferensi pemilihan hunian keluarga masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ungaran Timur.

1.9 Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan atribut, sifat, nilai dari orang objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian disimpulkan. Objek pada penelitian ini adalah karakteristik sosial ekonomi, karakteristik fisik hunian dan preferensi pemilihan hunian keluarga MBR yang tinggal di Rusunawa, rumah subsidi FLPP dan rumah sewa/kontrak di Kecamatan Ungaran Timur. Sedangkan subjek penelitian merupakan yang menyangang status pada objek tersebut. Subjek penelitian ini adalah keluarga MBR dan hunian yang dihuni.

Gambaran sederhana pada penelitian ini didapat subjek penelitian adalah keluarga MBR yang tinggal pada rusunawa sebanyak 34 keluarga, dan 66 keluarga yang tinggal pada empat lokasi perumahan FLPP meliputi Perumahan Korpri di Gedanganak, Perumahan Griya Bumi Ungaran Damai, Perumahan Ungaran Baru, dan Puri Delta Asri. Melalui penelitian ini ditemukan terdapat 4 jenis status hunian meliputi rusunawa, rumah hak milik, rumah dalam cicilan dan rumah tapak sewa.

1.10 Desain Penelitian

Desain penelitian terdiri atas tahapan penelitian, kebutuhan data, teknik pengumpulan data, tahap pengumpulan data, teknik sampling dan teknik analisis.

1.10.1 Tahap Persiapan Penelitian

Tahap persiapan penelitian dimulai sejak persiapan semua hal untuk kebutuhan penelitian meliputi diskusi isu dan tema penelitian. Lalu menemukan kerangka pendekatan penelitian, merumuskan masalah penelitian. Perumusan masalah menghasilkan pertanyaan

penelitian yang berguna untuk menentukan tujuan serta sasaran penelitian. Ketika tujuan dan sasaran penelitian sudah didapat maka selanjutnya adalah menyusun kajian literatur untuk mendapatkan variabel pendukung penelitian. Variabel-variabel yang disintesakan dari literatur digunakan untuk menyusun kebutuhan data survei.

1.10.2 Data Penelitian

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data sekunder didapat dari instansi yang menjadi stakeholder pada penyelenggaraan penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Data sekunder yang digunakan adalah sebagai berikut.

Tabel 1. 2.
Data Penelitian

Nama Data	Tahun	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
Jumlah Penduduk per Desa Kec. Ungaran Timur	2018	Sekunder	Telaah Dokumen	Kecamatan Ungaran Timur dalam Angka 2019 (BPS)
Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Ungaran Timur tahun 2014 - 2018	2018	Sekunder	Telaah Dokumen	Kecamatan Ungaran Timur dalam Angka 2019 (BPS)
Penduduk Menurut Mata Pencarian	2018	Sekunder	Telaah dokumen	Kecamatan Ungaran Timur dalam Angka 2019 (BPS)
Lokasi Perumahan	2019	Sekunder	Telaah Dokumen	Google Earth
Harga Sewa Rusun	2019	Sekunder	Telaah Dokumen	Dinas PUPR Kab. Semarang

Sumber: Analisis Penulis, 2020

Selain data pada tabel 1.2, terdapat data – data lain yang ditemukan pada penelitian ini. Data-data ini berdasar pada variabel yang telah ditentukan sebelumnya. Semua data yang dimaksud dikumpulkan melalui teknik kuesioner. Berikut merupakan data-data yang dimaksud.

Tabel 1. 3.
Data Kuesioner

Sasaran	Nama Data
Mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi keluarga masyarakat berpenghasilan rendah	Usia Kepala Keluarga
	Pendapatan keluarga
	Pengeluaran rutin
	Pengeluaran rutin untuk hunian (membayar sewa/cicilan)
	Jumlah anggota keluarga
	Waktu tempuh ke tempat kerja
	Jenis pekerjaan yang menjadi sumber utama keluarga
	Status hunian
	Lama menghuni rumah
	Faktor kenyamanan penghuni/ Alasan menghuni
Mengidentifikasi karakteristik fisik hunian keluarga masyarakat berpenghasilan rendah	Kedekatan terhadap jalan utama
	Kedekatan terhadap tempat kerja
	Kedekatan terhadap pusat kota
	Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan
	Kedekatan terhadap fasilitas pendidikan
	Kedekatan terhadap fasilitas peribadatan
	Terdapat jalur transportasi umum
	Terdapat Sistem Keamanan
	Terbebas dari bencana
	Lingkungan yang ramah anak
	Komunikasi yang baik dengan tetangga
	Terdapat kelompok sosial (RT, Karangtaruna, PKK)
	Terdapat jaringan air bersih
	Jaringan listrik yang berfungsi
	Jalan lingkungan yang diaspal
	Saluran drainase yang berfungsi
	Tersedia sistem pembuangan sampah dan sanitasi
	Pembiayaan perumahan tidak lebih dari 30% pendapatan rutin keluarga
Status kepemilikan (hak milik pribadi)	
Ukuran bangunan 9 m ² x jumlah anggota keluarga	
Terdapat dua kamar tidur, Ruang tamu, Dapur, Kamar mandi	
Struktur konstruksi atap, lantai, dinding yang kokoh dan tidak retak	
Mengidentifikasi preferensi hunian keluarga MBR	Preferensi pada Aksesibilitas hunian
	Preferensi pada Kondisi lingkungan
	Preferensi pada Prasarana hunian
	Preferensi pada Kesesuaian harga
	Preferensi pada Kondisi bangunan

Sumber: Analisis Penulis, 2020

1.10.3 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini terdiri atas pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan untuk mendapatkan data primer seperti karakteristik fisik hunian dan karakteristik sosial ekonomi keluarga MBR sedangkan pengumpulan data sekunder untuk mendapatkan data sekunder yang diterbitkan instansi resmi salah satunya adalah peta kerawanan bencana.

a. Teknik pengumpulan data primer

Pengumpulan data primer adalah langkah pengumpulan data yang dilakukan langsung oleh peneliti dengan bertemu responden di lokasi penelitian. Beberapa teknik pengumpulan data primer yang digunakan pada penelitian ini adalah kuesioner, wawancara, dan observasi.

Kuesioner dilakukan dengan mengajukan pertanyaan atau pernyataan untuk responden. Semua data primer pada penelitian ini didapat dengan kuesioner. Sampel yang cukup banyak lebih mudah dikumpulkan menggunakan kuesioner. Pengidentifikasian preferensi pemilihan hunian masyarakat berpenghasilan rendah dilakukan dengan kuesioner karena melalui studi literatur sudah didapat batasan berupa kriteria untuk menilai hal tersebut.

Teknik pengumpulan data dengan wawancara digunakan untuk menemukan permasalahan pada lokasi penelitian lebih cepat. Wawancara juga dimaksudkan untuk memahami lebih mendalam informasi-informasi dari obyek penelitian. Proses wawancara perlu memperhatikan pemilihan responden, responden wawancara adalah orang yang paling tahu permasalahan di lapangan, karena pernyataan dari responden/informan dianggap benar serta dapat dipercaya.

Teknik pengumpulan data dengan cara observasi merupakan kegiatan pengamatan dan pencatatan secara langsung terhadap fenomena atau kondisi yang ditemui di lapangan. Observasi dilakukan untuk mengetahui keadaan nyata pada lapangan dan membandingkannya dengan pernyataan responden pada wawancara dan kuesioner.

b. Teknik pengumpulan data sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara telaah dokumen. Telaah dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis dan peta. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan mencari data dari sumber yang sudah memiliki data. Salah satu contoh dari sumber pemilik data adalah BPS Kabupaten Semarang dan Bappeda Kabupaten Semarang. Penelitian ini membutuhkan beberapa data sekunder meliputi peta guna lahan, panduan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

1.10.4 Teknik Sampling

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Populasi memiliki arti wilayah generalisasi terdiri atas subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu sesuai batasan penelitian. Populasi pada penelitian ini adalah Keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur.

Berdasar data keluarga pra sejahtera yang diterbitkan BPS pada Kabupaten Semarang dalam Angka 2019, terdapat 10.796 keluarga yang masuk ke dalam kriteria keluarga MBR.

Populasi ini selanjutnya dipilih sampel penelitian yang dapat menjadi representasi obyek penelitian. Penentuan sampel menggunakan teknik *simple random sampling*. *Simple random sampling* digunakan karena pengambilan anggota sampel dari populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada pada populasi.

Penentuan ukuran sampel dilakukan menggunakan perhitungan rumus slovin. Berikut merupakan rumus slovin

$$n = \frac{N}{Ndd + 1}$$

n : Jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi

D : Derajat Ketelitian

Derajat ketelitian merupakan tingkat kemampuan sampel mewakili populasi sehingga data dapat dikatakan valid untuk penelitian. Penelitian ini menggunakan derajat ketelitian 10% atau tingkat kepercayaan 90%.

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

$$n = 99.08$$

Berdasarkan perhitungan maka didapat jumlah sampel untuk penelitian ini adalah 99.08 lalu dibulatkan menjadi 100 keluarga. 100 keluarga ini yang nanti akan diteliti di wilayah Kecamatan Ungaran Timur.

1.10.5 Teknik Analisis

Analisis dilakukan apabila telah mengumpulkan dan mengompilasi semua data baik primer maupun sekunder. Teknik analisis yang digunakan pada penelitian ini bersifat kuantitatif. Teknik analisis kuantitatif berfungsi pada pengolahan data kuesioner dari masyarakat berpenghasilan rendah. Teknik analisis tersebut meliputi,

a. Teknik Analisis Deskriptif

Teknik analisis deskriptif menggambarkan obyek penelitian melalui tabel, grafik, diagram beserta interpretasi dari data tersebut (Irfiyanti & Widjonarko, 2014). Analisis deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi dan preferensi hunian keluarga masyarakat berpenghasilan rendah. Teknik analisis deskriptif memunculkan informasi dari data dengan perhitungan rata-rata (*mean*) dan modus Teknik analisis ini telah digunakan oleh beberapa penelitian sebelumnya diantaranya Farraz & Barus (2019) dan Diharjo (2018) yang menggunakan teknik analisis deskriptif untuk mengidentifikasi preferensi hunian keluarga

muda di Kota Depok dan preferensi penghuni rusunawa.

Data yang digunakan untuk analisis deskriptif kuantitatif berasal dari data observasi, kuesioner, wawancara dan data sekunder dari instansi. Data kuesioner yang menggambarkan karakteristik sosial ekonomi keluarga MBR ditelusuri melalui pertanyaan pada kuesioner. Beberapa pertanyaan yang digunakan untuk kuesioner di antaranya adalah.

- Pertanyaan pilihan ganda
- Pertanyaan ranking
- Pertanyaan skala likert

Data yang didapat dari hasil kuesioner selanjutnya ditampilkan melalui grafik dan ditabulasikan atau ditampilkan dalam bentuk tabel. Hal ini dimaksudkan untuk melihat distribusi dari setiap variabel pada analisis karakteristik sosial ekonomi keluarga MBR. Berikut merupakan contoh tabel yang digunakan untuk analisis deskriptif,

Tabel 1. 4
Contoh Tabel Tabulasi Data

Lama huni	Status hunian								Total
	lunas/hak milik		rumah dalam cicilan		rumah tapak sewa		rusunawa		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
1 - 2 tahun	5	13	3	16	1	13	17	50	26
3 - 5 tahun	4	10	6	32	4	50	17	50	30
6 - 9 tahun	6	15	6	32	1	13	0	0	14
10 - 20 tahun	24	62	4	21	2	25	0	0	30
Total	39	100	19	100	8	100	34	100	100
Rata-rata menghuni	11		7		7		3		

Sumber: Analisis Penulis, 2020

Data hasil kuesioner selain ditampilkan baik dalam bentuk grafik ataupun tabel juga akan dikomparasikan dengan literatur yang ada. Seperti yang ditampilkan pada tabel 1.4 di atas beberapa data berkelompok seperti rentang usia dan rentang pendapatan dihitung rata – ratanya (*mean*) agar dapat disimpulkan satu karakteristik untuk satu jenis keluarga MBR. Sementara analisis deskriptif pada identifikasi preferensi hunian akan menghitung modus atau atribut yang paling banyak muncul pada hasil kuesioner sebagai pilihan responden.

Perhitungan *mean*/rata-rata pada data rentang atau data berkelompok dapat dilakukan dengan berbagai metode. Salah satunya adalah dengan menghitung nilai tengah rentang nilai dikalikan frekuensi kelas lalu membaginya dengan total populasi (Wirawan, 2016). Contoh perhitungan pada data rentang pengeluaran keluarga (Rupiah) adalah sebagai berikut,

Tabel 1. 5
Contoh Penghitungan Rata - Rata Data Berkelompok

Pengeluaran Keluarga	jumlah	Nilai tengah Pengeluaran	Jumlah x Nilai tengah Pengeluaran
	<i>f_i</i>	<i>x_i</i>	<i>f_i . x_i</i>
500.000 - 1.000.000	5	750,000	3.750.000
1.000.000 - 2.200.000	14	1600000	22.400.000
2.200.000 - 3.000.000	9	2600000	23.400.000
3.000.000 - 4.000.000	5	3500000	17.500.000
4.000.000 - 5.000.000	3	4500000	13.500.000
5.000.000 - 8.000.000	3	6500000	19.500.000
Total	39	-	100.050.000
Rata - rata			= 100.050.000 / 39
			2.565.385

Sumber: Analisis Penulis, 2020

Pada data berkelompok di atas $\sum = 100.050.000$ tentang pengeluaran adalah 500.000 – 1.000.000 maka nilai tengah yang didapat adalah 750.000. Nilai tengah dikalikan dengan frekuensi setiap kelas lalu dijumlahkan hingga akhir. Dengan begitu maka didapat rata – rata pengeluaran keluarga adalah

$$\frac{100.050.000}{39} = \text{Rp } 2.565.385$$

Penghitungan modus data tunggal dilakukan secara sederhana yaitu dengan menghitung atribut yang memiliki frekuensi paling banyak atau atribut yang paling sering muncul pada data (Wirawan, 2016). Berikut merupakan contoh perhitungan modus data tunggal

Data usia kepala keluarga: 30, 32, 54, 32, 45, 43, 32, 31, 32

Dengan demikian modus data usia kepala keluarga adalah 32 karena muncul sebanyak 4 kali pada rangkaian data diatas. Penghitungan modus akan digunakan pada identifikasi preferensi hunian keluarga MBR.

b. Teknik Analisis Pembobotan

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*.

Pemilihan teknik analisis pembobotan dilatarbelakangi oleh praktek dari penelitian sebelumnya yang berhasil menunjukkan karakteristik fisik hunian dengan jelas. Skala likert pada penelitian ini digunakan untuk menilai karakteristik kelayakan hunian keluarga MBR oleh Ebekoziem, Abdul-Aziz, & Jaafar (2019) pada penelitiannya untuk menilai faktor ketidakmampuan MBR dalam menjangkau kredit hunian di Malaysia serta Ramadhan & Manaf (2017) untuk menilai kondisi fisik Rusunawa Marunda. Pada penelitiannya, Ramadhan (2017) menampilkan variabel – variabel yang mendapatkan kriteria layak dan tidak layak oleh penghuni rusunawa berdasarkan penilaian menggunakan skala likert. Berdasarkan hal ini dapat dipastikan teknik pembobotan untuk mengidentifikasi hunian berdasarkan statusnya dapat berjalan efektif.

Melalui skala likert, variabel dijabarkan menjadi indikator variabel lalu dapat diketahui sub variabel yang memiliki karakter paling mewakili hunian keluarga MBR. Pada skala likert akan terdapat gradasi dari setiap indikator mulai positif hingga negatif. Berikut merupakan gradasi penilaian menggunakan skala likert untuk pengukuran preferensi hunian keluarga MBR

Tabel 1. 6.
Kriteria dan Skoring Skala Likert

Kriteria	Skor
1. Sangat Tidak Layak	1
2. Tidak Layak	2
3. Cukup	3
4. Layak	4
5. Sangat Layak	5

Sumber: Sugiyono, 2016

Pada analisis pembobotan nanti penilaian ini akan dikonversikan menjadi skor-skor agar dapat menilai indikator dari setiap faktor preferensi pemilihan hunian MBR. Rumus perhitungannya adalah sebagai berikut

$$\text{Tingkat Preferensi} = \frac{\text{Skor Indikator}}{\text{Skor Maksimal}} \times 100\%$$

1 – 20 % = 1 (Sangat Tidak Layak)

21 – 40 % = 2 (Tidak Layak)

41 - 60 % = 3 (Cukup)

61 - 80 % = 4 (Layak)

81 – 100 % = 5 (Sangat Layak)

Contoh penilaian untuk kriteria preferensi adalah sebagai berikut:

Sejumlah 100 Keluarga MBR yang memilih faktor preferensi A adalah sebagai berikut.

Jumlah skor untuk STL adalah 20	= 20 x 1	= 20	
Jumlah skor untuk TL adalah 20	= 20 x 2	= 40	
Jumlah skor untuk C adalah 30	= 30 x 3	= 90	
Jumlah skor untuk L adalah 20	= 20 x 4	= 80	
Jumlah skor untuk SL adalah 10	= 10 x 5	= 50	
<hr/>		total	
Jumlah skor total		= 280	
Skor maksimum 5 x 100 (semua sampel memilih SL) = 500			$\frac{280}{500} \times 100\%$ $= 56\%$

Dengan nilai 56%, faktor A termasuk ke dalam faktor yang cukup

Analisis setiap variabel dapat menggunakan data ordinal dari akumulasi penilaian misalnya 56 poin dianggap sebagai cukup, atau bisa juga menggunakan data interval yaitu seperti yang dijelaskan di atas (Budiaji, 2013). Pada penelitian ini karena berkaitan dengan kelayakan hunian yang setiap pertanyaannya merupakan atribut yang menjelaskan variabel maka akan dilakukan analisis menggunakan data interval.

c. Analisis Tabulasi Silang (*Crosstab*)

Analisis tabulasi silang atau *crosstab* merupakan analisis yang digunakan untuk menghitung frekuensi dua variabel atau lebih secara sekaligus dengan menyilangkan antar variabel untuk mengetahui hubungan/korelasi antar variabel. Data yang digunakan pada analisis *crosstab* adalah data nominal dan data ordinal.

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.

Melalui penyilangan antar variabel dapat diketahui informasi baru. Misalnya dengan menyilangkan variabel pekerjaan dengan status hunian maka diketahui persentase pekerjaan penghuni rusunawa. Berikut merupakan contoh tabel tabulasi silang pada dua variabel,

Tabel 1. 7.
Contoh Tabulasi Silang

Status hunian	Alasan Kenyamanan							Total
	kedekatan dengan tempat kerja	lingkungan sosial yang ramah	prasarana yang memadai	kemudahan melakukan kegiatan ekonomi dirumah	dekat dengan keluarga	kemudahan akses ke pasar	terdapat sistem keamanan lingkungan	
lunas/hak milik	8	13	8	2	4	3	0	38
rumah tapak sewa	2	4	1	0	0	1	0	8
rumah dalam cicilan	0	11	6	1	1	0	0	19
rusunawa	7	3	10	2	4	3	5	34
Total	17	31	25	5	9	7	5	99

Sumber: Analisis Penulis, 2020

Variabel yang digunakan adalah status hunian dan alasan kenyamanan meng huni. Setelah didapat tabulasi silang seperti di atas diketahui persentase variabel alasan kenyamanan meng huni. Analisis tabulasi silang akan digunakan pada identifikasi karakteristik sosial ekonomi keluarga MBR. Melalui analisis tabulasi silang akan diketahui distribusi data pada setiap hunian dengan demikian akan diketahui karakteristik masing – masing keluarga penghuni hunian.

Pada tahapan selanjutnya untuk mengetahui hubungan antar dua variabel dilakukan uji chi square pada *software* SPSS. Uji Chi Square berguna untuk menguji hipotesis dimana

- H_0 = tidak ada hubungan antara baris dan kolom
- H_1 = ada hubungan antara baris dan kolom

Dengan dasar yang digunakan adalah

- Jika nilai probabilitas > 0.05 maka H_0 diterima
- Jika nilai probabilitas < 0.05 maka H_0 ditolak

Berikut merupakan contoh tabel chi square test yang memperlihatkan nilai probabilitas / asymptotic significance.

Tabel 1. 8
Uji Chi-Square

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	17.117 ^a	9	.047
Likelihood Ratio	16.638	9	.055
N of Valid Cases	19		

- a. 16 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .16.

Sumber: Analisis Penulis, 2020

Pada tabel dapat dilihat nilai Asymp Sig. bernilai 0.047 yang berarti lebih kecil dari 0.05 sehingga H_0 diterima atau ada hubungan antar dua variabel. Selanjutnya untuk melihat hubungan antar dua variabel dilakukan uji *symmetric measures* untuk mengetahui kuat atau tidaknya hubungan.

Tabel 1. 9
Symmetric Measures

		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	.933	.168
	Cramer's V	.539	.168
	Contingency Coefficient	.682	.168
N of Valid Cases		19	

c. Correlation statistics are available for numeric data only.

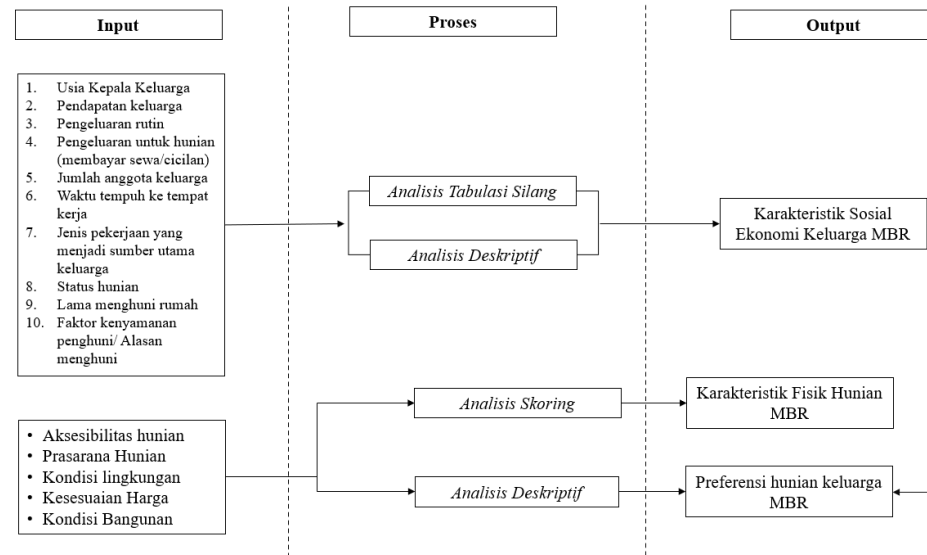
Sumber: Analisis Penulis, 2020

Sedangkan pada tabel *symmetric measures* apabila nilai Phi Value mendekati angka satu hal tersebut menunjukkan kedua variabel memiliki hubungan yang kuat. Pada tabel di atas nilai Phi Value adalah 0.933 berarti kedua variabel memiliki hubungan yang kuat.

1.10.6 Kerangka Analisis

Kerangka analisis berisi alur analisis yang digunakan pada penelitian ini. Dimulai dari studi literatur yang sesuai dengan tujuan dan sasaran penelitian. Ada tiga studi literatur meliputi karakteristik, kriteria MBR, karakteristik fisik hunian, serta studi literatur preferensi hunian. berdasar studi literatur didapat setidaknya 30 variabel untuk menilai karakteristik dan preferensi hunian keluarga MBR.

**Gambar 1. 4.
Kerangka Analisis**



Sumber: Analisis Penulis, 2020

1.11 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada laporan penelitian ini terdiri atas lima bab meliputi

Bab I Pendahuluan

Bab ini memuat latar belakang, masalah penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup wilayah dan materi penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka pikir serta sistematika penulisan

Bab II Kajian Literatur Karakteristik Dan Preferensi Hunian Keluarga MBR

Bab ini memuat kajian literatur dari referensi terkait pembahasan rumah sebagai kebutuhan dasar, rumah layak huni, rumah terjangkau, perumahan berkelanjutan, preferensi pemilihan hunian dan backlog hunian.

Bab III Gambaran Umum Kabupaten Semarang, Kecamatan Ungaran Timur, Lokasi Rusunawa dan Perumahan Subsidi

Bab ini menggambarkan keadaan wilayah studi serta keadaan eksisting yang bermanfaat untuk menganalisis serta mengidentifikasi kemampuan ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memilih hunian.

Bab IV Analisis Karakteristik Sosial Ekonomi Keluarga, Karakteristik Fisik Hunian, dan Preferensi Hunian Keluarga Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Bab ini menjelaskan hasil penelitian berupa analisis data karakteristik sosial ekonomi keluarga, karakteristik fisik hunian keluarga dan preferensi hunian termasuk faktor yang mempengaruhi preferensi tersebut.

Bab V Penutup

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil yang didapat pada penelitian. Selain itu terdapat rekomendasi sebagai respon dari hasil penelitian terkait preferensi hunian keluarga MBR di Kecamatan Ungaran Timur.

