

6. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

6.1. Identitas Responden

Penelitian ini ingin mendapatkan jawaban sesuai dengan tujuan penelitian. Oleh karena itu identitas responden perlu dianalisis untuk mendapatkan gambaran mengenai penghuni Rusunawa, sebagai berikut:

6.1.1. Umur Responden

Responden yang berumur kurang atau sama dengan 20 tahun jumlahnya relatif kecil (0,9%) dan hanya ditemukan di Rusunawa Penjaringan. Mereka ini belum menikah namun karena kondisi perekonomian keluarga, maka harus menjadi pencari nafkah utama dalam keluarga. Walaupun belum menikah mereka memiliki dan membawa keluarga seperti orang tua atau saudara untuk tinggal bersama di Rusunawa. Penghuni terbanyak adalah mereka yang termasuk dalam kelompok umur 31 – 40 tahun (49,5%). Kondisi ini terjadi di ketujuh lokasi penelitian. Hal ini kemungkinan tidak sesuai dengan kelompok sasaran penghuni Rusunawa karena di kisaran umur tersebut pada umumnya sebuah keluarga mulai berada pada tingkat kehidupan yang mapan dan mampu memiliki rumah sendiri baik dengan cara beli putus atau dengan mencicil. Dari kondisi ini diprediksi bahwa kelompok umur 31 – 40 tahun bukan lagi penghuni yang menjadi kelompok sasaran pembangunan Rusunawa.

6.1.2. Jenis Kelamin Responden

Kepala keluarga sebagai pencari nafkah utama pada umumnya adalah laki-laki (60,6%) namun demikian dalam penelitian ini diketahui bahwa kepala keluarga yang berjenis kelamin perempuan ternyata cukup besar (39,4%). Hal ini kemungkinan karena yang terdaftar sebagai kepala keluarga di UPT Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta tidak didominasi oleh yang berjenis kelamin laki-laki. Kondisi ini menonjol di Rusunawa Tambora dan Cipinang Muara. Di Rusunawa Tambora kemungkinan disebabkan oleh jenis pekerjaan di kawasan Jakarta Barat lebih didominasi oleh pekerjaan sektor perdagangan sehingga

memerlukan tenaga wanita sebagai pramuniaga. Sedangkan di Rusunawa Cipinang Muara mungkin karena didominasi oleh guru yang berjenis kelamin perempuan. Terlebih saat ini di kota-kota besar termasuk Jakarta, persamaan gender antara laki-laki dan perempuan mulai tumbuh.

6.1.3. Tingkat Pendidikan Responden

Dilihat dari tingkat pendidikannya, ternyata penghuni Rusunawa banyak yang berada pada tingkat pendidikan tinggi (tamam SMA/ sederajat sampai dengan tamam Akademi/ Perguruan Tinggi = 67,9%). Kondisi ini terjadi di enam lokasi penelitian kecuali Rusunawa Penjaringan didominasi oleh penghuni dengan tingkat pendidikan sedang. Secara umum, proporsi terbesar kedua adalah penghuni dengan tingkat pendidikan sedang (tamam SMP/ sederajat sampai dengan tidak tamam SMA/ sederajat) sebanyak 22,0% dan penghuni dengan tingkat pendidikan rendah (tidak sekolah sampai dengan tidak tamam SMP/ sederajat) sebanyak 10,1% dengan proporsi terbesar berada di Rusunawa Tambora (3,7%). Kondisi ini bisa mengindikasikan dua kemungkinan. Pertama, penghuni Rusunawa bukan lagi mereka yang termasuk kelompok sasaran (telah terjadi peralihan kelompok sasaran) dan mereka ini memiliki tingkat pendidikan di atas kelompok sasaran. Kedua, bila mereka termasuk dalam target sasaran, hal itu menunjukkan bahwa mereka sangat memperhatikan pendidikan sesuai pernyataan Suparlan (1980) bahwa MBR telah memiliki kesadaran bahwa pendidikan merupakan kunci untuk mencapai tingkat kedudukan sosial dan ekonomi yang lebih baik.

6.1.4. Status Perkawinan

Beberapa penghuni Rusunawa ada yang belum menikah tetapi telah mandiri menjalankan kegiatan sehari-hari dalam suatu rumah tangga, jumlahnya relatif sedikit (10,1%). Sedangkan penghuni terbanyak adalah mereka yang telah menikah sebanyak 89,9%. Keadaan ini merata di tujuh lokasi penelitian. Kelompok sasaran pengadaan Rusunawa oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk masing-masing Rusunawa berbeda-beda, namun idealnya adalah keluarga yang memiliki 4 – 5 jiwa dengan tidak melihat apakah yang menjadi kepala keluarga sudah atau belum menikah.

6.1.5. Status Kependudukan Responden

Responden yang merupakan penduduk tetap DKI Jakarta sebanyak 98,2%, kondisi ini terjadi di tujuh lokasi penelitian, sedangkan responden yang bukan merupakan penduduk tetap DKI Jakarta sebanyak 1,8%, berada di Rusunawa Tambora dan Karang Anyar. Menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, salah satu persyaratan calon penghuni Rusunawa adalah warga yang termasuk dalam kelompok sasaran dan ber-KTP DKI Jakarta. Namun hasil penelitian menemukan bahwa ada yang bukan penduduk tetap DKI Jakarta (tidak memiliki KTP Jakarta) menjadi penghuni Rusunawa. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengelola Rusunawa belum menjalankan fungsi kontrolnya dengan baik, terutama pada tahap seleksi administrasi calon penghuni dan penertiban penghuni. Tahap penyaringan calon penghuni merupakan hal yang sangat penting di awal penghunian, untuk mengidentifikasi apakah calon penghuni tersebut memang benar-benar termasuk dalam kelompok sasaran pembangunan Rusunawa. Sedangkan tindakan penertiban harus dilakukan bila pada saat tahap penghunian ditemukan penghuni yang tidak memenuhi persyaratan sebagai calon penghuni (lolos kontrol seleksi administrasi penghuni). Hal ini diperlukan untuk membangun perilaku positif calon penghuni dan penghuni sehubungan dengan tertib administrasi penghunian Rusunawa.

6.1.6. Jumlah Anggota Keluarga Responden yang Tinggal Serumah

Pada umumnya penghuni Rusunawa memiliki anggota keluarga 3 – 4 jiwa atau sebesar 56,1% (tidak termasuk kepala keluarga). Kondisi ini terjadi di enam lokasi penelitian kecuali Tambora. Keluarga yang memiliki anggota keluarga 5 atau lebih cukup besar (26,2%), terutama di Rusunawa Tambora. Bahkan ada penghuni yang memiliki 11 anggota keluarga. Kondisi keluarga dengan jumlah anggota yang besar akan berdampak pada tingginya biaya hidup. Bila tidak didukung oleh penghasilan yang cukup, maka hal ini akan berimplikasi tidak terpenuhinya kebutuhan hidup, termasuk kesulitan membayar harga sewa/tarif retribusi. Akumulasi dari ketidakmampuan ini akan berlanjut pada penertiban penghuni yang berarti pengusiran kepada penghuni yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai surat perjanjian sewa yang disepakati antara UPT Dinas Perumahan

Provinsi DKI Jakarta dengan penghuni pada saat awal penghunian. Penghuni yang terusir ini sebagian besar tidak tahu akan tinggal dimana dan mungkin saja akan kembali menempati daerah-daerah substandar di berbagai wilayah Provinsi DKI Jakarta dengan pertimbangan di tempat tersebut kebutuhan hidup masih dapat terpenuhi. Bagi keluarga dengan jumlah anggota keluarga yang besar dan didukung dengan penghasilan kepala keluarga yang memadai atau keluarga dengan tingkat penghasilan di atas kelompok sasaran, seharusnya menjadi pertimbangan pengelola untuk memberikan rekomendasi tinggal di hunian dengan luasan dan tingkat harga sewa/tarif retribusi yang sesuai. Sampai saat ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum memiliki kebijakan pengadaan perumahan yang dapat mengakomodasi kasus penghuni yang demikian, sehingga ekspansi mereka (yang secara finansial lebih tinggi dari kelompok sasaran) dalam hal pemenuhan kebutuhan perumahan khususnya di Rusunawa masih terus terjadi.

6.1.7. Jumlah Anak yang Masih Sekolah

Jumlah anak atau anggota keluarga yang masih sekolah dalam rumah tangga, sangat mempengaruhi jumlah pengeluaran rumah tangga. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa hampir setengah penghuni hanya memiliki 1 anak atau anggota keluarga yang masih sekolah. Penghuni yang hanya memiliki anak atau anggota keluarga serumah dan masih sekolah berjumlah 2 atau 3 jiwa (46,4%), kemungkinan adalah kelompok penghuni berpotensi melakukan mobilitas tempat tinggal dengan alasan lain selain finansial. Sedangkan penghuni Rusunawa yang memiliki anak/anggota keluarga serumah dan masih sekolah lebih dari 3 jiwa hanya 8,3%, kemungkinan kelompok penghuni inilah yang berpotensi melakukan mobilitas tempat tinggal dengan alasan ketidakmampuan secara finansial lebih menonjol dibandingkan alasan lainnya.

6.1.8. Sumber Informasi Responden untuk menyewa Rumah Susun

Proporsi sumber informasi terbesar adalah aparat pemerintah (42,2%). Kondisi ini terjadi di ketujuh lokasi penelitian. Hal tersebut mungkin karena penghuni Rusunawa adalah mereka yang menerima sosialisasi langsung dan termasuk dalam kelompok sasaran penghuni atau memiliki kerabat/kenalan yang bekerja

sebagai aparat pemerintah. Selebihnya, penghuni mendapatkan informasi dari keluarga inti, keluarga besar, dan sumber informasi lain seperti teman. Hal ini sesuai dengan pernyataan Suparlan (1980), bahwa penghuni rumah susun memiliki kecenderungan untuk mengelompok dengan sesamanya dan pengelompokan berdasarkan hubungan sistem patron, yang memungkinkan untuk dapat melangsungkan kehidupannya. Seperti yang dialami Bapak Sani, penghuni Rusunawa Bulak Wadon Blok D yang memiliki beberapa saudara dan teman sekampung yang tinggal di Rusunawa yang sama dan Bapak Usnan penghuni Rusunawa Tipar Cakung Blok Jatisari yang memiliki adik di Rusunawa yang sama Blok Puspa Indah.

6.1.9. Kenalan Responden yang sekarang Sudah Pindah dari Rusunawa

Dari hasil penelitian terlihat responden yang mempunyai kenalan di Rusunawa tetapi saat ini sudah pindah cukup banyak (31,2%). Hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa. Kondisi ini terjadi di semua Rusunawa, namun sangat menonjol di Rusunawa Bulak Wadon dan Karang Anyar. Menurut informasi penghuni Rusunawa, mereka yang pindah ini mungkin disebabkan oleh berbagai alasan seperti sudah memiliki rumah sendiri, mencari tempat tinggal lain yang lebih bisa memenuhi kebutuhan rumah tangga atau karena mutasi pekerjaan. Penghuni yang melakukan mobilitas tempat tinggal karena alasan mendekati tempat pekerjaan ini sesuai dengan pendapat Turner (1968) dan Henley (1998).

6.1.10. Lama tinggal di Provinsi DKI Jakarta

Rata-rata responden yang menjadi penghuni Rusunawa memiliki masa tinggal di Provinsi DKI Jakarta lebih dari 1 tahun. Dengan kondisi demikian, maka dapat disimpulkan bahwa penghuni Rusunawa merupakan warga Provinsi DKI Jakarta. Bila ada penghuni yang kurang dari 1 tahun tinggal di Jakarta dan menghuni Rusunawa, mereka kemungkinan adalah migran dari luar wilayah DKI Jakarta yang menjadi penduduk tetap DKI Jakarta (memiliki KTP DKI Jakarta) atau berminat menjadi warga DKI Jakarta namun secara administratif belum sah (tidak memiliki KTP Jakarta).

6.1.11. Jenis Pekerjaan Responden

Penelitian ini secara umum menemukan bahwa sebagian besar penghuni Rusunawa adalah pekerja sektor formal (62,4%) terdiri dari Pegawai Negeri (9,2%), pegawai swasta (51,4%) dan pensiunan (1,8%). Keadaan ini terjadi hampir di semua Rusunawa kecuali Bulak Wadon yang lebih didominasi oleh pekerja sektor informal. Hal ini mungkin disebabkan kawasan sekitar Rusunawa Bulak Wadon adalah daerah yang baru tumbuh dengan proyek-proyek pembangunan apartemen, perumahan dan fasilitasnya, sehingga pekerja informal seperti buruh dan pedagang kecil masih sangat diperlukan didaerah tersebut untuk menunjang kegiatan pembangunan kawasan. Mereka inilah yang kemungkinan penghuni yang berpotensi untuk melakukan mobilitas tempat tinggal dan memiliki kenalan atau kerabat yang telah lebih dulu pindah.

6.1.12. Penghasilan Responden

Secara umum responden di tujuh lokasi Rusunawa dengan tingkat penghasilan menengah ke atas lebih besar (69,7%) dibandingkan dengan yang memiliki tingkat penghasilan rendah (30,3%). Hal ini menunjukkan bahwa Rusunawa dihuni oleh penghuni yang memiliki tingkat penghasilan di atas kelompok sasaran pembangunan Rusunawa. Hal ini menjadi indikasi bahwa:

- a. bila mereka berasal dari kelompok sasaran pembangunan Rusunawa, berarti mereka ini telah meningkat taraf hidupnya,
- b. bila mereka bukan berasal dari kelompok sasaran pembangunan Rusunawa, berarti telah terjadi peralihan target penghuni Rusunawa.

6.1.13. Lama Tinggal di Rusunawa

Besarnya responden memiliki masa tinggal di Rusunawa lebih dari 3 bulan (97,2%). Kondisi ini terjadi di tujuh lokasi penelitian. Hal ini mungkin karena penghuni Rusunawa telah membuat perjanjian sewa dalam jangka waktu 2 tahun sesuai Surat Perjanjian yang disepakati antara calon penghuni dengan UPT Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. Sedangkan jumlah responden yang memiliki masa tinggal kurang dari 3 bulan relatif kecil (2,8%) yang seluruhnya tinggal di

Rusunawa Tipar Cakung. Hal ini kemungkinan karena ada sebagian blok Rusunawa Tipar Cakung baru beroperasi pada saat penelitian dilaksanakan.

6.1.14. Persepsi Responden tentang Hunian Sebagai Komoditi

Pada tahun 1867, Marx (lihat Burgess dalam Ward, 1982:56) menyatakan bahwa komoditi memiliki nilai guna bagi pemiliknya sejauh "sesuatu" tersebut adalah nilai tukar. Dari pernyataan responden diketahui penghuni yang setuju untuk menyewakan kembali unit huniannya kepada pihak lain dengan nilai sewa yang lebih tinggi dari harga sewa/tarif retribusi, hampir setengah dari jumlah seluruh penghuni (45,9%). Kelompok penghuni yang memiliki persepsi hunian sebagai komoditi, sebagian adalah kelompok penghuni dengan tingkat penghasilan di atas kelompok sasaran yang diduga sebagai spekulan perumahan untuk memperoleh penghasilan tambahan dari menyewakan unit huniannya dan sebagian lagi adalah kelompok dengan tingkat penghasilan rendah yang tidak mampu membayar sewa kemungkinan besar akan mendapat sanksi penertiban hunian.

Dari hasil menyewakan unit huniannya kepada pihak ketiga mereka dapat mencari hunian lain yang lebih murah dengan memiliki selisih uang untuk memenuhi kebutuhan lain dengan berbagai alasan. Keadaan ini menunjukkan bahwa sebagian penghuni Rusunawa memiliki persepsi bahwa unit huniannya memiliki nilai tukar sesuai pendapat Marx seperti yang dijelaskan Burgess dalam Ward (1982).

Persetujuan menyewakan unit hunian ini menonjol di Rusunawa Tipar Cakung (11 responden = 10,1% dari seluruh responden) mungkin disebabkan oleh harga sewa dan biaya hidup yang tinggi sehingga kebutuhan rumah tangga tidak tercukupi. Sedangkan di Karang Anyar (12 responden = 11,0% dari seluruh responden) mungkin disebabkan oleh faktor luas unit hunian yang dianggap terlalu sempit dan kedekatan lokasi Rusunawa dengan pusat kegiatan kota berimplikasi pada banyaknya pihak yang membutuhkan rumah yang dekat dengan tempat pekerjaan, sehingga membuka peluang responden untuk menyewakan unit huniannya dengan harapan mendapat tambahan penghasilan dan menyewa rumah lain yang lebih luas dan murah.

Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya sewa di atas sewa di Rusunawa, pemerintah perlu membuat sebuah kebijakan yang lebih mengikat bagi penyewa. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan membuat ketentuan “deposit sebelum menyewa” dan bekerjasama dengan lembaga keuangan baik bank maupun bukan bank (pegadaian) untuk menampung deposit tersebut. Calon penghuni harus mendepositkan sejumlah uang atau barang berharga yang dimiliki bila mereka ingin mendapatkan hak sewa di Rusunawa. Cara ini mungkin memberatkan bagi sebagian calon penghuni, tetapi mungkin efektif dalam mengantisipasi kemungkinan spekulasi perumahan untuk memperoleh hak sewa.

Persepsi penghuni tentang hunian sebagai komoditi secara eksplisit dapat diterangkan sebagai berikut, dari hasil penelitian diketahui bahwa sebagian besar penghuni Rusunawa Bulak Wadon adalah kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan dari hasil penelitian diperoleh persepsi penghuni tentang hunian sebagai komoditi yang cukup besar (setengah dari seluruh responden yang menjadi penghuni Rusunawa Bulak Wadon). Salah satu penghuni yang memiliki persepsi tentang hunian sebagai komoditi ini adalah Bapak Suswanto, penghuni Rusunawa Bulak Wadon Blok D No. 524, yang setuju untuk menyewakan kembali unit huniannya kepada penyewa lain dengan harga yang lebih tinggi daripada harga sewa/tarif retribusi, dengan alasan bisa menyewa hunian lain yang lebih murah (melakukan mobilitas tempat tinggal) dan mendapat penghasilan tambahan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dan biaya sekolah anak. Pendapat lain diutarakan oleh Bapak Abimanyu yang menempati Rusunawa Tipar Cakung Blok Cendana No. 109. Unit hunian ini terdaftar a.n. Bapak Amir Nizam Rasyid, SH yang bekerja sebagai Pegawai Negeri dan berdomisili di daerah Cempaka Putih. Menurut Bapak Abimanyu, dengan menyewakan lagi unit huniannya, maka ia bisa mendapatkan kelebihan uang untuk tambahan biaya hidup sehari-hari, dan mencari hunian lain yang lebih murah namun haknya sebagai penghuni Rusunawa Tipar Cakung tidak hilang.

Pendapat Bapak Usnan, penghuni Rusunawa Tipar Cakung Blok Jatisari No. 213, yang sangat membutuhkan modal usaha untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup. Bapak Usnan bersedia menyewakan lagi unit huniannya agar dapat membayar tunggakan harga sewa dan untuk menggantikan biaya uang muka serta biaya

renovasi yang telah dikeluarkan. Selain itu keluarga ini merasa bahwa biaya hidup di Rusunawa sangat tinggi, selain harga sewa/tarif retribusi yang tinggi (Rp.329.000,00), ada beberapa biaya yang harus dibayarkan kepada pengelola seperti iuran sampah Rp.10.000,00/bulan, biaya pemakaian air bersih, dan listrik.

Pendapat Bapak Usnan itu juga dapat diartikan bahwa unit Rusunawa “terlalu mewah”, ditambah dengan biaya hidup yang relatif tinggi sehingga ia lebih memilih untuk mencari rumah yang lebih murah harganya.

Pendapat ketiga penghuni ini menggambarkan pendapat Marx seperti yang dijelaskan Burgess dalam Ward (1982), bahwa sebuah benda yang dapat dikatakan memiliki nilai komoditi bila benda tersebut memiliki nilai tukar dan didasarkan pada kebutuhan.

Dari kondisi ini disimpulkan bahwa kemungkinan fenomena sewa di atas sewa cenderung masih dapat ditemukan di beberapa Rusunawa, walaupun menurut ketentuan Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, penghuni Rusunawa dilarang mengalihkan unit hunian Rusunawa kepada pihak lain (lihat pasal 6 ayat 1 Lampiran 11).

6.1.15. Lokasi Lantai Unit Hunian Responden

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada umumnya lantai 1 dan 2 merupakan sasaran pertama yang dicari oleh para calon penghuni. Hal tersebut mungkin disebabkan oleh kebiasaan masyarakat Indonesia pada umumnya yang belum terbiasa tinggal di rumah vertikal (rumah susun). Terutama bagi penghuni yang telah berkeluarga dan mempunyai anak balita. Tinggal di rumah susun bagi keluarga yang memiliki anak balita memerlukan usaha tambahan untuk menjaga anak-anaknya. Selain itu dalam melakukan kegiatan harian, ibu rumah tangga memerlukan naik turun tangga berberapa kali dalam sehari. Hal itu secara psikologis melelahkan, dan mungkin memotivasi adanya mobilitas tempat tinggal.

6.1.16. Jarak Rumah dengan Tempat Pekerjaan

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah responden yang menempuh jarak lebih dari 5 km dari rumah ke tempat kerjanya merupakan jumlah terbesar, lebih menonjol di Rusunawa Tambora. Kondisi ini mungkin lokasi Rusunawa

Tambora dekat dengan jalan utama, sehingga walaupun jarak tempat pekerjaan yang jauh, namun dapat ditempuh dengan mudah karena faktor kemudahan mendapatkan angkutan umum. Secara umum di tujuh Rusunawa, responden yang menempuh jarak kurang dari 2 km untuk mencapai tempat kerja jumlahnya sedikit. Mereka ini kemungkinan adalah penghuni yang berwiraswasta di sekitar lokasi Rusunawa. Keadaan ini menunjukkan bahwa jarak tempuh yang jauh tidak menjadi hambatan bagi penghuni untuk memilih Rusunawa sebagai tempat tinggalnya sepanjang jarak tempuh tersebut relatif dapat terjangkau tergantung moda transportasi yang digunakan.

6.1.17. Waktu Tempuh Perjalanan ke Tempat Kerja dengan Berjalan Kaki

Waktu tempuh yang lama berdampak pada biaya transpor yang tinggi dan hal itu mempengaruhi keputusan rumah tangga untuk mencari tempat tinggal yang lebih dekat dengan lokasi pekerjaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada umumnya (60 responden = 55%) menempuh perjalanan ke tempat kerja dengan waktu tempuh lebih dari 45 menit. Namun hal tersebut tidak menghambat pemilihan lokasi Rusunawa sebagai tempat tinggalnya karena jarak yang jauh dapat dikonversi dengan kemudahan mendapatkan moda transportasi yang ada (angkutan umum) atau menggunakan sarana transportasi yang dimiliki (mobil/motor).

Dari hasil penelitian frekuensi responden yang memiliki jarak tempuh 30 – 45 menit dan kurang dari 30 menit hanya sepertiga dari seluruh responden. Hal itu mungkin disebabkan karena mereka bekerja di ruang usaha atau lingkungan sekitar Rusunawa yang pada umumnya lingkungan perumahan penduduk sebagai wiraswastawan atau pedagang keliling dengan jarak kurang dari 5 km.

6.1.18. Ketersediaan Fasilitas Sekitar Rusunawa

Hampir di semua Rusunawa, penghuni menyatakan bahwa tempat tinggalnya dekat dengan fasilitas lingkungan, kecuali penghuni Rusunawa Pulo Jahe. Hal ini mungkin disebabkan karena kawasan sekitar Rusunawa Pulo Jahe hanya berdekatan sekolah dan pasar. Jarak puskesmas cukup jauh, sekitar 4 km dan harus ditempuh dengan kendaraan umum dengan biaya sekitar Rp.20.000,-

dengan ojek atau Rp. 4000,- dengan mikrolet. Fisik bangunan Rusunawa Pulo Jahe yang hanya 2 lantai, dan secara visual seperti rumah tinggal pada umumnya, lebih menjadi daya tarik untuk meningkatkan *prestise* bagi penghuninya. Penghuni yang tinggal di Rusunawa ini seolah-olah tinggal di rumah yang besar dengan beberapa kamar di dalamnya, oleh karena itu kurangnya fasilitas sekitar Rusunawa tidak menjadi masalah bagi calon penghuni untuk memilih Rusunawa Pulo Jahe sebagai tempat tinggalnya. Kondisi ini berbeda dari Rusunawa lainnya, dimana fisik bangunan minimal adalah 5 lantai yang digunakan secara bersama dalam satu blok. Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa berbeda dengan penghuni Rusunawa di enam lokasi penelitian yang lain, bagi penghuni Rusunawa Pulo Jahe bukan faktor kedekatan dengan fasilitas lingkungan yang menjadi daya tarik penghuni untuk tinggal di Rusunawa tersebut.

6.1.19. Ketersediaan Fasilitas Jalan

Responden yang memiliki persepsi bahwa fasilitas jalan menuju memuaskan sebanyak 76 orang (69,7%). Hal ini mungkin karena ketujuh lokasi Rusunawa dilengkapi dengan fasilitas jalan yang baik, sesuai kebijakan pemerintah dalam pengadaan fasilitas rusun harus dilengkapi dengan fasilitas jalan. Sedangkan yang merasa tidak puas dengan ketersediaan fasilitas jalan yang ada sebanyak 33 responden (30,3%), dengan proporsi terbesar di Penjaringan (8,3%) yang mungkin disebabkan oleh kecil dan rusaknya jalan di depan Rusunawa (jalan berlubang yang penuh tergenang bila musim hujan). Sedangkan di Rusunawa Pulo Jahe (3,7%) dan Karang Anyar (7,3%) mungkin lebih disebabkan karena sempitnya jalan di depan Rusunawa.

6.1.20. Kemudahan untuk mendapatkan Angkutan Umum

Pada umumnya hampir seluruh responden memiliki persepsi bahwa angkutan umum mudah didapat (88,1%), hal ini menunjukkan bahwa penghuni Rusunawa secara umum mudah mendapatkan angkutan umum dari dan menuju Rusunawa karena letaknya ditepi jalan atau dekat dengan jalan yang dilalui angkutan umum. Namun ada pula yang merasa kesulitan (11,9%), yang menonjol terjadi di Rusunawa Bulak Wadon. Hal ini mungkin letak Rusunawa tidak dilalui oleh

angkutan umum. Penghuni Rusunawa Bulak Wadon harus berjalan kaki atau naik ojek sejauh 300 m ke jalan yang dilalui oleh angkutan umum.

6.1.21. Luas Unit/Jiwa

Jumlah responden yang memiliki luas unit/jiwa kurang dari 7 m²/jiwa merupakan proporsi terbesar (71,6%), hal ini menunjukkan bahwa unit Rusunawa terlalu sempit bagi keluarga penghuni. Kondisi ini merata di seluruh Rusunawa, kecuali di Rusunawa Tipar Cakung, proporsi terbesar adalah responden dengan luas unit/jiwa lebih dari 7 m²/jiwa lebih besar dibandingkan dengan yang memiliki luas unit/jiwa kurang dari 7 m²/jiwa. Kondisi ini mungkin disebabkan penghuni Rusunawa Tipar Cakung lebih didominasi oleh keluarga yang baru berumah tangga atau memiliki jumlah anggota keluarga 3-4 jiwa.

6.1.22. Kondisi Unit Hunian Responden

Pada umumnya responden yang memiliki persepsi bahwa kondisi unit hunian Rusunawa baik (87,2%). Hal ini mungkin karena mereka telah merenovasi unit huniannya dengan cara memplester, mengaci dan mengecat dinding, memasang keramik lantai, mengecat dan memasang teralis kusen pintu dan jendela.

Menurut surat perjanjian pasal 6 ayat 2) (lihat Lampiran 11), pihak kedua (II) dalam hal ini penghuni, dilarang menambah bentuk/struktur unit Rumah Susun Sederhana Sewa, namun beberapa pelanggaran ini masih sering terjadi dan tidak mendapat tindakan penertiban dari pengelola. Hal ini dapat dilihat pada perubahan tampak depan dan dalam bangunan karena pemasangan keramik di seluruh dinding atau pemagaran selasar di depan unit hunian yang berada di lokasi sudut seperti yang terjadi di Rusunawa Penjaringan dan penggunaan ruang bersama untuk kepentingan pribadi seperti penggunaan selasar sebagai gudang yang terjadi di Rusunawa Bulak Wadon. Kondisi ini mengindikasikan kurangnya kontrol dan tindakan penertiban dari pihak pengelola. Diperlukan komitmen yang jelas dan tegas dari para pelaku kebijakan untuk membangun perilaku positif penghuni yang menyangkut perilaku bertinggal sesuai fungsi Rusunawa sebagai tempat bertinggal sementara, bukan untuk spekulasi finansial dan bukan untuk dimiliki.

Dari keseluruhan penghuni, ada yang merasa kondisi unit huniannya buruk (12,8%). Kondisi ini menonjol di Rusunawa Tipar Cakung. Mereka ini kemungkinan adalah penghuni yang membiarkan kondisi fisik unit yang ditempati apa adanya, tidak mampu merenovasi karena alasan ketidakmampuan secara finansial atau alasan lain yang lebih menjadi prioritas.

6.1.23. Fasilitas Unit Hunian

Secara umum responden memiliki persepsi bahwa fasilitas unit hunian Rusunawa baik (80,7%). Kondisi ini kemungkinan karena Rusunawa dilengkapi dengan air bersih walaupun tidak semua Rusunawa menggunakan air PAM dalam mensuplai kebutuhan air bersih bagi penghuninya, tersedianya saluran pembuangan air kotor, pembuangan sampah relatif baik walaupun frekuensi pengangkutan sampah tidak terjadwal dengan baik dan cenderung lama, tersedianya sarana ibadah, sarana olah raga, dan ruang parkir. Sedangkan yang merasa kondisi unit huniannya buruk sebanyak 21 responden (19,3%). Mereka ini kemungkinan adalah penghuni yang merasa bahwa air bersih sering mati atau suplai air bersih dibatasi waktu, pencemaran udara akibat sampah yang lama tidak diangkut atau saluran pembuangan air kotor tersumbat semen yang membeku sisa pembangunan. Untuk Rusunawa Karang Anyar didominasi oleh penghuni yang menyatakan bahwa fasilitas unit hunian mereka buruk. Kondisi ini mungkin disebabkan oleh kurangnya suplai air bersih, tidak adanya sarana olah raga, parkir, sarana bermain anak, dan ruang terbuka hijau.

6.1.24. Pembagian Ruang dalam Unit Hunian

Luas unit Rusunawa yang kecil menyebabkan tidak terpenuhinya kebutuhan ruang *privacy* bagi penghuni. Secara umum penghuni menyatakan di unit huniannya ada pembagian ruangan (57,8%) kecuali di Rusunawa Tambora. Mereka kemungkinan adalah penghuni yang menempati unit dengan luas 30 m² atau lebih. Sedangkan sebagian lagi (42,2%) menyatakan bahwa di unit huniannya tidak ada pembagian ruangan. Kemungkinan mereka adalah penghuni yang tinggal di unit hunian kecil (tipe 21 atau 18). Penghuni yang menempati unit hunian yang tidak ada pembagian ruang dalam unit huniannya berinisiatif untuk membuat pembatas

ruangan sendiri, dengan melakukan pembagian menggunakan lemari/gordin, dengan dinding permanen/triplek tidak berpintu, atau bahkan dengan menggunakan dengan dinding permanen/triplek berpintu. Menambah dinding secara permanen ini seharusnya tidak diperbolehkan, karena hal ini berarti menambah beban balok struktur bangunan secara keseluruhan. Bila dilakukan oleh semua penghuni di semua unit, bisa dihitung besarnya beban tambah yang harus dihitung dalam satu blok. Pengelola seharusnya menertibkan pula masalah penambahan dinding permanen ini, sebagai antisipasi adanya beban melebihi daya dukung pondasi bangunan yang diijinkan.

6.1.25. Harga Sewa/Tarif Retribusi Rusunawa

Tarif retribusi/harga sewa yang ditetapkan di Rusunawa adalah berdasarkan biaya pembangunan tanpa memasukkan komponen biaya lainnya (lihat bagian sub bagian 3.4. pada bagian 3. Tinjauan Literatur). Penetapan harga sewa dengan hanya memperhitungkan biaya pembangunan dimaksudkan untuk menekan harga sewa. Dengan harga sewa yang telah ditetapkan ini diharapkan kelompok sasaran tidak mendapat masalah dalam pembayarannya.

Dalam pelaksanaan kebijakan tarif retribusi/harga sewa ini, ada penghuni yang merasa puas namun ada pula yang merasa tidak puas dan menganggap tarif retribusi/harga sewa ini masih terlalu mahal. Kondisi ini tercermin dari hasil penelitian. Responden yang memiliki persepsi bahwa harga sewa/tarif retribusi Rusunawa memuaskan sebanyak 65 orang (59,6%). Kondisi ini terjadi di ketujuh lokasi penelitian. Penghuni yang merasa puas kemungkinan adalah kelompok masyarakat yang berpenghasilan lebih tinggi dari pada kelompok sasaran. Hal itu dibandingkan bila mereka menyewa hunian di luar Rusunawa yang setiap tahunnya selalu naik. Hal tersebut sesuai penjelasan Dipasquale (1996) bahwa permintaan barang publik akan ditentukan oleh faktor harga dari barang tersebut. Kondisi ini juga sesuai dengan pendapat Kotler dan Armstrong (2004) bila konsumen menganggap bahwa harga lebih rendah daripada nilai produk, mereka akan membelinya. Sebagai barang publik, penetapan harga sewa (tarif retribusi) Rusunawa yang rendah didukung dengan fasilitas perumahan standar, akan

menjadi pertimbangan bagi konsumen/calon penyewa dalam menentukan pilihan dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya.

Responden yang merasa tidak puas dengan harga sewa/tarif retribusi Rusunawa sebanyak 44 responden (40,4%). Mereka kemungkinan adalah penghuni yang termasuk dalam kelompok sasaran dan secara finansial tidak mampu memenuhi biaya hidup sehari-hari terlebih membayar harga sewa/tarif retribusi tepat waktu. Kelompok inilah yang kemungkinan besar sering menunggak pembayaran harga sewa/tarif retribusi.

Dalam program pembangunan rumah susun di Indonesia belum ada kebijakan mengenai kemudahan sistem pembayaran sewa seperti yang telah dilaksanakan di Cina sesuai penjelasan Meisheng (2004). Sistem penghunian perumahan sewa di Indonesia berbeda dengan di Cina, dimana masyarakatnya diberi lapangan kerja oleh pemerintah dan pekerjaan itu dapat dilakukan di hunian mereka. Dengan demikian sistem pembayaran sewa dapat diperoleh melalui pemotongan langsung dari upah kerja atau mereka mendepositkan unit yang mereka kerjakan untuk kemudian nilainya dikonversi ke hunian yang mereka sewa.

Dengan jumlah penghuni Rusunawa yang cukup besar, sebenarnya Pemerintah Indonesia khususnya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat bekerjasama dengan beberapa produsen barang massal yang dapat dikerjakan di unit hunian Rusunawa. Tiga keuntungan yang diperoleh dari pemberlakuan sistem ini adalah terciptanya lapangan pekerjaan bagi penghuni Rusunawa, teratasinya masalah finansial penghuni Rusunawa dalam hal pembayaran sewa dan produsen dapat memproduksi barang dengan biaya produksi yang murah. Untuk merealisasikan ide ini diperlukan penelitian lebih lanjut, sistemnya mungkin dapat mengacu pada apa yang telah dilaksanakan di Cina namun perlu disesuaikan dengan kondisi dan peraturan yang berlaku di Indonesia.

6.1.26. Tata Cara Penyewaan Rusunawa

Responden yang memiliki persepsi bahwa tata cara penyewaan Rusunawa memuaskan sebanyak 89 orang (81,7%), tersebar di tujuh lokasi penelitian. Hal ini dapat diartikan bahwa bagi sebagian penghuni, tata cara penyewaan tidak menyulitkan. Sedangkan yang merasa tidak puas dengan tata cara penyewaan

Rusunawa sebanyak 20 responden (18,3%). Kondisi ini menggambarkan bahwa untuk memperoleh hak sewa di Rusunawa harus melalui prosedur yang sulit dan membutuhkan banyak waktu. Hal ini tercermin dari pernyataan Bapak Dodi sudah mendaftar sejak tahun 1996 dan serah terima kunci pada tahun 2004 namun baru bisa tinggal di Rusunawa pada tahun 2007.

6.1.27. Tingkat Keamanan dari Tindakan Kriminalitas

Persepsi bahwa tingkat keamanan Rusunawa memuaskan sebanyak 82 orang (75,2%). Hal ini mungkin terjadi karena adanya sebuah *community policing* implisit antar penghuni bahwa mereka akan saling mengawasi penghuni satu dengan lainnya, untuk menjaga keamanan hunian bersama. Sedangkan yang merasa tidak puas dengan tingkat keamanan Rusunawa sebanyak 27 responden (24,8%), mungkin disebabkan oleh kondisi psikologis bahwa Rusunawa yang mereka huni tidak difasilitasi dengan pagar lingkungan seperti pengamatan saya selama melakukan penelitian di Rusunawa Tambora, disamping jumlah tenaga keamanan yang tidak cukup disemua lokasi Rusunawa. Selain itu di Rusunawa Bulak Wadon menurut penuturan Bapak Suswanto ada oknum marinir yang sering “ngeband” hingga larut malam dan mabuk-mabukan.

6.1.28. Tingkat Keamanan dari Bahaya Kebakaran

Responden yang memiliki persepsi bahwa tingkat keamanan dari bahaya kebakaran memuaskan cukup besar (56,9%). Kondisi ini terjadi di enam lokasi penelitian kecuali Rusunawa Tambora. Hal ini mungkin karena ketujuh lokasi Rusunawa secara visual dilengkapi dengan alat pemadam kebakaran, walaupun operasionalisasinya belum teruji. Sedangkan yang merasa tidak puas sebesar 43,1%, kemungkinan hal ini disebabkan karena masyarakat Indonesia pada umumnya belum biasa tinggal di hunian vertikal yang berbeda dengan kebiasaan bertinggal di perumahan tunggal (*landed houses*). Jumlah penghuni yang besar tinggal dalam satu bangunan dengan berbagai macam kebiasaan yang di bawa, secara psikologis menimbulkan kekuatiran penghuni Rusunawa mengenai bahaya kebakaran yang mungkin terjadi. Cara penyelamatan diri atau mitigasi kebakaran belum pernah dilakukan oleh pengelola Rusunawa. Kondisi penghuni yang

merasa tidak puas dengan tingkat keamanan dari bahaya kebakaran menonjol di Rusunawa Tambora yang berpenghuni padat dengan kebiasaan bertinggal yang bermacam-macam.

6.1.29. Penanganan terhadap Keluhan Gangguan atau Kerusakan Unit Hunian

Responden yang memiliki persepsi bahwa penanganan terhadap keluhan gangguan atau kerusakan unit hunian memuaskan 33,0%, sedangkan yang merasa tidak puas dengan penanganan terhadap keluhan Gangguan atau Kerusakan unit hunian sebanyak 67,0%. Kondisi ini terjadi diseluruh lokasi penelitian, yang mungkin disebabkan karena pengalaman selama tinggal di Rusunawa, keluhan responden selalu terlambat ditangani. Untuk hal-hal yang menyangkut unit hunian memang menjadi tanggung jawab penghuni, namun ada bagian dari unit hunian yang seharusnya menjadi tanggungjawab pengelola seperti saluran air kotor. Pengalaman ini yang dialami ibu Dodi penghuni Rusunawa Tipar Cakung yang harus memperbaiki sendiri saluran air kotornya ketika baru menempati Rusunawa karena saluran tersebut mampet akibat ada semen yang telah membeku di dalam pipa saluran. Kondisi ini juga tercermin dari penuturan Bapak Rahmat yang pada awalnya menghuni Rusunawa Bulak Wadon Blok C dan pindah ke Blok E, karena masalah kebocoran yang tidak pernah terselesaikan.

6.1.30. Penanganan terhadap Keluhan Gangguan atau Kerusakan Benda Bersama

Pada umumnya responden merasa bahwa penanganan terhadap keluhan gangguan atau kerusakan benda bersama tidak memuaskan (69,7%) dan hanya sepertiganya (30,3%) yang merasa puas. Hal ini mungkin karena keluhan responden selalu terlambat ditangani. Gangguan atau kerusakan yang menyangkut benda bersama seharusnya menjadi tanggungjawab pengelola, namun penanganannya biasanya menunggu turunnya Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Kondisi ini tercermin dari pengalaman Bapak Sani, penghuni Rusunawa Bulak Wadon yang harus mengganti sendiri lampu selasar bila ada yang mati. Gambaran dari kondisi ini juga didapati di Rusunawa Penjaringan dan Karang Anyar mengenai masalah ketersediaan air bersih. Untuk memenuhi kebutuhan air bersih, sebagian besar penghuni Rusunawa Penjaringan dan Karang Anyar memasang pompa air

listrik untuk memompa air tanah ke unit-unit hunian. Masalah tempat pembuangan sampah sementara juga menjadi masalah di sebagian besar Rusunawa seperti Bulak Wadon, Tambora, Penjaringan, Tipar Cakung dan Karang Anyar. Tempat pembuangan sampah tidak terawat baik, sehingga menimbulkan bau. Hal ini membuat penghuni merasa tidak puas, yang akhirnya cenderung pindah dari Rusunawa.

6.2. Pola Mobilitas Tempat Tinggal Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa

Sebagian besar responden yang terpilih berasal dari kecamatan lokasi Rusunawa dan sekitarnya. kecuali responden yang menjadi penghuni Rusunawa Pulo Jahe sebagian besar berasal dari Kecamatan Cakung yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Duren Sawit dan responden yang menjadi penghuni Rusunawa Tipar Cakung sebagian besar berasal dari Kecamatan Cilincing yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Cakung. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengadaan Rusunawa bagi masyarakat di lokasi Rusunawa dan sekitarnya perlu dikaji lebih lanjut apakah sesuai dengan tujuan program pembangunannya, termasuk meninjau apakah penghuni ini adalah mereka yang termasuk dalam kelompok sasaran pengadaan Rusunawa tersebut.

Pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa dalam penelitian ini akan ditinjau dari lokasi tempat tinggal penghuni sebelum tinggal di Rusunawa dan kecenderungan lokasi tujuan pindahannya. Pada sub bab ini analisis dan pembahasan dilakukan menurut lokasi Rusunawa untuk mencari pola mobilitas yang terjadi dan pola mobilitas tersebut dikelompokkan menurut lokasi daerah asal dan kecenderungan lokasi tujuan pindah, kemudian dari pengelompokkan tersebut dianalisis kembali untuk mengetahui pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa secara umum.

Pola mobilitas penghuni Rusunawa, saya analisis berdasarkan urutan sebagai berikut:

1. Penghuni Rusunawa Bulak Wadon
2. Penghuni Rusunawa Tambora
3. Penghuni Rusunawa Penjaringan

4. Penghuni Rusunawa Cipinang Muara
5. Penghuni Rusunawa Pulo Jahe
6. Penghuni Rusunawa Tipar Cakung
7. Penghuni Rusunawa Karang Anyar

6.2.1. Penghuni Rusunawa Bulak Wadon

Tidak sampai seperempat jumlah penghuni Rusunawa Bulak Wadon berasal dari Kecamatan Cengkareng. Penghuni didominasi oleh warga yang berasal dari dalam wilayah Provinsi DKI Jakarta yaitu dari kecamatan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Cengkareng seperti Penjaringan, Kalideres, Kebon Jeruk. Penghuni yang berasal dari kecamatan lain yang masih termasuk wilayah DKI Jakarta jumlahnya sangat kecil kurang dari seperduapuluh jumlah penghuni. Ada penghuni yang berasal dari luar wilayah Provinsi DKI Jakarta seperti Tangerang dan daerah Jawa Barat lainnya, jumlahnya kurang dari sepersepuluh dari jumlah penghuni. Keadaan ini mendeskripsikan bahwa tidak semua penghuni Rusunawa Bulak Wadon berasal dari sekitar lokasi Rusunawa sesuai kelompok sasaran yang ditetapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu buruh di sekitar lokasi Rusunawa. Mereka yang bukan berasal dari sekitar lokasi Rusunawa ini sebagian besar adalah pekerja sektor informal dengan tingkat penghasilan rendah berkisar antara kurang dari Rp.300.000,00 – Rp.950.000,00.

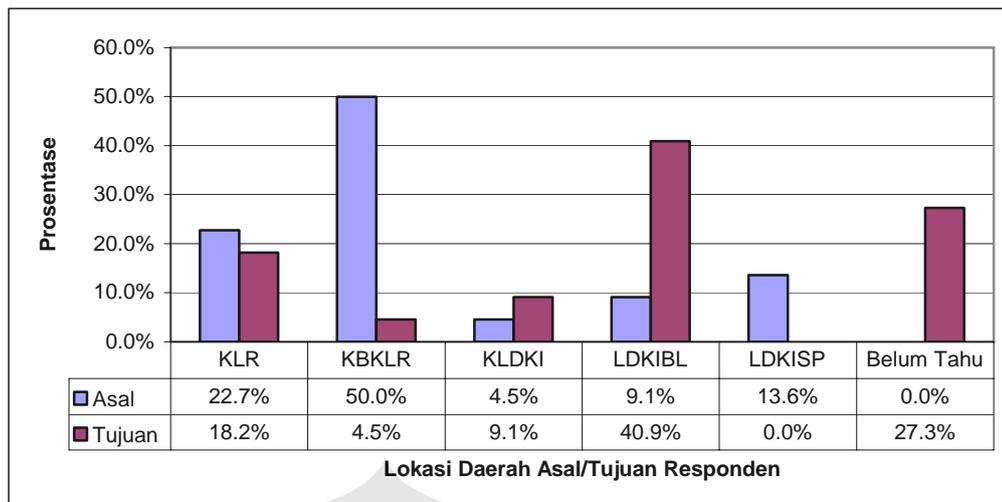
Alasan utama memilih Rusunawa Bulak Wadon sebagai tempat tinggal adalah belum memiliki rumah, atau tidak ada pilihan tempat tinggal lain dengan harga sewa yang relatif murah dan persyaratan sewa yang mudah. Faktor kedekatan jarak tempat tinggal dengan tempat pekerjaan (lokasi karya) seperti yang dikemukakan Turner pada tahun 1968 bukan merupakan prioritas utama dalam alasan memilih Rusunawa Bulak Wadon sebagai tempat tinggal karena sebagian besar penghuni memiliki jarak tempuh lebih dari 5 km dan waktu tempuh lebih dari 45 menit dari rumah ke tempat pekerjaannya. Jarak dan waktu tempuh tidak menjadi hambatan karena penghuni umumnya memiliki persepsi yang memuaskan terhadap fasilitas sekitar, fasilitas jalan dan kemudahan mendapatkan angkutan umum. Jarak antara lokasi Rusunawa dan jalan utama untuk mendapatkan angkutan umum masih dapat diatasi dengan menggunakan ojek.

Mengingat ada pula penghuni yang berasal dari wilayah lain di DKI Jakarta dan luar wilayah DKI Jakarta yang jaraknya relatif jauh dari lokasi Rusunawa, maka Teori Henley (1998) dan Turner (1968) yang menjelaskan mengenai faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan diperkirakan menjadi faktor utama bagi mereka untuk memilih bertinggal di Rusunawa. Faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan diharapkan dapat meningkatnya kesempatan secara finansial untuk memperoleh potensi tempat tinggal yang lebih baik di lokasi yang diinginkan.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa sebagian besar penghuni Rusunawa Bulak Wadon adalah pekerja sektor informal dengan penghasilan rendah. Sebelum tinggal di Rusunawa para penghuni ini tinggal di rumah kontrakan atau menumpang dengan famili dan mereka umumnya memiliki rencana pindah dari Rusunawa. Hal ini sesuai pendapat Turner (1968) yang mengatakan bahwa kelompok miskin memandang rumahnya sebagai *bridgeheader* untuk dapat memperoleh potensi yang lebih baik. Potensi yang lebih baik ini dapat diartikan sebagai peluang memperoleh tempat tinggal yang lebih baik.

Dari penghuni yang memiliki rencana pindah, 18,2% responden tetap memilih Kecamatan Cengkareng, termasuk yang awalnya berasal dari dan cenderung pindah ke Kecamatan Cengkareng (4,5% dari total penghuni), 4,5% memilih kecamatan yang berbatasan langsung dengan lokasi Rusunawa (Kecamatan Kebon Jeruk), 9,1% memilih Kecamatan lain di wilayah DKI Jakarta (Kecamatan Tanjung Priok), sedangkan 40,9% memilih daerah di luar wilayah DKI Jakarta yang masih berbatasan langsung dengan wilayah DKI Jakarta (Tangerang) sebagai lokasi tujuan pindahnya, dan selebihnya belum tahu akan pindah ke mana. Jumlah responden yang berasal dari dan cenderung pindah ke Kecamatan Cengkareng sangat sedikit (4,5%).

Motivasi rencana pindah terbesar adalah keinginan memiliki rumah sendiri yang lebih dekat dengan tempat pekerjaan dan lingkungan yang lebih nyaman. Kondisi ini menggambarkan bahwa bertinggal di Rusunawa bersamaan dengan banyak keluarga lain dengan status bukan milik sendiri dan jauh dari tempat pekerjaan tidak memberikan kenyamanan penghuninya. Secara rinci proporsi responden Rusunawa Bulak Wadon menurut lokasi daerah asal dan tujuan pindah dapat dilihat pada gambar 6.1. sebagai berikut:



Gambar 6. 1. Diagram Proporsi Responden Rusunawa Bulak Wadon Menurut Lokasi Daerah Asal dan Tujuan Pindah

(Sumber: Olahan Hasil Penelitian, 2007)

Keterangan untuk gambar 6.1. sampai dengan gambar 6.7.:

KLR = Kecamatan Lokasi Rusunawa

KBKLR = Kecamatan Berbatasan dengan Kecamatan Lokasi Rusunawa

KLDKI = Kecamatan Lain di wilayah DKI Jakarta

LDKIBL = Luar wilayah DKI Jakarta Berbatasan Langsung dengan wilayah DKI Jakarta

LDKISP = Luar wilayah DKI Jakarta Selain Perbatasan

Sebagian penghuni Rusunawa Bulak Wadon yang tidak memiliki rencana pindah, mungkin disebabkan karena kebutuhan bertinggal di Rusunawa masih dapat terpenuhi. Hal itu mungkin berkaitan dengan jumlah anggota keluarga yang tinggal serumah tidak besar (3-4 jiwa) dan jumlah anak yang masih sekolah sedikit (sebagian besar hanya memiliki 1 anak yang masih sekolah), dengan tingkat penghasilan menengah ke atas, maka biaya hidup di Rusunawa masih relatif terjangkau.

6.2.2. Penghuni Rusunawa Tambora

Hampir setengah jumlah penghuni Rusunawa Tambora berasal dari Kecamatan Tambora. Penghuni lain adalah warga yang berasal dari kecamatan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Tambora dan kecamatan lain yang masih termasuk wilayah DKI Jakarta jumlahnya sekitar sepertiga dari seluruh penghuni. Sedangkan penghuni yang berasal dari luar wilayah Provinsi DKI Jakarta seperti Tangerang dan Bekasi serta daerah Jawa Barat dan Jawa Tengah kurang dari seperlima dari jumlah penghuni. Keadaan ini mendeskripsikan bahwa tidak semua

penghuni Rusunawa Tambora berasal dari sekitar lokasi Rusunawa sesuai kelompok sasaran yang ditetapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu warga DKI Jakarta yang terkena proyek pembangunan rusun dan warga permukiman kumuh sekitar lokasi rusun. Dari hasil penelitian diketahui bahwa lebih dari setengah penghuni Rusunawa Tambora adalah pekerja sektor formal dengan tingkat penghasilan menengah ke atas yang kemungkinan adalah kelompok sasaran yang telah meningkat secara finansial atau mereka yang memang secara finansial lebih tinggi dari kelompok sasaran Rusunawa Tambora (bukan kelompok sasaran), dan selebihnya adalah pekerja sektor informal dengan penghasilan rendah.

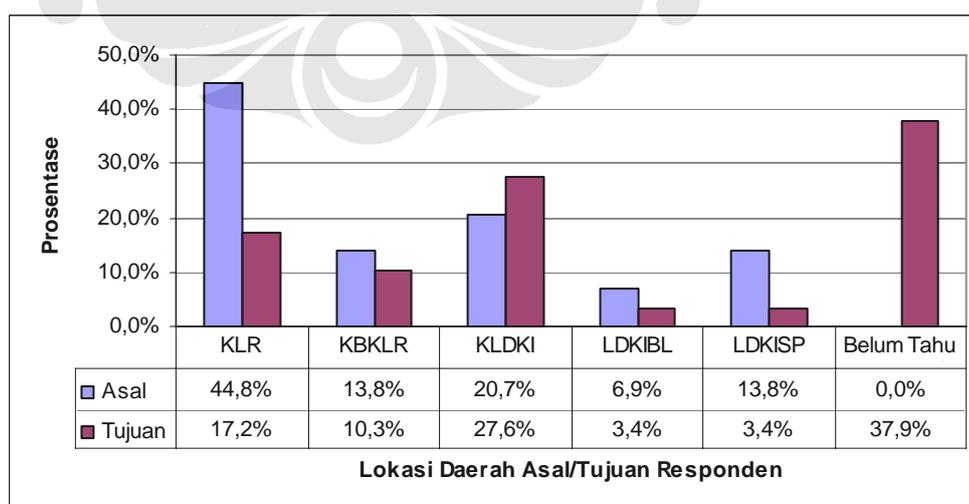
Alasan utama memilih Rusunawa Tambora karena fasilitas Rusunawa yang dianggap cukup memadai karena dekat dengan sekolah, puskesmas serta pasar lingkungan, disamping harga sewa yang masih relatif murah dan persyaratan sewa yang mudah. Faktor kedekatan jarak dengan tempat pekerjaan bukan merupakan prioritas utama dalam alasan memilih Rusunawa Tambora sebagai tempat tinggal karena sebagian besar memiliki jarak tempuh lebih dari 5 km dan waktu tempuh dengan berjalan kaki lebih dari 45 menit. Jarak dan waktu tempuh ini dapat dikonversi dengan ketersediaan fasilitas jalan yang baik dan moda transportasi yang digunakan termasuk kemudahan mendapatkan angkutan umum.

Pendapat Turner (1968) yang menyatakan bahwa mobilitas dipengaruhi oleh kedekatan rumah dan lokasi karya tercermin dari penghuni yang berasal dari wilayah lain di DKI Jakarta dan luar wilayah DKI Jakarta yang memilih tinggal di Rusunawa untuk mendekati diri dengan lokasi tempat pekerjaan. Faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan ini kemungkinan dimotivasi oleh kesempatan meningkatkan potensi yang lebih baik secara finansial di lokasi terpilih karena dapat meminimalisasi biaya transportasi. Tetapi kemungkinan juga disebabkan oleh mutasi pekerjaan seperti yang dikemukakan Henley (1998).

Dari hasil penelitian diketahui bahwa sebelum tinggal di Rusunawa para penghuni ini tinggal di rumah kontrakan, memiliki rumah sendiri atau menumpang dengan famili. Pada umumnya mereka memiliki rencana pindah dari Rusunawa. Dari hasil penelitian diketahui bahwa penghuni Rusunawa Tambora yang memiliki kecenderungan pindah adalah mereka yang bekerja di sektor formal dengan tingkat penghasilan menengah ke atas, kondisi ini berbeda dengan pernyataan

Turner (1968) bahwa mereka yang biasanya melakukan mobilitas tempat tinggal adalah masyarakat miskin.

Dari penghuni yang cenderung memiliki rencana pindah, 17,2% responden tetap memilih Kecamatan Tambora, 10,3% memilih kecamatan yang berbatasan langsung dengan lokasi Rusunawa (Kecamatan Penjaringan), 27,6% memilih Kecamatan lain di wilayah DKI Jakarta, 3,4% memilih daerah di luar wilayah DKI Jakarta namun masih berbatasan langsung dengan wilayah DKI Jakarta dan 3,4% lagi memilih ke wilayah di luar DKI Jakarta selain daerah perbatasan sebagai lokasi tujuan pindahnya, dan 37,9% belum tahu akan pindah ke mana. Sebagian kecil responden memiliki kecenderungan kembali ke daerah sebelum tinggal di Rusunawa (20,7%). Mereka ini kemungkinan adalah penghuni yang tidak mampu beradaptasi dengan lingkungan Rusunawa dan ingin kembali ke lokasi tempat tinggalnya yang dulu atau penghuni yang termasuk dalam kelompok sasaran pembangunan Rusunawa namun telah meningkat taraf hidupnya dan mengharapkan potensi yang lebih baik di lokasi tempat tinggal terdahulu. Motivasi rencana pindah terbesar adalah keinginan memiliki rumah sendiri dengan lingkungan yang lebih nyaman dan unit lebih luas. Sebagian penghuni yang tidak memiliki rencana pindah, kemungkinan disebabkan karena kebutuhan bertinggal di Rusunawa masih relatif terjangkau atau adanya faktor kecocokan dengan tempat tinggal. Secara rinci proporsi responden Rusunawa Tambora menurut lokasi daerah asal dan tujuan pindah dapat dilihat pada gambar 6.2.



Gambar 6. 2. Diagram Proporsi Responden Rusunawa Tambora Menurut Lokasi Daerah Asal dan Tujuan Pindah

(Sumber: Olahan Hasil Penelitian, 2007)

6.2.3. Penghuni Rusunawa Penjaringan

Lebih dari setengah jumlah penghuni Rusunawa Penjaringan berasal dari Kecamatan Penjaringan. Penghuni lain adalah warga yang berasal dari kecamatan lain di wilayah DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan Kecamatan Penjaringan, jumlahnya kurang dari seperlima dari seluruh penghuni. Sedangkan penghuni yang berasal dari wilayah yang berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta kurang dari seperlima dari jumlah seluruh penghuni. Kelompok sasaran yang ditetapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu warga DKI Jakarta yang terkena proyek pembangunan rumah susun dan warga permukiman kumuh sekitar lokasi. Dari hasil penelitian diketahui bahwa lebih dari setengah penghuni Rusunawa Penjaringan (69,2%) adalah pekerja sektor formal dengan tingkat penghasilan menengah ke atas yang kemungkinan adalah bukan penghuni yang termasuk dalam kelompok sasaran pembangunan Rusunawa Penjaringan atau penghuni yang termasuk dalam kelompok sasaran tetapi telah meningkat secara finansial, dan selebihnya adalah pekerja sektor informal dengan penghasilan rendah.

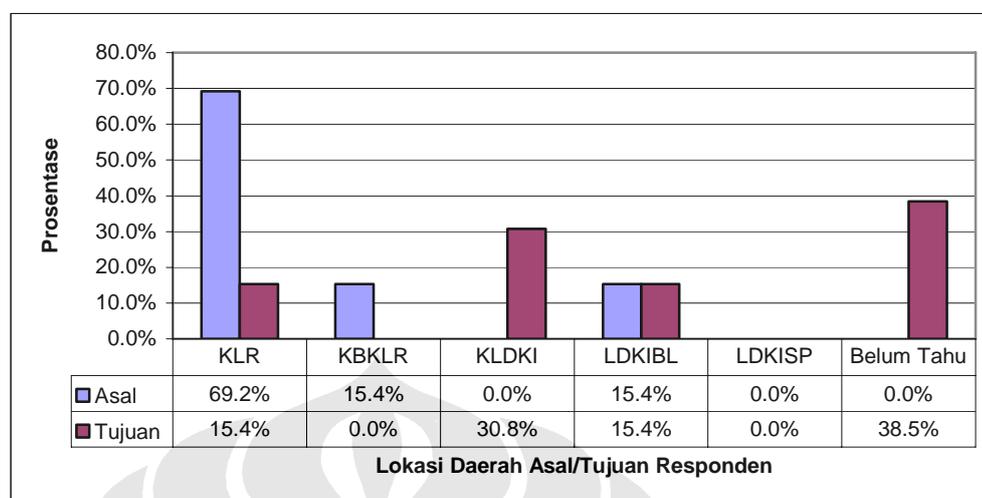
Alasan utama memilih Rusunawa Penjaringan sebagai tempat tinggal karena belum memiliki rumah sendiri sebagai tempat tinggal, harga sewa yang masih relatif murah dan persyaratan sewa yang mudah, selain itu fasilitas Rusunawa yang dianggap cukup memadai karena dekat dengan sekolah, puskesmas serta pasar lingkungan. Faktor kedekatan jarak dengan tempat pekerjaan bukan merupakan prioritas utama dalam alasan memilih Rusunawa Penjaringan sebagai tempat tinggal karena sebagian besar memiliki jarak tempuh antara 2-5 km dengan waktu tempuh dengan berjalan kaki lebih dari 30-45 menit. Jarak dan waktu tempuh dapat dikonversi dengan ketersediaan fasilitas jalan yang baik dan moda transportasi yang digunakan termasuk kemudahan mendapatkan angkutan umum. Penghuni yang bekerja di sekitar lokasi Rusunawa kurang dari sepertiga (30,8%), mereka ini kemungkinan adalah pekerja sektor informal yang termasuk dalam kelompok sasaran penghuni Rusunawa yang sampai saat ini belum dapat meningkatkan potensi secara finansial. Penghuni yang berasal dari wilayah lain di DKI Jakarta dan luar wilayah DKI Jakarta yang jaraknya relatif jauh dari lokasi Rusunawa jumlahnya sangat sedikit, kemungkinan faktor kedekatan dengan

tempat pekerjaan seperti yang dijelaskan Turner (1968) menjadi faktor utama bagi mereka untuk memilih bertinggal di Rusunawa disamping karena mutasi pekerjaan (Henley, 1998).

Dari hasil penelitian diketahui bahwa sebelum tinggal di Rusunawa para penghuni ini tinggal di rumah kontrakan, hanya sebagian kecil yang semula tinggal di rumah sendiri, menumpang dengan famili atau tidak memiliki tempat tinggal sama sekali. Mereka yang semula memiliki rumah sendiri kemungkinan adalah penghuni yang terkena program pembangunan Rusunawa. Para penghuni ini pada umumnya memiliki rencana pindah dari Rusunawa. Dari hasil penelitian diketahui bahwa penghuni Rusunawa Penjaringan yang memiliki kecenderungan pindah adalah mereka yang bekerja di sektor formal dengan tingkat penghasilan menengah ke atas. Kondisi ini tidak sesuai dengan pendapat Turner (1968) bahwa mobilitas tempat tinggal umumnya dilakukan oleh masyarakat miskin, dimotivasi oleh faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan untuk meningkatkan potensi yang lebih baik.

Dari penghuni yang cenderung memiliki rencana pindah, 15,4% responden tetap memilih Kecamatan Penjaringan, 10,3% memilih kecamatan yang berbatasan langsung dengan lokasi Rusunawa (Kecamatan Penjaringan), 30,8% memilih Kecamatan lain di wilayah DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan Kecamatan Penjaringan, 15,4% memilih daerah di luar wilayah DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan wilayah DKI Jakarta dan 38,5% belum tahu akan pindah ke mana. Sebagian kecil responden memiliki kecenderungan kembali ke daerah sebelum tinggal di Rusunawa (23,1%), kemungkinan mereka tidak mampu beradaptasi dengan lingkungan Rusunawa dan ingin kembali ke lokasi tempat tinggalnya yang dulu atau sudah dapat meningkatkan taraf hidupnya dan mengharapkan potensi tempat tinggal yang lebih baik di lokasi tempat tinggal terdahulu. Motivasi rencana pindah terbesar adalah keinginan memiliki rumah sendiri dengan lingkungan yang lebih nyaman, lebih dekat dengan lokasi pekerjaan, lebih dekat dengan sekolah, dan unit lebih luas. Sebagian penghuni yang tidak memiliki rencana pindah, mungkin disebabkan karena kebutuhan bertinggal di Rusunawa masih relatif terjangkau dan faktor kecocokan dengan tempat tinggal. Secara rinci proporsi responden Rusunawa Penjaringan menurut

lokasi daerah asal dan tujuan pindah dapat dilihat pada gambar 6.3. sebagai berikut:



Gambar 6. 3. Diagram Proporsi Responden Rusunawa Penjaringan Menurut Lokasi Daerah Asal dan Tujuan Pindah

(Sumber: Olahan Hasil Penelitian, 2007)

6.2.4. Penghuni Rusunawa Cipinang Muara

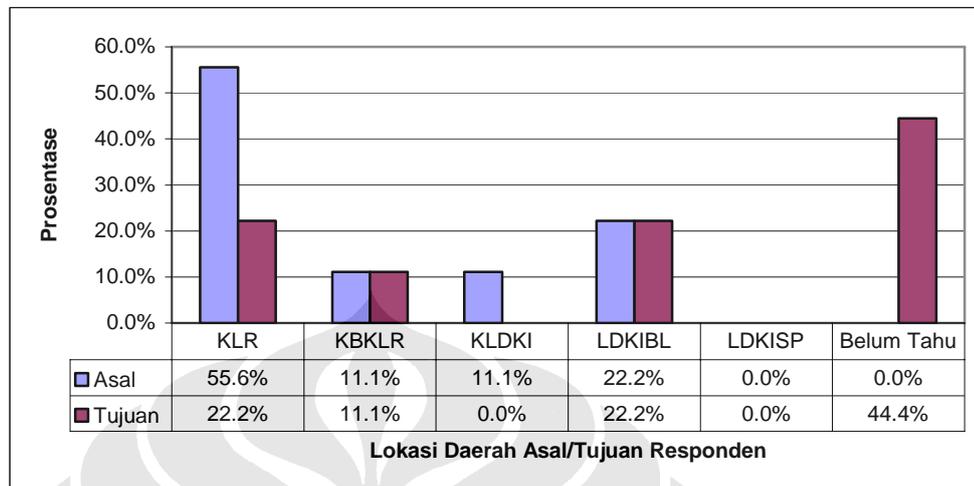
Lebih dari setengah jumlah penghuni Rusunawa Cipinang Muara berasal dari Kecamatan Duren Sawit. Penghuni lain adalah warga yang berasal dari kecamatan lain yang berbatasan dengan Kecamatan Duren Sawit (11,1%) dan warga kecamatan lain di wilayah DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan Kecamatan Duren sawit (11,1%), Sedangkan penghuni yang berasal dari luar Wilayah DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta kurang dari seperempat dari jumlah seluruh penghuni (22,2%). Kelompok sasaran yang ditetapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu PNS dan Guru yang mengajar di Jakarta Timur. Dari hasil penelitian diketahui bahwa seluruh penghuni Rusunawa Cipinang Muara (100,0%) adalah pekerja sektor formal dengan tingkat penghasilan menengah ke atas. Kondisi ini menunjukkan indikasi bahwa penghuni Rusunawa Cipinang Muara kemungkinan adalah mereka yang termasuk dalam kelompok sasaran penghuni atau bukan dari kelompok sasaran (bukan PNS atau guru) dengan tingkat penghasilan menengah ke atas.

Alasan utama memilih Rusunawa Cipinang Muara sebagai tempat tinggal karena belum memiliki rumah sendiri sebagai tempat tinggal, ingin mendapatkan rasa aman, selain itu fasilitas Rusunawa yang dianggap cukup memadai karena dekat

dengan sekolah, puskesmas serta pasar lingkungan. Sama dengan penghuni Rusunawa yang lain bahwa faktor kedekatan jarak dengan tempat pekerjaan bukan merupakan prioritas utama dalam alasan memilih Rusunawa Cipinang Muara sebagai tempat tinggal karena lebih dari setengah jumlah penghuni memiliki jarak tempuh antara 2-5 km dan lebih dari 5 km dan bila ditempuh dengan berjalan kaki memerlukan waktu lebih dari 30 menit. Jarak dan waktu tempuh ini dapat dikonversi dengan ketersediaan fasilitas jalan yang baik dan moda transportasi yang digunakan termasuk kemudahan mendapatkan angkutan umum. Penghuni yang bekerja di sekitar lokasi Rusunawa sepertiga dari seluruh penghuni, mereka ini kemungkinan adalah penghuni yang termasuk dalam kelompok sasaran penghuni Rusunawa yaitu guru atau PNS yang bekerja di wilayah Kecamatan Duren Sawit. Penghuni yang berasal dari wilayah lain di DKI Jakarta dan luar wilayah DKI Jakarta yang jaraknya relatif jauh dari lokasi Rusunawa jumlahnya hanya sepertiga dari jumlah penghuni. Keadaan ini mungkin dimotivasi oleh faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan. Pemilihan Rusunawa Cipinang Muara sebagai tempat tinggal dianggap memiliki potensi yang lebih baik sesuai pendapat Turner (1968). Kemungkinan juga tidak semata-mata spekulasi terhadap potensi tempat tinggal yang lebih baik, namun lebih dimotivasi oleh pindahnya tempat kerja ke daerah yang berdekatan dengan lokasi Rusunawa sesuai pendapat Henley (1998). Dari hasil penelitian diketahui bahwa sebelum tinggal di Rusunawa para penghuni ini tinggal menumpang dengan famili, atau di rumah kontrakan, hanya sebagian kecil yang semula tinggal di rumah sendiri. Para penghuni ini pada umumnya memiliki rencana pindah dari Rusunawa.

Dari penghuni yang cenderung memiliki rencana pindah, sebagian besar responden tetap memilih Kecamatan Duren Sawit (22,2%), dan luar wilayah DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta (22,2%). Sedangkan yang memilih kecamatan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Duren Sawit hanya sebagian kecil (11,1%), dan sebagian besar (44,4%) belum tahu akan pindah ke mana. Motivasi rencana pindah terbesar adalah keinginan memiliki rumah sendiri dengan lingkungan yang lebih nyaman, dan unit lebih luas dibandingkan dengan lingkungan dan luas unit hunian Rusunawa. Sebagian penghuni yang tidak memiliki rencana pindah, mungkin disebabkan karena faktor

kecocokan dengan tempat tinggal. Secara rinci proporsi responden Rusunawa Cipinang Muara menurut lokasi daerah asal dan tujuan pindah dapat dilihat pada gambar 6.4. sebagai berikut:



Gambar 6. 4. Diagram Proporsi Responden Rusunawa Cipinang Muara Menurut Lokasi Daerah Asal dan Tujuan Pindah
(Sumber: Olahan Hasil Penelitian, 2007)

6.2.5. Penghuni Rusunawa Pulo Jahe

Setengah jumlah penghuni Rusunawa Pulo Jahe berasal dari Kecamatan yang berbatasan dengan Kecamatan Duren Sawit. Penghuni lain adalah warga yang berasal dari Kecamatan Duren Sawit sendiri (33,3%) dan warga kecamatan lain di wilayah DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan Kecamatan Duren Sawit (16,7%). Proporsi penghuni yang berasal dari luar Kecamatan Duren Sawit jauh lebih besar dibandingkan dengan yang berasal dari Kecamatan Duren Sawit sendiri. Dugaan saya adalah bahwa kelompok penghuni ini bergeser dari kelompok sasaran semula yaitu warga sekitar rusun sebagai percontohan rumah kontrakan. Dari hasil penelitian diketahui bahwa seluruh penghuni Rusunawa Pulo Jahe (100,0%) adalah pekerja sektor formal dengan tingkat penghasilan menengah ke atas.

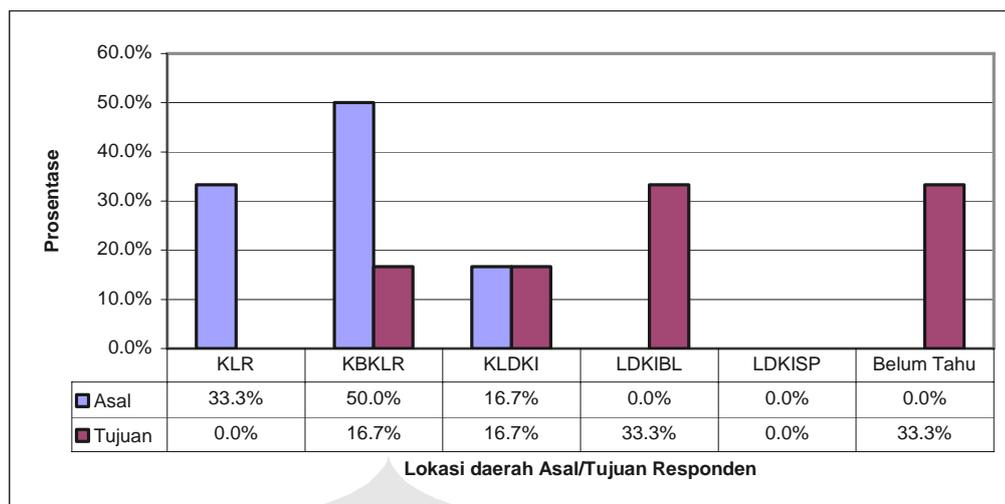
Alasan utama memilih Rusunawa Pulo Jahe sebagai tempat tinggal karena belum memiliki rumah sendiri sebagai tempat tinggal, harga sewa Rusunawa murah, selain itu lokasi Rusunawa lebih dekat dengan tempat pekerjaan sesuai pendapat Turner (1968). Faktor kedekatan rumah dengan lokasi karya ini ini bukan hanya

spekulasi secara finansial semata-mata namun karena latar belakang berpindahnya lokasi pekerjaan (Henley, 1998).

Dari hasil penelitian diketahui bahwa sebelum tinggal di Rusunawa para penghuni ini tinggal di rumah kontrakan dan seluruhnya memiliki rencana pindah dari Rusunawa. Hal tersebut mengindikasikan berarti bahwa tinggal di Rusunawa merupakan tempat tinggal sementara untuk dapat memperoleh kesempatan bertinggal di tempat yang berpotensi lebih baik (Turner, 1968). Seluruh penghuni (100%) adalah pekerja sektor formal dengan penghasilan menengah ke atas. Kondisi tersebut bertentangan dengan pernyataan Turner (1968) yang menyatakan bahwa mobilitas tempat tinggal biasanya dilakukan oleh penduduk miskin.

Dari penghuni yang cenderung memiliki rencana pindah, sebagian besar responden memilih luar wilayah DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta (33,3%), sebagian lagi memilih Kecamatan lain di wilayah DKI Jakarta dan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan (16,7%) atau kecamatan lain di DKI Jakarta (16,7%). Sepertiga jumlah penghuni belum tahu akan pindah ke mana. Sebagian kecil responden memiliki kecenderungan kembali ke daerah sebelum tinggal di Rusunawa (16,7%). Mereka ini kemungkinan adalah mereka yang tidak mampu beradaptasi dengan lingkungan Rusunawa dan ingin kembali ke lokasi tempat tinggalnya yang dulu atau termasuk dalam kelompok sasaran yang telah dapat meningkatkan taraf hidupnya dan mengharapkan potensi tempat tinggal yang lebih baik di lokasi tempat tinggal terdahulu.

Motivasi rencana pindah terbesar adalah keinginan memiliki rumah sendiri yang lebih luas dan lebih dekat dengan tempat pekerjaan. Sebagian penghuni yang tidak memiliki rencana pindah, mungkin disebabkan karena faktor kecocokan dengan tempat tinggal. Secara rinci proporsi responden Rusunawa Cipinang Muara menurut lokasi daerah asal dan tujuan pindah dapat dilihat pada gambar 6.5. sebagai berikut:



Gambar 6. 5. Diagram Proporsi Responden Rusunawa Pulo Jahe Menurut Lokasi Daerah Asal dan Tujuan Pindah

(Sumber: Olahan Hasil Penelitian, 2007)

6.2.6. Penghuni Rusunawa Tipar Cakung

Lebih dari setengah jumlah penghuni Rusunawa Tipar Cakung berasal dari Kecamatan yang berbatasan dengan Kecamatan Cakung. Penghuni lain adalah warga kecamatan lain yang masih termasuk wilayah DKI Jakarta namun tidak berbatasan langsung dengan Kecamatan Cakung (37,5%). Sedangkan penghuni yang berasal dari luar wilayah DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta sangat kecil jumlahnya (6,8%). Kelompok sasaran yang ditetapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu warga yang terkena proyek BKT dan buruh sekitar lokasi rusun. Namun pada kenyataannya, tidak semua penghuni adalah kelompok sasaran program pembangunan, karena prioritas kebijakan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang berubah menyesuaikan kebutuhan warga kotanya, seperti pemenuhan perumahan bagi warga Rumah Susun Pulo Mas karena rumah susun tersebut akan di *refurbish* dan warga korban kebakaran dari kolong tol jembatan tiga. Dari hasil penelitian diketahui bahwa sebagian besar penghuni Rusunawa Tipar Cakung (75,0%) adalah pekerja sektor formal dengan tingkat penghasilan menengah ke atas.

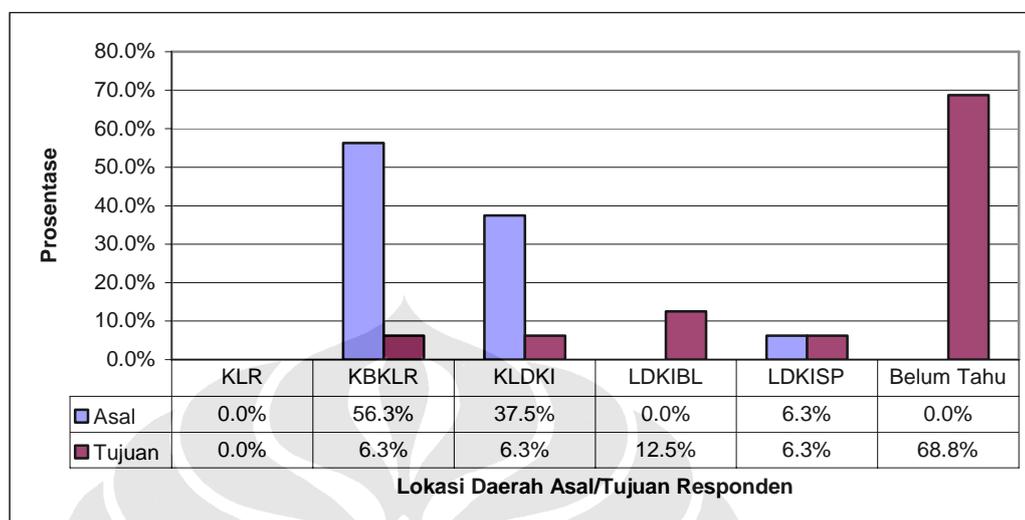
Alasan utama penghuni memilih Rusunawa Tipar Cakung sebagai tempat tinggal karena belum memiliki rumah sendiri, tidak memiliki pilihan lain, dan harga sewa Rusunawa yang murah. Bagi penghuni Rusunawa Tipar Cakung faktor kedekatan

jarak dengan tempat pekerjaan bukan merupakan prioritas utama dalam alasan memilih Rusunawa Cipinang Cakung sebagai tempat tinggal karena penghuni yang memiliki jarak tempuh lebih dari 5 km lebih dari setengah jumlah penghuni. Bila lokasi tempat kerja ditempuh dengan berjalan kaki memerlukan waktu lebih dari 45 menit. Jarak dan waktu tempuh ini dapat dikonversi dengan ketersediaan fasilitas jalan yang baik kemudahan mendapatkan angkutan umum. Bagi penghuni yang berasal dari wilayah lain di DKI Jakarta dan luar wilayah DKI Jakarta yang jaraknya relatif jauh dari lokasi Rusunawa, faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan kemungkinan menjadi faktor utama bagi mereka untuk memilih bertinggal di Rusunawa ini. Faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan ini menurut Turner (1968) umumnya dimotivasi oleh kesempatan meningkatkan potensi yang lebih baik.

Sebelum tinggal di Rusunawa para penghuni ini tinggal di rumah kontrakan dan menumpang dengan famili. Mereka pada umumnya memiliki rencana pindah dari Rusunawa. Pendapat Turner (1968) bahwa mereka yang melakukan perpindahan adalah masyarakat miskin tidak sesuai dengan kondisi penghuni yang memiliki rencana pindah sebagian besar. pekerja formal yang berpenghasilan menengah ke atas.

Dari penghuni yang cenderung memiliki rencana pindah, tidak ada yang memilih Kecamatan Cipinang, mereka memilih kecamatan di DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Cipinang atau kecamatan lain di wilayah DKI Jakarta bahkan ke luar wilayah DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta atau wilayah lain di luar DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan wilayah DKI Jakarta. Sebagian besar (68,8%) belum tahu akan pindah ke mana. Sebagian kecil responden memiliki kecenderungan kembali ke daerah sebelum tinggal di Rusunawa (6,3%). Mereka ini kemungkinan adalah mereka yang tidak mampu beradaptasi dengan lingkungan Rusunawa atau termasuk dalam kelompok sasaran dan telah meningkatkan taraf hidupnya serta mengharapkan potensi tempat tinggal yang lebih baik di lokasi tempat tinggal terdahulu. Motivasi rencana pindah terbesar adalah keinginan memiliki rumah sendiri dengan lingkungan yang lebih nyaman, lebih dekat dengan tempat kerja, dan unit lebih luas. Sebagian penghuni yang tidak memiliki rencana pindah,

mungkin disebabkan karena faktor kecocokan dengan tempat tinggal. Secara rinci proporsi responden Rusunawa Cipinang Muara menurut lokasi daerah asal dan tujuan pindah dapat dilihat pada gambar 6.6. sebagai berikut:



Gambar 6. 6. Diagram Proporsi Responden Rusunawa Tipar cakung Menurut Lokasi Daerah Asal dan Tujuan Pindah

(Sumber: Olahan Hasil Penelitian, 2007)

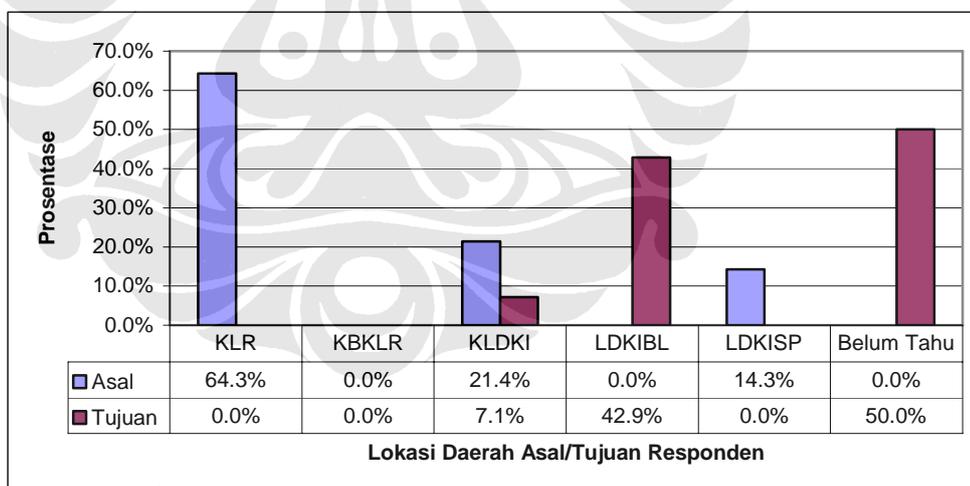
6.2.7. Penghuni Rusunawa Karang Anyar

Lebih dari setengah penghuni Rusunawa Karang Anyar berasal dari Kecamatan Sawah Besar dan selebihnya berasal dari kecamatan di wilayah DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan Kecamatan sawah Besar dan luar wilayah DKI yang tidak berbatasan langsung dengan wilayah DKI Jakarta. Keadaan ini mendeskripsikan bahwa sebagian penghuni bukan warga korban kebakaran sekitar lokasi rusun yang semula menjadi kelompok sasaran pembangunan Rusunawa ini. Mereka memilih Rusunawa Karang Anyar dengan alasan utama belum memiliki rumah, kedekatan dengan pusat kegiatan, kedekatan dengan kerabat/famili dan harga sewa yang masih relatif murah. Faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan umumnya dimotivasi oleh kesempatan meningkatkan potensi yang lebih baik. Hal itu sesuai dengan pendapat Turner (1968).

Sebelum tinggal di Rusunawa para penghuni ini tinggal di rumah kontrakan, menumpang dengan famili atau memiliki rumah sendiri. Mereka yang semula memiliki rumah sendiri kemungkinan adalah korban kebakaran di lokasi Rusunawa saat ini. para penghuni ini pada umumnya memiliki rencana pindah

dari Rusunawa. Mereka yang memiliki rencana pindah sebagian besar pekerja formal yang berpenghasilan menengah ke atas. Hal ini tidak sesuai pendapat Turner (1968) bahwa pada umumnya mereka yang melakukan mobilitas tempat tinggal adalah masyarakat miskin.

Sebagian besar penghuni Rusunawa Karang Anyar memiliki rencana pindah ke rumah milik sendiri. Hal ini mendeskripsikan bahwa Rusunawa bukan merupakan tempat tinggal permanen, cenderung merupakan tempat tinggal sementara. Mobilitas dilakukan dengan motivasi untuk memperoleh potensi tempat tinggal yang lebih baik (Turner, 1968). Tempat tinggal yang lebih baik ini dapat diartikan sebagai rumah dengan lingkungan yang lebih nyaman dan lebih luas. Lokasi tujuan pindah cenderung ke kecamatan yang tidak berbatasan langsung dengan Kecamatan Sawah Besar, dan sebagian besar ke luar wilayah DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan wilayah DKI Jakarta. Setengahnya bahkan tidak tahu lokasi rencana pindahnya. Secara rinci proporsi responden Rusunawa Karang Anyar menurut lokasi daerah asal dan tujuan pindah dapat dilihat pada gambar 6.7. sebagai berikut:



Gambar 6. 7. Diagram Proporsi Responden Rusunawa Karang Anyar Menurut Lokasi Daerah Asal dan Tujuan Pindah

(Sumber: Olahan Hasil Penelitian, 2007)

Secara ringkas pola mobilitas dapat dilihat pada tabel 6.1. sebagai berikut:

Tabel 6. 1. Pola Mobilitas Penghuni Rusunawa Menurut Lokasi Rusunawa

Rusunawa	Lokasi daerah asal (urut berdasarkan proporsi terbesar)	Status rumah awal (skala prioritas)	Kecenderungan lokasi tujuan pindah (urut berdasarkan proporsi terbesar)	Status rumah baru yang diinginkan
Bulak Wadon	2, 1, 4, 5, 3	2, 3	4, 1, 3, 2	1
Tambora	1, 3, 2, 5, 4	2, 4, 3, 1	3, 1, 2, 4, 5	1
Penjaringan	1, 2, 4	2, 1, 3, 4	3, 1, 4	1
Cipinang Muara	1, 2, 4	3, 2, 4, 5	4, 1, 2	1
Pulo Jahe	2, 1, 3	2	4, 2, 3	1
Tipar Cakung	2, 3, 5	2, 5, 3	4, 3, 2	1
Karang Anyar	1, 3, 5	2, 3, 4	4, 3	1

Sumber: Diolah dari Hasil Penelitian

Keterangan lokasi daerah asal dan kecenderungan lokasi tujuan pindah:

- 1 = Kecamatan yang sama dengan lokasi Rusunawa
- 2 = Kecamatan yang berbatasan langsung dengan kecamatan lokasi Rusunawa
- 3 = Kecamatan Lain di wilayah DKI Jakarta
- 4 = Luar wilayah DKI Jakarta Berbatasan Langsung dengan wilayah DKI Jakarta
- 5 = Luar wilayah DKI Jakarta Selain Perbatasan

Keterangan status rumah awal:

- 1 = Tidak ada
- 2 = Kontrak
- 3 = Menumpang famili
- 4 = Milik sendiri
- 5 = Lainnya

Keterangan status rumah baru yang diinginkan:

- 1 = Milik sendiri
- 2 = Lainnya

Berdasarkan tabel 6.1. di atas, pola mobilitas saya kelompokkan menjadi 3,urut berdasarkan proporsi terbesar menurut lokasi daerah asal dan kecenderungan lokasi tujuan pindah tanpa mempertimbangkan status rumah sebelum dan sesudah tinggal di Rusunawa, sebagai berikut:

- a. Penghuni Rusunawa Bulak Wadon, Pulo Jahe dan Tipar Cakung memiliki pola mobilitas sebagai berikut:
- a.1. Lokasi daerah asal:
- kecamatan yang berbatasan langsung dengan kecamatan lokasi Rusunawa;
 - kecamatan lain di Provinsi DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan kecamatan lokasi Rusunawa.
- a.2. Kecenderungan lokasi tujuan pindah:
- luar wilayah Provinsi DKI Jakarta yang masih berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta;
 - kecamatan lain di Provinsi DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan kecamatan lokasi Rusunawa.
- b. Penghuni Rusunawa Tambora, Penjaringan dan Cipinang Muara memiliki pola mobilitas sebagai berikut:
- b.1. Lokasi daerah asal:
- kecamatan lokasi Rusunawa;
 - kecamatan yang berbatasan langsung dengan kecamatan lokasi Rusunawa;
 - luar wilayah Provinsi DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- b.2. Kecenderungan lokasi tujuan pindah:
- kecamatan lokasi Rusunawa.
- c. Penghuni Rusunawa Karang Anyar memiliki pola mobilitas sebagai berikut:
- c.1. Lokasi daerah asal:
- kecamatan lokasi Rusunawa;
 - kecamatan di Provinsi DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan kecamatan lokasi Rusunawa;
 - luar wilayah Provinsi DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta.

c.2. Kecenderungan lokasi tujuan pindah:

- luar wilayah Provinsi DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta;
- kecamatan di Provinsi DKI Jakarta yang tidak berbatasan langsung dengan kecamatan lokasi Rusunawa.

Saya melakukan analisis dari ketiga kelompok pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa di atas. Pola mobilitas ketiga kelompok di atas, berdasarkan daerah asal maupun kecenderungan lokasi tujuan pindah memiliki perbedaan antara satu dan lainnya. Pola mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa lebih dilatarbelakangi oleh alasan belum memiliki rumah sendiri, adanya peluang bertempat tinggal di Rusunawa yang dihuni saat ini dan dimotivasi oleh keinginan penghuni untuk memiliki tempat tinggal dengan status kepemilikan rumah hak milik di lokasi-lokasi yang menjadi kecenderungan tujuan pindah. Kedekatan tempat tinggal dengan tempat pekerjaan bukan merupakan prioritas utama dalam mengambil keputusan melakukan mobilitas tempat tinggal.

6.3. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Mobilitas Tempat Tinggal Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa

Untuk mendapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal penghuni rumah susun sederhana sewa sesuai tujuan penelitian maka dianalisa hubungan rencana mobilitas (pindah atau menetap) dengan faktor-faktor berikut:

6.3.1. Faktor Demografi

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa tingkat pendidikan seseorang tidak ada hubungannya dengan mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa. Hal ini diperkuat dengan hasil penelitian bahwa penghuni Rusunawa sebagian besar berpendidikan tinggi 67,9% dengan mayoritas pekerjaan pegawai swasta 51,4% dan berpenghasilan menengah ke atas 69,7%. Terminologi yang dapat digunakan untuk menerangkan hal ini adalah bila seseorang berpendidikan tinggi, dan memiliki probabilitas untuk memperoleh pekerjaan yang lebih baik di lokasi lain dengan penghasilan yang baik pula, belum tentu ia akan melakukan mobilitas,

karena berpindah tempat tinggal bukan kebiasaan masyarakat Indonesia termasuk penghuni Rusunawa. Mobilitas tempat tinggal rumah tangga cenderung berhubungan dengan status perkawinan walaupun derajat hubungan yang terjadi lemah.

Menurut Rossi (1955), mobilitas tempat tinggal dilakukan oleh keluarga-keluarga untuk menyesuaikan rumah mereka dengan kebutuhan akan rumah yang dipicu oleh perubahan komposisi keluarga sejalan dengan perubahan siklus kehidupan. Hal ini dapat dimengerti bila melihat kemungkinan perkembangan jumlah anggota keluarga dalam rumah tangga dibandingkan dengan luas unit yang tersedia. Luas unit Rusunawa yang berkisar antara 18 – 32 m² ini idealnya dihuni oleh maksimal 5 jiwa, dengan pembagian ruang *privacy* bagi anggotanya. Bila hal itu tidak dapat terpenuhi maka akan terdapat gangguan aktivitas sehari-hari dalam rumah tangga dan hal itu kemungkinan dapat melatarbelakangi keputusan rumah tangga untuk melakukan mobilitas.

Kenyataan yang terjadi, tidak semua keluarga yang memiliki jumlah anggota keluarga lebih dari 5 memiliki kecenderungan pindah dari Rusunawa dengan alasan belum memiliki rumah sendiri. Hal itu tercermin dari hasil wawancara dengan Bapak Odang Sumarna, penghuni Rusunawa Cipinang Muara yang memiliki 8 orang anak. Pak Odang yang pensiunan Pegawai Negeri Sipil golongan II mengatakan tidak ada pilihan lain untuk tinggal karena belum memiliki rumah sendiri. Oleh sebab itu mereka belum memiliki rencana pindah dari Rusunawa.

Pernyataan Rossi (1955) di atas, diperkuat oleh Clark *et al.* (1994) dan Deurloo *et al.* (1994) yang mengatakan bahwa variasi perubahan siklus kehidupan berdampak pada pengambilan keputusan mengenai lokasi tempat tinggal. Terminologi yang dapat menjelaskan hubungan status perkawinan dengan mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa adalah seorang bujangan yang tinggal bersama orang tua dan saudara, sekaligus sebagai kepala keluarga dalam arti pencari nafkah utama dalam keluarga. Setelah menikah kemungkinan akan meninggalkan rumah yang ditematinya dan mencari rumah lain sesuai kebutuhannya. Ia akan cenderung memilih tetap membiayai kehidupan keluarga dan saudaranya, namun tinggal terpisah dari mereka untuk meminimalisasi

konflik keluarga yang mungkin terjadi akibat perkawinan. Kondisi ini tercermin dari keluarga Bapak Dodi, penghuni Rusunawa Tipar Cakung yang memiliki anak yang semula menjadi pencari nafkah utama dalam keluarga, namun saat ini telah menikah dan memilih untuk tinggal di luar Rusunawa.

6.3.2. Faktor Sosial-Ekonomi

Dalam penelitian ini variabel penghasilan, pekerjaan, dan lama tinggal juga tidak berhubungan dengan mobilitas tempat tinggal penghuni. Dapat diartikan bahwa variabel pekerjaan dan penghasilan tidak memiliki pengaruh terhadap keputusan pindah atau menetap bagi penghuni. Sebagian besar penghuni yang memiliki rencana pindah bekerja di sektor formal dan memiliki tingkat penghasilan menengah ke atas. Kemungkinan mereka bukan penghuni yang termasuk dalam kelompok sasaran atau berasal dari kelompok sasaran namun taraf hidupnya telah meningkat. Kondisi ini mungkin lebih disebabkan karena tidak tersedianya rumah susun yang bersifat transisi dan tidak adanya kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang mengatur mengenai mereka yang telah meningkat secara finansial harus keluar dari huniannya saat ini dan mencari hunian lain yang sesuai dengan tingkat kemampuan membayar. Kontrol pelaku kebijakan juga sangat diperlukan dalam menentukan siapa yang berhak tinggal di Rusunawa agar tidak terjadi mereka yang berpenghasilan lebih tinggi mendapat hak sewa hunian, seperti yang terjadi di Rusunawa Tambora¹⁶. Peralihan kelompok sasaran penghuni ini mencerminkan lemahnya kebijakan dan kontrol dari pelaku kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengenai siapa yang berhak tinggal di Rusunawa. Untuk mengantisipasi ekspansi kelompok yang memiliki pekerjaan atau berpenghasilan lebih dari kelompok sasaran penghuni Rusunawa diperlukan kebijakan ke depan mengenai pengadaan perumahan yang bersifat transisi sesuai keterjangkauan.

¹⁶ Hasil pengisian kuesioner Kepala Keluarga penghuni Rusunawa Tambora Blok B lantai 1 No. 1 (tipe 21), pekerjaan wiraswasta dengan penghasilan lebih dari Rp.1.500.000,- /bulan. Tarif retribusi untuk Rusunawa Tambora tipe 21 di lantai 1 sebesar Rp.113.000,- (Perda Provinsi DKI No. 1 tahun 2006). Menurut Direktorat Jenderal Perumahan dan permukiman (2004:5) besarnya harga sewa tidak boleh melebihi sepertiga dari pendapatan penghuni. Jadi sebenarnya penghuni tersebut bisa menyewa Rusunawa dengan tarif lebih tinggi dari yang sekarang ditempati, namun harga sewanya tidak lebih dari Rp.500.000,-/bulan.

Kontrol pengelola pada fase penghunian tetap diperlukan. Karena pada fase ini biasanya timbul berbagai masalah atau pelanggaran perjanjian sewa, termasuk masalah penghuni yang menunggak pembayaran tarif retribusi. Tindakan penertiban yang dilakukan pengelola dapat menjadi dilema bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta karena melakukan penertiban khususnya pengosongan unit hunian berarti menimbulkan masalah baru mengenai tempat tinggal keluarga yang terusir. Kebijakan kemudahan pembayaran sewa bagi penghuni yang benar-benar tidak mampu membayar sewa sangat diperlukan. Bentuknya bisa mengacu pada sistem pembayaran sewa hunian yang berlaku di Cina (lihat sub bagian 6.1.25).

Waktu lama tinggal di Rusunawa juga tidak berpengaruh pada mobilitas tempat tinggal rumah tangga. Dalam surat perjanjian kesepakatan sewa antara calon penghuni dan UPT Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta tidak disebutkan batasan waktu maksimal bertinggal di Rusunawa dengan jaminan peningkatan taraf hidup. Dalam surat perjanjian hanya disebutkan bahwa masa sewa adalah 2 tahun dan dapat diperpanjang. Hal itu membuat penghuni Rusunawa merasa "aman" tinggal di Rusunawa tanpa beban moral untuk dapat meningkatkan taraf hidup selama masih bisa memperpanjang waktu sewa.

Penelitian ini menemukan bahwa jumlah penghuni yang memiliki persepsi hunian sebagai komoditi cukup besar (lihat sub bagian 6.1.14). Persepsi penghuni mengenai hunian sebagai komoditi berhubungan dengan mobilitas

Persepsi hunian sebagai komoditi diterangkan dengan bila ketentuan memperbolehkan, dan ada pihak yang ingin menyewa hunian yang saat ini masih dihuni oleh penghuni dengan nilai sewa di atas tarif retribusi dan penghuni tersebut dapat menyewa hunian lain yang lebih murah di tempat lain serta mendapat kelebihan uang dari tindakannya itu, maka penghuni tersebut setuju untuk menyewakan unit huniannya. Kondisi ini menunjukkan bahwa bila tidak ada kontrol yang baik dari pengelola, maka fenomena sewa di atas sewa akan sering terjadi. Implikasi dari fenomena ini adalah kecenderungan pindah tempat tinggal penghuni.

6.3.3. Faktor Lokasi

Variabel lokasi lantai unit, jarak rumah dan waktu tempuh ke tempat pekerjaan, fasilitas lingkungan dan kemudahan mendapatkan angkutan umum tidak ada hubungannya dengan keputusan penghuni untuk melakukan mobilitas tempat tinggal. Bagi sebagian orang mendapatkan rumah tunggal (*landed house*) di Jakarta sangat sulit karena keterbatasan lahan dan harga yang tinggi, sehingga memperoleh hak tinggal di Rusunawa menjadi hal yang diharapkan. Sistem penghunian Rusunawa dilakukan berdasarkan undian. Bagi calon penghuni yang merasa sangat membutuhkan tempat tinggal, memperoleh unit hunian di lantai tiga, empat atau lima tidak menjadi hambatan untuk melakukan aktivitas sehari-hari. Namun bagi calon penghuni yang merasa berat tinggal di lantai tiga, empat atau lima, karena berbagai alasan akhirnya memilih untuk tidak menempati atau bahkan menyewakannya pada pihak ketiga dengan dalih bahwa yang menempati unit hunian tersebut adalah anak atau familinya.

Dalam penelitian ini variabel jarak atau waktu tempuh ke tempat pekerjaan tidak berhubungan dengan keputusan penghuni Rusunawa untuk melakukan mobilitas tempat tinggal. Hal ini berbeda dengan pendapat Conway (1985), Gilbert & Varley (1990), Klak & Holtzclaw (1993), Miraftab (1997), Selier & Klare (1991), Sudra (1982) dan UNCHS (1982) dalam Wu (2004) mengenai faktor pemilihan tempat tinggal sangat berhubungan dengan pertimbangan faktor kedekatan dengan lokasi pekerjaan. Hal ini mungkin disebabkan oleh kebiasaan masyarakat Indonesia pada umumnya yang tidak biasa tinggal berpindah-pindah untuk mendekati dengan tempat pekerjaan. Jarak yang relatif jauh atau waktu tempuh yang relatif lama dapat dikonversi dengan moda transportasi yang digunakan, termasuk kemudahan mendapatkan angkutan umum atau menggunakan kendaraan pribadi (mobil/motor).

Fasilitas lingkungan juga tidak menjadi faktor yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa, berbeda dengan pendapat Little (1980) yang menyatakan bahwa selain faktor-faktor luar yang negatif dari aksesibilitas perkotaan, faktor kualitas lingkungan juga merupakan faktor-faktor penting pemicu mobilitas. Kondisi ini mungkin disebabkan oleh persepsi penghuni Rusunawa bahwa variabel-variabel faktor lokasi di atas dapat ditolerir selama

ketersediaan jaringan jalan dan kemudahan mendapatkan angkutan umum terpenuhi.

Dalam penelitian ini ketersediaan fasilitas jalan menjadi faktor yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa. Menurut Han dan Baum (2002), ketersediaan jaringan jalan akan menarik pendatang untuk bertinggal. Ketersediaan fasilitas jalan sangat diperlukan dalam pemilihan lokasi bertinggal karena akan sangat membantu mobilitas penghuni dalam pencapaian pusat-pusat kegiatan hariannya..

6.3.4. Faktor Fisik Bangunan

Faktor fisik bangunan yang meliputi luas unit/jiwa, kondisi unit hunian, fasilitas unit hunian dan pembagian ruang unit tidak ada hubungannya dengan mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa. Besar kecilnya luas unit/jiwa berkaitan dengan kualitas hidup standar. Namun, luas unit/jiwa bagi sebagian penghuni bukanlah menjadi prioritas dalam menentukan keputusan menetap di atau cenderung pindah dari Rusunawa, tergantung pada kebutuhan akan tempat tinggal dan keterjangkauan dalam memenuhi kebutuhan hidup bertinggal di Rusunawa.

Kondisi unit hunian juga tidak ada hubungannya dengan mobilitas tempat tinggal karena rata-rata penghuni sudah merenovasi unit huniannya agar layak huni. Begitu pula dengan ketersediaan fasilitas unit tidak ada hubungannya dengan keputusan mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa, karena kurangnya fasilitas unit tersebut masih dapat disiasati, misalnya kurangnya suplai air bersih (PAM) dapat dikonversi dengan pengambilan air tanah atau membeli air. Tidak adanya sarana bermain anak dikonversi dengan pemakaian ruang bersama sebagai ruang bermain. Tidak adanya sarana ibadah disiasati dengan penggunaan sarana ibadah di lingkungan sekitar Rusunawa.

Pembagian ruang unit juga tidak ada hubungannya dengan keputusan mobilitas tempat tinggal penghuni Rusunawa, hal itu tergantung pada kebutuhan dan bagaimana cara mensiasati, misalnya dengan menggunakan triplek atau *gordyn* sebagai pembatas ruangan.

Bila ditinjau dari sudut pengelola, maka fisik bangunan Rusunawa dalam penelitian ini merupakan aset bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pengelolaan

rumah susun merupakan tugas Dinas Perumahan yang dalam pelaksanaannya dilimpahkan kepada UPT Pengelolaan Rumah Susun. Sehingga dua tingkat manajemen inilah yang bertanggungjawab terhadap keberadaan aset agar mencapai target usia teknis dan usia ekonomis bangunan. Menurut Kurdi (2006), untuk mencapai target usia teknis dan usia ekonomis bangunan diperlukan sebuah kegiatan dalam pengelolaan atau pemeliharannya. Kegiatan pengelolaan ini memerlukan kontrol yang baik dari UPT sebagai pelaksana pengelolaan dan Dinas Perumahan sebagai penanggung jawab pengelolaan Rusunawa.

Dalam UPT Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta ada tiga seksi yang berkaitan dengan kegiatan pengelolaan yaitu Seksi Penghunian untuk melakukan proses seleksi calon penghuni sesuai sasaran pembangunan rumah susun sampai penetapan penghuni rumah susun. Setelah penetapan penghuni rumah susun dan dimulainya proses pengoperasian, maka Seksi Pemeliharaan dan Seksi Pengawasan Hunian dan Lingkungan mulai melaksanakan tugasnya sesuai tugas pokok yang telah ditetapkan.

Dalam operasionalisasinya, terdapat penghuni yang melakukan renovasi baik ekterior maupun interior unit huniannya. Kegiatan renovasi unit hunian yang dilakukan oleh penghuni Rusunawa yang tidak berdampak pada kekuatan struktur bangunan dan keseragaman bentuk tidak menjadi masalah dalam pemeliharaan atau pengelolaan fisik bangunan. Namun pada pelaksanaannya, karena kontrol pengelola yang lemah maka ada penghuni yang merenovasi unitnya dengan menambah beban struktur bangunan seperti memasang keramik di seluruh dinding dalam dan luar unit yang mungkin hanya terlihat tidak seragam dengan unit lainnya, namun bila dilakukan oleh sebagian besar penghuni dalam satu blok, tentu perlu kajian lebih lanjut mengenai beban tambah yang ditimbulkan dan kekuatan struktur bangunan secara keseluruhan.

Pengelola Rusunawa bertanggungjawab dalam perawatan dan perbaikan benda bersama, sesuai pendapat Lee (1995), kegiatan pengelolaan dibagi menjadi dua kegiatan besar : "perawatan", yaitu pekerjaan yang merupakan antisipasi terjadinya kerusakan dan "perbaikan", yaitu pekerjaan yang dilakukan setelah terjadi kerusakan. Kondisi yang terjadi saat ini, kegiatan perawatan dan perbaikan sangat tergantung pada anggaran Pemerintah DKI Jakarta. Sistem anggaran

menurut mekanisme APBD sebagai *annual budget system* belum bisa memenuhi kebutuhan aliran dana tersebut. Hal itu diungkapkan oleh Bapak Sipayung selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha dan Bapak Topan sebagai Kepala Seksi Pengawasan Hunian dan Lingkungan UPT Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. Hal itu juga diungkapkan oleh Ibu Dodi, penghuni Rusunawa Tipar Cakung, yang mengatakan bahwa pengaduan untuk perbaikan kerusakan di Rusunawa ini lambat ditangani, hal itu mungkin berkaitan dengan masalah anggaran.

Peterson (1995) mengutip dari National Real Estate Investor Edisi Januari 1992 mengenai istilah manajemen aset. Manajemen aset adalah ilmu atau seni mengenai pengelolaan secara langsung dari investasi *real estate* untuk memastikan bahwa nilainya adalah maksimal dan meningkat untuk jangka waktu yang lama agar mendatangkan keuntungan bagi investor. Dari penjelasan di atas disimpulkan bahwa salah satu tugas manajer aset dalam hal ini adalah Pengelola Rusunawa adalah menjaga agar aset ini meningkat nilainya di tengah persaingan bisnis sejenis. Rusunawa merupakan aset Pemerintah DKI Jakarta yang tidak pulih biaya, maka menjaga stagnasi nilai fisik bangunan adalah langkah terbaik yang dapat dilakukan. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah pemeliharaan dan perawatan serta tindakan perbaikan. Kendalanya adalah *annual budget system* yang ada di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, belum bisa memenuhi kebutuhan aliran dana tersebut, sehingga perbaikan tertunda sampai waktu turunnya anggaran. Anggaran yang turunpun belum tentu dapat mengakomodasi seluruh inventarisasi biaya yang diperlukan. Kondisi ini dapat terlihat dari data *time series* pendapatan dan biaya operasional dari tahun 2005 – 2007 pada Lampiran 21, bahwa rata-rata target anggaran dan realisasi dana untuk yang turun tidak seimbang, cenderung kurang.

6.3.5. Faktor Pengelolaan

Faktor pengelolaan yang meliputi persepsi penghuni tentang harga sewa, keamanan dari tindakan kriminalitas, penanganan atas gangguan atau kerusakan unit hunian dan benda bersama, berhubungan dengan keputusan penghuni untuk melakukan mobilitas tempat tinggal dengan derajat korelasi lemah. Sedangkan

persepsi penghuni tentang tata cara penyewaan dan keamanan dari bahaya kebakaran tidak berhubungan dengan keputusan penghuni untuk melakukan mobilitas tempat tinggal.

Pada tahun 1996 DiPasquale mengatakan bahwa konsumsi dalam ilmu ekonomi diartikan sebagai sesuatu yang dipakai hingga habis. Secara umum, permintaan barang publik akan ditentukan oleh faktor harga dari barang tersebut. Analoginya adalah bahwa jika benda atau barang itu adalah tempat tinggal sewa yang diproduksi oleh produsen tertentu dengan kelompok sasaran tertentu, dengan harga sewa tertentu dan dikonsumsi, maka semua rumah yang disediakan produsen disewa habis oleh penyewa. Begitu juga dengan Rusunawa, kebutuhan perumahan dengan harga sewa yang terjangkau di Jakarta begitu besar, sementara harga sewa Rusunawa cenderung linier dalam beberapa tahun dan relatif terjangkau. Dengan harga yang relatif terjangkau maka unit hunian Rusunawa 100% terisi penuh. Bahkan Rusunawa yang diperuntukan bagi kelompok sasaran tertentu dengan tingkat penghasilan tertentu telah terekspansi oleh kelompok yang berpenghasilan lebih tinggi dari pada kelompok sasaran semula. Kontrol pengelola yang tidak baik telah membuka peluang peralihan kelompok sasaran baik secara legal maupun ilegal.

Kualitas lingkungan menurut Little (1980) juga merupakan faktor-faktor penting pemicu mobilitas. Sebagian besar lingkungan Rusunawa adalah lingkungan substandar perkotaan Jakarta. Hal ini berdampak pada tingkat keamanan dari tindakan kriminalitas. Rusunawa yang tidak didukung oleh tenaga keamanan yang mencukupi dan tidak adanya pagar lingkungan yang terjaga baik, akan menimbulkan rasa tidak aman dari penghuni. Hal itu merupakan faktor yang mempengaruhi keputusan rumah tangga penghuni Rusunawa untuk melakukan mobilitas.

Menurut Lee (1995) yang dimaksud dengan kegiatan pemeliharaan gedung dapat digolongkan menjadi dua kegiatan besar, meliputi: "perawatan", yaitu pekerjaan yang merupakan antisipasi terjadinya kerusakan dan "perbaikan", yaitu pekerjaan yang dilakukan setelah terjadi kerusakan. Penelitian ini menghasilkan temuan bahwa penanganan atas gangguan atau kerusakan unit hunian maupun benda bersama ada hubungannya dengan keputusan rumah tangga untuk melakukan

mobilitas tempat tinggal. Penanganan atas gangguan atau kerusakan unit hunian biasanya dilakukan sendiri oleh penghuni, namun ada bagian tertentu yang berdampak pada instalasi bersama akan sulit ditangani sendiri dan memerlukan bantuan pengelola sama halnya dengan gangguan atau kerusakan benda bersama. Biasanya gangguan atau kerusakan ini diinventarisasi oleh pengelola dan diajukan untuk pekerjaan di tahun anggaran berikutnya. Waktu penanganan yang lama berimplikasi pada buruknya persepsi penghuni tentang kinerja pengelola.

6.4. Perbedaan Karakteristik Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang Cenderung Memutuskan Pindah dengan yang Menetap

Penelitian ini juga bermaksud untuk menemukan jawaban dari tujuan penelitian mengenai perbedaan karakteristik penghuni yang cenderung memutuskan pindah dengan penghuni yang cenderung menetap. Untuk itu saya melakukan analisis sebagai berikut:

6.4.1. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Kelompok Umur

Penelitian Wu (2006) bahwa penduduk yang melakukan mobilitas tempat tinggal berada pada usia produktif secara umum tidak dapat dijadikan acuan di Indonesia khususnya Jakarta, karena di Indonesia cenderung tidak ada pengelompokan batas usia produktif. Di usia berapapun khususnya usia pasca tingkat pendidikan menengah/tinggi, seseorang akan mencari peluang kerja dilokasi manapun, sepanjang masih dapat terjangkau dengan mengeliminasi jarak tempuh dan mengkonversi dengan moda transportasi yang dapat digunakan. Hal tersebut mungkin yang menyebabkan tidak adanya perbedaan umur penghuni yang memiliki rencana pindah dan yang memilih menetap.

6.4.2. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Jenis Kelamin

Berbeda dengan penelitian Wu (2002) yang menjadi penghuni adalah migran usia produktif yang didominasi oleh laki-laki, maka dalam penelitian ini, responden dipilih secara acak sehingga jenis kelamin bukan merupakan faktor yang membedakan antara penghuni yang memiliki rencana pindah atau memilih untuk menetap di Rusunawa.

6.4.3. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Jumlah Anggota Keluarga yang Tinggal Serumah

Secara umum jumlah anggota keluarga penghuni yang memiliki rencana pindah atau memilih untuk menetap di Rusunawa tidak memiliki perbedaan, karena di Indonesia pada umumnya dan Jakarta khususnya besar kecilnya jumlah anggota keluarga yang tinggal serumah tidak menjadi penentu keputusan pindah tidaknya tempat tinggal sebuah keluarga. Dalam penelitian ini, penghuni yang memiliki rencana pindah maupun menetap adalah keluarga yang memiliki jumlah anggota keluarga 3-4 jiwa.

6.4.4. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Jumlah Anak yang Masih Sekolah

Secara umum jumlah anak yang masih sekolah tidak berbeda antara penghuni yang memiliki rencana pindah dengan memilih untuk menetap di Rusunawa. Di Indonesia pada umumnya, jumlah anak yang masih sekolah tidak mempengaruhi keputusan rumah tangga untuk melakukan mobilitas tempat tinggal.

6.4.5. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Tingkat Pendidikan

Secara umum tidak ada perbedaan antara penghuni yang memiliki rencana pindah dengan memilih untuk menetap di Rusunawa menurut tingkat pendidikannya. Hasil penelitian Wu (2006), tingkat pendidikan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi mobilitas tempat tinggal. Tingkat pendidikan yang tinggi meningkatkan peluang kerja yang lebih baik di lokasi yang berbeda, hal itu menjadi motivator mobilitas tempat tinggal. Tingkat pendidikan yang tinggi memang meningkatkan peluang kerja di lokasi yang berbeda, kondisi ini mungkin menjadi motivasi pindah karena faktor kedekatan dengan tempat pekerjaan atau pusat kegiatan, namun selama jarak dan waktu tempuh dapat dikonversi dengan fasilitas jalan dan moda angkutan yang digunakan, maka mobilitas tempat tinggal tidak harus dilakukan. Di Indonesia tingkat pendidikan belum dapat menjamin bahwa seseorang memperoleh peluang kerja dengan tingkat penghasilan yang sesuai. Kemungkinan ini dapat terjadi pada penghuni Rusunawa. Penghuni yang berpendidikan tinggi belum memperoleh kesempatan kerja yang sesuai dengan

tingkat pendidikannya. Dengan kata lain orang yang berpendidikan tinggi belum tentu memperoleh pekerjaan dengan tingkat penghasilan yang baik pula. Kondisi ini berimplikasi pada keputusan penghuni untuk menetap di Rusunawa yang harga sewanya sesuai dengan tingkat keterjangkauan secara finansial.

6.4.6. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Status Perkawinan

Secara umum tidak ada perbedaan antara penghuni yang memiliki rencana pindah dengan memilih untuk menetap di Rusunawa menurut status perkawinannya. Penghuni yang memiliki kecenderungan pindah maupun menetap di semua lokasi penelitian adalah mereka yang telah menikah. Perkembangan jumlah keluarga karena perubahan siklus kehidupan tidak mempengaruhi keputusan penghuni untuk melakukan mobilitas.

Bagi penghuni yang belum menikah dan memilih untuk menetap, kemungkinan dimotivasi oleh luas, kondisi dan fasilitas unit hunian yang ada di Rusunawa masih sesuai dengan kebutuhan bertinggal dan secara finansial biaya hidup di Rusunawa masih dapat dipenuhi. Sedangkan yang memiliki rencana pindah, mungkin disebabkan oleh faktor lain selain kebutuhan bertinggal dan masalah finansial.

Sedangkan bagi penghuni telah menikah, memilih menetap tinggal di Rusunawa mungkin lebih disebabkan oleh masih dapat terakomodasinya kebutuhan hidup bertinggal di Rusunawa, selain belum memiliki rumah sendiri sebagai tempat tinggal atau karena tidak ada pilihan lain yang terjangkau secara finansial. Bagi yang memiliki rencana pindah, mungkin lebih dimotivasi oleh keinginan memperoleh tempat tinggal milik (bukan sewa) di lokasi yang menjadi tujuan pindah.

6.4.7. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Jenis Pekerjaan

Menurut jenis pekerjaan, penghuni yang memiliki kecenderungan pindah hampir di semua Rusunawa adalah pekerja sektor formal, kecuali Rusunawa Bulak Wadon adalah pekerja sektor informal. Penghuni yang menetap hampir di semua lokasi penelitian didominasi pekerja sektor formal, kecuali di Rusunawa Bulak Wadon dan Karang Anyar didominasi pekerja sektor informal.

Bagi penghuni yang cenderung pindah, mungkin jenis pekerjaan di sektor formal atau informal dapat berimplikasi pada kemampuan secara finansial untuk memperoleh peluang tempat tinggal yang lebih baik. Sebaliknya bagi pekerja sektor formal dan informal yang cenderung menetap mungkin disebabkan oleh ketidakmampuan secara finansial untuk memperoleh peluang tempat tinggal yang lebih baik.

6.4.8. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Tingkat Penghasilan

Bagi penghuni yang cenderung pindah maupun menetap menurut tingkat penghasilan tidak berbeda. Kecenderungan penghuni dengan tingkat penghasilan menengah atas yang cenderung pindah mungkin karena mereka mampu secara finansial. Namun ada pula yang cenderung pindah dari kelompok yang berpenghasilan rendah, yang mungkin karena faktor ketidakmampuan secara finansial untuk memenuhi kebutuhan hidup di Rusunawa. Kecenderungan penghuni dengan tingkat penghasilan menengah atas untuk menetap mungkin karena mereka faktor ketahanan tinggal di Rusunawa disamping belum adanya kebijakan yang mengatur pembatasan waktu sewa bagi mereka yang telah meningkat taraf hidupnya serta belum adanya kebijakan pembangunan rumah susun bersifat transisi untuk menampung mereka yang berpenghasilan di atas kelompok sasaran. Sedangkan penghuni dari kelompok yang berpenghasilan rendah dan cenderung menetap, mungkin karena tidak memiliki pilihan tempat tinggal lain dengan harga sewa yang terjangkau.

6.4.9. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Lama Tinggal di Rusunawa

Lama tinggal antara penghuni yang menetap dan yang cenderung pindah tidak berbeda. Hampir semua penghuni memiliki lama tinggal di Rusunawa lebih dari 1 tahun. Kondisi ini mungkin karena penghuni telah membuat perjanjian sewa dengan pengelola untuk waktu tinggal 2 tahun yang dapat diperpanjang dengan tidak ada batasan waktu.

6.4.10. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Persepsi Penghuni tentang Hunian sebagai Komoditi

Perbedaan karakteristik penghuni menurut persepsi penghuni tentang hunian sebagai komoditi pada umumnya membedakan mereka yang cenderung pindah dan yang menetap. Penghuni cenderung pindah adalah mereka yang menyatakan setuju dengan konsep hunian sebagai komoditi. Hal ini dapat dijelaskan dengan terminologi bahwa bila mereka menyewakan kembali unit huniannya, mereka akan mencari tempat tinggal lain sesuai keterjangkauan. Sedangkan yang cenderung menetap adalah mereka yang tidak setuju mengenai konsep hunian sebagai komoditi. Hal ini mungkin disebabkan kesadaran mereka bahwa unit hunian yang mereka tempati bukanlah hak milik, semua peralihan hak harus melalui pengelola sesuai ketentuan yang berlaku.

6.4.11. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Lokasi Lantai Unit Hunian

Menurut lokasi lantai hunian, hampir di semua Rusunawa tidak ada perbedaan penghuni yang memiliki kecenderungan pindah atau menetap. Mereka yang tinggal di lantai 3, 4, 5 dan cenderung pindah mungkin lebih disebabkan oleh faktor psikologis bahwa tinggal di lantai tersebut sangat melelahkan, terutama bagi ibu rumah tangga yang harus melakukan kegiatan sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan keluarga seperti mengantar dan menjemput anak sekolah, atau belanja ke pasar. Namun bagi yang cenderung menetap, tinggal di lantai 3, 4, 5, tidak menjadi hambatan karena kecocokan dengan lokasi tempat tinggalnya.

6.4.12. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Jarak Tempuh ke Tempat Pekerjaan

Di semua Rusunawa yang diteliti, tidak ada perbedaan antara penghuni yang cenderung pindah atau menetap. Mereka adalah penghuni yang memiliki jarak tempuh ke tempat pekerjaan 2 – 5 km atau lebih dari 5 km. Jarak tempuh yang relatif jauh dan waktu tempuh yang relatif lama dapat dikonversi dengan moda transportasi yang digunakan dan ketersediaan jaringan jalan yang baik.

6.4.13. Perbedaan Karakteristik Penghuni Menurut Waktu Tempuh ke Tempat Pekerjaan

Di semua Rusunawa yang diteliti, tidak ada perbedaan antara penghuni yang cenderung pindah atau menetap. Menurut waktu tempuh ke tempat pekerjaan, di semua Rusunawa yang diteliti, penghuni yang memiliki kecenderungan pindah atau menetap adalah responden yang waktu tempuh ke tempat pekerjaan 30 – 45 menit atau lebih dari 45 menit. Hal ini tergantung pada kemudahan mendapatkan angkutan umum atau moda transportasi lain yang digunakan.

Dari analisis di atas, diketahui bahwa perbedaan karakteristik antara penghuni yang cenderung memutuskan pindah dengan yang menetap di setiap lokasi penelitian relatif tidak ada. Perbedaan karakteristik yang menonjol hanya pada persepsi penghuni tentang nilai komoditi hunian. Penghuni yang cenderung pindah memiliki prosentase terbesar pada penghuni yang setuju dengan konsep nilai komoditi hunian, dan sebaliknya penghuni yang cenderung menetap adalah penghuni yang tidak setuju dengan konsep nilai komoditi hunian. Kondisi ini menunjukkan bahwa kemungkinan perbedaan karakteristik terjadi pada variabel-variabel lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini.