

**ANALISIS PREFERENSI PENGHUNI TERHADAP RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA DI KOTA PALEMBANG**



Skripsi Oleh:

KGS. SYARIF HIDAYATULLAH

01021381419185

EKONOMI PEMBANGUNAN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2018

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
PALEMBANG

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF
ANALISIS PREFERENSI PENGHUNI TERHADAP RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA DI KOTA PALEMBANG

Disusun oleh:

Nama : Kgs. Syarif Hidayatullah
NIM : 01021381419185
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian : Ekonomi Regional

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif.

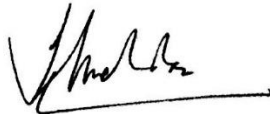
TANGGAL PERSETUJUAN

DOSEN PEMBIMBING

Tanggal : 12 Maret 2018.


Ketua : Drs. Zulkarnain Ishak, M.A
NIP. 195406071979031005

Tanggal : 09 April 2018


Anggota : Imelda, S.E., M.S.E.
NIP. 197703092009122002

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI
ANALISIS PREFERENSI PENGHUNI TERHADAP RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA DI KOTA PALEMBANG

Disusun Oleh:

Nama : Kgs. Syarif Hidayatullah
NIM : 01021381419185
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian/Konsentrasi : Ekonomi Regional

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 19 April 2018 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Palembang, 19 April 2018

Ketua

Anggota

Anggota



Drs. Zulkarnain Ishak, M.A.
NIP. 195406071979031005

Imelda, S.E., M.S.E.
NIP. 197703092009122002

M. Subardin, S.E., M.Si.
NIP. 197110302006041001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan



Dr. Suhel, M.Si
NIP. 196610141992031003

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Kgs. Syarif Hidayatullah
NIM : 01021381419185
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian : Ekonomi Regional

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang berjudul :
Analisis Preferensi Penghuni Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota
Palembang

Pembimbing:

Ketua : Drs. Zulkarnain Ishak, M.A
Anggota : Imelda, S.E., M.S.E.
Tanggal Ujian : 19 April 2018

Adalah benar hasil karya saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan Saya ini tidak benar dikemudian hari, saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaan.

Palembang, 19 April 2018

Pembuat Pernyataan,



Kgs. Syarif Hidayatullah

NIM. 01021381419185

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

	Nama	Kgs. Syarif Hidayatullah
	NIM	01021381419185
	Tempat, Tanggal Lahir	Palembang, 20 Desember 1996
	Alamat	Jl. Kigede Ing Suro No. 257 RT. 28 Rw. 02. Kelurahan 32 Ilir. Kecamatan Ilir Barat II. Kota Palembang, Sumatera Selatan
	Handphone	085840329328
AGAMA	Islam	
JENIS KELAMIN	Laki-laki	
STATUS	Belum Menikah	
KEWARGANEGARAAN	Indonesia	
TINGGI	166 cm	
BERAT BADAN	69 kg	
KEGEMARAN	Travelling	
EMAIL	Hidayatullahs84@yahoo.com	
PENDIDIKAN FORMAL:		
2001-2002	TK Darussalam Palembang	
2002-2008	SD Negeri 157 Palembang	
2008-2011	SMP Negeri 3 Palembang	
2011-2014	SMA Xaverius 1 Palembang	
2014-2018	Universitas Sriwijaya	
PENGHARGAAN PRESTASI	Enumerator Survey Pemantauan Harga Bank Indonesia periode Oktober – Desember 2017.	

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian Skripsi ini yang berjudul “Analisis Preferensi Penghuni Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Palembang”. Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih derajat sarjana Ekonomi program Strata Satu (S-1) Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Skripsi ini membahas mengenai Preferensi Penghuni Terhadap Rumah Susun Sederhana di Kota Palembang. Penulis merasa bahwa dalam menyusun laporan ini masih menemui beberapa kesulitan dan hambatan, disamping itu juga penulisan laporan ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan-kekurangan lainnya, maka dari itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak.

Palembang, April 2018

Kgs. Syarif Hidayatullah

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis banyak mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan yang baik ini perkenankan penulis untuk mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT atas petunjuk, rahmat, ridho, karunia, dan segala yang Engkau berikan dalam hidup hamba hingga akhir hayat.
2. Kedua Orang tua dan keluarga tercinta yang telah memberikan dorongan baik berupa moril maupun materil selama penulis menimba ilmu di Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Drs. Zulkarnain Ishak, M.A dan Ibu Imelda S.E., M.S.E selaku dosen pembimbing yang telah bersedia untuk meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan, serta memberikan petunjuk-petunjuk dalam penyusunan skripsi.
4. Bapak M. Subardin, S.E., M.Si selaku dosen penguji yang telah membantu memberikan kritik dan saran.
5. Bapak Drs. Fachrizal Bachri, M.Sc selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan banyak semangat dan motivasi.
6. Seluruh Dosen Jurusan Ekonomi Pembangunan dan staff bagian urusan akademik.
7. Seluruh teman-teman Ekonomi Pembangunan 2014 yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.
8. Serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu selama ini.

Palembang, April 2018

Kgs.Syarif Hidayatullah

ABSTRAK

ANALISIS PREFERENSI PENGHUNI TERHADAP RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KOTA PALEMBANG

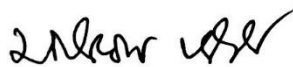
Oleh:

Kgs. Syarif Hidayatullah; Zulkarnain Ishak; Imelda

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi pemilihan rumah susun sederhana sewa di Kota Palembang ditinjau dari pendapatan, harga sewa, dan aksesibilitas. Data yang digunakan adalah data primer, dengan jumlah sampel sebanyak 80 responden. Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan dan harga sewa berpengaruh secara signifikan dan negatif terhadap preferensi pemilihan rusunawa. Sedangkan aksesibilitas berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap preferensi pemilihan rusunawa di Kota Palembang. Analisis penelitian ini menunjukkan bahwa nilai koefisien pendapatan yang paling berpengaruh dan signifikan terhadap preferensi pemilihan rusunawa. Semakin tinggi pendapatan penghuni, maka preferensi pemilihan rusunawa akan semakin menurun. Dengan demikian rusunawa dapat dikategorikan sebagai barang inferior.

Kata Kunci: *Rumah Susun Sederhana Sewa, Preferensi Pemilihan Rusunawa, Pendapatan, Harga Sewa, dan Aksesibilitas.*

Ketua



Drs. Zulkarnain Ishak, M.A
NIP. 195406071979031005

Anggota



Imelda, S.E., M.S.E.
NIP. 197703092009122002

Mengetahui,

Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan



Dr. Suhel, M.Si
NIP. 196610141992031003

ABSTRACT
ANALYSIS OF RESIDENTS PREFERENCES ON MODEST RENT FLATS
IN PALEMBANG

By:

Kgs. Syarif Hidayatullah; Zulkarnain Ishak; Imelda


The purpose of this research is to preference of selection Rusunawa in the city of Palembang in terms variables of income, rent price and accessibility. The data used in this research is the primary data with the total number of samples 80 respondents. This research used multiple linear regression analysis method. The results show that income and rent price negative effect and significant correlates with preference of selection Rusunawa, while accessibility positive effect and significant correlates with preference of selection rusunawa in Palembang. The analysis of this research indicates that the value of income coefficient that has the most influence and significance with preference of selection Rusunawa. The higher the income, the preferences of selection Rusunawa will decrease further. Thus rusunawa can be categorized as inferior goods.

Keywords: Modest Rent Flat, Preference of Selection Rusunawa, Income, Rent Price, & Accessibility.

First Advisor


Drs. Zulkarnain Ishak, M.A
NIP. 195406071979031005

Member


Imelda, S.E., M.S.E.
NIP. 197703092009122002

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
UCAPAN TERIMA KASIH	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
BAB II STUDI KEPUSTAKAAN	7
2.1. Landasan Teori.....	7
2.1.1. Teori permintaan	7
2.1.2. Permintaan Terhadap Pasar Perumahan	10
2.1.3. Pendapatan	11
2.1.4. Teori Perilaku Konsumen	12
2.1.5. Teori Preferensi Konsumen	13
2.1.6. Pengertian Rumah Susun	15
2.1.7. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	15
2.1.8. Teori Lokasi Von Thunen	17
2.1.9. Kriteria Pemilihan Lokasi Permukiman dan Rumah Susun.....	20
2.2. Penelitian Terdahulu	21

2.3. Kerangka Pemikiran.....	25
2.4. Hipotesis	26
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1. Ruang Lingkup Penelitian.....	27
3.2. Rancangan penelitian	27
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	27
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	28
3.5. Populasi dan Sampel	29
3.6. Teknik Analisis	31
3.6.1. Analisis Regresi Linear Berganda	31
3.6.2. Uji Asumsi Klasik	32
3.6.2.1. Uji Multikolinearitas	32
3.6.2.2. Uji Heteroskedastisitas	34
3.6.3. Pengujian Hipotesa.....	34
3.6.3.1. Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik F).....	35
3.6.3.2. Uji t Statistik	35
3.6.4. Koefisien Determinasi (Uji R ²)	36
3.7. Definisi Operasional Variabel	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1. Deskripsi Objek Penelitian.....	38
4.1.1. Gambaran Umum Kota Palembang.....	38
4.1.2. Gambaran Umum Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Palembang	39
4.2. Gambaran Umum Responden Penelitian.....	43
4.2.1. Responden Menurut Jenis Kelamin.....	43
4.2.2. Responden Menurut Tingkat Usia.....	43
4.2.3. Responden Menurut Status Pernikahan	44
4.2.4. Responden Menurut Jenis Pekerjaan	45
4.2.5. Responden Menurut Pendidikan Terakhir	46

4.2.6. Responden Menurut Jumlah Tanggungan.....	47
4.2.7. Responden Menurut Asal Daerah	48
4.2.8. Responden Menurut Jumlah Pendapatan.....	49
4.2.9. Responden Menurut Biaya Sewa Perbulan	51
4.2.10. Responden Menurut Jarak Rusunawa Menuju Tempat Kerja	53
4.2.11. Responden Menurut Lama Tinggal.....	54
4.3. Hasil dan Pembahasan	55
4.3.1. Hasil Estimasi Regresi Linier Berganda	55
4.3.2. Pengujian Asumsi Klasik	57
4.3.2.1. Uji Multikolinearitas	57
4.3.2.2. Uji Heteroskedastisitas	58
4.3.3. Pengujian Hipotesa.....	59
4.3.3.1. Uji F Statistik	59
4.3.3.2. Uji t Statistik	60
4.3.3.3. Koefisien Determinasi (R^2).....	61
4.4. Pembahasan	62
4.4.1. Pengaruh Pendapatan Terhadap Preferensi Pemilihan Rusunawa	62
4.4.2. Pengaruh Harga Sewa Terhadap Preferensi Pemilihan Rusunawa.....	66
4.4.3. Pengaruh Aksesibilitas Terhadap Preferensi Pemilihan Rusunawa.....	67
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	70
5.1. Kesimpulan	70
5.2. Saran.....	71
5.3. Keterbatasan Penelitian	72
Daftar Pustaka.....	73
Lampiran	77

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Hubungan Lokasi Sewa Rusunawa dan Biaya Transportasi dengan Jarak CBD	19
Tabel 3.1	Jumlah Sampel Penelitian	30
Tabel 3.2	Rincian Responden Rusunawa Kasnariansyah	31
Tabel 3.3	Rincian Responden Rusunawa Kertapati	31
Tabel 4.1	Jumlah Penduduk PerKecamatan di Kota Palembang Tahun 2016	39
Tabel 4.2	Tarif Sewa Rusunawa Kasnariansyah	41
Tabel 4.3	Tarif Sewa Rusunawa Kertapati.....	42
Tabel 4.4	Responden Menurut Jenis Kelamin	43
Tabel 4.5	Responden Menurut Tingkat Usia	44
Tabel 4.6	Responden Menurut Status Pernikahan	45
Tabel 4.7	Responden Menurut Jenis Pekerjaan	45
Tabel 4.8	Responden Menurut Pendidikan Terakhir	46
Tabel 4.9	Responden Menurut Jumlah Tanggungan.....	47
Tabel 4.10	Responden Menurut Asal Daerah	48
Tabel 4.11	Responden Menurut Jumlah Pendapatan	49
Tabel 4.12	Tabulasi Silang Distribusi Responden Menurut Pendapatan Dengan Harga Sewa	50
Tabel 4.13	Responden Menurut Biaya Sewa Perbulan	51
Tabel 4.14	Responden Menurut Biaya Sewa Rusunawa Kasnariansyah	52
Tabel 4.15	Responden Menurut Biaya Sewa Rusunawa Kertapati.....	52
Tabel 4.16	Responden Menurut Jarak Rusunawa Menuju Tempat Kerja	53
Tabel 4.17	Responden Menurut Lama Tinggal	54
Tabel 4.18	Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	55
Tabel 4.19	Uji Multikolinearitas	57
Tabel 4.20	Uji F Statistik	59
Tabel 4.21	Uji t Statistik	60

Tabel 4.22	Koefisien Determinasi (R^2).....	61
Tabel 4.23	Tabulasi Silang Distribusi Responden Menurut Lama Tinggal Dengan Pendapatan.....	63
Tabel 4.24	Tabulasi Silang Distribusi Responden Menurut Pendapatan Dengan Pertimbangan Memilih Rusunawa.....	64
Tabel 4.25	Tabulasi Silang Distribusi Responden Menurut Lama Tinggal Dengan Harga Sewa	66
Tabel 4.26	Tabulasi Silang Distribusi Responden Menurut Lama Tinggal Dengan Aksesibilitas.....	68

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kurva Permintaan	9
Gambar 2.2 Kurva Engel	12
Gambar 2.3 Kurva Teori Lokasi Von Thunen	19
Gambar 2.4 Kerangka Pemikiran	25
Gambar 4.1 Hasil Uji Heteroskedastisitas	58
Gambar 4.2 Kurva Engel	64

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuesioner Penelitian	77
Lampiran 2	Data Identitas Responden.....	82
Lampiran 3	Data Analisis Regresi Berganda	85
Lampiran 4	Hasil Penelitian	87
Lampiran 5	Hasil Uji Asumsi Klasik	87
Lampiran 6	Hasil Uji Hipotesis	88
Lampiran 7	Gambar	90

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan jumlah penduduk perkotaan saat ini menyebabkan kebutuhan perumahan bagi penduduk perkotaan meningkat. Namun demikian penyediaan perumahan menjadi masalah utama di tingkat nasional dan juga di daerah perkotaan, khususnya kota-kota besar seperti Palembang. Jumlah penduduk Kota Palembang pada tahun 2016 mencapai 1.602.071 orang dengan luas wilayah 369,2 km² maka kepadatan jumlah penduduk di Kota Palembang tahun 2016 adalah 3.999 penduduk per km² (BPS Kota Palembang, 2017). Di sisi lain, keberadaan lahan yang dapat dibangun untuk hunian juga semakin berkurang (Suminah, 2017: 36).

Pertumbuhan penduduk yang cepat tentunya akan menambah kerumitan masalah-masalah pembangunan yang sedang dihadapi, antara lain akan berakibat pada padatnya jumlah penduduk sehingga perkembangan yang terjadi kadang tidak terkendali, khususnya yang terkait dengan jumlah permukiman. Peningkatan perekonomian suatu daerah biasanya selalu diikuti dengan peningkatan jumlah penduduk di daerah tersebut, hal ini terjadi karena keinginan penduduk daerah lain untuk mencoba berusaha di daerah yang baru berkembang itu sehingga jumlah industri pun lebih padat dan berkembang pesat di daerah tersebut (Sara & Rizki, 2017: 12). Peningkatan jumlah penduduk perkotaan juga akan mendorong munculnya beragam aktivitas perkotaan. Untuk mewadahi dan menunjang beragam

aktivitas yang muncul tersebut maka diperlukan lahan yang mencukupi, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Hidayatullah, 2014: 2). Hal ini disebabkan oleh karakteristik para pendatang yang memiliki keterbatasan akan keterampilan dan pendapatan (Kurniasari, 2007: 129). Golongan yang memiliki keterbatasan inilah yang kita kenal sebagai golongan menengah ke bawah, termasuk masyarakat miskin.

Dengan laju pertumbuhan penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya, disertai dengan proses urbanisasi yang terus terjadi, berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan (Suminah, 2017: 36). Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah, yaitu adanya jaminan kepastian kepemilikan dan kepenghunian berupa Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun) atas Satuan Rumah Susun (sarusun) bagi MBR yang memungkinkan memiliki sarusun tanpa hak atas tanahnya atau terlepas dari hak atas tanahnya (Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di perkotaan mempunyai kemampuan terbatas untuk mencukupi kebutuhan tempat tinggal, sehingga menduduki tanah-tanah secara ilegal di sepanjang jalur kereta api, kuburan, tebing tinggi, pinggiran sungai dan lahan-lahan terlantar lainnya, tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya permukiman liar (*squatter*) (Suminah, 2017: 36). Berangkat dari terbatasnya kemampuan dalam aspek pembiayaan, golongan ini cenderung memenuhi kebutuhan rumahnya dengan cara bertahap, seiring

perkembangan ekonomi mereka. Terbatasnya kemampuan dalam pembiayaan perumahan menjadikan penyelesaian masalah penyediaan bagi golongan ini semakin penting, mengingat peranan mereka dalam menunjang kegiatan produktif di perkotaan (Kurniasari, 2007: 129).

Berkenaan dengan kemampuan golongan tersebut, maka untuk pengadaan rumah bagi golongan tersebut diperlukan peranan pemerintah yang lebih besar dalam mengatasi kepadatan dan pemenuhan kebutuhan perumahan layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Pembangunan perumahan vertikal menjadi sangat penting, diharapkan dapat mengurangi penggunaan tanah, memperbanyak ruang-ruang terbuka di perkotaan sehingga dianggap sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan (Arijani & Haryanto, 2016: 129). Akan tetapi pembangunan rumah susun juga menyebabkan permasalahan bagi penghuninya, karena belum membudayanya kehidupan di rumah susun. Peralihan kebiasaan atau budaya menghuni permukiman tidak susun (*landed houses*) ke permukiman susun akan memunculkan permasalahan penghunian bagi penghuni terutama dalam beradaptasi dengan lingkungan permukiman rumah susun (Deliyanto, 2011: 3).

Program pembangunan rumah susun, khususnya rumah susun sewa, dilatar belakangi oleh: (1) keterbatasan lahan dan ketidakterjangkauan harga lahan kota; (2) *backlog* kebutuhan rumah yang semakin membesar setiap tahun; (3) meluasnya lahan permukiman kumuh kota; dan (4) permintaan terhadap rumah murah masih besar (Setiadi, 2014: 2). Selain keterbatasan lahan di perkotaan, rumah susun sederhana sewa juga menjadi alternatif solusi untuk mengatasi kepadatan dan kekumuhan tinggal di perkotaan dan lokasi strategis lainnya. Hal tersebut bertujuan

untuk menyediakan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan mengatasi kesemerawutan penataan ruang kota (Pamungkas, 2010: 2). Menurut Greene & Ortuzar (2002) dalam Setiadi (2014: 2) rumah susun sewa berbeda dengan rumah susun milik atau tipe rumah susun lainnya, karena memiliki faktor-faktor pembeda diantaranya adalah: (1) tarif sewa yang murah dan tidak melebihi keterjangkauan kelompok menengah ke bawah; (2) dibangun dilokasi yang dekat dengan tempat kerja; (3) dikelola oleh pemerintah atau oleh badan pengelola yang diangkat pemerintah; dan (4) memiliki infrastruktur dan fasilitas dasar. Faktor pembeda ini dalam beberapa literatur penelitian disebut atribut rusun sewa (*public housing attributes*).

Pembangunan rusunawa cukup dapat diterima oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah dikarenakan beberapa alasan, yaitu: 1) Karakteristik pekerjaan dan pendapatan mereka yang tidak tetap; 2) Golongan masyarakat berpenghasilan rendah cenderung tinggal sementara (menyewa) di suatu daerah karena pekerjaannya; 3) Tingkat pendapatan golongan MBR yang rendah sehingga tidak memungkinkan untuk membeli rumah maupun mengangsur Kredit Pemilikan Rumah (KPR); 4) Golongan MBR cenderung untuk tinggal di dekat lokasi kerja yang berada di pusat kota dan daerah industri yang telah ditentukan dengan alasan menekan ongkos angkutan (Kurniasari, 2007: 130).

Pemerintah telah membangun dua buah rumah susun sederhana sewa di Kota Palembang yaitu Rusunawa Kasnariansyah di Kelurahan 20 Ilir dan Rusunawa Kertapati di Kelurahan Karya Jaya. Kedua lokasi rusunawa tersebut berada di Wilayah Kecamatan Ilir Timur 1 dan juga Kecamatan Kertapati. Namun

demikian dalam penentuan lokasi pembangunan rusunawa lebih mendasarkan kepada ketersediaan lahan dan kondisi sosial ekonomi daerah tersebut. Harapan penyediaan rumah susun tersebut dapat disewa dengan harga terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah serta meningkatkan kualitas hidup di perkotaan, hingga di kemudian hari dapat memiliki rumah yang sehat dan layak di tempat lain.

Penelitian ini sedikit berbeda dengan penelitian sebelumnya dalam hal pendekatan analisisnya, cara analisisnya, variabel atau atribut yang digunakan. Alat analisis yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda yang sejalan dengan penelitian Kurniasari (2007: 129). Pendekatan analisis regresi linear berganda, diasumsikan bahwa permintaan rumah susun sederhana sewa adalah rusunawa dibangun untuk mengganti pemukiman kumuh atau preferensi masyarakat berpenghasilan rendah atas tempat tinggal yang diinginkan. Penelitian Sara & Rizki (2017: 18) menggunakan beberapa atribut dalam memilih rusunawa yaitu: aksesibilitas, migrasi, dan kenyamanan.

Penelitian ini bertujuan untuk meneliti preferensi pemilihan rumah susun sederhana sewa dengan variabel pendapatan, harga sewa, dan aksesibilitas. Hal ini menarik untuk diteliti bahwa kondisi pendapatan, harga sewa, dan aksesibilitas terhadap preferensi pemilihan rusunawa dapat menanggulangi perumahan liar yang berada di Kota Palembang. Dengan penelitian ini diharapkan masyarakat perkotaan di Indonesia khususnya di Kota Palembang menjadi alternatif solusi untuk mengatasi kepadatan dan kekumuhan tinggal di perkotaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan pokok yang akan dilihat dalam penelitian ini adalah:

Bagaimanakah pengaruh pendapatan, harga sewa, dan aksesibilitas terhadap preferensi pemilihan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Palembang ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang serta rumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah:

Untuk menganalisis pengaruh pendapatan, harga sewa, dan aksesibilitas terhadap preferensi pemilihan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Palembang.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat akademis

Penelitian diharapkan dapat memperluas dan memperkaya akan pengetahuan tentang preferensi pemilihan rumah susun sederhana sewa terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

1.4.2 Manfaat praktis

Penelitian dapat memberikan informasi tambahan mengenai preferensi pemilihan rumah susun sederhana sewa terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Daftar Pustaka

- Arijani, Prima Dea & Haryanto, Ragil. 2016. *Preferensi Penghuni Tinggal di Apartemen Bersubsidi The Modern Golf Kota Tangerang*. Jurnal Pengembangan Kota Volume 4 No. 2. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Artaman, Dewa Made Aris. 2015. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Pedagang Pasar Seni Sukawati di Kabupaten Gianyar*. (Tesis). Program Magister Studi Ilmu Ekonomi, Universitas Udayana
- Badan Pusat Statistik (BPS) Dalam Angka Kota Palembang. 2017. Palembang.
- Browning, Edgar K dan Zupan, Mark K. 1997. *Microeconomics Theory and Applications*. Fifth edition. Harper Collins College Publisher.
- Carera, Viola. 2017. *Hubungan Antara Pendapatan dengan Pola Konsumsi Masyarakat Nelayan di Desa Ketapang Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Deliyanto B. 2011. *Pendekatan Eco-Spatial Behavior Penghuni Rumah Susun Kota Baru Bandar Kemayoran*. (Thesis). Bogor: Departemen Arsitektur Lanskap, Sekolah Pascasarjana, Institusi Pertanian Bogor.
- Fitrianiingsih, Meirani & Pujiyono, Arif. 2011. *Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi, dan Harga Substitusi Terhadap Permintaan Rusunawa Undip*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Frew, James & Wilson, Beth. 2002. *Estimating the Connection Between Location and Property Value*. Journal of Real Estate Practice and Education Vol. 5 No. 1.
- Ghozali, Imam, 2005. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*, Edisi Ketiga, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Greene, Margarita, and Ortuzar. Juan, De Dios. 2002. *Willingness to Pay for Social Attributes : A Case Study from Chile*. International Planning Studies @ASCE.
- Hidayatullah, Muhammad. 2014. *Analisis Efektivitas dan Efisiensi pada Rusunawa Mranggen (Gemawang 3)*. Jogjakarta: Universitas Gadjah Mada.
- James III, Russell N. 2008. *Residential Satisfaction of Elderly Tenants in Apartment Housing*. Social Indicators Research, Vol. 89, No. 3.

- Kartamihardja, Andrie I. 2015. *Analisis Faktor-faktor Penyebab Membeli Apartemen*. Temu Ilmiah IPLBI. Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Kurniasari, Widita. 2007. *Analisis Permintaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Penjaringansari Surabaya*. Media Tren Vol. 2 No. 2. Surabaya.
- Kusuma, Habib Bayu Hendra. 2014. *Analisis Preferensi Konsumen Terhadap Perumahan Sederhana dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kota Semarang*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Mckenzie, Dennis J. dan Richard M. Betts. 2006. *Essentials of Real Estate Economics*. USA: Thomson South-Western.
- Pamungkas. 2010. *Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Pindyck, Robert S. & Rubinfeld, Daniel L. 2014. *Mikroekonomi Edisi Kedelapan*. Jakarta: Erlangga.
- Portnov, Boris A., et al. 2009. *Investigating the Effect of Train Proximity on Apartment Prices: Haifa, Israel as a Case Study*. The Journal of Real Estate Research Vol. 31 No. 4.
- Pradika, Erga. 2014. *Pengaruh Pembangunan Rusunawa Kyai Mojo Terhadap Penanganan Pemukiman Kumuh di Kawasan Pesisir*. Jurnal Perencanaan Kawasan dan Kota. Palembang: Universitas Indo Global Mandiri.
- Pratiwi, Ade. 2016. *Implikasi Dana Perimbangan Terhadap Ketimpangan Pembangunan Wilayah Perbatasan Negara Indonesia-Malaysia di Provinsi Kalimantan Barat*. Skripsi. Palembang. Universitas Sriwijaya.
- Prawoto, Agus. 2003. *Teori dan Praktik Penilaian Properti*. BPFE: Yogyakarta.
- Rahma, Intan Sari Zaitun. 2010. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster di Kota Semarang*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Randy, Muhammad. 2013. *Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa dan Faktor-faktor Yang Mempengaruhinya*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota: PT. Teras Teknik Perdana.

- Rizkitania, Radinia. 2011. *Penentuan Lokasi Rumah Susun Sederhana Campuran di Surabaya Barat*. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh November (ITS).
- Salvatore, Dominic. 2006. *Mikroekonomi Edisi Keempat*. Jakarta: Erlangga.
- Sara, Alwan & Rizki, Cut Zakia. 2017. *Analisis Permintaan Rumah Sewa di Kota Banda Aceh*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Banda Aceh: Universitas Syiah Kuala.
- Setiadi, Hari A. 2014. *Persepsi Tingkat Kepuasan Penghuni Terhadap Atribut Rumah Susun Kemayoran*. Jurnal Sosek Pekerjaan Umum Vol. 6 No.1. Bandung.
- Sharghi, Ali. 2014. *The Relationship of Children Connectivity and Physical Activities with Satisfaction of Open Spaces in High Rise Apartment in Tehran*. International Journal of Kinesiology & Sports Science Vol. 2 No. 3. Australia.
- Sjafrizal. 2014. *Ekonomi Wilayah dan Perkotaan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumarwanto. 2014. *Pengaruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Permukiman Kumuh Terhadap Tata Ruang Wilayah di Semarang*. Serat Acitya – Jurnal Ilmiah. Semarang: Universitas 17 Agustus 1945.
- Suminah, Nenah, *et al.* 2017. *Studi Persepsi dan Preferensi Penghuni Terhadap Ruang Hijau di Rumah Susun Sederhana Sewa Provinsi DKI Jakarta Serta Strategi Perbaikannya*. Jurnal Lanskap Indonesia Volume 9 No. 1. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Sukirno, Sadono. 2013. *Mikro Ekonomi Teori Pengantar, Edisi Ketiga*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supranto, J. 2005. *Pengantar Statistika*. Yogyakarta: BPF.
- Trisulastri, Dewinda. 2016. *Analisis Potensi Pajak Rumah Kos Mahasiswa Di Kecamatan Ilir Barat I Dan Kecamatan Seberang Ulu II Kota Palembang*. Palembang: Universitas Sriwijaya.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. *Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. *Tentang Rumah Susun.*

Unit Usaha Properti PT. Sarana Pembangunan Palembang Jaya (SP2J). 2017.
Palembang.