

IDENTIFIKASI KEMAMPUAN DAN KEMAUAN MEMBAYAR SEWA MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH TERHADAP RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHINYA

Muhammad Randy

PT. Teras Teknik Perdana
Jalan Sultan Iskandar Muda No. 33 Kebayoran Lama, Jakarta
Email: muhammadrandy01@yahoo.com

Abstrak

Semakin terbatasnya lahan membuat harga lahan menjadi meningkat, terutama di pusat kota. Dengan keterbatasan lahan tersebut, pembangunan perumahan vertical merupakan alternative untuk dikembangkan karena lebih minim dalam penggunaan lahannya. Akan tetapi, rusunawa yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, sering tidak tepat sasaran. Oleh karenanya, penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi tingkat kemampuan dan kemauan membayar sewa masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rusunawa dan faktor-faktor yang mempengaruhi. Untuk mencapai tujuan tersebut, dilakukan analisis statistic deskriptif dengan metode pengumpulan data kuesioner. Sementara untuk mengetahui hubungan antara karakteristik sosial ekonom terhadap kemampuan membayar dilakukan uji crosstab dengan analisis chi square. Hasil studi menunjukkan bahwa kemampuan membayar sewa berada pada kisaran Rp 304.000,00 – Rp 371.000,00 per bulan. Selain itu, faktor-faktor yang mempunyai keeratan dengan kemampuan membayar responden untuk membayar harga sewa Rusunawa Marunda adalah pendapatan keluarga per bulan, pendidikan, pekerjaan, dan akses ke tempat kerja.

Kata Kunci: Rusunawa, kemampuan membayar, Marunda

Abstract

Increasingly limited land makes land prices increased, especially in the city center. With limited land, vertical housing development to be an alternative to be developed because it is minimal in the land use. However, Rusunawa intended for low-income people, often misses the point. Therefore, this study was conducted to identify the level of ability and willingness to pay for low income households to rent Rusunawa and the factors that influence. To achieve these objectives, this research is done by descriptive statistical analysis with the questionnaire data collection methods. Meanwhile, to determine the relationship between the social characteristics of the ability of economists to pay test crosstab chi square analysis. The study shows that the ability to pay the rent is in the range of Rp 304,000.00 – Rp 371,000.00 per month. In addition, the factors that have a closeness with the ability to pay the respondent to pay the rent price in Rusunawa Marunda is family income per month, education, employment, and access to the workplace.

Keywords: Rusunawa, ability to pay, Marunda

1. Pendahuluan

Penyediaan perumahan menjadi masalah utama di tingkat nasional dan juga di daerah perkotaan, khususnya kota-kota besar seperti Jakarta. Kota Jakarta dengan arus urbanisasi yang besar berimplikasi pada peningkatan jumlah penduduk dan kebutuhan perumahan.

Seiring dengan itu, semakin terbatasnya lahan membuat harga lahan menjadi meningkat, terutama di pusat kota. Dengan keterbatasan lahan tersebut, pembangunan perumahan vertikal merupakan alternatif untuk dikembangkan karena lebih minim dalam hal penggunaan lahannya. Sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan dan

Permukiman No. 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun, disebutkan bahwa pembangunan perumahan di kota-kota besar dan metropolitan serta kawasan yang mempunyai kendala secara fisik dalam perluasan kotanya, didorong untuk dilaksanakan ke arah vertikal dalam bentuk rumah susun. Baik rumah susun milik maupun rumah susun sewa, sesuai dengan arahan rencana tata ruang kota yang ada. Selain itu, pembangunan rumah susun sederhana sewa dilakukan dalam menghadapi persoalan permukiman kumuh dan kebutuhan perumahan di DKI Jakarta.

Di sisi lain, terus bertumbuhnya jumlah penduduk di DKI Jakarta, maka kapasitas daya tampung kota ini dalam melayani penduduk yang ada semakin lama semakin berkurang. Hal ini salah satunya dapat dilihat dari masih banyaknya penduduk terutama dari golongan masyarakat berpenghasilan rendah di DKI Jakarta yang belum memiliki rumah sehat sebagai salah satu kebutuhan dasar.

Dalam mengantisipasi ketidakmampuan masyarakat berpendapatan rendah dalam memiliki hunian yang layak di DKI Jakarta maka Kementerian Perumahan Rakyat (Menpera) mencanangkan program pembangunan rumah susun sederhana sewa. Sejauh ini telah terdapat beberapa rusunawa di DKI Jakarta yang sudah beroperasi yang tersebar di 13 lokasi. Terdapat 72 blok yang di dalamnya terdapat 6.521 unit, dengan tipe yang dibangun adalah tipe 18, tipe 21, dan tipe 30. Selanjutnya, rusunawa yang dibiayai APBD dan belum dioperasikan saat ini terdapat di empat lokasi di DKI Jakarta. Di dalamnya terbangun 1.200 unit dengan tipe yang dibangun adalah tipe 30. Lalu untuk rusunawa yang dibiayai APBN dan belum dioperasikan ada di lima lokasi dengan jumlah sebanyak 25 blok, yang terdiri dari 2.500 unit dengan tipe

yang dibangun adalah tipe 30. Jika ditotalkan jumlahnya rusunawa di DKI Jakarta saat ini ada di 31 lokasi dengan total 143 blok, terdiri dari 13.279 unit. Beberapa di antara rusunawa yang tak berpenghuni terletak di Marunda, Cilincing, Jakarta Utara dan Pinus Elok di Pulo Gadung, Jakarta Timur. Selain itu, pemerintah pusat bersama perusahaan umum nasional (Perumnas) bekerja sama dengan Pemprov DKI untuk membangun rusunawa melalui dana APBN. Proyek pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) terus dilakukan pemerintah provinsi DKI Jakarta untuk memenuhi kebutuhan 70.000 unit per tahunnya.

Dalam realita yang terjadi di DKI Jakarta, dari beberapa rumah susun sederhana sewa yang telah terbangun, sebagian besar masih belum berpenghuni. Hal ini terjadi karena salah satu penyebabnya adalah tidak semua golongan masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kemampuan dalam menyewa rumah susun yang telah terbangun. Oleh karena itu, dalam penelitian tugas akhir ini akan dilakukan kajian mengenai tingkat kemampuan dan kemauan membayar masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah susun sederhana sewa, dengan mengambil kasus di kelurahan yang menjadi lokasi pembangunan rumah susun sederhana sewa yaitu Kelurahan Marunda.

Penelitian ini terdiri dari lima bagian utama. Bagian pertama membahas latar belakang dan tujuan penelitian. Bagian kedua membahas tinjauan literature terkait konsep kemampuan dan kemauan membayar serta kajian mengenai rumah susun. Bagian ketiga membahas metodologi penelitian. Bagian keempat berisi analisis kemampuan dan kemauan membayar sewa masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah susun sederhana dan faktor yang mempengaruhinya. Bagian terakhir berisi kesimpulan.

2. Konsep Kemampuan dan Kemauan Membayar Serta Kajian Mengenai Rumah Susun

2.1 Konsep Kemampuan Membayar (Ability To Pay) dan Kemauan Membayar (Willingness To Pay)

Ability To Pay

Definisi *Ability To Pay* menurut kamus Encarta (2007) adalah kemampuan seseorang untuk membayar sejumlah uang yang telah mengkonsumsi suatu produk dan mendapatkan haknya. Misalnya, seseorang yang tinggal di suatu permukiman mengeluarkan sejumlah materi agar dapat tetap melangsungkan hidupnya di permukiman tersebut. Dengan demikian analisis ATP adalah suatu pengkajian pola pengeluaran individu yang rasional.

Prinsip *Ability to Pay* dikemukakan oleh filsuf dari Swiss Jean-Jacques Rousseau (1712-1778), politikus ekonomi asal Perancis Jean-Baptiste Say (1767-1832) dan ekonom asal Inggris John Stuart Mill (1806-1873). Prinsip ATP di dasarkan pada pemikiran keseimbangan pengorbanan (*equal sacrifice*), sering dipertimbangkan menjadi karakteristik orang sosialis, dan juga paling banyak digunakan di ekonomi industri, tetapi *equal of sacrifice* ini merupakan suatu interpretasi dari bentuk absolute, proporsional atau marginal terms. Bentuk yang paling populer dari prinsip ATP adalah *equal marginal sacrifice principle*. Indikator primer ATP adalah pendapatan (R.A. Musgrave dan Pinggi B. Musgrave, 1989).

Rumah yang terjangkau adalah tempat hunian dimana total biaya perumahan terjangkau bagi yang tinggal di unit rumah tersebut. *Ability to pay* tidak hanya fokus terhadap apakah masyarakat mau membayar untuk mendapatkan rumah yang lebih layak, akan tetapi apakah masyarakat dapat membayar rumah yang lebih

baik. *Ability to pay* mengkaitkan fungsi pendapatan dengan biaya hidup, dimana pada gilirannya mengutamakan fungsi pekerjaan. Pendapatan (dibobotkan berdasarkan biaya pengeluaran hidup) dan ukuran pekerjaan seringkali digunakan untuk mengestimasi kondisi sosial ekonomi komunitas dan dihubungkan dengan kemampuan masyarakat untuk mendapatkan suatu pelayanan yang lebih baik dalam studi ini yaitu untuk mendapatkan rumah yang lebih memadai. Hui (1999) menyatakan bahwa kemampuan membayar/*ability to pay* (ATP) adalah konsep ekonomi yang memiliki peranan untuk menentukan jumlah uang yang akan dibayarkan konsumen untuk penyediaan suatu barang dan jasa. ATP berperan untuk menemukenali kemampuan membayar paling tinggi dari masyarakat, dalam hal ini masyarakat berpenghasilan rendah terhadap penyediaan rumah yang layak huni. Kemampuan untuk membayar (secara aktual) merupakan fungsi dari ukuran rumah tangga dan pendapatannya. (Keare dan Parris, 1982)

Secara umum pengeluaran untuk rumah merupakan komponen pengeluaran terbesar setelah pengeluaran pangan. Menurut Miah (1990), besarnya pengeluaran untuk biaya rumah adalah maksimal 20%-30% dari pendapatan total. Tetapi pada kenyataannya, ada sebagian orang yang besarnya pengeluaran untuk biaya rumah berada jauh di bawah maupun jauh di atas rata-rata pendapatan total. Untuk studi ini akan digunakan ATP teoritis yang mengacu pada Miah yaitu maksimal 20%-30% dari pendapatan.

Willingness To Pay

Kemauan untuk membayar merupakan sebuah konsep ekonomi yang mempunyai fungsi untuk menentukan jumlah uang yang akan dibayarkan konsumen untuk penyediaan suatu barang dan

jasa. WTP mempunyai peranan pada berbagai riset untuk menemukenali kemauan membayar paling tinggi masyarakat terhadap suatu barang dan jasa. Menurut Altaf dan Whittington (1992), manfaat informasi tentang WTP pengguna (konsumen) barang dan jasa diantaranya adalah memperkirakan jumlah konsumen yang akan mempergunakan jasa pelayanan prasarana, besar pungutan yang akan diberlakukan, jumlah konsumen yang akan terlayani dengan berbagai besar alternative pungutan yang diberlakukan. Dalam ekonomi konsep WTP sangat penting karena selain sebagai ukuran kepuasan juga untuk mengukur keuntungan.

Salah satu kelebihan dari survei WTP adalah dapat secara spesifik mengukur manfaat dari proyek prasarana. Survei WTP sangat berguna dalam kasus dimana pasar sama sekali belum terbentuk. Studi WTP normalnya menanyakan pada rumah tangga yang tinggal pada suatu lokasi geografis tertentu, berapa jumlah besar barang dan jasa dikonsumsi dan berapa jumlah uang yang bersedia mereka bayarkan untuk penyediaan barang atau jasa. Ada beberapa faktor yang diduga mempengaruhi WTP pelayanan prasarana faktor tersebut adalah karakteristik responden atau jumlah rumah tangga dan besar kemampuan untuk membayar (*Ability To Pay*) (Altaf dan Whittington, 1992), karakteristik tempat tinggal, karakteristik prasarana yang ada, serta karakteristik prasarana yang ditawarkan.

2.2 Pengertian Rumah, Permukiman, dan Rumah Susun

Rumah

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana binaan keluarga. (Turner 1972:51) menyatakan bahwa rumah (*housing*) mengandung arti sebagai komoditi dan sebagai proses. Sebagai

komoditi, rumah merupakan produk yang bersifat ekonomis dan dapat diperjualbelikan berdasar permintaan dan penawaran. Sebagai proses, rumah menggambarkan aktivitas manusia yang menjadi proses penghuni rumah tersebut, yang dapat meningkat sesuai dengan kondisi sumber daya yang ada serta pandangan atas kebutuhan sesuai persepsinya.

Fungsi dasar rumah adalah untuk melindungi gangguan alam dan binatang. Sejalan dengan peradaban, fungsi rumah berkembang sebagai sumber rasa aman dan kenyamanan. Secara sosial rumah juga berfungsi sebagai tatus simbol dan ukuran kemakmuran, dan juga digunakan sebagai sarana investasi (E. Cahyana, 2002). Dalam perkembangannya, rumah bukan hanya berfungsi sosial namun juga sebagai penunjang usaha ekonomi seperti kios, wartel, tempat usaha dan lain sebagainya.

Permukiman

Keberadaan masyarakat perkotaan telah menciptakan sebuah lingkungan yang terdiri dari alam dan buatan. Manusia tidak hidup sendiri sehingga di dalam lingkungannya itu akan hidup pula hubungan dengan manusia lain dan tidak hanya sekedar bertempat tinggal. Lingkungan ini yang kemudian disebut dengan permukiman yang berarti kumpulan tempat tinggal dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam permukiman. Permukiman berkaitan pula dengan paduan antara wadah dan isinya, yaitu manusia (Kuswartojo, 2005).

Permukiman adalah paduan perumahan dan kehidupan manusia yang menempatinnya, komposisi unsur permukiman juga beraneka ragam. Ada satuan pemukiman yang unsur alamnya dominan, namun ada juga yang unsur buaatannya lebih berperan. Begitu pula dengan kegiatan yang ditampung beraneka ragam. Ada permukiman yang hanya untuk tinggal, ada pula

yang menghasilkan produk (industri) ada pula yang memberikan jasa pelayanan. Adanya suatu dorongan, daya tarik dan hubungan sebab akibat yang kompleks, manusia semakin terkonsentrasi dalam sejumlah lokasi dan tempat tertentu. Konsentrasi awalnya hanya terdiri dari puluhan atau ratusan orang, tetapi kemudian membesar hingga belasan juta orang. Tempat terjadinya konsentrasi ini kemudian disebut kota dan manusia yang menempatinnya adalah penduduk kota.

Adanya kecenderungan keberadaan jumlah tanah yang terpakai semakin banyak ketika jarak ke pusat kota meningkat dapat disebabkan oleh dua hal. Pertama, semakin jauh dari pusat kota, harga permukiman semakin murah, sehingga permintaan semakin besar. Kedua, harga tanah yang cenderung murah ini yang menyebabkan produsen mensubstitusi faktor produksi bukan tanah dengan tanah, sehingga kepadatan penduduk makin menurun.

Rumah Susun

Pengertian atau istilah rumah susun, kondominium merupakan istilah yang dikenal dalam sistem hukum negara Italia. Kondominium terdiri atas dua suku kata *con* yang berarti bersama-sama dan *dominum* berarti pemilikan (Arie Sukanti et al, 1994). Di negara Inggris dan Amerika menggunakan istilah *Joint Property* sedangkan negara Singapura dan Australia mempergunakan istilah *Strata Title*. Banyaknya istilah yang digunakan kalangan masyarakat di Indonesia seperti apartemen, *flat*, *kondominium*, rumah susun (rusun) pada dasarnya sama.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal ataupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang digunakan secara terpisah,

terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dengan atau tanpa tanah bersama.

Rumah susun harus memenuhi syarat-syarat minimum seperti rumah biasa yakni dapat menjadi tempat berlindung, memberi rasa aman, menjadi wadah sosialisasi, dan memberikan suasana harmonis. Pembangunan rumah susun diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunitas kampung asalnya. Pembangunannya diprioritaskan pada lokasi di atas bekas kampung kumuh dan sasaran utamanya adalah penghuni kampung kumuh itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah. Mereka diprioritaskan untuk dapat membeli atau menyewa rumah susun tersebut secara kredit atau angsuran ringan (Peraturan Pemerintah RI No. 4/1988).

2.3 Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Secara umum terdapat dua hal yang melatar belakangi rencana pembangunan ruma susun sederhana sewa yaitu kondisi perumahan perkotaan yang serba tidak memadai dan belum terbangunnya sistem perumahan yang tanggap terhadap kebutuhan rumah.

Kondisi perumahan yang tidak memadai ditandai oleh tingginya angka kebutuhan perumahan di satu sisi dan kelangkaan tanah perkotaan di sisi lain. Kondisi yang tidak berimbang ini menjadikan masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu mengakses kebutuhan rumahnya secara formal, akibatnya muncul kantong-kantong permukiman informal yang tidak layak huni atau dikenal sebagai permukiman liar (*squatter*).

Potter dan Evans (1998) mendefinisikan permukiman liar (*squatter or illegal settlement*)

sebagai suatu kawasan dimana orang-orang bertempat tinggal tanpa adanya ijin penggunaan lahan ataupun ijin perencanaan. Kondisi ekonomi yang rendah dari sebagian besar masyarakat khususnya di perkotaan juga berdampak pada rendahnya kemampuan untuk mengelola lingkungan permukiman sehingga mengakibatkan munculnya permukiman kumuh yang dikemal sebagai *slum area*. Lingkungan kumuh digambarkan sebagai bentuk hunian tidak berstruktur, tidak berpola dengan letak rumah dan jalan-jalan tidak beraturan, tidak tersedianya fasilitas umum, prasarana dan sarana permukiman tidak mendukung, terlihat tidak ada got, sarana air bersih, MCK dan lainnya, bentuk fisik tidak layak misalnya secara regular tiap tahun banjir dan lain sebagainya (Yudohusodo, 1991).

Dalam perkembangannya, kehadiran slum dan squatter area semakin merebak seiring dengan pesatnya jumlah pertumbuhan penduduk perkotaan. Untuk itu perlu penanganan intensif guna menyelesaikan permasalahan perumahan permukiman perkotaan. Salah satunya konsep penanganannya adalah melalui peremajaan kota. Peremajaan kota merupakan upaya yang terencana untuk mengubah atau memperbaharui suatu kawasan di kota yang mutu lingkungannya rendah menjadi suatu tatanan sosial ekonomi yang baru yang mampu menunjang pengembangan kota karena naiknya efektivitas, efisiensi dan produktivitas kawasan tersebut (Yudohusodo, 1991).

Upaya peremajaan kota melalui pembangunan rumah dusun didasarkan pada pertimbangan efisiensi pemakaian lahan, kepadatan yang cukup tinggi. Namun, masih terdapat masalah utama dalam pembangunan rumah susun, yaitu biaya pembangunan rumah susun yang lebih tinggi daripada biaya pembangunan rumah tidak bertingkat karena rumah susun harus

dibangun dengan standar kualitas konstruksi yang baik dan kuat.

3. Metode Penelitian

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data sekunder dengan studi pustaka dan survey instansi untuk mendapatkan tidak hanya kajian teoritis, tapi juga kebijakan dan program pembangunan rumah susun Marunda. Selain itu, juga dilakukan pengumpulan data primer dengan wawancara terstruktur pada perangkat kuesioner ke masyarakat yang belum menempati rumah susun. Sampel responden dilakukan dengan rumah susun Slovin yang mendapatkan sampling sebanyak 100 responden dengan tingkat kepercayaan 90% dari jumlah populasi 3967 rumah tangga di Kelurahan Marunda.

Studi ini merupakan penelitian deskriptif dilakukan dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif untuk mengkaji persepsi masyarakat berpenghasilan rendah dan kemampuan membayar sewa terhadap rumah susun sederhana sewa. Pengumpulan data dilakukan dengan *semistructured interview* untuk mengeksplorasi aspek-aspek subjektif secara terstruktur terkait dengan kemampuan dan kemauan membayar masyarakat berpenghasilan rendah untuk menempati rumah susun sederhana sewa. Selanjutnya digunakan metode *state preference* yang terdiri dari berbagai pendekatan yang menggunakan pernyataan responden bagaimana mereka merespon berbagai situasi yang berbeda. Pada penelitian ini, pengolahan data untuk analisis dibantu dengan menggunakan *software* SPSS, yang bisa digunakan untuk perhitungan statistik. Pengolahan data untuk analisis meliputi analisis statistik deskriptif dan juga analisis kualitatif hasil wawancara dengan responden.

4. Analisis

4.1 Karakteristik Sosial Ekonomi Responden

Berdasarkan data hasil kuisioner didapatkan informasi mengenai karakteristik keluarga yang berada di lokasi rencana pembangunan rumah susun Marunda. Status responden merupakan kepala keluarga (39%) dan ibu rumah tangga (61%). Usia responden didominasi oleh penduduk yang berusia 36-55 tahun sebanyak 79%. Hal ini berkaitan dengan persyaratan responden yang merupakan kepala rumah tangga atau ibu rumah tangga. Oleh karena itu, wajar apabila sebagian besar responden memiliki usia 36 sampai 55 tahun.

Tingkat pendidikan responden dibagi menjadi lima kategori yaitu tidak tamat SD, SD/ sederajat, SMP/ sederajat, SMA/ sederajat, lebih tinggi. Proporsi responden paling banyak adalah dengan tingkat pendidikan terakhir SMP/ sederajat (62%). Dengan tingkat pendidikan terakhir ini menjamin responden bisa membaca dan menulis. Hanya 2% dari responden yang tidak menyelesaikan Sekolah Dasar. Angka 2% ini berasal dari kepala keluarga yang berusia 55 tahun ke atas karena pada saat mereka muda belum banyak sekolah seperti saat ini. Selain itu, pada waktu itu pendidikan masih sangat terbatas pada kalangan tertentu dan merupakan hal yang dianggap mahal dan masih jarang.

Kemudian rata-rata ukuran rumah tangga adalah sebagian besar berjumlah 3 sampai 4 orang anggota keluarga. Ukuran keluarga didefinisikan sebagai jumlah anggota suatu keluarga termasuk kepala keluarga yang menempati sebuah tempat tinggal secara bersama-sama. Anggota keluarga yang dimaksud di sini adalah anggota rumah tangga yang biaya hidupnya menjadi tanggungan kepala keluarga atau ditanggung keluarga, bisa

mempunyai hubungan darah atau tidak memiliki hubungan darah.

Sebagian besar status pekerjaan adalah usaha warung yaitu sebanyak 21% dan kuli 16%. Usaha yang dilakukan biasanya berupa usaha warung kelontong, usaha berjualan makanan jadi, dan bahan baku makanan lainnya. Kemudian status pekerjaan lain yang cukup besar persentasenya adalah pegawai swasta 9%. Pekerjaan swasta ini bisa berupa buruh, atau pun bekerja di perusahaan swasta. Penghasilan responden memperlihatkan tingkat rata-rata golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Hal tersebut ditunjukkan oleh rata-rata responden memiliki penghasilan Rp 951.300, dengan angka minimum penghasilan adalah Rp 700.000 dan angka maksimum penghasilan adalah Rp 1.300.000. Angka tersebut menunjukkan kurang dari dua juta lima ratus ribu rupiah setiap bulannya. Dengan kata lain responden memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menurut definisi MBR dari kementerian perumahan rakyat.

Berdasarkan hasil survei data primer didapat bahwa rata-rata pengeluaran untuk biaya sewa rumah adalah sebesar Rp 277.800. Sedangkan prioritas pengeluaran pertama adalah untuk pemenuhan kebutuhan makanan. Prioritas kedua adalah biaya sewa rumah merupakan. Selanjutnya prioritas pemenuhan kebutuhan pendidikan. Hal ini dikarenakan ada rumah tangga responden memiliki anak yang masih bersekolah. Dengan rata-rata jumlah anggota keluarga mencapai kurang lebih lima orang dalam satu keluarga.

Tabel 1. Skala Prioritas Pengeluaran Responden

No	Pengeluaran	Skala Prioritas	Rangking
1	Makan	1,57	1
2	Biaya Sewa Rumah	2,79	2
3	Pendidikan	4,79	3
4	Air Bersih	4,79	4
5	Listrik	4,79	5
6	Transportasi	5,86	6
7	Pakaian	6,36	7
8	Kesehatan	7,00	8
9	Telekomunikasi	7,64	9

Sumber: Hasil Analisis, 2012

4.2 Karakter Atribut Rumah

Rata-rata responden yang tinggal di lokasi ini mempunyai tempat tinggal dengan jenis permanen sebanyak 86% dan dengan status tempat tinggal 100% sewa.

Tabel 2. Karakteristik Atribut Rumah

No	Variabel	(%)
1	Status Tempat Tinggal	
	Sewa	100
	Milik Sendiri	0
2	Jenis Konstruksi Rumah	
	Permanen	87
	Semi Permanen	13
3	Ukuran Rumah	M2
	Mean	25,22
	Minimum	16
	Maksimum	36

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Dari survey data primer yang dilakukan, diperoleh informasi kepuasan responden terhadap beberapa komponen atribut rumah dan juga kepuasan terhadap lokasi dan fasilitas di sekitar tempat tinggal sekarang. Komponen kamar tidur merupakan salah satu ruang yang dibutuhkan oleh responden. Sebagian besar (65%) responden sudah memiliki kamar tidur dengan kondisi yang mencukupi bagi mereka. Sementara itu bagi responden yang tidak puas dikarenakan kondisi kamar tidur yang ada terlalu sempit untuk tidur karena tidak jarang keluarga yang hanya memiliki satu kamar tidur yang dipakai secara bergantian dan bersama-sama. Selanjutnya untuk fasilitas kamar mandi

(69%) menyatakan kondisi kamar mandi yang ada sekarang sudah dapat memenuhi kebutuhan mereka untuk melakukan aktivitas mandi. Hal yang serupa juga terdapat pada beberapa ruang lainnya, lebih dari 60% responden merasakan hal yang sama yaitu sudah merasa tercukupi dengan kondisi ruang rumah yang sekarang.

4.3 Persepsi Terhadap Rumah Tinggal dan Lingkungan Rumah Tinggal Saat Ini

Pandangan terhadap lingkungan tempat tinggal responden menyatakan suka terhadap lingkungan tempat tinggal dinyatakan oleh 78 % dan sebanyak 22 % responden menyatakan lingkungan tempat tinggal tidak mempengaruhi keputusan berlokasi tempat tinggal. Dengan kata lain, lingkungan tempat tinggal saat ini dirasa menyenangkan untuk dijadikan tempat tinggal. Adapun masyarakat di lingkungan tempat tinggal merupakan masyarakat yang heterogen sebagaimana sifat masyarakat pada umumnya.

Responden tidak begitu mempermasalahkan kondisi tempat tinggal saat ini. Bagi mereka pemenuhan kebutuhan makanan tetap yang menjadi prioritas utama untuk dipenuhi. Sehingga responden tidak banyak menyisihkan penghasilan untuk mendapatkan kondisi rumah yang lebih baik. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di sekitar tempat tinggal responden saat ini dapat dikatakan sudah mencukupi kebutuhan karena lebih dari 40% responden sudah puas terhadap kondisi fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di lingkungan tempat tinggal mereka.

4.4 Persepsi Masyarakat Mengenai Rumah Susun

Pada bagian ini akan dibahas mengenai pendapat responden tentang informasi atau gambaran mengenai rumah susun. Setelah

responden benar-benar mengetahui gambaran mengenai rumah susun kemudian responden ditanya mengenai kesediaan responden untuk tinggal di rumah susun. Selain itu, analisis akan dilakukan bagi yang bersedia dan tidak bersedia tinggal di rumah susun.

Dapat diketahui bahwa 100 % responden telah memiliki informasi atau gambaran mengenai rumah susun. Informasi atau gambaran ini didapat dari berbagai macam sumber. Sumber yang pertama adalah berdasarkan pengalaman pribadi yang pernah melihat, mengunjungi ataupun tinggal di rumah susun yang telah ada. Kemudian sumber yang kedua adalah dari televisi, dari berita ataupun tayangan sinetron yang mengambil setting tempat di rumah susun. Selanjutnya melalui petugas pemerintah atau pengurus lingkungan dan lain-lain.

Dari hasil pengolahan data yang didapat hanya 33% responden yang bersedia tinggal di rumah susun. Alasan kesediaan tinggal di rumah susun dikarenakan lingkungan menjadi lebih tertata rapi, kemudian memiliki kekuatan atau dasar hukum yang jelas, dan lokasi yang strategis. Bagi responden yang tidak bersedia tinggal di rumah susun dikarenakan responden menganggap rumah susun memiliki tingkat privasi lebih kecil daripada rumah biasa. Alasan utama tidak bersedia pindah ke rumah susun adalah responden harus memulai beradaptasi lagi terhadap lingkungan yang baru. Selain itu rumah susun di anggap mahal dan tidak nyaman bagi responden.

Untuk responden yang tidak bersedia pindah ke rumah susun maka diberikan dua alternatif pilihan yaitu diganti dengan uang, atau diganti dengan rumah lagi di lokasi lain. Dari 67 % responden yang tidak bersedia tinggal di rumah susun maka terdapat 39 % responden yang ingin direlokasi ke tempat lain dengan penggantian rumah dengan alasan mereka pasti

mendapatkan tempat tinggal kembali. Pilihan alternatif ini biasanya dipilih responden yang sudah berumur atau responden yang sudah jenuh dengan hiruk pikuk suasana perkotaan. Oleh karena itu, mereka lebih mengharapkan untuk diganti rumah yang letaknya di pinggiran kota. Kemudian bagi 61% sisanya lebih memilih alternatif penggantian uang. Alasan pemilihan alternatif ini karena dinilai lebih praktis dan responden bisa bebas memilih lokasi tempat tinggal yang mereka inginkan.

Selanjutnya mengenai status kepemilikan rumah susun 94% responden memilih untuk memiliki rumah susun daripada menyewa. Alasan karena penghasilan mereka terbatas bila digunakan untuk biaya sewa terus menerus maka uang akan habis dan tempat tinggal tidak didapat. Bila nantinya responden ini terkena penggantian (penggusuran) maka 69% responden akan tetap tinggal di lokasi saat ini dan tidak bersedia untuk pindah ke tempat lain karena mereka sudah merasa cocok tinggal di lokasi saat ini.

4.5 Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Rusunawa Marunda dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya

Kemampuan Membayar Sewa Rumah Sederhana Marunda

Analisis tingkat kemampuan membayar masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah susun sederhana sewa pada dasarnya dapat dikaji dari pola pendapatan dan pengeluaran baik oleh kepala keluarga maupun keluarga. Perbandingan antara ATP hasil perhitungan berdasarkan survey data primer ATP teoritis berdasarkan definisi menurut Miah (1990) yang menyatakan bahwa besarnya pengeluaran untuk biaya rumah yaitu maksimal 20% - 30% dari pendapatan total. Nilai ATP dihitung berdasarkan besarnya pengeluaran responden terhadap biaya perumahan.

Berdasarkan ATP hasil survei, sebanyak 14% responden memiliki ATP sebesar 22% s/d 25%, kemudian 46% responden memiliki ATP sebesar 25% s/d 30% dan sebesar 35% responden memiliki ATP sebesar >30%. Hal ini menunjukkan bahwa pada dasarnya sebagian besar responden yaitu masyarakat berpenghasilan rendah, mampu membayar tempat tinggal berdasarkan ATP teoritis yaitu maksimal 20%-30% dari pendapatan total keluarga. Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan, dapat dilihat rata-rata kemampuan membayar responden terhadap biaya perumahan adalah sebesar Rp. 244.100 atau 28,62% dari total pendapatan masyarakat. Kemampuan membayar responden ini masih dibawah harga sewa rumah susun sederhana sewa Marunda yaitu berkisar antara Rp. 304.000 s/d Rp. 371.000. Untuk kemauan membayar masyarakat di lingkungan Kelurahan Marunda terhadap Rusunawa Marunda adalah sebesar Rp. 218.524. Angka kemauan membayar masyarakat ini juga masih jauh di bawah harga sewa Rusunawa Marunda.

Tabel 3. Nilai *Willingness To Pay* Dengan Harga Sewa Rusunawa Marunda

Kelompok Pendapatan	Pendapatan Anggota Keluarga (%)	WTP Hasil Survey (Rp)	Harga Sewa Rusunawa Marunda
< Rp. 900.000	23	196.956	Rp. 304.000 s/d Rp 371.000
Rp 900.000 – Rp 1.100.000	65	233.615	
> Rp 1.100.000	12	225.000	
Rata-Rata/Mean		218.524	

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya

Dalam uji statistik yang telah dilakukan, terdapat empat faktor yang digunakan untuk melakukan *crosstab* dengan variabel kemauan membayar sewa rumah susun sederhana oleh masyarakat. Terdapat empat faktor karakteristik sosial ekonomi yang mempunyai keterkaitan dengan kemauan membayar sewa rumah susun

sewa sederhana oleh masyarakat yaitu pendapatan, pekerjaan, pendidikan dan akses terhadap tempat kerja.

Secara teoritis, pendapatan dan pengeluaran suatu keluarga akan berpengaruh terhadap daya beli pada tempat tinggal. Salah satu aspek yang menjadi dasar pemilihan rumah susun sebagai tempat tinggal adalah harga yang terjangkau (Komarudin, 1997). Hal ini diperkuat dengan uji statistik yang dilakukan, yang menemukan nilai *chi square* hitung 186,31 lebih besar dibandingkan dengan *chi square* tabel sebesar 92,81 sehingga berarti pendapatan rumah tangga per bulan akan berpengaruh pada kemauan dalam membayar sewa rumah susun sederhana sewa. Selain itu, koefisien kontingensinya sebesar 0,807 yang menunjukkan keeratan antara variabel ini terhadap kemauan membayar sewa rumah susun sederhana sewa.

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan, sebagian besar responden (15 keluarga) yang berkemampuan membayar sewa Rp 150.000-Rp 200.000 adalah keluarga yang memiliki pendapatan kurang dari Rp 900.000. Untuk keluarga yang memiliki pendapatan Rp 900.000 – Rp 1.100.000 mayoritas responden berkemampuan membayar sewa sebesar Rp. 201.000-Rp. 250.000. Sedangkan keluarga yang memiliki pendapatan lebih dari Rp 1.100.000, terdapat dua responden yang berkemampuan membayar Rp 301.000-Rp 350.000. Hal tersebut dapat terjadi karena responden mau menyisihkan sebagian pendapatannya untuk membayar sewa. Responden mau menyisihkan pendapatannya untuk sewa rumah selain untuk kebutuhan sehari-hari seperti makan, transportasi. Responden sudah terbiasa menyisihkan pendapatannya untuk membayar sewa karena selama ini status tempat tinggalnya sewa yang merupakan target sasaran penghuni rumah

susun sederhana sewa (masyarakat yang belum memiliki rumah/masih menyewa).

Tabel 4. Hubungan Antara Kemauan Membayar Sewa Rumah Susun Sederhana terhadap Pendapatan Rumah Tangga Per Bulan

Kemauan Membayar (Rp)	Rendah (< Rp 900.000.)	Sedang (Rp 900.000 – Rp 1.100.000)	Tinggi (> Rp 1.100.000)
150.000 – 200.000	15	15	9
201.000 – 250.000	7	40	1
251.000 – 300.000	1	6	-
301.000 – 350.000	-	4	2
Persentase	23	65	12

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Tingkat pendidikan juga mempengaruhi kemauan membayar sewa rumah susun sederhana. Berdasarkan uji statistic yang telah dilakukan, didapatkan bahwa *chi square* hitung 62,971 lebih besar dibanding *chi square* tabel sebesar 36,415 dan diperkuat dengan koefisien kontingensi sebesar 0,627 yang menunjukkan tidak hanya tingkat pendidikan mempengaruhi kemauan membayar, tapi juga hubungan antara dua variabel ini cukup kuat.

Sebagian besar responden yang berkemauan membayar sewa Rp 150.000-Rp 200.000 adalah responden yang memiliki pendidikan SMP/Sederajat. Untuk responden yang memiliki pendidikan SMA/Sederajat mayoritas responden berkemauan membayar sewa sebesar Rp. 201.000-Rp. 250.000. Untuk responden yang memiliki pendidikan SD/Sederajat mayoritas (12) berkemauan membayar Rp. 150.000-Rp. 200.000. Untuk responden yang tidak tamat SD/Sederajat terdapat satu responden yang berkemauan membayar Rp. 150.000-Rp. 200.000 dan satu responden yang berkemauan membayar Rp. 201.000-Rp. 250.000. Pengaruh pendidikan responden terhadap kemauan membayarnya diakibatkan pendidikan akan meningkatkan pengetahuan seseorang untuk memiliki pemikiran yang lebih terbuka terhadap sesuatu yang baru, dalam hal ini adalah rumah susun.

Tabel 5. Hubungan Antara Kemauan Membayar Sewa Rumah Susun Sederhana dengan Tingkat Pendidikan Responden

Kemauan Membayar (Rp)	Tidak Tamat SD	SD/ Sederajat	SMP Sederajat	SMA Sederajat
150.000 – 200.000	1	12	29	4
201.000 – 250.000	1	1	25	11
251.000 – 300.000	0	0	6	5
301.000 – 350.000	0	0	2	0
Total	2	13	62	20
Persentase	2%	13%	64%	21%

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Dari sisi pekerjaan responden juga mempengaruhi kemauan membayar sewa rumah susun sederhana. Hal ini dapat dilihat dari nilai *chi square* hitung sebesar 97.063 lebih besar dibandingkan *chi square* tabel sebesar 49.801. Dengan melihat koefisien kontingensinya sebesar 0,781, dapat diketahui juga bahwa keeratan antara variabel pekerjaan responden dengan kemauan membayar sewa rumah susun sederhana sewa termasuk cukup kuat. Dari uji statistik tersebut dapat diketahui bahwa pekerjaan responden akan berpengaruh terhadap kemauan keluarganya dalam membayar sewa rumah susun sederhana sewa.

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan, sebagian besar responden yang berkemauan membayar sewa Rp 150.000-Rp 200.000 adalah keluarga yang memiliki pekerjaan informal. Untuk responden yang memiliki pekerjaan formal mayoritas responden berkemauan membayar sewa sebesar Rp. 201.000-Rp. 250.000. Pekerjaan responden dapat berpengaruh terhadap kemauan keluarganya dalam membayar sewa rumah susun sederhana sewa. Hal tersebut bisa terjadi karena pekerjaan merupakan sumber dari pendapatan sebuah keluarga yang nantinya digunakan untuk membayar sewa rumah susun. Pekerjaan formal lebih menjanjikan kepastian sebagai sumber pendapatan. Sedangkan orang atau keluarga yang pekerjaannya informal tidak memiliki kepastian dalam menghasilkan pendapatan

Tabel 6. Hubungan Antara Kemauan Membayar Sewa Rumah Susun Sederhana Terhadap Pekerjaan Responden

Kemauan Membayar (Rp)	Formal	Informal
150.000 – 200.000	3	26
201.000 – 250.000	9	13
251.000 – 300.000	5	4
301.000 – 350.000	-	2
Total	17	45
Persentase	27,4 %	72,6%

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Dari uji statistic terhadap hubungan antara kemauan membayar terhadap akses ke tempat kerja, didapatkan nilai *chi square* hitung sebesar 28.148 lebih besar dibandingkan *chi square* tabel sebesar 26.296. Dari kedua angka tersebut dapat diketahui bahwa akses ke tempat kerja responden akan berpengaruh terhadap kemauannya dalam membayar sewa rumah susun sederhana sewa. Dengan melihat koefisien kontingensinya sebesar 0,469, dapat diketahui juga bahwa keeratan antara variabel pekerjaan responden dengan kemauan membayar sewa rumah susun sederhana sewa termasuk kurang kuat. Dengan kata lain, akses ke tempat kerja mempengaruhi kemauan membayar namun keeratan kedua variabel tersebut kurang kuat.

Sebagian besar responden (25 keluarga) yang berkemauan membayar sewa Rp. 201.000-Rp. 250.000 adalah keluarga yang memiliki akses terhadap tempat kerja “sedang”. Untuk keluarga yang memiliki akses “susah” ke tempat kerja mayoritas responden berkemauan membayar sewa sebesar Rp. 201.000-Rp. 250.000. Sedangkan keluarga yang memiliki akses “mudah” mayoritas berkemauan membayar Rp. 150.000-Rp. 200.000.

Akses ke tempat kerja dapat mempengaruhi kemauan membayar meskipun keeratan kedua variabel tersebut kurang kuat. Hal tersebut dapat terjadi karena akses ke tempat kerja responden sebagian besar berada pada akses

yang “sedang” dan “mudah”. Dengan kata lain, sebagian besar responden bekerja di sekitar tempat tinggalnya saat ini di kelurahan Marunda yang merupakan lokasi rumah susun sederhana sewa Marunda. Akses yang baik ke tempat kerja tersebut akan menghemat biaya lain yang mempengaruhi kemauan finansial keluarga. Biaya lain yang bisa dihemat dengan akses yang baik ke tempat kerja adalah biaya transportasi. Dengan bisa ditekannya biaya transportasi tersebut, maka akan mempengaruhi kemauan membayar untuk keperluan lain dalam hal ini kemauan membayar rumah susun sederhana sewa.

Tabel 7. Hubungan Antara Kemauan Membayar Sewa Rumah Susun Sederhana Terhadap Akses Ke Tempat Kerja

Kemauan Membayar (Rp)	Mudah	Sedang	Susah
150.000 – 200.000	24	22	-
201.000 – 250.000	13	25	3
251.000 – 300.000	6	5	-
301.000 – 350.000	1	1	-
Total	44	53	3
Persentase	44%	53%	3%

Sumber: Hasil Analisis, 2012

5. Kesimpulan

Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk mengetahui kemampuan dan kemauan membayar masyarakat di Kelurahan Marunda. Terdapat beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan pada penelitian ini.

Pertama, sebanyak 14% responden memiliki ATP sebesar 22% s/d 25%, kemudian 46% responden memiliki ATP sebesar 25% s/d 30% dan sebesar 35% responden memiliki ATP sebesar >30%. Hal ini menunjukkan bahwa pada dasarnya sebagian responden yaitu masyarakat berpenghasilan rendah mampu untuk membayar sewa tempat tinggal berdasarkan ATP teoritis yaitu maksimal 20%-30% dari pendapatan total keluarga. Namun kemampuan membayar sewa masyarakat masih

dibawah harga sewa untuk rumah susun sewa sederhana di Kelurahan Marunda yaitu berkisar antara Rp 304.000-Rp 371.000/ bulan. Dari hasil tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan pembangunan Rusunawa Marunda kurang tepat sasaran dan masih kurang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kelurahan Marunda.

Untuk kemauan membayar masyarakat untuk menempati rumah susun sederhana sewa Marunda berkisar pada rata-rata Rp. 218.524/bulan. Hal ini dipengaruhi oleh karakteristik ekonomi dan sosial responden. Adapun faktor yang paling berpengaruh terhadap kemauan membayar rumah susun sederhana sewa Marunda adalah pendapatan total keluarga, pendidikan responden, pekerjaan responden, dan akses terhadap tempat kerja. Hubungan variabel tersebut yaitu semakin tinggi penghasilan total keluarga, semakin tinggi pendidikan, dan semakin mudah akses menuju tempat kerja maka kemauan membayar untuk rumah susun sederhana sewa juga akan semakin besar.

Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. Ir. Iwan Kustiwan, MT., untuk arahan dan bimbingan sehingga artikel ini dapat ditulis. Terima kasih juga kepada dua mitra bestari yang telah memberikan komentar yang berharga.

Daftar Pustaka

- Altaf, A, Jamal dan Whittington. 1992. *Willingness To Pay for Water in Rural Punjab- Pakistan*, UNDP-World Bank Water and Sanitation Program. Washington DC, USA
- Cahyana, J., & Sudaryatmo. 2002. *Rumahku Istanaku: Panduan Membeli Rumah Hunian*. Jakarta: PT. Gramedia
- Chi Man Hui, Eddie. 1999. *Willingness To Pay For Better Housing in Hongkong: Theory*

- and Evidence (Of Dwelling Space)*. Urban Studies Vol. 36 no. 2, 289-304.
- Dinas Perumahan DKI Jakarta. 2011. Program Perencanaan, Pembangunan, dan Penghunian Rumah
- Dinas Perumahan DKI Jakarta. Pembangunan Rumah Susun Sederhana di DKI Jakarta
- Encarta English Dictionary. 2007. *Infrastructure*. Redmont, W.A: Microsoft.
- Hutagalung, Arie Sukanti, et.al/dkk. 1994. *Kondominium dan Permasalahannya, Suatu Rangkuman Materi Perkuliahaan*. Alips Proyect-FH. UI, Jakarta.
- Keare, D.H. & Parris, S.. 1982. Evaluation of Shelter Programs for the Urban Poor, Principal Findings". World Bank Staff Working Papers No.547, World Bank, Washington.
- Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No 10/KTPS/M/1999 Tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun
- Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Yayasan REI – PT. Rakasindo.
- Kuswartojo, Tjuk, 2005 *Perumahan dan Pemukiman Indonesia*. Bandung: ITB
- Miah, Md. Abdul Qader. 1990. *An Affordability Dynamics Model for Slum Upgrading*. Bangkok: Asian Institute of Technology
- Musgrave, Richard A. dan Piggi B. Musgrave. 1989. *Public Finance in Theory And Practive, 3rd Edition*. New York: Mc. Graw-Hill International Book.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi
- Potter, Robert B., And Lloyd-Evans, S. 1998. *The City in The Developing Word*. Singapore: Longman.
- Turner, John F. C. 1972. *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environments*. London: Marion Boyars Published Ltd.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20
Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
pengganti Undang-Undang Nomor 16
Tahun 1985 Tentang Rumah Susun
Yudokusodo, Siswono, dkk. *Rumah untuk
Seluruh Rakyat*. Jakarta. Bhakarkerta