

Penentuan Faktor Berpengaruh dalam Penerapan Housing Career System pada Penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung

Felicia Tiara Mulya dan Surya Hadi Kusuma

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

e-mail: surya@enviro.its.ac.id

Abstrak— Tingginya harga rumah di Surabaya mengakibatkan MBR tidak mampu untuk membeli rumah. Rusunawa menjadi alternatif hunian yang diminati karena harga sewa yang murah. Pemerintah Kota Surabaya mengelola 18 rusunawa diantaranya adalah Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung yang menjadi lokasi penelitian. Pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 mengatur bahwa rusunawa sebagai hunian sementara memiliki batasan waktu huni selama tiga tahun. Akan tetapi masih banyak penghuni rusunawa yang melanggar aturan tersebut sehingga menyebabkan sirkulasi pergantian penghuni unit terhambat dan terjadi tumpukan antrean penghuni rusunawa mencapai lima ribu pemohon pada tahun 2022. Penelitian mengenai housing career di Indonesia khususnya dengan sasaran MBR masih jarang ditemukan. Oleh sebab itu dalam penelitian ini hendak melakukan penentuan faktor terhadap penerapan housing career di Indonesia khususnya dalam penerapan untuk penghuni rusunawa. Dalam penelitian terdapat tujuh belas variabel yang digunakan dan dikelompokkan dalam enam aspek antara lain: siklus hidup, pengalaman hidup, gaya hidup, sumber daya, pasar perumahan, dan peraturan kebijakan. Penelitian menggunakan metode *confirmatory factor analysis* untuk menentukan faktor-faktor berpengaruh dalam housing career pada penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Warugunung berdasarkan penilaian stakeholder dan analisa deskriptif kuantitatif dan kualitatif untuk mendeskripsikan kondisi eksisting Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung. Hasil analisis faktor menentukan sepuluh faktor yang berpengaruh yang dikelompokkan kedalam empat aspek dan terdapat enam faktor yang tidak berpengaruh yang dikelompokkan kedalam lima aspek.

Kata Kunci—Housing Career, MBR, Confirmatory Factor Analysis, Rusunawa Penjaringansari, Rusunawa Warugunung.

I. PENDAHULUAN

SURABAYA memiliki jumlah penduduk sebesar 2,8 juta jiwa dan laju pertumbuhan sebesar 2,8 persen pada tahun 2021 [1]. Peningkatan jumlah penduduk berdampak pada peningkatan penggunaan lahan untuk permukiman (30-40% dari luas lahan terbangun) [2]. Keterbatasan lahan serta tingginya permintaan pasar membuat harga rumah semakin mahal sehingga tidak semua kalangan masyarakat mampu membeli rumah terutama kalangan masyarakat berpenghasilan rendah. MBR didefinisikan sebagai masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga memerlukan bantuan pemerintah untuk memperoleh rumah [3]. Salah satu upaya pemerintah guna memenuhi kebutuhan hunian adalah dengan menyediakan rusunawa. Rusunawa adalah rumah susun sederhana yang disewakan kepada masyarakat perkotaan yang tidak mampu untuk membeli

rumah untuk sementara waktu [4].

Di Kota Surabaya terdapat delapan belas rusunawa yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya [5]. Lokasi rusunawa dalam penelitian ini adalah Rusunawa Penjaringansari (rusunawa rekolasi permukiman kumuh) dan Rusunawa Warugunung yang dibangun pada kawasan industri sebagai hunian murah untuk buruh industri [6][7]. Berdasarkan peraturan mengenai izin sewa rusunawa dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 menyebutkan bahwa izin pemakaian rusunawa berlaku selama tiga tahun dan hanya diperuntukan bagi MBR. Berdasarkan hal tersebut kondisi ideal rusunawa seharusnya terjadi pergantian penghuni unit secara berkala. Namun pada nyatanya masih banyak penghuni yang melanggar aturan tersebut sehingga menyebabkan tumpukan antrean calon penghuni rusunawa yang mencapai lima ribu pemohon. Dan berdasarkan data yang dirilis dari website resmi Pemerintah Kota Surabaya diketahui banyak jumlah penghuni rusunawa yang tidak sesuai dengan ketentuan. Pada Rusunawa Penjaringansari terdapat 1.512 dari 2.184 penghuni atau setara 69,2% dan Rusunawa Warugunung terdapat 730 dari 1330 atau setara 54,8% penghuni rusunawa yang tidak sesuai dengan kriteria. Hal tersebut menunjukkan jumlah unit rusunawa secara keseluruhan belum bisa mengakomodasi jumlah masyarakat berpenghasilan rendah.

Apabila ditinjau dari kondisi unit rusunawa dari luas dan fasilitas unit rusunawa tentunya tidak akan selamanya dapat mengakomodasi kebutuhan tempat tinggal penghuni unit rusunawa. Kondisi ini seharusnya dapat mendorong penghuni rusunawa untuk berpindah dari rusunawa ke tempat tinggal baru yang disesuaikan dengan kebutuhan rumah tangga. Peristiwa perpindahan hunian yang disesuaikan dengan kebutuhan rumah tangga sering disebut dengan *housing career system*.

Housing career system adalah pergerakan rumah tangga untuk menempati tempat tinggal yang layak yang disesuaikan dengan kebutuhan dan preferensi rumah tangga [8]. Hal ini dapat diartikan bahwa setiap rumah tangga memiliki kebutuhan untuk berpindah ke hunian yang lebih layak yang disesuaikan dengan kondisi finansial seseorang. Kondisi perpindahan tempat tinggal tersebut dipengaruhi oleh beberapa indikator seperti *life style*, *life course*, pengalaman, sumberdaya, dan preferensi [9].

Housing career system dapat menjadi salah satu alternatif pendekatan dalam membahas isu ini secara mendetail untuk mengetahui kondisi eksisting pada penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung. Housing career

Tabel 1.
Variabel Penelitian

Aspek	Variabel
Siklus hidup (<i>life cycle</i>)	Usia Ukuran rumah tangga Komposisi rumah tangga
Pengalaman hidup	Tahapan perkembangan hidup (<i>life course</i>)
Gaya hidup (<i>life style</i>)	Aktivitas sehari-hari Preferensi hunian Pendapatan keluarga Pengeluaran kebutuhan sehari-hari Preferensi hunian
Sumber daya (<i>resources</i>)	Materil / kepemilikan aset Kemampuan kognitif / pengetahuan Kemampuan kognitif / pengetahuan
Pasar perumahan	Biaya sewa hunian Dimensi lingkungan Letak lokasi rusunawa Luas unit rusunawa Kualitas unit rusunawa
Peraturan / kebijakan yang berlaku	Peraturan / kebijakan mengenai subsidi bidang perumahan & permukiman

Tabel 2.
Stakeholder dalam Penelitian

Kelompok / Bidang	Stakeholder
Regulator	- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan (BPRKPP) Kota Surabaya - Pengelola Rusunawa Penjaringansari I-IV - Pengelola Rusunawa Warugunung - Kepala Kecamatan Rungkut & Karangpilang - Kepala Kelurahan Penjaringansari & Warugunung
Ahli / Akademisi	- Dosen Arsitektur ITS
Penerima Dampak	- Tokoh Ahli Bidang Perumahan & Permukiman - Ketua Lingkungan / Perwakilan Penghuni Rusunawa Penjaringansari I-IV - Ketua Lingkungan / Perwakilan Penghuni Rusunawa Penjaringansari Warugunung

terjadi melalui serangkaian tahapan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, yaitu: 1. Masa lajang atau awal masa mandiri, 2. Masa awal pernikahan dan pembentukan keluarga, 3. Masa memiliki dan membesarkan anak, 4. Masa anak dewasa dan mandiri, 5. Masa menghadapi masa tua. Penelitian ini memiliki batasan pembahasan dalam tahapan yang kedua yaitu pada masa awal pernikahan yang pembentukan keluarga. Tujuan dalam penelitian ini untuk penentuan faktor yang berpengaruh dalam penerapan housing career system di Indonesia khususnya dalam penerapan pada penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Warugunung.

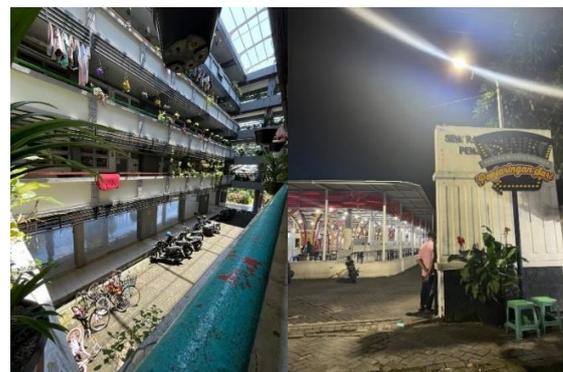
II. TINJAUAN PUSTAKA

A. *Housing Career*

Housing career adalah perubahan hunian atau tempat tinggal yang dirasakan oleh setiap individu atau rumah tangga selama hidupnya (dari hunian sewa ke rumah milik, dari rumah dengan ukuran kecil ke rumah dengan ukuran lebih besar, ataupun dari *multy family* ke *single family* [9]. Dasar dalam pengambil keputusan sebuah individu atau keluarga untuk berpindah atau menetap pada tempat tinggal yang huni dalam pelaksanaan *housing career* deipengaruhi oleh beberapa aspek seperti *life cycle*, *life course*, *life style*, *resource*, *housing market*, *national policy* [9]. Faktor sumber daya ekonomi memiliki pengaruh dalam housing career



Gambar 1. Lokasi Rusunawa Penjaringansari.



Gambar 2. Kondisi Lingkungan Rusunawa Penjaringansari.

terhadap pengambilan keputusan untuk menetap atau berpindah yang menyesuaikan pada pendapatan dan pengeluaran keluarga . Housing career seorang individu atau keluarga meelalui serangkaian tahapan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Adapun beberapa rangkaian tahapan sebagai berikut: 1. Masa lajang atau awal masa mandiri untuk memilih keluar dari tempat tinggal dengan orang tua, 2. Masa awal pernikahan dan pembentukan keluarga, tempat tinggal menyesuaikan kebutuhan rumah tangga dan pada tahapan ini masih banyak dijumpai pasutri yang menempati hunian sewa, 3. Masa memiliki dan membesarkan anak yang berpengaruh terhadap kebutuhan ruang yang lebih besar terkait hunian, 4. Masa anak telah dewasa dan memilih untuk mandiri atau berkeluarga serta meninggalkan orang tuannya, 5. Masa menghadapi masa tua, pada masa ini individu lansia membutuhkan bantuan orang lain untuk merawat hidupnya dalam satu hunian tempat tinggal.

B. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 membahas mengenai ketentuan izin sewa pemakaian rumah susun sederhana sewa. Batas sewa unit rumah susun yang diatur dalam peraturan memiliki jangka waktu (tiga) tahun dan dapat diperpanjang bersyarat. Rusunawa diperuntukan kepada MBR yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendapatan dibawah UMR Kota Surabaya dan



Gambar 5. Peta Lokasi Rusunawa Warugunung.



Gambar 6. Kondisi Lingkungan Rusunawa Warugunung.

pengeluaran konsumsi per kapita sebulan dibawah garis kemiskinan.

III. METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode campuran yaitu kombinasi metode kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengetahui keterkaitan antara variabel, sedangkan kualitatif digunakan untuk mengeksplorasi topik penelitian secara lebih mendalam [11]. Penelitian menggunakan jenis penelitian terapan yang digunakan untuk menemukan informasi yang bersifat objektif dan dalam melakukan eksplorasi pada penelitian menggunakan metode teoritik dan empirik [12].

B. Variabel Penelitian

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut dapat dilihat pada Tabel 1.

C. Populasi dan Sampel Penelitian

Stakeholder sebagai responden untuk melakukan penilaian terhadap faktor berpengaruh. Stakholder dipilih berdasarkan analisis stakeholder sebagai berikut yang dapat dilihat pada Tabel 2.

Survey pengambilan kuisisioner pada penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Warugunung dengan metode teknik *purpose* sampling dengan berbagai kriteria sebagai berikut:

KMO and Bartlett's Test			
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.			.500
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square		5.440
	df		1
	Sig.		.020

Anti-image Matrices			
		Zscore(A2)	Zscore(A3)
Anti-image Covariance	Zscore(A2)	.719	-.381
	Zscore(A3)	-.381	.719
Anti-image Correlation	Zscore(A2)	.500 ^a	-.530
	Zscore(A3)	-.530	.500 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Total Variance Explained						
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	1.530	76.499	76.499	1.530	76.499	76.499
2	.470	23.501	100.000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Gambar 3. Hasil Analisis SPSS CFA Aspek Siklus Hidup.

KMO and Bartlett's Test			
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.			.534
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square		13.065
	df		3
	Sig.		.004

Anti-image Matrices				
		Zscore(C1)	Zscore(C3)	Zscore(C4)
Anti-image Covariance	Zscore(C1)	.938	.000	-.114
	Zscore(C3)	.000	.475	-.334
	Zscore(C4)	-.114	-.334	.461
Anti-image Correlation	Zscore(C1)	.756 ^a	.000	-.174
	Zscore(C3)	.000	.523 ^a	-.714
	Zscore(C4)	-.174	-.714	.521 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Total Variance Explained						
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	1.835	61.158	61.158	1.835	61.158	61.158
2	.893	29.779	90.936			
3	.272	9.064	100.000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Gambar 4. Hasil Analisis SPSS CFA Aspek Gaya Hidup.

1. Penghuni unit Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung
2. Berusia ≥ 21 tahun
3. Telah menghuni rusunawa ≥ 3 tahun
4. Bekerja di sektor formal atau informal

Dalam penelitian jumlah sampel ditentukan menggunakan rumus Slovin. Perhitungan rumus slovin sebagai berikut:

$$n = N / ((N \times d^2) + 1)$$

Keterangan:

n = Sampel

N = Populasi

d = Kelonggaran atau ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang dapat ditolerir, dengan nilai sigma = 0,2 (dengan jumlah populasi <2000)

Diasumsikan bahwa setiap satu unit rumah susun terdiri dari satu rumah tangga. Total responden yang didapat adalah 105 responden. Hasil perhitungannya sebagai berikut:

1. Rusunawa Penjaringansari I = 22 responden
2. Rusunawa Penjaringansari II = 23 responden
3. Rusunawa Penjaringansari II = 19 responden
4. Rusunawa Penjaringansari IV = 17 responden
5. Rusunawa Warugunung = 24 responden

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data menggunakan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan observasi, penyebaran kuisisioner, dan wawancara singkat.

KMO and Bartlett's Test			
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.			.500
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square		.976
	df		1
	Sig.		.020

Anti-image Matrices			
	Zscore(D1)	Zscore(D3)	
Anti-image Covariance	Zscore(D1)	.943	.226
	Zscore(D3)	.226	.943
Anti-image Correlation	Zscore(D1)	.500 ^a	.240
	Zscore(D3)	.240	.500 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Total Variance Explained						
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	1.391	69.526	69.526	1.391	69.526	69.526
2	.609	30.474	100.000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Gambar 7. Hasil Analisis SPSS CFA Aspek Sumber Daya.

KMO and Bartlett's Test			
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.			.614
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square		9.090
	df		3
	Sig.		.028

Anti-image Matrices				
	Zscore(E1)	Zscore(E2)	Zscore(E3)	
Anti-image Covariance	Zscore(E1)	.864	.146	.118
	Zscore(E2)	.146	.634	-.341
	Zscore(E3)	.118	-.341	.643
Anti-image Correlation	Zscore(E1)	.770 ^a	.198	.158
	Zscore(E2)	.198	.584 ^a	-.533
	Zscore(E3)	.158	-.533	.588 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Total Variance Explained						
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.125	70.834	70.834	2.125	70.834	70.834
2	.695	23.165	93.999			
3	.180	6.001	100.000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Gambar 8. Hasil Analisis SPSS CFA Aspek Pasar Perumahan.

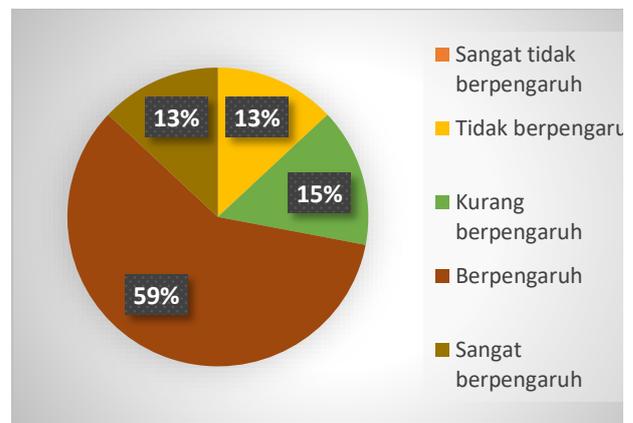
Survey sekunder dilakukan dengan survey instansi dan literatur, serta beberapa sumber lain yang berkaitan.

E. Teknik Analisis

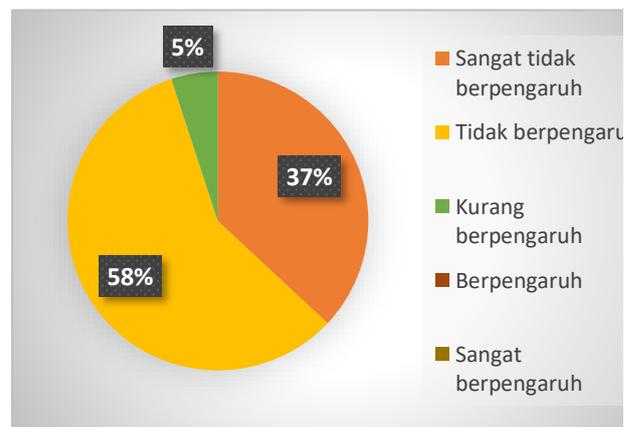
1) *Confirmatory Factor Analysis (CFA)*

Analisa faktor konfirmatori merupakan salah satu metode analisis yang berfungsi sebagai konfirmator dan menguji hubungan antar variabel dan menguji keterhubungan antar variabel, variabel yang terpilih dalam apabila variabel tersebut sesuai dengan ketentuan model seperti $\text{sig} > 0,05$ dan $\text{MSA} < 0,5$ [13]. Analisa faktor juga dapat digunakan sebagai metode untuk menentukan variabel-variabel pada housing career system dengan kesesuaian kondisi di Indonesia khususnya pada lokasi penelitian yaitu pada Rusunawa Penjaringan Sari dan Warugung dengan memasukan penilaian dari stakeholder. Langkah-langkah dalam analisis faktor konfirmatori menggunakan aplikasi SPSS adalah sebagai berikut [14]:

- Masukan file input kedalam SPSS kemudian kemudian lakukan standarisasi dengan masukan semua variabel penelitian.
- Lakukan analisa dengan factor analisis faktor.
- Memeriksa hasil output dengan ketentuan $\text{sigma} < 0,05$ dan $\text{MSA} > 0,5$.
- Menganalisis hasil variabel yang telah direduksi yang tidak sesuai ketentuan.



Gambar 9. Grafik Aspek Peraturan Kebijakan yang Berlaku.



Gambar 10. Grafik Aspek Pengalaman Hidup.

2) *Analisis Deskriptif Kuantitatif dan Kualitatif*

Teknik analisis deskriptif kuantitatif dan kualitatif bertujuan mendeskripsikan kondisi eksisting dari Rusunawa Penjaringan Sari dan Rusunawa Warugung sebagai penguat alasan dalam penentuan faktor. Substansi yang termuat dalam deskripsi dikelompokkan berdasarkan tiap aspek penelitian yang memuat faktor-faktor berpengaruh dalam penerapan *housing career system*. Penjelasan dalam deskripsi disertai data hasil survey dalam bentuk tabel dan atau gambar grafik.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. *Gambaran Umum Wilayah Penelitian*

Kota Surabaya secara letak geografis terletak diantara 7°9'-7°21' Lintang Selatan dan 112° 36' – 112° 54' Bujur Timur. Kota Surabaya berbatasan dengan Selat Madura dibagian utara dan timur, berbatasan dengan Kota Sidoarjo dibagian selatan, dan berbatasan dengan Kota Gresik bagian barat. Kota Surabaya terdapat 31 kecamatan dan dua diantaranya sebagai lokasi penelitian yang dapat dilihat pada Gambar 1 – 2.

Rusunawa Penjaringan Sari terletak pada Kecamatan Rungkut, Kelurahan Penjaringan Sari. Dibangun pada tahun 1995 dan dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya. Rusunawa Penjaringan Sari memiliki 4 tower dengan jumlah 672 unit. Biaya sewa satu unit sebesar 34-96 ribu rupiah dengan tipe hunian 18-24m². Terdapat beberapa fasilitas di dalam lingkungan rusunawa seperti klinik kesehatan, lapangan olahraga, balai warga, taman, mushola, dan sentra wisata kuliner yang mengakomodasi kebutuhan warga dan

Tabel 3.

Organisasi Masyarakat di Lingkungan Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung

No	Nama Rusun	Organisasi Masyarakat di Lingkungan Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung
1	Rusunawa Penjaringansari	- RT - RW - PKK - Grup Samroh / Hadrah - Karang taruna - Poskamling / Kamtibmas - Perkumpulan Penghuni Rusun
2	Rusunawa Warugunung	-RT - RW - PKK - Kader Kelurahan - Karang taruna - Poskamling / Kamtibmas - Perkumpulan Penghuni Rusun

lokasi yang strategis dekat dengan Jl. Ir. Soekarno, yang dapat dilihat pada Gambar 3 – 4.

Rusunawa Warugunung terletak pada Kecamatan Karangpilang, Kelurahan Warugunung. Rusunawa Warugunung terletak pada kawasan industri yang berlokasi pada daerah Warugunung. Dibangun pada tahun 1996 dan dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya. Rusunawa Warugunung memiliki 10 blok dengan 600 unit menjadi salah satu rusun yang memiliki kapasitas hunian besar. Biaya sewa satu unit sebesar 102-126 ribu rupiah dengan tipe hunian 21m². Terdapat beberapa fasilitas di dalam lingkungan rusunawa seperti puskesmas, tempat parkir, balai warga, taman, mushola, dan sentra PKL yang mengakomodasi kebutuhan warga.

B. Penentuan Faktor Berpengaruh dalam Penerapan Housing Career System Pada Penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung

1) Aspek Siklus Hidup

Aspek siklus hidup terdiri dari variabel: usia (A1), ukuran rumah tangga (A2), dan komposisi rumah tangga (A3). Hasil analisis faktor konfirmatori sebagai berikut, yang dapat dilihat pada Gambar 5.

Nilai sigma 0,020 telah sesuai ketentuan dan menghasilkan dua variabel nilai MSA>0,5 yaitu A2 dan A3. Diketahui bahwa faktor berpengaruh pada aspek siklus hidup adalah faktor ukuran rumah tangga dan komposisi rumah tangga. Dan faktor yang tidak berpengaruh adalah usia. Dari *total variance explained* dapat diketahui bahwa aspek siklus hidup dapat dijelaskan oleh faktor ukuran rumah tangga dan komposisi rumah tangga sebesar 76,49%.

a. Faktor ukuran rumah tangga menjadi faktor berpengaruh karena jumlah penghuni unit rusunawa telah tercantum dalam peraturan dengan maksimal 4 jiwa dan sesuai kondisi ideal luasan unit rusunawa. Dari hasil survey diketahui ukuran rumah tangga penghuni rusunawa telah memenuhi peraturan sewa dengan mayoritas penghuni rusunawa berjumlah 3-4 jiwa. Pada Rusunawa Penjaringansari terdapat 63% penghuni dan Rusunawa Penjaringansari terdapat 50% penghuni yang telah sesuai

Tabel 4.

Faktor Berpengaruh Terhadap Penerapan Housing Career System Pada Penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Warugunung

No	Aspek	Faktor Berpengaruh
1.	Siklus Hidup	Ukuran rumah tangga Komposisi rumah tangga
2.	Gaya hidup (<i>life style</i>)	Aktivitas sehari-hari Pendapatan keluarga Pengeluaran kebutuhan sehari-hari
3.	Sumber daya (<i>resource</i>)	Materil / kepemilikan asset Sosial
4.	Pasar perumahan	Biaya sewa hunian Dimensi lingkungan Letak lokasi rusunawa

Tabel 5.

Faktor Tidak Berpengaruh Terhadap Penerapan Housing Career System Pada Penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Warugunung

No	Aspek	Faktor Tidak Berpengaruh
1.	Siklus Hidup	Usia
2.	Pengalaman hidup	Tahapan perkembangan hidup (<i>life course</i>)
3.	Gaya hidup (<i>life style</i>)	Preferensi hunian
4.	Sumber daya (<i>resource</i>)	Kemampuan kognitif / pengetahuan
5.	Kualitas unit rusunawa	Luas unit rusunawa Kualitas unit rusunawa

dengan peraturan sewa unit rusunawa. Selain itu, diketahui durasi tinggal para penghuni rusunawa yang telah melakukan perpanjangan sewa unit dengan mayoritas durasi tinggal selama lebih dari sembilan tahun. 49% penghuni unit Rusunawa Penjaringansari dan 71% penghuni unit Rusunawa Warugunung tidak sesuai peraturan durasi sewa unit rusunawa selama tiga tahun.

- b. Faktor komposisi rumah tangga menjadi faktor berpengaruh karena pada peraturan tercantum bahwa rusunawa hanya boleh ditinggal oleh masyarakat yang telah berkeluarga dan tidak boleh lajang dengan pertimbangan tanggungan dan urgensitas untuk tempat tinggal lebih besar. Dari hasil survey diketahui bahwa komposisi rumah tangga penghuni rusunawa mayoritas berstatus menikah dengan memiliki 1-2 orang anak dengan rincian 58% penghuni Rusunawa Penjaringansari dan 48% penghuni Rusunawa Warugunung yang telah sesuai dengan peraturan sewa unit rusunawa yakni telah menikah dan tidak boleh berstatus lajang.
- c. Faktor usia tidak menjadi faktor yang berpengaruh karena usia ini dianggap tidak berhubungan langsung terhadap kebutuhan menghuni dirusunawa. Variabel usia lebih berkaitan dengan produktivitas masyarakat atau pekerjaan penghuni rusunawa dan dari jawaban responden menunjukkan 60% menyatakan bahwa faktor usia tidak berpengaruh terhadap pengambilan keputusan untuk tetap atau berpindah dari rusunawa.

2) Aspek Gaya Hidup

Aspek gaya hidup terdiri dari variabel: aktivitas sehari-hari (C1), preferensi hunian (C2), pendapatan keluarga (C3), dan pengeluaran kebutuhan sehari-hari (C4). Hasil analisis faktor konfirmatori sebagai berikut, yang dapat dilihat pada Gambar 6.

Nilai sigma 0,04 telah sesuai ketentuan dan menghasilkan tiga variabel nilai $MSA \geq 0,5$ yaitu C1, C3, dan C4. Diketahui bahwa faktor berpengaruh dari aspek gaya hidup adalah faktor aktivitas sehari-hari, pendapatan keluarga, dan pengeluaran kebutuhan sehari-hari. Dan faktor yang tidak berpengaruh adalah preferensi hunian. Dari *total variance explained* dapat diketahui bahwa aspek gaya hidup dapat dijelaskan oleh faktor aktivitas sehari-hari, pendapatan keluarga, dan pengeluaran kebutuhan sehari-hari sebesar 61,15%.

- a. Faktor aktivitas sehari-hari menjadi faktor berpengaruh karena berhubungan dengan aktivitas penghuni unit rusunawa seperti kegiatan bekerja dan kegiatan bersosialisasi dengan sekitar. Faktor ini untuk mengetahui persebaran mata pencaharian penghuni rusunawa dan mengenai keadaan sosial serta keakraban para penghuni rusunawa. Dari hasil survey diketahui bahwa Pada Rusunawa Penjaringansari dan Warugunung dan Penjaringansari terdapat kegiatan sosial seperti kerjabakti, Karang Taruna, PKK, RT/RW yang membuat keakraban para penghuni sangat dekat dan 68% penghuni Rusunawa Penjaringansari dan 54% penghuni Rusunawa warugunung mengatakan memiliki hubungan yang sangat dekat dengan sesama penghuni unit. Diketahui pula pada Rusunawa Penjaringansari terdapat 21% penghuni rusun bekerja di sektor formal dan 79% penghuni rusun bekerja di sektor informal, sedangkan pada Rusunawa Warugunung terdapat 55% penghuni rusunawa bekerja di sektor informal dan 45% di sektor formal. Dapat disimpulkan bahwa para penghuni rusun sudah cukup produktif dengan memiliki kegiatan bekerja yang beragam.
- b. Faktor pendapatan keluarga dan pengeluaran kebutuhan sehari-hari masuk kedalam faktor berpengaruh karena bersangkutan dengan keadaan ekonomi penghuni unit rusunawa. Dari hasil survey dapat diketahui bahwa mayoritas pendapatan para penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Warugunung dibawah UMR Kota Surabaya (<Rp4.525.000). Eri Cahyadi, Walikota Surabaya, menyebutkan bahwa MBR yang termasuk dalam keluarga miskin akan menjadi prioritas, dimana penghasilan perbulan <Rp1.500.000. Dapat diketahui terdapat 29% penghuni di Rusunawa Penjaringansari dan 25% penghuni di Rusunawa Warugunung yang termasuk dalam kategori keluarga miskin. Dan apabila ditinjau dari segi pengeluaran diketahui bahwa penghuni Rusunawa Warugunung memiliki persentase pengeluaran yang lebih banyak daripada Rusunawa Penjaringansari. Hal ini berbanding lurus dengan pendapatan yang didapat oleh penghuni rusunawa. Menurut Perwali Kota Surabaya No. 56 Tahun 2022 menyebutkan bahwa MBR adalah masyarakat berpenghasilan rendah dengan pengeluaran konsumsi per kapita sebulan dibawah garis kemiskinan. Menurut BPS Kota Surabaya batas angka kemiskinan per kapita/jiwa adalah Rp652.540. Apabila dikonversikan kedalam satu keluarga dengan jumlah pengalinya adalah 4 orang (jumlah penghuni ideal dalam satu unit rumah tangga), sehingga mendapatkan nilai sebesar Rp2.610.000. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa 28% dari penghuni Rusunawa Penjaringansari dan

42% dari penghuni Rusunawa Warugunung yang memiliki pengeluaran diatas angka kemiskinan yang seharusnya memiliki kapasitas memiliki atau menyewa tempat tinggal diluar rusunawa.

- c. Faktor preferensi hunian tidak menjadi faktor yang berpengaruh karena penghuni rusunawa secara keadaan ekonomi tidak memiliki kapasitas secara finansial untuk memiliki opsi hunian yang beragam sebagai tempat tinggal. Dan dari jawaban responden menunjukkan 58% menyatakan bahwa faktor prefensi hunian tidak berpengaruh terhadap pengambilan keputusan untuk tetap atau berpindah dari rusunawa.

3) Aspek Sumber Daya

Aspek sumber daya terdiri dari variabel: materil / kepemilikan aset (D1), kemampuan kognitif / pengetahuan (D2), dan sosial (D3). Hasil analisis faktor konfirmatori sebagai berikut, yang dapat dilihat pada Gambar 7.

Nilai sigma 0,020 telah sesuai ketentuan dan menghasilkan dua variabel nilai $MSA \geq 0,5$ yaitu D1, dan D3. Diketahui bahwa faktor berpengaruh dari aspek sumber daya adalah faktor materil / kepemilikan aset dan faktor sosial. Dari *total variance explained* dapat diketahui bahwa aspek sumber daya dapat dijelaskan oleh faktor materil / kepemilikan aset dan faktor sosial sebesar 69,52%.

- a. Faktor materil / kepemilikan aset menjadi faktor berpengaruh karena dalam faktor ini digunakan untuk memperinci kondisi perekonomian dalam hal aset dan atau tabungan yang dimiliki oleh penghuni unit rusunawa. Dari hasil survey menunjukkan bahwa tingkat kesadaran penghuni untuk menabung sangat rendah karena hanya terdapat 36% penghuni Rusunawa Penjaringansari yang memiliki tabungan dan 35% penghuni Rusunawa Warugunung yang memiliki tabungan dengan jumlah mayoritas tabungan senilai <Rp.600.000 dalam sebulan. Namun apabila ditinjau dari segi kepemilikan aset kendaraan bermotor dapat diketahui bahwa mayoritas (82% penghuni Rusunawa Penjaringansari dan 72% penghuni Rusunawa Warugunung) telah memiliki kendaraan dengan jenis paling banyak adalah kendaraan bermotor roda dua.
- b. Faktor sosial berpengaruh karena berhubungan dengan keberadaan organisasi masyarakat dalam rusunawa dan keikutsertaan para penghuni terhadap keberadaan organisasi masyarakat. Organisasi yang terdapat pada kedua rusunawa beragam dengan fungsi yang berbebedabeda dan telah mengakomodasi warga untuk berhimpun dan meningkatkan ketrampilan softskill dan bersosialisasi. Dan organisasi juga dapat berfungsi sebagai cara untuk mengoordinir warga dalam penyampaian informasi atau kebijakan dalam peraturan di rusunawa, yang dapat dilihat pada Tabel 3.
- c. Faktor kemampuan kognitif atau pengetahuan tidak menjadi faktor yang berpengaruh karena pengetahuan penghuni rusunawa mengenai peruntukan rumah susun (rusunawa dan rusunami) dan hunian tapak dianggap bukan menjadi pertimbangan penghuni dalam menentukan hunian. Hal tersebut diperkuat dengan 70% jawaban responden yang menyatakan bahwa faktor kemampuan kognitif atau pengetahuan tidak berpengaruh

terhadap pengambilan keputusan untuk tetap atau berpindah dari rusunawa.

4) Aspek Pasar Perumahan

Aspek pasar perumahan terdiri dari variabel: Biaya sewa hunian (E1), dimensi lingkungan (E2), letak lokasi rusunawa (E3), luas unit rusunawa (E4), dan kualitas unit rusunawa (E5). Hasil analisis faktor konfirmatori sebagai berikut, yang dapat dilihat pada Gambar 8.

Nilai sigma 0,028 telah sesuai ketentuan dan menghasilkan tiga variabel yang memiliki nilai $MSA \geq 0,5$ yaitu E1, E2, dan E3. Diketahui bahwa faktor berpengaruh dari aspek pasar perumahan adalah faktor biaya sewa hunian, dimensi lingkungan, dan letak lokasi rusunawa. Dari *total variance explained* dapat diketahui bahwa aspek pasar perumahan dapat dijelaskan oleh faktor biaya sewa hunian, dimensi lingkungan, dan letak lokasi rusunawa sebesar 70,83%.

- a. Faktor dalam aspek ini saling berkaitan. Faktor biaya sewa hunian digunakan untuk mengetahui biaya sewa unit rusunawa yang terjangkau menjadi hal yang dipertimbangkan oleh penghuni unit rusun untuk menetap tinggal dirusunawa. Biaya sewa unit rusunawa telah diatur dalam Perwali Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2020. Biaya sewa rusunawa mendapatkan subsidi dari pemerintah sehingga memiliki harga yang terjangkau. Rusunawa Penjaringansari memiliki biaya sewa berkisar dari Rp30.000—Rp96.000/bulan dan biaya sewa pada Rusunawa Warugunung berkisar Rp102.000 — Rp.126.000/bulan dan yang memberdakan harga sewa adalah dari pemilihan gedung, luas unit, dan lantai unit.
- b. Faktor dimensi lingkungan yang berkaitan fasilitas yang tersedia di rusunawa. Ketersediaan fasilitas umum di kedua rusunawa sudah cukup lengkap untuk mengakomodasi kegiatan penghuni rusunawa dengan berbagai fungsi sebagai tempat berkumpul, saran beribadah, fasilitas olahraga, tempat berbelanja (pasar), fasilitas lingkungan dan sanitasi juga telah memadai. Menurut para penghuni rusunawa kualitas fasilitas umum pada rusunawa 62% penghuni Rusunawa Penjaringansari dan 54% penghuni Rusunawa Warugunung menyatakan fasilitas yang tersedia sangat memadai.
- c. Dan dari faktor letak lokasi rusunawa juga berpengaruh karena letak lokasi rusunawa menjadi pertimbangan berkaitan dengan kestrategisan tempat dan kedekatan dengan fasilitas umum. Dari hasil survey diketahui bahwa 64% penghuni Rusunawa Penjaringansari dan 58% penghuni Rusunawa Warugunung mengatakan sangat dekat dengan fasilitas umum dan pusat kota. Pada kedua rusunawa dekat dengan fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, dan kedekatan pada jalan utama sehingga memudahkan mobilisasi para penghuni rusunawa. Pada Rusunawa Penjaringansari kedekatan dengan Jalan Ir. Soekarno (MERR) sebagai jalan penghubung dan Rusunawa Warugunung yang memiliki kedekatan dengan Jalan Raya Mastrip sebagai jalan penghubung.
- d. Faktor luas unit rusunawa tidak menjadi faktor berpengaruh karena luas unit rusunawa sudah ditentukan oleh pengelola rusun, luasannya tidak dapat diubah-ubah dan faktor kualitas unit rusunawa karena semua rusunawa yang dibangun oleh pemerintah bertujuan untuk

membangun hunian layak huni dan terjangkau untuk MBR. Dari jawaban para responden juga menyatakan bahwa faktor luas unit dan kualitas unit rusunawa tidak berpengaruh dalam pengambilan keputusan untuk menetap atau berpindah.

5) Aspek Peraturan atau Kebijakan yang Berlaku

Aspek peraturan atau kebijakan yang berlaku memuat variabel peraturan / kebijakan mengenai subsidi bidang perumahan & permukiman yang membahas tentang pemahaman penghuni rusunawa terhadap kebijakan mengenai peraturan menghuni di rusunawa (Perwali No. 83 Tahun 2022). Berikut adalah hasil penilaian stakeholder, yang dapat dilihat pada Gambar 9.

Dari diagram diatas dapat diketahui bahwa penilaian stakeholder mengatakan bahwa faktor peraturan / kebijakan mengenai subsidi bidang perumahan dan permukiman adalah faktor berpengaruh yakni sebesar 59% dan 13% menjawab sangat berpengaruh. Peraturan memiliki andil yang penting dan berwenang untuk mengatur proses administrasi dan bertanggung jawab terhadap pengelolaan fasilitas rusunawa dan kegiatan sosial bermasyarakat dalam lingkungan rusunawa. Namun terdapat penilaian yang kontra dengan alasan peraturan dinilai cuma sebatas formalitas dan kepentingan administrasi. Selain itu, mereka berpendapat bahwa pada keadaan eksisting masih banyak penghuni rusunawa yang tidak sesuai dengan syarat peraturan.

Dari hasil survey dapat diketahui bahwa diantara kedua rusunawa memiliki kondisi yang berbeda terhadap tingkat pemahaman penghuni terhadap peraturan. Pada Rusunawa Penjaringansari mayoritas 57% penghuni menyatakan tahu dan paham mengenai peraturan tersebut namun pada Rusunawa Warugunung mayoritas 42% penghuni menyatakan tahu tetapi tidak memahami mengenai peraturan tersebut. Selain itu, diketahui respon dari penghuni rusun terhadap ketersediaan untuk berpindah dari rusunawa apabila mereka telah melebihi batas sewa unit rusunawa dan 46% penghuni Rusunawa Penjaringansari menyatakan bersedia berpindah dan 54% menyatakan tidak bersedia untuk berpindah dari rusunawa, sedangkan pada penghuni Rusunawa Warugunung terdapat 34% penghuni yang menyatakan bersedia untuk berpindah dan 66% menyatakan tidak bersedia pindah dari rusunawa.

Harapan dari penghuni rusunawa terhadap keputusan apabila mereka harus berpindah dari rusunawa adalah mereka berharap diberi subsidi atau pengganti yang layak, diberikan modal usaha atau pekerjaan yang layak, diberikan rekomendasi tempat tinggal lain yang terjangkau seperti rusunami, dan pembuatan kriteria pada peraturan lebih disesuaikan dengan keadaan serta penerapan peraturan yang tegas kepada seluruh penghuni rusun. Namun ada pula beberapa penghuni yang masih menolak tidak ingin untuk berpindah dari rusunawa.

6) Pengalaman Hidup

Aspek pengalaman hidup memuat variabel tahapan perkembangan hidup yang membahas mengenai tahapan individu yakni penghuni rusunawa dalam kehidupannya mulai dari tahapan lajang hingga tahapan menghadapi masa tua. Berikut adalah hasil penilaian stakeholder, yang dapat dilihat pada Gambar 10.

Dari diagram diatas dapat diketahui bahwa penilaian stakeholder mengatakan bahwa faktor tahapan perkembangan hidup adalah faktor yang tidak berpengaruh yakni sebesar 58% dan 37% sangat tidak berpengaruh. Faktor ini direduksi dengan alasan bahwa tahapan perkembangan hidup yang meliputi perjalanan atau tahapan yang pernah dialami suatu individu mulai dari tahapan lajang sampai tahapan menghadapi masa tua bukan suatu hal yang dijadikan pertimbangan oleh penghuni unit untuk mengambil keputusan tinggal dirusunawa atau harus keluar dari rusunawa karena menurut peraturan yang mengatur telah disebutkan bahwa salah satu syarat masyarakat yang boleh tinggal dirusunawa adalah masyarakat sudah berkeluarga atau tidak lajang dan tidak ada batasan “masa hidup” untuk masyarakat yang ingin tinggal dirusunawa.

Berikut adalah tabel rangkuman yang berisikan tentang faktor berpengaruh dan tidak berpengaruh dalam penerapan *housing career system* pada penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung, yang dapat Tabel 4 – 5.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, didapatkan kesimpulan terkait Penentuan Faktor Berpengaruh dalam Penerapan *Housing Career System* pada penghuni Rusunawa Penjaringansari dan Rusunawa Warugunung yang terdiri dari 13 faktor, yaitu: faktor ukuran rumah tangga, faktor komposisi rumah tangga, faktor aktivitas sehari-hari, faktor

pendapatan keluarga, faktor pengeluaran kebutuhan sehari-hari, faktor materil / kepemilikan asset, faktor sosial, faktor biaya sewa hunian, faktor dimensi lingkungan, dan faktor letak lokasi rusunawa.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Badan Pusat Statistika, “Kota Surabaya Dalam Angka 2022,” Surabaya, 2022.
- [2] S. Yudohusodo, *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta, 1991.
- [3] Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Jakarta: Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2019, pp. 1–15.
- [4] R. Ernawati, “Faktor yang mempengaruhi kepuasan tinggal pada rusunawa di Kota Surabaya,” 2019, Accessed: Dec. 08, 2023. [Online]. Available: <http://jurnalsaintek.uinsby.ac.id/index.php/EIJA/article/view/18>.
- [5] S. MZ, S. F. MZ, P. G. Ariastita, and I. D. M. F. Septanaya, “Tipologi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surabaya,” *J. Tek. ITS*, vol. 9, no. 2, pp. C93–C98, Jan. 2021, doi: 10.12962/j23373539.v9i2.54718.
- [6] M. S. Tondok, T. Tonny, and I. V. Oesmani, “Rumahku Tidak Menapak Bumi: Rumah Susun Penjaringan Sari,” Oct. 2012.
- [7] Y. Sofyan, “Pengadaan rusun sewa sebagai alternatif permukiman pekerja industri di desa warugunung karang pilang surabaya,” *J. Univ. Tadulako*, 2012.
- [8] Y. Rosa, “Housing careers di indonesia, studi kasus kota bandung housing careers in indonesia, bandung city as a case study,” *J. Permukiman.*, 2014.
- [9] M. Abramsson, *Housing Careers*. Elsevier, 2011.