

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MENEMPATI RUSUNAWA FLAMBOYAN KEL. CENKARENG BARAT, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT

Mieco Sabri¹, Tatag Wiranto²

^{1,2}Program Studi Magister Administrasi Publik, Universitas Esa Unggul
Jl. Arjuna Utara No. 9 Kebon Jeruk, Jakarta 11510
miecosabri@yahoo.co.id

Abstract

This study aimed to analyze the determinant of decision to occupy Low Cost Rent Apartment (Rusunawa). The data used is primary obtained by questionnaires to the 234 heads of households who is settled to Rusunawa Flamboyan, West Cengkareng, West Jakarta Administration. The method used to analyze the data is multiple regression, correlation coefficient, coefficient of determination, test hypotheses using SPSS version 17.0. The results of the analysis states that: rusunawa infrastructure, neighborhoods and accessibility to and from the high-rise apartments are correlated significantly influence decision to occupy Rusunawa. This is consistent with the results of the F test which is denoted that the three variables that significantly influence the decision rusunawa occupied. Meanwhile, the results of the t test, showed that rusunawa infrastructure, environment and accessibility to and from the high-rise apartments significantly influence the decision to occupy rusunawa Flamboyan, West Cengkareng, West Jakarta Administration.

Keywords : *infrastructure, residential environment, accessibility*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan menempati rusunawa. Data yang dipergunakan adalah data primer yang diperoleh dari penyebaran kuesioner kepada 234 kepala keluarga yang menempati rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat. Metoda yang dipergunakan untuk menganalisisnya adalah regresi berganda, koefisien korelasi, koefisien determinasi, uji hipotesa F dan t dengan menggunakan bantuan program SPSS Versi 17.0. Hasil analisis menyatakan bahwa : sarana prasarana rusunawa, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa berkorelasi dan berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati rusunawa. Hal ini sejalan dengan hasil uji F yang menyatakan bahwa ketiga variabel tersebut berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati Rusunawa. Sedangkan, hasil uji t, menunjukkan bahwa: sarana prasarana rusunawa berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati rusunawa, lingkungan berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati rusunawa dan aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati rusunawa, serta factor yang dominan mempengaruhi keputusan menempati rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat, adalah aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa.

Kata kunci : *sarana prasarana, lingkungan pemukiman, aksesibilitas*

Pendahuluan

Pesatnya urbanisasi di kota-kota besar dan metropolitan telah menyebabkan permasalahan keterbatasan terhadap ketersediaan lahan bagi perumahan. Untuk menyediakan perumahan layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pembangunan rumah susun sederhana (rusuna) merupakan salah satu solusi dalam penyediaan hunian secara vertikal dengan memanfaatkan lahan secara efektif dan efisien. Pemerintah DKI Jakarta

sampai tahun 2006, telah menyediakan 19.324 unit rumah susun yang tersebar dalam 30 lokasi di Wilayah Kotamadya DKI Jakarta. Sasaran pembangunan rumah susun tahun 2007-2011, yakni pemenuhan kebutuhan rumah susun layak

huni di Indonesia sebanyak 1.000 menara atau sekitar 350.000 unit rumah susun, dengan harga sewa/jual yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah di kawasan perkotaan

berpenduduk lebih dari 1,5 juta jiwa per 100 km² (Kebijakan Pemerintah tentang pembangunan rumah susun di perkotaan tahun 2007).

Konsep dasar pembangunan rumah susun perkotaan sesungguhnya merupakan penataan ruang yang menghasilkan kualitas lingkungan perkotaan yang sehat dengan penggunaan lahan seefisien mungkin. Masalahnya adalah pembangunan rumah susun tidak pernah memperhitungkan kelompok-kelompok sasaran pemakai atau penggunaannya secara jelas. Padahal aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan terutama di kota-kota besar Indonesia pada umumnya didukung dan digerakkan oleh berbagai kelompok dan strata sosial ekonomi masyarakat yang beragam.

Dalam perspektif pembangunan ekonomi perkotaan di Indonesia, kehadiran rumah susun dapat dijadikan sebagai faktor pendukung bergeraknya aktivitas ekonomi perkotaan, karena pemilihan dan penempatan lokasi rumah-rumah susun yang tepat diantara berbagai pusat-pusat kegiatan ekonomi perkotaan dapat meningkatkan nilai-nilai efisiensi terhadap nilai lahan, jaringan transportasi dan infrastruktur perkotaan, juga terhadap biaya pembangunan ekonomi dan sosial.

Selain itu, sifat rumah susun yang mampu mewadahi dan mengakomodasi kebutuhan ruang untuk tempat tinggal masyarakat perkotaan secara lebih terkendali, terencana, padat dan terkonsentrasi pada lokasi-lokasi yang tepat. Kondisi seperti tersebut di atas dengan penataan ruang yang tepat dapat menciptakan kualitas lingkungan perkotaan lebih sehat.

Pacione (2001), menyebutkan bahwa aktivitas ekonomi perkotaan di negara yang sedang berkembang umumnya berlangsung dalam dua kategori. Pertama, sektor formal yang merupakan aktivitas ekonomi perkotaan yang memerlukan modal tinggi untuk dapat memproduksi, dimana setiap kegiatan produksi, distribusi, dan konsumsi atas barang-barang dan jasa dilaksanakan dalam skala yang besar yang merupakan aktivitas sektor formal. Contohnya aktivitas perbankan, perdagangan ekspor-impor, industri modern perkotaan dan transportasi.

Aktivitas ekonomi seperti ini sering disebut dengan aktivitas sektor formal (Macharia, 2007). Aktivitas-aktivitas ekonomi seperti ini terwujud karena menguasai dan memanfaatkan kemajuan teknologi oleh para pelaku industri dan mampu menyelenggarakan akses terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, sementara sebagian lainnya tidak dapat memanfaatkan kemajuan teknologi tersebut karena berbagai keterbatasan.

Menurut Macharia (2007) aktivitas pada sektor formal ini sudah sejak lama dikenal oleh pemerintah dan terus berlangsung menjadi pilihan, karena dianggap lebih menguntungkan dan nyata. Kedua, sektor informal, yaitu: aktivitas ekonomi yang tidak memerlukan modal yang tinggi, tidak menggunakan pelayanan jasa yang modern. Secara umum berada pada level retail dalam skala perdagangan kecil serta merupakan aktivitas-aktivitas sektor informal. Aktivitas sektor informal ini mempunyai karakteristik antara lain aktivitasnya dalam skala kecil dilakukan di rumah, menggunakan anggota keluarga, kerabat atau tetangga sekitarnya sebagai tenaga kerja. Objek yang dipasarkan jumlahnya terbatas, bekerja sendiri dan atas inisiatif naluri sendiri. Aktivitas sektor informal pada umumnya tumbuh subur di negara yang sedang berkembang. Aktivitas sektor informal ini menurut Macharia (2007), masih harus terus diperjuangkan agar memperoleh pengakuan dan perhatian dari pemerintah atas keberadaannya.

Hartshorn (1992) dan Pacione (2001) menyebutkan 3 (tiga) faktor yang dapat mempengaruhi seseorang mampu beradaptasi dengan unit huniannya, yaitu: faktor pertama yang didasarkan pada karakteristik unit hunian yang mampu memenuhi kebutuhan akan fungsi ruang bagi yang bersangkutan. Contohnya, sebuah keluarga yang terdiri dari ayah, ibu dan anak (anak-anak) memilih unit hunian 2 (dua) kamar tidur agar dapat mewadahi dan menjalankan aktivitas sesuai dengan fungsi dan perannya masing-masing. Faktor kedua adalah status kepemilikan, terutama dari status unit hunian sewa atau hak milik, karena secara psikologis dan legalitas dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum untuk

menempatnya. Faktor ketiga, lokasi unit hunian yang memiliki nilai aksesibilitas tinggi terhadap pusat kegiatan, seperti akses terhadap tempat kerja, sekolah, pasar atau pusat kegiatan lainnya yang membantu mempermudah beradaptasi dengan tempat hunian.

Di Indonesia, kehadiran rumah susun sudah ada sejak lama, tetapi hanya terbatas di kota-kota besar dengan jumlah satuan rumah susun yang terbatas, sehingga belum dikenal secara merata oleh seluruh masyarakat. Sementara itu, masyarakat selama ini sudah sejak lama terbiasa membangun unit hunian secara individual dan mandiri. Hampir 70% penduduk membangun sendiri rumah yang ditempatinya dengan pola hunian 80% merupakan rumah tunggal tidak bertingkat (Statistik Perumahan dan Perumahan, 2004).

Penyebaran rusuna di DKI Jakarta yang dibangun oleh Perumnas, yaitu: rusunami (rumah susun Klender, Kebon Kacang Tanah Abang, dan Kemayoran), rusunawa (rumah susun Pulo Gebang, Cengkareng, dan Kemayoran/Dakota), rumah susun hasil kerjasama (rumah susun Koja kerjasama Perumnas dengan Pemda DKI dimana tanah rumah susun merupakan tanah milik Pemda, dan rumah susun Pasar Jum'at kerjasama Perumnas dengan Dinas Pekerjaan Umum (PU) dimana tanah rumah susun merupakan tanah milik Dinas PU). Sedangkan penyebaran rumah susun sederhana (rusuna) di DKI Jakarta yang dibangun oleh Dinas Perumahan, yaitu: di wilayah Jakarta Pusat rumah susun Jati Rawasari, Karet Tengsin, Jati Bunder, Petamburan, Bendungan Hilir II, dan Tanah Tinggi), Jakarta Utara (rumah susun Kapuk Muara, Marunda, Nelayan Muara Angke,

Penjaringan, Sindang, Semper, dan Sukapura), Jakarta Barat (rumah susun Flamboyan, Tambora, Pegadungan, Budha Tzu Chi, dan Cengkareng), Jakarta Selatan (rumah susun Tebet Barat I dan II), serta Jakarta Timur (rumah susun Pulo Jahe, Pondok Bambu, Cipinang Muara, Tipar Cakung, Cakung Barat, Pinus Elok, Pulo Gebang, dan Bidara Cina).

Penelitian ini terfokus pada salah satu rumah susun dimana rumah susun seder-

hana (rusuna) Flamboyan dibangun dan dikelola oleh Dinas Perumahan yang berlokasi di Jalan Flamboyan Kel. Cengkareng Barat Kec. Cengkareng, Jakarta Barat.

Akses menuju rusuna ini kurang baik, karena terjadi genangan air/banjir di depan pintu masuk rusuna apabila hujan turun. Fasilitas yang terdapat di rusuna ini antara lain masjid, tempat parkir, TK/*Play Group*, lapangan olahraga, serta sumber air berasal dari PDAM dan air tanah. Di lingkungan rusuna ini terdapat RTH/taman, berupa taman serbaguna, lapangan, dan lahan terbengkalai yang digunakan oleh penghuni rusuna untuk tempat penumpukan sampah rumah tangga. Di sekitar rusuna juga terdapat rawa dan kolam-kolam budidaya ikan oleh masyarakat. Kondisi lingkungan dan RTH/taman yang terdapat di rusuna ini terlihat kotor dan tidak terawat atau tidak tertata dengan baik. RTH/taman yang ada, saat ini digunakan untuk tempat pengumpulan sampah di lingkungan rusuna, maupun tempat pedagang berjualan. Walaupun demikian, penghuni tetap menggunakan area ini untuk bersosialisasi antar penghuni.

Berdasarkan pengamatan awal pada lokasi Rusunawa Flamboyan tersebut, terdapat beberapa keluhan warga yang terkait dengan kondisi yang ada sekarang, seperti perbaikan kerusakan bangunan yang tidak tuntas, pemeliharaan lingkungan, keamanan dan kebersihan. Disamping itu, keterbatasan kemampuan pelayanan rumah susun berbasis sewa dalam memenuhi kebutuhan penghuninya akan mempengaruhi kepuasan tinggal penghuninya, sehingga penghuni mempertimbangkan apakah memutuskan untuk menempati rumah susun tersebut atau tidak.

Metode Penelitian

Lokasi dan Rancangan Penelitian

Penelitian ini terfokus pada salah satu rumah susun dimana rumah susun sederhana (rusuna) Flamboyan dibangun dan dikelola oleh Dinas Perumahan yang berlokasi di Jalan Flamboyan Kel. Cengkareng Barat Kec. Cengkareng, Jakarta Barat. Luas rusuna Flamboyan adalah ± 2 Ha dimana perbandingan antara ruang terbangun dan ruang terbuka adalah 1 : 1 (1 Ha untuk ruang

terbangun dan 1 Ha untuk ruang terbuka). Rusuna ini terdiri dari 6 blok (A, B, C, D, E, dan F). Blok A, B, C, dan D, berlantai 4, sedangkan blok E, dan F berlantai 5 dengan total unit hunian 560 unit. Status kepemilikan rusuna ini adalah hanya sebatas sewa saja (rusunawa).

Sejalan dengan permasalahan diatas, maka variabel yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah: sarana prasarana pemukiman (X1), lingkungan pemukiman (X2) dan aksesibilitas dari dan ke pemukiman (X3) sebagai variabel *independent*, sedangkan keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagai variabel *dependent*.

Metode Pengumpulan Data

Karenan penelitian ini adalah penelitian eksploratif yang berupaya menggali permasalahan melalui pengamatan langsung, maka instrumen yang digunakan adalah kuesioner dan wawancara kepada pihak-pihak terkait dan populasi yang menjadi sasaran observasi adalah seluruh penghuni rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat, terdiri dari :

Tabel 1
Populasi Responden

No.	Uraian	Jumlah Kepala Keluarga
1	Blok A	96
2	Blok B	96
3	Blok C	96
4	Blok D	112
5	Blok E	80
6	Blok F	80
	Total	560

Sumber : Data Diolah, 2014.

Besarnya sampel dihitung menggunakan rumusan Slovin (Supranto, 2001). Dengan demikian, jumlah sampel yang diambil adalah $560/560 \times (0,05)^2 + 1 = 233,3$ dan digenapkan menjadi 234 responden dengan teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *purposive sampling*, yakni penarikan sampel secara sengaja yang diberikan tanpa mengenal strata dengan distribusi responden sebagai berikut.

Tabel 2
Distribusi Responden

No.	Uraia	Jumlah Kepala
1	Blok A	35
2	Blok B	35
3	Blok C	35
4	Blok D	59
5	Blok E	35
6	Blok F	35
	Tota	234

Sumber : Data Diolah, 2014.

Metode Analisis Data

Metoda analisis datanya menggunakan analisis deskriptif yang menguraikan suatu gejala atau fenomena secara berurutan serta memberikan gambaran yang jelas terhadap gejala atau fenomena yang mempengaruhinya disamping untuk mengetahui sebab akibat dari gejala tersebut melalui pembuktian kuantitatif menggunakan analisis regresi berganda dengan model penelitian:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \epsilon.$$

Dimana:

Y = Keputusan menempati Rusunawa

X1= Sarana prasarana pemukiman

X 2= Lingkungan pemukiman

X3= Aksesibilitas dari dan ke

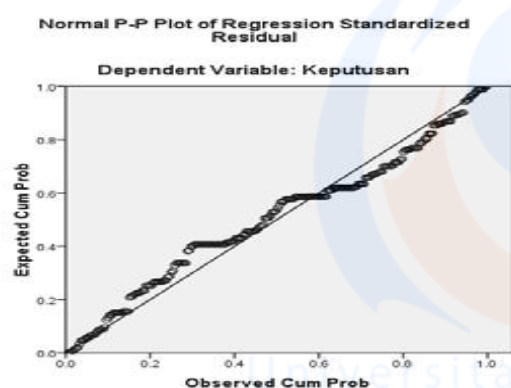
ϵ = Sum Square Error

Namun sebelum analisis tersebut dilaksanakan, perlu dilakukan uji validitas dan reliabilitas terhadap instrumen penelitian (kuesioner) serta uji asumsi atau diagnostik OLS (*Ordinary Least Square*) yang harus terpenuhi dalam persamaan regresi linear berganda ini adalah autokorelasi, normalitas, homoskedastisitas dan tidak terjadi multikolinearitas. Tujuan dilakukannya seluruh uji diagnostik ini adalah untuk memastikan bahwa hasil estimasi dari persamaan ini dapat dipercaya dan memberi keyakinan bahwa data tersebut tidak bias (Hair, et al, 2010).

Uji validitas, uji reliabilitas, uji diagnostik OLS dan analisis regresi berganda dikerjakan dengan bantuan program komputer SPSS (*Statistical Package For Social Science*) Versi 17.0.

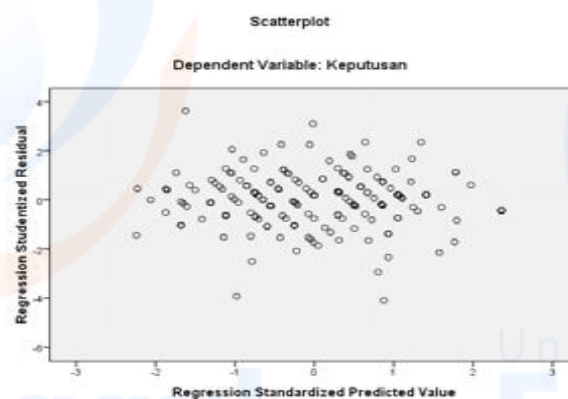
Hasil dan Pembahasan

1. Hasil uji validitas dan uji reliabilitas terhadap seluruh butir pertanyaan yang terdapat di dalam kuesioner dinyatakan valid dengan koefisien korelasi *pearson* (r) nya $> 0,329$ (Setiaji, 2004), dan dinyatakan handal dengan nilai Cronbach's Alpha $> 0,5$ (Ghozali, 2001).
2. Hasil uji autokorelasi terhadap seluruh variabel penelitian bahwa nilai *Durbin Watson* pada model regresi di atas, menghasilkan nilai *DW* sebesar 1,628, atau nilai *Durbin-Watson* berada di bawah *lower bound* (dL), dan *upper bound* (dU).
3. Hasil uji normalitas yang ditunjukkan dari grafik normal *pp plot* menyatakan bahwa titik - titik berada disekitar garis diagonal, sehingga dapat dikatakan bahwa seluruh data terdistribusi secara normal sebagai mana ilustrasi berikut ini.



Gambar 1
Uji Normalitas

4. Hasil uji heterokedastisitas terhadap seluruh variabel penelitian, dilakukan dengan melihat grafik *scatter plot* yang menyatakan bahwa titik-titik menyebar dan tidak membentuk pola lingkaran, garis, kerucut dan lain-lain, sehingga dapat dikatakan bahwa model regresi tersebut tidak ada masalah dengan heteroskedastisitas sebagaimana yang diperlihatkan pada ilustrasi berikut ini.



Gambar 2
Uji Heteroskedastisitas

5. Hasil uji multikolinieritas terhadap seluruh variabel penelitian, dilakukan dengan melihat nilai *VIF* (*Variance Inflation Factor*) dan nilai *tolerance* nya. Variabel sarana prasarana, lingkungan dan aksesibilitas menunjukkan nilai *tolerance* dibawah 10%, atau *variance inflation factor* nya tidak ada yang melebihi dari 10. Variabel sarana prasarana dengan *tolerance* sebesar 0,399 ($VIF = 2,505$). Variabel lingkungan dengan *tolerance* sebesar 0,605 ($VIF = 1,654$) dan aksesibilitas dengan *tolerance* sebesar 0,457 ($VIF = 2,186$). Dengan demikian, model regresi tersebut dapat dikatakan tidak ada masalah dengan multikolinieritas.
6. Koefisien korelasi keseluruhan variabel bebas terhadap variabel terikat, dinyatakan berkorelasi positif dan sangat kuat mendekati angka 1 yang ditunjukkan dari nilai R sebesar 0,937 dan nilai R square nya sebesar 0,879. Artinya 87,9 % seluruh variabel bebas, yakni : (X1) sarana prasarana rusunawa, (X2) lingkungan pemukiman dan (X3) aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat, sisanya 12,1 % disebabkan oleh faktor-faktor lain diluar pengamatan penelitian.
7. Koefisien korelasi parsial dari setiap variabel bebas dengan tingkat signifikansi masing-masing, sehingga persamaan regresi berganda yang menunjukkan hubungan sarana prasarana rusunawa, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas

dari dan menuju ke rusunawa terhadap keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat, menghasilkan persamaan:

$$Y = - 0,550 + 0,423 X_1 + 0,542 X_2 + 0,582 X_3 + \varepsilon$$

Dari persamaan tersebut dapat diinterpretasikan bahwa:

- a. Jika terdapat kenaikan satu persen variabel sarana prasarana terutama yang terkait dengan ketersediaan air bersih, ketersediaan listrik dan penerangan, bersih, aman dan nyaman, maka keputusan menempati rusunawa akan me-ningkat sebanyak 0,42 persen.
 - b. Jika terdapat kenaikan satu persen variabel lingkungan pemukiman disekitar rusunawa cukup bersih, cukup nyaman dengan tersedianya ruang terbuka hijau, jalan-jalan disekitar kawasan, lorong-lorong antar blok terbuka dan cukup lebar, maka keputusan menempati rusunawa akan bertambah sebesar 0,54 persen.
 - c. Jika terdapat kenaikan satu persen variabel aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa strategis, dekat dengan pusat-pusat aktivitas ekonomi dan mudah dijangkau, serta akses informasi, pendidikan, kesehatan, peribadatan, transaksi bisnis juga tersedia dan mudah, maka keputusan menempati rusunawa akan meningkat sebesar 0,58 persen.
8. Hasil uji F, diperoleh F-hitung = 555,523. Karena Fhitung > Ftabel, yakni : 555,523 > 3,058 dan berada pada daerah diterimanya Ha, maka hal ini menyatakan bahwa seluruh variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat atau dengan kata lain, sarana prasarana, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat.
9. Hasil uji-t diperoleh t-hitung, diperoleh nilai thitung untuk t1 = 9,356, t2 = 8,588, t3 = 14,037 dengan tingkat signifikansi masing-masing lebih kecil dari 0,0000.

Untuk menentukan nilai ttabel adalah derajat bebasnya = n-k = 234-3 = 231, tingkat signifikansi = 5 %, maka nilai ttabel diperoleh dari tabel sebesar 1.695. Karena thitung untuk:

- t1 > ttabel yakni t1 = 9,356 > 1,695 dan berada pada daerah diterimanya Ha1, maka hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara sarana prasarana dengan keputusan menempati rusunawa.
- t2 > ttabel , yakni t2 = 8,588 > 1,695 dan berada pada daerah terimanya Ha2, maka hal ini menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara lingkungan pemukiman dengan keputusan menempati rusunawa.
- t3 > ttabel , yakni t3 = 14,037 > 1,695 dan berada pada daerah terimanya Ha3, maka hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara aksesibilitas dengan keputusan menempati rusunawa.

Sesuai dengan sasaran observasi penelitian, 84 persen responden merupakan penghuni lama dan 16 lainnya merupakan penghuni baru. Sedangkan dari sisi jenis kelamin, 95 persen laki-laki dan sisanya adalah perempuan. Usia penghuni 65 persen berusia antara 31 sampai dengan 40 tahun, 19 persen berusia diatas 40 tahun dan sisanya 16 persen berusia antara 21 sampai dengan 30 tahun. Sementara itu, dari sisi pendidikan, 81 persen berpendidikan SMA atau sederajat dan 61 persen berpenghasilan kurang dari Rp. 2,5 juta. Ini menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni bermata pencaharian buruh dan pedagang yang memiliki aktivitas di sekitar Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng - Jakarta Barat.

69 persen responden menyatakan bahwa sarana prasarana yang ada di rusunawa Flamboyan ini terutama yang terkait dengan ketersediaan air bersih, ketersediaan listrik dan penerangan, bersih, aman dan nyaman, telah memenuhi harapan para penghuni sehingga para penghuni memutuskan kembali memperpanjang status penyewaannya.

Sedangkan, dari sisi keberadaan lingkungan, 79 persen responden menyatakan bahwa pengelolaan dan penataan

lingkungan cukup nyaman, layak huni dan dapat mempengaruhi keputusan penghuni untuk kembali memperpanjang status penyewaan sunawanya.

Demikian pula dengan, aksesibilitas dari dan menuju ke lokasi, 65 persen responden menyatakan bahwa kemudahan layanan dan akses terhadap informasi dan lain sebagainya, cukup memadai dan menjadi salah satu faktor penentu bagi penghuni dalam mengambil keputusan penghuni untuk kembali memperpanjang status penyewaan sunawa tersebut.

Dan yang terakhir adalah yang terkait dengan persepsi responden terhadap keputusan menempati rusunawa, 74 persen responden menyatakan bahwa dalam hal pembayaran administrasi, toleransi dan tenggang waktu pembayaran menjadi pertimbangan untuk memutuskan kembali memperpanjang status penyewaan sunawa tersebut serta merekomendasikannya ke orang lain yang bukan atau belum menghuni rusunawa tersebut.

Sejalan dengan analisis deskriptif diatas, hasil analisis inferensial juga menunjukan korelasi positif dan sangat kuat mendekati 1 yang ditunjukkan dari nilai R sebesar 0,937 dan nilai R square nya sebesar 0,879. Hal ini menyatakan bahwa sarana prasarana, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas merupakan faktor yang dominan mempengaruhi keputusan menempati rusunawa, sedangkan sisanya 12,1 % disebabkan oleh faktor-faktor lain diluar pengamatan penelitian. Koefisien korelasi parsial setiap variabel bebas terhadap variabel terikat, menghasilkan persamaan $Y = -0,550 + 0,423 X_1 + 0,542 X_2 + 0,582 X_3 + \epsilon$. Hal ini menunjukan besarnya kontribusi sarana prasarana, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas terhadap peningkatan keputusan menempati rusunawa. Artinya, jika sarana prasarana, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas meningkat, akan diikuti dengan peningkatan keputusan menempati rusunawa.

Disamping itu, secara teori, sarana prasarana, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas merupakan bagian integral dari keputusan menempati rusunawa. Hal ini dibuktikan dari hasil uji F yang menyatakan

bahwa sarana prasarana, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat. Sedangkan secara parsial atau secara faktual berdasarkan data observasi dinyatakan bahwa ketiga variabel tersebut dinyatakan berpengaruh secara signifikan.

Hasil analisis ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan Pamungkas (2010) yang menyatakan bahwa dari sisi pemenuhan kebutuhan hidup, penghuni mengalami peningkatan kualitas hidup dari level kualitas hidup rendah (ultimate means) hingga proses pencapaian level kualitas hidup sejahtera/well being (ultimate ends). Adapun 4 (empat) kriteria kepuasan tinggal yang memberikan manfaat bagi peningkatan kualitas hidup rusunawa tersebut adalah: 1) Pemenuhan kebutuhan tinggal yang mendukung aktivitas penghuni dengan pengelolaan dan pemeliharaan prasarana lingkungan rusunawa yang berkelanjutan, 2) Kecukupan ruang tinggal yang memadai dan mengadaptasi terhadap kondisi lingkungan tinggal dengan peningkatan kualitas dan fungsi ruang hunian serta desain bangunan, 3) Tumbuhnya rasa tanggung jawab dan toleransi antar penghuni dalam pemanfaatan fasilitas dan ruang bersama sesuai fungsinya, 4) Pelayanan dan pengembangan kualitas hunian dengan kapasitas kelembagaan yang memadai dan penerapan aturan main yang mementingkan kebutuhan hidup penghuni. Selain itu, selaras pula dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Fitrianiingsih (2011), yang menyatakan bahwa variabel harga sewa, pendapatan keluarga, fasilitas dan harga substitusi berpengaruh terhadap permintaan Rusunawa Undip. Hanya variabel lokasi yang tidak berpengaruh terhadap permintaan Rusunawa Undip. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa variabel yang paling berpengaruh terhadap permintaan Rusunawa Undip adalah harga sewa dan fasilitas. Oleh karena itu, Rusunawa Undip sebaiknya lebih memperhatikan kedua variabel ini untuk meningkatkan permintaan Rusunawa Undip.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, dapat di tarik beberapa kesimpulan sebagai berikut: (1). Sarana prasarana rusunawa berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati rusunawa; (2). Lingkungan pemukiman berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati rusunawa; (3). Aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa berpengaruh signifikan terhadap keputusan menempati rusunawa; (4). Faktor yang dominan mempengaruhi keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat, adalah aksesibilitas dari dan menuju ke rusunawa.

Daftar Pustaka

- Fitrianingsih, Meirani. (2011). *Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi, Dan Harga Substitusi Terhadap Permintaan Rusunawa Undip* (Studi Kasus : Penghuni Rusunawa Undip Tahun 2011). Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro Semarang.
- Ghozali, Imam. (2001). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Cetakan IV, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Hair, Joseph F. Jr.; Anderson, Rolph E.; Tatham, Ronald L.; Black, William C. (2010). *Multivariate Data Analysis. Fifth Edition*,. Prentice Hall. Upper Saddle River : New Jersey.
- Hartshorn, Truman. (1992). *Interpreting the city, an urban geography*, New York, John Wiley and Sons.
- Macharia, K. (2007). *Tension Created by the Formal and Informal Use of Urban Space. The Case Of Nairobi, Kenya*, Journal of Third World Studies. <http://findarticle.s.com>.
- Pacione, M. (2001). *Geografi Perkotaan: A Global Perspektif*. London: Routledge.
- Pamungkas. (2010). *Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta*. Tesis. Program Pascasarjana. Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota Universitas Diponegoro. Semarang.
- Setiaji, Bambang. (2004). *Panduan Riset dengan Pendekatan Kuantitatif*. Program Pasca Sarjana UMS.Surakarta.
- Statistik Perumahan dan Permukiman. Jakarta : BPS. BPS. (2003). *Survey Demografi dan Kesehatan Indonesia (SDKI) 2002-2003*. Jakarta : BPS. BPS. 2004.
- Supranto, J. (2001). *Statistika Teori dan Aplikasi, Jilid 2*. Jakarta. Erlangga.