

INTISARI

Rusunawa merupakan salah satu instrumen kebijakan pemerintah dalam menyediakan hunian layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, dalam praktiknya, tingkat hunian unit lantai atas pada Rusunawa Triharjo Kabupaten Kulon Progo masih relatif rendah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat dalam menyewa unit lantai atas serta merumuskan strategi harga yang mampu meningkatkan tingkat okupansi tanpa mengorbankan keterjangkauan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode *Contingent Valuation Method* (CVM) dan analisis *Binary Logit*. Data primer diperoleh melalui penyebaran kuesioner kepada penghuni rusunawa dan responden potensial, dengan skenario variasi harga sewa dan fasilitas tambahan berupa *shortcut* trotoar dan layanan porter. Hasil analisis menunjukkan bahwa harga sewa berpengaruh negatif terhadap keputusan sewa, sementara fasilitas porter dan *shortcut* memberikan pengaruh positif yang signifikan. Rentang kemampuan membayar (ATP) responden berada pada kisaran Rp120.000-Rp160.000 per bulan, sedangkan estimasi *Willingness to Pay* (WTP) menunjukkan bahwa responden bersedia membayar tambahan untuk fasilitas yang meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan. Berdasarkan penyesuaian biaya operasional aktual dan penerapan skema subsidi, strategi harga berbasis nilai (*value-based pricing*) dirumuskan dengan kenaikan tarif yang tetap berada dalam batas keterjangkauan MBR. Penelitian ini menyimpulkan bahwa peningkatan okupansi rusunawa tidak hanya bergantung pada penurunan harga sewa, tetapi juga pada penciptaan nilai hunian melalui penyediaan fasilitas yang relevan dengan kebutuhan penghuni. Temuan ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi perumusan kebijakan pengelolaan rusunawa yang lebih berkelanjutan dan responsif terhadap kondisi sosial-ekonomi masyarakat.

Kata kunci: Aksesibilitas, Kesiediaan Membayar, Layanan Porter, Logistik Biner, Rusunawa Triharjo, Strategi Harga

ABSTRACT

Rusunawa (low-cost rental apartment buildings) are one of the government's policy instruments for providing decent and affordable housing for low-income households. However, in practice, the occupancy rate of upper-floor units at Rusunawa Triharjo, Kulon Progo Regency, remains relatively low. This study aims to analyze the factors influencing people's decisions to rent upper-floor units and to formulate a pricing strategy that can increase occupancy rates without compromising affordability. This research employs a quantitative approach using the Contingent Valuation Method (CVM) and Binary Logit analysis. Primary data were collected through questionnaires distributed to current rusunawa residents and potential respondents, incorporating scenarios of rental price variations and additional facilities in the form of a pedestrian shortcut and porter services. The results indicate that rental price has a negative effect on the rental decision, while porter services and shortcut facilities have a significant positive effect. Respondents' Ability to Pay (ATP) ranges from IDR 120,000 to IDR 160,000 per month, while the estimated Willingness to Pay (WTP) shows that respondents are willing to pay extra for facilities that improve accessibility and comfort. Based on adjustments to actual operational costs and the implementation of a subsidy scheme, a value-based pricing strategy is formulated with rental increases that remain within the affordability limits of low-income households. This study concludes that increasing rusunawa occupancy depends not only on lowering rental prices but also on creating housing value through the provision of facilities that are relevant to residents' needs. These findings are expected to serve as a basis for formulating more sustainable and socially responsive rusunawa management policies.

Keywords: *Accessibility, Willingness to Pay, Porter Services, Binary Logit, Rusunawa Triharjo, Pricing Strategy*