

ABSTRAK

Struktur ruang kota terdiri dari pusat-pusat permukiman, sarana, serta sistem jaringan prasarana yang mendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakatnya. Struktur ruang kota akan berkembang mengikuti perkembangan penduduk dan ekonomi suatu kota, yang jika tidak diarahkan dengan baik akan menimbulkan permasalahan. Kota Semarang merupakan salah satu kota dengan jumlah penduduk dan ekonomi yang terus berkembang. Di sisi lain, terdapat permasalahan kebutuhan hunian yang terus meningkat di tengah keterbatasan serta peningkatan harga lahan. Salah satu upaya untuk mengatasinya adalah dengan mengubah arah penyediaan hunian menjadi hunian vertikal, seperti apartemen dan rumah susun sederhana sewa. Namun dalam keberjalanannya, terjadi berbagai permasalahan seperti rendahnya okupansi, penurunan permintaan, indikasi kekurangan unit, dan penyalahgunaan hunian vertikal. Hal ini dapat mengindikasikan bahwa penyedia hunian vertikal saat ini tidak berhasil dalam memahami karakteristik sosial-ekonomi masyarakat Kota Semarang. Mengingat salah satu faktor yang mempengaruhi kebutuhan hunian individu adalah kondisi atau karakteristik sosial-ekonominya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis relevansi hunian vertikal terhadap karakteristik sosial-ekonomi penghuninya pada setiap jenis hunian vertikal di Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif dengan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, penyebaran kuisioner, observasi, dan telaah dokumen. Teknik sampling yang digunakan adalah Clustered Random Sampling dengan total 99 responden penghuni hunian vertikal di Kota Semarang. Dalam mencapai tujuan, pada penelitian ini dilakukan analisis deskriptif kualitatif untuk mengetahui ketersediaan dan tipologi hunian vertikal di Kota Semarang. Kemudian analisis deskriptif kuantitatif untuk mengetahui karakteristik sosial-ekonomi penghuninya di setiap jenis hunian vertikal yang ada di Kota Semarang serta Importance Performance Analysis (IPA) untuk mengetahui relevansi ketersediaan dan tipologi hunian vertikal di Kota Semarang.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa hunian vertikal yang ada kurang relevan dengan karakteristik sosial-ekonomi penghuninya di Kota Semarang. Saat ini telah terdapat 24 hunian vertikal dengan total 7.621 unit hunian. Terdapat dua jenis hunian vertikal, yaitu 10 bangunan rusunawa dengan 2.650 unit hunian dan 14 bangunan apartemen dengan 4.971 unit hunian. Kedua jenis hunian vertikal memiliki tipologi yang berbeda ditinjau dari penyedia hunian, tipe dan durasi kepemilikan, konstruksi/tipe hunian, serta sasaran penyediaan huniannya. Meski memiliki karakteristik sosial-ekonomi penghuninya berbeda secara signifikan, tidak ditemukan perbedaan signifikan pada tingkat kepentingan atribut hunian. Perbedaan signifikan ditemukan pada tingkat kepuasan atribut hunian yang menunjukkan bahwa kemampuan pemenuhan kebutuhan hunian dipengaruhi oleh karakteristik sosial-ekonominya. Dengan usia rata-rata penghuni yang lebih tua dan empat atau lebih anggota keluarga, aspek konstruksi/tipe hunian rusunawa, seperti luas; jumlah kamar tidur; dan lokasi kurang relevan dengan karakteristik sosial-ekonomi penghuninya. Di sisi lain dengan tingkat pendidikan; pendapatan; serta pengeluaran yang lebih tinggi, aspek sasaran penyediaan hunian, terutama pada keterjangkauan harga hunian justru belum relevan bagi penghuni apartemen. Perlu diprioritaskan peningkatan kinerja faktor ekonomi pada apartemen dan faktor aksesibilitas pada rusunawa.

Kata Kunci: Hunian Vertikal, Kota Semarang, Karakteristik Sosial-Ekonomi