

ABSTRAK

Permasalahan keterjangkauan perumahan subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi isu yang semakin mendesak di berbagai wilayah perkotaan, termasuk Kota Semarang. Peningkatan harga tanah dan rumah, keterbatasan akses pembiayaan yang sejalan dengan kemampuan finansial masyarakat, serta dominannya pekerjaan sektor informal dengan pendapatan tidak tetap telah memperlebar kesenjangan antara kebutuhan akan hunian layak dan kemampuan masyarakat untuk memenuhinya. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang tahun 2025, tercatat sekitar 74,36 ribu jiwa atau sebesar 3,80% penduduk hidup di bawah garis kemiskinan dengan pendapatan bulanan sebesar Rp 709.785,00. Kondisi tersebut memperbesar tantangan bagi MBR dalam mengakses perumahan subsidi yang terjangkau secara harga sekaligus layak secara kualitas. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat keterjangkauan perumahan subsidi bagi MBR di Kota Semarang berdasarkan kemampuan finansial dan sosial masyarakat, dengan ruang lingkup meliputi identifikasi karakteristik sosial dan ekonomi penghuni, jenis pembiayaan perumahan subsidi yang diakses melalui skema FLPP dan SBUM, serta kondisi fisik dan lingkungan perumahan subsidi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan pengumpulan data primer melalui penyebaran kuesioner kepada 90 kepala keluarga penghuni perumahan subsidi yang tersebar di lima lokasi, yaitu Perumahan Mutiara Hati, Perumahan Adinata Raya, Perumahan Kotakita, Perumahan Griya Utama Kudu Asri, dan Perumahan Lentera Karangroto Permai. Responden dipilih menggunakan teknik purposive sampling dengan kriteria penghuni aktif perumahan subsidi. Selain kuesioner, dilakukan wawancara terbatas untuk memverifikasi jawaban responden, serta pengumpulan data sekunder melalui studi literatur dan dokumen resmi. Data dianalisis menggunakan statistik deskriptif kuantitatif dan teknik pembobotan berdasarkan tiga elemen utama keterjangkauan perumahan, yaitu *need* (kebutuhan sosial), *low cost* (kemampuan finansial), dan *quality* (kualitas fisik dan lingkungan), guna memperoleh skor keterjangkauan secara komprehensif.

Hasil penelitian menunjukkan tingkat keterjangkauan perumahan subsidi bagi MBR di Kota Semarang berada pada kategori cukup terjangkau dengan skor total 3,065. Skema FLPP dan SBUM efektif membuka akses awal ke hunian formal, namun keterjangkauan tersebut belum menjamin keberlanjutan hunian dalam jangka menengah sampai jangka panjang. Dari sisi *need*, mayoritas penerima berada pada usia produktif dengan tingkat pendidikan yang didominasi D3/S1, sehingga kebutuhan dan kesiapan administratif umumnya terpenuhi meskipun terdapat segmen rentan seperti pendidikan rendah, dan jumlah tanggungan yang besar. Dari sisi *low cost*, temuan paling kritis menunjukkan banyak rumah tangga mengalokasikan >60% pendapatan untuk kebutuhan dasar serta mayoritas bekerja di sektor informal atau berstatus kontrak dengan pendapatan fluktuatif, dan sedikit sumber penghasilan tambahan. Dari sisi *quality*, kondisi fisik unit secara dominannya memenuhi standar minimum seperti struktur bangunan, lantai, dinding, dan atap, namun ketidakmerataan kualitas lingkungan seperti drainase, akses jalan menuju perumahan dan variasi mutu material serta lokasi di pinggir jalan berpotensi menaikkan biaya tidak langsung perumahan akibat lokasi dan kondisi infrastruktur. Temuan ini mengindikasikan bahwa keterjangkauan sesungguhnya bergantung pada kemampuan MBR mempertahankan hunian secara berkelanjutan, yang dipengaruhi oleh ekonomi rumah tangga, pembiayaan, dan kualitas lingkungan.

Kata Kunci: Keterjangkauan, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Perumahan Subsidi