

## Preferensi Penghuni Terhadap Lingkungan Tempat Tinggal di Rusunawa Marunda, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara

Juniarto Ramadhan<sup>1</sup>, Asnawi Manaf<sup>2</sup>

Diterima : 31 Maret 2017

Disetujui : 1 Desember 2017

### ABSTRACT

This research was conducted by the phenomena of Jakarta Regional Government's policy on city planning, which reduces slums by relocating residents in illegal slum areas. The relocation was excellent, resulting in revitalization of illegal slum area while restoring its function as green spaces, water catchment area, and river engineering to reduce annual flood which was an annual disaster in Jakarta. The relocation was executed around Pluit Reservoir, Fish Market, and Kali Jodo, where slums were relocated to Rusunawa, a government-subsidized flats in Jakarta. Rusunawa Marunda is one of them. This study aims to determine the resident preferences in occupying Rusunawa Marunda. Points to be analyzed are 1) Physical characteristics of Rusunawa Marunda, 2) Resident characteristics of Rusunawa Marunda, 3) Occupants' preference to stay in Rusunawa Marunda. Characteristic identification of the residents were analysed using mixed method with sequential transformative strategy. Several chosen variables were analyzed using Crosstab analysis to find correlations between indicators. The occupant preference factor were analysed using descriptive analysis of quantitative and analytical weighting (Likert). A comparison between low income occupants (MBR) and the general occupants (non-MBR) shows that the level of preference of these two type of inhabitants are very diverse, as physical quality and settlement in Rusunawa is better and more comfortable than their home before. However, social significant changes on residents do occur after occupying Rusunawa especially in wealth aspects, where new residents who do not have permanent jobs, lack of education and skills are forced to change profession and had to find new source of income. Thus, becoming a major influence in the reduction of family income.

**Keyword: Resident Preference, Settlement Relocation, Flats**

### ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebijakan Pemerintah untuk mengurangi daerah kumuh di Kota Jakarta dengan merelokasi warga yang tinggal di kawasan kumuh ilegal untuk penataan kota. Hasil dari relokasi ini sangat baik, dimana daerah kumuh ilegal dapat direvitalisasi lalu dikembalikan sesuai dengan fungsinya semula untuk menjadi ruang terbuka hijau, daerah serapan air, dan aliran sungai yang ternormalisasi sehingga bencana banjir yang sering terjadi di Jakarta dapat teratasi. Relokasi ini dilakukan pada kawasan Waduk Pluit, Pasar Ikan, dan Kali Jodo, sedangkan penghuninya direlokasi ke rusunawa-rusunawa yang ada di Jakarta dan salah satunya adalah Rusunawa Marunda. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi penghuni terhadap lingkungan tempat tinggal mereka di Rusunawa Marunda, adapun yang dianalisis adalah 1) Mengidentifikasi karakteristik Rusunawa Marunda, 2) Mengidentifikasi karakteristik penghuni Rusunawa Marunda, dan 3) Menganalisis preferensi Penghuni terhadap lingkungan tinggal Rusunawa Marunda. Analisa indentifikasi karakteristik penghuni menggunakan mixed method dengan strategi transformatif sekuensial. Dari beberapa variable yang ditentukan dilakukan analisis Crosstab, sehingga diketahui keterkaitan indikator satu dengan indikator yang lainnya. Sementara analisa faktor preferensi penghuni dilakukan dengan analisis deskriptif kuantitatif dan analisis pembobotan (likert). Berdasarkan studi lapangan penghuni MBR dibandingkan dengan penghuni Rusunawa umum (Non Relokasi), didapatkan hasil bahwa tingkat preferensi penghuni sangat beragam, dari analisa segi hunian dan fisik bangunan Rusunawa merupakan hunian yang lebih baik dan nyaman dibandingkan dengan hunian sebelumnya, namun dalam aspek sosial terdapat perubahan signifikan terutama perubahan livelihood, dimana penghuni yang tidak memiliki pekerjaan tetap, pendidikan yang rendah, dan tidak memiliki keahlian mengalami perubahan profesi dan mata pencaharian, sehingga berpengaruh besar terhadap menurunnya tingkat ekonomi keluarga.

**Kata Kunci : Preferensi Penghuni, Relokasi Permukiman, Rumah Susun**

<sup>1</sup> Direktorat Bina Program Ditjen Cipta Karya DKI Jakarta  
Kontak Penulis : juniarto.ramadhan@gmail.com

<sup>2</sup> Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang, Jawa Tengah

## PENDAHULUAN

Sempitnya lahan hunian akibat derasnya arus urbanisasi diperkotaan berujung pada terjadinya backlog perumahan. Hal ini diiringi dengan kenaikan harga properti perumahan yang dari tahun ke tahun semakin naik, sehingga menyebabkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pada umumnya secara finansial tidak mampu untuk membeli rumah layak huni, membuat kantong-kantong permukiman kumuh ilegal (squater area) yang tidak tertata dengan memanfaatkan fasilitas ruang publik kota yang tidak terpakai, seperti di bantaran sungai, ruang terbuka hijau (RTH) dan lahan tidur lainnya. Meluasnya lingkungan permukiman kumuh di perkotaan menimbulkan dampak pada peningkatan frekuensi bencana kebakaran dan banjir, meningkatkan potensi kerawanan dan konflik sosial, serta menurunnya tingkat kesehatan masyarakat.

Pemerintah menyiasati untuk menurunkan angka permukiman kumuh tersebut dengan berbagai cara, salah satunya adalah dengan cara menggusur dan merelokasi penduduk yang berada di permukiman kumuh (squater area) dan memindahkannya ke hunian vertikal Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang mana hal ini diamanatkan sesuai dengan kesepakatan MDGs (Millenium Development Goals) pada poin 7D. Dalam MDGs tersebut disebutkan bahwa permukiman layak huni diharapkan dapat "Mencapai peningkatan yang signifikan dalam kehidupan penduduk miskin di permukiman kumuh (minimal 100 juta jiwa) pada Tahun 2020. Dasar kebijakan Pemda DKI Jakarta untuk menggusur dan merelokasi penduduk yang berada di kawasan tersebut disebabkan karena mereka menempati lahan yang berada dalam kawasan RTH, sipadan sungai, dan daerah resapan air, disamping itu permukiman yang ditempati merupakan permukiman kumuh ilegal (squater area), yang telah dihuni selama puluhan tahun tanpa seizin Pemerintah daerah.

Dengan di Relokasinya penghuni ke Rusunawa, maka Rusunawa dapat menjadi alternatif solusi untuk mengatasi kepadatan dan kekumuhan hunian di perkotaan. Namun dalam perjalanannya sejauh mana Rusunawa dapat bermanfaat bagi penduduk yang direlokasi dan penghuni non relokasi? dan faktor apakah yang membuat penghuni Rusunawa mau menghuni (preferensi) dan pindah dari kawasan kumuh. Hal tersebutlah yang ingin kaji lebih dalam di penelitian ini.

## METODE PENELITIAN

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan data terdiri dari data primer melalui kuesioner dan wawancara kepada 100 orang responden, Sedangkan data sekunder diperoleh dari studi literatur, survei instansi dan media internet.

### **Bentuk dan Tingkat Preferensi Penghuni**

Untuk mengetahui preferensi penghuni digunakan metode campuran (mixed-method) yaitu penggabungan metode dari paradigma yang berbeda yaitu antara metode kualitatif dengan kuantitatif, metode campuran dinilai lebih tepat karena ketersediaan data sehingga hasil penelitian lebih kuat karena didukung oleh data-data yang valid.

### **Penilaian Preferensi Penghuni**

Untuk teknik analisis menggunakan deskriptif analisis, teknik pembobotan, dan analisis crosstab. Analisis deskriptif digunakan untuk menjelaskan kondisi karakteristik rusunawa,

karakteristik sosial, ekonomi dan budaya penghuni, Teknik pembobotan (skala Likert) dalam penelitian berfungsi untuk mengetahui preferensi penghuni rusunawa melalui kuesioner terhadap penghuni, Penilaian yang dilakukan terhadap penghuni rusunawa mencakup kondisi fisik bangunan rusunawa, kondisi sarana rusunawa dan kondisi prasarana rusunawa, sedangkan analisis crosstabs merupakan metode untuk mentabulasikan beberapa variabel yang berbeda ke dalam suatu matriks, dimana dicari berpengaruh atau tidaknya antara indikator yang satu dengan yang lain.

## KAJIAN TEORI

### Preferensi

Boumeester, (2004) Preferensi memiliki arti sebagai suatu pilihan atau memilih. Preferensi masyarakat adalah tindakan untuk memilih dari beberapa pilihan yang dilakukan oleh masyarakat dan sesuai dengan keinginan masyarakat tersebut. Salah satu bentuk preferensi masyarakat adalah preferensi dalam menentukan rumah yang dilakukan oleh masyarakat. Setiap individu dalam masyarakat tentunya memiliki tujuan yang berbeda. Perbedaan pilihan inilah yang dapat dikategorikan sebagai istilah preferensi. Tujuan masyarakat terkait dengan pemilihan tempat tinggal adalah memiliki lingkungan rumah yang nyaman, sesuai dengan kebutuhan dan dilengkapi dengan sarana prasarana yang memadai

### Preferensi Penghuni

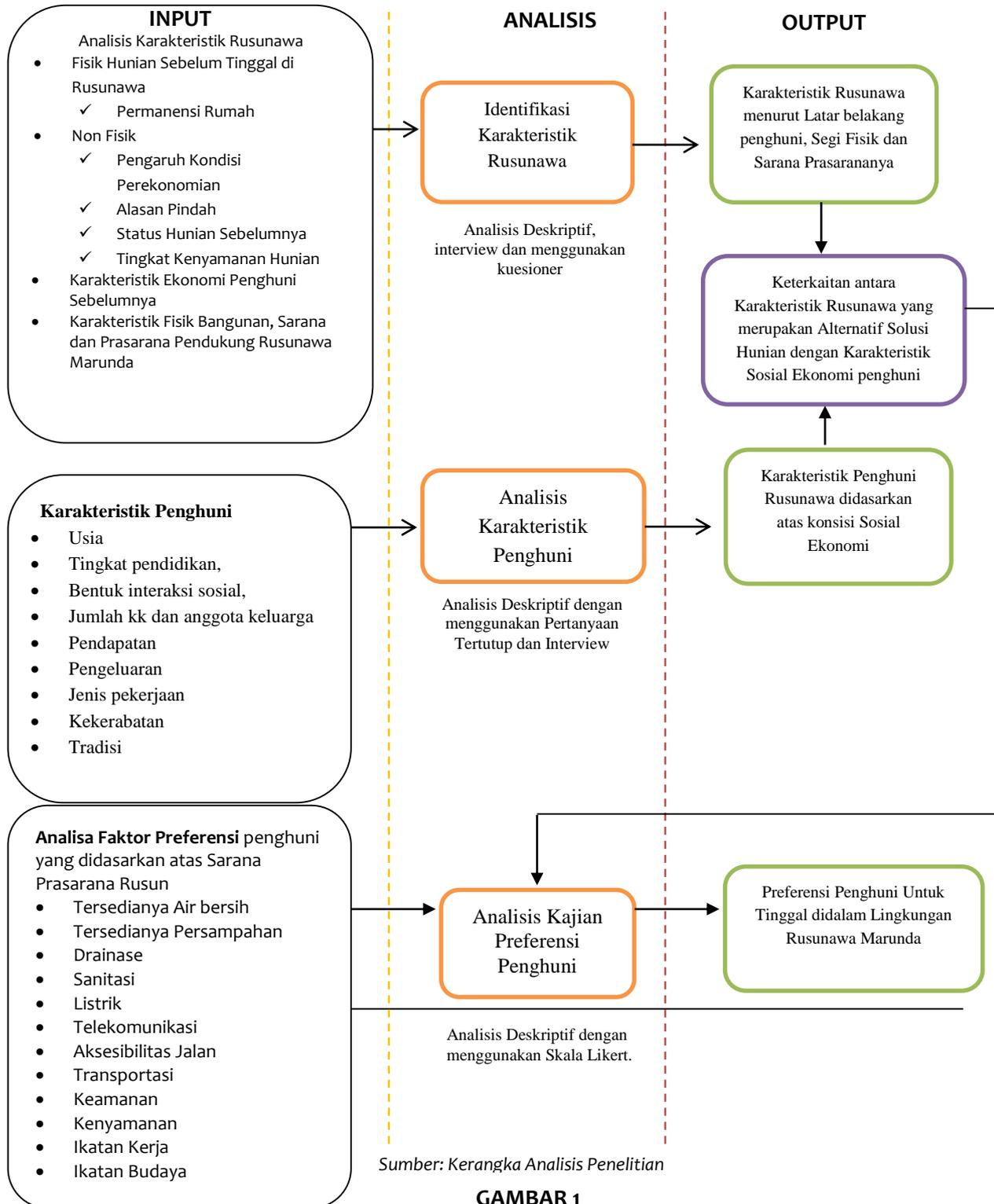
Preferensi Penghuni menurut menurut Ardana (2010), dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai hak untuk didahulukan atau diutamakan daripada yang lain. Preferensi juga berarti pilihan, prioritas atau kecenderungan, Dari pengertian KBBI tersebut maka dalam penelitian ini preferensi penghuni terhadap lingkungan tempat tinggal mengandung pengertian pilihan atau kecenderungan penghuni untuk menempati Rusunawa Marunda dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu.

Diantaranya ditentukan oleh pertimbangan (1) aksesibilitas, (2) keamanan, (3) Kenyamanan, (4) sarana dan prasarana. Aksesibilitas berhubungan dengan letak permukiman ke pusat kota, sarana transportasi dan mitigasi bencana. Keamanan berkaitan dengan terlindung dari bencana alam dan tempat melakukan aktivitas sehari-hari. Kenyamanan adalah terpenuhinya kebutuhan hidup, kedekatan dengan tempat kerja, dan kehidupan sosial budaya. Sedangkan sarana prasarana adalah ketersediaan lahan, status rumah dan ketersediaan sarana dan prasarana

## GAMBARAN RUSUNAWA MARUNDA

Rusunawa Marunda dibangun pada tahun 2003 Melalui SK Gubernur DKI Nomor 696/tahun 2002, untuk membebaskan tanah seluas 41,8 Ha yang memang diperuntukan untuk Rusunawa, detailnya Luas lahan bebas sebesar 259.640 m<sup>2</sup>, sedangkan jumlah Jumlah blok/unit yang terbangun sebanyak 4 Cluster, 26 blok/ 2,580 unit hunian (belum termasuk Cluster D). Rusunawa Marunda terbagi ke dalam empat cluster, yang mana setiap cluster terdiri atas beberapa tower TwinBlok (TB), dan setiap Twinblok memiliki 100 unit ruang, tiap ruangnya dapat menampung satu kepala keluarga (KK) dengan masing-masing luasan 24 m<sup>2</sup> dengan standar 5,4 m dan lebar 4,5 m, dilengkapi tangga utama yang terletak di tengah Gedung, tangga darurat, public space dan balkon. Hingga saat ini Rusunawa Marunda memiliki 30 Twinblock yang terbagi atas cluster A dengan 11 Twinblock, cluster B dengan 10

Twinblock, dan cluster C dengan 5 Twinblock, sedangkan cluster D masih dalam tahap pembangunan sebanyak 4 Twinblock. Peruntukan Rusunawa Marunda untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan korban relokasi tata kota. Untuk mengetahui bagaimana Preferensi penghuni terhadap lingkungan tinggal di Rusunawa Marunda maka setidaknya dikategorikan 3 variabel yang masing” membentuk indikator, yaitu :



**GAMBAR 1**  
**KERANGKA ANALISIS PENELITIAN**

**TEKNIK PEMBOBOTAN KONDISI BANGUNAN, SARANA DAN PRASARANA**

**Analisis Karakteristik Fisik Bangunan, Sarana dan Prasarana Pendukung di Rusunawa Marunda**

Analisis karakteristik fisik Rusunawa Marunda bertujuan untuk mengetahui kondisi fisik sarana dan prasarana yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni Rusunawa Marunda. Analisis karakteristik fisik Rusunawa Marunda diketahui berdasarkan persepsi penghuni tentang kondisi fisik bangunan unit sarusun, sarana dan prasarana pendukung Rusunawa Marunda. Kondisi fisik sarana pendukung di Rusunawa Marunda yang perlu dianalisis adalah kondisi fisik sarana peribadatan, sarana perdagangan, sarana pendidikan, sarana keamanan dan sarana kesehatan. Selain itu kondisi fisik prasarana yang perlu dianalisis adalah jaringan air bersih, jaringan persampahan, jaringan drainase, jaringan sanitasi, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan jalan dan jaringan transportasi umum. Analisis yang digunakan di dalam analisis karakteristik fisik Rusunawa Marunda serta sarana dan prasarana pendukung adalah teknik pembobotan (Skala Likert)

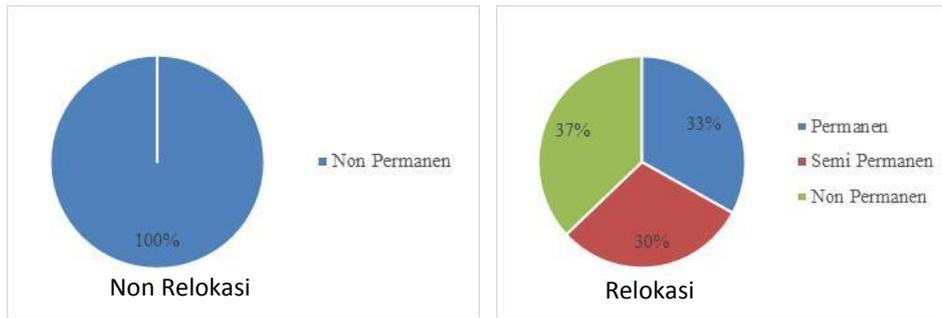
**TABEL 1**  
**TEKNIK PEMBOBOTAN KONDISI FISIK BANGUNAN, SARANA DAN PRAKARSA RUSUNAWA**

| Indikator                  | Sangat Buruk |      |       | Buruk |      |       | Cukup |      |       | Baik |      |       | Sangat Baik |      |       | Total | Klasifikasi |
|----------------------------|--------------|------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|------|------|-------|-------------|------|-------|-------|-------------|
|                            | ΣR           | Skor | Total | ΣR    | Skor | Total | ΣR    | Skor | Total | ΣR   | Skor | Total | ΣR          | Skor | Total |       |             |
| Kondisi Fisik Sarusun      | 1            | 1    | 1     | 18    | 2    | 36    | 32    | 3    | 96    | 46   | 4    | 184   | 3           | 5    | 15    | 3,32  | Cukup       |
| Jaringan Air Bersih        | -            | -    | -     | -     | -    | -     | 32    | 3    | 96    | 64   | 4    | 256   | 4           | 5    | 20    | 3,72  | Baik        |
| Jaringan Persampahan       | -            | -    | -     | -     | -    | -     | 14    | 3    | 42    | 82   | 4    | 328   | 4           | 5    | 20    | 3,9   | Baik        |
| Jaringan Drainase          | -            | -    | -     | -     | -    | -     | 9     | 3    | 27    | 86   | 4    | 344   | 5           | 5    | 25    | 3,96  | Baik        |
| Jaringan Sanitasi          | -            | -    | -     | -     | -    | -     | 11    | 3    | 33    | 84   | 4    | 336   | 5           | 5    | 25    | 3,94  | Baik        |
| Jaringan Listrik           | -            | -    | -     | 1     | 2    | 2     | 23    | 3    | 69    | 72   | 4    | 288   | 4           | 5    | 20    | 3,79  | Baik        |
| Jaringan Telekomunikasi    | 6            | 1    | 6     | 67    | 2    | 134   | 26    | 3    | 78    | 1    | 4    | 4     | -           | -    | -     | 2,22  | Buruk       |
| Jaringan Jalan             | -            | -    | -     | 4     | 2    | 8     | 38    | 3    | 114   | 58   | 4    | 232   | -           | -    | -     | 3,54  | Baik        |
| Jaringan transportasi umum | -            | -    | -     | 1     | 2    | 2     | 17    | 3    | 51    | 73   | 4    | 292   | 9           | 5    | 45    | 3,9   | Baik        |
| Sarana Keamanan            | 3            | 1    | 3     | 3     | 2    | 6     | 37    | 3    | 111   | 57   | 4    | 228   | -           | -    | -     | 3,48  | Baik        |
| Sarana Peribadatan         | -            | -    | -     | 1     | 2    | 2     | 19    | 3    | 57    | 80   | 4    | 320   | -           | -    | -     | 3,79  | Baik        |
| Sarana Perdagangan         | 16           | 1    | 16    | 60    | 2    | 120   | 22    | 3    | 66    | 2    | 4    | 8     | -           | -    | -     | 2,1   | Buruk       |
| Sarana Pendidikan          | -            | -    | -     | 1     | 2    | 2     | 24    | 3    | 72    | 68   | 4    | 272   | 7           | 5    | 35    | 3,81  | Baik        |
| Sarana Kesehatan           | -            | -    | -     | -     | -    | -     | 13    | 3    | 39    | 68   | 4    | 272   | 19          | 5    | 95    | 4,06  | Baik        |

Sumber : Hasil Olahan Data

Berdasarkan hasil kuesioner terkait persepsi penghuni terhadap kondisi fisik sarusun, sarana dan prasarana pendukung Rusunawa Marunda adalah baik dan nyaman untuk ditinggali. Dari tabel dapat diketahui terdapat penghuni yang memberikan penilaian dengan kategori sangat buruk dan buruk terhadap kondisi fisik di Rusunawa Marunda. Diantaranya jaringan telekomunikasi, sarana perdagangan dan sarana keamanan merupakan beberapa hal yang dinilai oleh penghuni Rusunawa Marunda memiliki kualitas yang buruk sehingga harus ditingkatkan lagi kondisi fisiknya untuk menciptakan kualitas hunian yang nyaman.

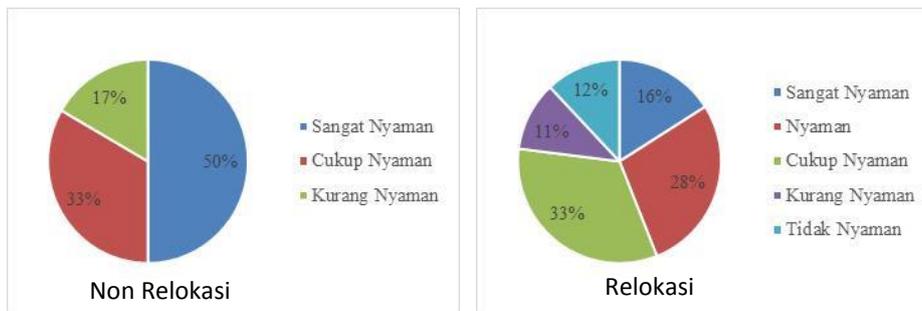
**Analisa Karakteristik Fisik dan Non Fisik Hunian sebelum tinggal di Rusunawa**



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 2  
PEMANENSI RUMAH SEBELUMNYA**

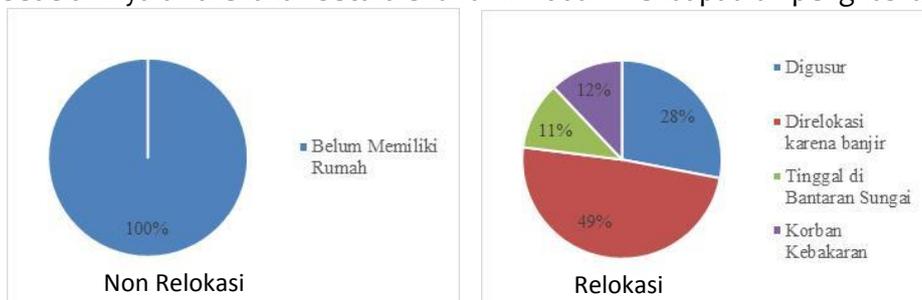
Penghuni Rusunawa Marunda (Responden Non Relokasi) kesemuanya tinggal di rumah non permanen sebelum tinggal di Rusunawa Marunda. Hal ini berbeda dengan responden relokasi yang sebagian besar atau sekitar 37% tinggal di rumah non permanen, 33% di rumah permanen dan 30% tinggal di rumah semi permanen



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 3  
TINGKAT KENYAMANAN HUNIAN SEBELUMNYA**

Sebesar 50% responden Non Relokasi merasa sangat nyaman, 33% responden merasa cukup nyaman dan 17% responden merasa nyaman tinggal di hunian sebelumnya. Berbeda dengan responden Non Relokasi, maka berdasarkan hasil kuesioner, sebanyak 33% responden relokasi merasa cukup nyaman dengan hunian sebelumnya. Hal ini dikarenakan dekat dengan sumber mata pencaharian mereka, 28% responden relokasi juga merasa nyaman dengan hunian sebelumnya dikarenakan secara ekonomi mudah mendapatkan penghasilan lebih.



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 4  
ALASAN PINDAH KE RUSUNAWA MARUNDA**

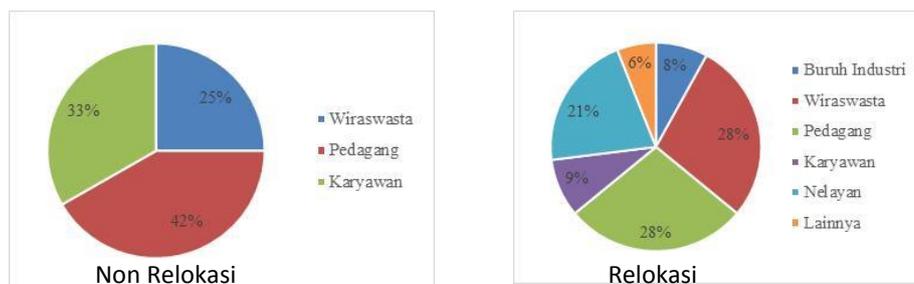
Kesemua penghuni Rusunawa Marunda yang merupakan Responden Non Relokasi dan belum memiliki rumah dengan status hak milik. Dengan tinggal di Rusunawa Marunda maka responden Non Relokasi dapat menjangkau hunian yang layak dengan biaya sewa yang murah sehingga tingkat kenyamanan hunian yang dirasakan oleh responden Non Relokasi dapat meningkat. Sedangkan responden relokasi yang berjumlah sekitar 49% bersedia pindah dikarenakan terdapat program relokasi dari pemerintah dikarenakan kawasan permukiman sebelumnya sering banjir, 28% responden relokasi yang digusur, dan 12% responden relokasi yang merupakan korban kebakaran



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 5**  
**STATUS HUNIAN SEBELUMNYA**

Sebanyak 75% responden Non Relokasi tinggal di rumah yang bergabung dengan orang tua maupun keluarga dan sebanyak 25% responden Non Relokasi tinggal di rumah kontrak. Hal ini menunjukkan bahwa responden merasa lebih mampu menjangkau hunian yang layak dengan biaya sewa yang lebih murah dibandingkan dengan rumah kontrak 75% responden relokasi, sebelumnya tinggal di rumah kontrak karena belum mampu menjangkau hunian dengan status milik sendiri. 19% responden relokasi yang tinggal di rumah dengan status hak milik dikarenakan kawasan permukimannya digusur dalam rangka penataan kawasan permukiman perkotaan. 6% responden relokasi tinggal bergabung di rumah orang tuanya.



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 6**  
**ANALISA KARAKTERISTIK EKONOMI PENGHUNI RUSUNAWA MARUNDA**

Sebagian besar responden Non Relokasi memiliki pekerjaan sebagai pedagang sebanyak 42%, Karyawan sebanyak 33% karena sebelumnya tinggal di Priok dan Pluit serta 25% responden Non Relokasi bekerja sebagai wiraswasta untuk responden relokasi sebagian besar bekerja sebagai wiraswasta dan pedagang sebelum tinggal di Rusunawa Marunda. Sebanyak 28% responden relokasi bekerja sebagai wiraswasta, 28% responden relokasi bekerja sebagai pedagang 21% responden relokasi yang bekerja sebagai Nelayan

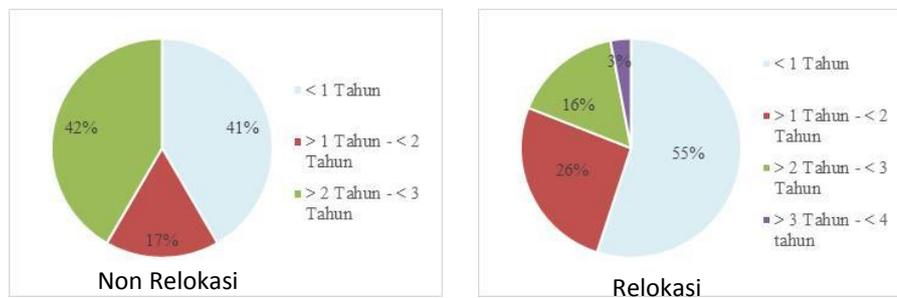
**Analisa Karakteristik Sosial dan Budaya Penghuni**



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 7  
ASAL PENGHUNI**

Sebanyak 50% kepala keluarga responden Non Relokasi berpenghasilan berkisar antara Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000, 25% kepala keluarga responden Non Relokasi berpenghasilan sebesar Rp. 2.000.000 – Rp. 3.000.000 dan 25% kepala keluarga responden Non Relokasi lainnya berpenghasilan lebih dari 30%. Berbeda dengan responden Non Relokasi, sebagian besar yaitu sekitar 37% kepala keluarga responden relokasi di Rusunawa Marunda memiliki pendapatan dengan kisaran Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000. Selain itu terdapat 29% kepala keluarga responden relokasi memiliki pendapatan sebesar Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000 setiap bulannya. Bahkan terdapat 21% kepala keluarga responden relokasi yang memiliki penghasilan kurang dari Rp. 500.000. Hanya terdapat 8% kepala keluarga yang berpenghasilan lebih dari Rp. 3.000.000 dan sisanya 5% kepala keluarga responden relokasi berpenghasilan antara Rp. 2.000.000 – Rp. 3.000.000.



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 8  
LAMA TINGGAL DI RUSUNAWA**

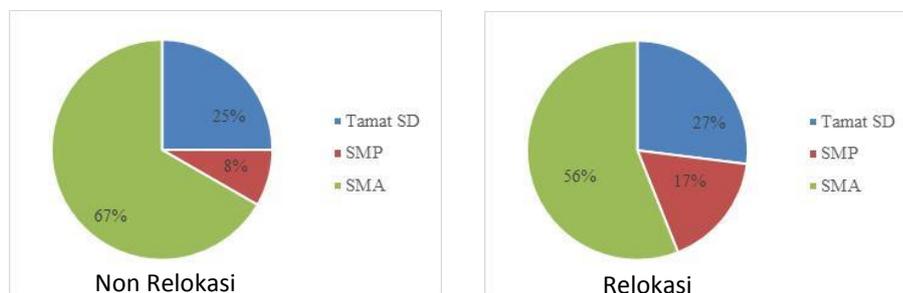
Sebanyak 42% responden Non Relokasi sudah tinggal selama lebih dari dua tahun sampai dengan tiga tahun di Rusunawa Marunda. 41% responden Non Relokasi tinggal di Rusunawa Marunda kurang dari satu tahun dan 17% responden Non Relokasi tinggal di Rusunawa Marunda lebih dari satu tahun sampai dengan dua tahun. Terdapat 55% responden relokasi bertempat tinggal di rusunawa belum genap satu tahun. 26% responden relokasi yang sudah tinggal selama satu sampai dua tahun, 16% responden relokasi sudah tinggal selama dua sampai tiga tahun dan hanya 3% responden relokasi yang sudah tinggal selama tiga sampai empat tahun di Rusunawa Marunda.



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 9**  
**PENDAPATAN PERBULAN KK**

Sebanyak 50% kepala keluarga responden Non Relokasi berpenghasilan berkisar antara Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000, 25% kepala keluarga responden Non Relokasi berpenghasilan sebesar Rp. 2.000.000 – Rp. 3.000.000 dan 25% kepala keluarga responden Non Relokasi lainnya berpenghasilan lebih dari 30. Berbeda dengan responden Non Relokasi, sebagian besar yaitu sekitar 37% kepala keluarga responden relokasi di Rusunawa Marunda memiliki pendapatan dengan kisaran Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000. Selain itu terdapat 29% kepala keluarga responden relokasi memiliki pendapatan sebesar Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000 setiap bulannya. Bahkan terdapat 21% kepala keluarga responden relokasi yang memiliki penghasilan kurang dari Rp. 500.000. Hanya terdapat 8% kepala keluarga yang berpenghasilan lebih dari Rp. 3.000.000 dan sisanya 5% kepala keluarga responden relokasi berpenghasilan antara Rp. 2.000.000 – Rp. 3.000.000.



Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

**GAMBAR 10**  
**PENDIDIKAN RESPONDEN**

Sebagian besar yaitu sekitar 67% responden Non Relokasi berpendidikan sampai dengan jenjang SMA, 25% responden Non Relokasi berpendidikan tamat SD dan 8%. 56% responden relokasi berpendidikan sampai dengan jenjang SMA. Sebanyak 27% responden relokasi berpendidikan sampai dengan jenjang SMP dan 27% responden relokasi berpendidikan sampai dengan jenjang SD.

**ANALISIS CROSSTAB**

**TABEL 2**  
**PENGARUH KARAKTERISTIK FISIK DAN NON FISIK RUSUNAWA MARUNDA TERHADAP TINGKAT KENYAMANAN HUNIAN DI RUSUNAWA MARUNDA**

| No. | Faktor                             | Responden Backflog |            | Responden Relokasi |            |
|-----|------------------------------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
|     |                                    | Phi Value          | Asymp. Sig | Phi Value          | Asymp. Sig |
| 1.  | Lama Tinggal                       | 0,258              | 0,670      | 0,136              | 0,603      |
| 2.  | Kondisi Fisik Sarana dan prasarana | 0,293              | 0,310      | 0,006              | 0,955      |

Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

Faktor lama tinggal dan kondisi fisik sarana maupun prasarana di Rusunawa Marunda terhadap tingkat kenyamanan hunian tidak ada satupun yang saling memiliki hubungan.

**TABEL 3**  
**PENGARUH KARAKTERISTIK FISIK DAN NON FISIK HUNIAN SEBELUMNYA TERHADAP TINGKAT KENYAMANAN RUSUNAWA MARUNDA**

| No. | Faktor   | Responden Backflog |            | Responden Relokasi |            |
|-----|--|--------------------|------------|--------------------|------------|
|     |  | Phi Value          | Asymp. Sig | Phi Value          | Asymp. Sig |
| 1.  | Status Hunian Sebelumnya                       | 0,333              | 0,248      | 0,109              | 0,550      |
| 2.  | Permanensi Hunian Sebelumnya                   | -                  | -          | 0,072              | 0,769      |
| 3.  | Jarak Hunian Sebelumnya Ke Lokasi Kerja        | 1,00               | 0,002      | 0,290              | 0,038      |
| 4.  | Jarak Hunian Sebelumnya Ke Pusat Perbelanjaan  | 0,557              | 0,046      | 0,188              | 0,474      |
| 5.  | Tingkat Kenyamanan Hunian Di Hunian Sebelumnya | 0,557              | 0,135      | 0,629              | 0,001      |

Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa menurut kuesioner responden backlog faktor karakteristik fisik dan non fisik lingkungan hunian sebelumnya yang memiliki hubungan atau keterkaitan dengan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda adalah jarak hunian sebelumnya ke lokasi kerja dan pusat perbelanjaan. Dimana Responden Relokasi dalam hal Jarak hunian Sebelumnya ke Lokasi Kerja memiliki keterkaitan dan memiliki pengaruh yang kuat dengan faktor kenyamanan. Sedangkan Jarak Hunian sebelumnya ke pusat perbelanjaan Responden Relokasi tidak memiliki pengaruh sedangkan responden backlog memiliki pengaruh, namun tidak terlalu kuat

Untuk tingkat kenyamanan hunian sebelumnya Responden relokasi memiliki pengaruh terhadap kenyamanan, walaupun tidak kuat, sedangkan Responden Non Relokasi tidak memiliki pengaruh sama sekali .

**TABEL 4**  
**PENGARUH KARAKTERISTIK SOSIAL PENGHUNI TERHADAP TINGKAT KENYAMANAN HUNIAN RUSUNAWA MARUNDA**

| No. | Faktor                      | Responden Backflog |            | Responden Relokasi |            |
|-----|-----------------------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
|     |                             | Phi Value          | Asymp. Sig | Phi Value          | Asymp. Sig |
| 1.  | Tingkat Pendidikan Penghuni | 0,408              | 0,368      | 0,145              | 0,351      |
| 2.  | Jumlah KK                   | -                  | -          | 0,142              | 0,156      |
| 3.  | Jumlah Anggota Keluarga     | 0,816              | 0,018      | 0,693              | 0,003      |

Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

Berdasarkan hasil analisis crosstab baik tingkat pendidikan responden Non Relokasi maupun responden relokasi tidak berpengaruh terhadap tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda. Sedangkan faktor jumlah KK di setiap unit rusun tidak memiliki keterkaitan dengan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda.

Dari ketiga faktor sosial, hanya faktor jumlah anggota keluarga setiap unit rusun yang memiliki keterkaitan dengan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda. Berdasarkan hasil analisis crosstab, faktor jumlah anggota keluarga dengan tingkat kenyamanan hunian memiliki hubungan yang kuat. Hal ini dikarenakan semakin banyak jumlah anggota keluarga yang tinggal di setiap unit rusun maka semakin menurun tingkat kenyamanan yang dirasakan oleh Penghuni Rusunawa Marunda.

**TABEL 5**  
**PENGARUH KARAKTERISTIK EKONOMI PENGHUNI TERHADAP TINGKAT KENYAMANAN HUNIAN RUSUNAWA MARUNDA**

| No. | Faktor   | Responden Backflog |            | Responden Relokasi |            |
|-----|--|--------------------|------------|--------------------|------------|
|     |  | Phi Value          | Asymp. Sig | Phi Value          | Asymp. Sig |
| 1.  | Jenis Pekerjaan                                    | 0,408              | 0,157      | 0,189              | 0,610      |
| 2.  | Pendapatan Kepala Keluarga                         | 0,400              | 0,135      | 0,536              | 0,013      |
| 3.  | Pengeluaran per Bulan                              | 0,577              | 0,135      | 0,350              | 0,016      |
| 4.  | Pengeluaran untuk Biaya Hunian di Rusunawa Marunda | 0,816              | 0,005      | 0,380              | 0,050      |

Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

Untuk Jenis Pekerjaan Responden Non Relokasi dan Responden Relokasi tidak memiliki keterkaitan dengan Kenyamanan , dan tidak memiliki pengaruh. faktor pendapatan kepala keluarga per bulan memiliki keterkaitan dengan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda, namun pengaruhnya tidak terlalu kuat.

Berdasarkan hasil kuesioner responden relokasi terdapat keterkaitan antara faktor pengeluaran per bulan dengan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda. Faktor tingkat pengeluaran per bulan untuk biaya hunian di Rusunawa Marunda memiliki keterkaitan dengan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda. Hal ini dikarenakan semakin banyak biaya yang dikeluarkan untuk kebutuhan hunian di Rusunawa Marunda maka tingkat kenyamanan hunian penghuni juga cenderung rendah. Biaya hunian yang dikeluarkan untuk kebutuhan hunian biasanya terdiri dari biaya sewa, biaya konsumsi air bersih, listrik, kebersihan, dana sosial dan beberapa dana lainnya.

**TABEL 6**  
**PENGARUH KARAKTERISTIK BUDAYA PENGHUNI TERHADAP TINGKAT KENYAMANAN HUNIAN RUSUNAWA MARUNDA**

| No. | Faktor                                      | Responden Backflog |            | Responden Relokasi |            |
|-----|---|--------------------|------------|--------------------|------------|
|     |   | Phi Value          | Asymp. Sig | Phi Value          | Asymp. Sig |
| 1.  | Acara Perkumpulan Penghuni Rusunawa Marunda | 0,630              | 0,313      | 0,151              | 0,686      |
| 2.  | Informasi Rusunawa Marunda                  | 0,333              | 0,248      | 0,187              | 0,480      |

Sumber : Hasil Kuesioner, 2016

Berdasarkan hasil analisis crosstab maka faktor intensitas acara perkumpulan yang diikuti penghuni Rusunawa Marunda tidak memiliki keterkaitan dengan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda. Hal ini dikarenakan faktor intensitas acara perkumpulan penghuni

Rusunawa Marunda tidak dapat menentukan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda

Berdasarkan hasil analisis crosstab maka faktor sumber informasi yang diperoleh penghuni tentang Rusunawa Marunda tidak memiliki keterkaitan dengan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda. Hal ini dikarenakan faktor sumber informasi yang diperoleh penghuni tentang Rusunawa Marunda tidak dapat menentukan tingkat kenyamanan hunian di Rusunawa Marunda

## TEMUAN STUDI

Relokasi penghuni dari daerah sebelumnya ke Rusunawa Marunda mengakibatkan **perubahan profesi penghuni (livelihood), tercatat terdapat 23% penghuni yang mengalami perubahan jenis pekerjaan**. Hal ini dikarenakan faktor perpindahan lokasi hunian yang mengakibatkan mereka kehilangan mata pencahariannya, yang pada akhirnya berimbas pada ekonomi keluarga mereka yang juga ikut menurun, dengan adanya desakan kebutuhan ekonomi tersebut mereka menggeluti profesi baru, yang mana dalam hal ini tidak banyak menguntungkan karena bukan bidang mereka, dan hal tersebut dapat menimbulkan sebuah masalah baru yaitu *unskilled worker*.

## KESIMPULAN

1. Untuk kenyamanan dengan hunian sebelumnya, sebanyak 33% responden relokasi merasa cukup nyaman dengan hunian sebelumnya. Hal ini dikarenakan dekat dengan sumber mata pencaharian mereka, 28% responden relokasi juga merasa nyaman dengan hunian sebelumnya dikarenakan secara ekonomi mudah mendapatkan penghasilan lebih. Sedangkan responden Non Relokasi tetap merasa sangat nyaman pada saat tinggal di hunian sebelumnya. Faktor kenyamanan tidak hanya dinilai dari kondisi permanensi hunian, namun termasuk juga tingkat aksesibilitas dan jangkauan ke fasilitas sosial maupun fasilitas sosial. Sebesar 50% responden Non Relokasi merasa sangat nyaman, 33% responden merasa cukup nyaman dan 17% responden merasa nyaman tinggal di hunian sebelumnya.
2. Untuk analisa preferensi kenyamanan hunian Rusunawa Marunda, semua responden Non Relokasi (100%) merasa nyaman tinggal di Rusunawa Marunda dan sebanyak 89% responden relokasi juga merasa nyaman dengan kualitas hunian dan lingkungan di Rusunawa Marunda. Tingkat kenyamanan di Rusunawa Marunda didukung oleh beberapa faktor yaitu keamanan, keterjangkauan dan kelayakan. Hal ini menunjukkan bahwa program penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta tepat sasaran dan manfaatnya dapat dirasakan langsung oleh Penghuni Rusunawa Marunda. Namun, selain itu juga terdapat 11% responden relokasi yang tidak merasa nyaman tinggal di Rusunawa Marunda. Hal ini dikarenakan oleh beberapa faktor salah satu diantaranya yaitu karena secara ekonomi penghuni mengalami penurunan pendapatan, dan jauh dari tempat mereka bekerja
3. yang disoroti dan termasuk dalam opsi sangat buruk, yaitu jaringan telekomunikasi, sarana keamanan, dan sarana perdagangan, Jaringan Telekomunikasi yang buruk disebabkan oleh jaringan sinyal telekomunikasi yang buruk, sebanyak 67% penghuni menilai bahwa jaringan telekomunikasi di lingkungan Rusunawa Marunda buruk dan bahkan terdapat 6% penghuni yang menilai jaringan telekomunikasinya sangat buruk karena sulit untuk menelepon. Hal ini disebabkan karena memang belum adanya Tower BTS disekitar Rusunawa Marunda sehingga menyulitkan dalam telekomunikasi. Mengenai sarana keamanan yang perlu

disoroti adalah banyaknya kehilangan sepeda motor penghuni yang diparkir di area parkir rusunawa, hal ini menunjukkan lemahnya sistem pengamanan di kawasan Rusunawa Marunda yang belum tertata dan aman. Mengenai sarana perdagangan sebagian besar dari penghuni (67%) harus menempuh jarak lebih dari 15 Km untuk menuju ke Pusat Perbelanjaan terdekat, memang di Rusunawa Marunda telah terdapat pasar kecil, namun dengan banyaknya kebutuhan dari penghuni maka pasar tersebut tidak sanggup untuk menampung segala macam kebutuhan penghuni.

## DAFTAR PUSTAKA

- Budiardjo, Eko. 1993. Kota Berwawasan Lingkungan, Bandung : PT. Alumni Bandung
- Boumeester, Harry J.F.M . 2011. Traditional Housing Demand Research. New York : Springer Dordrecht Heidelberg.
- Dinas Perumahan dan Gedung, Pemerintah Daerah DKI Jakarta “Rumah Susun Sederhana Marunda”. Jakarta. 2015
- Ditjen Cipta Karya, 2014. “Evaluasi Kinerja Pencapaian Strategis Ditjen Cipta Karya dalam Rangka Meningkatkan Kualitas Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang”. Dekama Sekata, Jakarta
- Ditjen Cipta Karya Bulletin. 2010. Rusunawa Untuk Mengurangi, Bukan Menambah Kekumuhan, Jakarta : Kementerian Pekerjaan Umum.
- Ditjen Cipta Karya Bulletin. 2013. Rusunawa Mangkrak Salah Siapa, Jakarta : Kementerian Pekerjaan Umum.
- Ditjen Cipta Karya, Kementerian Pekerjaan Umum. “Rusunawa komitmen bersama penanganan permukiman kumuh”, 2012. Jakarta
- Irfianti, Zulinar, 2014. “Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ditinjau Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Kudus”.Fakultas Teknik Pengembangan Wilayah dan Kota, Program Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Irfianti, Zulinar, 2015. “Strategi Penyediaan Hunian Buruh Industri di Kawasan Industri Wijayakusuma”. Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Oppoku, Robert A and Alhassan and Muhmin, G. Abdul. 2010. Housing Preferences and Attribute Importance Among Low Income Consumers in Saudi Arabia. Department of Management and Marketing. King Fahd University of Petroleum and Minerals. Saudia Arabia
- Pamungkas, 2010. “Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta”. Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- UNESCAP dan UN HABITAT, Perumahan bagi kaum miskin di kota-kota di Asia.2009