

**ANALISIS FAKTOR BERPENGARUH  
TERHADAP KEPUASAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEWA  
STUDI KASUS RUMAH SUSUN SEWA KEMAYORAN  
Analysis Of Influential Factor Toward Public Housing Tenant's Satisfaction  
Case Study In Kemayoran Public Housing**

**Harri A. Setiadi**

Pusat Litbang Permukiman, Badan Litbang Kementerian Pekerjaan Umum  
Jl. Panyawungan, Cileunyi Wetan - Kabupaten Bandung 40393  
Email : harri.setiadi@pu.go.id

Diterima : 02 Januari 2015; Disetujui : 23 Februari 2015

**Abstrak**

*Survei di dua lokasi rusun sewa (Kemayoran dan Cengkareng) mengungkapkan adanya berbagai ketidakpuasan dan kepuasan sekaligus dalam beberapa aspek pengelolaan rusun. Diantaranya atribut fisik rusun yang sebagian besar tidak terawat dan rusak membuat penghuni merasa tidak puas. Sebaliknya, indikator tingkat hunian dan perpindahan sukrela mengungkapkan tingginya kepuasan tinggal di rusun. Kajian literatur mengungkapkan ketidakpuasan tinggal merupakan indikasi adanya berbagai persoalan yang membutuhkan penyelesaian, bila ketidakpuasan tetap dibiarkan apa adanya tanpa ada upaya untuk mengetahui akar persoalan dan merumuskan alternatif penyelesaiannya maka dikhawatirkan persoalan ketidakpuasan akan mempengaruhi implementasi kebijakan program rusun secara keseluruhan. Penelitian ini merupakan lanjutan dari penelitian sebelumnya dan dilakukan untuk menjelaskan lebih detail dua puluh lima variabel independen yang diduga berkorelasi dengan kepuasan atau ketidakpuasan lima atribut rusun Kemayoran, serta elaborasi beberapa variabel independen tersebut dengan kondisi faktual. Survei lanjutan dilakukan terhadap penghuni rusun dan analisis data hasil survei menggunakan Metoda Koefisien Korelasi Pearson untuk menentukan korelasi antar variabel independen dengan atribut rusun dan Regresi Berganda untuk menentukan Koefisien Determinasi. Hasil penelitian ini memperlihatkan secara indikatif terdapat empat variabel independen yang secara linear berkorelasi positif kuat dengan kepuasan terhadap atribut rumah susun, tujuh variabel independen berkorelasi positif moderat, dan sisanya berkorelasi lemah dan cenderung tidak berkorelasi.*

**Kata Kunci :** Rusun sewa, kepuasan tinggal, koefisien korelasi, koefisien determinasi, analisis korelasi, analisis regresi

**Abstract**

*Survey conducted into Cengkareng and Kemayoran rental flat housing revealed both satisfaction and dissatisfaction in some aspect live in flat housing. Physical attribute of flat housing which mostly ignored and deteriorated directly tend to dissatisfy tenants. On the other hand, occupancy level and voluntary moving indicator both indirectly shown degree of tenant's satisfaction. Literature review suggest tenants dissatisfaction live in flat housing is an indication the presence of problems which need to resolve, if it ignored without examine the causal root of the problems then it could contribute to the jeopardize the implementation of public housing program. This is continuation from previous research which aim to describe in detail the presumed twenty five independent variable correlated with satisfaction or dissatisfaction of five Kemayoran rental housing attributes and elaborate with factual condition found in research location. Additional survey conducted and data analyzed using Pearson Correlation Coefficient Method to determine the correlation among independent variables with public housing attributes, and Multiple Regression to calculate multiple correlation coefficient. Research result confirmed four variables independent had strong positive correlation with public housing attribute satisfaction, seven other had slight positive correlation, and the remaining weak to no correlation with public housing attribute.*

**Keyword :** Rental public housing, satisfaction, correlational coefficient, multiple correlation coefficient, correlational analysis, regression analysis

**PENDAHULUAN**

Sebelum tahun 1980, rusun sewa (*public housing*) di Eropa identik sebagai lokasi bermukim bagi kelompok masyarakat pekerja informal, warga

migran miskin, memiliki kepadatan yang tinggi, lebih kumuh dari lingkungan sekitarnya, lebih tidak teratur, memiliki bentuk bangunan yang tidak estetik dan kotor karena kurang dirawat

sehingga memunculkan berbagai ketidakpuasan pada penghuninya (Dekker, et al. 2011), sedangkan di Amerika rusun identik dengan *ghetto*, yaitu rumah tinggal bagi mereka yang gagal beradaptasi dengan masyarakat luas, sumber depresi, wilayah yang tidak akan dipilih sebagai lokasi tempat tinggal kecuali karena terpaksa (Blokland 2010). Sebagian besar literatur menggambarkan rusun sewa (selanjutnya disebut rusun) di Eropa dan Amerika umumnya dipersepsikan dan memiliki stigma sebagai lokasi bermukim kelompok miskin yang lekat dengan berbagai asosiasi negatif dan memunculkan berbagai ketidakpuasan pada penghuninya (R. James III 2008). Sesudah tahun 1980, gambaran umum mengenai rusun mulai berubah walaupun masih belum sepenuhnya mampu menghilangkan stigma tersebut diatas.

Di Indonesia, walaupun belum ada hasil penelitian yang secara kualitatif maupun komprehensif mendeskripsikan gambaran ketidakpuasan tersebut, namun deskripsi secara visual dan berlaku secara umum, gambaran rusun di Amerika dan Eropa sebelum tahun 1980 hampir serupa untuk sebagian besar rusun yang ada di kota-kota besar dan hampir tidak berbeda dengan deskripsi pada literatur. Gambaran sekilas mengenai bangunan rusun di Jakarta, Bandung dan kota besar lainnya hampir serupa. Kusam, tidak terawat dan beberapa bagiannya mengalami kerusakan. Selain itu, penghuni rusun relatif lebih padat, tidak teratur dan tidak tertib (Gambar 1). Observasi terhadap beberapa rusun dan wawancara dengan badan pengelola di rusun Kemayoran, Cengkareng, Penjaringan dan Marunda menegaskan gambaran tersebut.



Sumber : [www.tempo.co](http://www.tempo.co)

**Gambar 1** Gambaran Sekilas Situasi Di Rusun Tambora

Hasil penelitian di dua lokasi rusun sewa (Kemayoran dan Cengkareng) menegaskan adanya ketidakpuasan dalam beberapa aspek tertentu pengelolaan rusun. Indikasi berbagai ketidakpuasan juga muncul di beberapa lokasi rusun lainnya, seperti Rusun Martubung – Medan, Rusun Sleman – Yogyakarta. Secara indikatif adanya ketidakpuasan tersebut disebabkan oleh berbagai hal, seperti kebijakan kenaikan tarif oleh

badan pengelola, lokasi rusun yang dibangun jauh dari tempat kerja kebanyakan penghuni, kualitas komponen bangunan rusun yang tidak memenuhi standar, dan aspek pemeliharaan oleh badan pengelola yang tidak optimal sehingga mengurangi kualitas sarana & prasarana (Setiadi 2014).

Walaupun terdapat berbagai indikasi adanya ketidakpuasan tinggal di berbagai rusun, namun indikator lain secara tidak langsung mengungkapkan hubungan sebaliknya. Diantaranya indikator tingkat hunian (*occupancy level*) pada beberapa rusun di kota besar yang mencapai 95 - 100% kapasitas unit rusun, tingkat kepindahan sukarela (*voluntary moving*) dari rusun ke bentuk hunian lainnya sebesar 0%, mengungkapkan hubungan sebaliknya, walaupun tidak secara langsung menjadi indikator kepuasan tinggal (Paris and Kangari 2005). Dua indikator tersebut diatas juga dijumpai pada penelitian mengenai tingkat kepuasan di rusun Kemayoran (Setiadi 2014), dan diduga kuat dijumpai pula di lokasi rusun lainnya di kota besar lainnya.

Di Amerika dan Eropa, ketidakpuasan tinggal merupakan indikasi adanya berbagai persoalan yang membutuhkan penyelesaian, bila ketidakpuasan tetap dibiarkan apa adanya tanpa ada upaya untuk mengetahui akar persoalan dan merumuskan alternatif penyelesaiannya maka dikhawatirkan persoalan ketidakpuasan akan mempengaruhi implementasi kebijakan program rusun secara keseluruhan (R. James III 2007). Hampir serupa dengan di Indonesia, melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Perumahan Rakyat serta pemerintah daerah, saat ini gencar dipromosikan rumah susun sewa sebagai alternatif pengganti hunian bagi warga miskin kota yang banyak dibangun di lingkungan padat kumuh atau di lokasi dengan kualitas lingkungan yang tidak memadai seperti sepanjang bantaran sungai (Kuswartojo, et al. 2005).

Tulisan ini tersusun dari hasil penelitian yang dilakukan pada tahun 2014, merupakan lanjutan dari penelitian sebelumnya di Rusun Kemayoran (2013). Survei pertama (2013) dan kedua (2014) dilakukan dengan rentang waktu 7 bulan. Penelitian 2013 dilakukan untuk mengetahui tingkat kepuasan tinggal di rusun sewa menggunakan tiga indikator, tingkat kepindahan sukarela (*voluntary moving*), kualitas lokasi (*neighbourhood quality*) dan mengukur persepsi tingkat kepuasan (*tenant's perceptual satisfactory level*) terhadap tujuh atribut rusun sewa. Hasil penelitian 2013 memperlihatkan walaupun secara perseptual tinggal di rusun Kemayoran masuk dalam kategori memuaskan, namun hanya tiga dari tujuh atribut rusun yang diopinikan mayoritas

responden “Memuaskan” (Tarif Murah, Tarif Terjangkau dan Lokasi), sedangkan dua atribut rusun sewa lainnya (Kualitas bangunan, Prasarana & sarana, serta Manajemen badan pengelola) tergolong “Tidak Memuaskan” (Setiadi 2014). Penelitian 2014 berupaya menjelaskan lebih detil berbagai variabel independen yang secara indikatif diduga berkorelasi dengan kepuasan atau ketidakpuasan terhadap atribut rusun Kemayoran, menentukan variabel independen mana yang lebih mempengaruhi kepuasan/ ketidakpuasan dibanding variabel independen lainnya serta elaborasi variabel tersebut dengan kondisi faktual.

Penelitian ini tetap penting dan faktual karena kepuasan-tinggal akan memberi pengaruh yang baik bagi penghuni dan pengelola atau bagi pemilik bangunan, kepuasan-tinggal menciptakan stabilitas lingkungan hunian (Dekker, et al. 2011). Selain itu, dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi ketidakpuasan tinggal di rusun, diharapkan bisa memberi kontribusi positif terhadap promosi yang dilakukan pemerintah untuk menghilangkan stigma negatif tentang program rusun sewa, karena dalam beberapa tahun mendatang program rusun sewa merupakan alternatif hunian utama bagi warga menengah kebawah yang tinggal di kota metropolitan dan kota besar (DKI Jakarta, Bandung dan Surabaya).

*Kepuasan-tinggal.* Rusun sewa (*public housing*) adalah tipe hunian yang secara ekonomi ditujukan bagi kelompok masyarakat yang tidak mampu mendapatkan rumah dalam kondisi normal, sehingga pemerintah membantu kelompok masyarakat ini dengan cara memberi subsidi (Reeves 2005), dari kepemilikannya rusun bisa dimiliki oleh pemerintah (*public housing*) atau swasta (*privately-owned subsidized housing*) dan pengelolaannya memperoleh subsidi dari pemerintah (Kim, Kim and Yoon 2004). Umumnya kelompok masyarakat ini secara ekonomi masuk dalam kategori berpenghasilan menengah kebawah (Reeves 2005). Secara literal, mengacu pada pengertian kepuasan dari Merriam-Webster’s Dictionary, kepuasan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan atau keinginan (*fulfillment of need or want*), secara kualitatif kepuasan tinggal di rusun sewa didefinisikan seberapa baik rusun memenuhi harapan responden (Varady and Carrozza 2000), sedangkan secara kuantitatif, kepuasan tinggal di rusun sewa didefinisikan sebagai suatu kondisi terpenuhinya berbagai faktor yang menjadi harapan penghuni (Dekker, et al. 2011). Berbagai faktor tersebut, bisa berasal dari lingkungan eksternal atau internal atau gabungan keduanya, menentukan tingkat kepuasan tinggal di rusun sewa (R. James III 2008).

### Atribut Rusun Dan Tingkat Kepuasan Penghuni

Kajian pustaka dalam penelitian sebelumnya mengungkapkan bahwa penghuni rusun (*public housing*) memiliki tingkat kepuasan yang tinggi apabila tinggal di rusun yang dilengkapi dengan berbagai karakteristik rusun (fisik dan non-fisik) yang berkualitas, seperti kualitas bangunan yang baik; memiliki sarana & prasarana yang lengkap dan terpelihara; komunikasi yang terjalin baik antara penghuni dengan badan pengelola. Sebaliknya, penghuni rusun sewa memiliki tingkat kepuasan yang rendah apabila satu atau beberapa karakteristik tersebut tidak ada, tidak dilengkapi atau tidak berkualitas (Paris and Kangari 2005) (Fang 2006) (James III 2007) (Kellekci and Berköz 2006). Secara spesifik berbagai karakteristik melekat yang ditemui pada rusun dan mempengaruhi kepuasan penghuni diantaranya adalah (a) tarif sewa, (b) kualitas layanan oleh badan pengelola, (c) kualitas bangunan, (d) kelengkapan sarana & prasarana, (e) pengelolaan rusun oleh manajemen pengelola dan (f) kualitas lokasi, karakteristik tersebut merupakan atribut rusun (Greene and Ortuzar 2002) (Varady and Carrozza 2000) (Man Hui 1999).

Dalam konstruksi akademis tingkat kepuasan berkorelasi dengan kualitas atribut. Karena kelengkapan atau kualitas berbagai atribut rusun (*public housing attributes*) berkorelasi (*correlated*) dengan kepuasan tinggal penghuni (*tenant’s perceptual satisfactory level*), maka variabel dependen dalam penelitian ini adalah atribut rusun, karena atribut rusun secara langsung mempengaruhi kepuasan penghuni, sedangkan berbagai karakteristik yang menjadi elemen suatu atribut rusun merupakan variabel independen atribut tersebut.

### Deskripsi Atribut Rusun Sebagai Variabel Dependen

Kepuasan-tinggal sangat kompleks, berubah mengikuti waktu (*dynamics*) dan dipengaruhi oleh berbagai faktor (Varady and Carrozza 2000). Penelusuran literatur mengungkapkan bahwa atribut rusun berperan dalam mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni dengan cara sendiri-sendiri maupun gabungan dengan atribut lainnya. Atribut rusun dalam perspektif ekonomi adalah paket layanan (*bundles of services*) menyatu bersama dengan fisik rusun.

Kepuasan penghuni terhadap atribut rusun tidak dimaknai secara sempit sebagai jumlah seluruh atribut yang memuaskan lebih banyak daripada jumlah atribut yang tidak memuaskan, atau sebaliknya untuk menggambarkan ketidakpuasan. Walaupun kemungkinan hal itu terjadi mungkin bisa saja. Sebagai gambaran, penghuni tetap

merasa puas tinggal di rusun walaupun hanya dengan satu atribut yang dinilai memuaskan, sedangkan atribut lainnya dinilai sebaliknya. Karena kepuasan terhadap satu atau beberapa atribut bisa mengkompensasikan ketidakpuasan terhadap beberapa atribut sisanya. Demikian pula dengan ketidakpuasan, penghuni mungkin merasa tidak puas hanya karena ada satu atribut yang tidak memuaskan, padahal atribut lainnya dinilai memuaskan. Dalam gambaran ekstrim, bisa saja seluruh atribut rusun dinilai tidak memuaskan namun penghuni masih tetap menerimanya karena tidak ada alternatif hunian lain (Dekker, et al. 2011). Pemisahan berbagai atribut rusun dalam penelitian ini hanya untuk keperluan analisis. Sebagai suatu variabel dependen, setiap atribut rusun tidak berdiri sendiri dalam mempengaruhi kepuasan penghuni, masing-masing atribut tersebut dipengaruhi secara langsung atau tidak langsung melalui interaksi dengan variabel-variabel independen lainnya (Jensen 2011).

#### **Identifikasi Variabel Independen Yang Menjadi Elemen Suatu Atribut Rusun**

*Tarif.* Kepuasan penghuni terhadap atribut tarif, berkorelasi dengan variabel independen lain. Variabel lain tersebut diantaranya adalah nilai keterjangkauan (*affordability*) tarif sewa oleh penghuni. Umumnya tarif rusun sewa lebih murah dibandingkan dengan tarif hunian lainnya karena tarif sewa rumah susun disubsidi oleh pemerintah. Dari perspektif penyewa, tarif sewa yang bersubsidi belum tentu dinilai murah karena ada variabel lain yang mempengaruhi tingkat keterjangkauan terhadap tarif, yaitu (a) pendapatan penyewa per bulan (*monthly income*), (b) pengeluaran per bulan (*monthly expenses*), (c) alokasi dari pendapatan yang bisa ditabung (*propensity to save*), (d) kemampuan membayar tarif sewa (*ability to pay*), (e) kemauan membayar tarif sewa (*willingness to pay*). Walaupun umumnya tarif rumah susun sewa tergolong murah bila dibandingkan dengan tarif tipe rumah lainnya, apabila alokasi tarif sewa per bulan mengurangi alokasi pendapatan yang bisa ditabung (*propensity to save*) maka akan berpengaruh terhadap tingkat keterjangkauan penghuni, pada akhirnya akan mempengaruhi kemauan (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) sewa bulanan (Hui 2001).

*Manajemen badan pengelola.* Kepuasan penghuni terhadap atribut pengelolaan rusun memiliki korelasi positif dengan kualitas layanan oleh badan pengelola (BP) (Varady and Carrozza 2000) serta ketegasan dalam menerapkan aturan (Paris and Kangari 2005). Rusun sebagai lokasi hunian kolektif, dalam beberapa aspek sangat bergantung pada kualitas layanan yang diberikan oleh BP. BP

bertanggung jawab dalam mengelola sampah, penyediaan air bersih & listrik, perawatan rutin bangunan (perpipaan, lampu jalan), perawatan rutin lingkungan (kebersihan taman, jalan lingkungan), perbaikan terhadap kerusakan bangunan (Reeves 2005) (Paris and Kangari 2005).

*Kualitas bangunan.* Kepuasan penghuni terhadap atribut kualitas bangunan berkorelasi dengan variabel lain, diantaranya karakteristik fisik bangunan rusun. Walaupun secara umum penghuni rusun sewa berasal dari kelompok bawah, dengan tingkat kemampuan ekonomi yang relatif terbatas sehingga tidak banyak memiliki pilihan dan ekspektasi yang tinggi, namun bila mereka diberi pilihan tidak berarti mereka akan menerima begitu saja bila harus tinggal di dalam bangunan yang tidak layak. Tipe rusun tertentu memiliki satu kamar disertai dengan dapur dan kamar mandi kolektif. Tipe rusun lain memiliki dua kamar dengan kamar mandi dan dapur masing-masing. Karakteristik pada tipe tertentu rusun berkorelasi positif berbeda-beda dengan tingkat kepuasan, seperti bentuk dan jumlah kamar, luas bangunan (Varady and Carrozza 2000).

*Kelengkapan sarana dan prasarana rusun.* Karena disubsidi, tidak berarti bahwa pelayanan yang diterima penyewa rusun sewa berbeda dengan pelayanan yang diterima tipe rumah sewa tidak bersubsidi lainnya (rusun milik). Kedua tipe hunian tersebut tetap membutuhkan berbagai kelengkapan sarana, prasarana dan fasilitas yang sama, walaupun berbeda dalam kualitas dan kuantitas. Variabel seperti kuantitas air bersih yang mencukupi, daya listrik yang memadai, pengelolaan sampah yang tuntas, perawatan terhadap kebersihan dan keindahan bangunan berkorelasi positif dengan kepuasan terhadap Atribut Sarana dan Prasarana (R. James III 2007) (Phillips, et al. 2004). Semakin baik fasilitas yang diberikan maka semakin kuat korelasi positifnya dengan tingkat kepuasan penghuni (R. James III 2007).

*Sosial kapital dan kualitas lokasi.* Komunikasi oleh BP kepada penghuni tentang berbagai hal yang berkaitan dengan pengelolaan rusun berkorelasi positif dengan kepuasan penghuni (Varady and Carrozza 2000). Lebih detil lagi, komunikasi yang terbangun baik diantara penghuni, dan antara penghuni dengan manajemen pengelola atau kedua-duanya merupakan variabel yang berkorelasi positif kuat dengan tingkat kepuasan penghuni, bila dibandingkan dengan situasi sebaliknya (Paris and Kangari 2005) demikian pula halnya dengan kepadatan penghuni – *resident density* (Kellekci and Berköz 2006). Menurut Rappoport (2001) kualitas lokasi berkorelasi

positif dengan kepuasan tinggal (*neighbourhood quality satisfaction*), demikian pula dengan atribut lingkungan berkorelasi dengan tingkat kepuasan penghuni. Akses & kemudahan terhadap berbagai fasilitas kota (transportasi umum dalam kota dan luar kota, kemudahan mendapatkan fasilitas hiburan hiburan) dan kedekatan (*proximity*) dengan dengan lokasi kerja, pusat ekonomi, jasa kesehatan, perbankan, sekolah berkorelasi positif dengan kepuasan tinggal. Semakin mudah penghuni mendapatkan berbagai akses fasilitas kota dan semakin dekat lokasi rusun dengan berbagai *urban center* maka semakin kuat korelasi positif dengan tingkat kepuasan tinggalnya, demikian pula untuk kondisinya sebaliknya, maka semakin kuat korelasi negatifnya dengan tingkat kepuasan (Aliu and Adebayo A 2010).

Secara hipotetis meningkatnya kualitas variabel independen elemen suatu atribut rusun maka meningkat pula tingkat kepuasan tinggal penghuni terhadap atribut tersebut (kualitas variabel independen suatu atribut berkorelasi positif dengan tingkat kepuasan terhadap atribut itu sendiri). Demikian pula berlaku sebaliknya, menurunnya kualitas variabel independen elemen satu atribut rusun maka berkurang pula tingkat kepuasan penghuni (kualitas atribut berkorelasi negatif dengan tingkat kepuasan),

## METODE

### Hipotesis Dan Asumsi, Batasan Dan Desain Penelitian

*Hipotesis dan Asumsi.* Dari hasil kajian literatur, secara hipotetis terdapat keterkaitan (*correlation*) antara tingkat kepuasan penghuni rusun (*tenant's satisfactory level*) dengan kualitas variabel independen yang menjadi elemen atribut rusun (*public housing attributes*). Sesuai dengan hal tersebut, maka hipotesis yang dinyatakan dalam penelitian ini adalah (a) meningkatnya kualitas seluruh atau sebagian variabel independen hasil kajian pustaka diduga berkorelasi positif dengan kepuasan terhadap beberapa atribut rusun Kemayoran, demikian dengan sebaliknya (*directional hypothesis*) (b) bila ada variabel independen hasil kajian pustaka yang tidak berkorelasi dengan kepuasan terhadap atribut rusun Kemayoran maka patut diduga terdapat variabel independen lain yang secara spesifik berkorelasi dengan atribut rusun Kemayoran namun tidak terungkap dalam kajian pustaka.

Hipotesis diatas disusun berdasarkan asumsi (a) atribut rusun dianggap satu paket layanan (*bundles of services*) menyatu dengan rumah susun sehingga setiap atribut memiliki peran yang khas dalam mempengaruhi kepuasan penghuni, (b) hubungan

antara variabel independen elemen suatu atribut bersifat linear dengan atributnya, (c) atribut Rusun Kemayoran selama rentang waktu pelaksanaan survei masih tetap sama, tidak ada yang berubah secara signifikan, serta (d) responden yang dijadikan sampel dianggap masih sama atau setidaknya bila ada perubahan maka perubahan tersebut tidak signifikan, apalagi hingga mengubah karakteristik demografis responden (data publikasi dan wawancara dengan badan pengelola rusun Kemayoran menguatkan dugaan poin b dan c).

*Batasan.* Dalam penelitian ini atribut rusun yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni dibatasi hanya pada enam atribut, analisis korelasi variabel independen atribut "Tarif Murah" dan "Kelengkapan prasarana" dihilangkan karena faktor kesulitan memperoleh data. Variabel independen yang mempengaruhi atribut rusun yang dijadikan substansi survei diformulasikan dengan mengacu pada hasil kajian pustaka dan kondisi faktual yang dijumpai di rusun Kemayoran. Penulis menduga bila basis informasi yang diperoleh dari literatur ditambah maka ada kemungkinan terdapatnya variabel independen tambahan lain, diluar hasil kajian pustaka, yang mempengaruhi atribut rusun Kemayoran, karena alasan tersebut maka pembatasan dibutuhkan. Beberapa variabel independen hasil kajian pustaka dikurangi, bahkan dihilangkan, karena berdasarkan pertimbangan waktu dan anggaran serta masukan BP, data untuk variabel independen tersebut sulit diperoleh dalam kerangka waktu yang telah disepakati tim peneliti dan BP. Beberapa variabel independen yang dikurangi untuk atribut "Tarif murah" dan seluruh variabel independen untuk atribut "Kelengkapan prasarana". Secara lengkap jenis dan identifikasi variabel independen yang mempengaruhi atribut rusun yang digunakan sebagai materi kuesioner ditampilkan pada Tabel 1.

**Tabel 1** Hasil Identifikasi Variabel Independen Yang Mempengaruhi Atribut Rusun

No	Variabel Independen	Atribut Rusun
I	1.1. Besar tarif sewa yang berlaku sekarang	Tarif terjangkau ( <i>affordable tariff</i> )
	1.2. Besar tarif sewa, bila dinaikkan 2 x lipat	
II	2.1. Pengelolaan sampah	Pengelolaan rusun ( <i>quality of management</i> )
	2.2. Penyediaan air bersih dan listrik	
	2.3. Perawatan rutin bangunan (perpipaan, lampu jalan)	
	2.4. Perawatan rutin lingkungan (kebersihan taman, jalan lingkungan)	
	2.5. Perbaikan terhadap kerusakan bangunan	

Lanjutan Tabel 1

No	Variabel Independen	Atribut Rusun
III	3.1. Luas bangunan	Kualitas bangunan ( <i>quality of building</i> )
	3.2. Luas kamar	
	3.3. Jumlah kamar	
	3.4. Jumlah unit hunian dalam satu blok bangunan	
IV	5.1. Ruang terbuka untuk berolah raga	Kelengkapan sarana
	5.2. Fasilitas taman hijau untuk rekreasi	
	5.3. Kebersihan lingkungan dan keindahan bangunan	
	5.4. Kapasitas air bersih dan listrik	
V	6.1. Kepadatan (jumlah orang dalam satu blok bangunan)	Sosial kapital dan kualitas lokasi ( <i>social capital and quality of location</i> )
	6.2. Hubungan dengan tetangga	
	6.3. Hubungan dengan manajemen pengelola	
	6.4. Lingkungan fisik dan sosial tempat anda tinggal	
	6.5. Kedekatan rusun dengan tempat kerja	
	6.6. Kedekatan rusun dengan pasar	
	6.7. Kedekatan rusun dengan klinik / rumah sakit	
	6.8. Kedekatan rusun dengan sekolah anak-anak	
	6.9. Keamanan lingkungan	
	6.10. Akses transportasi dari lokasi rusun	

Sumber : Literatur kajian pustaka pada Pendahuluan

Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini untuk menjelaskan korelasi diantara berbagai variabel independen hasil identifikasi dengan atribut rusun Kemayoran. Untuk konsistensi, notasi penulisan nilai *r* menggunakan rujukan *US font & numbering* (simbol titik digunakan menggantikan koma pada angka desimal).

**Desain penelitian.** Desain penelitian ini menggunakan metoda survei yang mengacu pada referensi metode kuantitatif penelitian perilaku dari Mark A. Leary. Menurut Leary, survei merupakan salah satu bentuk penelitian deskriptif yang memanfaatkan kuesioner, wawancara, atau teknik observasi untuk mengumpulkan data. Sedangkan tujuan penelitian deskriptif adalah untuk menjelaskan perilaku, pemikiran, atau kecenderungan individu atau kelompok tertentu

(Leary 2012). Secara terinci, survei merupakan suatu sistem untuk mengumpulkan informasi dari atau mengenai individu yang digunakan untuk menggambarkan, membandingkan, atau menjelaskan pengetahuannya, kecenderungan dan perilaku (Fink 2003).

Perbedaan penelitian 2013 dengan penelitian 2014 pada dua hal yaitu desain kuesioner dan metode analisis. Penjelasan secara lengkap adalah sebagai berikut : pertama desain kuesioner pada penelitian sebelumnya (2013), responden diminta menilai setiap atribut rusun dengan cara mengisi dua pertanyaan untuk setiap atribut yang dinilai dalam satu baris. Pertanyaan pertama mewakili apa yang diharapkan (*expected level*) dan pertanyaan kedua mewakili pengalaman empiris (*experience level*). Desain kuesioner pada penelitian sekarang, responden diminta menilai berbagai variabel independen yang menjadi elemen suatu atribut rusun mewakili pengalaman empiris (*experience level*) (lihat Tabel 2). Kedua, metode analisis pada penelitian sebelumnya untuk mengetahui tingkat kepuasan tinggal menggunakan analisis gap (*gap analysis*) dibantu dengan metode statistika deskriptif, sedangkan pada penelitian ini berupaya menjelaskan keterkaitan variabel independen hasil identifikasi elemen suatu atribut rusun maka digunakan metoda statistika korelasional.

Secara konseptual, penelitian ini menggunakan perspektif psikologi sosial dan pendekatan kognitif. Analisis korelasional (*correlational research*) dilakukan untuk menjelaskan keterkaitan antara dua atau lebih variabel yang terhubung secara alami, sedangkan analisis regresi adalah suatu metoda yang digunakan untuk memperkirakan (*predicting*) nilai suatu variabel dependen menggunakan setidaknya satu variabel *predictor* (Leary 2012) (Dorsten and Hotchkiss 2005) (Varady and Carrozza 2000).

#### Data, Sumber Data Dan Desain Kuesioner

**Data.** Data primer berasal dari tabulasi kuesioner yang diisi dan dikembalikan oleh responden, data tambahan lain berasal dari publikasi yang diterbitkan oleh Badan Pengelola.

**Tabel 2** Contoh Pertanyaan Pada Kuesioner Pada Survei Ke Dua (*S<sub>2</sub>*), Dengan Mencentang (✓) Satu Pilihan

No	Apakah Anda Merasa Puas Dengan	Sangat Tidak Memuaskan		Tidak Memuaskan		Cukup Memuaskan		Memuaskan		Sangat Memuaskan	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	Pengelolaan sampah										
4	Penyediaan air bersih dan listrik										

Sumber : Lembar kuesioner 2014 halaman 2, penilaian untuk atribut Pengelolaan Rusun

**Tabel 3** Contoh Pertanyaan Mengenai Kepuasan Terhadap Atribut “Tarif” Pada Kuesioner Pada Survei Pertama (S<sub>1</sub>)

No	Menurut Penilaian Anda
13	Tarif rumah susun sewa <u>sudah</u> terjangkau oleh penghasilan penghuni
a.	Sangat setuju
b.	Setuju
c.	Ragu-ragu
d.	Tidak setuju
e.	Sangat tidak setuju

Sumber : Lembar kuesioner Survei Sosio-Demografi Rusun Kemayoran dan Cengkareng 2012, halaman 3 nomor 13, bagian kolom mewakili pengalaman empiris (*experienced level*)

Rusun Kemayoran maupun publikasi lembaga lain yang memuat Rusun Kemayoran, data wawancara dengan penghuni dan penanggung jawab badan pengelola Rusun Kemayoran. Penelitian memanfaatkan data dari hasil survei 2013 dan 2014.

*Sumber data.* Sumber data berasal dari sampel populasi yang dipilih berdasarkan metode penentuan sampel *area sampling* atau *block sampling*. Menurut Fink, penentuan sampel sesuai desain *area sampling* atau *block sampling* dilakukan berdasarkan rasio jumlah penghuni yang mendiami setiap lantai bangunan (Fink 2003).

*Desain kuesioner.* Berbeda dengan desain kuesioner pada penelitian sebelumnya (untuk menghitung *gap*), referensi desain dan substansi kuesioner yang digunakan dalam penelitian ini (untuk menghitung koefisien korelasi) mengacu pada desain dan substansi kuesioner pada penelitian yang dilakukan oleh Varady & Carrozza, Deidre E. Paris & Roozbeh Kangari, serta desain kuesioner yang ditulis dalam buku Metode Penelitian Perilaku oleh Mark A Leary (lihat Tabel 2).

Desain kuesioner pada Survei pertama (S<sub>1</sub>) dan Survei ke dua (S<sub>2</sub>) memiliki 5 pilihan jawaban kualitatif (“Sangat tidak memuaskan” – “Sangat memuaskan”), namun desain kuesioner S<sub>2</sub> memiliki rentang 1 – 10 nomor untuk 5 alternatif jawaban kualitatif, sehingga setiap satu jawaban kualitatif diwakili dua pilihan nomor. Nomor 1 dan 2 mewakili jawaban kualitatif “Sangat tidak memuaskan”, demikian seterusnya hingga nomor 9 dan 10 mewakili jawaban kualitatif “Sangat memuaskan”. Sedangkan desain kuesioner S<sub>1</sub> hanya memiliki 5 nomor untuk 5 alternatif jawaban, nomor 1 mewakili jawaban kualitatif “Sangat tidak setuju”, dan nomor 5 mewakili jawaban kualitatif “Sangat setuju” (lihat Tabel 2 dan 3).

#### Desain Sampel Dan Penentuan Responden

*Desain sampel.* Serupa dengan penelitian sebelumnya (2013), penentuan sampel didesain berdasarkan rasio jumlah populasi yang tinggal di setiap lantai bangunan. Berdasarkan pertimbangan yang serupa dengan penelitian sebelumnya (akademis, waktu dan biaya serta saran dari badan pengelola) maka secara rata-rata untuk survei

kedua membutuhkan 2 sampel setiap lantai atau 10 sampel setiap blok bangunan, atau 80 sampel untuk satu lokasi rusun Kemayoran.

*Penentuan responden.* Responden (n) pada penelitian ini adalah seluruh individu kepala keluarga atau yang mewakilinya, dan dipilih sebagai sampel serta mengembalikan lembar kuesioner yang telah diisi. Walaupun menggunakan desain sampel yang sama, namun karena terdapat rentang waktu antara survei 2013 (kode : S<sub>1</sub>) dengan survei 2014 (kode : S<sub>2</sub>) yang mencapai 7 bulan maka dijumpai beberapa karakteristik responden. Karakteristik pertama, responden yang hanya berpartisipasi pada survei tahun 2013 saja (diberi kode n<sub>1</sub>), atau responden yang hanya berpartisipasi pada tahun 2014 saja (diberi kode n<sub>2</sub>), kedua tipe responden ini (n<sub>1</sub> dan n<sub>2</sub>) berbeda secara demografis dan data yang dihasilkan. Karakteristik kedua, responden yang berpartisipasi pada kedua survei (diberi kode n<sub>1,2</sub>), demografi responden nya sama namun data yang diperoleh berbeda. Responden n<sub>1,2</sub> dijadikan *sample correlation* dan tabulasi kuesioner yang berasal dari responden n<sub>1,2</sub> menjadi sumber data utama untuk analisis penelitian ini (Tabel 4).

**Tabel 4** Kategorisasi Responden

Survei	Kategori responden		Total Responden
	S <sub>1</sub>	S <sub>1</sub> dan S <sub>2</sub>	
2013	n <sub>1</sub>	n <sub>1,2</sub>	n <sub>1</sub> + n <sub>1,2</sub>
2014	n <sub>2</sub>		n <sub>2</sub> + n <sub>1,2</sub>

Catatan : Survei Sosio-Demografi Rusun Kemayoran dan Cengkareng 2012 dan Survei Sosio-Demografi Warga Penghuni Rumah Susun Perumnas 2013

#### Metoda Penilaian

Atribut rusun sewa dalam penelitian ini dianggap sebagai ordinat karena mempengaruhi tingkat kepuasan tinggal (sesuai metoda statistik korelasional, maka diberi simbol y). Sedangkan variabel-variabel independen hasil identifikasi yang berkorelasi dengan atribut rusun dianggap sebagai determinan karena mempengaruhi atribut rusun (diberi simbol x). Penilaian menggunakan dua metoda, formulasi Koefisien Korelasi Pearson (*r*) dan *multiple correlation coefficient* (R).

Koefisien korelasi (*r*) memberi indikasi derajat keterkaitan antar variabel x dan y. Karena penelitian ini hendak menghitung koefisien korelasi (*r*) antara variabel ordinat (*y*) dengan

variabel determinan ( $x$ ) menggunakan formulasi Koefisien Korelasi Pearson, maka formulasi derajat koefisien korelasi ( $r$ ) tersebut dirumuskan sebagai berikut :

$$r = \frac{\sum xy - \frac{(\sum x)(\sum y)}{n}}{\sqrt{\left(\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}\right)\left(\sum y^2 - \frac{(\sum y)^2}{n}\right)}} \dots\dots\dots (1)$$

Sedangkan untuk memperkirakan (*predicting*) suatu nilai tertentu dari hubungan  $x$  dan  $y$  digunakan analisis *linear regression* :

$$y = a + bx \dots\dots\dots (2)$$

Dimana  $b$  adalah koefisien regresi, sedangkan  $a$  merupakan bilangan *intercept* pada garis regresi. Namun apabila hubungan antara variabel dipengaruhi oleh dua atau lebih variabel independen maka *analisis linear regression* dari hubungan  $x$  dan  $y$  adalah :

$$y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_nx_n \dots\dots\dots (3)$$

Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) diperoleh menggunakan persamaan :

$$R^2 = 1 - \frac{\sum (y - y')^2}{\sum (y - \bar{y})^2} \dots\dots\dots (4)$$

Dimana  $\sum (y - y')^2$  adalah jumlah keseluruhan selisih antara variabel terikat (*dependent variable*) terhadap garis regresi, dan  $\sum (y - \bar{y})^2$  adalah jumlah keseluruhan selisih antara variabel terikat terhadap rata-rata variabel terikat (M. Leary 2012, 142) (Fink 2003, 58) (Davies and Smith 2005).

### Metoda Analisis

Indeks Koefisien Korelasi Pearson ( $r$ ), memiliki rentang nilai antara +1.00 dan -1.00. Secara interpretatif setiap nilai indeks korelasi memiliki dua aspek, tanda (+/-) dan *magnitude* (besar kecilnya angka). Setiap variabel independen mungkin memiliki hubungan positif atau negatif dengan variabel dependennya. Hubungan antar variabel tersebut memiliki korelasi positif apabila bertambahnya nilai pada variabel tertentu turut menambah nilai pada variabel lainnya secara proporsional, sedangkan korelasi negatif adalah kebalikannya, yaitu bila bertambahnya nilai pada variabel tertentu mengurangi nilai pada variabel lainnya secara proporsional pula. *Magnitude* yaitu besarnya nilai, dengan tidak melihat tandanya (+/-), menunjukkan derajat keterkaitan antar variabel, bila indeks korelasi ( $r$ ) memiliki nilai 0 maka dua variabel tersebut tidak memiliki keterkaitan, bila dalam suatu formulasi nilai  $r = 1$  maka dua variabel tersebut memiliki derajat keterkaitan sempurna, sedangkan dalam formulasi lain bila diketahui nilai  $r = 0,75$  dan  $r = 0,25$  maka derajat keterkaitan dua variabel dengan nilai  $r = 0,75$  memiliki derajat keterkaitan yang lebih kuat dibandingkan dengan

variabel yang memiliki nilai  $r = 0,25$  (M. Leary 2012, 142) (Navidi 2006) (Davies and Smith 2005). Karena terdapat beberapa interpretasi nilai  $r$  pada beberapa literatur, seperti perbedaan interpretasi nilai  $r$  antara penelitian sosial dan non-sosial, maupun diantara sesama penelitian sosial sendiri (seperti penelitian dengan pendekatan psikologi dengan sosiologi) maka rentang nilai  $r$  dan derajat keterkaitan yang digunakan dalam penelitian ini secara terinci mengikuti metodologi penelitian perilaku dari Mark O. Leary (Tabel 5).

**Tabel 5** Rentang Nilai Indeks Pearson ( $r$ ) Dan Deskripsi Derajat Keterkaitan Antar Variabel

Rentang Nilai Indeks Pearson ( $r$ ) Pada Penelitian Perilaku	Derajat Korelasi Antar Variabel
0 - (+0.10) or (-0.10)	No correlation - Weak
(+0.11) - (+0.30) or (-0.11) - (-0.30)	Weak - Moderate
(+0.31) - (+0.50) or (-0.31) - (-0.50)	Moderate - Strong
Over (+0.51) or (-0.51)	Strong - Very strong

Sumber : Buku "Introduction to Behavioral Research Methods" oleh Mark Leary

Untuk menentukan derajat keeratan hubungan antara variabel independen ( $x$ ) dan variabel terikat ( $y$ ) maka digunakan analisis Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) yang memiliki nilai.00 - 1.00. Koefisien Determinasi menentukan seberapa jauh derajat keterkaitan variabel independen dalam menentukan perubahan nilai variabel terikat (M. Leary 2012, 142) (Davies and Smith 2005). Deskripsi Koefisien Determinasi yang digunakan dalam tulisan ini mengacu pada deskripsi yang digunakan oleh penulis di kedua buku tersebut untuk menjelaskan hubungan antara  $x$  dengan  $y$  dalam kaidah statistik yang digunakan dalam ilmu non-eksakta.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Lokasi Penelitian, Karakteristik Responden Dan Data Hasil Survei

*Lokasi penelitian.* Rusunawa Kemayoran terletak di kawasan Kota Baru Bandar Kemayoran, Jakarta Utara, diatas lahan bekas bandar udara Kemayoran (lihat Gambar 2). Selain rusun Kemayoran, dalam kawasan Bandar Baru Kemayoran terdapat kompleks hunian lain diantaranya rusunami Perumnas, yang secara visual memiliki kesamanaan fisik bangunan. Dibangun pertama kali pada tahun 1980 di atas lahan seluas 30 hektar, selama 3 tahap pembangunan. Rumah susun sewa Kemayoran berisi 11 blok bangunan dan setiap blok bangunan memiliki 5 lantai atau 4 tingkat (lihat Gambar 2). Secara keseluruhan terdapat 640 unit hunian, tipe 18 dan 21 untuk rumah susun sewa (Rusunawa) dan rumah susun milik (Rusunami). Setiap blok bangunan rumah susun terdiri unit hunian dan unit usaha serta fasilitas bersama. Luas seluruh unit hunian sekitar 14.796 m<sup>2</sup> sedangkan luas seluruh unit usaha dan



fasilitas bersama 972 m<sup>2</sup>. Seluruh lantai dasar pada setiap blok bangunan difungsikan sebagai unit usaha (toko, warung dan layanan jasa lainnya) dan fasilitas bersama (parkir kendaraan, ruang mekanikal, ruang bersama).



Sumber : Kemenpera.go.id

**Gambar 2** Unit Rumah Rusun Sewa Kemayoran Pada Blok Bangunan

*Karakteristik responden.* Sesuai formula Koefisien Korelasi Pearson ( $r$ ), dua set data dibutuhkan

**Tabel 6** Tabulasi Hasil Survei S1 Dengan Responden  $n_1$  Dan  $n_{1,2}$

No	Atribut Rusun Yang Dinilai	N		Min		Max		Mean		Penilaian Kualitatif	
		$n_1$	$n_{1,2}$	$n_1$	$n_{1,2}$	$n_1$	$n_{1,2}$	$n_1$	$n_{1,2}$	$n_1$	$n_{1,2}$
1	Tarif terjangkau	58	23	2	3	5	5	4.03	4.30	Memuaskan	Sangat Memuaskan
2	Pengelolaan rusun	57	20	1	2	5	5	2.79	3.20	Cukup memuaskan	
3	Kualitas bangunan	56	23	1	1	5	5	2.98	3.35	Cukup memuaskan	
4	Kelengkapan prasarana	58	22	1	1	5	5	3.05	3.27	Cukup memuaskan	
5	Kelengkapan sarana	57	23	1	2	5	5	3.39	3.52	Cukup Memuaskan	Memuaskan
6	Kualitas lokasi dan sosial kapital	58	23	2	1	5	5	4.09	3.78	Cukup memuaskan	

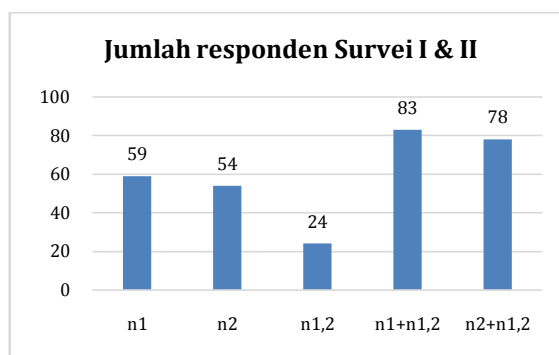
Sumber : Tabulasi kuesioner "Survei Sosio-Demografi Rusun Kemayoran dan Cengkareng 2013"

Data hasil survei  $S_1$  dan  $S_2$  dan korelasi kedua survei. Dari hasil survei  $S_1$ , secara umum penilaian mayoritas responden  $n_{1,2}$  sama dengan penilaian responden  $n_1$  untuk atribut "Pengelolaan rusun", "Kualitas bangunan", "Kelengkapan prasarana" dan "Kelengkapan prasarana" yang dinilai "Cukup Memuaskan", sedangkan "Kualitas lokasi & sosial kapital" kedua tipe responden menilai "Memuaskan". Perbedaan terjadi pada penilaian terhadap atribut "Tarif terjangkau", dan "Kelengkapan sarana", responden  $n_1$  menilai lebih rendah satu level (masing-masing dinilai "Memuaskan" dan "Cukup memuaskan") dibandingkan responden  $n_{1,2}$  (masing-masing dinilai "Sangat memuaskan" dan "Memuaskan") (Tabel 6).

Sedangkan hasil survei  $S_2$ , menunjukkan tidak terdapat perbedaan ( $\Delta$ ) nilai *mean* antara responden  $n_2$  dan  $n_{1,2}$  yang melebihi 1 poin, perbedaan nilai tertinggi sebesar 0.88 dan terendah mendekati angka 0. Secara umum

untuk bisa menilai keterkaitan variabel yang secara indikatif diduga berkorelasi dengan kepuasan atau ketidakpuasan terhadap atribut rusun. Pertama, data mengenai tingkat kepuasan perseptual responden terhadap tujuh atribut rusun Kemayoran diperoleh dari hasil survei pertama (kode :  $S_1$ ) tahun 2013. Kedua, data mengenai tingkat kepuasan terhadap berbagai variabel independen yang diduga memiliki kaitan dengan atribut rusun Kemayoran dilakukan pada 2014, diperoleh dari hasil survei kedua (kode :  $S_2$ ) Januari 2014. Idealnya responden yang berpartisipasi pada  $S_1$  maupun  $S_2$  adalah responden yang sama, namun kondisi ini sulit dicapai karena berbagai sebab, sehingga hanya sebagian responden saja yang bisa berpartisipasi dalam survei  $S_1$  dan  $S_2$  selangit. Sehingga walaupun secara umum jumlah responden pada survei  $S_1$  dan  $S_2$  mendekati jumlah responden yang sesuai dengan desain sampel, namun hanya sebagian kecil responden yang mengikuti kedua survei  $S_1$  dan  $S_2$  (Grafik 1).

terdapat 4 variabel independen dengan rentang perbedaan nilai antara responden  $n_2$  dan  $n_{1,2}$  antara 0.5 – 0.88, 16 variabel independen memiliki rentang perbedaan nilai antara 0.1 – 0.49, dan 6 variabel independen memiliki rentang perbedaan nilai kurang dari 0.09 (Tabel 7).



Sumber : Tabulasi kuesioner "Survei Sosio-Demografi Rusun Kemayoran dan Cengkareng 2013", dan tabulasi "Survei Lanjutan Tingkat Kepuasan Terinci Kemayoran 2014"

**Grafik 1** Jumlah Responden ( $n$ ) pada Survei I dan II ( $S_1$  &  $S_2$ )

**Tabel 7** Tabulasi Hasil Survei S<sub>2</sub>, Dengan Responden n<sub>2</sub> Dan n<sub>1,2</sub>

No	Variabel Independen Atribut	N		Min		Max		Mean		Penilaian Kualitatif	
		n <sub>2</sub>	n <sub>1,2</sub>	n <sub>2</sub>	n <sub>1,2</sub>	n <sub>2</sub>	n <sub>1,2</sub>	n <sub>2</sub>	n <sub>1,2</sub>	n <sub>2</sub>	n <sub>1,2</sub>
1	Besar tarif sewa yang berlaku sekarang	53	23	5	1	10	10	6.83	6.39	Memuaskan	Cukup memuaskan
2	Besar tarif sewa, bila dinaikkan 2 x lipat	53	23	1	1	8	7	2.28	2.82	Sangat tidak memuaskan	Tidak memuaskan
3	Pengelolaan sampah	53	23	1	3	8	8	5.02	4.96	Cukup memuaskan	
4	Penyediaan air bersih dan listrik	53	23	2	3	10	9	6.13	6.13	Cukup memuaskan	
5	Perawatan rutin bangunan (perpipaan, lampu jalan)	53	23	1	1	10	3	3.89	3.45	Tidak memuaskan	
6	Perawatan rutin lingkungan (kebersihan taman, jalan lingkungan)	53	23	1	1	8	9	4.09	3.61	Tidak memuaskan	
7	Perbaikan terhadap kerusakan bangunan	53	23	1	1	8	6	3.58	2.70	Tidak memuaskan	Sangat tidak memuaskan
8	Luas bangunan	53	23	1	1	10	8	3.91	3.70	Tidak memuaskan	
9	Luas kamar	53	23	1	1	10	8	3.72	3.70	Tidak memuaskan	
10	Jumlah kamar	53	22	1	1	10	8	3.55	3.23	Tidak memuaskan	
11	Jumlah unit hunian dalam satu blok bangunan	52	23	1	1	10	8	4.65	4.43	Cukup memuaskan	Tidak memuaskan
13	Ruang terbuka untuk berolah raga	52	23	1	1	8	8	4.58	4.65	Tidak memuaskan	Cukup memuaskan
14	Fasilitas taman hijau untuk rekreasi	52	23	1	3	8	7	3.96	4.65	Tidak memuaskan	Cukup memuaskan
15	Kebersihan lingkungan dan keindahan bangunan	53	22	1	3	8	6	3.79	4.18	Tidak memuaskan	
16	Kapasitas air bersih dan listrik	53	23	1	5	10	9	5.64	5.83	Cukup memuaskan	
17	Kepadatan (jumlah orang dalam satu blok bangunan)	52	22	1	1	8	7	4.28	4.45	Tidak memuaskan	
18	Hubungan anda dengan tetangga	53	23	1	3	10	10	5.83	6.30	Cukup memuaskan	
19	Hubungan anda dengan manajemen pengelola	53	23	2	3	10	10	5.49	6.09	Cukup memuaskan	
20	Lingkungan fisik dan sosial tempat anda tinggal	52	23	2	1	10	9	4.77	5.26	Cukup memuaskan	
21	Kedekatan rusun dengan tempat kerja	53	22	3	3	10	10	6.55	6.18	Memuaskan	Cukup memuaskan
22	Kedekatan rusun dengan pasar	52	23	3	3	10	8	5.73	5.35	Cukup memuaskan	
23	Kedekatan rusun dengan klinik / rumah sakit	53	23	3	3	10	9	5.85	5.78	Cukup memuaskan	
24	Kedekatan rusun dengan sekolah anak-anak	53	22	3	5	10	9	6.21	6.32	Cukup memuaskan	
25	Keamanan lingkungan	53	23	1	1	8	10	5.02	5.00	Cukup memuaskan	
26	Akses transportasi dari lokasi anda	51	23	3	1	10	10	5.69	5.35	Cukup memuaskan	

Sumber : Tabulasi kuesioner "Survei Sosio-Demografi Rusun Kemayoran dan Cengkareng 2014"

### Signifikansi, Deskripsi Dan Kalkulasi Nilai $r$ Hasil Survei

Secara statistik dalam penelitian non-eksakta, nilai  $r$  ditentukan oleh tiga hal, yaitu ukuran sampel (*sample size*), magnitudo korelasi (*magnitude of correlation*), dan kehati-hatian dalam melakukan penelitian agar tidak salah dalam menarik kesimpulan apakah suatu korelasi hasil penelitian sebenarnya bernilai 0 pada populasi sebenarnya (*not to draw an incorrect conclusion about whether the correlation we obtain could be zero in population*) (Leary 2012, 149).

Penelitian ini sudah berupaya mengacu pada ketiga hal tersebut, namun demikian kondisi ideal seringkali tidak sama dengan kondisi faktual. Khususnya jumlah sampel (*sample size*) yang hanya berkisar antara 19 – 22 responden, maka nilai  $r$  yang diperoleh dari hasil survei dan dinyatakan signifikan secara statistik (berdasarkan tabel "*Critical value of r*") hanya yang memiliki nilai berkisar antara 0.31 – 0.38. Namun demikian analisis dalam penelitian ini tetap dilakukan untuk seluruh hasil survei dengan memberi penekanan bahwa terdapat variabel independen yang secara statistik signifikan dan ada yang tidak. Dalam

kaidah penelitian hal ini masih diizinkan sepanjang analisis terhadap variabel independen yang secara statistik tidak signifikan tersebut digunakan untuk memperkuat dugaan yang disebutkan dalam hipotesis dan hasilnya disarankan agar lebih diteliti lagi.

Dari tabulasi dan perhitungan kuesioner hasil survei (Tabel 8), 4 variabel independen yang secara statistik dinyatakan signifikan dan sesuai kategori "Derajat Keterkaitan Antar Variabel" (tabel 5) memiliki derajat korelasi "Moderat - kuat" (*moderate to strong*) sedangkan 21 variabel independen lainnya memiliki nilai  $r$  yang tidak

signifikan secara statistik dan memiliki korelasi dengan derajat berbeda dengan atribut yang diteliti. Dua belas dari 25 variabel independen hasil kajian pustaka yang diteliti di rusun Kemayoran memiliki nilai  $r$  dengan derajat korelasi yang tergolong "lemah" (*weak*) dengan kepuasan terhadap atribut rusun Kemayoran, bahkan satu variabel independen memiliki nilai  $r$  mendekati 0 sehingga dikategorikan "Tidak memiliki korelasi" dengan kepuasan terhadap atribut rusun Kemayoran. Delapan variabel independen lainnya memiliki derajat korelasi pada kategori "Lemah - moderat" (*weak to moderate*) dengan atribut rusun yang diteliti.

**Tabel 8** Kalkulasi Koefisien Korelasi Pearson ( $r$ ) dan Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) Regresi Berganda, Hasil Survei S<sub>1</sub> Dan S<sub>2</sub> Untuk Responden n<sub>1,2</sub>

n	Variabel independen (x)	Skore			Atribut rusun (y)	Skore				$r$	Regresi berganda		
		$\Sigma x$	$(\Sigma x)^2$	$\Sigma x^2$		$\Sigma y$	$(\Sigma y)^2$	$\Sigma y^2$	$\Sigma xy$		b	a	$R^2$
22	Besar tarif sewa yang berlaku sekarang*	141	19881	987	Tarif	94	8836	408	610	0.328	0.090	3.562	0.119
21	Besar tarif sewa, bila dinaikkan 2 x lipat	59	3481	217		90	8100	392	255	0.119	0.049		
19	Pengelolaan sampah	94	8836	492	Pengelolaan	62	3844	218	307	0.013	-0.062	2.698	0.230
19	Penyediaan air bersih dan listrik	117	13689	765		62	3844	218	387	0.197	0.135		
18	Perawatan rutin bangunan (perpipaan, lampu jalan)	65	4225	273		57	3249	193	204	-0.084	-0.164		
19	Perawatan rutin lingkungan (kebersihan taman, jalan lingkungan)	73	5329	341		62	3844	218	243	0.155	0.280		
19	Perbaikan terhadap kerusakan bangunan	53	2809	179		62	3844	218	168	-0.191	-0.191		
22	Luas bangunan	84	7056	378	Kualitas bangunan	74	5476	276	282	-0.014	0.626	3.621	0.109
22	Luas kamar	84	7056	378		74	5476	276	278	-0.115	-0.518		
21	Jumlah kamar	70	4900	310		72	5184	272	240	0	0.016		
22	Jumlah unit hunian dalam satu blok bangunan	100	10000	540		74	5476	276	332	-0.090	-0.144		
22	Ruang terbuka untuk berolah raga	99	9801	521	Kelengkapan sarana	79	6241	301	358	0.069	0.061	3.309	0.019
22	Fasilitas taman hijau untuk rekreasi	100	10000	482		79	6241	301	361	0.088	0.102		
21	Kebersihan lingkungan dan keindahan bangunan	86	7396	376		75	5625	285	308	0.042	-0.084		
22	Kapasitas air bersih dan listrik	125	15625	731		79	6241	301	450	0.060	-0.024		
21	Kepadatan (jumlah orang dalam satu blok bangunan)	94	8836	464	Kualitas lokasi dan sosial kapital	82	6724	338	371	0.142	-0.310	2.223	0.378
22	Hubungan anda dengan tetangga	135	18225	885		86	7396	354	529	0.040	0.142		
22	Hubungan anda dengan manajemen pengelola	134	17956	876		86	7396	354	531	0.220	-0.134		
22	Lingkungan fisik dan sosial tempat anda tinggal	113	12769	633		86	7396	354	446	0.140	0.000		
21	Kedekatan rusun dengan tempat kerja	128	16384	852		84	7056	350	513	0.032	-0.162		
22	Kedekatan rusun dengan pasar *	116	13456	644		86	7396	354	462	0.356	0.442		
22	Kedekatan rusun dengan klinik / rumah sakit *	124	15376	732		86	7396	354	494	0.382	0.112		
21	Kedekatan rusun dengan sekolah anak-anak	130	16900	840		83	6889	345	514	0.008	-0.184		
22	Keamanan lingkungan	110	12100	608		86	7396	354	431	0.031	-0.349		
22	Akses transportasi dari lokasi anda*	113	12769	609		86	7396	354	452	0.455	0.744		

Sumber : Tabulasi data hasil survei 2014 dan 2013 dan analisis  $r$  gabungan data, tanda (\*) memiliki nilai  $r$  yang signifikan secara statistik

### Analisis Korelasi Variabel Independen Dengan Atribut Rumah Susun Kemayoran

*Tarif.* Secara hipotetis, variabel “Nilai tarif” memiliki korelasi positif dengan kepuasan terhadap atribut “Tarif rusun”, sehingga kepuasan terhadap nilai tarif yang berlaku sekarang diduga memiliki korelasi positif terhadap atribut “Tarif rusun”. Sebaliknya ketidakpuasan terhadap kenaikan tarif yang diberlakukan kemudian diduga memiliki korelasi negatif terhadap atribut “Tarif rusun”. Tabulasi hasil survei  $S_1$  untuk atribut “Tarif” dinilai “Sangat memuaskan”, sedangkan variabel independen yang menjadi elemen tarif, yaitu “Nilai tarif yang berlaku sekarang” juga dinilai responden “Cukup memuaskan”.

Korelasi antara nilai tarif dengan kepuasan terhadap atribut tarif memiliki korelasi positif yang tergolong kuat ( $r=0.328$ ), sebaliknya rencana BP untuk menaikkan tarif tersebut dengan nilai dua kali besar tarif sekarang, memiliki nilai korelasi menurun walaupun masih positif dan masuk kategori sedang ( $r=0.119$ ). Dengan tarif berkisar antara Rp. 22.500,- sampai dengan Rp. 37.500,- per bulan (kategori penyewa ‘gusuran’) dan Rp. 60.000,- sampai dengan Rp. 75.000,- per bulan (penyewa umum) (Perum Perumnas Regional Rusunawa Cabang Jakarta I 2012), dan tarif lantai bawah lebih mahal daripada lantai di atasnya. Dari perspektif ekonomi, nilai tarif yang berlaku sekarang tergolong sangat murah sekali, karena apabila dibandingkan dengan nilai tarif sewa umum di sekitar lokasi rusun Kemayoran, dengan kualitas yang sama, dapat mencapai sepuluh kali lipat bahkan lebih. Demikian pula dari perspektif keterjangkauan (*affordability*), nilai tarif tersebut sangat terjangkau oleh kelompok masyarakat dengan penghasilan setara Upah Minimum Regional (UMR) setempat, bahkan masih pula terjangkau untuk masyarakat dengan penghasilan kurang dari itu. Rencana BP untuk menaikkan tarif sebesar dua kali lipat, masih memiliki korelasi yang tergolong moderat dengan kepuasan terhadap atribut “Tarif”, karena secara ekonomis maupun dari perspektif keterjangkauan, nilai kenaikan tarif tersebut masih pada batas keterjangkauan, walaupun besarnya nilai tarif tidak lagi memuaskan.

*Pengelolaan.* Secara hipotetis, kepuasan terhadap atribut “Pengelolaan” dipengaruhi oleh bagaimana BP dalam mengelola sampah, menyediakan air bersih & listrik, merawat bangunan & lingkungan, dan memperbaiki kerusakan pada bangunan. Tabulasi hasil survei  $S_1$  untuk atribut “Pengelolaan rusun” dinilai responden “Cukup memuaskan”, namun tidak seluruh variabel independen yang menjadi elemen atribut “Pengelolaan rusun” dinilai responden memuaskan juga. Dua dari lima variabel

independen, yaitu “Pengelolaan sampah” dan “Penyediaan air & listrik” dinilai responden “Cukup memuaskan”, sedangkan tiga variabel independen lainnya yaitu “Perawatan rutin bangunan (perpipaan, lampu jalan)”, “Perawatan rutin lingkungan (kebersihan taman, jalan lingkungan)” dan “Perbaikan terhadap kerusakan bangunan” masuk kategori “Tidak memuaskan”.

Variabel independen “Penyediaan air & listrik” ( $r=0.197$ ) dan “Perawatan rutin lingkungan” ( $r=0.155$ ) memiliki korelasi positif kuat dengan kepuasan terhadap atribut “Pengelolaan rusun” dibanding variabel independen lainnya. Walaupun kuantitas air dan listrik di rusun Kemayoran didesain untuk memenuhi keluarga kecil, namun kuantitasnya masih mampu memenuhi kebutuhan jumlah anggota keluarga yang semakin meningkat. Sumber air yang digunakan BP untuk memenuhi kebutuhan penyewa berasal dari PDAM. Dari pipa utama PDAM air disimpan di lokasi penyimpanan sementara untuk kemudian dengan bantuan pompa didistribusikan ke unit-unit rusun yang dihuni. Karena BP, bukan penghuni, yang tercatat sebagai pelanggan PDAM, dengan total kuantitas air per bulan untuk memenuhi kebutuhan penghuni maka BP tergolong sebagai pelanggan komersil, sehingga BP menagih ke penghuni dengan tarif komersil. Hampir serupa dengan kebutuhan air bersih, penyewa tidak bisa bebas menggunakan peralatan listrik karena kapasitas daya listrik juga dibatasi. Walaupun mekanisme pentarifan langganan air dan listrik banyak dikeluhkan penyewa kepada BP, namun secara faktual tinggal di rusun Kemayoran tidak pernah kekeringan atau lampu sering padam karena ketiadaan aliran listrik.

Anomali dengan kondisi hipotetis dijumpai pada variabel “Perawatan rutin bangunan (perpipaan, lampu jalan)” ( $r=-0.084$ ) dan “Perbaikan terhadap kerusakan bangunan” ( $r=-0.224$ ) yang memiliki korelasi negatif yang tergolong lemah dengan kepuasan terhadap atribut “Pengelolaan rusun”. Ada dua konsep yang diharapkan bisa menjelaskan hubungan faktual antara dua variabel independen dengan atribut, namun penulis mengakui konsep pertama (*inverse relationship*) mungkin masih belum mampu mengelaborasi hubungan faktual yang bersifat anomalistik dengan kondisi hipotetis secara tuntas karena diperlukan dukungan penelitian lanjutan, sedangkan konsep kedua (signifikansi) menguatkan dugaan tentang signifikansi nilai  $r$  akibat keterbatasan jumlah sampel.

Pertama, selama hampir dua puluh tahun pengelolaan rusun dilakukan secara “*status quo*”.

Data mengenai hal ini diverifikasi dari indikator tarif sewa dan kondisi umum bangunan yang tidak mengalami perubahan sejak rusun Kemayoran pertama kali dihuni. Data wawancara dengan pejabat Perumnas mengenai *road-map* kebijakan pembangunan perumahan oleh Perumnas, mengungkapkan bahwa rusun Kemayoran rencananya akan diubah menjadi hunian baru dan menjadi *profit center*, mengacu pada model hunian di Sentra Timur. Secara implisit walaupun Perumnas berhak menentukan kebijakan yang akan diambil terhadap rusun Kemayoran, namun demikian setiap kebijakan yang akan diputuskan Perumnas dan memiliki orientasi mengubah *status quo* pengelolaan dan kondisi bangunan memunculkan resistensi dari penghuni. Resistensi penghuni terhadap berbagai upaya Perumnas mengembangkan rusun Kemayoran dari kondisi sekarang diverifikasi berdasarkan data wawancara dengan penghuni dan Survei I, yang mengungkapkan kondisi rusun sebagaimana adanya seperti sekarang sudah memberikan kepuasan tinggal (Setiadi 2014) dan bagi sebagian penghuni lainnya sekaligus juga keuntungan finansial (sappk.itb.ac.id n.d.) sehingga dalam perspektif penghuni tidak perlu lagi mengubah kondisi rusun Kemayoran menjadi hal lain.

Secara hipotetis, menurut Mark Leary (2012) pola hubungan antara dua variabel atau lebih yang bersifat terbalik (*inverse relationship*) menghasilkan korelasi yang bernilai negatif, satu diantara contoh pola hubungan tersebut adalah yang bersifat resistif (Leary 2012). Penulis menduga pola hubungan antara BP dan penghuni yang bersifat resistif menjadi kontributor nilai  $r$  untuk variabel "Perbaikan terhadap kerusakan bangunan" tersebut berkorelasi negatif yang tergolong "*weak to moderate*" dengan atribut "Pengelolaan rusun".

Kedua, mengacu pada Tabel 8 dan signifikansi nilai  $r$  akibat keterbatasan jumlah sampel, hanya empat dari dua puluh lima variabel independen yang secara statistik signifikan. Dua variabel independen dengan nilai  $r$  yang tidak sesuai hipotesis (anomali) ini tergolong tidak signifikan secara statistik. Secara hipotetis, untuk setiap nilai  $r$  yang tergolong tidak signifikan secara statistik memiliki makna hasil penelitian tersebut terjadi karena kebetulan (Davies and Smith 2005, 183). Penulis menduga argumen kedua lebih tepat untuk menjelaskan nilai  $r$  yang berkorelasi negatif dengan nilai mendekati nol (*no correlation to weak*) untuk variabel "Perbaikan terhadap kerusakan bangunan" dengan atribut "Pengelolaan rusun", karena verifikasi data hasil survei tidak mampu menjelaskan secara logis hubungan tersebut.

*Kualitas bangunan.* Secara hipotetis variabel *building quality* (luas kamar & bangunan, jumlah kamar & blok bangunan) memiliki korelasi positif dengan kepuasan terhadap atribut "Kualitas bangunan". Tabulasi hasil survei  $S_1$  untuk atribut "Kualitas bangunan" dinilai "Cukup memuaskan", namun variabel independen yang menjadi elemennya (Luas bangunan, luas kamar, jumlah kamar dan jumlah unit dalam satu blok bangunan gedung) seluruhnya dinilai "Tidak memuaskan". Korelasi antara tiga variabel independen yang menjadi elemen "Kualitas bangunan" dengan kepuasan terhadap atribut "Kualitas bangunan" memiliki korelasi yang tergolong lemah ( $r \leq 0.01$ ), kecuali variabel luas kamar ( $r \leq -0.115$ ).

Elaborasi terhadap variabel luas kamar mengungkapkan unit rusun Kemayoran yang digunakan sebagai rusun sewa adalah tipe 18 (menunjukkan luas bangunan 18 m<sup>2</sup>), berbentuk studio (tanpa kamar), berjumlah 144 unit rusun untuk setiap lantai (Blok Dakota 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14. Kecuali Dakota 11 dan 12 : lebih banyak unit disewa untuk tujuan komersil). Sedangkan elaborasi terhadap variabel lainnya (luas bangunan, jumlah kamar, jumlah unit hunian dalam satu bangunan) mengungkapkan seluruh variabel tersebut kondisinya homogen, baik dalam satu blok bangunan maupun antara blok satu dengan blok lainnya.

Rusun Kemayoran, tidak seperti rusun lainnya yang lebih baru (Cengkareng, Pulogebang dan Marunda), tergolong sebagai rusun rintisan dan dibangun tidak menggunakan standar-standar terkini (Tim Peneliti Pusat Litbang Permukiman 2012), termasuk standar mengenai luas dan bentuk bangunan. Selain itu bentuk bangunan rusun Kemayoran di desain sebagai *transient housing*, sehingga pemanfaatan sebagai *permanent housing* menjadi tidak cocok, dan target groupnya adalah keluarga muda dengan jumlah anak kurang dari dua orang dengan usia dibawah sepuluh tahun (Perum Perumnas Regional Rusunawa Cabang Jakarta I 2012)

Pemanfaatan rusun Kemayoran oleh penghuni sangat berbeda dengan pedoman yang diterbitkan oleh BP. Berdasarkan hasil survei sosio-demografis, rusun Kemayoran dan Cengkareng mengungkapkan berbagai hal yang berbeda antara tujuan awal rusun dibangun dengan kondisi pada saat sekarang karena pilihan yang terbatas. Hasil survei mengungkapkan mayoritas penyewa telah menghuni rusun Kemayoran lebih dari 15 tahun, bahkan beberapa penyewa telah menghuni dari sejak rusun Kemayoran dibuka (lebih dari 20 tahun), selain itu secara demografis penghuni tidak lagi tergolong sebagai keluarga muda dengan

maksimal dua anak (Setiadi 2014). Dengan demikian, walaupun rusun Kemayoran memiliki banyak keterbatasan, namun tinggal di rusun Kemayoran lebih memuaskan dibandingkan pilihan lainnya yang secara ekonomis masih sulit dijangkau.

*Kelengkapan sarana dan prasarana.* Secara hipotetis variabel ruang terbuka untuk olah raga, fasilitas taman hijau untuk rekreasi, kebersihan lingkungan & keindahan bangunan, serta tercukupinya kapasitas air bersih dan listrik memiliki korelasi positif dengan kepuasan terhadap atribut “Kelengkapan sarana”. Tabulasi hasil survei  $S_1$  untuk atribut “Kelengkapan sarana” dinilai responden “Memuaskan”, namun hanya dua dari empat variabel independen yang dinilai “Cukup memuaskan”, sedangkan dua lainnya dinilai “Tidak memuaskan”. Korelasi antara variabel independen yang menjadi elemen

“Kelengkapan sarana” dengan kepuasan terhadap atribut “Kelengkapan sarana” ( $r \leq 0.01$ ) hanya memiliki korelasi yang tergolong lemah.

Elaborasi terhadap korelasi seluruh variabel ini mengungkapkan berbagai sarana rusun Kemayoran oleh sebagian besar penghuninya sendiri telah diubah fungsinya sehingga menyimpang dari tujuan awal. Rusun Kemayoran sebagai kompleks hunian yang telah digunakan selama 20 tahun, hanya menyisakan sedikit ruang terbuka hijau untuk olah raga, sedangkan sebagian besar dari ruang tersebut berubah fungsi menjadi lokasi parkir kendaraan (Gambar 3) dan lapak-lapak permanen tempat berjualan. Demikian pula dengan fasilitas bermain dan olah raga yang terintegrasi kedalam ruang terbuka hijau sebagian besar rusak karena tidak dirawat sehingga tidak bisa dimanfaatkan.



Sumber : [www.sewa-apartemen.net](http://www.sewa-apartemen.net)

**Gambar 3** Jalan Dalam Komplek Rusun Kemayoran Yang Dimanfaatkan Penghuni Sebagai Lahan Parkir Kendaraan

Sedangkan bagian lain dari ruang terbuka lainnya, seperti taman sepanjang jalan komplek, sebagian besar berubah fungsinya sebagai lokasi tambal ban, dan berbagai bangunan kios-kios non-permanen (*ambulatory food-stall*) dan dimanfaatkan oleh penghuni atau non penghuni namun diduga masih memiliki hubungan dengan penghuni. Upaya mengembalikan ruang terbuka hijau agar kembali indah dilihat disertai dengan fasilitas bermain dan olah raga yang masih berfungsi dan bisa dimanfaatkan warga sulit diwujudkan. Bahkan hasil survei memperlihatkan variabel “Ruang terbuka hijau untuk rekreasi” tidak berkorelasi dengan tingkat kepuasan terhadap atribut kelengkapan sarana rusun ( $r=0.00$ ).

*Kualitas lokasi dan sosial kapital.* Secara hipotetis variabel kualitas lokasi (*neighbourhood quality*)

dan sosial kapital (*the networks of relationships among people who live and work in a particular society, enabling that society to function effectively*) memiliki korelasi positif dengan kepuasan terhadap atribut “Kualitas lokasi dan sosial kapital”. Tabulasi hasil survei  $S_1$  untuk atribut “Kualitas lokasi dan sosial kapital” dinilai responden “Cukup memuaskan”, demikian pula dengan hampir seluruh variabel independen yang menjadi elemen atributnya dinilai sama, kecuali variabel “Kepadatan (jumlah orang dalam satu blok bangunan)” yang dinilai “Tidak memuaskan”.

Satu variabel independen, yaitu “Akses transportasi dari lokasi rusun” memiliki korelasi positif yang sangat kuat (*strong*) dengan kepuasan terhadap atribut “Kualitas lokasi dan sosial kapital” ( $r=0.455$ ). Sedangkan variabel independen



“Kedekatan rusun dengan klinik / rumah sakit” ( $r=0.382$ ), dan “Kedekatan rusun dengan pasar” ( $r=0.356$ ) memiliki korelasi positif dengan nilai  $r$  yang tergolong sedang hingga kuat (*moderate to strong*). Rusun Kemayoran terletak di lokasi yang dilewati oleh berbagai jenis moda transportasi umum, selain itu lokasinya bisa dijangkau dengan mudah dari wilayah manapun di Kota Jakarta dengan menggunakan moda transportasi umum selama hampir 24 jam. Sehingga akses dari dan ke rusun Kemayoran mudah dicapai. Secara faktual, lokasi rusun Kemayoran terletak di dalam kawasan Bandar Baru Kemayoran dan dikelilingi oleh berbagai fasilitas pusat kota (*urban facilities*) yang sangat lengkap dan bervariasi serta mudah diakses dari rusun Kemayoran. Akses terhadap fasilitas kota (*urban facility*) seperti fasilitas ekonomi (pasar tradisional, pasar modern – Gambar 4, dan pasar khusus), fasilitas pendidikan (sekolah dasar hingga sekolah menengah), fasilitas kesehatan (paling dasar seperti Puskesmas dan klinik, hingga fasilitas kesehatan premium seperti rumah sakit besar dan rumah sakit khusus), fasilitas hiburan rakyat (pantai Ancol, Pasar Baru) berada di lokasi yang tidak jauh dari lokasi rusun Kemayoran dan bisa dijangkau penghuni dengan mudah menggunakan moda transportasi umum.



Sumber : Unit Rusunawa Perumnas

**Gambar 4** Pasar Ritel di Dalam Kawasan Bandar Baru Kemayoran

Variabel independen lainnya, yaitu “Hubungan penghuni dengan manajemen pengelola” ( $r=0.220$ ), “Kepadatan (jumlah orang dalam satu blok bangunan)” ( $r=0.142$ ) dan “Lingkungan fisik dan sosial tempat anda tinggal” ( $r=0.140$ ) berkorelasi positif sedang (*weak to moderate*) dengan kepuasan terhadap atribut “Kualitas lokasi dan sosial kapital”.

Secara hipotesis tingkat kepadatan penghuni yang tinggi berkorelasi negatif dengan kepuasan terhadap atribut “Kualitas lokasi dan sosial kapital”. Penjelasannya adalah sebagai berikut, semakin tinggi tingkat kepadatan maka semakin besar kemungkinan berbagai hal negatif terjadi di

dalam rusun maupun di lingkungan sekitar rusun, pada akhirnya tingginya kepadatan mempengaruhi variabel “Keamanan lingkungan”, hubungan ini secara tidak langsung dinyatakan bahwa semakin tinggi tingkat kepadatan berkorelasi negatif dengan tingkat kepuasan terhadap atribut “Keamanan lingkungan” (Glaeser and Sacerdote 2000). Namun terdapat perbedaan antara hipotesis yang diperoleh dari kajian literatur dengan kondisi faktual di rusun Kemayoran, karena variabel “Kepadatan” berkorelasi positif dengan kepuasan terhadap atribut “Kualitas lokasi dan sosial kapital”.

Variabel “Kepadatan penghuni” dan “Lingkungan fisik dan sosial tempat anda tinggal” berkorelasi positif sedang (*weak to moderate*) dengan kepuasan terhadap atribut “Kualitas lokasi dan sosial kapital” diduga disebabkan oleh tiga hal, yaitu (a) struktur demografis mayoritas penghuni yang bukan tergolong keluarga kecil (yaitu keluarga dengan maksimal dua anak) melainkan keluarga besar, (b) indikasi adanya hubungan kekerabatan antara kepala keluarga satu dengan kepala keluarga lainnya, dan tinggal bersama pada unit rusun yang berbeda namun masih dalam satu kompleks hunian, (c) dugaan faktor etnis yang mempengaruhi budaya tinggal, karena mayoritas etnis penghuni adalah etnis Jawa, dalam budaya Jawa dikenal adagium “*mangan ora mangan sing penting ngumpul*”. Hasil survei dan observasi visual menegaskan poin a (Gambar 5), sedangkan wawancara mendalam dengan penghuni yang menjadi responden dan anggota BP, menguatkan indikasi poin b dan dugaan poin c (perlu penelitian lain untuk membuktikan indikasi maupun dugaan ini). Variabel independen “Keamanan lingkungan” memiliki korelasi positif yang tergolong rendah dengan kepuasan terhadap atribut “Kualitas lokasi dan sosial kapital” ( $r=0.031$ ).



Sumber : Laporan Kajian Teknis Rusun Kemayoran dan Cengkareng 2012

**Gambar 5** Ruang Bersama Dimanfaatkan Penghuni Untuk Tambahan Ruang

Dengan segala keterbatasannya praktek pengelolaan rusun Kemayoran oleh BP cukup terbuka sehingga terbangun komunikasi antara BP dengan penyewa. Hubungan BP dengan mayoritas penyewa rusun yang membaur diduga satu dari beberapa sebabnya adalah hampir seluruh karyawan BP, selain karyawan inti, berasal dari individu yang tinggal dan memiliki status sebagai penyewa rusun, atau menghuni rusun atau setidaknya tinggal di kantor BP yang satu lingkungan dengan rusun Kemayoran. Karena pola hubungan seperti itulah maka persoalan yang terjadi di BP dengan segera diketahui oleh mayoritas penyewa, demikian pula sebaliknya.

#### **Analisis Regresi Terhadap Atribut Yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal Di Rusun Kemayoran**

Secara agregat atribut yang dinilai responden paling berpengaruh terhadap kepuasan tinggal di rusun Kemayoran adalah "Kualitas lokasi dan sosial kapital" (Tabel 8) karena nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) dari hasil analisis regresi berganda terhadap variabel independen yang mempengaruhi atribut ini memiliki nilai paling mendekati 1 (0.378) diantara atribut lainnya, berikutnya adalah atribut "Pengelolaan" (0.230), "Tarif" (0.119), "Kualitas bangunan" (0.109) dan terakhir yang paling mendekati nol adalah "Kelengkapan Sarana" (0.019).

Secara prediktif, dari sepuluh variabel independen hasil kajian pustaka hanya memiliki kontribusi 37,8% dalam mempengaruhi kepuasan terhadap atribut "Kualitas lokasi dan sosial kapital", sehingga diduga ada variabel lain yang belum didefinisikan dalam penelitian ini yang memiliki kontribusi 62,2% dalam mempengaruhi kepuasan terhadap atribut "Kualitas lokasi dan sosial kapital". Demikian halnya dengan lima variabel independen hasil kajian pustaka yang mempengaruhi kepuasan terhadap atribut "Pengelolaan" hanya memiliki kontribusi sebesar 23,0%, sedangkan variabel independen lainnya yang belum didefinisikan memiliki kontribusi 77% terhadap kepuasan atribut ini.

Sedangkan variabel independen yang mempengaruhi atribut "Kelengkapan sarana" (Ruang terbuka, taman, kebersihan & keindahan, dan kapasitas air & listrik) karena atribut ini memiliki kontribusi paling sedikit terhadap tingkat kepuasan tinggal di rusun Kemayoran (1,9%) maka diduga atribut ini secara khusus tidak memiliki pengaruh terhadap kepuasan tinggal tinggal di rusun Kemayoran.

#### **KESIMPULAN**

Secara konseptual, kepuasan atau ketidakpuasan terhadap suatu atribut rumah susun memiliki korelasi positif atau negatif setidaknya-tidaknya dengan satu variabel yang menjadi elemen atribut tersebut. Hasil penelitian ini membuktikan pernyataan tersebut, karena kepuasan atau ketidakpuasan terhadap atribut rusun Kemayoran berkorelasi dengan kepuasan atau ketidakpuasan dengan sedikitnya satu variabel. Hasil penelitian ini memperlihatkan hanya terdapat empat variabel independen (yang secara statistik signifikan) yang secara linear berkorelasi positif kuat dengan kepuasan terhadap atribut rumah susun, tujuh variabel independen berkorelasi positif moderat, dan sisanya berkorelasi lemah dan cenderung tidak berkorelasi.

Sesuai dugaan yang dinyatakan dalam hipotesis pertama, tarif yang berlaku sekarang yang tergolong sangat murah, berkorelasi positif kuat dengan kepuasan terhadap atribut Tarif. Demikian pula dengan akses transportasi dari lokasi rusun yang mudah dicapai dan tersedia selama hampir 24 jam, kedekatan rusun dengan berbagai fasilitas kota seperti pasar & pusat kesehatan, berkorelasi positif kuat dengan atribut Kualitas lokasi dan sosial kapital. Sedangkan, hubungan penghuni dengan BP yang terjalin baik, lingkungan fisik dan sosial yang memungkinkan penghuni berinteraksi satu dengan lainnya dengan akrab (*housing attachment*) berkorelasi positif moderat dengan kepuasan terhadap atribut tersebut diatas.

Walaupun Pengelolaan sampah, Penyediaan air bersih & listrik, dan Perawatan rutin lingkungan telah dilakukan dengan baik oleh BP namun variabel ini hanya berkorelasi positif lemah dengan atribut Pengelolaan rusun. Sebaliknya dengan Perawatan rutin bangunan dan Perbaikan terhadap kerusakan bangunan yang belum dilakukan BP dengan baik berkorelasi negatif lemah dengan atribut Pengelolaan rusun. Gabungan antara kepuasan terhadap tiga variabel pertama dengan ketidakpuasan terhadap dua variabel berikutnya diduga kuat berkontribusi terhadap penilaian atribut Pengelolaan rusun sehingga dinilai oleh responden cukup memuaskan.

Demikian pula dengan kepuasan terhadap Sarana rusun, yang banyak berubah fungsinya, hanya berkorelasi positif lemah dengan empat variabel independen yang menjadi elemennya. Hal serupa terhadap kepuasan atribut Kualitas bangunan yang hanya berkorelasi positif lemah dengan tiga dari empat variabel independen, namun satu variabel berkorelasi negatif moderat.



Penelitian ini tergolong sebagai *snap-shoot research*, walaupun peneliti telah melakukan upaya terbaik, namun kondisi ideal tersebut sulit dicapai sehingga apabila hendak dilakukan penelitian serupa namun lebih mendalam (*in depth research*) dengan asumsi dan batasan yang sama (*research replication*) maka disarankan untuk menambah jumlah responden untuk membuat hasil penelitian menjadi lebih signifikan (*the more the sample the more the result statistically significant*). Selain itu, Sesuai dugaan yang dinyatakan dalam hipotesis kedua, secara agregat dari hasil analisis regresi diduga masih banyak variabel independen lain yang mempengaruhi tingkat kepuasan tinggal di rusun Kemayoran namun belum terungkap dan tidak digunakan dalam penelitian ini sehingga disarankan untuk digunakan agar lebih akurat menentukan tingkat kepuasan tinggal di rusun Kemayoran

### UCAPAN TERIMA KASIH

Tulisan ini tersusun karena bantuan dari berbagai pihak, untuk itu ucapan terima kasih disampaikan kepada :

1. Kepala Pusat Litbang Permukiman, Kepala Balai Perumahan & Lingkungan dan Kepala Seksi Penerapan dan Pelayanan, serta Kepala Bidang Standar & Diseminasi yang memberi izin dan bantuan finansial serta bantuan teknis.
2. *General Manager* Regional Rusunawa Perumnas yang memberi izin penelitian di rusun Kemayoran dan Cengkareng.
3. Penanggung jawab dan pengelola rusun Kemayoran dan Cengkareng serta penghuni yang bersedia memberi data dan membantu penelitian.

### DAFTAR PUSTAKA

- Aliu, IR, and Adebayo A. 2010. "Evaluating the Influence of Housing Quality on Urban Resident' Wellbeing." *International Journal of Academic Research @EBSCO*.
- Blokland, Talja. 2010. "'You Got to Remember you Live in Public Housing' : Place-Making in an American Housing Project." *Housing, Theory and Society- Ruthledge @ EBSO*.
- Davies, Stephen F, and Randolph A Smith. 2005. *An Introduction to Statistic and Research Method*. Pearson & Prentice Hall.
- Dekker, Karien, Sjoerd De Vos, Sako Musterd, and Ronald Van Kempen. 2011. "Residential Satisfaction in Housing Estate in European Cities." *Housing Studies, from Science Direct @EBSCO*.
- Dorsten, Linda Eberst, and Lawrence Hotchkiss. 2005. *Research Methods and Society*

*Foundation of Social Inquiry*. Pearson Prentice Hall.

- Fang, Yiping. 2006. "Residential Satisfaction, Moving Intention and Moving Behaviours : A Study of Redeveloped Neighbourhoods in Inner-City Beijing." *Housing Studies@EBSCO*.
- Fink, Arlene. 2003. *How to Manage, Analyze, and Interpret Survey Data 2nd Edition*. SAGE Publication.
- Glaeser, Edward L., and Bruce Sacerdote. 2000. "The Social Consequences of Housing." *Journal of Housing Economics*.
- Greene, Margarita, and Juan De Dios Ortuzar. 2002. "Willingness to Pay for Social Attributes : A Case Study from Chile." *International Planning Studies @ASCE*.
- Hui, Eddy Chi Man. 2001. "Measuring Affordability in Public Housing From Economic Perspective : Case study in Hongkong." *Journal of Urban Planning and Development @ASCE*.
- James III, Russel N. 2007. "Multifamily Housing Characteristics and Tenant Satisfaction." *Journal of Performance of Constructed Facilities@ASCE*.
- James III, Russel N. 2008. "Impact of Subsidized Rental Housing Characteristics on Metropolitan Residential Satisfaction." *Journal of Urban Planning and Development @ASCE*.
- Jensen, Sylvia JT. 2011. "The Multi-Attribute Utility Method." *In The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, by Sylvia JT Jensen, Henny CCH Coolen and Roland W Goetgeluk. Springer.
- Kellekci, Omer Lutfi, and Lale Berköz. 2006. "Mass Housing : User Satisfaction in Housing and Its Environment in Istambul." *European Journal of Housing Policy, from Science Direct @EBSCO*.
- Kim, In Joon, Geun Yong Kim, and Juhyun Yoon. 2004. "Estimation of the Tenants' Benefits Residing in Public Rental Housing with Unit Size Constraint in Korea." *Urban Studies, Carfax Publishing @ EBSCO*.
- Kuswartojo, Tjuk, Dwi Rosnarti, Vinondini Effendi, Rasiono Eko K, and Purnomo Sidi. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia, Upaya Membuat Perkembangan Kehidupan yang Berkelanjutan*. Bandung : Penerbit ITB.
- Leary, Mark A. 2012. *Introduction to Behavioral Research Methods*. Pearson.
- Man Hui, Eddie CHI. 1999. "Willingness to Pay for Better Housing in Hongkong : Theory and Evidence." *Urban Studies @EBSCO*.
- Paris, Deidre E, and Roozbeh Kangari. 2005. "Multifamily Affordable Housing : Residential Satisfaction." *Journal of Performance of Constructed Facilities@ASCE*.

- Perum Perumnas Regional Rusunawa Cabang Jakarta I. 2012. *Laporan Bulanan ; Agustus 2012*. Monthly report, Jakarta I Rusunawa.
- Phillips, David R., Oi-Ling Siu, Anthony G. O. Yeh, and Kevin H. C. Cheng. 2004. "Factors Influencing Older Person's Residential Satisfaction in Big and Densely Populated Cities in Asia : A Case Study in Hongkong." *Ageing International*.
- Reeves, Paul. 2005. *An Introduction to Social Housing (second edition)*. Elsevier.
- sappk.itb.ac.id. n.d. Accessed February 18, 2013. [http://www.sappk.itb.ac.id/ppk/images/stories/pdf/ringkasan\\_yovi.pdf](http://www.sappk.itb.ac.id/ppk/images/stories/pdf/ringkasan_yovi.pdf).
- Setiadi, Harri A. 2014. "Persepsi Tingkat Kepuasan Penghuni Terhadap Atribut Rumah Susun Sewa Kemayoran." *Jurnal Sosial Ekonomi Pekerjaan Umum, Volume 6 Nomor 1* (Research Institute for Human Settlement).
- Tim Peneliti Pusat Litbang Permukiman. 2012. *Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung Rusunawa Cengkareng dan Kemayoran Jakarta*. Pusat Litbang Permukiman, Balitbang Kementerian Pekerjaan Umum.
- Varady, David P., and Mark A Carrozza. 2000. "Toward a Better Way to Measure Customer Satisfaction Levels in Public Housing." *Housing Studies*, @ EBSCO.