

ABSTRAK

Perkembangan hunian sewa di kawasan pusat Kota Semarang menunjukkan dinamika yang dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan mobilitas tenaga kerja produktif, termasuk perempuan karier. Kelurahan Bulustalan sebagai bagian dari kawasan pusat kota memiliki aksesibilitas tinggi terhadap pusat kerja, fasilitas publik, dan jaringan transportasi, sehingga menjadi salah satu lokasi strategis bagi penyediaan hunian sewa. Namun kondisi tersebut juga berdampak pada tingginya harga sewa sehingga memunculkan kesenjangan antara harga pasar dan kemampuan ekonomi perempuan karier serta menimbulkan dilema antara keterjangkauan dan efisiensi spasial. Dalam hal ini, perempuan karier menempatkan keterkaitan antara harga dan lokasi sebagai pertimbangan utama, karena berkaitan langsung dengan keseimbangan antara keterjangkauan biaya hunian, efisiensi mobilitas dan keamanan, serta pemenuhan kebutuhan aktivitas kerja dan kehidupan sehari-hari. Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh harga dan lokasi terhadap keputusan perempuan karier dalam memilih hunian sewa di Kelurahan Bulustalan, Kota Semarang dengan menggunakan pendekatan kuantitatif melalui metode survei penyebaran kuesioner kepada 80 responden perempuan karier berusia 20-44 tahun di Kelurahan Bulustalan. Instrumen penelitian disusun menggunakan skala Likert empat tingkat untuk mengukur persepsi responden terhadap variabel harga, lokasi, dan keputusan hunian. Analisis data dilakukan melalui analisis statistik deskriptif untuk menggambarkan kondisi harga dan lokasi hunian, serta uji validitas dan reliabilitas, uji asumsi klasik, serta regresi linier berganda untuk menguji pengaruh parsial dan simultan antara variabel harga dan lokasi terhadap keputusan hunian sewa perempuan karier.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variasi harga hunian sewa di Kelurahan Bulustalan dipengaruhi oleh jenis dan kelengkapan fasilitas hunian, di mana semakin lengkap fasilitas yang tersedia, semakin tinggi harga sewa yang ditawarkan. Namun, harga hunian yang tersedia di pasar masih relatif lebih tinggi dibandingkan kemampuan ekonomi perempuan karier. Di sisi lain, faktor lokasi juga berperan penting, di mana hunian sewa yang berada dekat dengan pusat aktivitas dan didukung oleh kualitas lingkungan yang aman lebih diminati meskipun memiliki harga yang tinggi. Selanjutnya, hasil analisis parsial menunjukkan bahwa variabel harga dan lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan hunian. Variabel lokasi memiliki pengaruh yang lebih dominan ($\beta = 0,535$) dibandingkan harga ($\beta = 0,356$), yang menunjukkan bahwa sub variabel lokasi yaitu aksesibilitas, visibilitas lokasi, kedekatan terhadap, kualitas lingkungan, kedekatan terhadap pusat aktivitas menjadi pertimbangan utama perempuan karier. Secara simultan, variabel harga dan lokasi juga berpengaruh signifikan terhadap keputusan hunian dengan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,68, yang menunjukkan bahwa kedua variabel mampu menjelaskan sebagian besar variasi keputusan hunian responden.

Penelitian ini menunjukkan bahwa keputusan perempuan karier dalam memilih hunian sewa dipengaruhi secara signifikan oleh faktor harga dan lokasi, baik secara parsial maupun simultan, dengan lokasi sebagai faktor yang lebih dominan. Faktor harga berperan sebagai batas keterjangkauan, di mana masih terdapat kesenjangan antara harga hunian di pasar dengan kemampuan ekonomi perempuan karier. Sementara itu, lokasi menjadi pertimbangan utama karena berkaitan dengan aksesibilitas, kemudahan mobilitas, serta kualitas keamanan lingkungan dalam menunjang aktivitas sehari-hari. Dengan demikian, temuan penelitian ini sesuai dengan tujuan penelitian dalam menganalisis pengaruh harga dan lokasi terhadap keputusan hunian, serta dapat menjadi dasar dalam perumusan penyediaan hunian sewa yang lebih responsif terhadap kebutuhan perempuan karier di kawasan perkotaan.

Kata Kunci: *Harga, Hunian Sewa, Keputusan Hunian, Lokasi, Perempuan Karier*