

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Jakarta sebagai ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kota megapolitan yang memiliki peran sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, bisnis, industri, perumahan, dan sebagainya. Hal ini menyebabkan Jakarta menjadi tujuan utama para migran untuk mencari kehidupan yang lebih baik. Oleh karena itu, jumlah penduduk Jakarta dari tahun ke tahun meningkat dengan pesat, sedangkan ruang kota yang tersedia sangat terbatas.

Menurut Badan Pusat Statistik, Jakarta memiliki luas wilayah sebesar 662,33 km², dengan jumlah penduduk yang mencapai 9.223.000 jiwa, dan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,44%.¹ Jumlah penduduk terus meningkat berdasarkan angka kelahiran dan migrasi. Hal ini mempengaruhi kebutuhan akan fasilitas perkotaan termasuk fasilitas perumahan. Penyediaan fasilitas perumahan yang layak merupakan tanggung jawab pemerintah kota agar kebutuhan tersebut dapat terpenuhi.

Saat ini tantangan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau masih cukup berat untuk masyarakatnya. Hal ini dikarenakan ketersediaan lahan yang terbatas, Kendala lain yang juga tidak boleh dilupakan adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pengelola kota Jakarta menyiasati permasalahan

¹ Badan Pusat Statistik. 2009. Jakarta Dalam Angka.

tersebut dengan membangun perumahan secara vertikal dalam bentuk rumah susun. Salah satu unsur pelaksana yang diberikan kewenangan dalam menanggulangi dan menyediakan masalah perumahan yang layak huni dan terjangkau adalah Dinas Perumahan dan Perumnas.

Rumah susun merupakan jawaban yang paling rasional untuk mengatasi ledakan penduduk, menghilangkan kawasan kumuh, komitmen menjaga lingkungan, efisiensi lahan dan upaya mendekatkan warga dengan tempat kerjanya. Bagi konsumen golongan menengah ke bawah penyediaan hunian vertikal diwujudkan dalam bentuk rumah susun sederhana. Adapun beberapa sasaran yang ingin dicapai dalam pembangunan rumah susun sederhana antara lain untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah, meningkatkan fungsi lahan dan meningkatkan kualitas hunian padat di lokasi yang berdekatan dengan pusat pertumbuhan ekonomi atau pusat kegiatan. Rumah susun sederhana ini terbagi dalam dua jenis, yaitu rumah susun sederhana sewa dan rumah susun sederhana milik (sewa-beli). Rumah susun ini diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Di wilayah Kecamatan Tanah Abang terdapat beberapa rumah susun sederhana yang tersebar di 4 (empat) Kelurahan. Rumah susun sederhana tersebut merupakan rumah susun sederhana milik (sewa-beli). Rumah susun sederhana ini juga diharapkan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, berdasarkan penelitian, penghuni rusuna memiliki penghasilan di atas standar masyarakat berpenghasilan rendah. Pada umumnya, masyarakat berpenghasilan rendah memiliki karakter dalam memilih tempat

berhuni, seperti lokasi dari aspek jarak dan aksesibilitas. Semakin dekat dengan pusat kegiatan dengan ditunjang akses yang mudah, maka akan semakin menarik minat masyarakat untuk berhuni di rumah susun tersebut. Untuk itu dalam merencanakan rumah susun ini, diperlukan suatu kajian untuk mengetahui kondisi rumah susun berdasarkan lokasi dan aksesibilitasnya yang berada di Kecamatan Tanah Abang. Untuk itulah maka penelitian ini perlu dilaksanakan.

Tabel 1.1

Sebaran Rumah Susun Sederhana di Kecamatan Tanah Abang

No.	Lokasi / Wilayah	Luas (Ha)	Jumlah Blok	Unit
1.	Petamburan	2,4	6	600
2.	Jati Bunder 1	0,15	1	40
3.	Karet Tengsin 1,2,3	1,81	3	468
4.	Bendungan Hilir 1,2	1,7	6	910
5.	Tanah Abang	4,03		960
6.	Kebon Kacang	1,82		578

Sumber: Jakarta Dalam Angka 2009, BPS.

1.2. Perumusan Masalah

Dari uraian yang dijelaskan di atas, maka permasalahan atau pertanyaan studi penelitian ini adalah:

- Faktor – faktor apa saja yang berpengaruh terhadap minat masyarakat dalam menghuni rumah susun sederhana?
- Bagaimana pengaruh aksesibilitas dan lokasi rumah susun terhadap minat masyarakat dalam berhuni di rumah susun sederhana?

1.3. Maksud dan Tujuan Studi

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka maksud dari penelitian ini adalah mengevaluasi lokasi dan aksesibilitas rumah susun sederhana (sewa-beli) di Kecamatan Tanah Abang. Sedangkan tujuan yang ingin dicapai dalam studi ini adalah:

- Mengidentifikasi rumah susun sederhana (sewa-beli) di Tanah Abang.
- Mengetahui faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam menghuni rumah susun sederhana
- Menganalisis pengaruh aksesibilitas dan lokasi rumah susun sederhana di Kecamatan Tanah Abang terhadap minat masyarakat dalam berhuni.
- Evaluasi pengaruh aksesibilitas dan lokasi rumah susun sederhana di Kecamatan Tanah Abang terhadap minat masyarakat dalam berhuni.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini dibatasi pada studi untuk mengetahui pengaruh lokasi dan aksesibilitas terhadap minat masyarakat yang menghuni rumah susun sederhana di Kecamatan Tanah Abang. Kemudian dilanjutkan dengan mengidentifikasi faktor, dengan alasan:

- Rumah susun sederhana di Kecamatan Tanah Abang merupakan salah satu wilayah yang lokasinya sangat strategis di pusat kota Jakarta.
- Dengan mengetahui faktor yang mempengaruhi pemilihan atau minat masyarakat dalam menghuni rumah susun sederhana, diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pembangunan rumah susun yang berikutnya di Kecamatan Tanah Abang maupun.

1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah studi ini mencakup 6 lokasi rumah susun sederhana yang dikelola oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dan Perumnas yang tersebar di 4 kelurahan wilayah Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, sebagai berikut:

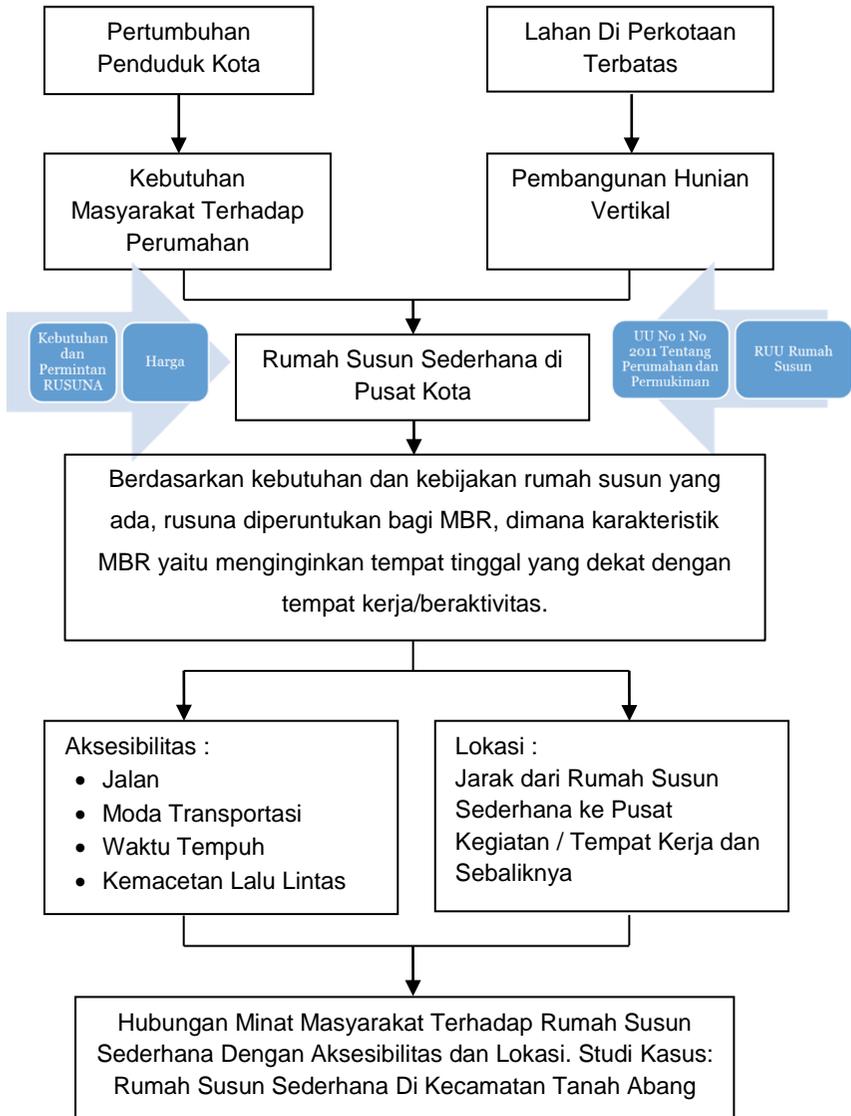
- Rumah Susun Kebon Kacang: Jalan Kebon Kacang 9, Kelurahan Kebon Kacang.
- Rumah Susun Tanah Abang: Jalan Kebon Kacang 41, Kelurahan Kebon Kacang.
- Rumah Susun Jatibunder 1: Jalan Jatibunder, Kelurahan Kebon Kacang.
- Rumah Susun Petamburan: Jalan Petamburan Raya, Kelurahan Petamburan.
- Rumah Susun Bendungan Hilir 1: Jalan Penjernihan 1, Kelurahan Bendungan Hilir.
- Rumah Susun Bendungan Hilir 2: Jalan Penjernihan, Kelurahan Bendungan Hilir.
- Rumah Susun Karet Tengsin 1, 2, dan 3: Jalan Abdul Latief, Kelurahan Karet Tengsin.

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai orientasi wilayah studi dapat dilihat pada **Gambar 1.1 Peta Orientasi Wilayah Studi**.

1.5. Kerangka Pemikiran Studi

Dalam sebuah penelitian, proses penyusunan kerangka berpikir merupakan salah satu tahapan yang penting. Hal ini disebabkan kerangka berpikir bertugas menentukan hasil dari suatu penelitian. Untuk kerangka berpikir dalam studi penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.2.

Gambar 1.2
Kerangka Pemikiran Studi



1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan yang disajikan dalam penelitian ini meliputi:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan, sasaran, ruang lingkup materi dan wilayah, kerangka pemikiran, dan sistematika pembahasan.

BAB II KERANGKA TEORI

Dalam bab ini menguraikan tentang pengertian rumah susun, perkembangan rumah susun sederhana, teori-teori yang terkait dengan penelitian, dan beberapa penelitian terdahulu yang melatarbelakangi penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi uraian tentang desain studi, metode pengumpulan data, definisi operasional, indikator variabel, metode-metode analisis, pendekatan model, dan hipotesis.

BAB IV GAMBARAN UMUM STUDI

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum yang menjelaskan kondisi eksisting masing-masing lokasi rumah susun sederhana di Kecamatan Tanah Abang.

BAB V ANALISIS

Bab ini merupakan penjelasan dari hasil penelitian yang dianalisis mengenai faktor aksesibilitas dan faktor lokasi dari rumah susun sederhana yang berpengaruh terhadap minat

masayarakat yang menghuni rumah susun sederhana di Kecamatan Tanah Abang.

BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dalam bab ini membahas mengenai kesimpulan dari hasil analisis pada penelitian yang dilakukan, serta memberikan rekomendasi.