

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERALIHAN PENGHUNIAN PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK DI JAKARTA

Oleh : Willy Permadi

Penduduk Indonesia (2008) berjumlah sekitar 225 juta jiwa terdiri atas 57 juta keluarga, dimana seharusnya terdapat 57 unit rumah (1 Kepala Keluarga (KK)= 1 rumah = 4 penduduk). Namun dalam kenyataannya saat ini (2009) hanya ada 51 juta rumah yang berarti terdapat kekurangan 6 juta unit rumah. Berdasarkan data statistik Kemenpera 2009, backlog perumahan di Jakarta saat ini adalah 198.241 unit rumah (2.69%). Terbatasnya tanah yang tersedia di DKI Jakarta menyebabkan pembangunan Rumah Susun Sederhana (Rusuna) merupakan salah satu alternatif penyediaan rumah untuk memnuhi kebutuhan rumah penduduk. Di DKI Jakarta terdapat 21.898 unit Rusuna yang terdiri atas 10.299 unit Rumah Susun sederhana Milik Rusunami dan 11.599 unit Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Rusunami disediakan pemerintah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan penghasilan dibawah Rp. 2,5 juta per bulan. Dalam peraturan Rusunami tidak diperbolehkan memperjualbelikan unit kepada pihak lain atau golongan masyarakat non MBR (penghasilan diatas Rp. 2,5 juta perbulan). Namun kenyataannya tidak ketatnya peraturan dan sanksi tegas mengakibatkan banyak disalahgunakan dan dimanfaatkan pihak tertentu. Tetap saja yang diuntungkan adalah golongan masyarakat yang memiliki uang. Laporan thesis ini membahas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi peralihan penghunian pada Rusunami di DKI Jakarta di 4 (empat) lokasi obyek studi (Tanah Abang, Bendungan Hilir 2, Tanah Tinggi dan Klender) dengan keseluruhan responden sejumlah 357 KK. Metode penelitian adalah dengan metode kualitatif (Domain-Taksonomi) dan Kuantitatif (Crosstabulation dan Likert) dengan membagi faktor-faktor secara fisik dan non fisik. Hasil dari penelitian ini mengidentifikasi peralihan yang terjadi pada Rusunami dengan persentase terbesar di lokasi Bendungan Hilir 2 sebesar (56,04%) dan 3 lokasi studi lainnya yaitu Klender (34,5%), Tanah Tinggi (30,95%) dan Tanah Abang (43,48%). Peralihan penghunian terjadi dari penghuni asal kepada pendatang yang tidak berhak yaitu masyarakat non MBR sehingga penghuni tidak lagi sesuai dengan kelompok sasaran. Dari faktor fisik ditemukan faktor luasan dan kualitas bangunan sekitar memiliki hubungan kuat dalam peralihan penghunian. Dari faktor non fisik, penelitian ini meneliti keterkaitan antara trade off theory dan mobility residential, dimana faktor jarak ke tempat kerja dan biaya transportasi ternyata memiliki pengaruh dengan faktor-faktor pendorong kepindahan / peralihan penghunian. Profil KK yang mempengaruhi rencana kepindahan adalah usia KK, status menikah tingkat pendidikan. Faktor ekonomi berupa harga sewa/jual yang baik, serta faktor psikologis kejenuhan tinggal di ruang sempit dan keinginan memiliki lahan, merupakan determinan yang paling penting bagi faktor-faktor peralihan penghunian pada Rusunami di Jakarta. Kejelasan dan keseriusan pemerintah dalam