

**STUDI PREFERENSI PENGHUNI TERHADAP FAKTOR
KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN
STUDI KASUS: KEBAGUSAN CITY, BANDAR KEMAYORAN,
SENTRA TIMUR**

Iwan Salim¹, Nurahma Tresani², dan Ricky Pittra Halim³

¹ Mahasiswa Jurusan Magister Teknik Perencanaan Kota dan Wilayah, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email : iwanstan@gmail.com

² Dosen Pembimbing Jurusan Magister Teknik Perencanaan Kota dan Wilayah, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email : ntresani@gmail.com

³ Dosen Pembimbing Jurusan Magister Teknik Perencanaan Kota dan Wilayah, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email: ricky_phalim@yahoo.com

ABSTRAK

Hunian atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar setiap manusia sebagai tempat berlindung dan sarana pembinaan keluarga. Rumah susun merupakan solusi untuk kebutuhan akan hunian. Program 1000 tower rusun yang digagas oleh Wakil Presiden Jusuf Kalla pada tahun 2007 silam dengan target masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) serta belum memiliki tempat tinggal, yang pada pelaksanaannya hanya mencapai 13,8%, disisi lain preferensi penghuni dalam menentukan kepemilikan berdasarkan lokasi merupakan salah satu preferensi penghuni terkait aksesibilitas, proximity, atau lingkungan. Menentukan kepemilikan rumah susun biasanya berdasarkan pada faktor fisik bangunan (struktur, finishing, luasan) serta fasilitas bayar dan non bayar, serta pengelolaan. Metodologi penelitian menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan menentukan sampel yaitu rumah susun Kebagusan City, Bandar Kemayoran dan Sentra Timur Residence, dengan menyebarkan 100 kuesioner pada masing-masing rumah susun untuk mendapatkan data profil dan status kepemilikan rumah susun sampel tersebut. Penelitian ini menggunakan program SPSS dengan metode one sample t test dan crosstabulation bertujuan mendapatkan nilai-nilai yang mempengaruhi preferensi penghuni dalam kepemilikan rumah susun berdasarkan faktor-faktor yang berhubungan. Hasil analisis karakteristik penghuni terdiri dari pembeli yang memiliki kesamaan pada usia, status pernikahan, pendidikan terakhir, asal daerah, pengeluaran untuk makan per bulan. Sedangkan untuk penyewa memiliki kesamaan status pernikahan, pekerjaan, hunian sebelumnya dan pengeluaran untuk air, listrik dan service charge per bulan. Faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni terhadap kepemilikan penyewa adalah faktor aksesibilitas, proximity, fasilitas bayar dan pengelola. Sedangkan pengaruh faktor preferensi penghuni terhadap kepemilikan pada pembeli berupa faktor proximity dengan variabel tempat kerja dan pusat perdagangan & jasa. Penyewa pada faktor pengelola dengan variabel security.

Kata Kunci : Preferensi Penghuni, Kepemilikan, Lokasi

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penyediaan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia menjadi salah satu masalah utama yang dihadapi di Indonesia, rumah, hunian atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar setiap manusia sebagai tempat berlindung dan sarana pembinaan keluarga (Darwanto, 2007). Pada saat ini kebutuhan tempat tinggal menjadi prioritas utama bagi kawasan perkotaan. Namun, terbatasnya kapasitas lahan, nilai lahan yang semakin tinggi dan kebutuhan akan tempat tinggal di Jakarta terlebih lagi untuk masyarakat kelas menengah ke bawah yang semakin meningkat, mengakibatkan pengembangan tempat tinggal mengarah ke pengembangan vertikal.

Menurut Kuswartojo (2010) pemerintah mulai mengembangkan rumah vertikal atau *flats* pada tahun 90-an, yang dimulai dengan pembangunan rumah vertikal Kebon Kacang di Jakarta Pusat. Program ini kemudian diikuti oleh berbagai lokasi di Jakarta. Pembangunan perumahan vertikal atau rumah susun empat lantai saat itu dianggap sebagai solusi yang menjanjikan untuk mengatasi masalah perumahan, terutama di kota-kota besar seperti Jakarta.

Program 1000 *tower* rusun yang pernah digagas oleh Wakil Presiden Jusuf Kalla pada tahun 2007 silam yang targetnya adalah masyarakat memiliki penghasilan Rp 1,2 juta hingga Rp 4,5 juta per bulan serta belum memiliki hunian. Dengan harapan bahwa ini menjadi solusi untuk penyediaan tempat tinggal. Dalam kenyataannya ditemukan bahwa realisasi hanya mencapai 13,8% (Dna & Hen, 2015). Kegagalan pencapaian tersebut diakibatkan oleh 2 hal yaitu :

- pertama adalah ketersediaan lahan yang tidak ada kejelasan sehingga realisasi pembangunan pun tidak bisa maksimal.
- kedua adalah masalah pelaksanaannya, di waktu itu pelaksanaan program 1000 tower rusun yang dicanangkan tidak diikuti dengan menunjuk suatu lembaga atau badan usaha pelaksanaannya.

Selanjutnya diberberapa lokasi rumah susun disekitar Jabodetabek ditemukan bahwa harga jual rumah susun mencapai sekitar :

- Rp. 9,6 juta / m² di Jakarta Pusat (Perumnas, 2017)
- Rp 12,68 juta / m² di Jakarta Timur (Timur, 2017)
- Rp 11,01 juta / m² di Jakarta Selatan (City, 2017)

Dan masih banyak perbedaan harga pada beberapa lokasi lain. Hal inilah yang menjadi pendorong penulis untuk melakukan penelitian, mengenai "Studi Preferensi Penghuni Terhadap Faktor Yang Mempengaruhi Kepemilikan Rumah Susun"

1.2 Rumusan Permasalahan

Terjadi beberapa fenomena yang teridentifikasi merupakan masalah di atas dapat disimpulkan dalam beberapa pertanyaan sebagai berikut :

1. Apa saja faktor-faktor mempengaruhi terhadap kepemilikan rumah susun ?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni ?
3. Bagaimana pengaruh preferensi penghuni terhadap kepemilikan rumah susun ?

Sehubungan dengan keterbatasan dan kesediaan dari pengelola rumah susun untuk dijadikan kasus penelitian maka penulis memilih untuk membatasi obyek lokasi penelitian menjadi 3 wilayah, dengan masing-masing 1 rumah susun yaitu : Rumah Susun Kebagusan City yang terletak di Jakarta Selatan, Bandar Kemayoran di Jakarta Pusat dan Sentra Timur di Jakarta Timur.

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Mendapatkan faktor-faktor yang dominan mempengaruhi kepemilikan rumah susun.
2. Mengetahui faktor-faktor yang memiliki hubungan terhadap preferensi penghuni.
3. Mengetahui hubungan antara preferensi penghuni dan kepemilikan rumah susun.

2. METODELOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif deskriptif dimana dilakukan perbandingan preferensi penghuni dengan faktor yang mempengaruhi kepemilikan rumah susun. Dalam penentuan obyek penelitian pertama yang dilakukan adalah analisis lokasi dari semua rumah susun yang berada di Jakarta dan sekitarnya. Kemudian ditentukan sampel yang memiliki faktor aksesibilitas, *proximity* dan lingkungan sekitar yang baik. dari 26 rumah susun yang ada disimpulkan hanya tiga rumah susun memiliki kriteria yang secara analisa lokasi yang baik yaitu :

1. Kebagusan City : Dengan aksesibilitas yang baik, dekat dengan fasilitas transportasi (stasiun kereta Tanjung Barat dan lingkungan sekitar yang beragam)
2. Bandar Kemayoran : Dengan aksesibilitas baik, kemudian lingkungan sekitar yang beragam.
3. Sentra Timur Residence : Dengan aksesibilitas baik, lingkungan yang beragam, dan dekat dengan Terminal terpadu Bantar Gebang.

Obyek penelitian adalah penghuni dari 3 rumah susun yaitu Kebagusan City dengan jumlah sampel 112, Bandar Kemayoran 102 sampel dan Sentra Timur dengan 112 sampel.

Penyebaran Rumah Susun tersebar dengan karakteristik lokasi yang berbeda-beda. Sesuai dengan analisis dari teori pemilihan lokasi yaitu berdasarkan aksesibilitas dan kedekatan dengan tempat kerja, maka ditarik kesimpulan sampel Rumah Susun yang akan dijadikan objek penelitian yaitu: Rumah Susun yang memiliki kedekatan dengan tempat kegiatan ekonomi :

- a. Kawasan industri : Sentra Timur
- b. Kawasan perkantoran : Kebagusan City
- c. Kawasan perdagangan : Bandar Kemayoran

Dengan menyebarkan kuesioner yang berisi pertanyaan tertutup yang dikelompokkan dalam 4 (empat) bagian, yaitu:

- Profil Responden
- Profil Fisik Bangunan
- Profil Tempat Kerja
- Skala *Likert* (kepuasan dan kepentingan)

Pengolahan Data

Secara umum metode analisis yang digunakan adalah metode statistik deskriptif yang ditampilkan dalam bentuk tabel dan diagram yang kemudian dianalisis dengan karakteristik lokasi Rumah Susun. Langkah-langkah yang akan dilakukan :

- Analisis deskriptif dalam bentuk tabel dan diagram pada perbandingan tujuan kepemilikan yang ada di Rumah Susun yang berbeda.
- *Crosstabulation* tujuan kepemilikan terhadap faktor dari profil responden, profil fisik bangunan dan profil tempat kerja/*proximity*.
- *Likert Scale Analysis* terhadap preferensi penghuni dengan menggunakan program SPSS *One Sample T test*.
- *Crosstabulation* preferensi penghuni terhadap kepemilikan rumah susun

One Sample T Test

Menurut Priyatno (2010) *One sample t test* merupakan salah satu uji parametrik. Biasanya digunakan untuk ukuran sampel dibawah 30. Syaratnya adalah data berupa kuantitatif dan memiliki distribusi normal. Pengujian satu sampel pada prinsipnya ingin menguji apakah suatu nilai tertentu yang digunakan sebagai pembanding berbeda secara nyata ataukah tidak dengan rata-rata sebuah sampel. Nilai tertentu disini pada umumnya adalah sebuah nilai parameter untuk mengukur suatu populasi. Uji ini juga dapat digunakan untuk mengetahui perbedaan rata-rata populasi yang digunakan sebagai pembanding dengan rata-rata sebuah sampel. Dari hasil ini apakah akan diketahui bahwa rata-rata populasi yang digunakan sebagai pembanding secara signifikan berbeda dengan rata-rata sebuah sampel, jika ada perbedaan, rata-rata manakah yang lebih tinggi.


3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan data kuesioner diperoleh data responden masing-masing rumah susun, untuk mempermudah membandingkan faktor-faktor yang telah didapatkan maka perlu dilakukan *crosstabulation* untuk memperoleh masing-masing karakteristik penghuni rumah susun.

Tabel 1. Analisis kesamaan dan perbedaan karakteristik penghuni pada 3 rumah susun (beli)

Karakteristik Penghuni	Beli/Milik		
Kesamaan	Kebagusan City	Bandar Kemayoran	Sentra Timur
Usia Responden	20 - 60 tahun	20 - 60 tahun	20 - 60 tahun
Status Pernikahan	Menikah	Menikah	Menikah
Pendidikan Terakhir Responden	S1	S1	S1
Asal Daerah	Jabodetabek	Jabodetabek	Jabodetabek
Pengeluaran Untuk Makan	1 - 3 juta	1 - 3 juta	1 - 3 juta
Pengeluaran Untuk Kredit Barang-Hunian	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
Perbedaan	Kebagusan City	Bandar Kemayoran	Sentra Timur
Hunian Sebelumnya	Rumah Sendiri dan Rumah Orang Tua	Rumah Sendiri	Rumah Orang Tua
Jumlah Keluarga Yang Menetap	1 Orang	3 Orang	2 - 3 Orang
Jumlah Pekerja dalam 1 Keluarga	1 Orang	2 Orang	1 - 2 Orang
Pekerjaan Responden	Karyawan Swasta	Karyawan Swasta	Karyawan Swasta dan Wiraswasta
Lama Tinggal Di Rumah Susun	kurang 1 tahun - lebih dari 5 thn	1 - 5 tahun	1 - 5 tahun
Pengeluaran Untuk Air, Listrik & Service Charge	bawah 1 juta - 3 juta	bawah 1 juta	1 - 3 juta
Pengeluaran Untuk Pendidikan	Tidak ada	Tidak ada - 3 juta	Tidak ada
Pengeluaran Lain-Lain	1 - 3 juta	Bawah 1 juta - 3 juta	1 - 3 juta


(Sumber : Hasil analisis penulis, 2017)

 : Faktor yang sama

Tabel 2 Analisis kesamaan dan perbedaan karakteristik penghuni pada 3 rumah susun (sewa)

Karakteristik Penghuni	Sewa/Kontrak		
Kesamaan	Kebagusan City	Bandar Kemayoran	Sentra Timur
Status Pernikahan	Belum Menikah dan Menikah	Belum Menikah dan Menikah	Belum Menikah dan Menikah
Pekerjaan Responden	Karyawan Swasta	Karyawan Swasta	Karyawan Swasta
Hunian Sebelumnya	Rumah Orang Tua	Rumah Orang Tua	Rumah Orang Tua
Pengeluaran Untuk Air, Listrik & Service Charge	bawah 1 juta - 3 juta	bawah 1 juta - 3 juta	bawah 1 juta - 3 juta
Pengeluaran Untuk Kredit Barang-Hunian	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
Perbedaan	Kebagusan City	Bandar Kemayoran	Sentra Timur
Usia Responden	20 - 40 tahun	20 - 60 tahun	20 - 40 tahun
Pendidikan Terakhir Responden	S1	Lulus SMA dan S1	S1
Asal Daerah	Luar Jabodetabek	Jabodetabek	Jabodetabek
Jumlah Keluarga Menetap Bersama	1 - 2 orang	2 - 3 Orang	1 - 3 Orang
Jumlah Pekerja dalam 1 Keluarga	1 - 2 orang	1 - 2 Orang	1 Orang
Lama Tinggal di Rumah Susun	kurang 1 tahun - 3 tahun	1 - 3 tahun	Kurang 1 tahun - 5 tahun
Pengeluaran Untuk Makan	1 - 3 juta	1 - 5 juta	1 - 3 juta
Pengeluaran Untuk Pendidikan	Tidak ada	Tidak ada - 3 juta	Tidak ada
Pengeluaran Lain-Lain	bawah 1 juta - 3 juta	bawah 1 juta - 5 juta	1 - 3 juta

(Sumber : Hasil analisis penulis, 2017)

 : Faktor yang sama

Analisis terhadap faktor - faktor preferensi penghuni yang termasuk didalamnya berupa lokasi (aksesibilitas, *proximity*, lingkungan sekitar) serta fisik bangunan, fasilitas bayar, fasilitas non bayar serta pengelola dari ketiga Rumah Susun dilakukan untuk mengetahui faktor yang berpengaruh dan yang tidak berpengaruh terhadap tujuan kepemilikan pada tiga Rumah Susun tersebut dengan menggunakan pendekatan teori lokasi. Teknik analisis yang digunakan untuk menganalisis faktor - faktor tersebut adalah *Likert Scale Analysis* (Likert, 1932), dengan skala penilaian yang digunakan 1,2,3 dan 4 untuk setiap kelompok jawaban pada kuesioner (sangat tidak penting, tidak penting, penting dan sangat penting). Nilai dari hasil pengolahan tersebut diukur melalui skala yang mengindikasikan faktor tersebut memiliki pengaruh yang sangat kuat, kuat, lemah dan sangat lemah. Skala atau kriteria tersebut sebagai berikut.

Tabel 3. Skala dan Kriteria Penilaian Faktor

No	Skala	Kriteria
1	> 4,00	Sangat Kuat
2	3,00 - 3,99	Kuat
3	2,00 - 2,99	Lemah
4	1,00 - 1,99	Sangat Lemah

(Sumber : Olahan penulis, 2017)

Analisis *One Sample t Test* mendapatkan nilai mean yang t kita tentukan 3,0 (nilai tengah) berdasarkan skala likert dari 1 sampai dengan 4. Untuk membantu perolehan hasil maka perlu diberikan hipotesa bahwa :

H_0 : Mean = 3,0

H_1 : Mean \neq 3,0 (Mean bisa di atas atau di bawah)

Perhitungan *mean* jika $\text{sig} < 0,05$ "*reject H₀*" yang menyatakan bahwa mean \neq 3,0, kemudian nilai yang didapat pada "*mean difference*" 0,405 jika angka positif maka ditambahkan dengan *mean* yang sudah kita tentukan yaitu 3,0 jadi hasil adalah $3,0 + 0,405 = 3,405$ ini artinya penting karena lebih dari 3,0.

Tabel 4. Analisis Kesamaan dan Perbedaan Faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni

FAKTOR	VARIABEL	Kebagusan City		Bandar Kemayoran		Sentra Timur	
		Mean	Status	Mean	Status	Mean	Status
AKSESIBILITAS	Jaringan Jalan	3,5	penting	3,5	penting	3,0	penting
	Fisik Jalan	3,5	penting	3,6	penting	3,2	penting
	Moda Transportasi	3,3	penting	1,9	tidak penting	3,5	penting
	Tempat Kerja	3,5	penting	3,5	penting	3,6	penting
PROXIMITY	Pusat Perdagangan & Jasa	3,3	penting	3,5	penting	3,5	penting
	Pusat Fasilitas Transportasi	3,2	penting	2,6	tidak penting	3,4	penting
	Sosial	3,0	penting	2,0	tidak penting	3,0	penting
LINGKUNGAN	Budaya	2,4	tidak penting	2,7	tidak penting	2,6	tidak penting
	Ekonomi	2,8	tidak penting	2,7	tidak penting	3,1	penting
	Kultur	3,0	penting	2,8	tidak penting	2,7	tidak penting
	Luasan	3,3	penting	2,1	tidak penting	3,7	penting
FISIK BANGUNAN	Struktur	2,1	tidak penting	2,0	tidak penting	3,2	penting
	Finishing	2,8	tidak penting	2,1	tidak penting	3,0	penting
	MEP	2,8	tidak penting	2,4	tidak penting	3,0	penting
	Air Bersih	3,6	penting	3,6	penting	3,6	penting
FASILITAS BAYAR	Listrik	3,5	penting	3,5	penting	3,6	penting
	Service Charge	2,7	tidak penting	2,5	tidak penting	3,0	penting
	Jar. Telepon	2,2	tidak penting	3,5	penting	1,5	sangat tidak penting
	Parkir	3,3	penting	3,0	penting	3,3	penting
	PBB	3,2	penting	2,2	tidak penting	2,4	tidak penting
FASILITAS NON BAYAR	Lift/Elevator	3,4	penting	2,7	tidak penting	3,2	penting
	Taman	2,4	tidak penting	2,5	tidak penting	2,6	tidak penting
	Lobby	3,0	penting	2,0	tidak penting	2,6	tidak penting
	Car Call	2,4	tidak penting	2,5	tidak penting	2,3	tidak penting
	Genset	3,4	penting	2,3	tidak penting	3,0	penting
	Kolam Renang	2,5	tidak penting	3,2	penting	2,9	tidak penting
	Playground	3,0	penting	1,7	sangat tidak penting	3,0	penting
	Gymn	2,3	tidak penting	3,0	penting	2,7	tidak penting
	Security	3,5	penting	3,6	penting	3,7	penting
PENGELOLA	Cleaning Service	3,0	penting	3,0	penting	3,0	penting
	Customer Service	3,0	penting	3,0	penting	2,7	tidak penting
	Engineering	3,0	penting	2,7	tidak penting	2,8	tidak penting
	Komplain	3,5	penting	2,5	tidak penting	2,8	tidak penting

(Sumber : Hasil analisis penulis, 2017)

Dari hasil analisis kesamaan dan perbedaan didapatkan bahwa rata-rata preferensi konsumen berdasarkan pada faktor aksesibilitas, faktor *proximity*, faktor fasilitas bayar dan faktor pengelola yang menjadi penting dalam penentuan kepemilikan rumah susun.

Analisis Pengaruh Preferensi Penghuni terhadap Kepemilikan Rumah Susun (3 sampel)

Tabel 5 Analisis Kesamaan dan Perbedaan Preferensi Penghuni yang mempengaruhi Kepemilikan Rumah Susun

Faktor	Variabel	Kebagusan City		Dominan	Bandar Kemayoran		Dominan	Sentra Timur		Dominan
		Beli	Sewa		Beli	Sewa		Beli	Sewa	
Aksesibilitas	Jaringan Jalan	3,5	3,5	Beli	3,5	3,4	Beli	2,9	3,1	Sewa
	Fisik Jalan	3,5	3,5	Sewa	3,6	3,5	Beli	3,2	3,3	Sewa
	Moda Transportasi	3,2	3,3	Sewa	1,9	1,8	-	3,5	3,5	Beli
<i>Proximity</i>	Tempat Kerja	3,5	3,5	Beli	3,6	3,5	Beli	3,7	3,6	Beli
	Pusat Perdagangan & Jasa	3,3	3,2	Beli	3,5	3,4	Beli	3,6	3,5	Beli
	Pusat Fasilitas Transportasi	3,2	3,2	Beli	2,7	2,6	-	3,4	3,4	Sewa
Lingkungan	Sosial	3,0	3,0	Beli	2,1	1,9	-	2,8	3,0	Sewa
	Budaya	2,3	2,5	-	2,7	2,8	-	2,5	2,6	-
	Ekonomi	2,9	2,8	-	2,8	2,7	-	3,2	3,1	Beli
	Kultur	3,0	3,0	Beli	2,8	2,8	-	2,6	2,7	-
Fisik Bangunan	Luasan	3,3	3,2	Beli	2,2	2,1	-	3,6	3,7	Sewa
	Struktur	2,0	2,2	-	2,0	2,0	-	3,2	3,2	Sewa
	Finishing	2,8	2,9	-	2,1	2,2	-	3,0	3,2	Sewa
	MEP	2,8	2,9	-	2,4	2,4	-	2,9	2,9	-
Fasilitas Bayar	Air Bersih	3,6	3,5	Beli	3,6	3,7	Sewa	3,6	3,7	Sewa
	Listrik	3,5	3,5	Sewa	3,5	3,5	Beli	3,5	3,7	Sewa
	Service Charge	2,6	2,7	-	2,6	2,2	-	3,1	2,9	Beli
	Jaringan Telepon	3,1	3,3	Sewa	3,5	3,5	Beli	1,6	1,4	-
	Parkir Kendaraan	3,3	3,3	Beli	3,1	3,1	Sewa	3,3	3,3	Sewa
Fasilitas Non Bayar	PBB	3,1	3,2	Sewa	2,3	2,1	-	2,3	2,6	-
	Lift/Elevator	3,4	3,4	Sewa	2,6	2,8	-	3,0	3,3	Sewa
	Taman	2,4	2,4	-	2,5	2,5	-	2,6	2,6	-
	Lobby	3,1	3,1	Beli	2,0	2,0	-	2,6	2,6	-
	Car Call	2,4	2,4	-	2,4	2,7	-	2,3	2,4	-
	Genset	3,4	3,4	Sewa	2,3	2,3	-	3,0	3,1	Sewa
	Kolam Renang	2,5	2,6	-	3,2	3,1	Beli	2,9	2,8	-
	Playground	3,0	3,0	Beli	1,8	2,7	-	3,0	3,0	Sewa
	Gymn	2,3	2,3	-	2,9	3,0	Sewa	2,7	2,7	-
	Security	3,5	3,5	Sewa	3,5	3,7	Sewa	3,7	3,8	Sewa
Pengelola	Cleaning Service	3,0	3,1	Sewa	2,9	3,0	Sewa	3,0	3,0	Beli
	Customer Service	3,0	3,2	Sewa	3,0	3,1	Sewa	2,7	2,6	-
	Engineering	2,9	3,1	Sewa	2,7	2,8	-	2,9	2,7	-
	Komplain	3,5	3,5	Beli	2,6	2,3	-	2,9	2,8	-

(Sumber : Hasil analisis penulis, 2017)

Dari hasil analisis di atas tabel 4.5 didapatkan bahwa yang dominan beli/milik faktor yang mempengaruhi berupa faktor *proximity* dengan variabel tempat kerja dan pusat perdagangan & jasa, dapat disimpulkan preferensi dalam membeli rumah susun didasarkan kedekatan terhadap lokasi kerja dan lokasi terhadap pusat perdagangan dan jasa. Menurut teori *trade off* Evans (1973) bahwa dalam kepemilikan sebuah hunian didasarkan kepada fasilitas dan lokasi tempat kerja yang berada dekat (*proximity*). Kemudian juga berdasarkan menurut teori *urban economics* O'Sullivan (2012) pada pembahasan dari 5 *axioms* pada nomor 3 disebutkan *Externalities Cause Inefficiency*, dimana ada faktor yang mendorong lokasi Rumah Susun sangat diinginkan orang untuk ditinggali.

Sedangkan untuk sewa/kontrak faktor yang paling mempengaruhi adalah faktor pengelola dengan variabel security, keamanan menjadi preferensi utama bagi penyewa dalam menentukan apakah layak disewa atau tidak. Menurut teori dari preferensi penghuni Catanese & Snyder (1996) bahwa fasilitas dari pengelola menyebutkan keamanan merupakan faktor yang penting dalam kepemilikan rumah susun.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis kesamaan dan perbedaan didapatkan bahwa ada perbedaan antara karakteristik penghuni dari masing-masing rumah susun, baik itu pembeli atau penyewa. Kesamaan dan perbedaan ini dijabarkan sebagai berikut :

Karakteristik Penghuni 3 Rumah Susun

- Pembeli memiliki karakteristik yang sama yaitu :
 - Usia Responden diantara 20 - 60 tahun.
 - Status Pernikahan menikah.
 - Pendidikan Terakhir Responden S1.
 - Asal Daerah berasal dari Jabodetabek.
 - Pengeluaran Untuk Makan sebesar Rp 1 juta - Rp 3 juta / bulan.
 - Pengeluaran Untuk Kredit Barang-Hunian tidak ada.
- Penyewa memiliki karakteristik yang sama yaitu :
 - Status Pernikahan dari belum menikah sampai dengan menikah.
 - Pekerjaan Responden adalah Karyawan Swasta.
 - Hunian Sebelumnya adalah Rumah Orang Tua.
 - Pengeluaran Air, Listrik dan *Service Charge* sebesar dibawah Rp 1 juta - Rp 3 juta / bulan.
 - Pengeluaran Untuk Kredit Barang-Hunian tidak ada.

Faktor-faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni

Secara umum untuk semua lokasi maka ada 6 faktor yang menjadi preferensi penghuni yaitu Aksesibilitas, *Proximity*, Fisik Bangunan, Fasilitas Bayar, Fasilitas Non Bayar dan Pengelola. Penjelasan per lokasi rumah susun dan secara umum dapat dilihat sebagai berikut

Faktor-Faktor yang memiliki kesamaan adalah :

- Faktor Aksesibilitas dengan variabel Jaringan Jalan dan Fisik Jalan.
- Faktor *Proximity* dengan variabel Tempat Kerja dan Pusat Perdagangan & Jasa.
- Faktor Fasilitas Bayar dengan variabel Air Bersih, Listrik dan Parkir Kendaraan.
- Faktor Pengelola dengan variabel *Security* dan *Cleaning Service*.

Faktor- Faktor yang memiliki perbedaan adalah :

- Faktor Aksesibilitas dengan variabel Moda Transportasi.
- Faktor *Proximity* dengan variabel Pusat Fasilitas Transportasi.
- Faktor Lingkungan dengan variabel Sosial, Ekonomi dan Kultur.
- Faktor Fisik Bangunan dengan variabel Luasan, Struktur, *Finishing* dan *MEP*.
- Faktor Fasilitas Bayar dengan variabel *Service Charge*, Jaringan Telepon, dan PBB.
- Faktor Fasilitas Non Bayar dengan variabel *Lift/Elevator*, *Lobby*, Genset, Kolam Renang, *Playground* dan *Gymn*.
- Faktor Pengelola dengan variabel *Customer Service*, *Engineering* dan Komplain.

Dapat disimpulkan untuk preferensi penghuni faktor yang memiliki kesamaan yang berarti faktor-faktor tersebut yang memiliki pengaruh dalam penentuan kepemilikan rumah susun, jadi untuk pembeli secara umum lokasi merupakan faktor terpenting, kemudian karena pembeli biasanya memiliki kendaraan pribadi menyebabkan kedekatan dengan fasilitas transportasi umum menjadi tidak penting, begitu juga dengan aksesibilitas dalam hal ini dikaitkan dengan cara menuju ke lokasi hunian semakin banyak memiliki akses semakin menjadi pilihan bagi pembeli. Sedangkan untuk penyewa faktor yang menentukan kedekatan dengan fasilitas transportasi seperti halte bus transjakarta atau stasiun KRL menjadi penting begitu juga dengan faktor pengelola untuk keamanan lokasi hunian.

Pengaruh Preferensi Penghuni Terhadap Kepemilikan Rumah Susun

Berdasarkan hasil penelitian di 3 lokasi rumah susun, maka didapatkan hasil bahwa hanya 2 faktor preferensi penghuni yang memiliki kesamaan, dengan penjelasan sebagai berikut :

- Faktor *Proximity* dengan variabel Tempat Kerja dan Pusat Perdagangan & Jasa pada pembeli.
- Faktor Pengelola dengan variabel *Security* pada penyewa.

Perbedaan yang didapatkan berupa :

- Faktor Aksesibilitas dengan variabel Jaringan Jalan, Fisik Jalan dan Moda Transportasi.
- Faktor *Proximity* dengan variabel Pusat Fasilitas Transportasi.
- Faktor Lingkungan dengan variabel Sosial, Ekonomi dan Kultur.
- Faktor Fisik Bangunan dengan variabel Luasan, Struktur dan Finishing.
- Faktor Fasilitas Bayar dengan variabel Air Bersih, Listrik, *Service Charge*, Jaringan Telepon, Parkir Kendaraan dan PBB.
- Faktor Fasilitas Non Bayar dengan variabel *Lift/Elevator*, *Lobby*, Genset, Kolam Renang, *Playground* dan *Gymn*.
- Faktor Pengelola dengan variabel *Cleaning Service*, *Customer Service*, *Engineering* dan *Komplain*.

Faktor yang memiliki kesamaan antara pembeli dan penyewa berada pada faktor *proximity* yang menjadi paling utama dalam hal ini ada kedekatan terhadap tempat kerja dan pusat perdagangan dan jasa. Yang merupakan tempat mencari nafkah yang menjadi sangat penting bagi pembeli atau pun penyewa.

Rekomendasi

Peran Pelaku Properti

- Lebih mempertimbangkan preferensi penghuni dalam kepemilikan terutama pada faktor-faktor yang belum tercapai kepentingan dari calon pembeli dan penyewa.
- Melaksanakan implementasi kebijakan pemerintah dalam hal sasaran pasar dan agar sesuai dengan sasaran yang akan dicapai bersama pemerintah.

Peran Akademisi dan Praktisi

- Memperdalam penelitian tentang preferensi penghuni dalam kepemilikan rumah susun dan lebih detail. Dengan memperbanyak responden dan terhadap kajian teori yang berkaitan.
- Meningkatkan kesadaran akan nilai norma sosial, budaya dan nilai moral serta nilai guna tinggal di Rumah Susun.

Saran Penelitian Lanjutan

- Informasi harga jual dan tipe unit Rumah Susun pada waktu awal dan sampai sekarang ini perlu dikaitkan dengan perhitungan dari pemerintah masalah kemampuan membayar cicilan Rumah Susun.
- Evaluasi kebijakan pemerintah tentang tujuan kepemilikan Rumah Susun bersubsidi dan perlu diidentifikasi kelas-kelas Rumah Susun yang ada pada saat ini.
- Perlu perbandingan harga rumah tapak sejahtera yang lokasi berdekatan dengan Rumah Susun subsidi. Agar jadi pertimbangan untuk pemilihan tempat hunian yang betul - betul memadai.

5. REFERENSI

- Catanese, A. J., & Snyder, J. C. (1996). *Perencanaan Kota*. Jakarta: Erlangga.
- City, K. (2017). *Harga Unit Di Kebagusan City*. Jakarta: PT. Gapura Mas.
- Corder, A. (1996). *Teknik Manajemen Pemeliharaan*. Jakarta: Erlangga.

- Darwanto, H. (2007, 09 17). <https://portaltataruang.wordpress.com/2007/09/17/permasalahan-penyediaan-rumah-sederhana-sehat/>. Retrieved from <https://portaltataruang.wordpress.com/2007/09/17/permasalahan-penyediaan-rumah-sederhana-sehat/>. (diakses tanggal 25 September 2017)
- Dna, & Hen. (2015, April 15). <https://www.detik.com>. Retrieved from <https://finance.detik.com/properti/2888294/membandingkan-program-1-juta-rumah-dan-program-1000-tower-rusun> (diakses tanggal 1 Oktober 2017)
- Dody. (2015, 10 20). <http://www.rumahku.com>. Retrieved from <http://www.rumahku.com/artikel/read/daftar-rusunami-murah-di-jakarta-versi-kemenpupera-412063>: <http://www.rumahku.com/artikel/read/daftar-rusunami-murah-di-jakarta-versi-kemenpupera-412063> (diakses tanggal 8 Agustus 2017)
- Dolling, J. (2006). *Home Ownership : Getting in, Getting from, Getting out*. Netherlands: IOS Press BV.
- Hodgkinson, L. (2006). *How To Buy A Flat*. Oxford: How to Content.
- J.H., K., Pagliara, F., & Preston, J. (2005). The Intention to Move and Residential Location Choice Behaviour. *Urban Studies Journal Foundation*, 42.
- Karn, V., Kemeny, J., & Williams, P. (1985). Home Ownership in the Inner City : Salvation or Despair ? *Studies in Urban and Regional Policy* 3, 162.
- Kuswartojo, T. (2010). *Mengusik Tata Penyelenggaraan Lingkungan Hidup dan Pemukiman : 70 tahun Tjuk Kuswartojo*. Bandung: Kelompok Keahlian Perumahan Pemukiman, SAPPK, ITB .
- Likert, R. (1932). Technique for Measurement of Attitudes. *Archives of Psycology*, 140 pp: 1 - 55.
- O'Sullivan, A. (2012). *Urban Economics* (Eight Edition ed.). New York: McGraw-Hill/Irwin.
- Perumnas. (2017). *Harga Rusunami Bandar Kemayoran*. Jakarta: Perumnas.
- Priyatno, D. (2010). *Paham Analisa Statistik Data dengan SPSS*. Yogyakarta: Mediakom.
- Sevilla, C. G., & al, e. (2007). *Research Methods*. Quezon City: Rex Printing Company.
- Shah, J. Y. (2008). *Handbook of Motivation Science*. (W. L. Gardner, Ed.) New York: The Guilford Press.
- Sinai, T. (2008). Spatial Variation in The Risk of Home Owning. *Housing and the Built Enviroment : Acces, Finance, Policy*, 6.
- Tarigan, R. (2006). *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Thunen, V., & Tarigan, R. (2005). *Location Theory : Balancing Land-Use Allocation with Transportation Cost*. London: Center for Spatially Integrated Social Science.
- Timur, S. (2017). *Harga Unit Kerjasama Operasi Sentra Timur & Bakrie*. Jakarta: Perumnas.