

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang pesat di wilayah perkotaan seperti Kota Semarang meningkatkan kebutuhan akan hunian layak dan terjangkau. Keterbatasan lahan dan kenaikan harga properti akibat urbanisasi mendorong masyarakat mencari alternatif hunian seperti pembelian kavling siap bangun yang memungkinkan rumah tangga merancang rumah sesuai preferensi. Penelitian ini mengkaji strategi rumah tangga di kawasan Pakintelan Bersodara, Kecamatan Gunungpati dalam memenuhi kebutuhan hunian melalui pembelian kavling siap bangun. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data primer berupa kuesioner terhadap 21 rumah tangga, serta data sekunder dari publikasi dan literatur akademik. Data kuesioner dianalisis menggunakan excel pivot untuk mengidentifikasi karakteristik demografis, karakteristik ekonomi, faktor pendorong dan strategi pemenuhan hunian. Metode skoring dan pembobotan digunakan untuk menentukan variabel dominan yang memengaruhi strategi rumah tangga dalam memenuhi kebutuhan huniannya. Kemudian statistik deskriptif untuk menyajikan data dalam bentuk yang lebih mudah dipahami, seperti tabel, grafik, dan diagram.

Hasil analisis menunjukkan bahwa sebanyak 67% pembeli kavling adalah kepala rumah tangga berusia produktif (30–39 tahun), berpendidikan minimal SMA dengan mayoritas merupakan lulusan sarjana, bekerja di sektor formal/swasta, dan memiliki pendapatan menengah (Rp5–10 juta). Menurut rumah tangga di kawasan Pakintelan Bersodara, mereka memilih membangun huniannya di atas kavling siap bangun karena mereka merasa strategi membangun hunian di atas kavling siap bangun membantu mereka memenuhi kebutuhan huniannya secara bertahap dan sesuai dengan sumber daya yang dimiliki. Kawasan Pakintelan Bersodara Kecamatan Gunungpati dinilai dapat menjadi peluang bagi rumah tangga yang sedang memenuhi kebutuhan akan ketenangan, kualitas lingkungan, serta harga tanah yang masih kompetitif dibandingkan dengan kawasan pusat kota. Temuan menunjukkan bahwa pemenuhan hunian tidak hanya berorientasi pada keterbatasan ekonomi, tetapi juga didorong oleh kebutuhan akan hunian yang sesuai dengan gaya hidup rumah tangga. Dibandingkan dengan kecenderungan umum yang berfokus pada kemampuan keuangan, rumah tangga di Pakintelan Bersodara cenderung menempatkan aspek gaya hidup termasuk kepuasan dan kebanggaan dalam merancang hunian sendiri sebagai faktor utama. Kawasan Pakintelan Bersodara juga menjadi contoh dari fenomena urban-suburban migration, yaitu pergeseran preferensi rumah tangga dari pusat kota menuju pinggiran yang lebih tenang, hijau, dan tidak padat.

Kavling siap bangun memberikan fleksibilitas desain dan kendali penuh atas proses pembangunan, sekaligus membuka ruang partisipasi masyarakat dalam penyediaan hunian yang layak dan berkelanjutan. Penelitian ini berkontribusi pada kajian Perencanaan Wilayah dan Kota, khususnya dalam memahami dinamika pemilihan hunian berbasis sumber daya. Temuan ini menegaskan pentingnya pendekatan perencanaan yang adaptif dan kontekstual terhadap aspirasi kelompok urban produktif, serta mendorong pengembangan strategi penyediaan lahan alternatif yang relevan bagi kelompok menengah dan menengah bawah.

Keywords: *Kavling Siap Bangun, Rumah Tangga, Strategi, Pemenuhan Hunian, Pakintelan Bersodara*