

## Faktor yang mempengaruhi preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap Rusunawa Gulon, Magelang

*Influencing factors on preferences of low-income communities for Gulon low-cost rented flat, Magelang*

Siska Arini<sup>1\*</sup>, Soedwihjono<sup>1</sup>, dan Candraningratri Ekaputri Widodo<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

\*Corresponding author's email: arinisiska288@student.uns.ac.id

**Abstrak.** Rusunawa Gulon merupakan salah satu rusunawa di Kabupaten Magelang yang ditujukan untuk memberikan akses hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hingga tahun 2019, pemanfaatan rusunawa tidak berjalan secara optimal dilihat dari kondisi sebagian unit yang kosong. Permasalahan tersebut kemudian mendasari untuk dilakukannya penelitian dengan tujuan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap Rusunawa Gulon. Dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif berupa skoring dengan data dari kuesioner yang dikumpulkan dari 30 kepala keluarga Masyarakat MBR. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa kedekatan lokasi dengan tempat kerja dan fasilitas sosial, kemudahan aksesibilitas, kenyamanan, keamanan, serta keterjangkauan harga bukan merupakan faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon. Namun, diperoleh faktor lain yang kemungkinan dapat mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat tersebut meliputi faktor kurangnya pemahaman masyarakat terhadap rusunawa, kondisi sosial budaya masyarakat, serta sistem sewa rusunawa.

*Kata Kunci: Masyarakat berpenghasilan rendah; Preferensi; Rusunawa*

**Abstract.** Rusunawa Gulon is one of the flats in Magelang Regency which is intended to provide housing for low-income people. Until 2019, the use of flats was not optimum, as seen from the number of the empty units. This problem then became the basis for conducting research with the aim of identifying the factors that influence the low preference of low-income people for Rusunawa Gulon. Quantitative descriptive analysis techniques in the form of scoring were applied to questionnaire data from 30 low income people. The results showed that proximity to workplaces and social facilities, ease of accessibility, comfort, security and affordability are not factors that influence low-income people's low preference for Rusunawa Gulon. However, other factors could possibly influence the low level of the preference, including the lack of understanding of flat life, the socio-cultural conditions of the community, and the flat rental system.

*Keywords:* Low cost rented apartment; Low-income communities; Preference

## 1. Pendahuluan

Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi berdampak pada permintaan akan kebutuhan tempat tinggal yang terus meningkat. Tingginya permintaan akan tempat tinggal ini tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas sehingga memicu tingginya harga lahan. Hal ini kemudian menjadi masalah bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Penyediaan tempat tinggal yang layak dengan masalah keterbatasan lahan serta keterbatasan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan akan hunian dapat diatasi dengan program *vertical houses* salah satunya yaitu rumah susun sederhana sewa atau rusunawa.

Sebagai solusi dalam penyediaan hunian bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, pengadaan rusunawa tidak selalu dapat berjalan dengan baik. Salah satunya permasalahan mengenai rendahnya preferensi masyarakat dalam menghuni rusunawa. Preferensi dapat dikatakan sebagai suatu motivasi atau dorongan untuk memilih sesuatu yang menjadi keinginan seseorang [1]. Dalam hal ini, permasalahan mengenai rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rusunawa dapat mengakibatkan kurang efektifnya keberadaan rusunawa tersebut. Hal ini dapat diakibatkan oleh beberapa faktor. Menurut Kusumaningsih [2], dalam penelitiannya di Rusunawa Brujul Karanganyar, faktor yang berpengaruh terhadap rusunawa tersebut berupa kurangnya fasilitas yang tersedia di rusunawa, harga sewa rusunawa yang tidak dapat dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah ataupun lokasi yang jauh dari sarana pelayanan umum dan lokasi tempat bekerja.

Kabupaten Magelang merupakan salah satu wilayah yang juga mengalami masalah mengenai tingginya permintaan akan kebutuhan hunian dan penyediaan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tingginya permintaan akan rumah yang tidak sebanding dengan ketersediaannya ini yang kemudian menyebabkan adanya *backlog* perumahan. Dalam mengatasi hal tersebut, sejak tahun 2015 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Ditjen Penyediaan Perumahan berinisiatif membangun tiga rusunawa yaitu

Rusunawa Tempuran, Rusunawa Gunungpring, dan Rusunawa Gulon yang diperuntukkan khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang kemudian diresmikan secara bersamaan di tahun 2017.

Rusunawa Gulon pada realisasinya cenderung kurang diminati oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang pada dasarnya merupakan sasaran dari penyediaan hunian ini sekaligus target pemerintah Kabupaten Magelang dalam mengatasi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rendahnya minat masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon, kemudian menjadi hambatan bagi pemerintah Kabupaten Magelang dalam upaya mengentaskan masalah permukiman tidak layak huni dan penyediaan rumah yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah terutamanya di Gulon dan di sekitarnya. Oleh karena itu, berdasarkan permasalahan tersebut kemudian melatarbelakangi dilakukannya penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon.

## **2. Metode**

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini diambil lima desa/kelurahan di sekitar Rusunawa Gulon yang meliputi Desa Gulon, Desa Jumoyo, Desa Bringin, Desa Gunungpring, dan Kelurahan Muntilan. Penelitian ini akan membahas mengenai preferensi masyarakat berpenghasilan rendah dalam bermukim serta kondisi rusunawa sebagai hunian untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rusunawa.

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif. Penelitian diawali dengan penemuan isu dan teori-teori mengenai preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah serta teori mengenai rusunawa sebagai hunian, sebagai dasar dalam penyusunan pertanyaan penelitian yang akan diteliti di lapangan. Sedangkan jenis penelitian ini adalah jenis penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif merupakan sebuah penelitian yang membutuhkan responden untuk menjawab pertanyaan dan hasil yang didapat dari pertanyaan tersebut dapat diwujudkan dalam angka.

Pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi survei primer yang dilakukan melalui observasi, wawancara, serta kuesioner. Proses observasi dilakukan oleh peneliti dengan melihat ketersediaan dan bagaimana kondisi fasilitas di rusunawa serta sebaran fasilitas umum yang ada di sekitar Rusunawa Gulon. Kemudian untuk wawancara meliputi wawancara pengelola rusunawa yang bertujuan untuk mengetahui informasi terkait rusunawa seperti jumlah unit, jumlah unit yang tidak dihuni, jumlah penghuni, syarat untuk menghuni, fasilitas yang diperoleh di rusunawa serta kondisi rusunawa lainnya. Selain itu dilakukan juga wawancara dengan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Magelang untuk menggali informasi mengenai pembangunan rusunawa mulai dari tahun pembangunan, sasaran penyediaan, ketentuan harga, syarat yang diperlukan untuk menghuni, sistem pengelolaan, hingga kebijakan lainnya mengenai penyediaan rusunawa ini. Sedangkan untuk kuesioner terdapat dua jenis kuesioner, yang pertama untuk mengetahui preferensi masyarakat dalam bermukim yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di

sekitar rusunawa dan yang sudah menghuni rusunawa. Kemudian kuesioner kedua ditujukan untuk penghuni Rusunawa Gulon untuk mengetahui persepsi atau penilaian penghuni rusunawa terhadap Rusunawa Gulon baik dari segi kedekatan lokasi dengan berbagai fasilitas, kenyamanan, keamanan, aksesibilitas hingga harga. Sedangkan untuk survei sekunder dilakukan melalui studi literatur dan survei instansi yang meliputi Bappeda, PUPR, DPRKP Kabupaten Magelang, serta kantor desa/kelurahan di kawasan penelitian.

Dalam mengetahui preferensi masyarakat dalam bermukim, sampel diambil dari masyarakat berpenghasilan rendah di sekitar Rusunawa Gulon dan penghuni rusunawa. Perhitungan sampel tersebut menggunakan teori dari *Hair* dalam Harianto [3] bahwa sampel yang diambil minimal lima kali dari jumlah parameter yang digunakan sehingga diperoleh 60 sampel. Dari 60 sampel tersebut dibagi menjadi 30 sampel masyarakat berpenghasilan rendah di sekitar rusunawa dan 30 sampel penghuni rusunawa. Pembagian 30 sampel masyarakat berpenghasilan rendah di sekitar rusunawa menggunakan teknik *proportional random sampling* sehingga diperoleh sampel dengan pembagian seperti Tabel 1 berikut.

**Tabel 1.** Proportional sampel masyarakat berpenghasilan rendah.

No.	Desa/Kelurahan	Jumlah Keluarga Pra Sejahtera	$N_i$	N	n	$n_i$
1.	Desa Gulon	1934	1934			11
2.	Desa Jumoyo	974	974			6
3.	Desa Bringin	704	704	5286	30	4
4.	Desa Gunungpring	889	889			5
5.	Kelurahan Muntilan	785	785			4
<b>Total Sampel</b>						30

**Keterangan :**

$n_i$  : Banyak anggota yang menjadi sub sampel      N : Banyak populasi keseluruhan  
 $N_i$  : Banyak individu dalam cluster                      n : Total sampel

Sedangkan untuk memperoleh sampel penghuni Rusunawa Gulon dalam mengetahui bagaimana kondisi Rusunawa Gulon, digunakan teknik *simple random sampling*. Populasi yang digunakan dalam pengambilan sampel ini didasarkan pada jumlah unit yang terisi di Rusunawa Gulon yaitu sejumlah 60 unit. Sehingga dengan rumus *Solvin* diperoleh 38 sampel penelitian untuk mengetahui bagaimana kondisi Rusunawa Gulon.

Proses analisis dilakukan dengan tiga langkah yang meliputi identifikasi preferensi masyarakat berpenghasilan rendah dalam bermukim, identifikasi kondisi Rusunawa Gulon sebagai hunian masyarakat berpenghasilan rendah, serta analisis faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon. Untuk melakukan identifikasi preferensi dalam bermukim dan kondisi rusunawa digunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif melalui skoring dengan ringkasan perhitungan seperti Tabel 2 serta penentuan hasil kriteria yang dijelaskan pada Tabel 3 berikut.

**Tabel 2.** Perhitungan skor/bobot.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
	Sangat Penting (4)		4 x F			
	P (3)		3 x F	4 x jumlah responden	jumlah skor :	
	KP (2)		2 x F	x jumlah item	jumlah F	
	TP (1)		1 x F			
	<b>Jumlah</b>	Jumlah F	Jumlah Skor			

**Keterangan :**

Jumlah item : Jumlah pertanyaan                      F : Responden

**Tabel 3.** Kategori interval skor indeks rata-rata dan presentase.

Kategori untuk Identifikasi Preferensi Bermukim MBR	Kategori untuk Identifikasi Kondisi Rusunawa Gulon	Interval Skor Indeks Rata-Rata
Sangat Penting	Sangat Setuju	3,25 < Skor ≤ 4
Penting	Setuju	2,5 < Skor ≤ 3,25
Kurang Penting	Kurang Setuju	1,75 < Skor ≤ 2,5
Tidak Penting	Tidak Setuju	1 < Skor ≤ 1,75

Selanjutnya untuk analisis faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon digunakan teknik analisis deskriptif. Hasil skoring setiap variabel terkait preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah akan diidentifikasi kesesuaiannya dengan hasil skoring kondisi Rusunawa Gulon. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 4. Ketidaksesuaian antar variabel menandakan bahwa preferensi masyarakat berpenghasilan rendah dalam bermukim ini belum terpenuhi atau sesuai dengan kondisi di Rusunawa Gulon, sehingga dari hasil ini dapat ditentukan faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon.

**Tabel 4.** Variabel Penelitian.

Variabel	Sub Variabel	Sumber
Lokasi yang dekat dengan tempat kerja	Lokasi yang dekat dengan tempat kerja	Istikhomah dan Manaf (2016), Mendrofa et al. (2017), Malpezzi dalam (Adiyanti, 2019), Kalesaran et al. (2013).
Lokasi yang dekat dengan fasilitas sosial	Lokasi yang dekat dengan fasilitas sosial	Istikhomah dan Manaf (2016), Mendrofa et al. (2017), Kalesaran et al. (2013).
Kemudahan aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Keterjangkauan transportasi</li> <li>● Kondisi jalan</li> </ul>	Istikhomah dan Manaf (2016), Purbosari dan Hendarto (2012), Lhust dalam (Purbosari dan Hendrato, 2012).
Kenyamanan tempat tinggal	Kenyamanan tempat tinggal	Syafrina et al. (2018), Maryati (2018),

Variabel	Sub Variabel	Sumber
Keamanan tempat tinggal	Keamanan tempat tinggal	Smith (Budiharjo, 1998 dalam Malla Paruntung, 2004). Istikhomah dan Manaf (2016).
Keterjangkauan harga	Keterjangkauan harga	Istikhomah dan Manaf (2016), Mendrofa et al. (2017), Maryati (2018).

### 3. Hasil penelitian dan pembahasan

#### 3.1. Gambaran umum

Rusunawa Gulon pada Gambar 1 berlokasi di Jalan Mancasan, Dusun Perbutan, Desa Gulon, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang. Secara geografis, letak Rusunawa Gulon berbatasan dengan Desa Bringin di sebelah utara, Desa Jumoyo di sebelah timur, serta Desa Gunungpring dan Kelurahan Muntilan di sebelah barat. Rusunawa Gulon merupakan salah satu rusunawa di Kabupaten Magelang yang menjadi program dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan. Rusunawa ini diresmikan dan mulai dihuni tahun 2017. Program tersebut bertujuan untuk mengatasi permasalahan backlog yang terjadi serta utamanya untuk penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada pengoperasiannya selama ini, minat dari masyarakat tersebut masih kurang, sehingga mulai tahun 2019 hingga saat ini beberapa unit pada rusunawa tersebut dalam kondisi tidak dihuni.



**Gambar 1.** Rusunawa Gulon.

#### 3.2. Identifikasi preferensi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan penelitian dalam bermukim

Identifikasi ini dilakukan untuk menilai seberapa penting preferensi masyarakat dalam bermukim terkait dengan lokasi yang dekat dengan tempat kerja maupun fasilitas umum, aksesibilitas, kenyamanan, keamanan, harga hingga ketersediaan fasilitas.

##### 3.2.1. Preferensi bermukim terkait lokasi yang dekat dengan tempat kerja. Pada Tabel 5 diketahui bahwa rata-rata skor untuk preferensi terkait kedekatan lokasi dengan tempat kerja

ini adalah 3,41. Hal ini menunjukkan bahwa preferensi terkait lokasi yang dekat dengan tempat kerja masuk ke dalam kriteria yang dianggap masyarakat berpenghasilan rendah sangat penting sebagai salah satu preferensi dalam menentukan tempat bermukim.

**Tabel 5.** Analisis skoring preferensi terkait lokasi yang dekat dengan tempat kerja.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
1	SP (4)	28	112	240	3,41	Sangat Penting
	P (3)	30	90			
	KP (2)	1	2			
	TP (1)	1	1			
<b>Jumlah</b>		60	205			

3.2.2. *Preferensi bermukim terkait lokasi yang dekat dengan fasilitas sosial.* Berdasarkan perhitungan skoring pada Tabel 6 diketahui bahwa rata-rata skor untuk preferensi terkait kedekatan lokasi dengan fasilitas sosial sebesar 3,35. Hal ini menunjukkan bahwa preferensi lokasi yang dekat dengan fasilitas sosial masuk ke dalam kriteria yang dianggap masyarakat berpenghasilan rendah sangat penting sebagai salah satu preferensi dalam menentukan tempat bermukim.

**Tabel 6.** Analisis skoring preferensi terkait lokasi yang dekat dengan fasilitas sosial.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
6	SP (4)	124	496	1.384	3,35	Sangat Penting
	P (3)	221	663			
	KP (2)	1	2			
	TP (1)	0	0			
<b>Jumlah</b>		346	1.161			

3.2.3. *Preferensi bermukim terkait kemudahan aksesibilitas.* Pada Tabel 7 diketahui bahwa rata-rata skor preferensi bermukim terkait kemudahan aksesibilitas sebesar 3,47. Hal ini menunjukkan bahwa preferensi kemudahan aksesibilitas masuk ke dalam kriteria yang dianggap masyarakat berpenghasilan rendah sangat penting sebagai salah satu preferensi dalam menentukan tempat bermukim.

**Tabel 7.** Analisis skoring preferensi terkait kemudahan aksesibilitas.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
2	SP (4)	60	240	480	3,47	Sangat Penting
	P (3)	58	174			
	KP (2)	1	2			
	TP (1)	1	1			
<b>Jumlah</b>		120	417			

3.2.4. *Preferensi bermukim terkait kenyamanan tempat tinggal.* Pada Tabel 8 diketahui bahwa rata-rata skor preferensi bermukim masyarakat terkait kenyamanan tempat tinggal sebesar 3,25. Hal ini menunjukkan bahwa preferensi kenyamanan tempat tinggal masuk ke dalam kriteria yang dianggap masyarakat berpenghasilan rendah penting sebagai salah satu preferensi dalam menentukan tempat bermukim.

**Tabel 8.** Analisis skoring preferensi terkait kenyamanan tempat tinggal.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
1	SP (4)	17	68	240	3,25	Penting
	P (3)	42	126			
	KP (2)	0	0			
	TP (1)	1	1			
<b>Jumlah</b>		60	195			

3.2.5. *Preferensi bermukim terkait keamanan tempat tinggal.* Dari perhitungan skoring pada Tabel 9 diketahui bahwa rata-rata skor untuk preferensi bermukim terkait keamanan tempat tinggal sebesar 3,55. Hal tersebut menunjukkan bahwa keamanan tempat tinggal masuk ke dalam kriteria yang dianggap masyarakat berpenghasilan rendah sangat penting sebagai salah satu preferensi dalam menentukan tempat bermukim.

**Tabel 9.** Analisis skoring preferensi terkait keamanan tempat tinggal.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
1	SP (4)	33	132	240	3,55	Sangat Penting
	P (3)	27	81			
	KP (2)	0	8			
	TP (1)	0	0			
<b>Jumlah</b>		60	213			

3.2.6. *Preferensi bermukim terkait keterjangkauan harga.* Dari perhitungan skoring pada Tabel 10 diketahui bahwa rata-rata skor untuk preferensi bermukim terkait keterjangkauan harga sebesar 3,65. Hal ini menunjukkan bahwa keterjangkauan harga masuk ke dalam kriteria yang dianggap masyarakat berpenghasilan rendah sangat penting sebagai salah satu preferensi dalam menentukan tempat bermukim.



**Tabel 10.** Analisis skoring preferensi terkait keterjangkauan harga.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
2	SP (4)	81	324	480	3,65	Sangat Penting
	P (3)	36	108			
	KP (2)	3	6			
	TP (1)	0	0			
<b>Jumlah</b>		120	438			

### 3.3. Identifikasi kondisi rusunawa gulon sebagai hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Rusunawa Gulon terdiri atas 5 lantai dengan total 114 unit kamar tipe 24 m<sup>2</sup>. Saat ini sekitar 54 unit dari rusunawa dalam keadaan kosong. Jumlah unit pada lantai dasar berbeda dengan lantai lainnya. Begitu juga dengan ketersediaan fasilitas di masing-masing lantainya, yang secara detail dapat dilihat pada Tabel 11 berikut.

**Tabel 11.** Fasilitas di Rusunawa Gulon.

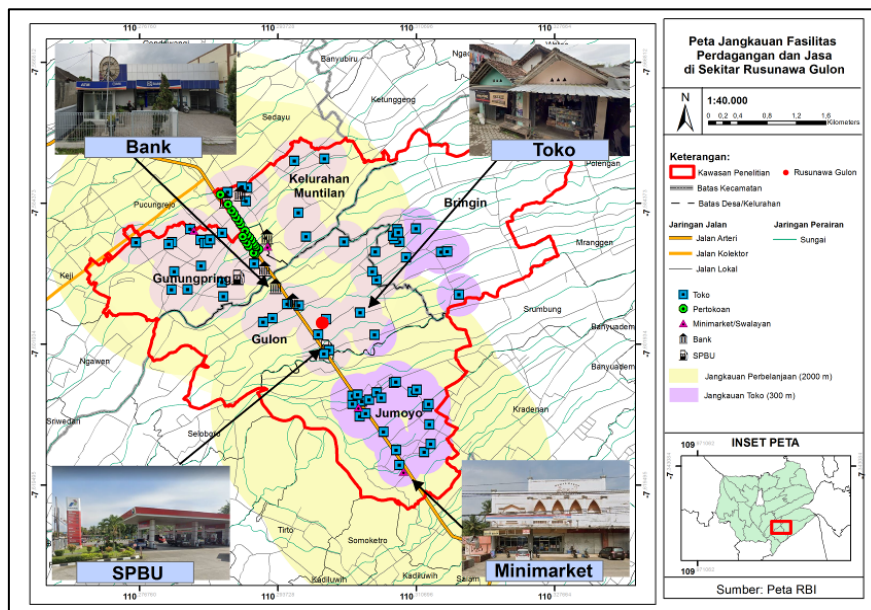
Lantai	Jumlah Unit	Harga	Fasilitas Perlantai	
1	18	Rp 310.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Unit kamar</li> <li>● 4 dapur bersama</li> <li>● Aula</li> <li>● Mushola</li> <li>● 2 toilet umum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kantor pengelola</li> <li>● Pos hansip</li> <li>● Parkiran</li> <li>● Tempat olahraga</li> </ul>
2	24	Rp 285.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Unit kamar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 4 dapur bersama</li> </ul>
3	24	Rp 275.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Unit kamar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 4 dapur bersama</li> </ul>
4	24	Rp 250.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Unit kamar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 4 dapur bersama</li> </ul>
5	24	Rp 225.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Unit kamar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 4 dapur bersama</li> </ul>

3.3.1. *Kondisi Rusunawa Gulon terkait lokasi dekat dengan tempat kerja.* Pada Tabel 12 diketahui hasil penilaian dari penghuni Rusunawa Gulon dengan rata-rata skor 2,97 yang menunjukkan bahwa sebagian besar setuju terhadap lokasi Rusunawa Gulon yang dekat dengan tempat kerja. Rata-rata penghuni yang sangat setuju bekerja tidak terlalu jauh dari rusunawa, yaitu di sekitar Desa Gulon dengan jarak kurang dari 2 km dan waktu tempuh 5-10 menit. Kemudian untuk penghuni yang memilih jawaban setuju, rata-rata memiliki pekerjaan dengan jarak 1-5 km dan waktu tempuh 10-30 menit. Untuk penghuni yang kurang setuju bekerja di lokasi dengan jarak 10-15 km dan waktu tempuh rata-rata 30-60 menit. Sedangkan untuk yang tidak setuju bekerja di lokasi dengan waktu tempuh 60 menit lebih. Oleh karena itu, berdasarkan data tersebut Rusunawa Gulon tergolong strategis dengan lokasi yang dekat dengan tempat kerja.

**Tabel 12.** Analisis skoring kondisi rusunawa terkait lokasi dekat dengan tempat kerja.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
1	SP (4)	11	44	152	2,97	Setuju
	P (3)	17	54			
	KP (2)	5	10			
	TP (1)	5	5			
<b>Jumlah</b>		<b>38</b>	<b>113</b>			

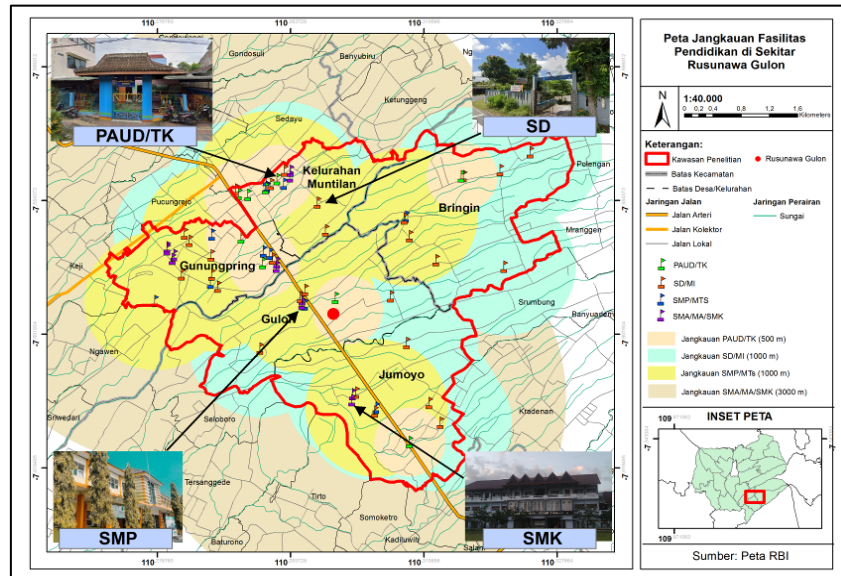
3.3.2. *Kondisi Rusunawa Gulon terkait lokasi dekat dengan fasilitas umum.* Rusunawa Gulon memiliki kedekatan lokasi terhadap berbagai fasilitas umum. Untuk fasilitas perdagangan dan jasa yang ada di kawasan penelitian meliputi minimarket/swalayan, toko, pertokoan, perbankan, hingga SPBU yang pelayanannya masih menjangkau Rusunawa Gulon seperti pada Gambar 2. Fasilitas perdagangan berupa minimarket pada kawasan penelitian tersedia cukup banyak dan dengan jarak yang paling dekat berada di sekitar Desa Gulon. Selain itu, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, penghuni rusunawa juga terakomodasi dengan keberadaan toko/warung di sekitar rusunawa. Fasilitas perdagangan berupa warung makan juga cukup mudah ditemukan dengan jarak yang tidak terlalu jauh dari rusunawa.



**Gambar 2.** Peta jangkauan fasilitas perdagangan dan jasa.

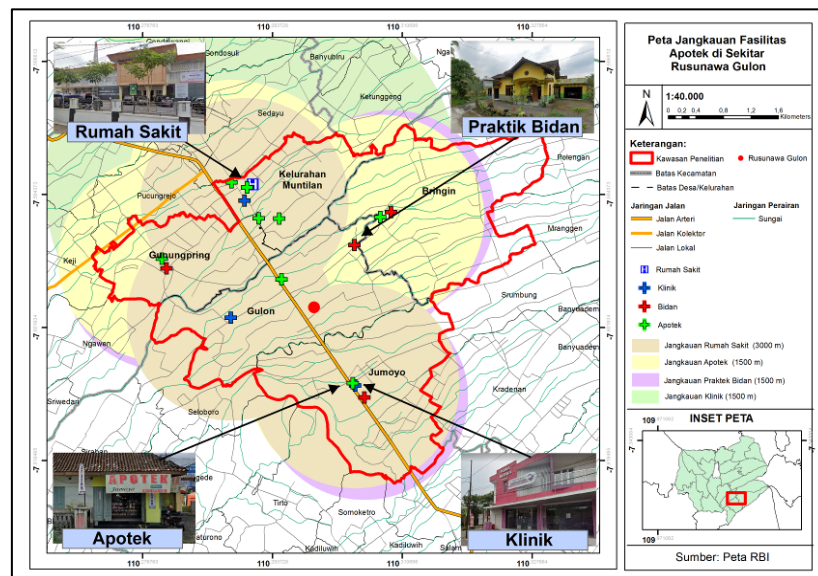
Selanjutnya terdapat fasilitas pendidikan yang pelayanannya juga masih menjangkau Rusunawa Gulon seperti yang ditunjukkan pada Gambar 3. Keberadaan fasilitas pendidikan seperti TK, SD, dan SMK masih dalam jarak yang cukup terjangkau yaitu berlokasi di sekitar Desa Gulon. Sedangkan untuk fasilitas pendidikan seperti MI hanya tersedia di Desa Jumoyo, Bringin, Gunungpring, dan Kelurahan Muntilan. Kemudian untuk MTs hanya tersedia 1 di

lokasi penelitian yaitu di Desa Gunungpring. Sedangkan untuk SMA hanya terlayani 1 di Desa Gunungpring dan 1 di Kelurahan Muntilan dengan jarak tempuh 3-4 km.



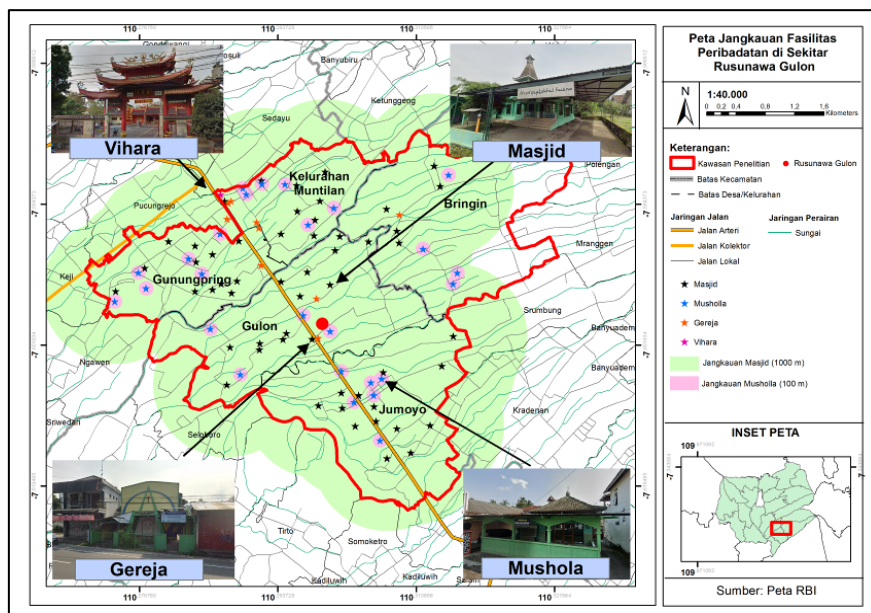
**Gambar 3.** Peta jangkauan fasilitas pendidikan.

Kemudian untuk fasilitas kesehatan di kawasan penelitian meliputi rumah sakit, klinik, bidan, dan apotek yang layanannya juga masih menjangkau ke rusunawa seperti pada Gambar 4. Fasilitas berupa rumah sakit dapat ditempuh dengan jarak sekitar 3 km dari rusunawa. Terdapat 3 klinik yang berlokasi di Desa Gulon, Desa Jumoyo, serta Kelurahan Muntilan, sehingga jaraknya lebih dekat dibandingkan fasilitas rumah sakit. Untuk apotek pada lokasi penelitian tersebar di kawasan penelitian dengan jarak terdekat kurang dari 1 km.



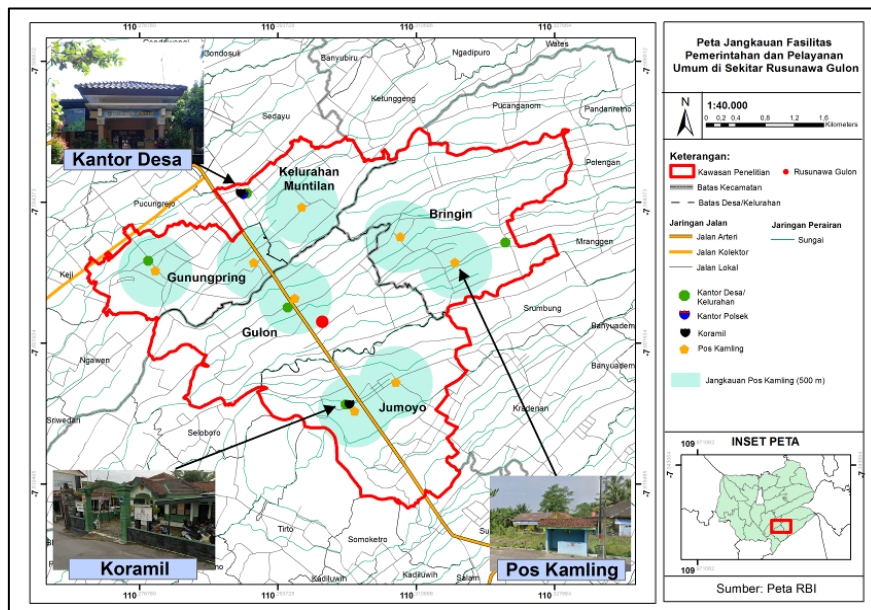
**Gambar 4.** Peta jangkauan fasilitas kesehatan.

Selanjutnya untuk fasilitas peribadatan banyak ditemukan di sekitar kawasan penelitian dan juga di sekitar Rusunawa Gulon. Fasilitas peribadatan tersebut meliputi masjid, mushola, gereja, dan vihara yang secara pelayanan masih menjangkau ke lokasi Rusunawa Gulon seperti yang ditunjukkan pada Gambar 5. Fasilitas berupa masjid dan mushola tersebar dalam jumlah yang cukup banyak dan dengan jarak yang cukup dekat. Masjid dan mushola dapat ditempuh dari Rusunawa Gulon dengan jarak paling dekat kurang dari 500 m. Sedangkan fasilitas peribadatan lain yang dapat ditemukan adalah gereja yang berjumlah 6 gereja dan tersebar di setiap desa/kelurahan di kawasan penelitian. Kemudian terdapat juga fasilitas berupa vihara yang berlokasi di Kelurahan Muntilan dengan jarak sekitar 2 km dari Rusunawa Gulon.



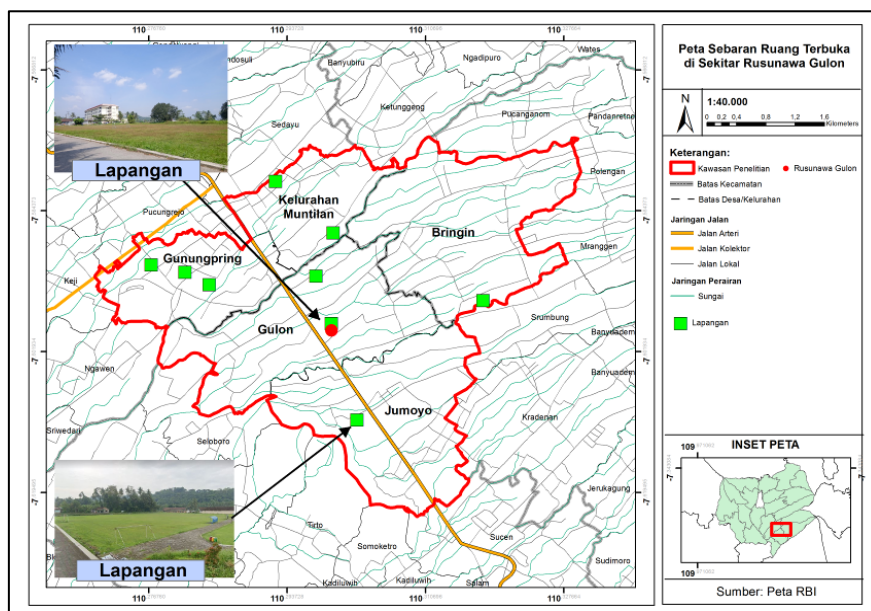
**Gambar 5.** Peta jangkauan fasilitas peribadatan.

Kemudian Rusunawa Gulon juga dijangkau oleh fasilitas pemerintahan seperti kantor desa/kelurahan serta fasilitas pelayanan umum yang meliputi kantor polsek, koramil, hingga pos kamling yang persebaran dan jangkauan pelayanannya dapat dilihat melalui Gambar 6. Fasilitas pemerintahan seperti kantor desa/kelurahan terletak sekitar 400 m dari lokasi Rusunawa Gulon sehingga dapat ditempuh dengan waktu yang sedikit. Untuk fasilitas pelayanan umum seperti pos keamanan tersedia di sekitar lingkungan Rusunawa Gulon dan dengan jarak yang cukup dekat dari rusunawa sehingga pelayanannya masih menjangkau ke lokasi rusunawa. Selain itu, untuk fasilitas pelayanan umum lainnya juga terdapat kantor polsek dan koramil yang berlokasi kurang dari 2 km dari Rusunawa Gulon.



**Gambar 6.** Peta sebaran fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum.

Kemudian untuk fasilitas ruang terbuka yang dapat ditemukan di antaranya seperti lapangan olahraga dengan jarak yang cukup dekat dari rusunawa. Lokasi lapangan terdekat terletak di sebelah bangunan rusunawa dan lapangan lain berlokasi di Desa Jumoyo dengan jarak sekitar 1 km dari Rusunawa Gulon. Sedangkan fasilitas ruang terbuka seperti taman, berlokasi cukup jauh dari Rusunawa Gulon dan hanya dapat ditemukan di luar kawasan penelitian. Persebaran fasilitas ruang terbuka tersebut dapat dilihat pada Gambar 7 berikut.



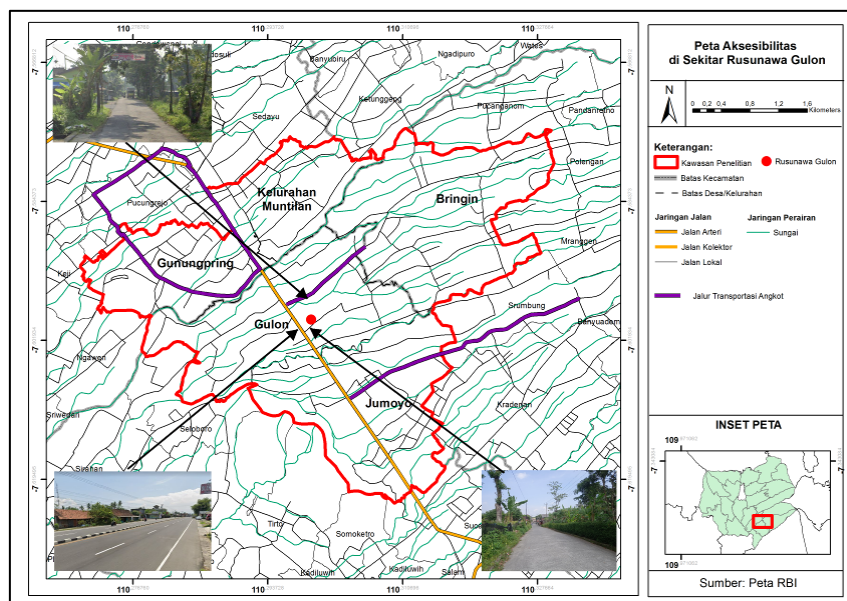
**Gambar 7.** Peta sebaran fasilitas ruang terbuka.

Selain dari kondisi eksisting yang telah dijelaskan di atas, juga diketahui mengenai hasil penilaian dari penghuni Rusunawa Gulon yang kemudian dilakukan analisis skoring seperti pada Tabel 13. Hasil analisis menunjukkan bahwa rata-rata skor untuk penilaian kondisi rusunawa terkait kedekatan lokasi dengan fasilitas umum ini sebesar 3,26 atau penghuni sangat setuju dengan kondisi rusunawa yang dekat dengan fasilitas umum tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa Rusunawa Gulon sebagai hunian yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dari segi lokasi telah terlayani fasilitas umum yang mendukung kebutuhan penghuninya.

**Tabel 13.** Analisis skoring kondisi rusunawa terkait lokasi dekat dengan fasilitas umum.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
1	SP (4)	11	44	152	3,26	Sangat Setuju
	P (3)	26	78			
	KP (2)	1	2			
	TP (1)	0	0			
<b>Jumlah</b>		38	113			

**3.3.3. Kondisi Rusunawa Gulon terkait kemudahan aksesibilitas.** Kemudahan aksesibilitas di Rusunawa Gulon ditunjukkan dengan keberadaan jalan penghubung, kondisi jalan yang baik, serta keterjangkauan transportasi umum seperti yang ditunjukkan pada Gambar 8. Kondisi jalan di sekitar Rusunawa Gulon memiliki perkerasan cor beton serta dengan kondisi jalan yang masih baik atau jarang ditemukan jalan dengan kondisi berlubang. Selain itu, Rusunawa Gulon terletak pada lokasi yang terjangkau oleh keberadaan jalan penghubung, terutama lokasinya yang dekat dengan jalan provinsi sehingga aksesibilitas dari maupun ke rusunawa sangat mudah.



**Gambar 8.** Peta aksesibilitas di sekitar Rusunawa Gulon.

Selain dari kondisi eksisting, pada Tabel 14 diketahui hasil skoring terhadap penilaian penghuni rusunawa terkait kemudahan aksesibilitas di sekitar Rusunawa Gulon. Hasil tersebut menunjukkan rata-rata skor untuk penilaian terkait kemudahan aksesibilitas tersebut sebesar 3,59 yang artinya mereka sangat setuju terhadap kemudahan aksesibilitas di Rusunawa Gulon. Sehingga berdasarkan persepsi dan kondisi eksistingnya Rusunawa Gulon tergolong memiliki aksesibilitas yang mudah dengan keberadaan jalan dengan kondisi yang baik dan terlayani oleh transportasi umum.

**Tabel 14.** Analisis skoring kondisi rusunawa terkait kemudahan aksesibilitas.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
3	SP (4)	70	280	456	3,59	Sangat Setuju
	P (3)	42	126			
	KP (2)	1	2			
	TP (1)	1	1			
<b>Jumlah</b>		114	409			

*3.3.4. Kondisi Rusunawa Gulon terkait kenyamanan penghuni.* Pada Tabel 15 diketahui hasil skoring dari penilaian penghuni Rusunawa Gulon terhadap kenyamanan di rusunawa. Hasil tersebut menunjukkan bahwa rata-rata skor untuk penilaian terhadap kenyamanan rusunawa ini sebesar 3,26 yang berarti bahwa mereka sangat setuju terhadap kenyamanan saat tinggal di Rusunawa Gulon. Sebagian besar penghuni yang setuju dengan pernyataan tersebut merasa bahwa kenyamanan saat tinggal di rusunawa diperoleh dari kondisi lingkungan masyarakat yang baik, serta kelengkapan kenyamanan fasilitas yang tersedia.

**Tabel 15.** Analisis skoring kondisi rusunawa terkait kenyamanan penghuni.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
1	SP (4)	12	48	152	3,26	Sangat Setuju
	P (3)	24	72			
	KP (2)	2	4			
	TP (1)	0	0			
<b>Jumlah</b>		38	124			

*3.3.5. Kondisi Rusunawa Gulon terkait terjaminnya keamanan penghuni.* Dalam mendukung keamanan di lingkungan Rusunawa Gulon, telah tersedia fasilitas pendukung berupa pos hansip dan kegiatan penjagaan yang dilakukan secara bergilir oleh penghuni rusunawa saat malam hari. Selain itu, penjagaan terkadang juga dilakukan oleh satuan LINMAS setempat. Keamanan di rusunawa juga ditunjukkan dengan tidak adanya tindak kriminalitas seperti pencurian atau lainnya di rusunawa. Selain itu, dari Tabel 16 diketahui mengenai hasil skoring terhadap keamanan di Rusunawa Gulon yang menunjukkan rata-rata skor sebesar 3,44. Hasil tersebut menunjukkan bahwa mereka sangat setuju terhadap terjaminnya keamanan penghuni saat tinggal di Rusunawa Gulon.

**Tabel 16.** Analisis skoring kondisi rusunawa terkait terjaminnya keamanan penghuni.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
1	SP (4)	18	72	152	3,44	Sangat Setuju
	P (3)	19	57			
	KP (2)	1	2			
	TP (1)	0	0			
<b>Jumlah</b>		38	131			

*3.3.6. Kondisi Rusunawa Gulon terkait keterjangkauan harga.* Rusunawa Gulon mempunyai harga sewa yang berbeda pada setiap lantainya, dari mulai Rp 225.000 - Rp 310.000. Harga tersebut sudah termasuk biaya listrik, air, dll sehingga tidak ada biaya tambahan lain dari biaya yang telah ditetapkan tersebut. Penentuan harga dilakukan oleh pengelola rusunawa dengan syarat yang telah ditetapkan oleh dinas terkait yaitu harga sewa tidak boleh lebih dari 1/3 UMP. UMP Jawa Tengah sendiri saat ini sebesar Rp 1.958.169,69 sehingga ketentuan harga sewa seharusnya tidak boleh lebih dari Rp 652.723,23. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa harga sewa di Rusunawa Gulon sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, dari Tabel 17 diketahui mengenai skoring terhadap keterjangkauan harga sewa Rusunawa Gulon. Hasil tersebut menunjukkan rata-rata skor untuk keterjangkauan harga ini sebesar 3,5 sehingga tandanya masyarakat sangat setuju dengan harga Rusunawa Gulon yang terjangkau. Oleh karena itu, Rusunawa Gulon sebagai hunian yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah memiliki harga yang terjangkau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**Tabel 17.** Analisis skoring kondisi rusunawa terkait keterjangkauan harga.

Jumlah item	Skor	F	Jumlah Skor Rata-Rata	Skor Maksimal	Rata-Rata	Kriteria
1	SP (4)	19	76	152	3,5	Sangat Setuju
	P (3)	19	57			
	KP (2)	0	0			
	TP (1)	0	0			
<b>Jumlah</b>		38	132			

#### *3.4. Analisis dan pembahasan faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon*

Dalam proses analisis ini digunakan hasil akhir skoring dari masing-masing variabel terkait preferensi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan penelitian serta kondisi Rusunawa Gulon sebagai hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Secara lebih detail berikut merupakan tabel analisis dalam mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat terhadap Rusunawa Gulon.



**Tabel 18.** Analisis faktor melalui perbandingan hasil skoring variabel preferensi MBR dalam bermukim dan kondisi rusunawa sebagai hunian bagi MBR.

Variabel	Preferensi yang Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Lokasi Penelitian dalam Bermukim		Kondisi Rusunawa Gulon sebagai Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah		Kesesuaian	Keterangan
	Rata-Rata	Kriteria	Rata-Rata	Kriteria		
Lokasi yang dekat dengan tempat kerja	3,41	Sangat Penting	2,97	Setuju	Sesuai	Bukan Faktor yang Mempengaruhi
Lokasi yang dekat dengan fasilitas sosial	3,35	Sangat Penting	3,26	Sangat Setuju	Sesuai	Bukan Faktor yang Mempengaruhi
Kemudahan aksesibilitas	3,47	Sangat Penting	3,59	Sangat Setuju	Sesuai	Bukan Faktor yang Mempengaruhi
Kenyamanan tempat tinggal	3,25	Penting	3,26	Sangat Setuju	Sesuai	Bukan Faktor yang Mempengaruhi
Keamanan tempat tinggal	3,55	Sangat Penting	3,44	Sangat Setuju	Sesuai	Bukan Faktor yang Mempengaruhi
Keterjangkauan harga	3,65	Sangat Penting	3,5	Sangat Setuju	Sesuai	Bukan Faktor yang Mempengaruhi

Berdasarkan analisis pada Tabel 18 di atas, diperoleh hasil bahwa masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan penelitian memiliki preferensi yang menganggap bahwa lokasi dekat dengan tempat kerja, lokasi dekat dengan fasilitas umum, kemudahan aksesibilitas, keamanan tempat tinggal, serta keterjangkauan harga sebagai suatu hal yang tergolong dalam kriteria sangat penting ada pada tempat bermukim yang akan mereka pilih. Sedangkan preferensi terkait kenyamanan bukan hal yang utama tetapi tergolong penting bagi mereka. Dalam analisis yang dilakukan diketahui juga bahwa Rusunawa Gulon sebagai hunian yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah memiliki lokasi yang dekat dengan tempat kerja, dekat dan terjangkau oleh fasilitas umum, memiliki aksesibilitas yang tergolong

mudah, memiliki keamanan yang baik, nyaman sebagai tempat tinggal, serta memiliki harga sewa yang terjangkau. Dari hasil tersebut kondisi rusunawa telah sesuai dengan bagaimana preferensi masyarakat setempat saat memilih tempat tinggal. Sehingga faktor-faktor terkait dengan lokasi dekat dengan tempat kerja maupun fasilitas umum, aksesibilitas, kenyamanan, keamanan, hingga keterjangkauan harga, tidak mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat terhadap Rusunawa Gulon.

Permasalahan rendahnya minat masyarakat untuk tinggal di Rusunawa Gulon yang menjadi indikasi penyebab kosongnya sebagian unit di rusunawa dapat diakibatkan oleh adanya faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi mereka terhadap rusunawa. Namun hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa faktor yang diteliti bukan merupakan faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi mereka terhadap Rusunawa Gulon ini. Hal ini dapat diakibatkan karena adanya ketidaktepatan pengambilan data dalam mengidentifikasi bagaimana kondisi Rusunawa Gulon melalui persepsi dari penghuni rusunawa, yang tentu akan cenderung memberikan penilaian yang baik terhadap Rusunawa Gulon. Sehingga hasil yang diperoleh secara keseluruhan untuk menilai Rusunawa Gulon menunjukkan hasil yang baik dan kurang tepat untuk menunjukkan bagaimana kondisi Rusunawa Gulon yang sebenarnya. Hal ini menjadi kelemahan yang ada dalam penelitian ini sehingga kedepannya penelitian selanjutnya perlu mempertimbangkan kelemahan tersebut dalam menentukan metode penelitian yang digunakan agar hasil penelitian dapat lebih optimal.

Secara lebih lanjut akan diuraikan faktor-faktor yang diteliti dengan melihat kesesuaian preferensi masyarakat dalam bermukim dengan kondisi Rusunawa Gulon serta kaitannya dengan berbagai teori, peraturan, penelitian lain, maupun literatur lainnya untuk mengidentifikasi adanya kemungkinan temuan lain dalam penelitian ini. Faktor-faktor tersebut akan dibahas secara lebih lanjut melalui tiga hal yaitu lokasi rusunawa strategis yang meliputi faktor lokasi dekat dengan tempat kerja, lokasi dekat dengan fasilitas umum, dan kemudahan aksesibilitas. Kemudian keadaan rusunawa yang meliputi kenyamanan dan keamanan rusunawa, serta yang terakhir terkait dengan harga rusunawa yang membahas terkait ketejangkauan harga di rusunawa.

*3.4.1. Lokasi rusunawa yang strategis.* Lokasi yang strategis ini ditunjukkan dengan lokasi yang dekat dengan tempat kerja maupun fasilitas umum serta ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas. Penyediaan Rusunawa Gulon telah sesuai dengan yang disampaikan oleh Yudohusodo dalam Mahendra dan Nugroho [4] bahwa salah satu yang perlu diperhatikan dalam pembangunan rusunawa adalah terkait lokasi rusunawa yang berdekatan dengan lokasi kerja serta tempat untuk usaha. Rusunawa Gulon secara lokasi memiliki kedekatan dengan tempat kerja, penghuni rusunawa juga menganggap lokasi rusunawa ini terjangkau dari tempat kerja mereka. Hal ini sebagaimana dalam penelitian Astuti dan Swasto [5] bahwa salah satu yang mendukung efektifnya rusunawa di Kabupaten Magelang adalah terkait dengan letak rusunawa yang strategis dekat dengan tempat kerja. Sehingga secara lokasi, Rusunawa

Gulon sudah mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah untuk dekat dengan tempat kerja maupun peluang pekerjaan.

Selain strategis dari kedekatan dengan tempat kerja, pembangunan rusunawa juga perlu untuk mementingkan adanya kedekatan lokasi rusunawa terhadap pusat perdagangan seperti yang disampaikan oleh Salim et al. [6]. Sehingga masyarakat yang tinggal di rusunawa dapat menjangkau tempat untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari [4]. Menurut pendapat tersebut, penyediaan Rusunawa Gulon telah memenuhi kriteria terkait kedekatan dengan fasilitas umum baik perdagangan maupun yang lainnya. Hal ini ditunjukkan dengan Rusunawa Gulon yang memiliki lokasi dengan jarak yang cukup terjangkau dengan berbagai fasilitas umum, sehingga pelayanannya masih mengakomodasi kebutuhan penghuni rusunawa.

Selain itu, ditinjau dari pendapat Istikhomah dan Manaf [7], bahwa kedekatan lokasi tempat tinggal dengan fasilitas maupun tempat kerja juga perlu ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas. Kemudahan aksesibilitas dapat meliputi kemudahan dalam menjangkau transportasi umum dengan ketersediaan pilihan moda transportasi yang dapat digunakan untuk memudahkan ke berbagai pelayanan [8] serta dengan keberadaan jaringan jalan dan kondisi fisik jalan yang baik untuk mendukung aktivitas penghuninya [6]. Jika ditinjau berdasarkan teori tersebut, Rusunawa Gulon dari segi aksesibilitas ditunjang dengan ketersediaan jaringan jalan yang secara keseluruhan dalam kondisi baik serta adanya moda transportasi, sehingga akses menuju lokasi rusunawa tergolong mudah. Sehingga secara aksesibilitas, Rusunawa Gulon tergolong memiliki aksesibilitas yang mudah sebagaimana yang dijelaskan dalam teori tersebut.

Oleh karena itu, Rusunawa Gulon memiliki lokasi yang strategis dari segi kedekatan lokasi dengan tempat kerja dan fasilitas umum serta aksesibilitasnya, sehingga bukan merupakan faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan untuk tinggal di Rusunawa Gulon. Hal ini menjadi suatu hal yang berbeda dengan penelitian dari Kusumaningsih et al.[2] bahwa faktor lokasi merupakan salah satu faktor yang memengaruhi masyarakat berpenghasilan rendah kurang minat tinggal di rusunawa. Dalam penelitian tersebut ditunjukkan bahwa lokasi rusunawa kurang menjangkau berbagai fasilitas sehingga minat masyarakat terhadap rusunawa menjadi kurang. Sebagaimana disebutkan oleh Turner dalam Hutapea [9], masyarakat berpenghasilan rendah membutuhkan kedekatan jarak terhadap berbagai fasilitas maupun tempat kerja. Sehingga dengan lokasi Rusunawa Gulon yang strategis dengan kedekatan terhadap tempat kerja dan fasilitas umum akan berdampak berbeda terhadap preferensi masyarakat untuk tinggal di rusunawa dibandingkan penelitian dari Kusumaningsih et al. [2]. Begitu juga dengan faktor aksesibilitas pada kawasan, berdasarkan penelitian dari Hidayatullah [10], aksesibilitas dapat berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap preferensi pemilihan rusunawa. Dengan kondisi aksesibilitas Rusunawa Gulon yang baik, berpengaruh secara positif terhadap preferensi masyarakat untuk tinggal di rusunawa. Oleh karena itu, dengan lokasi rusunawa yang strategis masyarakat berpenghasilan rendah dapat lebih mempertimbangkan lagi hunian ini sebagai tempat tinggal.

*3.4.2. Keadaan rusunawa.* Keadaan rusunawa berkaitan dengan bagaimana kenyamanan hingga keamanan yang dapat diperoleh penghuni saat tinggal di rusunawa tersebut. Jika meninjau dari tata cara perencanaan fasilitas rusunawa yang diatur dalam SNI 03-7013-2004, salah satu syarat dalam penyediaan rusunawa adalah mampu memberikan rasa aman bagi penghuninya. Ditinjau dari peraturan tersebut, Rusunawa Gulon tergolong memiliki keamanan yang cukup baik, hal ini ditunjukkan dengan adanya kegiatan penjagaan secara bergilir serta minimnya tindak kriminal yang terjadi sehingga mampu memberikan rasa aman bagi penghuni rusunawa. Selain itu, dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi [11], fasilitas berupa pos hansip juga perlu ada untuk menunjang keamanan di rusunawa. Fasilitas tersebut juga telah tersedia untuk meningkatkan keamanan di rusunawa. Oleh karena itu, ditinjau dari SNI 03-7013-2004 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007, penyediaan Rusunawa Gulon telah memenuhi kriteria dalam perencanaan rusunawa sebagai hunian yang dapat menjamin keamanan penghuninya, sehingga dengan kondisi tersebut dapat memenuhi preferensi masyarakat setempat dalam memilih tempat tinggal yang memiliki keamanan yang baik.

Keadaan Rusunawa Gulon yang sudah didukung dengan ketersediaan fasilitas serta keamanan yang baik tentu dapat meningkatkan kenyamanan penghuninya. Dalam SNI 03-7013-2004, disebutkan bahwa penyediaan rusunawa harus mampu memberikan kenyamanan bagi penghuninya. Hasil analisis menunjukkan bahwa mayoritas penghuni Rusunawa Gulon merasa nyaman tinggal di rusunawa tersebut. Selain itu, kondisi rusunawa juga cukup aman dan bukan merupakan lokasi yang rawan bencana, serta keberadaan ruang bersama yang mendorong adanya interaksi sosial penghuninya sebagaimana kebutuhan masyarakat terkait kenyamanan yang dijelaskan oleh Syafrina [12]. Oleh karena itu, ditinjau dari peraturan dan teori tersebut, Rusunawa Gulon sudah tergolong sebagai hunian yang nyaman untuk masyarakat. Sehingga seharusnya sudah mampu memenuhi preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kebutuhan kenyamanan pada sebuah tempat tinggal. Oleh karenanya, dapat dikatakan bahwa faktor kenyamanan bukan merupakan faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat terhadap Rusunawa Gulon.

Hasil tersebut menunjukkan hal yang berbeda dengan penelitian dari Astuti dan Swasto [5], bahwa kenyamanan merupakan faktor yang mempengaruhi belum efektifnya penyediaan rusunawa di Kabupaten Magelang. Anggapan bahwa rusunawa kurang memberikan kenyamanan berdampak pada berkurangnya minat masyarakat untuk tinggal di rusunawa. Masyarakat cenderung merasa hunian yang ditinggali saat ini, yaitu kos atau kontrakan lebih nyaman dibandingkan di rusunawa [13]. Hal tersebut mungkin saja disebabkan anggapan bahwa tinggal dalam sebuah rumah harus pada rumah yang langsung menapak pada tanah [14]. Hal ini juga seperti yang ditemukan pada masyarakat setempat yang merasa tempat tinggal yang saat ini bukan di rusunawa lebih nyaman dibandingkan di Rusunawa Gulon. Hasil tersebut berbeda dengan masyarakat yang sudah tinggal di rusunawa yang menganggap rusunawa sebagai hunian yang nyaman. Hal ini dapat dikarenakan masyarakat tidak mengetahui secara detail terkait kondisi dan fasilitas yang bisa diperoleh di rusunawa [14].

Masyarakat cenderung memilih tinggal di hunian yang bukan rusunawa dikarenakan lebih merasa nyaman dengan pergerakan yang lebih leluasa, lebih mudah dalam berinteraksi, serta kondisi lingkungan yang lebih baik dan privasi yang lebih terjaga [15].

Berdasarkan pembahasan tersebut dapat disimpulkan bahwa Rusunawa Gulon dari segi keadaan, sudah memenuhi kriteria sebagai hunian yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dengan didukung keamanan yang baik serta kenyamanan yang dapat diperoleh penghuni rusunawa. Sehingga dengan keadaan rusunawa yang sudah tergolong baik, diharapkan masyarakat yang merupakan sasaran penyediaan rusunawa dapat mempertimbangkan Rusunawa Gulon sebagai tempat tinggal. Selain itu, dalam pembahasan juga ditemukan kemungkinan adanya faktor lain yang dapat mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat untuk memilih Rusunawa Gulon sebagai tempat tinggal yang akan dibahas secara lebih lanjut pada pembahasan selanjutnya.

*3.4.3. Harga sewa rusunawa.* Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus [16] telah diatur terkait penetapan harga rusun yaitu tidak lebih besar dari sepertiga UMP provinsi. Berdasarkan peraturan tersebut penetapan harga sewa Rusunawa Gulon telah sesuai dengan tidak melebihi sepertiga UMP Jawa Tengah, yaitu sebesar Rp 652.723,23. Oleh karena itu, harga sewa rusunawa telah sesuai kriteria yang telah ditetapkan peraturan tersebut serta tergolong terjangkau. Dengan keterjangkauan harga ini, kebutuhan masyarakat terkait hunian yang terjangkau dapat terpenuhi dengan penyediaan Rusunawa Gulon. Sehingga masyarakat setempat diharapkan dapat mempertimbangkan Rusunawa Gulon sebagai pilihan tempat tinggal.

Berdasarkan apa yang dijelaskan di atas, harga sewa bukan merupakan faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat terhadap Rusunawa Gulon. Hal ini sesuai dengan penelitian Astuti dan Swasto [5], bahwa harga merupakan salah satu faktor yang mendorong keefektifan penyediaan rusunawa di Kabupaten Magelang. Sedangkan penelitian lain dari Kusumaningsih et al. [2], menunjukkan hal yang berbeda yaitu rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rusunawa dipengaruhi oleh adanya faktor harga sewa yang tidak dapat dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini berkaitan dengan pendapat bahwa harga memiliki pengaruh yang signifikan dan negatif terhadap pemilihan rusunawa [10]. Sehingga dengan harga yang tinggi, preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rusunawa ini akan semakin rendah. Jadi dengan harga sewa Rusunawa Gulon yang tergolong terjangkau, tentunya dapat menarik minat masyarakat setempat untuk memilih Rusunawa Gulon sebagai hunian.

Di sisi lain, walaupun penetapan harga sewa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, masyarakat setempat yang cenderung memilih kos/kontrakan menganggap bahwa walaupun harga sewa rusunawa lebih terjangkau namun dari segi keleluasan beraktivitas dan kenyamanan masih kurang dibandingkan tempat tinggal mereka saat ini. Selain itu, masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal sendiri juga menganggap bahwa menyewa rusunawa akan menambah beban biaya yang perlu mereka keluarkan. Hal ini dikarenakan

orang dengan penghasilan rendah cenderung memiliki keterbatasan untuk memilih tempat tinggal karena menyesuaikan kemampuan finansial mereka [17]. Masyarakat di kawasan penelitian yang tidak memilih rusunawa lebih memilih tetap tinggal bersama dengan keluarga mereka. Sehingga mereka tidak perlu memikirkan biaya sewa seperti ketika tinggal di rusunawa [15]. Masyarakat menganggap bahwa biaya yang perlu dikeluarkan untuk sewa tersebut menjadi beban bagi mereka di samping harus memikirkan biaya untuk kebutuhan sehari-hari [13]. Oleh karena itu, dari segi keterjangkauan, faktor harga telah sesuai dengan ketentuan. Namun, kecenderungan tidak memilih rusunawa sebagai hunian ini lebih mengarah pada sistem pembiayaannya yang berupa sewa.

Dari pembahasan yang dilakukan sebelumnya ditemukan beberapa kemungkinan faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat terhadap Rusunawa Gulon yang akan dibahas secara lebih lanjut. Diketahui bahwa masyarakat cenderung tidak memilih rusunawa sebagai hunian merasa tempat tinggal yang saat ini bukan di rusunawa lebih nyaman jika dibandingkan tinggal di Rusunawa Gulon. Hal ini karena masyarakat cenderung merasa hunian yang ditinggali saat ini lebih nyaman dibandingkan di rusunawa sehingga minat untuk tinggal di rusunawa menjadi kurang [13]. Hasil tersebut berbeda dengan masyarakat yang sudah tinggal di Rusunawa Gulon yang menganggap rusunawa sebagai hunian yang nyaman. Hal ini dikarenakan masyarakat yang belum tinggal di rusunawa tidak mengetahui secara detail terkait kondisi dan fasilitas yang bisa diperoleh di rusunawa, sehingga tidak tertarik untuk mencoba tinggal di rusunawa [14]. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap rusunawa kemungkinan dapat menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi tersebut. Oleh karena itu, dalam hal ini penting dilakukannya pengenalan terhadap masyarakat terkait program penyediaan rusunawa melalui sosialisasi agar masyarakat dapat lebih mengetahui bagaimana hunian rusunawa.

Selain itu, dibangunnya rusunawa di Kabupaten Magelang tentu juga akan mendapat respon yang berbeda dari masyarakat setempat sebagai sasaran penyediaan jika dibandingkan dengan masyarakat perkotaan. Kurang minatnya masyarakat di setempat dapat diakibatkan karena adanya budaya masyarakat yang menganggap bahwa tinggal dalam sebuah rumah harus pada rumah yang langsung menapak dengan tanah [14]. Mereka menganggap bahwa rusunawa ini kurang cocok bagi mereka karena kurang nyaman dalam pergerakan yang harus naik turun [18]. Oleh karenanya, masyarakat tersebut cenderung memilih kos atau kontrakan dibandingkan rusunawa [14]. Hal ini sama halnya yang ditemukan pada masyarakat di kawasan penelitian yang tidak memilih rusunawa sebagai tempat tinggal dan cenderung memilih kos atau kontrakan maupun sejenisnya yang dianggap lebih nyaman dengan kemudahan beraktivitas jika dibandingkan tinggal di Rusunawa Gulon.

Masyarakat cenderung memilih tinggal di hunian yang bukan rusunawa dikarenakan lebih merasa nyaman dengan pergerakan yang lebih leluasa, kemudahan dalam berinteraksi serta privasi yang lebih terjaga [15]. Hal ini mengingat masyarakat yang menjadi sasaran penyediaan rusunawa ini bukan merupakan masyarakat perkotaan sehingga masih mementingkan adanya hubungan sosial yang baik melalui interaksi tersebut. Sedangkan di rusunawa proses

transformasi sosial ini masih relatif belum berlangsung dengan baik [18]. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa rendahnya preferensi masyarakat terhadap Rusunawa Gulon ini dapat dipengaruhi oleh faktor kondisi sosial budaya mereka yang tidak sesuai dengan penyediaan hunian seperti rusunawa. Oleh karena itu, jika faktor tersebut memberikan pengaruh maka pemerintah sebagai penyelenggara program perlu melakukan evaluasi dari penyediaan rusunawa.

Dari pembahasan yang dilakukan sebelumnya juga ditemukan kemungkinan faktor sistem sewa yang mengurangi minat masyarakat untuk tinggal di Rusunawa Gulon. Diketahui bahwa masyarakat yang tidak memilih tinggal di Rusunawa Gulon lebih memilih tetap tinggal dengan keluarga lainnya untuk mengurangi biaya yang perlu dikeluarkan. Hal ini dikarenakan mereka tidak perlu memikirkan biaya sewa seperti ketika tinggal di rusunawa [15]. Masyarakat menganggap bahwa biaya yang perlu dikeluarkan untuk sewa tersebut menjadi beban bagi mereka disamping harus memikirkan biaya untuk kebutuhan sehari-hari [13]. Oleh karena itu, kecenderungan tidak memilih rusunawa sebagai hunian ini lebih mengarah pada sistem pembiayaannya yang berupa sewa. Sistem sewa membuat beban bagi mereka untuk memikirkan biaya sewa yang perlu dikeluarkan setiap bulannya dengan kondisi penghasilan mereka yang terbatas dan tidak menentu. Hal ini juga dikarenakan mata pencaharian masyarakat di Kabupaten Magelang mayoritas sebagai petani yang memiliki penghasilan tidak menentu. Oleh karena itu, pembiayaan rusunawa yang berupa sistem sewa kemungkinan dapat mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat terhadap Rusunawa Gulon. Sehingga, jika faktor ini memberikan pengaruh, maka perlu adanya evaluasi dari pemerintah terkait sistem sewa dari rusunawa.

Berdasarkan pembahasan yang telah dijabarkan di atas, maka diperoleh kemungkinan faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat di kawasan penelitian yang menjadi sasaran penyediaan rusunawa untuk memilih Rusunawa Gulon sebagai tempat tinggal yang meliputi faktor kurangnya pemahaman masyarakat terhadap Rusunawa Gulon, faktor sosial budaya masyarakat serta faktor sistem sewa rusunawa. Oleh karena itu, dalam hal ini perlu adanya penelitian lebih lanjut ke depannya untuk membuktikan bahwa faktor terkait kurangnya pemahaman masyarakat, faktor sosial budaya masyarakat, serta sistem sewa dapat mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat untuk memilih Rusunawa Gulon sebagai tempat tinggal.

#### **4. Kesimpulan**

Penelitian yang dilakukan ini mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon. Berdasarkan analisis dan pembahasan dalam penelitian dapat disimpulkan bahwa preferensi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan penelitian telah terpenuhi atau sesuai dengan penyediaan Rusunawa Gulon sehingga rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan terhadap Rusunawa Gulon tidak dipengaruhi oleh faktor-faktor yang meliputi lokasi dekat dengan tempat kerja, lokasi dekat dengan fasilitas sosial, kemudahan aksesibilitas, kenyamanan, keamanan, serta keterjangkauan harga.

Dari pembahasan yang dilakukan juga dapat disimpulkan bahwa Rusunawa Gulon sebagai hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah tergolong sebagai rusunawa yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini didukung dengan lokasi rusunawa yang strategis, keadaan rusunawa yang tergolong baik, serta harga sewa rusunawa yang terjangkau. Dari pembahasan juga diperoleh kemungkinan faktor lain yang memberikan pengaruh terhadap rendahnya preferensi masyarakat tersebut di antaranya terkait dengan faktor kurangnya pemahaman masyarakat terhadap Rusunawa Gulon dan kondisi sosial budaya masyarakat yang tidak sesuai dengan penyediaan hunian seperti rusunawa ini, mengingat masyarakat yang menjadi sasaran penyediaan ini berada di Kabupaten Magelang yang bukan merupakan kawasan perkotaan serta Rusunawa Gulon yang memiliki sistem sewa atau tidak dapat menjadi hak milik.

Oleh karena itu, dengan lokasi rusunawa yang strategis, keadaan rusunawa yang tergolong baik, serta harga sewa rusunawa yang terjangkau masyarakat perlu untuk mempertimbangkan lagi Rusunawa Gulon sebagai pilihan tempat tinggal bagi mereka. Selanjutnya pemerintah perlu melakukan evaluasi terhadap penyediaan rusunawa yang kurang sesuai dengan sosial budaya masyarakat serta sistem sewa yang mempengaruhi minat masyarakat jika kedua faktor tersebut terbukti memberikan pengaruh terhadap kurang minatnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk tinggal di rusunawa. Kegiatan sosialisasi program penyediaan rusunawa juga perlu dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat yang menjadi sasaran penyediaan agar lebih mengenal bagaimana Rusunawa Gulon. Kemudian penelitian selanjutnya dapat secara spesifik fokus pada faktor kurangnya pemahaman masyarakat terhadap Rusunawa Gulon, sosial budaya masyarakat serta kaitannya dengan sistem sewa rusunawa yang mungkin dapat mempengaruhi rendahnya preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap Rusunawa Gulon. Selain itu, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa penelitian ini juga masih memiliki kelemahan yang membuat hasil penelitian menjadi kurang optimal, yaitu dengan mengidentifikasi kondisi rusunawa melalui persepsi penghuni rusunawa sehingga hasil yang diperoleh cenderung positif. Oleh karenanya, penelitian selanjutnya dapat mempertimbangkan hal ini sebagai masukan dalam menentukan metode pengambilan data di lapangan.

### **Ucapan Terima Kasih**

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Magelang, Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian, dan Pengembangan Daerah Kabupaten Magelang, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Magelang, serta semua pihak yang sudah berkenan untuk memberikan data dan informasi yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **Referensi**

- [1] Zinas BZ, Jusan MBM. Housing Choice and Preference: Theory and Measurement. *Procedia Soc Behav Sci* 2012;49:282–92. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.07.026>.



- [2] Kusumaningsih S, Astuti W, Rini EF. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Masyarakat terhadap Rusunawa Brujul. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Permukiman* 2019;1:14–23.
- [3] Harianto YH. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perceived Quality dan Dampaknya Terhadap Brand Equity. Fakultas Ekonomi, Universitas Diponegoro, Semarang 2006.
- [4] Mahendra BS, SBM N. Analisis Efektivitas Penyediaan Rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Semarang (Studi Kasus Rusunawa Jragung, Karangroto Baru, Dan Kudu). *Jurnal Sosial Ekonomi Pekerjaan Umum* 2018;10:131–40.
- [5] Astuti GD. Efektivitas Penyediaan Rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Magelang. Universitas Gadjah Mada, 2018.
- [6] Salim I. Studi Preferensi Penghuni Terhadap Faktor Kepemilikan Rumah Susun. *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran Dan Ilmu Kesehatan* 2018;2:254–62.
- [7] Istikhomah AA, Manaf A. Alternatif Lokasi Perumahan oleh Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sekitar Kawasan Industri Ngaliyan. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)* 2017;5:267–80.
- [8] Putri TK, Sunarti S. Aksesibilitas Fasilitas Umum yang Layak di Rusunawa Kudu Kota Semarang. *Jurnal Ilmiah Arsitektur* 2021;11:9–16. <https://doi.org/10.32699/jiars.v11i1.1663>.
- [9] Hutapea H, Suwandono D. Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik. *Ruang* 2015;2:371–80.
- [10] Hidayatullah KgsS. Analisis Preferensi Penghuni terhadap Rumah Susun. Skripsi. Universitas Sriwijaya, 2018.
- [11] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi 2007.
- [12] Syafrina A, Tampubolon AC, Suhendri S, Hasriyanti N, Kusuma HE. Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali. *RUAS* 2018;16:32–45.
- [13] Irfiyanti Z. Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ditinjau dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Kudus. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)* 2014;3:626–36.
- [14] Nugroho MDA. Faktor-Faktor Penyebab Kurang Diminatinya Rumah Susun Sederhana Sewa Tanah Merah I dan Tanah Merah II Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya (Menurut Persepsi Masyarakat Kelurahan Tanah Kalikedinding). Surabaya: Universitas Negeri Surabaya 2014.
- [15] Lutfiana F. Preferensi Masyarakat terhadap Rusunawa Jogoyudan sebagai Pilihan Hunian. Universitas Gadjah Mada, 2021.
- [16] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus 2022.

- [17] Mendrofa A, Wibowo H, Sofyan I, Hendrawan T, Witria W. Faktor-Faktor yang Berpengaruh dalam Keputusan Pembelian Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Indonesian Business Review* 2018;1:35–50. <https://doi.org/10.21632/ibr.1.1.35-50>.
- [18] Indrianingrum L. Rencana Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Kelurahan Tanjungmas Kota Semarang). *Jurnal Teknik Sipil Dan Perencanaan* 2016;18:15–20. <https://doi.org/10.15294/jtsp.v18i1.6690>.