

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG MASALAH**

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 km<sup>2</sup> (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 mawadahi dan mengakomodasi kebutuhan ruang untuk tempat tinggal masyarakat perkotaan secara lebih terkendali,

terencanakan, 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 katagori, yaitu:

Pertama, sektor formal yang merupakan aktivitas ekonomi perkotaan yang memerlukan modal tinggi untuk dapat berproduksi, 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.

Dalam banyak hal, aktivitas ekonomi sektor informal dapat memberikan kontribusi terhadap PDRB kota, dapat menyediakan kesempatan kerja yang lebih luas, serta dapat memberikan income bagi keluarga (Macharia, 2007). Sektor

informal ini pun dapat menjadi inspirasi dalam menjalani kehidupan kawasan perkotaan dengan kemampuan yang terbatas. Bahkan menurut Rukmana (2004), perencana perkotaan seharusnya dapat mengakomodasi aktivitas sektor informal ini sebagai bagian dari ekonomi perkotaan, karena sebesar 64% dari total ketenagakerjaan di Indonesia bergerak dalam sektor informal perkotaan.

Di Indonesia, kehadiran rumah susun sudah sejak lama ada, 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 Permukiman, 2004).

Tahun 1990, ketika pembangunan rumah susun untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dikenalkan melalui program urban renewal, hasilnya menunjukkan bahwa pembangunan rumah susun menghadapi banyak kendala. Kendala-kendala tersebut mulai dari proses sosialisasi, land re-adjustment, pematangan lahan, biaya konstruksi sampai pengelolaan dan pemeliharaan bangunan rumah susun paska konstruksi serta cara penghuniannya menghadapi kesulitan dan hambatan (Pusat Litbang Permukiman, 1999). Status kepemilikan unit hunian pun yang merupakan komponen paling penting untuk dapat memberikan kepastian hukum masih merupakan hal yang sulit teratasi, karena waktu itu belum memiliki ketentuan-ketentuan dasar hukum, sehingga seringkali hal tersebut tidak dapat dirumuskan dan diantisipasi sejak awal perencanaan, sehingga menjadi masalah dikemudian hari.

Pada sisi calon penghuni, secara finansial unit hunian rumah susun memerlukan biaya lebih tinggi jika dibandingkan dengan rumah yang selama ini biasa dibangun oleh penduduk secara individual karena perbedaan standar yang dipakai. Selain itu, biaya konstruksi, operasional dan pemeliharaan rumah susun pada dasarnya lebih tinggi daripada rumah biasa. Padahal rata-rata upah pekerja wilayah perkotaan yang penghasilannya mencapai Rp 2 juta atau lebih hanya 4,3% (Pusdata, 2008). Hambatan lainnya dalam pembangunan rumah susun adalah masalah kebiasaan, budaya, atau gaya hidup masyarakat untuk beradaptasi dengan ruang vertikal yang ruang geraknya serba terbatas. Akan tetapi sejak kebijakan percepatan

pembangunan perumahan seribu tower yang dituangkan dalam Kepres nomor 22 tahun 2006 mengenai Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun dan disertai dengan lahirnya model konsolidasi lahan perkotaan horizontal menjadi vertikal berserifikat, maka pembangunan rumah susun perkotaan dapat diharapkan bukan hanya mampu menciptakan penataan ruang yang menghasilkan kualitas lingkungan yang aman dan sehat, tetapi juga mampu mendukung aktivitas-aktivitas ekonomi perkotaan secara optimal dan terutama menguntungkan bagi semua pihak.

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 mewedahi 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.

Hartshorn (1992) dan Pacione (2001) menjelaskan bahwa perubahan siklus kehidupan dan alasan pekerjaan juga dapat mempengaruhi seseorang untuk pindah dan memilih tempat tinggal baru. Contohnya kaum muda yang masih lajang pada umumnya merupakan kelompok yang memiliki mobilisasi tinggi yang bersedia untuk memilih unit hunian rumah sewa dengan single bed room, atau pasangan suami istri yang belum memiliki anak. Akan tetapi berbeda dengan pasangan suami istri yang mempunyai anak (anak-anak), dimana apabila anak-anaknya masih berusia balita akan berbeda dengan orang tua yang mempunyai anak-anak berusia remaja, karena anak-anak yang beranjak remaja membutuhkan ruang yang lebih luas dibandingkan dengan anak-anak balita. Kondisi tersebut sangat berpengaruh terhadap keputusan orang tua dalam memilih unit hunian yang akan ditematinya.

Di Jakarta pembangunan rumah susun sudah menjadi kebutuhan, karena ketersediaan lahan perkotaan yang semakin sulit dan mahal. Pembangunan rumah susun atau apartemen sudah dilakukan sejalan dengan perkembangan Kota Jakarta

sebagai mega city. Aktivitas ekonomi pada sektor jasa sudah menjadi faktor dominan bagi Jakarta. Segala bentuk system pelayanan jasa dituntut untuk berjalan lebih cepat dan efisien.

Pembangunan rumah susun atau apartemen dapat menjadikan beberapa kawasan di Kota Jakarta sebagai *compact city*, dimana struktur dan pola ruang kota pada beberapa kawasan dapat mengalir lebih optimal, sistemik dan membantu penduduk bergerak lebih cepat.

*Compact city* adalah kawasan inti yang padat yang mampu memwadah lebih banyak penduduk, sehingga penduduk lebih berdaya dalam menjalankan aktivitas aktivitasnya karena sistem jaringan yang tercipta adalah sistem jaringan yang aksesibel (Jenks, et. al. 2002). Akan tetapi, belum semua kawasan perkotaan di wilayah DKI Jakarta dapat berkembang seperti yang diharapkan. Hal tersebut bergantung pada profil kotanya masing-masing, karena faktor-faktor seperti keragaman budaya, strata sosial masyarakat yang sangat lebar dan struktur aktivitas ekonomi yang variatif sangat berpengaruh dalam membentuk struktur dan pola ruang kota.

Rumah susun adalah salah satu solusi pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan perumahan secara vertikal ini banyak diminati oleh masyarakat tersebut. Sehingga dalam program jangka panjang pemerintah akan berkonsentrasi membangun rumah susun sederhana berbasis sewa (*rusunawa*) secara bertahap, walaupun terkendala dengan meningkatnya harga tanah dan penentuan lokasi yang sulit.

Disamping itu menurut Indartoyo (2007), pemerintah harus pula menyediakan kualitas bangunan yang standar, penyediaan sarana dan prasarana yang seimbang dengan kebutuhan, pengelolaan yang memadai, kebutuhan dan keinginan masyarakat yang berbeda dan dinamis serta keinginan masyarakat yang ingin terus berkembang untuk meningkatkan kualitas hidupnya.

Sedangkan menurut Pamungkas (2010), berdasarkan *public housing*, keberadaan rumah susun sederhana yang ditempati oleh golongan masyarakat menengah ke bawah yang hidup secara bersama-sama perlu diperhatikan perencanaannya secara utuh. Antara lain memperhatikan latar belakang penghuni akan kebutuhan tinggal dalam lingkungan tersebut. Perlu memperhatikan kebutuhan dan kebiasaan fisik, sosial, ekonomi serta kebiasaan perilaku penghuninya. Karena

hal tersebut akan mempengaruhi perilaku penghuni menciptakan lingkungan yang nyaman atau tidak nyaman.

Berdasarkan pelaksana proyek pembangunan, rumah susun dibedakan menjadi dua, yaitu: rumah susun yang dibangun oleh Dinas Perumahan dan rumah susun yang dibangun oleh Perum Perumnas. Kedua instansi ini bertanggung jawab dalam penyediaan hunian di Jakarta, termasuk rumah susun. Sedangkan berdasarkan hak kepemilikannya, rumah susun dibedakan menjadi rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dan rumah susun sederhana milik (rusunami).

Tabel 1.1. Penyebaran Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta

No.	Jakarta Pusat			Jakarta Utara			Jakarta Barat			Jakarta Selatan			Jakarta Timur		
	Lokasi	Blok	Unit	Lokasi	Blok	Unit	Lokasi	Blok	Unit	Lokasi	Blok	Unit	Lokasi	Blok	Unit
1.	Jati Rawasari	2	180	Kapuk Muara	6	700	Flamboyan	6	560	Berlian Tebet Barat	1	120	Pulo Jahe	3	48
2.	Karet Tengsin	4	468	Marunda	174	1.680	Tambora	8	900	Harum Tebet Barat	4	320	Pondok Bambu	2	200
3.	Jati Bunder	1	40	Nelayan Muara Angke	11	664	Pegadungan	2	200				Cipinang Muara	3	230
4.	Petamburan	6	600	Penjaringan	17	950	Budha Tzu Chi	14	1.100				Tipar Cakung	10	1.000
5.	Bendungan Hilir II	3	614	Sindang	3	290	Cengkareng	13	1.728				Cakung Barat	2	160
6.	Tanah Tinggi	6	436	Semper	4	360							Pinus Elok	4	400
7.	Tanah Abang	60	960	Sukapura	1	100							Pulo Gebang	4	192
8.	Kemayoran	34	2.176										Bidara Cina	7	688
9.													Klender	78	1.280

Sumber : Dinas Perumahan DKI Jakarta, 2014.

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 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  $\pm 2$  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).

Rusuna Flamboyan disebut juga rusuna Bulak Wadon dan dibangun pada tahun 1996. Pada awalnya, lahan ini merupakan rawa yang dapat dikatakan anker sehingga warga tidak mau menempati rusuna ini. Namun, Pemda (Pemerintah Daerah) mengajak masyarakat secara persuasif untuk memilih tinggal di rusuna ini agar dapat memiliki tempat tinggal yang layak huni.

Pengelola rusuna ini adalah Cabang UPT Pengelola Dinas Perumahan yang berperan menerima retribusi dan distribusi dari penghuni rusuna, serta menampung keluhan-keluhan mengenai kerusakan-kerusakan yang ada dan kemudian melaporkannya ke pusat.



Sumber : Dinas Perumahan DKI Jakarta, 2014.

Gambar 1.1. Kondisi Lingkungan Rusuna Flamboyan

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. Oleh karenanya, menarik penulis untuk menelaah lebih jauh dengan mengambil topik “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat”.

## **1.2. IDENTIFIKASI MASALAH**

Selaras dengan latar belakang sebagaimana yang diuraikan dimuka, maka indentifikasi masalahnya dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah sarana prasarana pemukiman yang layak huni pada rusunawa berdampak pada kepuasan yang pada gilirannya berpengaruh pada keputusan untuk tetap bertahan atau keluar dari pemukiman tersebut ?
2. Apakah lingkungan pemukiman termasuk kondisi fisik bangunan, kelengkapan fasos dan fasum, keamanan, kenyamanan, kebersihan dan kebersamaan berpengaruh besar terhadap keputusan untuk tetap bertahan atau keluar dari pemukiman tersebut ?



3. Apakah aksesibilitas dari dan menuju ke pemukiman, termasuk penyediaan sarana angkutan, jalan dan ketersediaan saluran komunikasi menjadi bagian penting dalam pengambilan keputusan untuk tetap bertahan atau keluar dari pemukiman tersebut ?
4. Apakah profesionalitas pengelola rusunawa sebagai media sekaligus penyelenggara dan pemelihara pemukiman memberikan andil tersendiri dalam ketertarikan, kebetahan dan kepuasan penghuni yang berujung pada pengambilan keputusan apakah akan tetap bertahan atau keluar dari pemukiman tersebut.

### **1.3. BATASAN MASALAH**

Agar topik bahasan tidak melebar dan sejalan dengan indentifikasi masalah diatas, maka penelitian ini hanya terbatas pada kajian yang terkait dengan sarana prasarana pemukiman, lingkungan pemukiman, aksesibilitas dari dan ke pemukiman dan keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat”.

### **1.4. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh yang signifikan antara sarana prasarana pemukiman dengan keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat ?.
2. Apakah terdapat pengaruh yang signifikan antara lingkungan pemukiman dengan keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat ?.
3. Apakah terdapat pengaruh yang signifikan antara aksesibilitas dari dan ke pemukiman dengan keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat ?.
4. Apakah terdapat pengaruh yang signifikan secara simultan antara sarana prasarana pemukiman, lingkungan pemukiman dan aksibilitas dari dan ke pemukiman dengan keputusan menempati Rusunawa

Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat  
?

### **1.5. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh yang signifikan baik secara parsial maupun simultan antara sarana prasarana pemukiman, lingkungan pemukiman dan aksesibilitas dengan keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat.
2. Faktor-faktor apa yang dominan mempengaruhi keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat.
3. Mengusulkan kebijakan publik yang harus diambil oleh Unit Pengelola Rumah Susun, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta, terutama yang terkait dengan pengelolaan Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat, sesuai dengan hasil penelitian.

### **1.6. MANFAAT DAN KEGUNAAN PENELITIAN**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi :

1. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta, terutama dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa dan sewa beli di unit pengelolaan rusun wilayah II, sebagai bahan pertimbangan yang terkait dengan peningkatan pelayanan kepada penghuni yang berdampak pada keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat.
2. Bagi kalangan akademisi pada umumnya, menambah khasanah sekaligus dapat dijadikan bahan kajian/penelitian lanjut khususnya yang terkait dengan keputusan menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat.
3. Bagi penulis khususnya, memberikan nilai tambah tersendiri terutama pengetahuan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan

menempati Rusunawa Flamboyan, Kel. Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat.

### **1.7. SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulisan dan pembahasan tesis ini diuraikan secara sistematis menjadi lima bab, terdiri dari: Bab I, menguraikan pokok-pokok pembahasan yang berkaitan dengan latar belakang masalah, identifikasi masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan diakhiri dengan sistematika penulisan. Bab II, merupakan landasan teori yang menguraikan tentang *grand theory*, *middle theory*, variabel penelitian, kajian empiris, latar belakang institusi, kerangka pikir dan hipotesis penelitian. Bab III, menguraikan metodologi penelitian yang terkait dengan jenis penelitian, metode penelitian, deskripsi data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data. Bab IV, merupakan analisis dan pembahasan dari hasil penelitian dan temuan berdasarkan data-data. Dan yang terakhir adalah Bab V, merupakan kesimpulan dan saran.