



Tanggapan masyarakat terhadap rumah flat kos rendah: Kajian kes di Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat

Ira Rahmita¹, Suprajaka², Ratnawati Yuni Suryandari¹

¹Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul, Jakarta, ²Badan Koordinasi Survei dan Pemetaan Nasional (Bakosurtanal), Jl. Raya Jakarta Bogor Km 46 Cibinong, ³Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul, Jakarta, Indonesia

Correspondence: Ira Rahmita (email: ira_chan18@yahoo.com)

Abstrak

Salah satu cara memenuhi keperluan perumahan yang tinggi dan tanah yang terhad di pusat bandar adalah membangun rumah flat kos rendah. Rumah flat tersebut merupakan tanggung jawab kerajaan agar masyarakat boleh memiliki rumah yang layak, khasnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kajian ini dilaksanakan di beberapa rumah flat kos rendah yang berada di Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dengan bilangan responden sebanyak 101 orang. Hasil kajian mendapati bahawa faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam memilih rumah flat adalah jarak dari rumah flat ke tempat kerja, biaya yang terjangkau, keadaan rumah flat yang selamat dan nyaman. Bagaimanapun, peruntukan rumah flat ini adalah tidak tepat sasaran kerana sebahagian besar respondennya tergolong tidak miskin dengan purata pendapatan lebih dari Rp 2,000,000/bulan. Oleh itu, diperlukan penguatkuasaan peraturan agar peruntukan rumah flat ini tepat sasaran, yakni masyarakat berpendapatan rendah.

Katakunci: hak mendapatkan perumahan mampu milik, perumahan bandar, perumahan mampu milik, pusat bandar, rumah flat kos rendah, tanggapan awam

Public perception of low-cost flats: A case study of the District of Tanah Abang, Central Jakarta, Indonesia

Abstract

One of the ways to meet the public housing needs in a densely populated city center is for the government to build low-cost flats so that low-income people can have a decent home. This study surveys the public perception of government initiated low-cost flats in the District of Tanah Abang, Central Jakarta, involving a total of 101 respondents altogether. Results of the primary data analyses revealed factors that influenced people's interest in choosing the flats, namely, the distance from the flats to work place, affordable cost, safety and comfort. Curiously, however, it was found that the provision of the low-cost flats here had not met the original target of housing for the urban poor as most of the respondents turned out to be not poor with an average monthly income of more than Rp 2,000,000 / month. Obviously, the onus was on the authorities to see to the proper enforcement of laws to safeguard the right of the low-income urbanites to affordable housing.

Keywords: affordable housing, city centre, low cost flats, public perception, right to affordable housing, urban housing

Pengenalan

Kota Jakarta sebagai ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kota megapolitan yang memiliki peran sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, bisnes, industri, perumahan, dan sebagainya. Keadaan ini menyebabkan Jakarta menjadi tujuan utama para migran untuk mencari kehidupan yang lebih baik. Oleh itu, bilangan penduduk Jakarta dari tahun ke tahun meningkat dengan pesat, sedangkan ruang kota yang tersedia sangat terhad (Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, 1999).

Bilangan penduduk terus meningkat berdasarkan angka kelahiran dan migrasi. Hal ini mempengaruhi keperluan akan fasiliti perkotaan termasuk fasiliti perumahan. Penyediaan fasiliti perumahan yang layak merupakan tanggung jawab pemerintah kota agar keperluan tersebut dapat terpenuhi. Masa ini cabaran pemerintah dalam pemenuhan keperluan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat masih cukup berat. In kerana ketersediaan tanah yang terhad. Gendala lain yang juga tidak boleh dilupakan adalah kemampuan ekonomi masyarakat yang rendah. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pengurus kota Jakarta menyiasati permasalahan tersebut dengan membina perumahan secara vertikal dalam bentuk rumah flat. Salah satu unsur pelaksana yang diberikan kewenangan dalam menanggulangi dan menyediakan masalah perumahan yang layak huni dan terjangkau adalah Dinas Perumahan dan Perumnas (Blaang, 1986; Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, 2008; Undang-Undang No. 1, 2011)

Di Kecamatan Tanah Abang terdapat beberapa rumah flat kos rendah yang tersebar di 4 (empat) Kelurahan. Rumah flat tersebut merupakan rumah flat kos rendah hak milik (sewa-beli) (Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, 2010). Rumah flat ini juga diharapkan mampu memenuhi keperluan masyarakat berpenghasilan rendah. Walau bagaimanapun, berdasarkan hasil kajian didapati bahawa, penghuni rumah flat memiliki penghasilan di atas standard masyarakat berpenghasilan rendah. Pada umumnya, masyarakat berpenghasilan rendah memiliki karakter dalam memilih tempat berhuni, seperti lokasi dari aspek jarak dan ketersampaian. Semakin dekat dengan pusat kegiatan dengan didokong oleh akses yang mudah, maka akan semakin menarik minat masyarakat untuk bertempat tinggal di rumah flat tersebut. Untuk itu dalam merancang rumah flat ini, diperlukan suatu kajian untuk mengetahui keadaan rumah flat berdasarkan lokasi dan ketersampaiannya. Untuk itulah maka kajian ini perlu dilaksanakan.

Objektif kajian

Maksud dari penelitian ini adalah mengevaluasi lokasi dan ketersampaian rumah flat kos rendah (sewa-beli) di Kecamatan Tanah Abang. Sedangkan tujuan yang ingin dicapai dalam studi ini adalah:

- Mengidentifikasi rumah flat (sewa-beli) di Tanah Abang.
- Mengetahui faktor yang mempengaruhi minat masyarakat untuk menghuni rumah flat.
- Menganalisis pengaruh ketersampaian dan lokasi rumah flat terhadap minat masyarakat untuk menghuninya.
- Evaluasi pengaruh ketersampaian dan lokasi rumah flat kos rendah terhadap minat masyarakat untuk menghuninya.

Skop kajian

Ruang lingkup materi adalah untuk mengetahui pengaruh lokasi dan ketersampaian terhadap minat masyarakat yang menghuni rumah flat kos rendah di Kecamatan Tanah Abang. Manakala ruang lingkup kawasan adalah mencakup 6 lokasi rumah flat kos rendah (sewa-beli) di Kecamatan Tanah Abang, yakni Rumah Flat Kebon Kacang, Rumah Flat Tanah Abang, Rumah Flat Jati Bunder, Rumah Flat Petamburan, Rumah Flat Bendungan Hilir 1 dan 2, serta Rumah Flat Karet Tengsin 1, 2, dan 3.

Ulasan literatur

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 yang sedang dalam tahap perbaikan (Rancangan Undang-Undang) dinyatakan bahawa rumah flat adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbahagi dalam bahagian-bahagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah sama ada horizontal mahupun vertical, dan merupakan satuan-satuan yang digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bahagian bersama, benda bersama, dengan atau tanpa tanah bersama. Sedangkan rumah flat kos rendah atau umum adalah rumah flat yang diselenggarakan untuk memenuhi keperluan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mendapatkan kemudahan dan bantuan pemerintah atau pemerintah setempat (Eka Saputra, 2006).

Teori lokasi

John FC. Turner beranggapan dalam teorinya, bahawa para pendatang baru yang melakukan urbanisasi akan menomorsatkan derajat keterjangkauan yang tinggi terhadap tempat kerjanya di kota, sedangkan kenyamanan dan keselamatan tempat tinggal adalah sesuatu yang agak dikesampingkan. Para pendatang ini akan bertempat tinggal di pusat kota dengan cara menyewa petak-petak rumah bersama-sama dengan teman kelompoknya, mereka lebih mementingkan kedekatan dengan tempat bekerja dan menempati petempatan yang kurang memadai. Kedekatan tempat tinggal dengan tempat kerja dijadikan sebagai acuan prioriti utama dalam kehidupan masyarakat dalam memenuhi keperluan tempat tinggal.

Teori Amos Rapoport (1983) dalam Daniel (2010:6) berdasarkan variabel lokasi, pemilihan lokasi pembangunan rumah flat yang berada di kawasan perkotaan menjadikan penghuni rumah flat dekat dengan tempat kerja dan akses menuju perkhidmatan awam. Sebagai contoh, rumah flat yang berada di Kecamatan Tanah Abang memiliki lokasi yang berdekatan dengan pusat kegiatan bisnes berupa Pusat Grosir Tanah Abang, pusat perkantoran swasta dan pemerintahan. Selain itu, penghuni rumah flat juga dilayan oleh pelbagai moda transportasi. Penghuni rumah flat juga memiliki kesempatan untuk bekerja di dalam lingkungan rumah flat, seperti kios yang disediakan di lantai dasar yang berfungsi sebagai bermacam-macam jenis usaha, diantaranya salon, warung, bengkel.

Berdasarkan Teori Turner (1972) dan Rapoport (1983) tentang faktor lokasi, lokasi yang dekat dengan tempat kerja diakui sebagai faktor yang sama pentingnya dalam bidang perumahan disamping faktor standard material. Hal ini dibuktikan dengan faktor lokasi yang mempunyai peranan penting bagi munculnya perumahan dan petempatan di pusat-pusat perkotaan, dimana keberadaan tanah untuk perumahan dan petempatan tersebut sangat terhad. Akibat keluasan tanah yang terhad di kawasan perkotaan maka muncul pemikiran untuk membina rumah flat (vertikal) dengan status hak milik.

Jadi, berdasarkan pengakuan beberapa ahli di atas, pemilihan lokasi perumahan khususnya perumahan di kawasan perkotaan tidaklah mudah, tanah yang terhad adalah salah satu permasalahannya. Sedangkan, urbanisasi terus meningkat dimana para pendatang tersebut majoriti adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya gagasan untuk membangun rumah flat kos rendah di sekitar pusat perdagangan atau pusat kegiatan lainnya, keadaan itu dapat memberikan kesejahteraan untuk masyarakat tersebut. Mereka mendapatkan pekerjaan dan hunian yang layak dengan akses yang mudah.

Ketersampaian

Berdasarkan Kamus Tata Ruang (1997:2), ketersampaian adalah:

- Keadaan atau ketersediaan hubungan dari satu tempat ke tempat lainnya.
- Kemudahan seseorang atau kenderaan untuk bergerak dari suatu tempat ke tempat yang lain dengan aman, nyaman, dan dengan kecepatan yang wajar.

Sedangkan Audy (2008) menyatakan bahawa ketersampaian terhadap lokasi adalah sebagai berikut:

- Kedekatan dengan jalan utama akan memudahkan menjangkau lokasi dan mudah terlihat.

- Bilangan jalur jalan. Untuk jalan utama, bilangan empat jalur akan memudahkan pergerakan.
- Akses yang buruk misalnya tingkat kesesakan lalu lintas yang tinggi akan menyulitkan menjangkau lokasi sehingga mengurangi penjualan.

Minat masyarakat

Minat adalah salah satu aspek psikis manusia yang dapat mendorong untuk mencapai tujuan dengan usaha-usaha tertentu. Super dan Crites dalam Tubagus (2007:24) mengelompokkan minat seseorang dalam empat bahagian:

- *Expressed interest* adalah minat yang dapat diketahui dari jawapan responden terhadap pertanyaan tentang objek yang disenangi.
- *Manifested interest* adalah minat yang dapat diketahui dari pengamatan terhadap kegiatan yang sering dilakukan subjek.
- *Tested interest* adalah minat yang dapat diketahui melalui kesimpulan dari hasil tes objektif.
- *Inventoried interest* adalah minat yang dapat diketahui melalui daftar isian terhadap objek yang disenangi yang disediakan, kemudian responden akan memilih sesuai dengan minatnya terhadap objek tertentu.

Metod kajian

Rekabentuk kajian

Desain studi yang digunakan dalam kajian ini adalah metod deskriptif. Metod deskriptif ini meliputi pengumpulan data untuk menguji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subjek kajian. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif adalah definisi, pengukuran data kuantitatif dan statistik objektif melalui perhitungan ilmiah berasal dari sampel orang-orang atau penduduk yang diminta menjawab pertanyaan-pertanyaan tentang survei untuk menentukan kekerapan dan peratusan tanggapan mereka (Kuncoro, 2003).

Populasi, sampel dan responden

Populasi adalah masyarakat yang bertempat-tinggal di rumah flat di kawasan Kecamatan Tanah Abang. Manakala sampel adalah bilangan ketua keluarga yang tinggal di rumah flat kos rendah tersebut. Responden didapati sebanyak 101 responden dengan rumus:

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Dimana:

n = sampel minimum

N = populasi

D = tingkat kepercayaan (90%) (Jonathan, 2003).

Pemboleh ubah kajian

- Variabel independen atau variabel bebas merupakan variabel yang mempengaruhi variabel bersandar. Pada kajian ini, variabel independen yang digunakan adalah ketersampaian dan lokasi rumah flat kos rendah.
- Variabel dependen atau variabel bersandar merupakan variabel yang dipengaruhi oleh variabel bebas. Pada kajian ini, variabel dependen adalah minat masyarakat dalam menghuni rumah flat (Stanislaus, 2009).

Metod analisis

Metod analisis deskriptif adalah uji asosiasi antara dua variabel dan analisis regresi logistik biner. Rumus uji asosiasi antara dua variabel:

$$\chi^2_{hitung} = \sum_{p=1}^i \sum_{r=1}^j \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

dimana,

$$E_{ij} = \frac{P_i R_j}{E_{ij}}$$

Rumus analisis regresi logistic biner:

$$\log \pi = \log \frac{\pi_i}{1 - \pi_i}$$

Pendekatan model

Kajian ini mencuba menerapkan, mensintesaikan teori-teori yang telah dibahas di dalam bab sebelumnya, dan mengujinya dalam sebuah model regresi logistik biner dengan bentuk sebagai berikut:

$$\text{Log } Y = \beta_0 + \beta_1 \log X_1 + \beta_2 \log X_2$$

Dimana:

Y = Minat masyarakat

X₁ = Ketersampaian

X₂ = Lokasi

β₀ = Konstanta

β₁₋₂ = Koefisien Regresi (Hosmer & Lemeshow, 1989).

Hipotesis kajian

Hipotesis kajian berdasarkan pendekatan model regresi logistik biner:

Ketersampaian:

Ho : tidak ada pengaruh antara ketersediaan terhadap minat masyarakat dalam menghuni rumah flat di Kecamatan Tanah Abang

Ha : ada pengaruh antara ketersediaan rumah flat terhadap minat masyarakat dalam menghuni rumah flat di Kecamatan Tanah Abang

dimana, Ho : β₁ > α
Ha : β₁ < α
α = 0,05

Lokasi:

Ho : tidak ada pengaruh antara lokasi terhadap minat masyarakat dalam menghuni rumah flat di Kecamatan Tanah Abang

Ha : ada pengaruh antara lokasi rumah flat terhadap minat masyarakat dalam menghuni rumah flat di Kecamatan Tanah Abang

dimana, Ho : β₂ > α
Ha : β₂ < α
α = 0,05

Keseluruhan:

Ho : tidak ada pengaruh antara ketersediaan dan lokasi secara bersamaan terhadap minat masyarakat dalam menghuni rumah flat di Kecamatan Tanah Abang

Ha : ada pengaruh antara ketersediaan dan lokasi secara bersamaan terhadap minat masyarakat dalam menghuni rumah flat di Kecamatan Tanah Abang

Dimana, Ho : $\beta_1, \beta_2 > \alpha$
Ha : $\beta_1, \beta_2 < \alpha$

Gambaran umum rumah flat kos rendah di kawasan kajian

(1) Rumah flat Kebon Kacang

Rumah flat Kebon Kacang terletak di Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. Pembangunannya dilaksanakan pada tahun 1983-1984 oleh Perumnas. Rumah flat ini dibina di atas tanah dengan keluasan 1.82 ha, terdiri dari 4 lantai, memiliki 578 unit hunian tipe 21, dengan status kepemilikan sewa/beli. Latar belakang dibangunnya rumah flat Kebon Kacang adalah untuk memenuhi keperluan masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat bertempat tinggal dekat dengan tempat beraktifitas.

(2) Rumah flat Tanah Abang

Rumah flat Tanah Abang terletak di Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. Pembangunannya dilaksanakan pada tahun 1983-1984 oleh Perumnas. Rumah flat ini dibina di atas tanah dengan keluasan 4.03 ha, terdiri dari 4 lantai dan memiliki 960 unit hunian tipe 36, dengan status kepemilikan sewa/beli. Latar belakang dibangunnya rumah flat Tanah Abang ini adalah untuk memenuhi keperluan masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat bertempat tinggal dekat dengan tempat beraktifitas.

(3) Rumah flat Jati Bunder

Rumah flat Jati Bunder terletak di Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. Pembangunannya dilaksanakan pada tahun 1995-1996 oleh Dinas Perumahan yang didanai oleh APBD DKI Jakarta. Berdasarkan IMB No. 03294/IMB/1996, rumah flat ini hanya memiliki 1 blok dengan struktur 5 lantai dan 40 unit hunian tipe 21, serta dengan status kepemilikan sewa/beli.

(4) Rumah flat Petamburan

Rumah flat Petamburan terletak di Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. Pembangunannya dilaksanakan pada tahun 1999-2002 oleh Dinas Perumahan yang didanai oleh APBD DKI Jakarta. Berdasarkan IMB No. 03974/IMB/1998, IMB No. 03334/IMB/2000, dan IMB No. 00575/IMB/2002, rumah flat ini dibangun sebanyak 6 blok dengan struktur 6 lantai dan 600 unit hunian tipe 21 di atas tanah seluas 2.4 ha. Rumah flat ini juga dikelola oleh PPRS dengan status kepemilikan sewa/beli.

(5) Rumah flat Bendungan Hilir 1 dan 2.

Berdasarkan IMB No. 2664/IMB/1996, rumah flat Bendungan Hilir 1 dibangun di atas tanah dengan keluasan 0.4 ha sebanyak 3 blok dengan struktur 5 lantai dan 296 unit hunian tipe 18. Sedangkan untuk rumah flat Bendungan Hilir 2 dibangun di atas tanah 1,3 ha sebanyak 3 blok dengan struktur 5 lantai dan 614 unit hunian tipe 21. Kedua-duanya dikelola oleh PPRS dengan status kepemilikan sewa/beli (Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1361 Tahun 1994).

(6) *Rumah flat Karet Tengsin*

Berdasarkan IMB No. 1222/IMB/1996, rumah flat Karet Tengsin 1 dibangun di atas tanah dengan keluasan 0.75 ha sebanyak 2 blok dengan struktur 5 lantai dan 80 unit hunian tipe 21, serta dikelola oleh PPRS dengan status sewa-beli. Untuk rumah flat Karet Tengsin 2 dibangun di atas tanah 1.31 ha sebanyak 2 blok dengan struktur 5 lantai dan 80 unit hunian tipe 21, serta dikelola oleh PPRS dengan status sewa-beli. Sedangkan, untuk rumah flat Karet Tengsin 3 memiliki 3 blok dengan struktur 12 lantai dan 306 unit hunian tipe 21, serta dikelola oleh Dinas Perumahan dengan status sewa-beli. Walau bagaimanapun, untuk Karet Tengsin 3, masa ini baru terisi 4 blok dengan 152 unit hunian (Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 379 Tahun 1994).

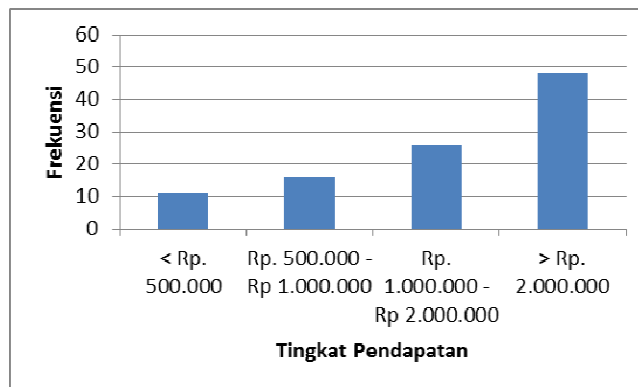
Dapatan kajian dan perbincangan

Karakteristik responden

Berdasarkan tingkat pendapatan per bulan responden, rumah flat kos rendah yang seharusnya dihuni atau diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (< Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000), rupanya lebih ramai dihuni oleh masyarakat berpendapatan menengah mahupun menengah ke atas.

Jadual 1. Tingkat pendapatan responden

Pendapatan per bulan	Kekerapan	Peratusan
< Rp. 500.000	11	10.9
Rp. 500.000 - Rp 1.000.000	16	15.8
Rp. 1.000.000 - Rp 2.000.000	26	25.7
> Rp. 2.000.000	48	47.5
Jumlah	101	100.0



Rajah 1. Tingkat pendapatan responden

Berdasarkan bilangan responden dalam memprioritikan ketersediaan dan lokasi rumah flat kos rendah, didapati bahawa sebahagian besar responden (78%) menyatakan bahawa faktor lokasi dan ketersediaan adalah merupakan faktor utama dalam memilih rumah flat (Jadual 2).

Jadual 2. Minat responden dari aspek ketersampaian dan lokasi rumah flat

Minat Responden	Kekerapan	Peratusan
Prioriti	79	78.2
Tidak Prioriti	22	21.8
Jumlah	101	100.0

Uji asosiasi antar pemboleh ubah

(1) Aspek lokasi

- a. Uji asosiasi antara minat dengan lokasi dari rumah flat kos rendah ke tempat bekerja

Jadual 3. Chi-square tests (minat vs lokasi)

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2.882 ^a	2	.237
Likelihood Ratio	2.751	2	.253
Linear-by-Linear Association	1.099	1	.295
N of Valid Cases	101		

^a = 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.31.

Uji chi square menunjukkan hubungan kedua pemboleh ubah lemah kerana nilai signifikan lebih besar dari 0.05.

- b. Uji asosiasi antara minat dengan jarak yang ditempuh dari rumah flat kos rendah ke tempat kerja

Jadual 4. Chi-square tests (minat vs jarak)

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	35.388 ^a	6	.000
Likelihood Ratio	32.822	6	.000
Linear-by-Linear Association	16.842	1	.000
N of Valid Cases	101		

^a = 7 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .87.

Uji chi square menunjukkan kedua pemboleh ubah memiliki hubungan yang kuat kerana nilai signifikan lebih kecil dari 0.05.

(2) Aspek ketersampaian

- a. Uji asosiasi antara minat dengan keselamatan jalan yang dilalui

Jadual 5. Chi-square tests (minat vs keselamatan jalan)

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2.480 ^a	3	.479
Likelihood Ratio	2.659	3	.447
Linear-by-Linear Association	.018	1	.892
N of Valid Cases	101		

^a = 3 cells (37.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .65.

Uji chi square menunjukkan hubungan kedua pemboleh ubah lemah kerana nilai signifikan lebih besar dari 0.05.

- b. Uji asosiasi antara minat masyarakat yang menghuni rumah flat kos rendah dengan keadaan jalan yang dilalui

Jadual 6. Chi-square tests (minat vs keadaan jalan)

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.440 ^a	2	.179
Likelihood Ratio	4.353	2	.113
Linear-by-Linear Association	3.333	1	.068
N of Valid Cases	101		

^a = 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.09.

Uji chi square menunjukkan hubungan kedua pemboleh ubah lemah kerana nilai signifikan lebih besar dari 0.05.

- c. Uji asosiasi antara minat masyarakat penghuni rumah flat kos rendah ditinjau daripada aspek masa yang diperlukan untuk mencapai tempat kerja

Jadual 7. Chi-square tests (minat vs masa)

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	11.791 ^a	3	.008
Likelihood Ratio	12.807	3	.005
Linear-by-Linear Association	11.450	1	.001
N of Valid Cases	101		

^a = 3 cells (37.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .44.

Uji chi square menunjukkan kedua pemboleh ubah memiliki hubungan yang kuat kerana nilai signifikan lebih kecil dari 0.05.

- d. Uji asosiasi antara minat masyarakat dengan kesesakan lalu lintas yang dialami dari rumah flat menuju tempat kerja

Jadual 8. Chi-square tests (minat vs kesesakan jalan)

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	3.019 ^a	1	.082		
Continuity Correction ^b	2.198	1	.138		
Likelihood Ratio	3.268	1	.071		
Fisher's Exact Test				.125	.066
Linear-by-Linear Association	2.989	1	.084		
N of Valid Cases	101				

^a = 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 7.41.

^b = Computed only for a 2x2 table

Uji chi square menunjukkan kedua pemboleh ubah memiliki hubungan yang kuat kerana nilai signifikan lebih kecil dari 0.05.

Analisis regresi logistik terhadap pemboleh ubah bersandar 'minat'

Jadual 9. Pengaruh lokasi terhadap minat

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	Lokasi	.264	.423	.389	1	.533	1.302
	Jarak	.550	.151	13.312	1	.000	1.733
	Constant	-3.359	.824	16.607	1	.000	.035

^a Variable(s) entered on step 1: lokasi, jarak.

Berdasarkan Jadual 9 di atas, didapati bahawa beberapa pemboleh ubah lokasi yang berpengaruh secara signifikan terhadap minat adalah jarak. Nilai rasio odds sebesar 1.733 memperlihatkan besarnya peluang masyarakat yang memilih hunian berdasarkan jarak antara rumah flat dengan tempat kerja.

Jadual 10. Pengaruh ketersampaian terhadap minat

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	Keselamatan	-.065	.439	.022	1	.883	.937
	Jalan	.684	.513	1.780	1	.182	1.983
	Masa	1.057	.405	6.821	1	.009	2.879
	Kesesakan jalan	.016	.716	.001	1	.982	1.016
	Constant	-4.841	2.263	4.575	1	.032	.008

^a Variable(s) entered on step 1: keselamatan, jalan, masa, kesesakan jalan.

Jadual koefisien regresi logistik dari pemboleh ubah-pemboleh ubah ketersampaian terhadap minat masyarakat, memperlihatkan bahawa hanya pemboleh ubah masa yang memiliki pengaruh terhadap minat masyarakat dalam memilih dan menghuni rumah flat kos rendah. Ini kerana nilai signifikan pemboleh ubah masa lebih kecil dari 0.05.

Pengaruh lokasi dan ketersampaian terhadap minat

Dari Jadual 11 *Hosmer and Lemeshow Test* di bawah ini terlihat bahawa model yang digunakan adalah baik untuk menggambarkan data kerana nilai chi-square-nya memiliki probabilitas (signifikansi) yang kurang dari 0.05.

Jadual 11. Hosmer and Lemeshow Test

Step	Chi-square	df	Sig.
1	8.854	3	.031

Proses seleksi ini akan menempatkan pemboleh ubah-pemboleh ubah yang tidak mempengaruhi minat masyarakat dalam memilih dan menghuni rumah flat kos rendah. Pemboleh ubah-pemboleh ubah tersebut antara lain lokasi, keselamatan, keadaan jalan, masa tempuh, dan kesesakan jalan (Jadual 12).

Jadual 12. Pemboleh ubah yang tidak mempengaruhi minat masyarakat dalam memilih rumah flat

Pemboleh ubah	Score	df	Sig.
Lokasi	.392	1	.531
Keselamatan	.551	1	.458
Jalan	3.642	1	.056
Masa	1.225	1	.268
Kesesakan jalan	.055	1	.815
Overall Statistics	5.115	5	.402

Berdasarkan proses penyeleksian pemboleh ubah-pemboleh ubah ke dalam model, hanya pemboleh ubah jarak yang masuk ke dalam model regresi logistik. Jarak yang dekat dengan tempat kerja menjadi faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam memilih dan menghuni rumah flat kos rendah (Jadual 13)

Jadual 13. Pemboleh ubah yang mempengaruhi minat masyarakat dalam memilih rumah flat

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step	Jarak	.559	.150	13.871	1	.000	1.750
1 ^a	Constant	-3.002	.569	27.859	1	.000	.050

^a Variable(s) entered on step 1: jarak.

Pada Jadual 14 di bawah ini memperlihatkan nilai Nagelkerke R Square untuk model regresi logistik sebesar 0.221. Berdasarkan nilai ini dapat dinyatakan bahawa besarnya proporsi varian pada pemboleh ubah bersandar sebesar 22.1% diantaranya berdasarkan faktor jarak yang termasuk dalam model (Jadual 14).

Jadual 14. Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	90.217 ^a	.144	.221

^a Estimation terminated at iteration number 5 because parameter estimates changed by less than .001.

Kesimpulan

- Berdasarkan dapatan kajian boleh disimpulkan bahawa peruntukan rumah flat kos rendah adalah tidak tepat sasaran kerana sebahagian besar respondennya tergolong tidak miskin dengan purata pendapatan lebih dari Rp 2,000,000/bulan.
- Pemboleh ubah lokasi (X1) yang mempengaruhi minat masyarakat (Y) adalah jarak dari rumah flat ke tempat kerja. Sedangkan untuk pemboleh ubah ketersampaian (X2) yang mempengaruhi minat masyarakat (Y) adalah masa yang diperlukan dari rumah flat menuju tempat kerja.
- Secara umum, faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam memilih rumah flat adalah jarak dari rumah flat ke tempat kerja, biaya yang terjangkau, keadaan rumah flat yang selamat dan nyaman.

Rekomendasi

- Pemerintah diharapkan mengikutsertakan masyarakat dalam melakukan proses pembangunan rumah flat kos rendah yang akan datang.
- Faktor-faktor yang telah dikaji pengkaji memberikan pengaruh yang signifikan. Oleh itu, untuk pembangunan perumahan yang akan datang, pemerintah tempatan hendaknya mempertimbangkan lokasi dan ketersampaian dari rumah flat ke tempat beraktifiti.
- Peruntukan rumah flat sebaiknya sebaiknya mengacu kepada beberapa peraturan yang lebih mengikat dan baku, agar peruntukan dapat tepat pada sasaran.

Rujukan

- Audy S (2008) Identifikasi persepsi masyarakat berpendapatan menengah bawah tentang derajat kepentingan pemilihan lokasi rumah susun (Studi kasus: Kelurahan Babakan Sari, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung) (Tugas Akhir). Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, UNIKOM.
- Blaang CD (1986) *Perumahan dan permukiman sebagai kebutuhan dasar*. Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Daniel (2010) *Pembangunan rusunami dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan*. (Master Thesis). ITS, Surabaya.
- Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta (2010) *Rumah susun yang dibangun dan dikelola oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta*. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, Jakarta.
- Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta (2008) *Buku saku Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta*. Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, Jakarta.
- Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta (1999) *Pembangunan rumah susun sederhana di DKI Jakarta oleh instansi pemerintah*. Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, Jakarta.
- Eka Saputra H (2006) Analisa faktor-faktor peralihan penghuni rumah susun di Kawasan Pusat Kota DKI Jakarta (Tugas Akhir). Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Esa Unggul, Jakarta.
- Hosmer DW, Lemeshow S (1989) *Applied logistic regression*. Wiley-Interscience, New York.
- Jonathan S (2003) *Metode penelitian kuantitatif dan kualitatif*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 379 Tahun 1994 tentang Penetapan Penguasaan Peremajaan/Peruntukan, Bidang Tanah Seluas 1, 31 Ha Untuk Pembangunan Rumah Susun Sederhana dan Fasilitasnya Yang Terletak di Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat.
- Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1361 Tahun 1994 Tentang Penetapan Penguasaan Perencanaan Bidang Tanah Seluas ± 4,54 Ha di Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat Untuk Pembangunan Rumah Susun Murah dan Fasilitasnya.
- Kuncoro M (2003) *Metode riset untuk bisnis dan ekonomi*. Erlangga, Yogyakarta.
- Stanislaus SU (2009) *Pedoman analisis data dengan SPSS*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Tubagus NZ (2007) Pengaruh lokasi, fasilitas, kualitas sekolah terhadap minat masyarakat memanfaatkan Sekolah Dasar Negeri di Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat (Master Thesis). Universitas Indonesia, Jakarta.
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.