

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Jakarta sebagai ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia mengalami banyak perubahan. Sebagai kota yang memiliki visi sebagai kota jasa bertaraf internasional dengan salah satu misi pembangunannya adalah meningkatkan pembangunan sarana dan prasarana kota yang efektif, efisien, kompetitif dan terjangkau, maka sudah selayaknya jika saat ini Jakarta memiliki sarana dan prasarana perkotaan seperti gedung perkantoran, perumahan, pusat perdagangan, transportasi, sekolah, rumah sakit, sarana hiburan, dsb.

Pesatnya perkembangan aktivitas sosial-ekonomi masyarakat kota Jakarta telah membawa dampak pada tingginya arus urbanisasi ke wilayah tersebut. Dengan wilayah seluas 661,52 km², kota Jakarta memiliki penduduk dalam jumlah yang sangat besar, yakni mencapai 9.041.605 jiwa, dengan rata-rata laju pertumbuhan penduduk tahunan sebesar 1,52%¹. Pada akhir Tahun 2010, jumlah penduduk kota Jakarta diproyeksikan mencapai sekitar 13,8 juta, dimana setiap tahunnya diperkirakan terdapat sebanyak 200.000 sampai dengan 250.000 migran baru masuk ke Jakarta dari luar daerah².

Tidak semua orang yang datang ke Jakarta memiliki niat untuk tinggal selamanya di Jakarta. Sebagian di antara mereka memang ada yang menjadi penduduk tetap kota Jakarta. Tetapi ada juga yang memilih menjadi penduduk sementara (*temporary residents*), yakni penduduk yang tinggal untuk sementara waktu dan melaporkan dirinya kepada pemerintah setempat. Sebagian lagi adalah penduduk yang tinggal untuk jangka waktu yang lebih pendek dan tidak melaporkan diri kepada pemerintah setempat (*transient* atau *floating population*) atau penduduk gelap, yang berharap mendapatkan penghidupan yang lebih baik di Jakarta.

Para migran ini tidak semuanya beruntung. Sebagian migran yang tidak memiliki pengetahuan atau keahlian yang baik, akhirnya hidup dengan tingkat

¹Provinsi DKI Jakarta Dalam Angka 2006 (BPS).

² Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman, Departemen Perumahan dan Prasarana Wilayah. 2006. **Upaya Pemenuhan Kebutuhan Perumahan di DKI Jakarta.**

sosial-ekonomi yang rendah. Dampak dari kondisi sosial-ekonomi tersebut adalah ketidakmampuan mereka untuk mendapatkan tempat tinggal di lokasi yang direncanakan dengan matang dan dalam keadaan yang baik. Sebagian di antara mereka terpaksa menempati lokasi yang telah mengalami proses penuaan (*aging process*), mengalami proses pemadatan (*densing process*), dan dengan prasarana yang sangat terbatas. Sebagian lagi ada yang menempati daerah *substandard*, seperti bantaran sungai, sepanjang rel kereta api, taman, atau tempat-tempat yang berada di antara bangunan. Namun hal ini tidak pernah menghalangi para pendatang untuk tinggal di perkotaan termasuk Jakarta, walaupun terpaksa tinggal di perkampungan yang padat dan kumuh. Menempati ruang yang tidak layak sebagai tempat tinggal bagi sebagian orang adalah karena keterpaksaan guna mempertahankan hidupnya di Jakarta. Jarak yang dekat dengan tempat bekerja, kemudahan untuk mencapai lokasi-lokasi strategis, lokasi yang memberi kesempatan untuk selalu dekat dengan teman sekampung, adalah berbagai hal yang dijadikan alasan.

Sebagai *service city*, Jakarta harus selalu mengutamakan pelayanan bagi warga kotanya termasuk menyediakan fasilitas perumahan dan permukiman. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pengelola kota Jakarta dituntut untuk mampu menyediakan perumahan yang memadai bagi semua penduduknya.

Menurut data BPS tahun 2004, *backlog* perumahan di Indonesia mencapai ± 4 juta unit rumah, dan akan meningkat 80.000 per tahun (4 orang per keluarga). Dari ± 4 juta *backlog* perumahan tersebut, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memerlukan perumahan sebesar 10% (400.000 KK)³. *Backlog* perumahan di Provinsi DKI Jakarta sendiri menurut data BPS DKI Jakarta tahun 2004 berjumlah 231.768 unit hunian dan dapat meningkat seiring laju pertumbuhan penduduk per tahunnya.

Untuk itu, sesuai arah kebijakan yang tertuang dalam RENSTRADA Provinsi DKI Jakarta tahun 2002-2007, untuk Program Perumahan dan Permukiman dalam rangka pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat akan hunian yang layak dan terjangkau, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan

³Kirmanto, Joko, Sekjend Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah. 2004. **Proseding: Sistem Perumahan Sosial**. Hal 78.

Provinsi DKI Jakarta melaksanakan program pembangunan Rumah Susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah. (MBR).

Strategi pembangunan perumahan yang dilaksanakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah 60 % *landed houses* dan 40% rumah susun. Proporsi pembangunan rumah susun di Provinsi DKI Jakarta dapat dilihat pada tabel 1.1. sebagai berikut.

Tabel 1. 1. Proporsi Pembangunan Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta

RUMAH SUSUN	KLASIFIKASI		PEMDA	BADAN USAHA (DEVELOPER)	JUMLAH
	Mewah	20%*	0	5.600	5.600
	Menengah	40%*	0	11.200	11.200
	Bawah	40%*	3.360	7.840	11.200
	Jumlah	100%	3.360	24.640	28.000

Sumber: Buku saku Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. 2006.

Secara rinci strategi pembangunan perumahan di DKI Jakarta⁴ adalah sebagai berikut:

1. Pembangunan rumah horizontal (*landed houses*), proporsi 60% (42.000 unit/tahun) melalui mekanisme pasar, swasta dan masyarakat.
2. Pembangunan Rumah Susun, proporsi 40% (28.000 unit/tahun):
 - a. Pengadaan Rusun Mewah bagi masyarakat berpenghasilan tinggi, proporsi 20% (5.600 unit/tahun) sudah dipenuhi oleh para pengembang/badan usaha;
 - b. Pengadaan Rusun Menengah bagi masyarakat berpenghasilan menengah, proporsi 40% (11.200 unit/tahun) sudah dipenuhi oleh para pengembang/badan usaha;
 - c. Pengadaan Rusun Sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah, proporsi 40% (11.200 unit/tahun) menjadi target pemerintah sebanyak 3.360 unit/tahun dan developer/BUMD/BUMN sebanyak 7.840 unit/tahun.

⁴ Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. 2006. **Buku Saku Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta**. Hal 31.

Penjelasan pada butir c. di atas menunjukkan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah mengupayakan pembangunan Rumah Susun Sederhana (Rusuna) bagi warga kotanya, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Sejak tahun 1994 Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta turut serta melaksanakan pembangunan perumahan di DKI Jakarta melalui kegiatan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa-Beli/Milik (Rusunami). Namun dengan banyaknya permasalahan yang timbul dalam pengelolaan dan penghuniannya, maka sejak tahun 2001 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta hanya membangun Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Sampai saat ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah membangun Rumah Susun Sederhana dengan status kepemilikan Sewa-Beli (Rusunami) di 10 lokasi dan Rumah Susun Sederhana dengan status kepemilikan Sewa (Rusunawa) di 13 lokasi (rincian dapat dilihat pada Lampiran 1). Historikal pembangunan Rumah Susun di DKI Jakarta secara umum akan saya jelaskan pada bagian 2. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.

Upaya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka pembangunan Rumah Susun Sederhana (Rusuna) terutama Rusunawa tampaknya belum berhasil mencapai target sasaran. Hal tersebut terlihat dari fenomena peralihan target penghuni/kelompok sasaran sebagaimana yang telah terjadi di beberapa Rusunawa di Provinsi DKI Jakarta. Dugaan sementara, Rusunawa yang disediakan bagi MBR ternyata lebih banyak dihuni oleh mereka yang memiliki tingkat penghasilan lebih tinggi dari kelompok sasaran. Peralihan penghuni dari kelompok sarannya memberikan indikasi terjadinya mobilitas tempat tinggal, dimana terdapat penghuni baru yang masuk ke dan penghuni yang lama yang keluar dari Rusunawa dengan berbagai alasan.

Masalah kurangnya minat MBR bertinggal di perumahan sewa standar (termasuk Rusunawa) menurut penelitian Deni (2006) disebabkan oleh tingginya biaya operasional pemakaian perumahan sewa yang mengandung fasilitas-fasilitas pendukung bertinggal. Fasilitas-fasilitas ini bila dipakai akan melahirkan beban biaya yang harus dipenuhi pemakai, padahal fasilitas tersebut tidak terpakai sepenuhnya oleh *brigdeheader* (kelompok MBR) yang daur hidupnya lebih

banyak di lokasi karya sehingga perumahan sewa yang termasuk dalam jenis perumahan standar tidak diminati oleh mereka.

Menurut Burgess dalam Ward (1982:61), dalam produksi jenis tempat tinggal standar (konvensional) tertanam fasilitas pendukung berupa saluran air bersih, air kotor, listrik dan sampah. Fasilitas pendukung ini akan memberikan turunan beban biaya diluar biaya sewa, seperti biaya penggunaan air bersih, listrik pungutan sampah, setiap bulannya, sementara jumlah penghasilan MBR hanya cukup digunakan untuk menutupi biaya hidup setiap harinya, sehingga beban biaya turunan tersebut sulit dipenuhi. MBR yang mampu beradaptasi dengan lingkungan barunya dan tidak mempunyai pilihan tempat tinggal lain cenderung bertahan tinggal, sedangkan yang tidak mampu beradaptasi, memilih untuk keluar dari dan mencari rumah yang sesuai dengan kemampuan sosial-ekonominya. Namun, ada pula sebagian kecil dari kelompok sasaran/penghuni yang dapat meningkatkan status sosial-ekonominya dan berusaha mencari rumah yang lebih layak.

Upaya penyelesaian permasalahan mobilitas rumah tinggal penduduk, khususnya penduduk migran dapat dirujuk pada hasil penelitian Wu (2006) di Beijing dan Shanghai, yakni 2 (dua) kota besar di Negara Cina yang dikenal sebagai negara dengan kegiatan pembangunannya yang sebagian besar terpusat pada daerah perkotaan. Para migran yang datang ke perkotaan di Cina umumnya tidak memiliki tempat tinggal. Mereka terpaksa tinggal di daerah-daerah substandar dan menjadi warga perkotaan dengan tingkat sosial-ekonomi rendah. Untuk mengatasi masalah permukiman, pemerintah Cina menyediakan beberapa tipe perumahan yang dapat diperoleh dengan sistem kepemilikan sewa maupun milik, termasuk menyediakan tipe rumah yang disebut *Migrant Housing Complex*, yaitu perumahan yang diperuntukan bagi kelompok migran sektor informal dan dikelola oleh pemerintah daerah dengan sistem kepemilikan sewa. Ijin penghuniannya didasarkan pada jarak ke tempat pekerjaan dan lamanya penghunian. Dalam jangka waktu tertentu, migran yang meningkat stabilitas ekonominya berusaha melakukan mobilitas untuk memperoleh perumahan yang lebih layak, yaitu pada tipe perumahan sewa lain atau tipe perumahan yang diperjualbelikan (*commodity housing*) dan perumahan pribadi (*private housing*). Motivasi dari mobilitas

tersebut adalah untuk meningkatkan peluang mendapatkan tempat tinggal yang lebih layak, perubahan formasi keluarga, keinginan untuk memperluas ukuran tempat tinggal, dan mendekati tempat kerja.

Sistem pengadaan perumahan di Cina seperti yang diteliti Wu (2006) berbeda dengan sistem pengadaan perumahan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta khususnya Rusunawa. Kelompok sasaran Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Perumahan Provinsi DKI Jakarta adalah semua warga kota ber-KTP DKI Jakarta yang termasuk dalam kelompok sasaran dan memenuhi syarat sebagai calon penghuni dapat memperoleh hak sewa di Rusunawa. Pemerintah belum menyediakan tipe perumahan berjenjang sesuai keterjangkauan yang didukung dengan kebijakan yang mengatur mengenai jangka waktu tinggal maksimal yang diijinkan, dan kebijakan yang mengatur mengenai mereka yang secara finansial sudah meningkat melebihi kelompok sasaran harus mencari tempat tinggal di tipe perumahan yang sesuai dengan keterjangkauan, baik perumahan sewa maupun milik.

Penelitian lain yang terkait dengan mobilitas tempat tinggal penduduk juga dapat dirujuk melalui hasil penelitian Han dan Baum (2002) di *Seoul Metropolitan Region* (SMR) dan Kyonggi, Korea. Kedua peneliti tersebut melakukan analisis terhadap mobilitas tempat tinggal masyarakat pada daerah tersebut, yang didasarkan pada 2 (dua) pertanyaan besar, yakni *pertama*, mengapa terjadi mobilitas tempat tinggal rumah tangga dan anggotanya; *kedua*, apa yang membedakan kelompok yang pindah dengan kelompok yang menetap. Terminologi untuk memahami mengapa mobilitas tempat tinggal penduduk lintas daerah terjadi adalah melalui tahapan pembangunan daerah perkotaan yang berhasil di bagian tertentu. Perkembangan SMR sebagai pusat pendidikan tinggi di Korea dan kebijakan yang menawarkan berbagai jenis hunian dengan kenyamanan dan aksesibilitas beragam di Kyonggi, menarik perhatian bagi banyak rumah tangga untuk membuat keputusan melakukan perpindahan ke daerah tersebut.

Keberhasilan pembangunan dan perkembangan kota Jakarta memiliki daya tarik bagi penduduk luar wilayah Provinsi DKI Jakarta untuk memperoleh peluang hidup yang lebih baik. Kondisi ini memiliki kemiripan dengan penelitian Han dan

Baum (2002) di Korea. Perbedaan terletak pada jenis keberhasilan daerah di Korea yang spesifik, yaitu SMR sebagai kota dengan daya tarik institusi pendidikan berkualitas tinggi dan Kyonggi yang menyediakan berbagai jenis hunian dengan tingkat kenyamanan dan aksesibilitas beragam, sedangkan Jakarta yang memiliki visi sebagai *service city*, pembangunan dan perkembangan kotanya tidak bertumpu pada salah satu bidang pembangunan saja. Secara keseluruhan, keberhasilan pembangunan dan perkembangan kota Jakarta di semua sektor, dijadikan barometer keberhasilan pembangunan bagi daerah lain di Indonesia. Hal inilah yang menjadi daya tarik bagi pendatang yang akhirnya menumbuhkan motivasi untuk memiliki tempat tinggal yang layak di Jakarta.

Berdasarkan pada kedua penelitian tersebut terlihat bahwa motivasi penduduk di Cina dan Korea melakukan mobilitas tempat tinggal adalah untuk memperoleh peluang tempat tinggal yang lebih layak serta faktor-faktor lain yang terkait dengan aspek demografi, sosial-ekonomi, dan spasial yang langsung berkaitan dengan tempat tinggal yang dihuni saat ini, serta gambaran tempat tinggal yang mereka inginkan.

Di Indonesia, penelitian/kajian mengenai mobilitas tempat tinggal penduduk merupakan hal yang baru dan belum banyak dilakukan, khususnya di Provinsi DKI Jakarta. Upaya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membangun dan mengelola Rusunawa sebagai alternatif solusi bagi permasalahan perkotaan di bidang perumahan bagi MBR, mempunyai implikasi pada masalah permukiman dan lingkungan yang menonjol. Oleh karena itu, penelitian tentang mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta memiliki relevansi yang signifikan untuk diteliti.

1.2. Identifikasi Masalah

Sebagai alternatif pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman warga di DKI Jakarta, saat ini di Provinsi DKI Jakarta telah dibangun Rumah Susun Sederhana Sewa yang tersebar di lima wilayah Kotamadya, yaitu Kotamadya Jakarta Pusat, Utara, Selatan, Barat, dan Timur. Dalam operasionalisasinya, Rusunawa yang telah dibangun tersebut ada yang dikelola oleh Dinas Perumahan

Provinsi DKI Jakarta, namun ada pula yang dikelola oleh BUMD, swasta maupun PPRS.

Pembangunan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta pada awalnya diperuntukkan bagi MBR atau masyarakat yang terkena program pemukiman kembali dari daerah kebakaran, termasuk juga dalam rangka penataan lingkungan permukiman kumuh. Namun pada kenyataannya, saat ini Rusunawa banyak dihuni oleh golongan masyarakat dengan tingkat penghasilan lebih tinggi daripada kelompok sasaran.

Fenomena tersebut dapat diidentifikasi dari banyaknya mobil bermerk kelas menengah parkir di lahan parkir Rusunawa. Setiap unit hunian dilengkapi dengan alat pendingin ruangan dan *performance* penghuni yang menunjukkan bahwa mereka berasal dari kelompok masyarakat menengah ke atas.

Terjadinya peralihan kelompok sasaran yang dapat menjadi indikator terjadinya mobilitas tempat tinggal penghuni rumah susun tersebut dapat disebabkan antara lain:

1. Ketidakmampuan kelompok sasaran untuk beradaptasi. Suparlan (2004) menyebutkan bahwa masalah ketidakmampuan beradaptasi di rumah susun disebabkan oleh suatu keadaan dimana pemukiman kembali dilakukan secara terpaksa karena adanya suatu program kebijakan yang memberi dampak kepada hal yang menyangkut *culture shock*, yaitu situasi dimana seseorang dihadapkan pada suatu lingkungan yang asing sama sekali dan pengetahuan kebudayaan yang dimilikinya tidak dapat dipakai lagi sebagai sistem referensi bagi tingkah laku mereka. Budaya bertinggal di Rusunawa berbeda dengan tempat tinggal sebelumnya.
2. Perubahan struktur keluarga terutama yang berkaitan dengan siklus kehidupan, misalnya dengan bertambahnya anggota keluarga. Bertambahnya anggota keluarga berdampak pada tidak terakomodasinya kebutuhan ruang hunian di rumah susun dan mendorong pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang sesuai dengan perubahan struktur keluarga tersebut.
3. Pertumbuhan pembangunan perkotaan (*urban sprawl*) yang berdampak pada peralihan fungsi penggunaan lahan di perkotaan, termasuk perkembangan wilayah di sekitar lokasi rumah susun. Potensi lokasi tersebut di satu sisi

menguntungkan karena jarak dengan pusat kegiatan kota menjadi lebih pendek, namun di sisi lain hal tersebut memicu peningkatan biaya hidup karena adanya biaya turunan dari bertempat tinggal di Rusunawa menjadi tinggi. Akibat dari kondisi tersebut, dari aspek ekonomi, bertinggal di Rusunawa tidak dikonsumsi oleh golongan MBR.

4. Adanya peluang peralihan kelompok sasaran di "bawah tangan". Hal tersebut berkaitan dengan karakteristik dan kemampuan ekonomi penghuni Rusunawa. Dilatari oleh berbagai alasan, ada penyewa yang menganggap unit huniannya sebagai komoditi. Pendekatan hunian sebagai komoditi ini yang diduga melatari perilaku penghuni untuk menyewakan unit huniannya dengan tujuan memperoleh nilai tukar atas dasar kebutuhan.

Komoditi merupakan perpaduan langsung antara nilai tukar dan nilai guna.⁵ Komoditi disebut memiliki nilai guna bagi pemiliknya bila memiliki nilai tukar. Saya menganalogikan terminologi ini sebagai berikut: penyewa Rusunawa dilatari oleh berbagai alasan mengalih-sewakan unit huniannya di bawah tangan, tentunya dengan nilai tukar diatas harga sewa, dan mereka mencari hunian di tempat lain dengan nilai sewa lebih murah. Selisih nilai tukar dan harga sewa unit hunian lain digunakan untuk memenuhi kebutuhan lainnya.

5. Dugaan lemahnya kontrol pada pelaksanaan dan pengawasan (*low enforcement*) terhadap kebijakan mengenai siapa yang berhak menjadi penghuni Rusunawa, dan belum adanya kebijakan pemerintah dalam pembangunan rumah susun yang bersifat transisi/berjenjang sesuai keterjangkauan, sebagai alternatif antisipasi ekspansi dari kelompok masyarakat dengan kemampuan finansial di atas kelompok sasaran untuk bertinggal di Rusunawa.
6. Terbaikannya peran serta (partisipasi) masyarakat calon penghuni rumah susun dalam proses pembangunan rumah susun (sejak awal perencanaan hingga pembangunan), sehingga tidak jarang terjadi penolakan masyarakat untuk menghuni rumah susun, yang lalu digantikan oleh mereka yang tidak berhak.

⁵ Ward, Peter M. 1982. *Self-help Housing a Critique*. Mansell Publishing Limited, Alexandrine Press and Contributors, United States and Canada : 60.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah penelitian sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, dapat diformulasikan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pola mobilitas tempat tinggal yang terjadi atau yang dialami oleh penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa ?
2. Faktor-faktor internal dan eksternal apakah yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa?
3. Apakah perbedaan karakteristik antara penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang cenderung memutuskan untuk pindah dan yang menetap?

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa, baik yang memilih untuk menetap atau cenderung untuk pindah.
3. Menemukan perbedaan karakter penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang cenderung memutuskan untuk pindah dan yang menetap.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis, diharapkan akan dapat memberikan kontribusi positif, khususnya bagi pengembangan ilmu/teori pengembangan perkotaan khususnya yang terkait dengan pengelolaan aset dan evaluasi penerapannya pada berbagai tempat dan waktu.
2. Manfaat secara praktis, yakni:
 - a. Sebagai bahan masukan (*input*) bagi Pemerintah, praktisi, dan dalam penanganan permasalahan yang terkait dengan mobilitas penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa.

- b. Sebagai bahan pertimbangan bagi Pemerintah dan masyarakat dalam penetapan lokasi dan dalam rangka perencanaan pembangunan atau penyelenggaraan Rumah Susun di masa yang akan datang.
- c. Bagi peneliti, yakni sebagai media pembelajaran dan penerapan berbagai ilmu/teori yang terkait dengan topik penelitian.

1.6. Batasan Penelitian

Penelitian ini memberi batasan pada obyek penelitian dan materi yang dikaji. Obyek penelitian dibatasi pada penghuni Rusunawa di 7 dari 13 lokasi Rusunawa yang dibangun dan dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta atau dialih-kelolakan kepada Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dengan sistem kepemilikan satuan-satuannya sewa dan berorientasi non-profit, yaitu penghuni Rusunawa Bulak Wadon, Tambora, Penjaringan, Cipinang Muara, Pulo Jahe, Tipar Cakung, dan Karang Anyar. Pertimbangan pemilihan lokasi penelitian adalah sebagai berikut:

1. Penghuni Rusunawa sesuai kelompok sasaran pembangunan Rusunawa adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kelompok MBR ini dapat dikategorikan sebagai masyarakat miskin yang menurut Turner (1976) adalah kelompok masyarakat yang sering berpindah-pindah tempat tinggal untuk meningkatkan peluang hidup yang lebih baik.
2. Ketujuh Rusunawa ini memiliki perbedaan pada lokasi terhadap tempat kegiatan utama, fasilitas lingkungan, kondisi bangunan, jumlah dan luas lantai bangunan, fasilitas unit rumah dan harga sewa (lihat Lampiran 2 dan 3).
3. Berdasarkan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2010, yakni:
 - a. Bab IV Bagian Pertama pasal 7b; Prioritas arah pengembangan kota ke arah koridor barat, timur, utara dan membatasi pengembangan ke arah selatan agar tercapai keseimbangan ekosistem.

- b. Bab IV Bagian Kedua; Sesuai dengan karakteristik dan perkembangannya, maka dalam setiap Wilayah Pengembangan mencakup kebijakan mengenai permukiman.
 - c. Bab V Bagian Pertama Paragraf 4 pasal 15 tentang Kawasan Permukiman.
4. Di Wilayah Pengembangan Barat terdapat lokasi Rusunawa Bulak Wadon dan Tambora.
 5. Di Wilayah Pengembangan Utara terdapat lokasi Rusunawa Penjaringan, Kapuk Muara, Sindang, Sukapura dan Marunda. Pada saat penelitian, Rusunawa Kapuk Muara baru dimulai penghunian dan Marunda statusnya belum dihuni. Rusunawa Sindang saat ini sedang dalam proses peralihan status pengelola, sedangkan Rusunawa Sukapura hanya terdiri dari satu blok hunian yang diperuntukkan PNS Walikota Jakarta Utara dengan mutasi penghuni nihil selama tahun 2006.⁶ Maka dipilih Rusunawa Penjaringan.
 6. Di Wilayah Pengembangan Timur terdapat lokasi Rusunawa Pondok Bambu, Cipinang Muara, Pulo Jahe, dan Tipar Cakung.

Pada saat penelitian, Rusunawa Pondok Bambu baru dimulai tahap penghuniannya.

Desain fisik Rusunawa Pulo Jahe hanya dua lantai berbeda dengan Rusunawa lainnya dengan jumlah unit hunian hanya 48 unit.

Proses administrasi penghunian Rusunawa Tipar Cakung telah dimulai pada tahun 2006 namun penghuniannya baru dimulai pada bulan Januari 2007. Namun sampai penelitian ini dilakukan data mutasi belum tercatat di UPT Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. Rusunawa ini dipilih karena jumlah unit yang besar (1000 unit), terletak di lokasi yang jauh dari pusat kegiatan masyarakat (pusat perdagangan dan fasilitas sekolah) dan menurut keterangan tenaga keamanan setempat⁷, dalam tahun 2007 hampir setiap bulan ada saja penghuni yang keluar dan masuk.

Dengan pertimbangan di atas, maka dipilih Rusunawa Cipinang Muara, Pulo Jahe, dan Tipar Cakung.

⁶ Informasi Bapak Sipayung, Alex, Drs. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. Wawancara dilakukan pada tanggal 11 Desember 2007.

⁷ Informasi Bapak Uloh sebagai tenaga keamanan Rusunawa Tipar Cakung. Wawancara dilakukan pada tanggal 19 Oktober 2007.

7. Di Wilayah Pengembangan Tengah terdapat Rusunawa Karang Anyar dan Jati Rawasari. Rusunawa Karang Anyar merupakan Rusunawa alih-kelola dari PD. Sarana Jaya kepada Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta sejak tahun 2004, sedangkan Rusunawa Jati Rawasari pada saat penelitian dilakukan baru dimulai tahap penghuniannya, sehingga dipilih Rusunawa Karang Anyar.

Sedangkan batasan materi yang dikaji adalah :

1. Mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang dibatasi pada:
 - a. sebelum tinggal di Rumah Susun Sederhana Sewa, tinggal di mana?
 - b. apakah ada rencana pindah dari Rumah Susun Sederhana Sewa?
 - c. ke mana rencana pindahnya?
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa untuk melakukan mobilitas tempat tinggal ditinjau dari aspek demografi, sosial ekonomi, lokasi, fisik bangunan, dan pengelolaan. Dalam penelitian ini. Aspek budaya tidak saya tinjau, dengan alasan bahwa ketika seseorang telah memilih Rumah Susun termasuk Rumah Susun Sederhana Sewa sebagai tempat tinggalnya, maka ia harus memiliki kesiapan dan kemampuan beradaptasi dengan budaya bertinggal di Rumah Susun tersebut.
3. Perbedaan karakteristik penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang cenderung pindah dan yang menetap.

1.7. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup kegiatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Melakukan pemilihan lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa untuk mendapatkan obyek penelitian yang sesuai tujuan penelitian;
2. Melakukan identifikasi tempat tinggal penghuni Rusunawa berdasarkan lokasi daerah asal penghuni sebelum tinggal di Rumah Susun Sederhana Sewa dan kecenderungan lokasi tujuan pindah;
3. Mendapatkan pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa;

4. Melakukan identifikasi dan analisis terhadap faktor-faktor yang diduga mempengaruhi mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa;
5. Menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa;
6. Melakukan identifikasi dan analisis terhadap karakteristik antara penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang cenderung memutuskan untuk pindah dan yang menetap.
7. Menemukan perbedaan karakteristik antara penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang cenderung memutuskan untuk pindah dan yang menetap.

1.8. Implikasi Penelitian

Berikut adalah implikasi yang didapatkan dari penelitian ini, yaitu :

1. Mengetahui pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa di kota-kota negara berkembang khususnya Jakarta sebagai barometer perkotaan Indonesia;
2. Dengan mengetahui pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mendapatkan gambaran mengenai potensi lokasi yang dapat menjadi masukan untuk merencanakan pembangunan perumahan termasuk rumah susun “transisi” sesuai kebutuhan perumahan di Jakarta sehingga memperoleh pemanfaatan aset dengan penggunaan tertinggi dan terbaik.
3. Dengan mengetahui faktor-faktor dominan yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat merumuskan kebijakan mengenai pembangunan Rusunawa di masa yang akan datang yang lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat calon penghuni.

1.9. Keluaran

Hasil yang diinginkan dalam penelitian ini adalah:

1. Pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang dikelola Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta.
2. Faktor-faktor dominan yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang dikelola Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta.
3. Perbedaan karakteristik antara penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang cenderung memutuskan untuk pindah dan yang menetap.

