

STUDI PERANAN FAKTOR LOKASI TERHADAP PROFIL PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK DI JAKARTA (Studi Kasus: Kebagusan City, Bandar Kemayoran, dan Sentra Timur Residence)

Dewi¹ dan Nurahma Tresani²

¹Mahasiswa Magister Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: sophia.dewi90@gmail.com

²Dosen Magister Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: ntresani@gmail.com

ABSTRAK

Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) merupakan salah satu solusi untuk mengatasi masalah kebutuhan rumah, keterbatasan lahan, dan tingginya nilai lahan di Jakarta. Sasaran pembangunan Rusunami adalah memenuhi kebutuhan tempat tinggal layak huni bagi masyarakat menengah ke bawah dengan harga yang terjangkau, namun permasalahan yang muncul saat ini adalah Rusunami dihuni oleh penghuni dari kelas menengah hingga menengah ke atas dengan beragam profil baik demografi, sosial, dan ekonomi. Salah satu faktor pendorong Rusunami sangat diminati oleh kalangan kelas menengah hingga menengah ke atas adalah faktor lokasi Rusunami itu sendiri seperti kedekatannya dengan pusat kota dan aksesibilitasnya yang tinggi. Selain itu harga yang murah juga menarik masyarakat kelas menengah hingga menengah ke atas menghuni Rusunami. Penelitian ini membahas mengenai siapa yang tinggal di Rusunami baik dari segi demografi, sosial, dan ekonomi dan faktor pendorong penghuni tinggal di Rusunami. Lokasi penelitian berada di Kebagusan City, Bandar Kemayoran, dan Sentra Timur Residence. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kuantitatif. Metode analisis yang dilakukan adalah analisis deskriptif mengenai profil penghuni dan Likert Scale Analysis untuk mengetahui faktor yang mendorong terjadinya penghunian di Rusunami. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga Rusunami ini dihuni oleh masyarakat kelas menengah hingga menengah ke atas dengan pendapatan rata-rata di atas Rp 7.000.000,00 per kepala keluarga. Faktor kemudahan aksesibilitas seperti dekat dengan jalan tol dan kedekatan dengan tempat kerja menjadi faktor yang mendorong terjadinya penghunian di Kebagusan City dan Sentra Timur Residence, sedangkan harga yang murah menjadi faktor yang mendorong terjadinya penghunian di Bandar Kemayoran.

Kata kunci: rusunami, profil penghuni, faktor lokasi

1. PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar setiap manusia sebagai tempat berlindung dan sarana pembinaan keluarga. Kawasan perkotaan seperti di Jakarta dituntut untuk menyediakan kebutuhan tempat tinggal tersebut. Jumlah penduduk di Jakarta yang terus meningkat sekitar 1,3% setiap tahunnya, ditambah dengan arus urbanisasi yang meningkat sekitar 3,5% setiap tahunnya, serta nilai lahan di Jakarta yang semakin meningkat membuat rumah susun menjadi salah satu solusi efektif dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat di Jakarta. (BPS Provinsi DKI Jakarta)

Upaya pengadaan rumah susun telah dilakukan oleh Pemerintah sejak tahun 1990-an dengan pembangunan rumah susun Kebon Kacang di Jakarta Pusat. 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 (Kuswartojo, 2005).

Dalam peraturan Menteri Keuangan no. 269/PMK.010/2015, ketentuan penghuni Rusunami yang dapat disubsidi adalah seseorang yang belum memiliki hunian sebelumnya, untuk digunakan sendiri,

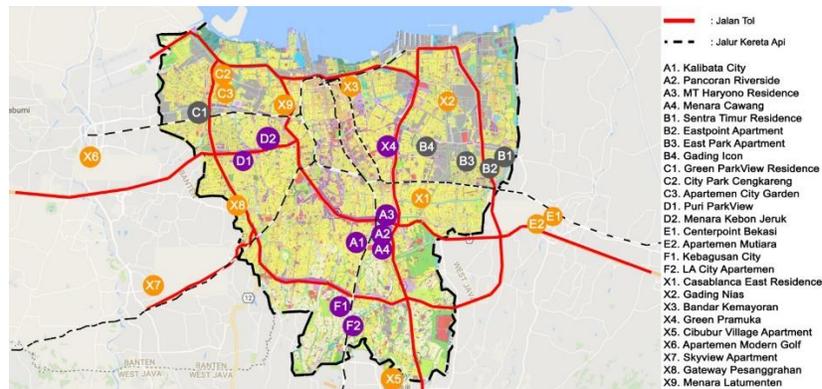
dan tidak dapat dipindahtangankan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun, dan diperuntukan bagi orang pribadi dengan penghasilan pokok tidak melebihi Rp 7 juta. Namun dalam penelitian Nurdiani (2015), telah terjadi pengalihan kepemilikan unit rumah susun terutama pada lokasi rumah susun yang strategis seperti dekat perkantoran, perdagangan, dan jasa komersial, dan pada umumnya penghuni rumah susun adalah keluarga kelas berpenghasilan menengah hingga menengah ke atas.

Menurut Detik finance (2014), salah satu alasan pendorong rusunami sangat diminati adalah karena lokasinya yang dekat dengan pusat kota, aksesibilitasnya tinggi, dan harganya yang terjangkau. Hal ini dapat dijelaskan dalam teori *Trade Off*, lokasi hunian yang optimal adalah lokasi yang berdekatan dengan pusat kota yang didasari oleh biaya perjalanan dari lokasi hunian menuju pusat kota (Evans, 1973). Teori ini sejalan dengan teori *Utility Maximisation*, setiap individu akan memaksimalkan keuntungan yang diperoleh dari suatu usaha yang dilakukan (Montgomery & Curtis, 2006). Teori ini menjelaskan perbandingan antara pengeluaran yang dikeluarkan untuk biaya perjalanan ke tempat kerja dan waktu perjalanan ke tempat kerja, dengan harga rumah yang ditawarkan. Mereka akan bersedia membayar ongkos transport lebih mahal, tetapi memperoleh rumah dengan harga yang lebih murah dan terjangkau atau mereka akan memilih rumah dengan harga yang mahal, tetapi ongkos transportnya menjadi lebih murah dan waktu perjalanan menjadi lebih singkat. Selain itu kemudahan aksesibilitas yang dimiliki suatu lokasi mendorong seseorang memilih lokasi hunian tersebut (Arijani & Haryanto, 2016). Tidak hanya faktor lokasi yang mendorong seseorang menghuni di rusunami, harga rusunami yang terjangkau turut mendorong masyarakat memilih rusunami sebagai huniannya (Tao, 2015). Selain itu faktor kelompok sosial seperti ras dan etnis tertentu menjadi faktor pendorong lainnya seseorang memilih huniannya (Randy, 2013). Faktor-faktor pendorong bertempat tinggal tidak sama nilainya bagi semua rumah tangga. Hal ini dipengaruhi oleh faktor pendapatan, siklus kehidupan, dan ukuran keluarga. Bagi kaum muda yang masih lajang umumnya memiliki mobilitas tinggi dan cenderung memilih hunian sewa dengan 1 kamar atau studio, sama halnya dengan pasangan suami istri yang belum memiliki anak.. Berbeda dengan pasangan suami istri yang sudah memiliki anak yang cenderung membutuhkan unit hunian dengan ukuran lebih luas (Pacione, 2005). Dari beberapa hasil penelitian di atas memunculkan hipotesis bahwa profil penghuni yang terbentuk akan berbeda antara 1 lokasi rusunami dengan lokasi rusunami lainnya dengan karakteristik lokasi yang berbeda. Hal ini terjadi karena perbedaan faktor pendorong seseorang memilih hunian yaitu aksesibilitas, kedekatan/*proximity*, harga beli/sewa, dan kondisi sosial.

Hingga tahun 2015, Pemerintah dan swasta telah menyediakan \pm 59.728 unit rusunami yang tersebar dalam 26 lokasi di Jakarta dan sekitarnya dengan karakteristik lokasi masing-masing (Dody, 2015).

Beberapa faktor yang mendorong seseorang dalam memilih lokasi huniannya adalah kedekatan hunian dengan tempat kerja (Wang, Pan, & Zhu, 2016), ketersediaan transportasi umum (Kim, Pagliara, & J, 2005), dan kemudahan aksesibilitas dari dan ke huniannya seperti jalan (Arijani & Haryanto, 2016). Sehingga penulis memilih Kebagusan City sebagai rusunami yang mewakili kedekatan dengan area perkantoran dan memiliki aksesibilitas baik, Bandar Kemayoran sebagai rusunami yang mewakili kedekatannya dengan area perdagangan dan memiliki aksesibilitas transportasi umum yang kurang, dan Sentra Timur Residence sebagai rusunami yang mewakili kedekatannya dengan area industri dan memiliki aksesibilitas yang cukup baik sebagai *sample*

penelitian. Hal ini bertujuan untuk melihat apakah ada perbedaan pembentukan profil penghuni di karakteristik lokasi rusunami yang berbeda.



Gambar 1. Peta Persebaran Rusunami di Jakarta dan sekitarnya
 Sumber : (Dodv. 2015)

Tabel 1. Daftar Rusunami di Jakarta dan Sekitarnya

No	Nama Rusunami	Pengembang	Luas Lahan	Jumlah Lantai	Jumlah Unit	Jumlah Blok
A1	Kalibata City	PT Pradani Sukses Abadi	12,68 Ha	19	5.250	10
A2	Pancoran Riverside	PT Graha Rayhan Triputra	3,4 Ha	23	2.400	2
A3	MT Haryono Residence	PT Bersaudara Kagum Sejatera	0,47 Ha	17	626	2
A4	Menara Cawang	PT Cawang Housing	0,48 Ha	14	551	3
B1	Sentra Timur Residence	Perum Perumnas & Bakrieland	7,99 Ha	24	5.560	6
B2	Eastpoint Apartment	PT Tridaya Mandiri		12	390	1
B3	Eastpark Apartment	PT Cakra Sarana Persada	10,84 Ha	14	1.584	3
B4	Gading Icon	PT Mahardika Propertindo	3,06 Ha	16	3.672	14
C1	Green Parkview Residence	PT Inten Cipta Sejati	4,69 Ha	20	4.534	10
C2	City Park Cengkareng	PT Reka Rumanda	11,5 Ha	12	2.574	10
C3	Apartemen City Garden				1.140	2
D1	Puri Parkview	PT Pelaksanan Jaya Mulia & PT Alam Jaya Perkasa	3,13 Ha	19		3
D2	Menara Kebon Jeruk	PT Anggana Dev	0,47 Ha	20	690	2
E1	Centerpoint Bekasi	Perum Perumnas			930	2
E2	Apartemen Mutiara				800	2
F1	Kebagusan City	PT Perdana Gapura Prima	2,33 Ha	21	1.747	3
F2	LA City Apartment				330	1
X1	Casablanca East Residence	PT Binakarya Agung Prop	2,36 Ha	18	1.991	2
X2	Gading Nias Residence	PT Tiara Metropolitan Jaya	4,3 Ha	24	5.888	17
X3	Bandar Kemayoran	Sekneg RI Cq BPKK	1,7 Ha	20	418	5
X4	Green Pramuka City	PT Angkasa Pura I Cq Duta Paramindo Sejahtera	11 Ha		12.786	18
X5	Cibubur Village Apartment	PT Binakarya Grahatama			1.300	5
X6	Apartemen Modern Golf	PT Modernland Realty Tbk	2,2 Ha	10	1.318	3
X7	Skyview Apartment				500	2
X8	Gateway Pesanggrahan	PT Binakarya Jaya Abadi	0,75 Ha	18	941	1
X9	Menara Latumenten	PT Anggana Margahayu Land	1,09 Ha	19	1.808	1

Sumber : olahan penulis, 2017; (Dody, 2015)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan konstruksi hubungan faktor lokasi rusunami dengan profil penghuni rusunami. Adapun sasaran dari penelitian ini adalah:

1. Teridentifikasi profil penghuni rumah susun pada lokasi yang berbeda
2. Teridentifikasi faktor lokasi yang mendorong penghuni rusunami tinggal di rusunaminya sekarang
3. Mendapatkan penjelasan mengenai peranan faktor lokasi terhadap profil penghuni rusunami

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai profil penghuni yang tinggal di rusunami saat ini, sehingga dapat digunakan sebagai bahan evaluasi terhadap peraturan yang mengatur sasaran penghuni rusunami.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif. Data diperoleh melalui kuesioner terhadap penghuni Rusunami, wawancara dengan beberapa penghuni Rusunami dan pengelola Rusunami, serta melakukan pengamatan lapangan. Teknik sampling yang digunakan adalah teknik slovin, sehingga didapat jumlah sampel minimal 100 sampel di Kebagusan City, Bandar Kemayoran, dan Sentra Timur Residence.

Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis statistik deskriptif. Adapun analisisnya mencakup analisis profil penghuni rusunami, sosial ekonomi penghuni, dan analisis faktor pendorong penghunian rusunami. Data mengenai faktor pendorong penghunian rusunami diolah menggunakan *Likert Scale Analysis* yang kemudian disusun berdasarkan ranking. Perankingan tersebut akan memperlihatkan urutan faktor pendorong penghunian dari faktor yang paling penting hingga faktor yang tidak berpengaruh terhadap penghunian rusunami.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Profil Lokasi

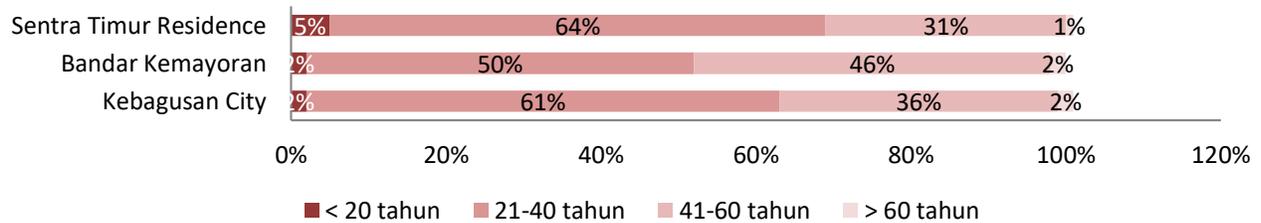
Kebagusan City didirikan pada tahun 2008 oleh PT Gapura Prima untuk mendukung program Pemerintah yaitu pelaksanaan 1000 rumah susun, dan mulai beroperasi pada tahun 2010. Sejak tahun 2013, pengawasan pengelolaan Kebagusan City dilaksanakan oleh PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun). Lokasi Kebagusan City sangat dekat dengan gerbang tol dan stasiun kereta api sehingga dapat dikatakan Kebagusan City memiliki aksesibilitas yang sangat baik. Selain itu, Kebagusan City berada dalam lingkungan perumahan yang tenang dan lokasinya yang dekat dengan areal perkantoran TB Simatupang.

Bandar Kemayoran berada di tanah dan dikembangkan oleh Perumnas. Aksesibilitas yang dimiliki Bandar Kemayoran tidak sebaik Kebagusan City. Bandar Kemayoran cukup mudah dicapai dengan kendaraan pribadi, namun tidak ada kendaraan umum massal seperti bus dan angkot yang melewati Bandar Kemayoran. Lokasi stasiun terdekat berjarak $\pm 3,4$ km dari Bandar Kemayoran, sehingga membutuhkan kendaraan umum lainnya seperti ojek atau taksi menuju stasiun. Bandar Kemayoran cukup dekat dengan fungsi perdagangan seperti Mangga Dua, Pasar Baru, areal pertokoan Sunter, dan Kelapa Gading.

Sentra Timur Residence merupakan proyek kerjasama antara Perumnas dengan Bakrieland. Sentra Timur Residence cukup mudah dicapai baik dengan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum.

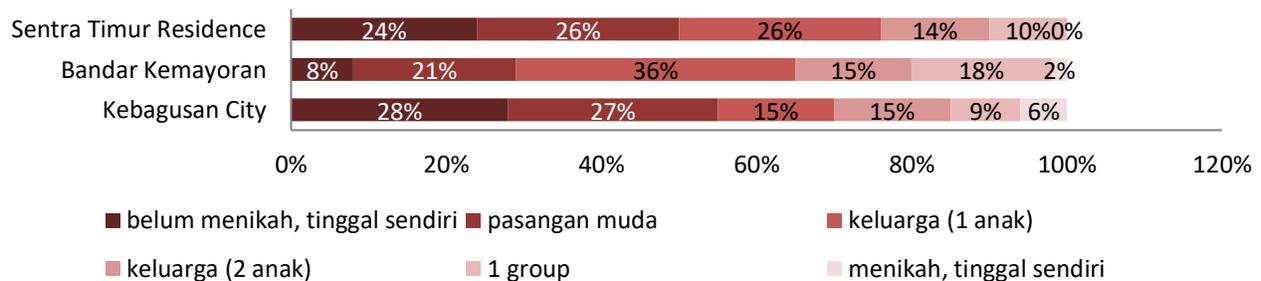
Selain itu, Sentra Timur Residence cukup dekat dengan kawasan – kawasan industri Pulogadung dan Bekasi. Secara lokasi, Sentra Timur Residence berada dalam rencana pengembangan Sentra Primer Timur, yang ke depannya akan dikembangkan dengan fungsi – fungsi perkantoran dan komersial seperti Sentra Primer Barat saat ini.

3.2 Profil Penghuni (Karateristik Demografi, Sosial, dan Ekonomi)

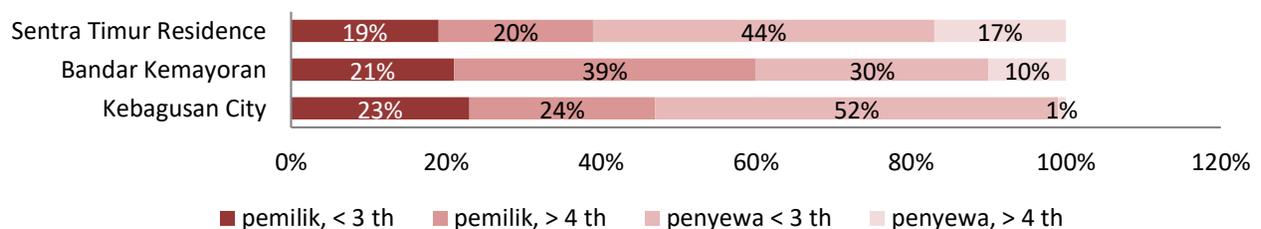


Gambar 2. Usia Responden

Sebanyak lebih dari 50% penghuni di Kebagusan City, Bandar Kemayoran, dan Sentra Timur Residence berusia produktif yaitu berusia 21 – 40 tahun. Selain itu sekitar 27% penghuni Kebagusan City dan Sentra Timur Residence merupakan pasangan muda yang belum memiliki anak, sedangkan 36% penghuni Bandar Kemayoran merupakan keluarga dengan 1 anak. Sehingga dapat dikatakan bahwa rusunami sangat diminati oleh keluarga kecil dengan jumlah anggota berkisar 2-3 anggota keluarga.

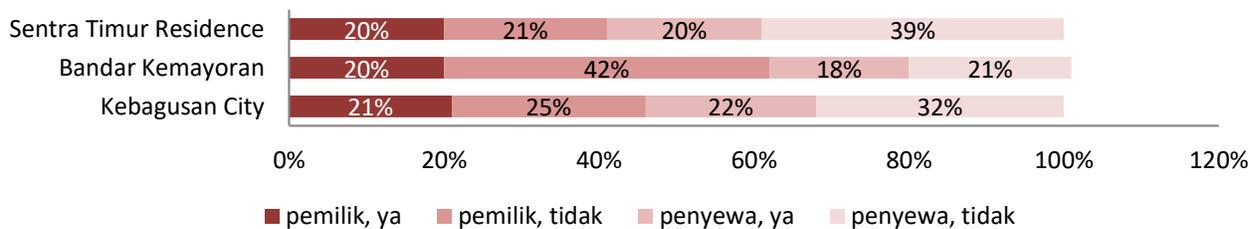


Gambar 3. Status Pernikahan * Ukuran Keluarga



Gambar 4. Status Kepemilikan * Lama Tinggal

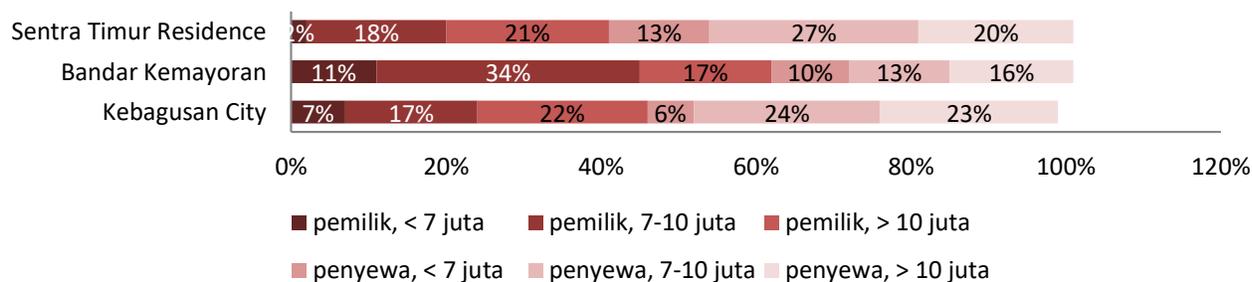
Sebagian besar penghuni ($\pm 50\%$) Kebagusan City dan Sentra Timur Residence merupakan penyewa unit rusunami dan baru tinggal di rusunami kurang dari 3 tahun. Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni di Kebagusan City dan Sentra Timur Residence tidak akan tinggal di rusunami dalam jangka waktu yang lama. Mayoritas penghuni memilih tinggal di rusunami supaya dekat dengan lokasi tempat kerjanya. Hal ini juga diperkuat dengan hampir 40% penghuni memiliki hunian lain selain rusunami yang ditempatinya saat ini. Hal ini sesuai dengan teori *Urban Economic* (O'Sullivan, 2009) axiom kedua yaitu *self-inforcing effects generate extreme outcomes* yang menjelaskan bahwa ada kecenderungan orang untuk tinggal di dekat tempat kerja walaupun sudah memiliki rumah yang lokasinya jauh dengan tempat kerja. Berbeda hasilnya dengan di Bandar Kemayoran, sekitar lebih dari 50% penghuni rusunami merupakan pemilik unit rusunami dan telah tinggal di rusunami lebih dari 4 tahun.



Gambar 5. Status Kepemilikan * Kepemilikan Hunian Lain

Grafik di atas juga menjelaskan bahwa adanya ketidaksesuaian antara peraturan Menteri Keuangan No. 269/PMK/010/2015 dengan temuan di lapangan yang menyatakan bahwa yang dapat memiliki unit di rusunami adalah mereka yang memiliki penghasilan $< \text{Rp } 7.000.000,00/\text{KK/bulan}$ dan belum memiliki hunian. Salah satu faktor pendorong terjadinya fenomena ini adalah kedekatannya dengan tempat kerja. Karena tempat tinggal yang jauh dari tempat kerja, maka penghuni memutuskan untuk tinggal di hunian dekat dengan tempat kerja dengan tujuan menghemat waktu perjalanan mereka. Fenomena ini banyak terjadi di Kebagusan City dan Sentra Timur Residence.

Dari segi penghasilan, mayoritas pemilik unit di Kebagusan City dan Sentra Timur Residence memiliki penghasilan rata-rata per bulan saat ini di atas $\text{Rp } 10.000.000,00/ \text{keluarga}$, sedangkan penyewa unit di Kebagusan City dan Sentra Timur Residence memiliki penghasilan rata-rata per bulan saat ini sekitar $\text{Rp } 7.000.000,00 - \text{Rp } 10.000.000,00$. Berbeda hasilnya dengan di Bandar Kemayoran, pemilik unit di Bandar Kemayoran memiliki penghasilan rata-rata per bulan saat ini sekitar $\text{Rp } 7.000.000,00 - \text{Rp } 10.000.000,00$, sedangkan penyewa unit di Bandar Kemayoran memiliki penghasilan rata-rata per bulan saat ini di atas $\text{Rp } 10.000.000,00$. Salah satu faktor yang mempengaruhi hal ini terjadi karena Bandar Kemayoran masih dikembangkan oleh BUMD, sedangkan Kebagusan City dan Sentra Timur Residence dikembangkan oleh swasta, sehingga pengaturan penjualan sesuai dengan peraturan KemenPUPR yaitu sasaran rusunami ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan $\leq \text{Rp } 7.000.000,00$ masih ketat dilaksanakan di Bandar Kemayoran dibandingkan Kebagusan City dan Sentra Timur Residence. Hal ini juga menjelaskan bahwa mayoritas penghuni Kebagusan City dan Sentra Timur Residence berasal dari kalangan kelas menengah hingga menengah ke atas.



Gambar 6. Status Kepemilikan * Pendapatan

3.3 Faktor Pendorong Penghunian Rusunami

Faktor lokasi Kebagusan City yang dekat dengan areal perkantoran TB Simatupang turut mendorong terjadinya penghunian di Kebagusan City selain harga jualnya yang terjangkau. Faktor lokasi yang baik ini memberikan peluang kepada pemilik untuk menyewakan unitnya ke pihak kedua. Hal ini juga diperkuat dengan harga sewa yang hampir sama dengan harga sewa kos-kosan di sekitar Kebagusan City yaitu bekisar Rp 2 – 3 juta/bulan ditambah dengan fasilitas yang lebih lengkap dibandingkan kos-kosan membuat seseorang lebih memilih menyewa di rusunami.

Faktor lokasi Sentra Timur Residence yang berada di depan jalan tol dan dekat dengan gerbang tol berpengaruh terhadap penghunian di Sentra Timur Residence selain harga jualnya yang terjangkau. Sama halnya dengan Kebagusan City, kemudahan aksesibilitas ini dimanfaatkan penghuni menyewakan unitnya ke pihak kedua.

Berbeda dengan Kebagusan City dan Sentra Timur Residence, faktor lokasi Bandar Kemayoran tidak terlalu berpengaruh terhadap penghunian di Bandar Kemayoran. Harga jual yang terjangkau yaitu di bawah Rp 250 juta/unit yang paling berpengaruh terhadap penghunian di Bandar Kemayoran.

Tabel 2. Analisis *Likert* Penghunian Rusunami

Faktor	Kebagusan City	Bandar Kemayoran	Sentra Timur Residence
Faktor Aksesibilitas			
Kemudahan aksesibilitas ke tempat kerja	03.46	03.38	03.54
Kemudahan aksesibilitas ke pusat kegiatan	03.24	03.25	03.43
Faktor Kedekatan/Proximity			
Kedekatan dengan transportasi hub	03.22	03.12	03.50
Kedekatan dengan sekolah	3.04*	03.25	03.40

Kedekatan dengan pusat perdagangan	3.04*	03.24	03.30
Kedekatan dengan rumah sakit	03.21	03.26	03.49
Kedekatan dengan sarana rekreasi	2.96*	2.95*	03.23
Faktor Harga Jual/Harga Sewa			
Harga yang terjangkau	03.46	0,177777778	03.54
Faktor Ketersediaan Fasilitas Rumah Susun			
Ketersediaan klinik	03.38	03.47	03.09
Ketersediaan <i>childcare</i>	2.86*	3.09*	2.78*
Ketersediaan retail	03.21	03.38	03.51
Ketersediaan <i>playground</i>	2.96*	3.06*	2.97*
Ketersediaan kolam renang	3.03*	2.77*	3.10*
Faktor Keragaman Lingkungan sekitar Rumah Susun			
Berada di lingkungan perumahan yang tenang	3.04*	2.94*	2.80*
Faktor Sosial dan Budaya			
Terdapat keluarga dalam 1 rumah susun	2.29*	2.77*	2.35*
Terdapat teman sekerja dalam 1 rumah susun	2.21*	2.94*	2.43*
Memiliki sosial budaya yang sama	2.18*	2.25*	2.40*

* : faktor yang tidak cukup penting

3.4 Peranan Faktor Lokasi Terhadap Profil Penghuni

Faktor lokasi seperti kedekatan dengan jalan tol, kedekatan dengan sarana transportasi umum, dan kedekatan dengan tempat kerja paling diminati oleh mereka yang berusia produktif di bawah 40 tahun yang memiliki mobilitas tinggi, belum memiliki anak, dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR : masyarakat yang memiliki penghasilan di bawah Rp 7 juta/bulan/keluarga). Akan tetapi kedekatan dengan tempat kerja juga berpengaruh kepada mereka yang sudah berkeluarga namun tempat tinggalnya jauh dari tempat kerjanya. Sehingga mereka memutuskan untuk tinggal lebih dekat dengan tempat kerjanya dengan menyewa hunian di sekitar tempat kerjanya.

Faktor lokasi tidak terlalu berpengaruh kepada mereka yang berusia di atas 40 tahun, sudah memiliki anak, dan masyarakat non-MBR. Faktor fasilitas yang disediakan rusunami lebih berpengaruh terhadap keputusan tinggal di rusunami dibandingkan faktor lokasi rusunami tersebut.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa usia, ukuran keluarga, dan pendapatan mempengaruhi seseorang dalam memilih lokasi hunian mereka. Terdapat 2 jenis karakteristik penghuni dalam penelitian ini.

Yang pertama, penghuni cenderung memilih hunian karena dekat dengan tempat kerja, kemudahan aksesibilitas seperti jalan tol walaupun harga beli/sewa hunian cukup mahal. Yang kedua, penghuni cenderung memilih hunian dengan harga beli/sewa yang murah walaupun lokasi huniannya tidak memiliki aksesibilitas yang baik.

≤ 40 tahun	> 40 tahun	Single	Partnered	Tanpa Anak	Dengan Anak	MBR	non-MBR
Harga yang Terjangkau							
Aksesibilitas	Aksesibilitas	Aksesibilitas	Aksesibilitas	Lokasi Pekerjaan	Aksesibilitas	Aksesibilitas	Aksesibilitas
Transportasi Umum	Fasilitas	Lokasi Pekerjaan	Transportasi Umum	Aksesibilitas	Fasilitas	Transportasi Umum	Fasilitas
Lokasi Pekerjaan	Transportasi Umum	Transportasi Umum	Fasilitas	Transportasi Umum	Proximity	Lokasi Pekerjaan	Proximity
Fasilitas	Proximity	Fasilitas	Proximity	Fasilitas	Transportasi Umum	Fasilitas	Transportasi Umum
Proximity	Lokasi Pekerjaan						
Environment							
Sosial Budaya							

Gambar 7. Faktor Pendorong Penghunian Rusunami berdasarkan Profil

4. KESIMPULAN

Mayoritas penghuni yang tinggal di rusunami yang memiliki aksesibilitas yang baik seperti Kebagusan City dan Sentra Timur Residence adalah penyewa dengan usia produktif yaitu di bawah 40 tahun, tinggal sendiri atau dengan pasangan dan tinggal dalam jangka waktu sementara. Berbeda hasilnya dengan rusunami yang memiliki aksesibilitas tidak terlalu baik, mayoritas penghuninya adalah pemilik dan tinggal bersama keluarga (memiliki anak) serta tinggal dalam jangka waktu yang cukup lama. Jika dikaitkan dengan peraturan Pemerintah, profil penghuni di Bandar Kemayoran masih lebih sesuai dengan peraturan dibandingkan Kebagusan City dan Sentra Timur Residence. Bukan hanya lokasi yang berpengaruh, namun pengelolaan dan pengembang juga berpengaruh terhadap penghunian rusunami. Bandar Kemayoran masih dikelola oleh BUMD, sehingga masih mengikuti peraturan Pemerintah, sedangkan Kebagusan City dan Sentra Timur Residence sudah dikelola oleh swasta sehingga terjadi salah sasaran penghuni.

Faktor lokasi berupa kedekatan dengan tempat kerja dan memiliki aksesibilitas baik seperti dekat dengan jalan tol dan sarana transportasi umum mendorong mereka yang berusia produktif di bawah 40 tahun, memiliki mobilitas tinggi, belum berkeluarga, belum memiliki anak, yang ingin tinggal dekat dengan tempat kerja walaupun sudah memiliki tempat tinggal, dan masyarakat MBR menghuni di rusunami seperti di Kebagusan City dan Sentra Timur Residence. Namun faktor lokasi tidak terlalu berpengaruh terhadap penghunian di Bandar Kemayoran. Harga jual yang terjangkau

yaitu di bawah Rp 250 juta/unit yang paling mendorong terjadinya penghunian di Bandar Kemayoran.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan baik kepada Pemerintah maupun pengembang swasta dengan mencermati fenomena apa yang terjadi di lapangan dan apa yang menjadi faktor pendorong seseorang memilih hunian mereka sehingga pengadaan rusunami dapat sesuai dengan sasaran yang dituju.

5. DAFTAR PUSTAKA

- (n.d.). Retrieved 12 20, 2017, from BPS Provinsi DKI Jakarta:
https://jakarta.bps.go.id/backend/pdf_publikasi/Statistik-Daerah-Provinsi-DKI-Jakarta-2017.pdf
- Arijani, P., & Haryanto, R. (2016). Preferensi Penghuni Tinggal di Apartemen Bersubsidi The Modern Golf Kota Tangerang. *Jurnal Pengembangan Kota vol. 4 No.2*, 129-138.
- Detik finance*. (2014, September 10). Retrieved Desember 11, 2017, from Detik finance:
<https://finance.detik.com/properti/2685932/rusun-subsidi-di-kemayoran-dihuni-orang-orang-berduit>
- Dody. (2015, 10 20). *Daftar Rusunami Murah di Jakarta versi Kemenpupera*. Retrieved 8 17, 2017, from Rumahku: <http://www.rumahku.com/artikel/read/daftar-rusunami-murah-di-jakarta-versi-kemenpupera-412063>
- Evans, A. W. (1973). *The Economic of Residential Location*. London: The Macmillan Press Ltd.
- Kim, J. H., Pagliara, F., & J, P. (2005). The Intention to Move and Residential Location Choice Behaviour. *Urban Studies vol. 42, no.9*, 1621-1636.
- Kuswartojo, T. (2005). *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*. Bandung: ITB.
- Montgomery, M., & Curtis, C. (2006). *Housing Mobility and Location Choice : A review of the Literature*. Australia: Urbanet.
- Nurdiani, N. (2015). Provision of Public Housing In Jakarta. *ComTech vol. 6 no.4*, 489-498.
- O'Sullivan, A. (2009). *Urban Economic*. New York: The McGraw-Hill Companies, Inc.
- Pacione, M. (2005). *Urban Geography : A Global Perspective (second edition)*. London: Routledge.
- Randy, M. (2013). Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah terhadap Rusunawa dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan kota vol 24 no.2*, 95-108.
- Tao, L. W. (2015). Living Conditions-the key issue of housing development in Beijing Fengtai District. *HBRC Journal*, 136-142.

Wang, X., Pan, H., & Zhu, Y. (2016). Location Choice of Chinese Urban Fringe Residents on Employment, Housing, and Urban Services : A case study of Nanjing. *Frontiers of Architectural Research*, 27-38.