

Pemodelan Faktor yang Mempengaruhi Sistem Housing Career Penghuni Rusunawa di Kota Surabaya (Studi Kasus di Tiga Tipologi Penghuni Rusunawa)

Aisyah Nur Az Zahra dan I Dewa Made Frendika Septanaya

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember

e-mail: aisyahrzz30@gmail.com

Abstrak— Salah satu masalah perumahan di Indonesia adalah kemudahan akses terhadap perumahan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terutama di kota-kota besar seperti Surabaya. Untuk memenuhi kebutuhan akan hunian, rumah susun sederhana sewa (rusunawa) digagas sebagai solusi dari permasalahan hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). MBR dapat menyewa rusunawa yang dimaksudkan sebagai tempat tinggal yang bersifat temporer sebagaimana dicantumkan dalam pasal 2 Peraturan Walikota Surabaya No. 83 Tahun 2022. Walaupun Rusunawa bersifat temporer, masih banyak dari penghuni yang telah menghuni Rusunawa hingga puluhan tahun. Ini tidak selaras dengan teori *housing career* yang menyatakan perubahan dalam hidup individu dapat memengaruhi keputusan berpindah. Penelitian dilakukan untuk mencari faktor yang signifikan mempengaruhi *housing career* penghuni Rusunawa dan memodelkannya. Menggunakan metode *partial least square* (PLS) sebagai alat analisis, didapatkan hasil empat variabel berperan signifikan dalam menentukan keputusan penghuni untuk pindah dari Rusunawa yaitu variabel sumber daya, gaya hidup, pasar perumahan, dan kebijakan.

Kata Kunci—Karir Perumahan, Rusunawa, Perumahan Permukiman.

I. PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan dasar yang mempunyai peran krusial dalam kehidupan manusia. Selain sebagai tempat tinggal, rumah dapat didefinisikan secara beragam seperti sebagai tempat bersenang-senang, aset investasi, wadah bersosialisasi dengan keluarga, dan sebagai tempat privat [1]. Di Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional bagi setiap warga negara Indonesia dan merupakan kebutuhan primer, tidak hanya ada tetapi harus layak huni sesuai yang tercantum dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat 1 “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Namun seiring dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan rumah semakin meningkat. Hal ini tidak diiringi dengan suplai rumah yang sepadan sehingga mengakibatkan terjadinya *housing backlog* di perkotaan.

Terjadinya backlog merupakan salah satu masalah perumahan di Indonesia, akibatnya akses terhadap perumahan

yang terjangkau bagi MBR kian sulit terlebih faktor ekonomi yang memengaruhi kemampuan mereka untuk mengakses hunian yang lebih beragam di kota besar seperti Jakarta dan Surabaya [2] [3].

MBR yang tidak mampu mengakses hunian layak cenderung akan tinggal di kawasan informal yang tidak memenuhi standar permukiman layak huni [4] [5], padahal negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini mengakibatkan timbulnya masalah kekumuhan di perkotaan karena munculnya permukiman non formal tanpa memenuhi standar rumah layak huni. Untuk memenuhi kebutuhan akan hunian, pemerintah Indonesia menggagas rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) sebagai solusi dari permasalahan hunian yang tidak terjangkau oleh MBR dan juga mengurangi angka backlog [6].

Rusunawa adalah perumahan sosial berbentuk vertikal dengan tarif sewa rendah dan diperuntukan bagi MBR. Mereka dapat tinggal di sana dengan mengajukan sewa meskipun itu merupakan tempat tinggal yang bersifat temporer sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 Peraturan Walikota Surabaya No. 83 Tahun 2022. Meskipun sifatnya temporer, tidak ada peraturan yang mencantumkan batas waktu yang jelas mengenai kapan penyewa harus keluar atau kriteria apa yang apabila sudah terpenuhi mengharuskan penyewa untuk keluar dari rusunawa. Akibatnya, masih banyak penghuni rusunawa yang tinggal dalam jangka waktu yang lama.

Faktanya, rata-rata durasi tinggal penghuni Rusunawa Sombo adalah 20 tahun [7]. Lebih lanjut, rata-rata durasi tinggal penghuni di Rusunawa Urip Sumoharjo adalah 30 tahun dan rata-rata durasi tinggal penghuni Rusunawa Grudo adalah 8 tahun. Kedua data durasi tinggal penghuni Rusunawa Grudo dan Rusunawa Urip Sumoharjo diperoleh melalui survey primer penulis dengan metode pengisian kuisioner.

Berdasarkan teori *housing career*, preferensi hunian manusia dapat berubah mengikuti perubahan yang terjadi dalam hidupnya baik jika situasi membaik atau memburuk [8]. Teori ini meyakini bahwa penghuni Rusunawa dapat memutuskan kapan mereka pindah atau menetap berdasarkan faktor-faktor yang berubah dalam hidupnya. Melihat jangka waktu tinggal selama itu, idealnya penghuni telah mengalami siklus hidup. Perubahan ini menurut teori *housing career* akan mengubah

preferensi huniannya sehingga mereka memilih untuk pindah dari Rusunawa.

Melihat fenomena tersebut, terdapat *gap* antara teori *housing career* dengan keadaan aktual. Tidak adanya peraturan khusus yang mengatur durasi sewa atau *rent control* akan menyulitkan penyewa untuk menemukan tempat tinggal yang mana pada kasus ini akan menyulitkan MBR karena pilihan mereka terbatas [9]. Kebijakan pengendalian durasi sewa dapat berkontribusi pada penurunan ketimpangan terutama kepada kaum marjinal, meskipun dalam jangka panjang harus mempertimbangkan efek samping dari pengendalian sewa, seperti perpindahan penyewa yang berkurang, kelangkaan suplai, dan masalah kualitas [10].

Penelitian terdahulu membuktikan bahwa terdapat banyak faktor yang memengaruhi *housing career* seorang individu seperti perjalanan hidup (*life course*), ekonomi, edukasi, hingga perceraian [11] [12] [13] [14]. Di Indonesia, penelitian mengenai *housing career* sebelumnya dilakukan di Kota Bandung dengan meneliti *housing career* pada hunian tapak (*landed house*) yang hasilnya adalah usia, pendapatan, dan status pernikahan menjadi faktor dominan yang memengaruhi *housing career* seorang individu [15] [16].

Penelitian ini berfokus pada hunian sosial vertikal (rusunawa) sebagai objek penelitian. Penelitian ini dimulai dengan melakukan identifikasi faktor yang memengaruhi *housing career* penghuni rusunawa Kota Surabaya lalu memodelkannya. Hasil dari penelitian ini dapat menjadi rekomendasi untuk Pemerintah Kota Surabaya dalam menentukan kriteria eligibilitas masyarakat yang menyewa rusunawa agar peruntukkan rusunawa tepat sasaran. Ketiadaan regulasi yang mengatur eligibilitas penghuni rusunawa dapat merugikan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang tidak mampu untuk membeli atau bahkan menyewa rumah konvensional.

II. METODOLOGI PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di tiga rusunawa yaitu Rusunawa Urip Sumoharjo, Rusunawa Sombo, dan Rusunawa Grudo. Pemilihan lokasi penelitian ini didasari pada representasi dari tiga tipologi penghuni rusunawa pada penelitian sebelumnya [17]. Rusunawa Sombo merepresentasikan tipologi penghuni masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), Rusunawa Urip Sumoharjo merepresentasikan penghuni korban relokasi, dan Rusunawa Grudo yang merepresentasikan buruh atau pekerja.

B. Populasi dan Sampel

Teknik penentuan sampel disesuaikan dengan ketentuan minimum sample metode Partial Least Square (PLS) yaitu akan menggunakan kaidah sampling *10 times rule* [18] [19]. *10 times rule* merupakan penentuan minimum jumlah sampel untuk penelitian sebesar 10 kali dari jumlah indikator. Dalam penelitian ini terdapat 13 indikator yang digunakan sehingga jumlah sampel minimum penelitian adalah 130 sampel. Namun, literatur lain mengatakan bahwa sampel minimum untuk metode PLS adalah 30 sampel [20]. Dengan

mempertimbangkan kedua persyaratan tersebut, maka sampel penelitian sejumlah 136 sesuai yang dapat dilihat pada Tabel 1 berikut:

Tabel 1
Ukuran Sampel Penelitian

Rusunawa	Jumlah Penghuni	Proporsi
Urip Sumoharjo	120	35
Sombo	618	66
Grudo	97	35
TOTAL		136

C. Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan suatu faktor dasar yang diperoleh dari sintesa tinjauan pustaka dan memiliki ukuran sehingga dapat ditentukan sifat penelitian. Penelitian tentang faktor yang mendorong perpindahan keluarga atau individu dari satu rumah ke rumah yang lainnya telah diteliti sebelumnya namun belum ada yang berfokus kepada rusunawa sebagai objek penelitian. Kebanyakan dari penelitian terdahulu mencakup skala kota, dilakukan pada rumah tapak (*landed housing*), dan hanya beberapa faktor dari *housing career* yang dijadikan variabel penelitian.

Secara garis besar, seluruh variabel dapat saling memengaruhi satu sama lain misalnya kebijakan negara Inggris keluar dari Uni Eropa ternyata dapat memengaruhi gaya hidup [11], seseorang ketika sudah dewasa cenderung untuk pindah mencari hunian sendiri dan akan memengaruhi pasar perumahan [15], kebijakan perumahan di suatu negara dapat memengaruhi kondisi pasar perumahan [10]. Berdasarkan hasil sintesis dari tinjauan pustaka tersebut, didapatkan variabel-variabel yang sesuai terhadap objek studi yang dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2
Variabel Penelitian

Variabel	Sub Variabel	Keterangan Variabel	Sumber	
Keputusan untuk Pindah dari Rusunawa (Y)	Keputusan untuk Pindah dari Rusunawa	Endogen		
		Siklus Hidup	Usia	Eksogen
Gaya Hidup	Status Pernikahan	Usia	Eksogen	Hasanawi 2019; Mikolai 2018
		Pernikahan	Eksogen	
		Pekerjaan	Eksogen	
Sumber Daya	Material	Edukasi	Eksogen	Causa et al 2020; Mikolai 2018
		Pendapatan	Eksogen	
		Pasar Perumahan	Kebutuhan dan Ketersediaan Hunian	Eksogen
Pasar Perumahan	Lingkungan Perumahan	Jarak	Eksogen	Causa et al 2020;
		Ukuran Unit	Eksogen	

Kebijakan	Kredit	Eksogen	Maslova, et al 2020; Oust 2018
	Perumahan		
	Subsidi Sewa	Eksogen	

D. Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan satu metode analisis yaitu *Partial Least Square Structural Equation Modeling (PLS-SEM)* dengan software SmartPLS sebagai alat hitungnya. Metode ini digunakan untuk mengidentifikasi faktor yang memengaruhi *housing career* penghuni rusunawa Kota Surabaya sekaligus memodelkannya. PLS-SEM adalah adalah teknik statistik yang memungkinkan pemodelan hubungan kompleks antara variabel laten dan teramati. Salah satu keunggulan dari metode ini adalah dapat digunakan ketika variabel begitu kompleks namun ukuran sampel sedikit. Berikut adalah variabel manifest (variabel laten) yang digunakan dalam penelitian ini.

Tabel 3

Variabel Manifest			
Variabel Eksogen	Variabel Manifest	Indikator	Kode
Siklus Hidup	Usia	Bertambahnya Usia Penghuni Rusunawa	SH1
	Ukuran Keluarga	Bertambahnya Jumlah Anggota Keluarga Penghuni Rusunawa	SH2
Gaya Hidup	Status Pernikahan	Menikah	GH1
		Bercerai	GH2
	Pekerjaan	Mendapatkan Pekerjaan Formal	GH3
Sumber Daya	Material	Kepemilikan Hunian Lain	SD1
	Edukasi	Melanjutkan Pendidikan ke Jenjang yang Lebih Tinggi	SD2
	Pendapatan	Bertambahnya Pendapatan	SD3
Pasar Perumahan	Kebutuhan dan Ketersediaan Hunian	Ketersediaan Alternatif Hunian Lain Selain Rusunawa	PP1
	Lingkungan Perumahan	Menurunnya Rasa Aman Terhadap Lingkungan Sekitar	PP2
	Jarak	Jarak Rusunawa dengan Tempat Beraktivitas	PP3
	Ukuran Unit	Ukuran Unit Rusunawa	PP4
Kebijakan	Kredit Perumahan	Kemudahan Kredit Perumahan	K1
	Subsidi Sewa	Mendapatkan Pekerja	K2

Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ditransformasi terlebih dahulu dari data ordinal ke interval menggunakan Method of Successive Interval (MSI) melalui aplikasi Excel [21]. Selanjutnya dilakukan perancangan inner model dan outer model yang nantinya akan dievaluasi.

Evaluasi model pengukuran dilakukan untuk memastikan bahwa indikator dan variabel laten saling berkorelasi. Penelitian ini menggunakan konstruk formatif karena indikator membentuk variabel laten. Perubahan pada variabel laten, tidak mempengaruhi perubahan pada semua indikatornya [22]. Suatu konstruk formatif dapat dikatakan bebas kolinearitas apabila nilai VIF diantara 0.1 – 10. Selain itu, evaluasi juga dilakukan dengan melihat nilai *outer loading* untuk menguji validitas setiap indikator. Indikator yang memiliki nilai *outer loadings* kurang dari 0.6 dihapus dari model karena tidak memenuhi

syarat [23]. Pada konstruk formatif, indikator tidak memerlukan uji konsistensi internal berbeda dengan konstruk reflektif [24].

Nilai *path coefficients* digunakan untuk mengidentifikasi besaran tingkat signifikansi dalam pengujian model. Untuk mengetahui signifikansi dari masing-masing variabel, nilai *path coefficients* harus melebihi nilai *t-statistics*. Nilai parameter *path coefficients* dengan hubungan dua arah harus melebihi 1,96, sedangkan untuk hubungan satu arah harus melebihi 1.64.

Selain harus melebihi dari nilai *t-statistics*, nilai *path coefficients* harus memenuhi nilai *p-value* (sig) < 0.05. Apabila nilai *p-value* > 0.05, maka variabel dependen tersebut dinyatakan tidak memiliki pengaruh secara signifikan, walaupun nilai koefisien path yang dimiliki melebihi nilai *t-statistics*.

Besarnya nilai *t-statistics*, menunjukkan apakah variabel independen memberikan pengaruh yang signifikan kepada variabel dependen dalam penelitian, sehingga digunakan untuk pengujian hipotesa. Ho dan Ha dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Ho: Sebuah variabel independen tidak berpengaruh signifikan pada sebuah variabel dependennya yaitu keputusan untuk pindah dari rusunawa

Ha: Sebuah variabel independen berpengaruh signifikan pada sebuah variabel dependennya yaitu keputusan untuk pindah dari rusunawa

Rule of thumbs dari terdukungnya suatu hipotesis penelitian adalah:

1. Jika koefesien atau arah hubungan variabel (ditunjukkan oleh nilai original sample) sejalan dengan yang dihipotesiskan
2. Jika nilai t statistik lebih dari 1,64 (two-tiled) atau 1,96 (one-tiled) dan probability value (p-value) kurang dari 0,05 atau 5%

Berdasarkan rule of thumbs di atas, didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

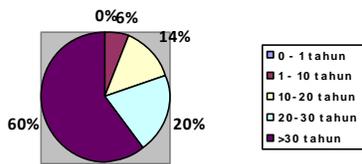
- Ho diterima jika, t hitung < t tabel
- Ho ditolak jika, t hitung > t tabel

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Identifikasi Karakteristik Responden Penghuni Rusunawa

1) Rusunawa Urip Sumoharjo

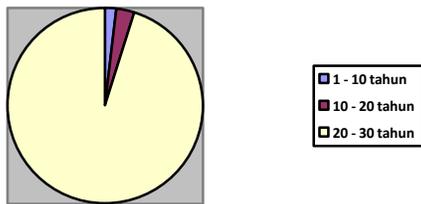
Berdasarkan pengisian kuisioner oleh responden Rusunawa Urip Sumoharjo, durasi tinggal penghuni Rusunawa Urip Sumoharjo didominasi >30 tahun sebanyak 60%. Durasi tinggal yang cukup lama diakibatkan oleh peruntukkan Rusunawa ini yaitu untuk korban relokasi akibat kebakaran. Namun ada hal menarik yaitu penghuni membayar PBB dan juga biaya sewa karena rusunawa ini dibangun di atas tanah milik warga perkampungan padat penduduk yang akhirnya dirrelokasi ke rusunawa Urip Sumoharjo akibat kebakaran. Pada awalnya penghuni hanya membayar PBB dan tidak ada kewajiban untuk membayar sewa namun karena adanya renovasi gedung rusunawa maka sewa ditetapkan sebagai pengganti biaya renovasi.



Gambar 1. Diagram persentase durasi tinggal penghuni Rusunawa Urip Sumoharjo

2) Rusunawa Sombo

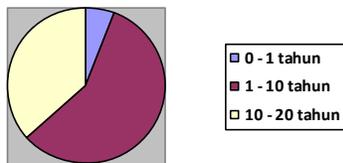
Berdasarkan pengisian kuisioner oleh responden Rusunawa Sombo, durasi tinggal penghuni Rusunawa Sombo didominasi 20-30 tahun sebanyak 95.5%. Terdapat beberapa alasan durasi tinggal penghuni Rusunawa Sombo cukup lama, yaitu kenyamanan, finansial, usia, dan persepsi masyarakat terhadap penghuni Rusunawa Sombo. Responden mengakui bahwa mereka merasa nyaman tinggal di Rusunawa Sombo karena rasa kekeluargaan yang tinggi sehingga enggan untuk beradaptasi lagi.



Gambar 2. Diagram persentase durasi tinggal penghuni Rusunawa Sombo

3) Rusunawa Grudo

Berdasarkan pengisian kuisioner oleh responden yaitu penghuni Rusunawa Grudo, durasi tinggal penghuni Rusunawa Grudo didominasi 11 – 20 tahun sebesar 57%. Rusunawa ini awalnya diperuntukkan bagi pegawai Dinas Kota Surabaya, namun adanya kebijakan baru yaitu peruntukkan Rusunawa untuk MBR menyebabkan beberapa penghuni yang bekerja sebagai pegawai Dinas Kota Surabaya pindah dari Rusunawa Grudo. Walaupun begitu, hingga saat ini dominansi penghuni Rusunawa Grudo adalah pekerja.



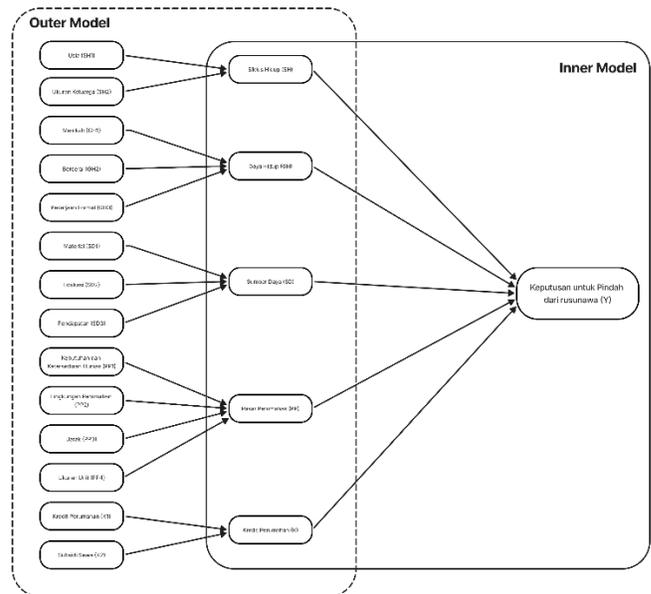
Gambar 3. Diagram persentase durasi tinggal penghuni Rusunawa Grudo

B. Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Penghuni untuk Pindah dari Rusunawa dengan Pendekatan Sistem Housing Career

Identifikasi faktor yang signifikan dalam mempengaruhi keputusan penghuni untuk pindah dari Rusunawa dilakukan dengan metode analisis Partial Least Square (PLS) dengan bantuan software SmartPLS 4. Metode PLS dipilih karena

memiliki beberapa keunggulan seperti dapat digunakan pada semua data, ukuran sampel kecil, dapat memodelkan banyak variabel independen dan variabel dependen, dan dapat digunakan untuk model hubungan variabel dan indikatornya yang bersifat reflektif dan formatif [22]. Pada penelitian ini, indikator mempengaruhi variabel latennya (Y) yaitu keputusan penghuni untuk pindah dari rusunawa sehingga digunakan pemodelan konstruk formatif [24]. Model specification atau diagram jalur penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 3.

Sebelum melakukan analisis menggunakan SmartPLS 4, input data yang telah berhasil dikumpulkan melalui kuisioner dengan memanfaatkan skala likert ditransformasi menggunakan method of successive interval (MSI). Transformasi diperlukan untuk mengubah bentuk data yang semula ordinal menjadi interval [21]. Hasil transformasi ini nantinya akan dijadikan input untuk metode Partial Least Square (PLS). Transformasi MSI pada penelitian ini menggunakan Excel sebagai alat menghitungnya. Hasil transformasi MSI dapat dilihat pada Tabel 4 berikut.



Gambar 3. Model Specification Penelitian

Tabel 4 Hasil Transformasi Data

Skala Likert	Hasil Transformasi
1	1.0
2	2.0
3	2.9
4	3.7
5	4.7

Setelah membuat diagram jalur dan melakukan transformasi, model siap untuk diestimasi dan dievaluasi. Pada tahap evaluasi model pengukuran (outer model), dilakukan pengujian validitas dan realibilitas dari indikator pembentuk variabel laten. Pada tahap ini, nilai r-square dapat diidentifikasi dan belum memenuhi syarat minimum sehingga identifikasi outlier dilakukan. Hasilnya, ditemukan 36 outlier sehingga data dari 36

responden tersebut dibuang dan tidak digunakan dalam pengolahan data penelitian ini agar *r-square* model memenuhi syarat minimumnya, yaitu lebih dari 0.7.

Pada tahap evaluasi model pengukuran (*outer model*), konstruk formatif dilakukan dengan meninjau nilai signifikansi *collinearity statistics* (VIF) dan *outer loadings*.

Tabel 5
Nilai VIF

Indikator	VIF
SH1	1.000
SH2	1.000
GH1	1.033
GH2	1.304
GH3	1.313
SD1	1.010
SD2	1.045
SD3	1.055
PP1	1.142
PP2	1.136
PP3	1.268
PP4	1.145
K1	1.000
K2	1.098

Tabel 6
Nilai Outer Loadings

Indikator	Outer Loadings
SH1	0.661
SH2	0.973
GH1	0.664
GH2	0.794
GH3	0.892
SD1	0.561
SD2	0.805
SD3	0.963
PP1	0.616
PP2	0.854
PP3	0.603
PP4	-0.052
K1	0.940
K2	0.685

Pada Tabel 4, dapat dipastikan bahwa semua indikator dalam model telah memenuhi asumsi kolinearitas, sehingga evaluasi model dapat dilakukan. Namun, pada Tabel 5, terdapat dua indikator dengan nilai *outer loading* kurang dari 0.6 yaitu indikator ukuran unit rusunawa (PP4) dan material (SD1) sehingga kedua indikator tersebut dihapuskan dari pemodelan karena tidak memenuhi standar nilai minimum *outer loading*.

Setelah melakukan perhitungan *outer loading* dan *collinearity statistics*, selanjutnya dilakukan pencarian nilai signifikansi *weight* atau pengujian signifikansi setiap indikator yang didapatkan dari prosedur *bootstrapping*. Apabila nilai signifikansi *t-statistics* menunjukkan lebih dari 1,64 dan nilai *p-value* kurang dari 0.05, maka indikator tersebut dinyatakan valid.

Tabel 7
Nilai Outer Weights

Indikator	Variabel Laten	T-Statistic	P-Value	Keterangan
SH1	Siklus	1.778	0.076	Tidak Signifikan
SH2	Hidup	8.461	0.000	Signifikan
GH1	Gaya Hidup	0.951	0.342	Tidak Signifikan
GH2		4.461	0.000	Signifikan
GH3		5.064	0.000	Signifikan
SD2	Sumber	0.935	0.350	Tidak Signifikan
SD3	Daya	2.517	0.012	Signifikan
PP1	Pasar Perumahan	2.657	0.008	Signifikan
PP2		4.674	0.000	Signifikan
PP3		1.371	0.170	Tidak Signifikan
K1	Kebijakan	10.046	0.000	Signifikan
K2		3.585	0.000	Signifikan

Berdasarkan Tabel 6, ditemukan bahwa indikator yang mempengaruhi variabel latennya yaitu keputusan untuk pindah dari rusunawa secara signifikan adalah bertambahnya anggota keluarga (SH2), bercerai (GH2), mendapatkan pekerjaan formal (GH3), bertambahnya pendapatan (SD3), tersedianya alternatif hunian (PP1), menurunnya rasa aman (PP2), kemudahan KPR (K1), dan subsidi sewa (K2).

Sementara itu, setengahnya yang lain tidak memengaruhi keputusan penghuni rusunawa untuk pindah dari secara signifikan.

C. Pemodelan Faktor yang Memengaruhi Keputusan Penghuni untuk Pindah dari Rusunawa dengan Pendekatan Sistem Housing Career

Untuk melakukan pemodelan, penelitian ini menggunakan evaluasi model struktural (*inner model*). Evaluasi ini mengevaluasi keterkaitan antara nilai *r-square* pada variabel dependen. Sementara itu, untuk uji signifikansi hubungan antar variabel laten dapat dilakukan dengan melihat nilai koefisien parameter (*path*) atau *t-statistics*.

Nilai *r-square* menunjukkan besaran variasi perubahan variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabel independen. Ini berarti semakin tinggi nilai *r-square* suatu model maka semakin besar presentase variasi variabel dependen yang berhasil dijelaskan, sehingga semakin baik pula prediksi dari model yang telah dibuat. Terdapat tiga kategori dari nilai *r-square* untuk menentukan apakah model yang dibuat baik atau tidak. Nilai *r-square* lebih dari 0.67 mengindikasikan bahwa model penelitian yang dihasilkan baik, apabila nilai *r-square* lebih besar atau sama dengan 0.33 mengindikasikan bahwa model penelitian yang dihasilkan moderat, sedangkan apabila nilai *r-square* sebesar 0.19 mengindikasikan bahwa model penelitian yang dihasilkan lemah. Nilai *r-square* variabel independen penelitian ini adalah 0.782 yang menandakan bahwa model penelitian baik.

Selain itu, nilai *r-square* dari variabel independen sebesar 0.784 menyatakan keputusan pindah penghuni Rusunawa dengan tiga tipologi berbeda dipengaruhi oleh variabel siklus hidup, gaya Hidup, sumber daya, pasar perumahan, dan kebijakan sebesar 78.2% sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain diluar model yang diteliti.

Selanjutnya nilai *r-square* tersebut akan digunakan untuk pengukuran *goodness of fit* (GoF). Nilai GoF digunakan untuk pengukuran besar kekuatan prediksi keseluruhan model. Semakin tinggi nilainya maka model yang dihasilkan prediksinya semakin akurat. Nilai GoF dikategorikan tinggi apabila bernilai diatas 0.548.

$$GoF = \sqrt{Loading^2 \times R^2}$$

$$GoF = \sqrt{0.5 \times 0.782} = 0.625$$

Berdasarkan pada hasil diatas, didapatkan diketahui bahwa nilai GoF pada model penelitian ini adalah 0.626. Artinya, model telah memenuhi persyaratan nilai $GoF > 0.548$ dan telah lulus uji kelayakan model.

Setelah melakukan evaluasi model struktural menggunakan nilai GoF, dilakukan pengukuran nilai *path coefficients* yang dicari menggunakan metode bootstrapping. Hasilnya dapat dilihat pada Tabel 7 berikut.

Tabel 8
Nilai *Path Coefficients*

	Original Sample (O)	STDEV	T-Statistics	P-Value
Siklus Hidup	-0.115	0.084	1.371	0.171
Gaya Hidup	-0.444	0.073	6.105	0.000
Sumber Daya	0.238	0.067	3.556	0.000
Pasar Perumahan	-0.305	0.070	4.334	0.000
Kebijakan	-0.385	0.088	4.398	0.000

Berdasarkan hasil pemodelan dan analisa PLS terhadap variabel housing career di tiga tipologi Rusunawa, didapatkan informasi mengenai variabel yang signifikan mempengaruhi variabel latennya. Variabel Sumber Daya bernilai signifikan positif terhadap variabel latennya. Indikator Meningkatnya Pendapatan (SD3) adalah satu-satunya indikator dalam variabel Sumber Daya yang mempengaruhi keputusan penghuni untuk pindah dari Rusunawa.

Sementara itu, terdapat tiga variabel lainnya yang signifikan mempengaruhi namun arah pengaruhnya negatif, yaitu gaya hidup (bercerai dan mendapatkan pekerjaan formal), kebijakan (mudahnya akses KPR), dan pasar perumahan (menurunnya rasa aman dan harga sewa). Ketiga variabel ini berpengaruh secara negatif yang artinya 3 variabel tersebut justru menjadi *constraints* atau penghambat keinginan penghuni untuk pindah dari rusunawa karena hubungan variabel laten dengan ketiga variabel ini berkebalikan (*inverse*).

IV. KESIMPULAN

Pemodelan *housing career* penghuni rusunawa dengan tipologi target penghuni menemukan empat variabel yang signifikan mempengaruhi keputusan penghuni untuk pindah dari rusunawa. Pada tiga tipologi rusunawa, terdapat satu variabel yang arah pengaruhnya positif yaitu variabel sumber daya. Sementara itu tiga lainnya, yaitu gaya hidup, pasar perumahan, dan kebijakan mempengaruhi secara signifikan namun arah pengaruhnya negatif (*inverse*). Dengan melihat hasil analisis, meningkatnya pendapatan akan meningkatkan keinginan penghuni untuk pindah dari rusunawa. Namun, indikator-indikator dibawah variabel gaya hidup, pasar perumahan, dan kebijakan akan menjadi penghambat

(*constraints*) penghuni untuk pindah dari rusunawa karena arah pengaruhnya negatif.

Variabel sumber daya bernilai signifikan positif terhadap variabel latennya. Indikator meningkatnya pendapatan (SD3) adalah satu-satunya indikator dalam variabel sumber daya yang mempengaruhi keputusan penghuni untuk pindah dari rusunawa.

Hal ini didukung dengan jawaban singkat alasan penghuni rusunawa seperti yang menyatakan bahwa responden jadi bisa menabung (menyisihkan) uang untuk membeli tanah (Responden ke-75, 18 September 2023) dan responden bisa mencari tempat tinggal yang lebih baik (Responden ke-91, 30 November 2023). Karena itu peningkatan sumber daya pada penghuni Rusunawa akan meningkatkan keinginan penghuni untuk pindah dari Rusunawa.

Variabel gaya hidup berpengaruh secara signifikan namun arahnya negatif terhadap keputusan penghuni untuk pindah dari rusunawa. Berdasarkan jawaban singkat alasan responden di kuesioner, pernikahan membuat mereka memutuskan untuk menetap di Rusunawa dengan mengajak pasangannya karena harga sewanya terjangkau (Responden ke-12, 19 September 2023). Selanjutnya, terjadinya perceraian mempengaruhi responden agar tetap tinggal di rusunawa bersama keluarganya karena mayoritas orangtua serta keluarga besar responden tinggal di kawasan rusunawa yang sama, meski berbeda unit (Responden ke-50, 17 September 2023). Namun uniknya, mendapatkan pekerjaan formal justru menjadi hambatan karena mereka ingin memenuhi kebutuhan lain terlebih dahulu yang dianggap lebih penting seperti pendidikan anak dan memenuhi kebutuhan sehari-hari sehingga pindah hunian bukanlah hal primer yang harus diperhatikan apalagi harga sewa rusunawa terjangkau membuat margin pendapatan dan pengeluaran lebih besar (Responden ke-93, 30 November 2023).

Variabel Pasar Perumahan berpengaruh secara negatif signifikan terhadap keputusan penghuni untuk pindah dari rusunawa. Responden mengatakan bahwa tersedianya hunian alternatif lain harus melihat jarak dari hunian ke tempat biasa beraktivitas (Responden ke-9, 9 September 2023). Selain itu, selama ini penghuni merasa aman dan nyaman tinggal di rusunawa membuat mereka enggan untuk beradaptasi kembali jika pindah hunian (Responden ke-25, 16 September 2023).

Terakhir, Variabel Kebijakan berpengaruh secara negatif signifikan terhadap keputusan penghuni untuk pindah dari rusunawa. Berdasarkan alasan singkat responden pada kuesioner, mudahnya KPR yang tidak diiringi dengan pendapatan yang mencukupi membuat program tersebut tidak menarik (Responden ke-55, 17 September 2023). Lebih lanjut, harga sewa yang relatif jauh lebih murah dibandingkan di luar Rusunawa membuat penghuni enggan untuk pindah akibat keterbatasan finansial.

Variabel yang signifikan dalam penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dalam penyusunan kebijakan pembatasan durasi sewa rusunawa. Jika Pemerintah Daerah Kota Surabaya ingin memperbaiki sirkulasi penghuni rusunawa, intervensi dapat dilakukan pada sumber daya penghuni khususnya pendapatan penghuni rusunawa. Selain itu, Pemerintah Daerah Kota Surabaya dapat memperhatikan

variabel yang signifikan namun arahnya negatif seperti penyediaan hunian alternatif harus memperhatikan jarak hunian ke tempat mereka beraktivitas.

Adapun keterbatasan dalam penelitian ini yaitu tidak tersedianya data sekunder mengenai durasi tinggal penghuni rusunawa di instansi terkait sehingga hanya 3 rusunawa saja yang diketahui durasi tinggal penghuninya melalui survey primer. Adanya data resmi mengenai durasi tinggal penghuni rusunawa dapat menjadi justifikasi bahwa gap antara durasi tinggal dengan teori housing career memang terjadi di seluruh rusunawa Kota Surabaya.

Berdasarkan keterbatasan penelitian ini, direkomendasikan adanya penelitian serupa yang membahas secara mendetail pada setiap jenis tipologi target penghuni rusunawa di Kota Surabaya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] F. O'Mahony, "Meanings of Home," *Int. Encycl. Hous. HomeHousing Home*, pp. 231–239, 2012.
- [2] D. R. Hanifa, G. Yudana, and E. F. Rini, "Backlog kependhuan rumah di Kota Surakarta dan faktor yang mempengaruhinya," *Reg. J. Pembang. Wil. dan Perenc. Partisipatif*, vol. 17, no. 2, p. 407, 2022, doi: 10.20961/region.v17i2.43366.
- [3] C. Susilawati and S. Yakobus, "New affordable strata title housing solutions: a case study in Surabaya, Indonesia," 2010.
- [4] A. Z. Firdaus and M. Rahdriawan, "Faktor-Faktor Tempat Tinggal Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kelurahan Pudak Payung," *Tek. PWK (Perencanaan Wil. Kota)*, vol. 10, no. 3, pp. 180–192, 2021, doi: 10.14710/tpwk.2021.31873.
- [5] UN-Habitat, *Housing the poor in Asian Cities: Housing Finance*. 2008.
- [6] J. O'Donnell, "Does social housing reduce homelessness? A multistate analysis of housing and homelessness pathways," *Hous. Stud.*, vol. 36, no. 10, pp. 1702–1728, 2021, doi: 10.1080/02673037.2018.1549318.
- [7] R. Irvanda and P. Navitas, "Konsep Revitalisasi Rusunawa Sombo Berdasarkan Persepsi Penghuni," *J. Tek. ITS*, vol. 11, no. 2, 2022, doi: 10.12962/j23373539.v11i2.96485.
- [8] M. Abramsson, "Housing careers," *International Encyclopedia of Housing and Home*, vol. 3. Elsevier B.V., Amsterdam, pp. 385–389, 2012. doi: 10.1016/B978-0-08-047163-1.00635-4.
- [9] K. A. Kholodilin and S. Kohl, "Rent Price Control – Yet Another Great Equalizer of Economic Inequalities? Evidence from a Century of Historical Data," *SSRN Electron. J.*, 2021, doi: 10.2139/ssrn.3778550.
- [10] A. Oust, "The removal of rent control and its impact on search and mismatching costs: evidence from Oslo," *Int. J. Hous. Policy*, vol. 18, no. 3, pp. 433–453, 2018, doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1336876>.
- [11] S. Maslova and R. King, "Residential trajectories of high-skilled transnational migrants in a global city: Exploring the housing choices of Russian and Italian professionals in London," *Cities*, vol. 96, no. August 2019, p. 102421, 2020, doi: 10.1016/j.cities.2019.102421.
- [12] O. Causa and J. Pichelmann, "Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries," *Econ. Dep. Work. Pap.*, no. 1626, 2020.
- [13] J. Mikolai, "Divorce, Separation, and Housing Changes: A Multiprocess Analysis of Longitudinal Data from England and Wales," *Demogr.* 55, pp. 83–106, 2018, doi: <https://doi.org/10.1007/s13524-017-0640-9>.
- [14] R. Coulter, "Parental background and housing outcomes in young adulthood," *Hous. Stud.*, vol. 33, no. 2, pp. 201–223, 2018, doi: 10.1080/02673037.2016.1208160.
- [15] A. Hasanawi, "Housing Career dan Residential Mobility di Indonesia: Studi Kasus Kota Bandung," Institut Teknologi Bandung, 2019. [Online]. Available: <https://digilib.itb.ac.id/gdl/view/40741>
- [16] Y. Rosa, "Housing Careers di Indonesia, Studi Kasus Kota Bandung," *J. Permukiman*, vol. 9, no. 3, p. 158, 2014, doi: 10.31815/jp.2014.9.158-168.
- [17] S. Faradisa, P. G. Ariastita, and F. Septanaya, "Tipologi Rumah Susun Sederhana Sewa," *J. Tek. ITS*, vol. 9, no. 2, pp. 2–7, 2020.
- [18] C. Jhantasana, "Should A Rule of Thumb be used to Calculate PLS-SEM Sample Size," *Asia Soc. Issues*, vol. 16, no. 5, p. e254658, 2023, doi: 10.48048/asi.2023.254658.
- [19] N. Kock and P. Hadaya, "Minimum sample size estimation in PLS-SEM: The inverse square root and gamma-exponential methods," *Inf. Syst. J.*, vol. 28, no. 1, pp. 227–261, 2018, doi: 10.1111/ijis.12131.
- [20] J. F. Hair, C. M. Ringle, and M. Sarstedt, "PLS-SEM: Indeed a silver bullet," *J. Mark. Theory Pract.*, vol. 19, no. 2, pp. 139–152, 2011, doi: 10.2753/MTP1069-6679190202.
- [21] Y. Q. Mondiana, H. Pramoedyo, and E. Sumarminingsih, "Structural Equation Modeling on Likert Scale Data With Transformation by Successive Interval Method and With No Transformation," *Int. J. Sci. Res. Publ.*, vol. 8, no. 5, pp. 398–405, 2018, doi: 10.29322/ijsrp.8.5.2018.p7751.
- [22] S. Tehseen, Z. H. Qureshi, F. Johara, and R. Thuramy, "Assessing perceived business success as a reflective-formative (Type II) second-order construct using PLS-SEM approach," *J. Sustain. Sci. Manag.*, vol. 14, no. 5, pp. 84–114, 2019.
- [23] J. F. Hair, C. M. Ringle, and M. Sarstedt, "A Primer on Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM)," no. September 2021, 2022.
- [24] C. Burke, S. B. Mackenzie, P. M. Podsakoff, S. B. Mackenzie, and P. M. Podsakoff, "A Critical Review of Construct Indicators and Measurement Model Misspecification in Marketing and Consumer Research," *J. Consum. Res.*, vol. Vol. 30, N, pp. 199–218, 2018, [Online]. Available: <https://www.jstor.org/stable/10.1086/376806>