



Kesesuaian Karakteristik Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung Jakarta Timur terhadap Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

The Suitability of the Characteristics of Rusunawa in Cakung District, East Jakarta to the Preferences of Low-Income Communities

Alfanto Kurneryo Isanjaya¹, Winny Astuti^{1,2}, Isti Andini^{1,2}

¹ Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

² Pusat Informasi Pembangunan Wilayah (PIPW), LPPM Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

*e-mail: ryoalfanto@gmail.com

(Received: 22 July 2024; Reviewed: 19 August 2024; Accepted: 18 October 2024)

Abstrak

Pembangunan infrastruktur di Jakarta sebagai ibu kota negara menyebabkan meningkatnya permintaan lahan untuk tempat tinggal, sementara ketersediaan lahan terbatas dan mahal. Hal ini menjadikan sulit bagi penduduk yang berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian yang layak dan menyebabkan banyaknya permukiman kumuh yang tidak sehat. Untuk mengatasi masalah ini, Pemerintah Provinsi Jakarta membangun Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian karakteristik Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung, Jakarta Timur terhadap preferensi MBR. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan mengumpulkan data melalui survei dan wawancara terhadap penghuni empat Rusunawa di Cakung, Jakarta Timur, yaitu Rusunawa Rawa Bebek, Rusunawa Cakung Barat, Rusunawa Pinus Elok, dan Rusunawa Penggilingan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa karakteristik Rusunawa-rusunawa di Cakung secara keseluruhan sesuai dengan preferensi MBR dengan rata-rata persentase kesesuaian sebesar 97%. Aksesibilitas dan keamanan mendapat nilai sempurna, sementara kenyamanan dan fasilitas juga mendapat nilai tinggi meskipun terdapat sedikit perbedaan dengan preferensi MBR. Di sisi lain, harga sewa menunjukkan adanya kesenjangan yang signifikan memerlukan perhatian lebih lanjut. Penelitian ini menyimpulkan bahwa karakteristik Rusunawa-rusunawa di Cakung telah berhasil memenuhi kebutuhan dan preferensi MBR dalam banyak aspek penting, meskipun perlu evaluasi kebijakan harga untuk memastikan kesesuaian dapat maksimal.

Kata kunci: Masyarakat Berpenghasilan Rendah; preferensi; Rumah Susun Sederhana Sewa; Rusunawa

Abstract

The infrastructure development in Jakarta, as the capital city, has led to increased demand for residential land, while available land is limited and expensive. This condition makes it difficult for low-income residents to have decent housing and has resulted in many unhealthy slums. To address this issue, the Jakarta Provincial Government built simple rental apartments, or known as Rusunawa, for low-income communities. This study aims to analyze the suitability of the characteristics of Rusunawas in Cakung, East Jakarta with preferences of low-income communities. The research method used is descriptive analysis, collecting data through surveys and interviews with residents of four Rusunawas in Cakung, namely Rusunawa Rawa Bebek, Rusunawa Cakung Barat, Rusunawa Pinus Elok, and Rusunawa Penggilingan. The findings show that the overall characteristics of Rusunawas in Cakung match low-income communities' preferences, with an average suitability of 97%. Accessibility and security received perfect scores, while comfort and facilities also scored high, despite slight differences from low-income communities' preferences. However, rental prices showed significant disparities, requiring further attention. In conclusion, the characteristics of Rusunawas in Cakung have successfully met the needs and preferences of low-income communities in many important aspects, although rental policy evaluations are needed to ensure maximum suitability.

Keywords: low-income community; preferences; rental apartments; Rusunawa

1. PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur yang terus berkembang di kota-kota besar Indonesia, terutama di Jakarta sebagai ibu kota telah menimbulkan berbagai polemik terkait kebutuhan lahan. Pesatnya permintaan akan tempat tinggal meningkatkan permintaan akan lahan, sementara ketersediaan lahan terbatas. Tingginya permintaan akan lahan membuat harga lahan menjadi mahal (Alonso, 1964). Hal ini diperparah oleh meningkatnya harga bahan bangunan akibat inflasi yang membuat harga rumah terus naik, sehingga sangat memengaruhi kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki rumah pribadi (Salmah *et al.*, 2024). Bagi MBR, memiliki tempat tinggal yang layak, apalagi di Jakarta, terasa mustahil. Hal ini kemudian menyebabkan muncul dan berkembangnya permukiman kumuh perkotaan dengan kualitas hunian yang buruk.

Menurut World Health Organization (WHO), hunian sehat harus memiliki kualitas air yang baik, kualitas udara yang baik, tingkat kebisingan yang rendah, serta bebas dari asap rokok. Hukum internasional juga menyatakan bahwa setiap individu berhak atas tempat tinggal dan kehidupan yang layak. Hal ini bertentangan dengan perkembangan hunian MBR di Jakarta. Kepadatan penduduk yang tinggi dan keterbatasan lahan membuat kebutuhan perumahan terjangkau semakin mendesak. Untuk mengatasi masalah ini, Pemerintah Provinsi Jakarta mengusung solusi berupa pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) bagi MBR. MBR merupakan masyarakat dengan daya beli terbatas yang memerlukan dukungan dari pemerintah untuk mendapatkan rumah sebagaimana diatur dalam (Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, 2016) Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan wewenang kepada pemerintah untuk mengatur dan mengelola rumah susun.

Rusunawa diharapkan dapat menjawab masalah keterbatasan lahan dan menekan angka permukiman kumuh di perkotaan karena rumah vertikal memerlukan luas lahan yang lebih sedikit. Jakarta memiliki 28.766 unit Rusunawa, dimana 11.348 unit diantaranya berlokasi di Kota Jakarta Timur, lebih tepatnya tersebar di lima kecamatan, yakni Kecamatan Cakung, Kecamatan Duren Sawit, Kecamatan Jatinegara, Kecamatan Pulo Gadung, dan Kecamatan Ciracas. Kebijakan pembangunan Rusunawa di Jakarta Timur bertujuan mengatasi masalah pemukiman padat dan meningkatkan taraf hidup MBR serta mengurangi *backlog* perumahan (Rachmawati *et al.*, 2017). Di antara lima kecamatan tersebut, Kecamatan Cakung memiliki jumlah Rusunawa terbanyak. Di Kecamatan Cakung terdapat lima Rusunawa khusus MBR, yaitu Rusun Rawa Bebek, Rusunawa Cakung Barat, Rusunawa Penggilingan, dan Rusunawa Komarudin. Namun, Rusunawa Komarudin dinyatakan tidak layak huni sesuai dengan PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, sehingga seluruh penghuninya dipindahkan ke Rusun Pinus Elok yang menyebabkan bias data populasi.

Penelitian ini menganalisis kesesuaian karakteristik Rusunawa dengan preferensi bermukim MBR di Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Karakteristik hunian mencakup kenyamanan, keamanan, dan ketersediaan fasilitas yang memadai. Preferensi bermukim adalah kecenderungan atau pilihan individu dalam memilih tempat tinggal berdasarkan faktor-faktor, seperti lokasi, lingkungan, aksesibilitas, fasilitas, kualitas bangunan, dan harga/sewa yang menjadi fokus utama (Octavia *et al.*, 2020). Preferensi bermukim MBR lebih menekankan pada faktor ekonomi, ketersediaan fasilitas dasar, dan akses transportasi yang memadai. Sampel penelitian diambil dari empat rusunawa, yaitu Rusunawa Rawa Bebek, Rusunawa Cakung Barat, Rusunawa Pinus Elok, dan Rusunawa Penggilingan.

Banyak MBR mengeluhkan kondisi Rusunawa yang tidak terawat dan sempitnya Rusunawa di Cakung (Pinus Elok), tetapi mereka tetap tinggal disana karena itu merupakan pilihan terbaik yang tersedia bagi mereka (Kusuma, 2016). Meneliti Rusunawa di Kecamatan Cakung memberikan dimensi khusus dan terfokus pada aspek geografis, sosial, dan ekonomi wilayah tersebut. Dengan populasi Kecamatan Cakung yang lebih dari 100.000 jiwa dan kepadatan yang tinggi, Rusunawa-rusunawa di Cakung mewakili tantangan pembangunan perumahan terjangkau di kota-kota besar Indonesia.

Pentingnya penelitian ini terletak pada upaya memahami karakteristik Rusunawa di Jakarta Timur, khususnya di Kecamatan Cakung dan sejauh mana harapan dan kebutuhan MBR terpenuhi. Dengan fokus pada kualitas ruang hunian dan preferensi MBR, penelitian ini bertujuan memberikan gambaran komprehensif mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kualitas hidup penghuni Rusunawa perkotaan. Penelitian ini juga bertujuan memberikan kontribusi dalam merumuskan solusi dan kebijakan yang lebih tepat sasaran dalam pengembangan Rusunawa dengan mempertimbangkan preferensi penghuni, sehingga dapat menjadi dasar bagi pemerintah dan pengembang dalam merancang kebijakan perumahan yang lebih efektif dan berkelanjutan di wilayah Kecamatan Cakung dan sekitarnya.

2. KAJIAN TEORI

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah susun adalah bangunan bertingkat dalam satu lingkungan yang terdiri dari unit-unit fungsional secara horizontal dan vertikal yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah untuk hunian, serta dilengkapi dengan fasilitas, benda, dan tanah bersama. Rumah susun dibagi menjadi dua, yaitu Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) dan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Fungsi utama dari rumah susun adalah untuk menyediakan hunian bagi masyarakat perkotaan dengan lahan yang terbatas, mengatasi masalah kepadatan penduduk, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Pengembangan rumah susun mengurangi *urban sprawl* atau pertumbuhan kota yang tidak terkontrol yang dapat menyebabkan perubahan tataan lahan, penurunan kualitas lingkungan, serta menambah beban infrastruktur perkotaan. Dalam konteks ini, rumah susun dapat berperan dalam mendorong pengembangan kota yang lebih kompak, efisien, dan berkelanjutan.

MBR di perkotaan sering kali didefinisikan berdasarkan pendapatan yang tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan dasar di lingkungan perkotaan, dimana banyak individu dan keluarga hidup di bawah batas garis kemiskinan yang ditentukan oleh pemerintah. MBR umumnya bekerja di sektor informal dan rentan terhadap ketidakstabilan ekonomi serta memiliki akses yang terbatas terhadap fasilitas dan layanan dasar, seperti perumahan, pendidikan, dan kesehatan. Terdapat tiga segmen MBR berdasarkan kemampuan mengakses kepemilikan rumah menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu MBR yang telah memiliki tanah atau rumah, namun tidak mampu membangun/memperbaiki rumahnya, MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR masih rendah, dan MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah. Intervensi pemerintah untuk masing-masing segmen tentunya berbeda.

Dalam konteks MBR, preferensi bermukim lebih menekankan pada faktor ekonomi, ketersediaan fasilitas dasar, dan akses transportasi yang memadai. Preferensi bermukim bagi MBR sangat dipengaruhi oleh kemampuan finansial dan akses terhadap fasilitas yang disediakan oleh pemerintah. Setiap individu tentu menginginkan tempat tinggal yang memadai, memiliki preferensi khusus dalam menentukan lingkungan tempat tinggal yang akan dihuni, serta memiliki dorongan alami untuk menemukan perumahan yang dapat memenuhi berbagai kebutuhan mereka, termasuk kebutuhan fisik, psikologis, dan sosial. Menurut (Porteous, 1977), preferensi merupakan sebuah bagian dari beberapa komponen yang ada untuk pembuat keputusan seorang individu. Komponen-komponen tersebut adalah persepsi, sikap, nilai, kecenderungan, dan kepuasan.

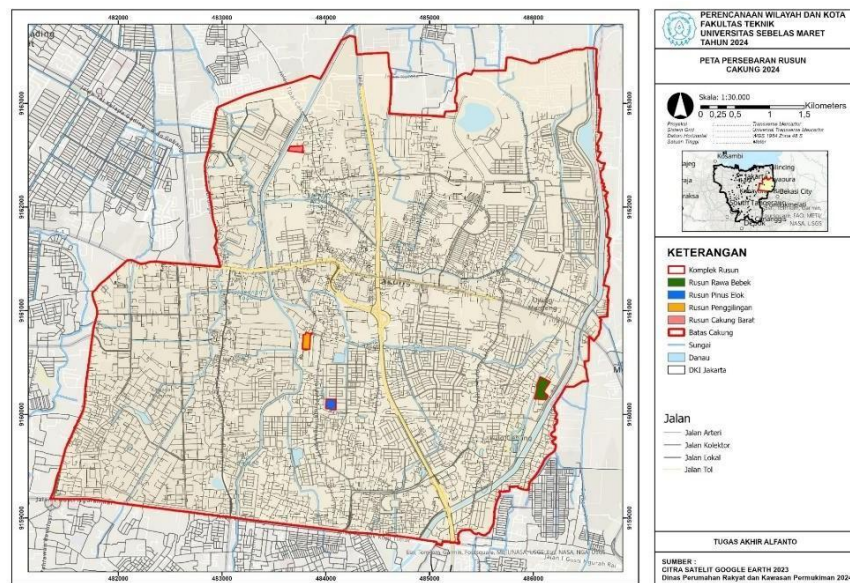
Berdasarkan hasil sintesis teori preferensi bermukim, terdapat lima faktor yang memengaruhi preferensi MBR Rusunawa untuk bermukim, yaitu aksesibilitas, keamanan, kenyamanan, fasilitas, dan harga (Ernawati, 2019; Putri & Dwianto, 2024). MBR umumnya bekerja di sektor informal dengan pendapatan di bawah Upah Minimum Provinsi (UMP). Mereka memerlukan hunian yang dekat dengan transportasi umum agar mudah mengakses pekerjaan dan layanan dasar (Marcuse, 2017). Lokasi Rusunawa yang strategis, dekat dengan industri, juga memberikan kesempatan ekonomi yang lebih besar bagi MBR (Harvey, 1985). Desain Rusunawa perlu memperhatikan keamanan fisik dan sosial, seperti penggunaan *one-way gate system* dapat membantu meminimalkan risiko kriminalitas. Kenyamanan bagi MBR yang bekerja di sektor informal, hunian yang dekat dengan tempat kerja menjadi prioritas. Fasilitas publik yang memadai, seperti taman dan ruang rekreasi juga penting untuk kenyamanan (Gehl, 2013). Selain itu, kedekatan Rusunawa dengan fasilitas pendidikan mempermudah akses pendidikan bagi anak-anak MBR. Pemanfaatan ruang lobi untuk usaha kecil juga dapat mendukung pertumbuhan ekonomi lokal (Briggs, 2005). Keterjangkauan harga sewa sangat penting untuk meringankan beban finansial MBR, sehingga perlu kebijakan perumahan yang adil dan aksesibel (DeLuca & Rosen, 2022; Desmond & Gershenson, 2016). Secara keseluruhan, preferensi MBR terhadap Rusunawa didorong oleh keterjangkauan, aksesibilitas, keamanan, kenyamanan, dan fasilitas yang memadai yang pada akhirnya memberikan stabilitas perumahan dan mendukung pengembangan ekonomi mereka.

3. METODE PENELITIAN

3.1 RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah seluruh empat Rusunawa di Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Kecamatan Cakung adalah kecamatan dengan jumlah Rusunawa terbanyak di Kota Jakarta Timur, sehingga menarik untuk diteliti sejauh mana karakteristik bangunan Rusunawa dapat memenuhi kebutuhan dan preferensi MBR yang tinggal di sana. Kecamatan Cakung memiliki luas 4.248,08 hektare yang terbagi menjadi 7 kelurahan. Kecamatan Cakung dihuni 105.649 jiwa dengan tingkat kepadatan mencapai 24.430 jiwa per km². Kelurahan terluas adalah Kelurahan Cakung Timur seluas 9.81 km². Persebaran Rusunawa di Kecamatan Cakung ditunjukkan pada Gambar 1. Ruang lingkup waktu

penelitian ini adalah pada tahun 2023-2024 dengan menggunakan data yang didapatkan pada tahun 2024. Ruang lingkup substansi dari penelitian ini, yaitu melihat karakteristik Rusunawa dan preferensi bermukim MBR.



Gambar 1. Peta Persebaran Rusunawa di Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur

3.2 PENDEKATAN DAN JENIS PENELITIAN

Penelitian ini merupakan pendekatan deduktif yang didasarkan pada teori untuk mengkaji fenomena dan isu sebagai dasar penelitian dan pembentukan variabel. Pendekatan deduktif menjabarkan sesuatu yang bersifat umum ke khusus dan didasari teori dengan variabel sebagai konsep pengumpulan data dan kesimpulan. Teknik analisis menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode deskriptif kuantitatif yang meneliti populasi atau sampel tertentu menggunakan data berupa angka dan pengukuran. Dalam penelitian ini, analisis skoring digunakan untuk mengetahui tingkat kesesuaian karakteristik Rusunawa bagi MBR, didukung penggambaran deskriptif terkait kondisi lapangan dan hasil perhitungan kesesuaian karakteristik Rusunawa terhadap preferensi MBR di Kecamatan Cakung.

3.3 TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Menurut Sugiyono (2019), terdapat dua teknik pengumpulan data utama, yaitu pengumpulan data primer (peneliti memperoleh sumber data secara langsung) dan pengumpulan data sekunder (peneliti tidak langsung menerima sumber data). Pengumpulan data primer dilakukan melalui kuesioner dan survei lapangan. Kuesioner digunakan untuk mengumpulkan data terkait kondisi dan persepsi MBR sebagai penghuni Rusunawa. Data yang diperoleh melalui kuesioner akan digunakan untuk analisis skoring, dimana nilai atau skor akan diberikan pada setiap indikator. Dalam penelitian ini, jenis kuesioner yang digunakan adalah kuesioner tertutup, yaitu sudah disediakan pilihan jawaban pada setiap pertanyaan yang dapat dipilih oleh responden. Observasi dilakukan untuk melengkapi kebutuhan data, khususnya untuk mengamati kondisi perumahan guna mengevaluasi kelayakan hunian, memperoleh informasi mengenai fasilitas, pemeliharaan, serta kondisi lainnya di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung. Sementara itu, pengumpulan data sekunder akan melibatkan survei studi dokumen dari instansi pemerintah dan lembaga swasta yang hasil publikasinya bersifat resmi. Sumber dokumen yang diperlukan berasal dari instansi Kementerian Pekerjaan Umum dan Pekerjaan Rakyat mengenai tarif sewa untuk MBR pada rusunawa terkait. Dokumen ini dapat ditemukan di *web* pemerintah.

3.4 TEKNIK ANALISIS DATA

Teknik analisis skoring melibatkan penetapan bobot pada setiap indikator sesuai dengan kepentingan dan relevansinya terhadap tujuan penelitian untuk mengevaluasi alternatif secara sistematis dan objektif, sehingga menghasilkan keputusan yang lebih baik (Ayan *et al.*, 2023). Dengan menggunakan skor ini, peneliti dapat melakukan perbandingan dan evaluasi terhadap hasil penelitian sehingga dapat menarik kesimpulan yang tepat mengenai kesesuaian karakteristik rusunawa terhadap preferensi MBR. Parameter karakteristik Rusunawa yang digunakan pada penelitian ini ditunjukkan pada Tabel 1.

Tabel 1. Parameter Karakteristik Rusunawa

No	Variabel	Sub Variabel	Definisi Sub Variabel	Karakteristik Tidak Sesuai Standar (0)	Karakteristik Sesuai Standar (1)
1	Aksesibilitas	Aksesibilitas terhadap transportasi umum	Kedekatan Rusunawa dengan jalur atau stasiun transportasi umum, seperti bus untuk memudahkan mobilitas penghuni.	Di atas 400m dari lingkungan Rusunawa	Di bawah 400m dari lingkungan Rusunawa
		Aksesibilitas terhadap lapangan kerja	Kedekatan Rusunawa dengan kawasan industri atau tempat kerja yang memungkinkan penghuni untuk mengakses pekerjaan lebih mudah.	Lebih dari 2 km dari lingkungan Rusunawa	Kurang dari 2 km dari lingkungan Rusunawa
		Aksesibilitas terhadap TK dan SD	Kedekatan Rusunawa dengan fasilitas pendidikan tingkat dasar (TK dan SD) untuk memudahkan akses pendidikan bagi anak-anak penghuni.	Di atas 1 km (SD) dan 500 meter (TK) dari lingkungan Rusunawa	Di bawah 1 km (SD) dan 500 meter (TK) dari lingkungan Rusunawa
2	Keamanan	Akses pintu masuk/keluar	Sistem gerbang satu arah yang mengatur keluar-masuk penghuni, sehingga meningkatkan kontrol dan keamanan lingkungan.	Lebih dari 1 pintu masuk/keluar	1 pintu masuk/keluar
		Sistem pemantauan Rusunawa	Pemasangan kamera pengawas di titik strategis untuk memantau dan meningkatkan keamanan penghuni.	Tidak tersedia CCTV atau tersedia tapi tidak berfungsi	Tersedia CCTV dan berfungsi
		Fasilitas evakuasi darurat	Tersedianya jalur khusus untuk evakuasi darurat yang memudahkan penghuni keluar dari bangunan dengan aman saat keadaan darurat.	Tidak terdapat jalur evakuasi	Terdapat jalur evakuasi
		Perlengkapan keselamatan kebakaran	Tersedianya alat pemadam kebakaran di lokasi yang mudah dijangkau di seluruh area rusunawa untuk menghadapi situasi kebakaran.	Tidak tersedia alat pemadam kebakaran	Tersedia alat pemadam kebakaran
3	Kenyamanan	Pemeliharaan lantai dasar Rusunawa	Perawatan dan pemeliharaan area lantai dasar, termasuk kebersihan dan ketersediaan fasilitas umum, agar tetap layak digunakan.	Tidak terpeliharanya lantai dasar	Terpeliharanya lantai dasar
		Pemeliharaan RTH Rusunawa	Perawatan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di sekitar Rusunawa untuk menjaga lingkungan yang nyaman dan sehat bagi penghuni.	Tidak terpeliharanya RTH	Terpeliharanya RTH
		Pemeliharaan tempat ibadah Rusunawa	Pemeliharaan dan perawatan fasilitas tempat ibadah agar dalam kondisi yang baik dan layak digunakan.	Tidak terpeliharanya tempat ibadah	Terpeliharanya tempat ibadah
		Pemeliharaan taman bermain Rusunawa	Pemeliharaan fasilitas taman bermain untuk anak-anak agar aman dan nyaman digunakan.	Tidak terpeliharanya taman bermain	Terpeliharanya taman bermain
		Pemeliharaan parkir Rusunawa	Pemeliharaan area parkir untuk memastikan ketersediaannya dan kenyamanan penggunaan oleh penghuni.	Tidak terpeliharanya parkir	Terpeliharanya parkir
4	Fasilitas	Ketersediaan RTH	Tersedianya RTH untuk rekreasi dan aktivitas fisik penghuni	Luas kurang dari 20% luas kompleks Rusunawa	Luas lebih atau sama dengan 20% luas kompleks Rusunawa
		Lantai dasar dapat digunakan sebagai tempat usaha	Penggunaan lantai dasar Rusunawa untuk kegiatan ekonomi atau usaha kecil yang mendukung kebutuhan penghuni	Lantai dasar tidak dapat digunakan sebagai tempat usaha	Lantai dasar dapat digunakan sebagai tempat usaha
		Ketersediaan tempat ibadah	Tersedia tempat ibadah di dalam atau dekat Rusunawa untuk memenuhi kebutuhan penghuni.	Tidak tersedianya tempat ibadah	Tersedia tempat ibadah

No	Variabel	Sub Variabel	Definisi Sub Variabel	Karakteristik Tidak Sesuai Standar (0)	Karakteristik Sesuai Standar (1)
		Ketersediaan taman bermain	Tersedianya taman bermain anak yang aman dan mudah dijangkau oleh penghuni.	Taman bermain terjangkau lebih atau sama dengan 400 meter kawasan Rusunawa	Taman bermain terjangkau kurang dari 400 meter kawasan Rusunawa
		Ketersediaan lahan parkir memadai	Lahan parkir yang mencukupi untuk kendaraan penghuni Rusunawa.	Tidak tersedianya parkir Rusunawa atau tidak memadai	Parkir Rusunawa tersedia dan memadai
5	Harga	Keterjangkauan harga sewa	Penetapan harga sewa yang tidak melebihi 30% dari pendapatan bulanan MBR agar tetap terjangkau	Lebih dari 30% pendapatan bulanan	Kurang dari atau sama dengan 30% pendapatan bulanan

Setelah dilakukan proses penilaian parameter di atas pada tiap rusun di Kecamatan Cakung, dapat diketahui skor tiap sub variabel. Skoring variabel dilakukan dengan menghitung rerata persentase pada tiap skor sub variabel. Pendekatan yang digunakan dalam teknik analisis skoring ini adalah pendekatan skala Likert. Terdapat tiga *range* yang telah ditentukan, yaitu “buruk”, “sedang”, dan “baik”. Indikator skoring karakteristik Rusunawa ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2. Indikator Skoring Karakteristik Rusunawa

No	Variabel	Indikator Skoring Karakteristik Rusunawa		
		Buruk	Sedang	Baik
1	Aksesibilitas (3 Sub Variabel)	total skoring sebesar 0-33%	total skoring sebesar 34-66%	total skoring sebesar 67%-100%
2	Keamanan (4 Sub Variabel)	total skoring sebesar 0-33%	total skoring sebesar 34-66%	total skoring sebesar 67%-100%
3	Kenyamanan (5 Sub Variabel)	total skoring sebesar 0-33%	total skoring sebesar 34-66%	total skoring sebesar 67%-100%
4	Fasilitas (5 Sub Variabel)	total skoring sebesar 0-33%	total skoring sebesar 34-66%	total skoring sebesar 67%-100%
5	Harga (1 Sub Variabel)	total skoring sebesar 0-33%	total skoring sebesar 34-66%	total skoring sebesar 67%-100%

Analisis preferensi MBR terhadap karakteristik Rusunawa dilakukan dengan penilaian parameter. Preferensi ini dievaluasi berdasarkan lima variabel utama, yaitu Aksesibilitas, Keamanan, Kenyamanan, Fasilitas, dan Harga. Masing-masing variabel dinilai berdasarkan persentase. Indikator skoring preferensi MBR ditunjukkan pada Tabel 3.

Tabel 3. Indikator Skoring Preferensi MBR

Rendah	Sedang	Tinggi
Apabila hasilnya 0-33% berarti responden tidak ingin menghuni Rusunawa	Apabila hasilnya 34-66% berarti responden kurang berminat menghuni Rusunawa	Apabila hasilnya 67-100% berarti responden ingin menghuni Rusunawa

Analisis kesesuaian karakteristik Rusunawa terhadap preferensi MBR dilakukan dengan analisis deskriptif yang digunakan untuk mendeskripsikan hasil dari setiap analisis yang dilakukan. Selain itu, ditambahkan juga tabel matriks yang berguna untuk mengidentifikasi dan memahami hubungan antara karakteristik Rusunawa dan preferensi MBR. Selanjutnya, dilakukan analisis deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan kondisi secara lebih mendetail dan rinci serta mendeskripsikan hasil perhitungan indeks kesesuaian yang akan memberikan kesimpulan tentang tingkat kesesuaian karakteristik hunian dengan preferensi MBR. Melalui pendekatan ini, dapat diketahui aspek-aspek karakteristik rusunawa yang telah sesuai maupun yang masih belum memenuhi preferensi MBR. Hasil analisis tersebut juga menjadi dasar dalam mengidentifikasi faktor prioritas yang perlu ditingkatkan guna meningkatkan tingkat kesesuaian hunian. Matriks kesesuaian karakteristik rusunawa dengan preferensi MBR ditunjukkan pada Tabel 4.

Tabel 4. Matriks Kesesuaian Karakteristik Rusun dengan Preferensi MBR

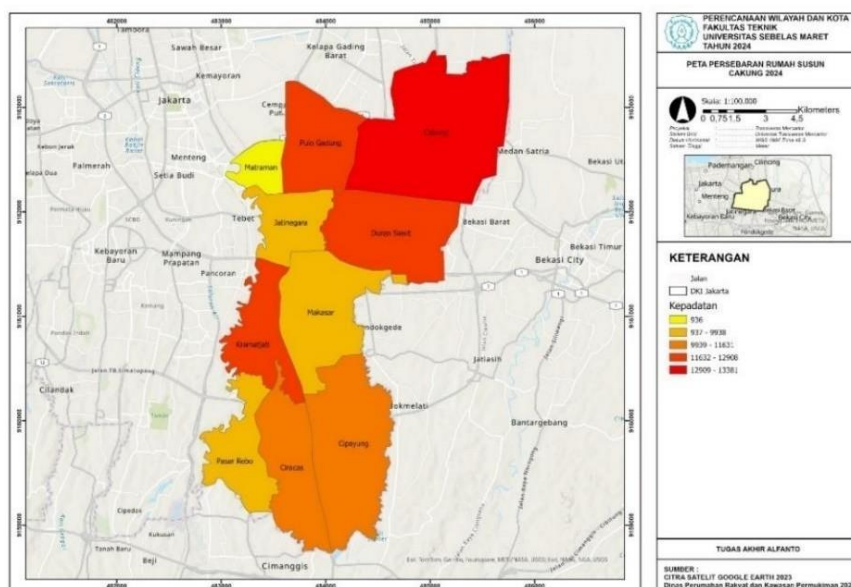
		Karakteristik Rusun		
		Buruk	Sedang	Baik
Preferensi	Rendah	Sesuai, karakteristik rusun di bawah standar, mengakibatkan minat menghuni rendah	Agak sesuai, karakteristik rusun belum maksimal, mengakibatkan kurangnya minat menghuni	Tidak sesuai, karakteristik rusun baik namun minat menghuni tetap rendah
	Sedang	Agak sesuai, karena karakteristik rusun yang buruk mengakibatkan minat menghuni tinggi tidak tercapai	Sesuai, karakteristik rusun yang biasa saja mengakibatkan minat menghuni yang kurang	Kurang sesuai, karakteristik rusun baik namun minat menghuni kurang
	Tinggi	Tidak sesuai, karena karakteristik rusun yang buruk mengakibatkan minat menghuni tinggi tidak tercapai	Kurang sesuai, karakteristik rusun belum maksimal namun minat menghuni tinggi	Sesuai, karakteristik rusun baik mengakibatkan minat menghuni tinggi

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 GAMBARAN UMUM KECAMATAN CAKUNG

Kecamatan Cakung terletak di Kota Jakarta Timur. Kecamatan Cakung merupakan kecamatan dengan lahan paling luas di Jakarta Timur, yaitu sekitar 42,28 km². Batas-batas wilayah Kecamatan Cakung secara administratif, yaitu sebelah utara terdapat Kecamatan Koja dan Kecamatan Cilincing, sebelah timur terdapat Kota Bekasi, sebelah selatan terdapat Kecamatan Duren Sawit, dan sebelah barat terdapat Kecamatan Pulogadung. Kecamatan Cakung terbagi menjadi beberapa kelurahan yang masing-masing memiliki wilayah dan karakteristik sendiri, yaitu Kelurahan Jatinegara, Kelurahan Rawaterate, Kelurahan Penggilingan, Kelurahan Cakung Barat, Kelurahan Cakung Timur, Kelurahan Ujung Menteng, dan Kelurahan Pulogebang.

Kecamatan Cakung saat ini juga merupakan kecamatan dengan jumlah penduduk terbanyak dan terpadat di Kota Administrasi Jakarta Timur, yaitu mencapai 565.764 jiwa. Kecamatan Cakung terdiri dari 285.537 jiwa penduduk laki-laki dan 272.219 jiwa penduduk perempuan. Penduduk Kecamatan Cakung bermatapencaharian terbanyak di industri (33%) dan perdagangan jasa (36%) (Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Timur, 2023). Peta kepadatan penduduk di Kecamatan Cakung Jakarta Timur ditunjukkan pada Gambar 2.



Gambar 2. Peta Kepadatan Penduduk di Kecamatan Cakung Tahun 2022

4.2 GAMBARAN UMUM KARAKTERISTIK RUSUNAWA CAKUNG

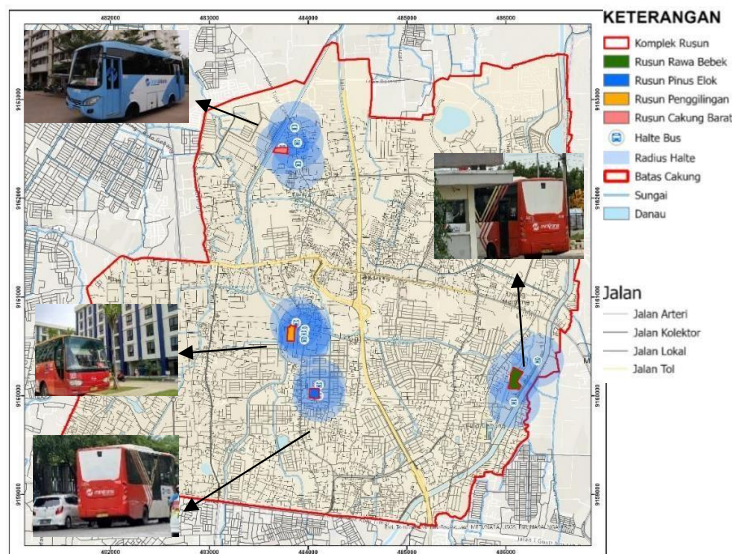
Di Kecamatan Cakung, terdapat empat Rusunawa, yaitu Rusunawa Cakung Barat, Rusunawa Pinus Elok, Rusunawa Rawa Bebek, dan Rusunawa Penggilingan. Rusunawa Cakung Barat yang dibangun pada tahun 2012 di Jalan Raya Bekasi km 20, memiliki lokasi strategis karena dekat dengan fasilitas umum, seperti Pasar Cakung, Sekolah Dasar Negeri Cakung Barat 01, dan Stasiun KRL Cakung. Rusunawa ini terdiri dari 300 unit yang mampu menampung sekitar 1200 penghuni. Fasilitas pendukung yang tersedia meliputi ruang serbaguna, tempat bermain anak, dan area hijau. Manajemen Rusunawa aktif mengadakan kegiatan sosial dan pelatihan keterampilan bagi penghuni, menciptakan lingkungan yang terintegrasi dengan komunitas sekitar.

Rusunawa Pinus Elok yang dibangun pada tahun 2015, terletak di Jalan Pinus Elok II, Kelurahan Cakung Timur, dan memiliki 800 unit yang dapat menampung sekitar 3200 jiwa. Berada di wilayah yang sedang berkembang, Rusunawa ini menawarkan akses yang mudah ke Kawasan Industri Pulogadung dan area perkantoran di sekitar Cakung. Fasilitas yang disediakan mencakup klinik kesehatan, perpustakaan, tempat ibadah, serta sistem keamanan 24 jam, memberikan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

Rusunawa Rawa Bebek yang dibangun pada tahun 2010, terletak di Jalan Rawa Bebek, Kelurahan Pulo Gebang, memiliki 750 unit dengan kapasitas lebih dari 2200 jiwa. Lokasinya berdekatan dengan Terminal Pulo Gebang memudahkan akses penghuni ke berbagai moda transportasi. Fasilitas yang tersedia di Rusunawa ini meliputi pusat kebugaran, Pusat Kegiatan Belajar Mengajar (PKBM), dan lapangan olahraga. Infrastruktur yang baik dan fasilitas lengkap menjadikan rusunawa ini pilihan yang nyaman dan terjangkau bagi masyarakat.

Rusunawa Penggilingan yang terletak di Jalan Penggilingan Raya merupakan Rusunawa terbesar di Kecamatan Cakung dengan 1530 unit hunian dan mampu menampung sekitar 3500 jiwa. Dibangun pada tahun 2013, rusun ini memberi prioritas pada warga yang terkena dampak relokasi dari wilayah kumuh dan bantaran sungai. Fasilitas modern, seperti sistem pengelolaan sampah terpadu dan ruang komunitas tersedia di Rusunawa ini yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup penghuninya melalui fasilitas yang mendukung kesejahteraan dan kenyamanan.

4.3 AKSESIBILITAS RUSUNAWA

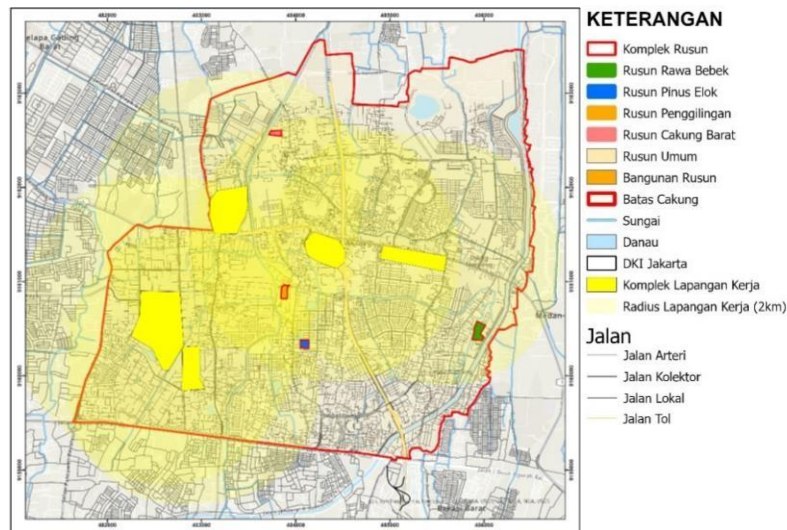


Gambar 3. Peta Jangkauan Halte Bus di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung

Aksesibilitas merupakan salah satu faktor krusial dalam menentukan kualitas permukiman, terutama untuk MBR yang sering kali bergantung pada kemudahan akses ke berbagai fasilitas penting. Dalam konteks Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung, karakteristik aksesibilitas telah dinilai berdasarkan kedekatan dengan transportasi umum, lapangan pekerjaan, serta fasilitas pendidikan dasar. Kedekatan Rusunawa dengan transportasi umum menunjukkan bahwa semua Rusunawa di Kecamatan Cakung memiliki akses ke halte bus yang memudahkan penghuni untuk mengakses transportasi umum. Hal ini penting karena memudahkan mobilitas penghuni dan mendukung mereka untuk mencapai tempat kerja atau sekolah dengan lebih efisien. Menurut Marcuse (2017), akses yang mudah ke transportasi umum membuka peluang

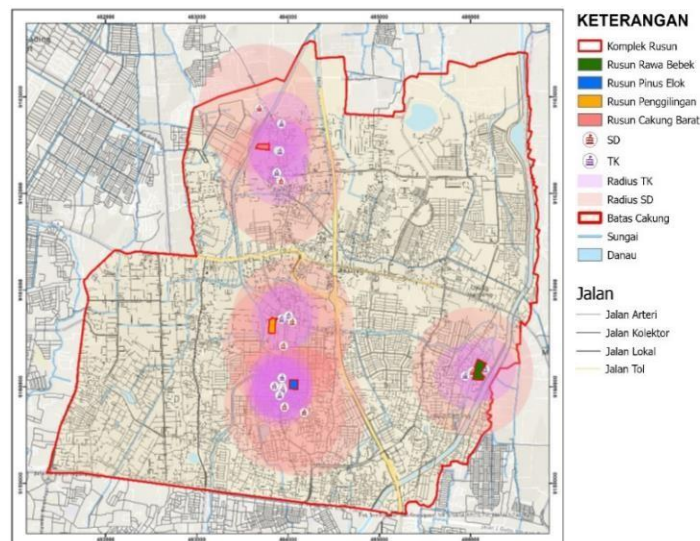
bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pekerjaan dan meningkatkan kualitas hidup mereka. Dengan semua lokasi Rusunawa yang dinilai memiliki aksesibilitas transportasi umum yang baik, karakteristik ini sepenuhnya memenuhi pedoman yang ditetapkan. Peta jangkauan halte bus di rusunawa ditunjukkan pada Gambar 3.

Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung dekat dengan lapangan pekerjaan menunjukkan dan dengan kawasan industri, seperti Pulogadung dan Cakung. Kedekatan lokasi ini memberi kesempatan bagi penghuni untuk terlibat dalam kegiatan ekonomi secara langsung. Kedekatan dengan pusat industri dapat meningkatkan aksesibilitas pekerjaan bagi masyarakat, terutama dalam konteks perkotaan sehingga memungkinkan penghuni untuk lebih mudah menjangkau area pekerjaan (Iamtrakul *et al.*, 2024). Peta jangkauan lapangan kerja Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung ditunjukkan pada Gambar 4.



Gambar 4. Peta Jangkauan Lapangan Kerja di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung

Kedekatan Rusunawa dengan TK dan SD juga menunjukkan bahwa Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung terletak dekat dengan fasilitas pendidikan dasar, memudahkan anak-anak penghuni untuk mendapatkan pendidikan yang diperlukan. Briggs (2005) menggarisbawahi pentingnya kedekatan dengan pendidikan tingkat rendah untuk meningkatkan akses pendidikan bagi anak-anak. Dengan semua Rusunawa berada dalam jangkauan yang baik dari TK dan SD, karakteristik ini memenuhi standar yang diharapkan. Peta jangkauan TK dan SD di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung ditunjukkan pada Gambar 5.



Gambar 5. Peta Jangkauan TK dan SD di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung

Kesesuaian aksesibilitas dengan preferensi MBR penting dalam menentukan kualitas hunian di Rusunawa, yaitu kedekatan dengan transportasi umum, lapangan pekerjaan, dan fasilitas pendidikan, seperti TK dan SD. Matriks kesesuaian karakteristik aksesibilitas terhadap preferensi MBR ditunjukkan pada Tabel 5.

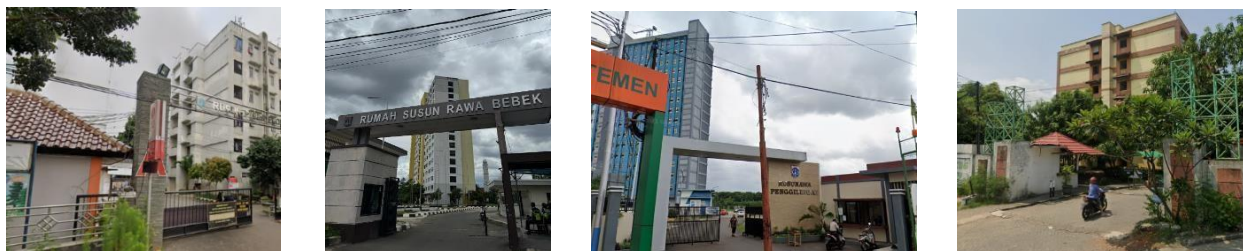
Aksesibilitas	Karakteristik	Preferensi
Keterangan	Baik	Tinggi
Persentase	100%	98%

Analisis total menunjukkan bahwa persentase kesesuaian karakteristik aksesibilitas Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung adalah 100%, sementara persentase preferensi MBR terhadap aksesibilitas adalah 98%. Hal ini menunjukkan bahwa aksesibilitas Rusunawa Cakung sesuai dengan harapan MBR, meskipun terdapat sedikit perbedaan antara karakteristik yang ada dan preferensi MBR. Sesuai dengan teori dan pedoman yang berlaku, Rusunawa Cakung telah berhasil memenuhi standar aksesibilitas yang diperlukan untuk mendukung kebutuhan MBR, meskipun ada beberapa area minor yang mungkin memerlukan perhatian lebih lanjut untuk mencapai kesesuaian maksimal.

4.4 KEAMANAN RUSUNAWA

Keamanan merupakan elemen penting dalam menilai kualitas permukiman, terutama untuk MBR yang memerlukan lingkungan yang aman untuk hidup dan beraktivitas. Dalam konteks Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung, karakteristik keamanan telah dinilai berdasarkan penerapan sistem keamanan, seperti *one-way gate system*, keberadaan CCTV, rute evakuasi, dan alat pemadam kebakaran.

Penerapan Sistem Keamanan menunjukkan bahwa semua Rusunawa di Cakung telah mengimplementasikan sistem keamanan yang mencakup *one-way gate system* yang dirancang untuk membatasi akses ke area permukiman dan meminimalkan risiko gangguan. Menurut Newman (1972), sistem ini merupakan elemen penting dalam desain rumah susun yang baik karena dapat mengurangi akses yang tidak sah dan meningkatkan pengawasan terhadap keamanan penghuni. Dengan sistem keamanan yang memadai, karakteristik ini sepenuhnya memenuhi pedoman yang ditetapkan. *One way gate system* di Rusunawa Kecamatan Cakung ditunjukkan pada Gambar 6.



Gambar 6. One Way Gate System Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung

Keberadaan CCTV di setiap Rusunawa juga merupakan bagian dari standar keamanan yang diterapkan. CCTV berfungsi untuk memantau aktivitas di sekitar lingkungan, membantu mencegah tindakan kriminal, dan memberikan rasa aman bagi penghuni. Pedoman Surat Edaran Nomor 12/SE/Dr/2022 menyarankan penggunaan sistem pemantauan yang efektif untuk meningkatkan keamanan lingkungan permukiman yang sejalan dengan hasil penelitian menunjukkan implementasi CCTV yang baik di Rusunawa Cakung.

Rute Evakuasi dan Alat Pemadam Kebakaran adalah aspek lain yang dinilai dalam karakteristik keamanan. Rute evakuasi yang jelas dan terencana dengan baik memastikan bahwa penghuni dapat meninggalkan area dengan aman dalam situasi darurat, sementara alat pemadam kebakaran yang memadai penting untuk menangani kebakaran secara cepat. SNI 03-1733-2004 menekankan pentingnya kedua elemen ini dalam memastikan keselamatan penghuni dalam menghadapi potensi risiko. Fasilitas keamanan di Rusunawa Kecamatan Cakung ditunjukkan pada Gambar 7.



Gambar 7. Sistem Keamanan Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung

Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung dilengkapi dengan berbagai fasilitas keamanan yang tidak hanya memenuhi standar keamanan yang diperlukan, tetapi juga mengakomodasi preferensi MBR yang memprioritaskan lingkungan hunian yang aman dan terjaga. Matriks kesesuaian karakteristik keamanan terhadap preferensi MBR ditunjukkan pada Tabel 6.

Tabel 6. Matriks Kesesuaian Karakteristik Keamanan terhadap Preferensi MBR

Keamanan	Karakteristik	Preferensi
Keterangan	Baik	Tinggi
Persentase	100%	100%

Analisis total menunjukkan bahwa persentase kesesuaian karakteristik keamanan Rusunawa Cakung adalah 100%, sementara persentase preferensi MBR terhadap keamanan juga mencapai 100%. Hal ini menunjukkan bahwa semua aspek keamanan di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung telah memenuhi standar yang diharapkan oleh MBR. Dengan tidak adanya perbedaan antara karakteristik yang ada dan preferensi MBR, dapat disimpulkan bahwa Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung telah berhasil menciptakan lingkungan yang sangat aman dan sesuai dengan pedoman yang berlaku. Meskipun demikian, penting untuk terus memantau dan memperbarui sistem keamanan secara berkala untuk menjaga standar tersebut dan menghadapi potensi risiko baru yang mungkin muncul.

4.5 KENYAMANAN RUSUNAWA

Kenyamanan merupakan aspek vital dalam menentukan kualitas hunian, terutama bagi MBR yang mengandalkan fasilitas dasar untuk mendukung kesejahteraan sehari-hari mereka. Dalam konteks Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung, kenyamanan dinilai berdasarkan kondisi fasilitas yang tersedia di lantai dasar termasuk Ruang Terbuka Hijau (RTH), tempat ibadah, taman bermain, dan area parkir. Fasilitas-fasilitas ini memainkan peran penting dalam menciptakan lingkungan hidup yang menyenangkan dan fungsional bagi penghuni.

Dalam analisis ini, fasilitas lantai dasar di Rusunawa Cakung telah diverifikasi melalui observasi lapangan untuk menilai apakah terpelihara dengan baik atau tidak. Pemeliharaan fasilitas umum yang dilakukan dengan baik dapat meningkatkan kepercayaan dan kepuasan masyarakat terhadap pengelolaan lingkungan perumahan yang pada akhirnya berdampak positif pada kenyamanan hunian. Data menunjukkan bahwa Rusunawa Rawa Bebek, Rusunawa Penggilingan, dan Rusunawa Cakung Barat memiliki semua fasilitas lantai dasar dalam kondisi terpelihara dengan baik, termasuk RTH, tempat ibadah, taman bermain, dan area parkir. Hal ini menunjukkan bahwa fasilitas tersebut dapat memenuhi kebutuhan penghuni secara optimal. Sebaliknya, tidak ada fasilitas taman bermain di Rusunawa Pinus Elok. Meskipun fasilitas lainnya berada dalam kondisi baik, ketidaktersediaan atau ketidakperawatan fasilitas tertentu dapat mengurangi tingkat kenyamanan secara keseluruhan. Ketidakterpeliharaannya fasilitas-fasilitas ini dapat mempengaruhi kepuasan penghuni dan kualitas lingkungan secara keseluruhan (Ramadhani *et al.*, 2024).

Kesesuaian kenyamanan lantai dasar Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung dengan preferensi penghuni menunjukkan bahwa, secara umum fasilitas tersebut memenuhi pedoman kenyamanan yang diharapkan. Analisis total menunjukkan bahwa persentase karakteristik kenyamanan Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung adalah 96% dan preferensi MBR sebesar 98% dengan rata-rata skor per fasilitas menunjukkan bahwa sebagian besar fasilitas terpelihara dengan baik dan preferensi tinggi. Sehingga kesesuaian karakteristik terhadap preferensi MBR sesuai. Terdapat ruang untuk peningkatan terutama pada fasilitas yang belum terpelihara secara optimal, seperti taman bermain di Pinus Elok. Peningkatan pemeliharaan fasilitas yang belum terpelihara dapat membantu mencapai kesesuaian maksimal dan meningkatkan kenyamanan penghuni secara keseluruhan.

Tabel 7. Matriks Kesesuaian Karakteristik Kenyamanan terhadap Preferensi MBR

Kenyamanan	Karakteristik	Preferensi
Keterangan	Baik	Tinggi
Persentase	96%	98%

Secara keseluruhan, Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung telah menunjukkan pencapaian yang baik dalam hal kenyamanan dengan fasilitas lantai dasar yang sebagian besar terpelihara dengan baik. Namun, untuk mencapai kesesuaian optimal, perbaikan minor dalam pemeliharaan dan penambahan fasilitas dapat membantu meningkatkan kepuasan penghuni dan memastikan bahwa semua aspek kenyamanan terpenuhi sesuai dengan preferensi MBR.

4.6 FASILITAS RUSUNAWA

Fasilitas merupakan salah satu aspek kunci dalam menentukan kualitas hunian, terutama bagi MBR yang sangat bergantung pada ketersediaan fasilitas yang memadai untuk mendukung aktivitas sehari-hari. Dalam konteks Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung, karakteristik fasilitas telah dinilai berdasarkan keberadaan RTH, tempat ibadah, taman bermain, dan area parkir yang tersedia di lantai dasar. Seluruh Rusunawa di Kecamatan Cakung telah memiliki lantai dasar yang dapat menjadi tempat untuk usaha. Lantai dasar setiap Rusunawa ditunjukkan pada Gambar 8.

**Gambar 8. Lantai Dasar Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung**

Keberadaan RTH di Rusunawa Cakung sangat penting untuk menyediakan area rekreasi dan lingkungan yang sehat bagi penghuni. RTH berfungsi sebagai ruang untuk bersantai, bermain, berinteraksi sosial, serta berperan dalam meningkatkan kualitas hidup penghuni dengan menyediakan area hijau yang menyegarkan. Gehl (2013), menekankan bahwa fasilitas publik yang memadai, termasuk RTH merupakan elemen penting dari hunian yang berkualitas. Hasil analisis menunjukkan bahwa semua Rusunawa-rusunawa di Kecamatan di Cakung telah menyediakan RTH yang cukup, kecuali Rusunawa Pinus Elok. Keberadaan RTH ditunjukkan pada Gambar 9.

**Gambar 9. RTH Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung**

Tempat Ibadah juga menjadi fasilitas penting di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung yang memberikan kesempatan bagi penghuni untuk menjalankan aktivitas keagamaan mereka dengan mudah. Seluruh Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung telah memiliki tempat ibadah berupa masjid, sehingga memiliki persentase 100%.

Fasilitas tempat ibadah yang tersedia di lingkungan permukiman berkontribusi pada kesejahteraan sosial dan spiritual penghuni. Lantai dasar rumah susun seharusnya mencakup fasilitas sosial, seperti tempat ibadah yang diimplementasikan dengan baik di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung.

Taman Bermain untuk anak-anak adalah fasilitas yang penting untuk mendukung aktivitas dan perkembangan anak-anak penghuni. Taman bermain menyediakan ruang yang aman dan menyenangkan bagi anak-anak untuk beraktivitas fisik dan sosial. Marcus (1997), berpendapat bahwa fasilitas yang nyaman termasuk taman bermain merupakan komponen penting dari hunian yang berkualitas. Seluruh Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung telah memiliki taman bermain kecuali Rusunawa Pinus Elok yang menjadikan RTH sebagai sarana bermain anak-anak yang ditunjukkan pada Gambar 10.



Gambar 10. Taman Bermain Pinus Elok

Area parkir juga merupakan aspek penting dalam fasilitas hunian, terutama bagi penghuni yang memiliki kendaraan pribadi. Keberadaan area parkir yang cukup dan teratur membantu memudahkan penghuni dalam menyimpan kendaraan mereka dengan aman. Area parkir yang memadai di lantai dasar rumah susun penting untuk mendukung kenyamanan dan fungsi hunian. Hasil analisis menunjukkan bahwa Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung telah menyediakan area parkir yang cukup, sesuai dengan pedoman yang ditetapkan. Matriks karakteristik fasilitas terhadap preferensi MBR ditunjukkan pada Tabel 8.

Tabel 8. Matriks Kesesuaian Karakteristik Fasilitas terhadap Preferensi MBR		
Fasilitas	Karakteristik	Preferensi
Keterangan	Baik	Tinggi
Persentase	90%	100%

Analisis total menunjukkan bahwa persentase kesesuaian karakteristik fasilitas Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung adalah 90%, sementara persentase preferensi MBR terhadap fasilitas mencapai 100%. Hal ini menunjukkan karakteristik fasilitas sesuai dengan preferensi MBR. Perbedaan ini menunjukkan bahwa meskipun fasilitas yang disediakan oleh Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung sudah memadai. Walaupun demikian masih ada yang perlu ditingkatkan, seperti di Rusunawa Pinus Elok yang memiliki RTH di bawah standar dan tidak memiliki taman bermain.

4.7 HARGA SEWA RUSUNAWA

Harga sewa merupakan faktor kritis dalam menentukan daya tarik hunian bagi MBR yang harus memperhitungkan keseimbangan antara biaya sewa dan pendapatan bulanan mereka. Dalam konteks Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung, karakteristik harga sewa telah dinilai berdasarkan sejauh mana harga sewa yang ditawarkan sesuai dengan kemampuan finansial MBR dan pedoman yang berlaku.

Harga Sewa Rusunawa Cakung telah dianalisis dengan mengacu pada pedoman yang mengatur bahwa sewa rumah sebaiknya tidak lebih dari 30% dari pendapatan bulanan (Warren & Tyagi, 2004). Batas sewa ini bertujuan untuk mencegah beban keuangan yang berlebihan pada penghuni, sehingga mereka dapat memenuhi kebutuhan dasar mereka. Dalam hal ini, Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung telah menunjukkan bahwa harga sewanya sesuai dengan pedoman tersebut, memungkinkan penghuni untuk membayar sewa tanpa mengorbankan kebutuhan lainnya. Analisis menunjukkan bahwa harga sewa yang diterapkan di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung rata-rata berada dalam rentang yang dapat diterima oleh MBR dengan perhitungan yang memastikan bahwa tidak lebih dari 30% pendapatan bulanan mereka digunakan untuk membayar sewa. Ini konsisten dengan pedoman yang diatur, memastikan bahwa penghuni tidak terbebani oleh biaya sewa yang tidak realistis untuk pendapatan mereka.

Kepuasan Penghuni terkait Harga Sewa menunjukkan bahwa mayoritas MBR merasa harga sewa yang ditawarkan masih belum terlalu sesuai dengan preferensi mereka. Hal ini mengindikasikan bahwa Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung masih bisa meningkatkan akses ke hunian yang terjangkau secara finansial. Matriks kesesuaian karakteristik harga sewa terhadap preferensi MBR ditunjukkan pada Tabel 9.

Tabel 9. Matriks Kesesuaian Karakteristik Harga Sewa terhadap Preferensi MBR

Harga Sewa	Karakteristik	Preferensi
Keterangan	Baik	Tinggi
Persentase	100%	77%

Analisis total menunjukkan bahwa persentase kesesuaian karakteristik harga sewa Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung adalah 100%, sementara persentase preferensi MBR terhadap harga sewa adalah 77%. Perbedaan ini mengindikasikan bahwa meskipun harga sewa di Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung sangat sesuai dengan teori, ada ruang untuk peningkatan dalam hal memastikan bahwa harga sudah sesuai dengan kondisi MBR. Berdasarkan pedoman yang berlaku, Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung sudah memenuhi sebagian besar kriteria harga sewa yang diperlukan untuk mendukung kebutuhan MBR. Peningkatan dalam kebijakan harga sewa, seperti penawaran diskon atau skema pembayaran yang lebih fleksibel dapat membantu meningkatkan kesesuaian harga sewa dengan preferensi MBR secara keseluruhan.

4.8 SKORING KESESUAIAN KARAKTERISTIK RUSUNAWA CAKUNG TERHADAP PREFERENSI BERMUKIM MBR

Setelah melakukan penilaian pada setiap sub variabel, langkah berikutnya dilakukan analisis menyeluruh dengan memberi total skor pada seluruh variabel yang berdasarkan kesesuaian dan persepsi MBR. Analisis ini bertujuan untuk melihat apakah karakteristik rusunawa yang ada pada Kecamatan-rusunawa di Kecamatan Cakung sudah sesuai dengan preferensi MBR. Total skoring karakteristik rusunawa dan preferensi MBR ditunjukkan pada Tabel 10.

Tabel 10. Total Skoring Karakteristik Rusunawa dan Preferensi MBR

Variabel	Karakteristik	Preferensi	Persentase Maksimal
Aksesibilitas	100%	98%	100%
Keamanan	100%	100%	100%
Kenyamanan	96%	98%	100%
Fasilitas	90%	100%	100%
Harga	100%	77%	100%
Rata-rata	97%	95%	100%
Keterangan	Baik	Tinggi	-

Dari tabel di atas, dapat dilihat bahwa rata-rata persentase kesesuaian karakteristik Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung dengan preferensi MBR adalah 97%, sedangkan rata-rata persentase preferensi MBR adalah 95%. Hal ini menunjukkan bahwa, Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung secara keseluruhan memiliki karakteristik yang sangat baik dan tinggi dalam memenuhi preferensi bermukim MBR. Aksesibilitas dan keamanan mendapat nilai sempurna yang menandakan bahwa faktor-faktor ini sangat sesuai dengan harapan dan kebutuhan MBR. Kenyamanan dan fasilitas juga mendapat nilai tinggi, meskipun ada sedikit perbedaan antara persentase karakteristik dan preferensi. Sedangkan, harga menunjukkan adanya kesenjangan yang lebih besar dapat menjadi area perhatian untuk perbaikan lebih lanjut.

Analisis ini menunjukkan bahwa Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung, secara keseluruhan telah berhasil memenuhi preferensi MBR dalam banyak aspek penting, meskipun ada beberapa area yang masih bisa ditingkatkan untuk mencapai kesesuaian maksimal. Preferensi MBR terhadap karakteristik Rusunawa ditunjukkan pada Tabel 11.

Tabel 11. Preferensi MBR terhadap Karakteristik Rusunawa

Total Variabel	Karakteristik	Preferensi
Keterangan	Baik	Tinggi
Persentase	97%	95%

Analisis ini menunjukkan bahwa karakteristik Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung baik dan preferensi MBR tinggi. Dengan persentase 97% dan 95%. Kesesuaian antara keduanya dianggap ideal. Hal ini menunjukkan bahwa Rusunawa dengan karakteristik yang baik mampu memenuhi standar tinggi yang diharapkan oleh MBR, sehingga minat

untuk menghuni rusun tersebut menjadi tinggi. Kondisi ini mencerminkan bahwa peningkatan kualitas rusun dapat secara signifikan meningkatkan minat MBR untuk tinggal, sesuai dengan preferensi mereka yang tinggi terhadap hunian yang nyaman dan layak.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung, penelitian ini menyimpulkan bahwa karakteristik Rusunawa secara umum telah sesuai dengan preferensi MBR. Akses yang baik ke transportasi umum, lapangan pekerjaan, dan fasilitas pendidikan dasar mendukung kehidupan sehari-hari penghuni. Sistem keamanan yang diterapkan, seperti *one-way gate system*, CCTV, dan alat pemadam kebakaran juga sudah sesuai dengan pedoman, memberikan rasa aman bagi penghuni. Fasilitas dasar, seperti ruang terbuka hijau dan tempat ibadah telah disediakan dengan baik meskipun beberapa fasilitas, seperti taman bermain di Rusunawa Pinus Elok masih memerlukan perbaikan. Harga sewa dinilai sesuai dengan pedoman, namun ada ruang untuk kebijakan yang lebih fleksibel. Secara keseluruhan, dengan kesesuaian karakteristik sebesar 97% dan preferensi MBR sebesar 95%, Rusunawa-rusunawa di Kecamatan Cakung telah memenuhi sebagian besar kebutuhan penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press.
- Ayan, B., Abacioğlu, S., & Basilio, M. P. (2023). A Comprehensive Review of the Novel Weighting Methods for Multi-Criteria Decision-Making. *Information*, 14(5), 285. <https://doi.org/10.3390/info14050285>
- Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Timur. (2023). *Kota Jakarta Timur Dalam Angka 2023*.
- Briggs, X. D. S. (2005). *The Geography of Opportunity: Race and Housing Choice in Metropolitan America*. Brookings Institution Press.
- DeLuca, S., & Rosen, E. (2022). Housing Insecurity Among the Poor Today. *Annual Review of Sociology*, 48, 343–371. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-090921-040646>
- Desmond, M., & Gershenson, C. (2016). Housing and Employment Insecurity among the Working Poor. *Social Problems*, 63(1), 46–67. <https://doi.org/10.1093/socpro/spv025>
- Ernawati, R. (2019). Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal pada Rusunawa di Kota Surabaya. *EMARA – Indonesian Journal of Architecture*, 5(1), 24–31. <https://doi.org/10.29080/eija.v5i1.527>
- Gehl, J. (2013). *Cities for People*. Island Press.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital : Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. John Hopkins University Press.
- Iamtrakul, P., Padon, A., Chayphong, S., & Hayashi, Y. (2024). Unlocking Urban Accessibility: Proximity Analysis in Bangkok, Thailand's Mega City. *Sustainability*, 16(8). <https://doi.org/10.3390/su16083137>
- Kusuma, E. F. (2016). Warga Luar Batang Mengeluh Soal Rusunawa Rawa Bebek, Begini Jawaban Pejabat DKI. <https://news.detik.com/berita/d-3185848/warga-luar-batang-mengeluh-soal-rusunawa-rawa-bebek-begini-jawaban-pejabat-dki>
- Marcus, C. C. (1997). *House As a Mirror of Self: Exploring the Deeper Meaning of Home*. Conari Press.
- Marcuse, P. (2017). *From Utopian and Realistic to Transformative Planning. In Encounters in Planning Thought*. Routledge.
- Newman, O. (1972). *Defensible Space: Crime Prevention through Urban Design*. New York: Collier Books.
- Octavia, D. M., Wahyudi, A., & Utami, C. (2020). Analisis Resource Leveling Menggunakan Network Planning pada Pembangunan Rusunawa Institut Teknologi Padan. *Progress in Civil Engineering Journal*, 2(1), 20–30.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pub. L. No. 64 (2016). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/5785/pp-no-64-tahun-2016>
- Porteous, J. D. (1977). *Environment & Behavior : Planning and Everyday Urban Life*. Addison-Wesley.
- Putri, A. C. P., & Dwianto, R. D. (2024). Rusunawa as an Urban Living Space: Sociospatial Perspective. *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, 5(1), 2555–2567. <https://doi.org/10.59141/jist.v5i1.883>
- Rachmawati, R., Budiarti, C. V., Febrita, D., & Sulistyani, E. (2017). Inclusive Development through Providing Vertical Housing for Low Income Family in Yogyakarta Urban Areas. *Forum Geografi*, 31(2), 246–257. <https://doi.org/10.23917/forgeo.v31i2.5132>
- Ramadhani, A. N., Setijanti, P., & Hayati, A. (2024). The Affect of Rusunawa Design Changes to Resident's Physical Quality Satisfaction. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1351(1), 012018. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1351/1/012018>
- Salmah, E., Harsono, I., Ismiwati, B., Wijimulawani, B. S., & Handayani, T. (2024). Determinan Permintaan Perumahan di Kota Mataram. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 6(1), 79–88. <https://doi.org/10.29303/e-jep.v6i10>
- Sugiyono, S. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- Warren, E., & Tyagi, A. W. (2004). *The Two-Income Trap: Why Middle-Class Parents are Going Broke*. Basic Books.