



Preferensi Hunian Sementara bagi Penerima Manfaat Program Pengembangan Perumahan di Kawasan Kumuh Kelurahan Bira Makassar

Temporary Housing Preferences for Beneficiaries Housing Upgrading Program in Slum Area Bira Urban Village, Makassar

Andi Annisa Amalia^{1*}, Ahmad Sarwadi², Muhammad Sani Roychansyah²

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah, Makassar, Indonesia¹

Departemen Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia²

*Corresponding author: amisa@unismuh.ac.id

Article history

Received: 27 Feb 2024

Accepted: 22 Oct 2024

Published: 30 Oct 2024

Abstract

Temporary housing for beneficiaries of the Housing Development Program in the slum area of Kelurahan Bira Makassar is interesting to study because its fulfillment is pursued independently by target households. This research aims to understand their preferences for temporary housing during the development process. This research uses the grounded theory method with a content analysis approach and open coding technique. The results show that preferences for temporary housing include: (1) space needs such as bedrooms, toilets, and kitchens; (2) locations close to places of worship, health facilities, village offices, and permanent housing construction locations; and (3) free from rental fees. Beneficiary priority preferences include basic domestic needs that are short-term in nature. Understanding these preferences is important in designing settlements that are more suited to local needs based on the wishes and needs of residents.

Keywords: *beneficiaries; preferences; slums; temporary shelter*

Abstrak

Hunian sementara bagi Penerima Manfaat Program Pengembangan Perumahan di Kawasan Kumuh Kelurahan Bira Makassar menarik untuk diteliti, karena pemenuhannya diupayakan secara mandiri oleh rumah tangga sasaran. Penelitian ini bertujuan untuk memahami preferensi mereka terhadap tempat tinggal sementara selama proses pembangunan berlangsung. Penelitian ini menggunakan metode *grounded theory* dengan pendekatan analisis isi dan teknik *open coding*. Hasilnya menunjukkan bahwa preferensi terhadap hunian sementara meliputi: (1) kebutuhan ruang seperti kamar tidur, toilet dan dapur; (2) lokasi yang dekat dengan tempat ibadah, fasilitas kesehatan, kantor kelurahan, serta lokasi pembangunan hunian tetap; dan (3) bebas dari biaya sewa. Preferensi prioritas penerima manfaat mencakup kebutuhan domestik dasar yang bersifat jangka pendek. Pemahaman terhadap preferensi ini penting dalam merancang permukiman yang lebih sesuai dengan kebutuhan lokal berdasarkan keinginan maupun kebutuhan penghuni.

Kata kunci: penerima manfaat; preferensi; kumuh; hunian sementara

1. PENDAHULUAN

Akses terhadap rumah terjangkau dan layak huni merupakan tantangan utama bagi sebagian besar penduduk di dunia, terlepas dari pertumbuhan ekonomi dan upaya pemerintah lokal atau regional, sektor swasta, serta masyarakat (UN Habitat, 2021). Perumahan adalah dasar stabilitas dan keamanan bagi individu atau keluarga, pusat kehidupan sosial, emosional dan ekonomi kota ketika tempat tinggal tersebut aman, damai dan bermartabat. Perumahan juga merupakan kunci mewujudkan urbanisasi berkelanjutan sebagai sektor penggerak pembangunan, perdamaian dan kondisi kehidupan yang lebih baik untuk semua.

Standar minimum sebagai prasyarat kelayakan hunian untuk perumahan dan bangunan seringkali merujuk pada acuan peraturan pemerintah. Padahal fakta bahwa penerapan standar tidak realistis sehingga hanya akan memperburuk kondisi perumahan kaum miskin yang menimbulkan masalah mendasar dalam perumahan yaitu makna dan nilainya bagi masyarakat (Turner, 1972). Hal ini mengindikasikan bahwa standar spesifikasi minimum seringkali kontradiktif antara standar dengan kebutuhan nyata Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terkait penyediaan hunian layak.

Rumah lebih dari sekadar *shelter* (Lawrence, 1987) dan tempat terpenting bagi kehidupan individu. Dengan demikian, Penilaian hunian dari sudut pandang tujuan sementara dan permanen tergantung pada fungsinya bagi pengguna. *Shelter* dapat diklasifikasikan menurut kategori lokasi dan jenisnya, misalnya shelter tanpa bangunan bahkan tidur di ruang terbuka, gudang sementara yang dibangun oleh masyarakat, akomodasi tinggal sementara di rumah bersama maupun permanen (Lines dkk., 2022).

Studi preferensi umumnya pada penghuni tetap perumahan berdasarkan kategori usia dan profesi, seperti keluarga muda di kota Depok (Farraz & Barus, 2019), orang dewasa dan lansia pada Program WHO *Age-friendly States and Communities* (Gibson dkk., 2023), pegawai pemerintah di kota metropolitan, Nigeria (Adewale dkk., 2023) dan Pegawai Negeri Sipil Muda di Malaysia (Muhammad Zamri dkk., 2022).

Preferensi pada hunian sementara, berorientasi pada pengguna *shelter* pasca bencana serta bagaimana desain lokasinya (Dayanir dkk., 2022). Lokasi hunian sementara pada kawasan ditetapkan dari pemerintah kota pada zonasi lahan terbuka hijau (Aşıkutlu dkk., 2021). Sedangkan untuk preferensi hunian dengan informan masyarakat berpenghasilan rendah terkait kepemilikan hunian (Hartono dkk., 2022), perumahan sewa di kalangan migran di Tiongkok (Zhou & Musterd, 2018) serta perumahan sosial terjangkau (Delgado & De Troyer, 2017).

Penyediaan hunian layak dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, merupakan salah satu tujuan utama dalam agenda *Sustainable Development Goals* (SDGs). Atas dasar tersebut, pada tahun 2020 Sarana Multi Griya Finansial Persero (SMF) berkolaborasi dengan Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dalam Program Pengembangan Perumahan Kawasan Kumuh di Kelurahan Bira Kota Makassar. Pada tahap pembangunan hunian tetap bagi penerima manfaat program, penghuni mengalami fase relokasi kurang lebih dua hingga empat bulan selama proses konstruksi. Pihak *provider* dari program mengarahkan agar shelter disiapkan secara swadaya oleh penerima manfaat. Padahal di beberapa tempat, umumnya shelter pasca relokasi difasilitasi oleh pemerintah ataupun lembaga pelaksana program. Sehingga menarik untuk mengeksplorasi seperti apa preferensi penghuni selaku penerima manfaat program dalam memilih dan menentukan *shelter* sebagai hunian sementara yang mereka upayakan secara swadaya.

Objek penelitian adalah penduduk lokal yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan fokus penelitian adalah preferensi penghuni terhadap hunian sementara selaku penerima manfaat Program Pengembangan Perumahan di Kawasan Kumuh. Sedangkan lokus penelitian di hunian sementara Kawasan Kumuh di Kelurahan Bira, Kota Makassar. Dengan demikian, kebaruan penelitian adalah pada objek, fokus, dan lokus.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kriteria hunian sementara bagi penerima manfaat Program Pengembangan Perumahan Kawasan Kumuh di Kelurahan Bira dalam memilih dan

menentukan tempat tinggal selama masa relokasi saat hunian tetap mereka sedang dibangun.

TINJAUAN LITERATUR

Studi sebelumnya mengenai preferensi perumahan dari beragam disiplin keilmuan telah dilakukan. Teori preferensi perumahan adalah salah satu teori perilaku dalam studi perumahan (Farraz & Barus, 2019). Preferensi mengenai perumahan sebagian besar telah dijelaskan melalui teori ekonomi neoklasik, di mana individu membuat pilihan yang rasional dan berupaya untuk memaksimalkan utilitas dengan upaya minimum serta membandingkan karakteristik lokasi yang berbeda (Ilmonen, 2016). Perbedaan keinginan dan pilihan perumahan terkait erat dengan keragaman siklus kehidupan manusia yang dikenal dengan *Housing Life-Cycle Model* (Jansen, Coolen & Henny, 2011) dalam (Farraz & Barus, 2019).

Pemahaman menyeluruh tentang preferensi, memiliki tendensi kesempatan terhadap pemilik rumah, arsitek, perencana, dan pengembang untuk membuat proyek perumahan yang lebih efektif dalam memenuhi kebutuhan dan cara hidup masyarakat keseluruhan secara ekonomis (Burnham, 1998; Opoku & Muhnin, 2010; Caldieron, 2011; Clement & Kayode, 2012; Appeaning, 2016) dalam (Delgado & De Troyer, 2017).

Setiap orang memiliki preferensi sendiri tentang tempat tinggal, tetapi ada kesamaan dalam kebutuhan perumahan berdasarkan kelompok demografis (Strzalka, 2019). Karakteristik demografis dan kondisi sosial ekonomi memengaruhi preferensi individu (Farraz & Barus, 2019).

Dalam beberapa studi empiris, ada penekanan lebih besar pada perumahan sebagai fokus utama preferensi tempat tinggal. Preferensi sebagai sebuah konsep, menunjukkan kecenderungan individu terhadap objek tertentu. Pola preferensi individu mencerminkan persepsi dan sikapnya, serta cenderung menunjukkan keselarasan atau konsistensi (Lichtenstein & Slovic, 2006).

Pilihan rumah tangga antara lain dipengaruhi oleh kepadatan hunian (Lindert & Westen, 1991), akses ke fasilitas umum dan potensi mata pencaharian (Baraklianos dkk., 2020),

fisik lingkungan dan karakteristik alam (Gbakeji & Magnus, 2007), biaya, ukuran plot (Yi & Lee, 2014), serta kedekatan dengan komunitas serupa (Guidon dkk., 2019).

Penghuni permukiman kumuh dan liar di Lagos menganggap ikatan keluarga dan biaya yang dikeluarkan penting sehingga lokasi yang berdekatan dengan keluarga dan tempat kerja sebagai faktor pertimbangan mereka dalam memilih tempat tinggal (Badmos dkk., 2020). Hal ini sesuai dengan temuan (Sihombing, Gabe, Putri, & Christina, 2022) bahwa kemampuan ekonomi, kedekatan dengan tempat kerja, keluarga atau kerabat menjadi dasar preferensi individu. Berbeda dengan hasil penelitian (Adewale dkk., 2023), jarak ke sekolah dianggap lebih penting dibandingkan dengan jarak ke tempat kerja serta dapur, toilet dan kamar mandi menjadi ruang prioritas bagi rumah tangga yang memiliki anak sekolah.

Pengguna mempertimbangkan berbagai faktor seperti daya tarik visual, tingkat kenyamanan, keadaan emosional, kualitas bahan, tingkat kebersihan, efektivitas biaya, kenyamanan dan fungsionalitas saat memilih tempat tinggal (Alqadrie dkk., 2020); (Syafriana dkk., 2018); (Abdassah, Anandhita, & Sesotnintyas, 2013). Dimensi bangunan, jumlah kamar tidur, kamar mandi, dapur dan luas gudang tergambar sebagai faktor penting keputusan rumah tangga memilih hunian (Windapo, dkk., 2005; Opoku & Muhmin, 2010; Yoade, 2016).

Preferensi penduduk yang tinggal di pinggiran perkotaan dalam memilih hunian dipengaruhi oleh faktor geografis pada preferensi koneksi terhadap alam, ketersediaan layanan publik, kepadatan lalu lintas, dan peluang sosialisasi (Hasanzadeh dkk., 2019). Sedangkan individu yang tinggal di pusat kota, mengungkapkan preferensi dari sisi kemudahan akses layanan, kepadatan penduduk, dan keramaian lalu lintas. Faktor preferensi juga bergantung pada gender, yakni finansial, ruang hunian pribadi dan estetika tata ruang interior, dianggap lebih penting oleh perempuan dibandingkan laki-laki (Opoku & Abdul-Muhmin, 2010).

(Dayanir dkk., 2022). Hierarki kebutuhan area akomodasi sementara berdasarkan yakni terlindungi dari ancaman dan bahaya eksternal, kontrol berada cukup dekat dengan permukiman, terhubung dengan jaringan listrik,

dan saluran pembuangan ke jaringan kota, tersedia ruang penempatan tenda atau container baru jika terjadi peningkatan populasi, kapasitas lahan memungkinkan untuk pendirian fasilitas sementara. Selain itu, penempatannya berada di lahan publik, kondisi infrastruktur jalan, akses mudah terhadap transportasi, serta terhubung dengan fasilitas dasar.

Preferensi hunian sementara didasarkan terhadap kedekatan dengan titik kumpul darurat, sedangkan radius pelayanan tidak menjadi pertimbangan utama (Aşikkutlu dkk., 2021). Temuan lainnya mengenai preferensi perumahan sementara bagi penduduk migran menunjukkan bahwa tipe rumah yang disukai adalah apartemen dengan satu kamar dan satu ruang makan (Hui dkk., 2014).

Preferensi penghuni terhadap hunian sementara cenderung mempertimbangkan kebutuhan jangka pendek yang mencakup atribut paling mendasar yakni fasilitas dasar, utilitas, serta tersedianya kamar dan ruang makan. Sedangkan preferensi penghuni terhadap hunian tempat tinggal tetap lebih cenderung memikirkan kebutuhan jangka panjang yaitu kualitas bangunan, kondisi geografis, kenyamanan lingkungan, fasilitas pelayanan publik serta kebutuhan terkait gaya hidup yakni bentuk dan tampilan bangunan hingga estetika tata ruang interior.

Berdasarkan tinjauan literatur sebelumnya, maka preferensi penghuni baik pada hunian sementara atau permanen memiliki kesamaan dari biaya, kedekatan dengan keluarga atau kerabat, lokasi dan aksesibilitas terhadap fasilitas dasar. Sedangkan perbedaannya pada aspek desain fisik hunian, citra kawasan, kenyamanan lingkungan dan tersedianya fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) hingga kondisi demografis, geografis, serta transportasi menjadi pertimbangan pemilihan hunian untuk tempat tinggal permanen.

2. METODE

Metode penelitian menggunakan metode kualitatif Grounded Theory. Secara umum, *Grounded Theory Method* (GTM) bersifat mengembangkan teori yang didasarkan pada pengumpulan dan analisis data (Setyowati, dkk., 2014). GTM menawarkan kombinasi spesifik dan implementasi pengkodean,

konseptualisasi, abstraksi dan teori. Identifikasi dan pengkodean poin kunci merupakan salah satu strategi pendekatan GTM. Survei dilakukan menggunakan instrumen kuesioner untuk 11 informan yang saat ini tinggal di rumah yang telah dibangun. Pertanyaan yang diajukan dalam kuesioner bersifat terbuka.

Informan dapat memberikan jawaban atas pertanyaan mengenai atribut skala hunian dan lingkungan permukiman yang menentukan preferensi dasar penerima manfaat dalam memilih hunian sementara. Data yang diperoleh dari pertanyaan terbuka berupa teks kemudian dianalisis menggunakan analisis isi (*content analysis*), diikuti *open coding*. *Open coding* adalah proses pengelompokan data berdasarkan kata kunci yang muncul dari jawaban informan (Creswell, 2013). Hal ini juga diperkuat oleh Strauss dan Corbin (1990) dalam Setyowati (Setyowati dkk., 2014) yang mendeskripsikan bahwa pengkodean adalah salah satu bagian penting dalam proses penelitian ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Informan merupakan penerima manfaat Program Pengembangan Perumahan Kawasan Kumuh dalam pembangunan hunian layak huni bagi MBR. Jumlah informan terdiri dari sebelas orang, mata pencaharian antara lain adalah buruh, ibu rumah tangga, tukang cukur dan pedagang campuran. Fase awal ini menggunakan teknik pengkodean terbuka yang memungkinkan informan untuk mengartikulasi tanggapan mereka secara bebas. Analisis dilakukan pada preferensi penghuni terhadap hunian sementara pasca relokasi.

Informan pertama memprioritaskan atribut akses lokasi hunian sementara dekat dengan fasilitas peribadatan, posyandu dan rumah keluarga. Pertimbangan lainnya adalah tidak perlu biaya sewa dengan syarat tersedia kamar tidur dengan luasan yang cukup.

“Lokasinya dekat dari rumah, tersedia masjid, sekolah, posyandu, pasar, minimarket, dan kantor lurah. Meski ruangnya tidak luas, yang penting tidak membayar. Ada kamar tidur yang ukurannya cukup, dapur, ruang keluarga, dan kamar mandi, dengan tipe rumah lantai dasar. Desain bangunan dan perabotan tidak terlalu penting, yang paling utama adalah

dekat dengan keluarga.” Informan pertama (Laki-laki, 44 tahun).

Jarak yang dekat dengan rumah sebelumnya juga menjadi salah satu pertimbangan bagi penerima manfaat. Hal ini sesuai dengan pernyataan Informan kedua, yang memilih tinggal sementara di rumah tetangga, agar hubungan sosial tetap terjaga. Pernyataan serupa juga disampaikan oleh informan ketujuh.

“lokasi hunian sementara sebisa mungkin dekat dengan rumah tetap yang sedang dibangun, perlengkapan listrik dan air bersih bukan prioritas utama, asalkan bisa lebih dekat dengan keluarga.” Informan ketujuh (Laki-laki, 44 tahun).

Alasan berbeda dikemukakan oleh informan empat dan enam.

“tidak perlu menjalin interaksi baru lagi, yang terpenting tidak ada biaya sewa untuk hunian sementara, yang penting ruang cukup untuk tidur, ada tempat memasak, serta mudah pengaturan ruang antara keluarga dan pemilik rumah.” Informan keempat (Perempuan, 31 tahun).

“Tidak perlu membangun interaksi baru, yang paling penting hunian sementara bebas biaya sewa. Asalkan ada cukup ruang untuk tidur, tempat memasak, dan pengaturan ruang yang mudah antara keluarga dengan pemilik rumah, itu sudah cukup.” Informan keenam (Perempuan, 28 Tahun).

Tipe rumah juga menjadi salah satu prioritas utama bagi informan keempat dan keenam. Bahkan ketersediaan utilitas di hunian sementara, tidak menjadi prioritas bagi Informan keenam.

“Saya memilih rumah panggung agar perabotan yang dipindahkan sementara lebih mudah diatur.” kata Informan keempat.

“Bagi saya, perlengkapan utilitas terlalu penting, asalkan rumah di lantai bawah, gratis dan cukup luas untuk beristirahat.” Informan keenam.

“saya lebih memilih rumah panggung, meskipun ruang yang disewakan pada kolong rumah, yang terpenting ada kamar tidur yang

luas, ruang keluarga, dapur dan kamar mandi.” Informan delapan (Perempuan, 39 Tahun).

Pertimbangan akses terhadap fasilitas pelayanan publik, fasilitas sosial dan tempat kerja menjadi preferensi utama.

“berdekatan dengan tempat tinggal tetap, sekolah, masjid, Minimarket, pasar, dan kantor kelurahan.” Ungkap Informan kedua (Perempuan, 31 Tahun).

“hunian dibangun dekat dengan lokasi kantor kelurahan, ruang ibadah, pusat kesehatan, serta lokasi tempat bekerja.” Informan kesembilan (Perempuan, 46 Tahun).

“berdekatan dengan ruang hunian, dekat dengan fasilitas ibadah, fasilitas pendidikan, kesehatan dan pemerintahan.” Informan kesepuluh (Laki-laki, 44 tahun).

Hunian sementara berada pada lahan yang sama dengan lokasi hunian yang sedang dibangun kembali oleh program juga menjadi kriteria pilihan hunian sementara bagi penerima manfaat.

“tetap berada di lahan hunian dipugar yang sama, berdekatan dengan puskesmas dan ruang ibadah.” Informan ketiga (Laki-laki, 55 Tahun).

“tidak apa-apa hanya menggunakan gubuk sederhana, asalkan berada di dekat lahan sama dengan lokasi pembangunan yang dekat dengan pusat kesehatan dan masjid” Informan kesebelas (Laki-laki, 31 tahun).

Preferensi yang sama dengan informan lainnya bahwa lokasi hunian sementara berada dalam tapak yang sama dengan hunian sebelumnya, dengan latar pertimbangan berbeda karena utilitas dapat dihubungkan.

“lokasi lahan berada di lokasi hunian yang lama hingga listrik dan juga air bisa langsung di sambung.” Informan kesebelas (Laki-laki, 31 tahun).

Pertimbangan penerima manfaat lainnya adalah jarak dari sekolah anak dan tempat tinggal sebelumnya karena faktor adanya ruang usaha. Bahkan anggota keluarga lain dapat tinggal terpisah.

“Terdapat hubungan kekeluargaan dengan pemilik hunian sementara, ukuran dan jumlah

ruangan bukan prioritas kami, beberapa anggota keluarga bisa tinggal berpisah asalkan dengan sekolah, lokasi berdekatan dengan ruang hunian sementara untuk memudahkan akses ke ruang usaha di rumah.” Informan kedelapan.

“Tidak masalah kalau di sewakan yang penting tersedia untuk ruang istirahat, dapur dan kamar mandi agar lebih leluasa, sebagian anggota keluarga yang lain bisa tinggal di lokasi yang lain yang penting gratis.” Informan kesembilan.

Berdasarkan kutipan yang disebutkan informan, kata kunci tertentu telah diekstraksi yang memiliki kapasitas untuk secara efektif mewakili jawaban respons terkait. Adapun kata kunci tersebut antara lain “lahan milik sendiri”, “berdekatan dengan hunian yang di bangun ulang”, “dekat dari sanak keluarga yang lain”, “terjangkau dari tempat kerja ataupun ruang usaha”, “berdekatan dengan fasilitas Pendidikan, fasilitas sosial dan fasilitas umum”, “ada ruang untuk tidur, ruang memasak, serta kamar mandi”, “ruang istirahat yang cukup”, “dapat disesuaikan jumlah ruangnya”, “lokasi bisa terpisah dengan anggota keluarga yang lain”, “memilih rumah tapak untuk menjaga keamanan anak-anak”, “rumah panggung juga lebih nyaman karena tidak bercampur dengan pemilik hunian”, “pemilik hunian sangat kenal dekat”, “ada sumber air bersih, listrik dan air minum atau bisa terhubung dengan jalur utilitas sebelumnya”, “tetap menjalin interaksi sosial bersama para tetangga lama dengan baik”, “gratis”, “dan bisa di sewakan yang penting dilengkapi perabotannya”.

Kata kunci berikutnya diintegrasikan ke dalam kelompok sub-sub kategori dan kategori, yang menjadi bagian dari fase kedua, yaitu pengkodean aksial. Berdasarkan analisis data teks, ditemukan tiga belas kategori yang berkaitan dengan atribut hunian sementara (Tabel 1).

Tabel 1. Kategorisasi Jawaban Informan

(Axial Coding)

Sub-Kategori	Kategori
Lahan menyatu dengan hunian (2), Hunian sementara merupakan rumah Keluarga atau tetangga (4)	Lokasi (6)

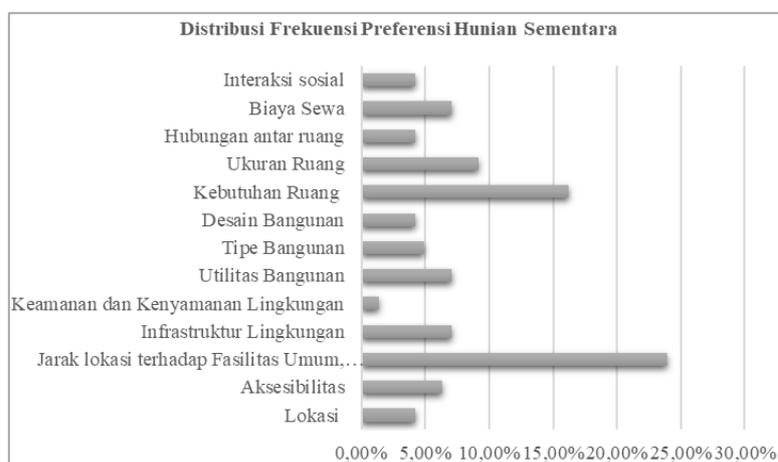
Kemudahan akses dari lokasi pembangunan dan atau berada dalam satu tapak, serta rumah keluarga atau kerabat	Aksesibilitas (9)
Dekat dari sekolah, tempat kerja, masjid, posyandu, kantor lurah, pasar, depot air minum, minimarket	Jarak terhadap fasilitas publik (34)
Utilitas listrik dan air bersih (12), Kondisi jalan lingkungan, drainase dan akses sanitasi (3), Tersedia mitigasi kebakaran (1)	Infrastruktur Lingkungan (16)
Keamanan dan kenyamanan lingkungan (2), Kenyamanan lingkungan penting (1)	Keamanan dan Kenyamanan Lingkungan (3)
Tersedia sumber air bersih (3), Tersedia sumber listrik (3), Gratis (4), Utilitas dapat terhubung dengan hunian penanganan (1)	Utilitas Bangunan (11)
Bangunan sederhana (1), Rumah bawah (1), Rumah tapak (3), Rumah panggung (2), Desain tidak penting, asal kebutuhan ruang terpenuhi (1), Desain interior dilengkapi perabotan ruangan (2)	Tipe Bangunan (10)
Kamar tidur, kamar mandi, dapur (20), Ruang keluarga (3)	Kebutuhan Ruang (23)
Kamar tidur lebih luas daripada ruang lain (5), Luas cukup untuk anggota keluarga (3), Anggota keluarga lain dapat tinggal terpisah (2), Luasan tidak penting (3)	Ukuran Ruang (13)
Adanya ruang privasi (1), Ruang bersama dan berbagi dengan keluarga/kerabat pemilik rumah (2), Dapur dan kamar mandi adalah ruang bersama (3), Luas tidak menjadi masalah, asal gratis (2), Gratis (6), Biaya sewa tidak masalah asal luas dan jumlah ruang mencukupi untuk anggota keluarga (1), Biaya sewa tidak masalah agar lebih leluasa (1)	Hubungan antar ruang (6)
Tidak perlu menjalin interaksi baru (2), Dapat menjalin interaksi dengan tetangga sebelumnya (1) Mudah berinteraksi dengan keluarga (3)	Biaya Sewa (10)
	Interaksi Sosial (6)

Sumber: Analisis Penulis, 2023.

Akuisisi kategori memerlukan frekuensi yang dapat dikenakan analisis distribusi. Penerapan analisis distribusi mengarah pada identifikasi 13 variabel yang mempengaruhi preferensi penghuni. Faktor yang utama dipengaruhi oleh (1) jarak lokasi terhadap fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas sosial, pelayanan publik dan perbelanjaan; (2) kebutuhan ruang; (3) ukuran ruang; (4) biaya sewa; (5); utilitas bangunan; infrastruktur lingkungan; (6) aksesibilitas; (7) tipe bangunan; (8) lokasi penempatan; hubungan antar ruang; interaksi sosial; desain bangunan; (9) keamanan dan kenyamanan lingkungan. Dinamika penempatan perumahan sementara dipengaruhi oleh karakteristik budaya, aksesibilitas dan jenis lahan (Hosseini Sabzevari dkk., 2022). Kategori yang paling dominan adalah jarak lokasi terhadap fasilitas lingkungan sebesar 34

(23,94%) yang diikuti dengan kebutuhan ruang sebesar 23 (16,2%), ukuran ruang sebesar 13 (9,15%), Biaya sewa sebesar 10 (7,04%), utilitas bangunan sebesar 10 (7,04%) infrastruktur lingkungan sebesar 10; (7,04%) aksesibilitas sebesar 9 (6,33%), tipe bangunan

sebesar 7 (4,93%), lokasi sebesar 6 (4,23%), hubungan antar ruang sebesar 6 (4,23%), interaksi sosial sebesar 6 (4,23%); dan desain bangunan sebesar 6 (4,23%) serta keamanan dan kenyamanan lingkungan sebesar 2 (1,41%).



Gambar 1. Grafik Analisis Distribusi Frekuensi Preferensi Hunian Sementara

Sumber: Analisis Penulis (2023)

Grafik analisis pada Gambar 1 menunjukkan bahwa jarak lokasi terhadap fasilitas umum menjadi alasan utama atau kriteria utama hunian sementara bagi informan. Faktor seperti dekat dari masjid, posyandu, kantor lurah, sekolah, pasar, *gallon water*, minimarket dan tempat kerja, menjadi faktor utama penerima manfaat dalam preferensi hunian sementara yang ideal. Temuan tersebut berbeda dengan studi sebelumnya mengenai Preferensi hunian sementara bahwa radius layanan fasilitas umum bukan prioritas utama (Aşikkutlu dkk., 2021).

Jawaban kedua menekankan pentingnya alokasi spasial dalam habitat transisi secara berurutan, dengan prioritas diberikan pada kamar tidur, dapur, kamar mandi dan ruang keluarga. Keempat, dari jawaban informan mengenai biaya sewa yang dikeluarkan untuk hunian sementara terkait dengan luasan, ada yang lebih memilih luas tidak menjadi pertimbangan yang terpenting gratis, namun terdapat pula informan tidak mempersoalkan biaya yang penting luasan cukup. Namun Sebagian informan berpandangan bahwa mereka dapat menyesuaikan dengan kondisi ruang yang tersedia bahkan anggota keluarga lainnya dapat tinggal terpisah. Temuan tersebut sesuai dengan penelitian Hartono mengenai salah satu faktor penentu keputusan MBR dalam memilih perumahan adalah kemampuan keuangan

(Hartono dkk., 2022). Tata ruang tidak menjadi pertimbangan utama, karena seringkali ruang tertentu dimanfaatkan multifungsi. Transformasi ruang tunggal menjadi multifungsi terjadi karena dua faktor utama, yakni peningkatan jumlah pengguna dan faktor eksternal yang berasal dari keterbatasan ruang tersebut, pengguna ruang melakukan ekspansi untuk memaksimalkan penggunaan ruang yang tersedia (Arman Erhaqim & Sarwadi, 2022).

Jawaban kelima adalah utilitas bangunan dan infrastruktur lingkungan memiliki nilai pertimbangan sama. Utilitas bangunan yang dibutuhkan adalah air bersih dan listrik. Sedangkan utilitas lainnya tidak menjadi pertimbangan utama, karena mereka berpandangan bahwa utilitas lain dapat terpenuhi jika jarak dengan lokasi pembangunan dekat. Pertimbangan tersebut sesuai dengan penelitian (Setyowati dkk., 2020), bahwa aksesibilitas jalan pada perumahan yang terletak sepanjang tepi sungai tidak hanya memfasilitasi pergerakan pejalan kaki dan pengendara kendaraan bermotor. Infrastruktur jalan yang menghubungkan rumah-rumah dalam permukiman kondusif menciptakan lingkungan lebih layak dan nyaman.

Aksesibilitas dari rumah keluarga dan ruang usaha, terutama di antara informan yang

mengoperasikan kios di tempat asalnya, merupakan jawaban keenam. Tanggapan ini menyatakan bahwa faktor solidaritas, khususnya melalui hubungan kekeluargaan, kedudukan sosial dan asal regional menentukan konfigurasi ruang (Amalia & Amal, 2019). Aspek tersebut tetap menjadi faktor pertimbangan dalam pemilihan hunian sementara. Jawaban ketujuh adalah tipe bangunan dominan memiliki rumah tapak terutama bagi informan yang memiliki anggota keluarga anak-anak dan lansia.

Jawaban kedelapan adalah lokasi penempatan, desain bangunan, hubungan antar ruang, dan interaksi sosial memiliki nilai yang sama. Informan cenderung memilih lokasi penempatan hunian sementara dekat dari rumah bahkan sebaiknya di lahan yang sama dengan huniannya dengan pertimbangan dapat dengan mudah mengawasi tukang dan mengurus konsumsinya selama proses pembangunan berlangsung. Desain bangunan tidak menjadi prioritas informan dikarenakan mereka hanya tinggal untuk sementara waktu. Sedangkan hubungan antar ruang diharapkan adanya pemisahan zonasi antar pemilik rumah khususnya kamar tidur sementara kecuali untuk ruang servis seperti dapur dan toilet dapat digunakan bersama. Sementara untuk interaksi sosial juga dapat berlangsung baik dengan pemilik rumah maupun dengan tetangga asal atau tetangga sekitar di lokasi hunian sementara. Masyarakat membutuhkan ketahanan kohesi sosial dalam fase relokasi untuk meminimalisir dampak buruk dalam tatanan sosialnya (Killemsetty dkk., 2022).

Jawaban kesembilan adalah kenyamanan dan keamanan lingkungan tetap dianggap perlu dipertimbangkan meskipun tidak menjadi prioritas bagi sebagian besar informan. Ada tiga faktor utama yang berpengaruh terhadap kenyamanan lingkungan yaitu ketenangan suasana, interaksi sosial dan kondisi kesehatan lingkungan (Syafriana dkk., 2018).

Analisis selanjutnya adalah analisis masing-masing atribut secara berurutan yang dominan menjadi kriteria preferensi hunian sementara adalah bangunan dengan kriteria minimal tersedia ruang tidur, dekat dari fasilitas peribadatan, pelayanan kesehatan skala lingkungan, kantor kelurahan, dan mudah

diakses dari lokasi pembangunan serta gratis. Adapun distribusi ruang hunian sementara dan hunian penanganan disajikan pada gambar berikut (Gambar 2).



Gambar 2. Peta Sebaran Lokasi Hunian Sementara
Sumber: Observasi Lapangan (2023)

Gambar 2 menunjukkan sebaran lokasi hunian penanganan dengan titik merah dan hunian sementara dengan titik kuning. Hunian sementara rata-rata tersebar dalam radius kurang lebih 50 hingga 100 meter dari hunian yang diintervensi program. Hal ini sesuai dengan rata-rata pernyataan masing-masing informan yang menginginkan lokasi hunian selama relokasi dekat dari tempat tinggalnya.

Preferensi penerima manfaat dalam menentukan dan memilih hunian sementara adalah salah satu bagian kecil dari upaya otonom bagi MBR dalam mewujudkan lingkungan binaan skala mikro hunian sesuai preferensinya. Hal ini sejalan dengan Teori Turner (Turner, 1977) bahwa perumahan dan implikasinya termasuk layanan personal dan kebutuhan lokal masyarakat selayaknya bersifat otonom, sementara aksesibilitas terhadap sumber daya dasar adalah peran pemerintah untuk menyediakannya. Selain itu, studi ini juga dapat melengkapi instrumen praktik perbaikan permukiman kumuh partisipatif dalam menyediakan layanan perumahan dan infrastruktur (Killemsetty dkk., 2022).

Kriteria hunian sementara bagi penerima manfaat Program Pengembangan Perumahan Kawasan Kumuh di Kelurahan Bira, Makassar adalah kebutuhan periodik pasca relokasi dari hunian tetap yang dibangun kembali oleh program. Temuan penelitian dapat berkontribusi dalam konteks sistem pengaturan mandiri (*self-organization system*) rumah tangga permukiman kumuh terhadap hunian sementara yang diupayakan sendiri oleh penerima manfaat. Selain itu, atribut yang

menjadi pilihan penghuni dapat menjadi kriteria yang diprioritaskan stakeholder dalam upaya penyediaan hunian sementara dalam peningkatan kualitas permukiman kumuh.

4. KESIMPULAN

Kriteria utama yang menjadi dasar preferensi MBR dalam program pengembangan perumahan kumuh terhadap hunian sementara adalah memenuhi standar minimal lokasi terjangkau terhadap akses pelayanan dasar serta tersedia ruang keperluan utama domestik untuk istirahat dan servis yakni sanitasi dan dapur. Penelitian ini dapat menjadi langkah awal sebagai solusi teknis khususnya bagi *Provider* program penanganan permukiman kumuh perkotaan yang relevan untuk mempertimbangkan kriteria pemenuhan kebutuhan hunian sementara berdasarkan preferensi pengguna.

Pengetahuan preferensi pemilik terhadap hunian sementara memungkinkan perencanaan dan pengembangan permukiman yang lebih sesuai kebutuhan dan keinginan masyarakat setempat. Pengetahuan preferensi dapat digunakan untuk mengalokasikan sumber daya secara lebih efisien dalam program permukiman kumuh, sehingga hasil yang dicapai lebih efektif dan berkelanjutan.

KONTRIBUSI PENULIS

Penulis pertama (AAA) berkontribusi dalam observasi lapangan, pengolahan data, analisis isi, hingga penulisan manuskrip. Penulis Kedua (AS) berkontribusi dalam pembimbingan substansi tinjauan literatur, analisis temuan, serta diskusi. Penulis Ketiga (MSR) berkontribusi terhadap metode dan pembahasan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada Pimpinan Kolektif Lembaga Keswadayaan Masyarakat (LKM) Bira Kelurahan Bira Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar atas bantuan fasilitasi pendampingan survei dan wawancara terhadap informan selama proses penelitian di lapangan.

REFERENSI

- Adewale, P. O., Adewole, A. A., & Daramola, O. T. (2023). Housing Choice and Preferences of Civil Servants in Ibadan Metropolis, Nigeria. *Journal of Environmental Sciences*.
- Alqadrie, A. M., Primasari, L., & Kusuma, H. E. (2020). Faktor determinan yang mempengaruhi preferensi pengguna terhadap pakaian dan rumah tinggal. *EMARA: Indonesian Journal of Architecture*, 6(1), 9–20. <https://doi.org/10.29080/eija.v6i1.684>
- Arman Erhaqim, E., & Sarwadi, A. (2022). Perubahan fungsi ruang akibat pandemi covid-19 pada hunian mbr di kampung code jetisharjo yogyakarta. *Pawon: Jurnal Arsitektur*, 6(2), 1–20. <https://doi.org/10.36040/pawon.v6i2.4178>
- Aşıkkutlu, H. S., Aşık, Y., & Kaya, L. G. (2021). Determination of Temporary Shelter Areas by the Analytic Hierarchy Process Method: The Case of Burdur City Center, Turkey. *Turkish Journal of Agriculture - Food Science and Technology*, 9(4), 807–813. <https://doi.org/10.24925/turjaf.v9i4.807-813.4253>
- Badmos, O. S., Callo-Concha, D., Agbola, B., Rienow, A., Badmos, B., Greve, K., & Jürgens, C. (2020). Determinants of residential location choice s by slum dwellers in Lagos megacity. *Cities*, 98, 102589. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102589>
- Dayanir, H., Çinar, A. K., Akgün, Y., & Çorumluoğlu, Ö. (2022). Delphi Yöntemi Kullanarak Afet Sonrası Geçici Barınma Alanı Seçimi ve Planlaması Ölçütlerinin Belirlenmesi: İzmir/Seferihisar Örneği. *Doğal Afetler ve Çevre Dergisi*, 87–102. <https://doi.org/10.21324/dacd.936585>
- Delgado, A., & De Troyer, F. (2017). Housing preferences for affordable social housing projects in Guayaquil, Ecuador. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10(1), 112–139. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2016-0017>
- Farraz, M. A., & Barus, L. S. (2019). Housing Preferences and Choice Young Families Commuters in Depok City, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and*

- Environmental Science*, 264, <https://doi.org/10.1088/1755-1315/264/1/012010>
- Gibson, A., Pope, N., Loeffler, D., Ratliff, S., & Engelhardt, E. (2023). Identifying Aging Adults' Housing Preferences: An Age-Friendly Initiative. *Journal of Gerontological Social Work*, 66(1), 43–63. <https://doi.org/10.1080/01634372.2022.2113490>
- Hartono, D., Irawan, T., Khoirunurrofik, K., Partama, R., Mujahid, N. W., & Setiadestriati, D. (2022). Determinant factors of urban housing preferences among low-income people in Greater Jakarta. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(5), 1072–1087. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2021-0056>
- Hasanzadeh, K., Kytta, M., & Brown, G. (2019). Beyond Housing Preferences: Urban Structure and Actualisation of Residential Area Preferences. *Urban Science*, 3(1), 21. <https://doi.org/10.3390/urbansci3010021>
- Hosseini Sabzevari, S. A., Mottaki, Z., Hassani, A., Zandiyeh, S., & Aslani, F. (2022). Temporary housing site selection in Soffeh Mountain, District 5 of Isfahan, Iran. *International Journal of Disaster Resilience in the Built Environment*. <https://doi.org/10.1108/IJDRBE-12-2021-0162>
- Hui, E. C. M., Yu, K. H., & Ye, Y. (2014). Housing Preferences of Temporary Migrants in Urban China in the wake of Gradual *Hukou* Reform: A Case Study of Shenzhen: *Hukou* reform and migrant housing in Shenzhen, China. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1384–1398. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01176.x>
- Killemsetty, N., Johnson, M., & Patel, A. (2022). Understanding housing preferences of slum dwellers in India: A community-based operations research approach. *European Journal of Operational Research*, 298(2), 699–713. <https://doi.org/10.1016/j.ejor.2021.06.055>
- Lines, R., Faure Walker, J. P., & Yore, R. (2022). Progression through emergency and temporary shelter, transitional housing and permanent housing: A longitudinal case study from the 2018 Lombok earthquake, Indonesia. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 75, 102959. <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2022.102959>
- Muhammad Zamri, N. E. M., Yaacob, M. 'Aini, & Mohd Suki, N. (2022). Assessing housing preferences of young civil servants in Malaysia: Do location, financial capability and neighbourhood really matter? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(3), 579–591. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2021-0012>
- Opoku, R. A., & Abdul-Muhmin, A. G. (2010). Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia. *Habitat International*, 34(2), 219–227. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.09.006>
- Setyowati, S., Djunaedi, A., Pramitasari, D., & Sarwadi, A. (2020). The impact of the characteristics of riverbanks settlements on the sustainability of Kali Pepe Surakarta. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 447(1), 012054. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/447/1/012054>
- Syafrina, A., Tampubolon, A. C., SAPPK ITB, Suhendri, S., SAPPK ITB, Hasriyanti, N., Prodi Arsitektur, Politeknik Negeri Pontianak, Kusuma, H., & SAPPK ITB. (2018). Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali. *Review of Urbanism and Architectural Studies*, 16(1), 32–45. <https://doi.org/10.21776/ub.ruas.2018.016.01.3>
- Zhou, J., & Musterd, S. (2018). Housing preferences and access to public rental housing among migrants in Chongqing, China. *Habitat International*, 79, 42–50. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.07.001>