



UNIVERSITAS TRISAKTI

FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI LINGKUNGAN

FACULTY OF LANDSCAPE ARCHITECTURE AND ENVIRONMENTAL TECHNOLOGY - UNIVERSITAS TRISAKTI

KAMPUS A, Jl. Kyai Tapa No. 1 - Grogol - Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telp : +62-21-5663232 ext. 8754; 8755

Fax : +62-21-5602575

E-mail : faltl@trisakti.ac.id

Website : <https://faltl.trisakti.ac.id>

BERITA ACARA
Sidang Skripsi II

Pada hari ini Kamis Delapan Belas Juli tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat di Ruang Satu lantai Tujuh telah dilaksanakan Sidang Skripsi II mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan Universitas Trisakti.

Mahasiswa yang diuji:

Nama : Andi Maulana Yusuf Arasyi

NIM : 83002000063

Judul Tugas Akhir : Pengaruh Lokasi pada Keterjangkauan Rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Jakarta

Pembimbing	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing I	Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T	
Pembimbing II	Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K.	

Penguji	Nama	Tanda tangan
Ketua Penguji	Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt	
Anggota Penguji	Herika, S.Si., M.Si., Ph.D	

Hasil Keputusan Sidang:

Mahasiswa yang bersangkutan lulus / ~~tidak lulus~~ sidang skripsi II*

*) Coret yang tidak sesuai

Demikian berita acara Sidang Skripsi I ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota

Anindita Ramadhani ST., MT
NIK.3493Usakti

Koordinator Tugas Akhir

Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si
NIK.2360/Usakti

**PENGARUH LOKASI PADA KETERJANGKAUAN RUSUNAWA BAGI
MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI JAKARTA**

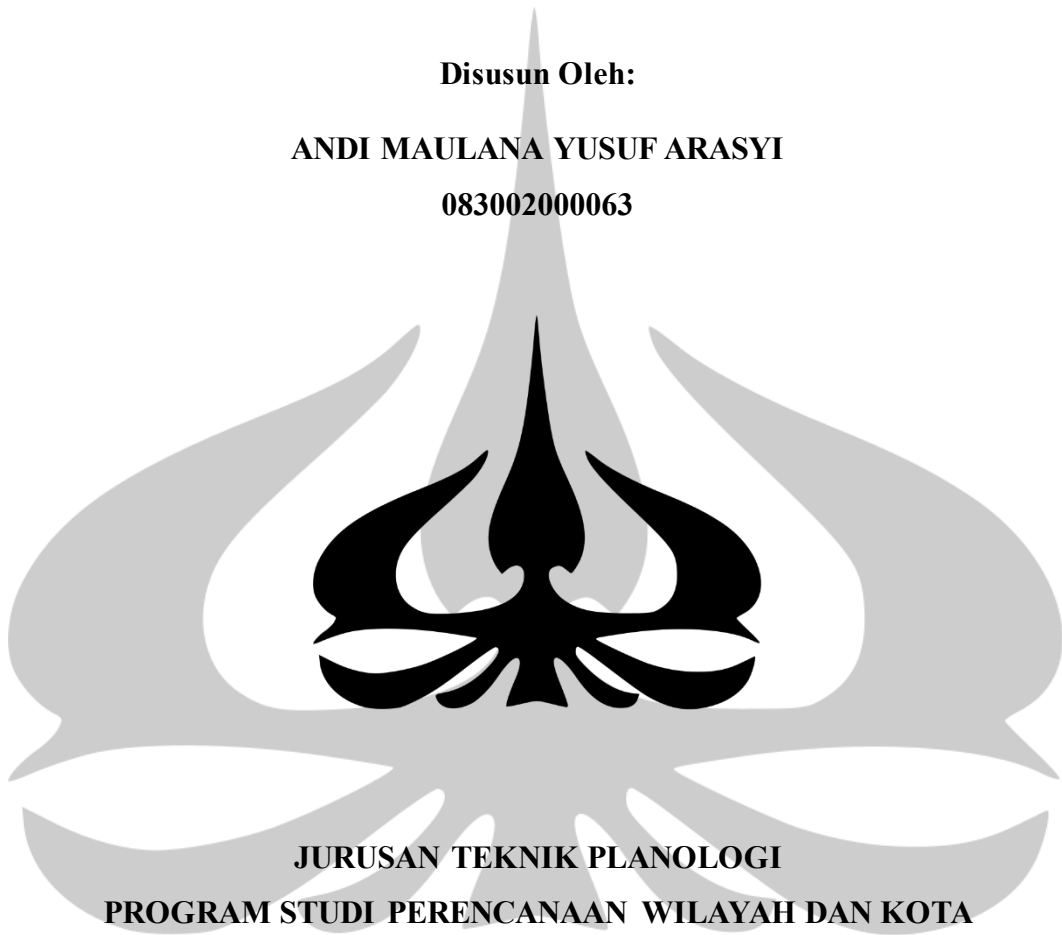
SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar S.PWK

Disusun Oleh:

ANDI MAULANA YUSUF ARASYI

083002000063



**JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI**

LINGKUNGAN

UNIVERSITAS TRISAKTI

JAKARTA

2024

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Andi Maulana Yusuf Arasyi
NIM : 083002000063
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Pengaruh Lokasi Pada Keterjangkauan Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Jakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing, NIDN : Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T., 0302106402 (.....)

Pembimbing, NIDN : Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K., 0309069601 (.....)

Penguji, : Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt, (.....)

Penguji, : Herika, S.Si, M.Si, Ph.D, (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 29 Juli 2024

SURAT ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Andi Maulana Yusuf Arasyi

NIM : 083002000063

Tanda Tangan : 

Tanggal : 29 Juli 2024



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai sivitas akademik Universitas Trisakti, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andi Maulana Yusuf Arasyi
NIM : 083002000063
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Trisakti Hak Bebas Royalti Non eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Pengaruh Lokasi Pada Keterjangkauan Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Jakarta

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Trisakti berhak menyimpan, mengalih media / format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Jakarta

Pada Tanggal 29 Juli 2024

Yang Menyatakan



(Andi Maulana Yusuf Arasyi)

KATA PENGANTAR

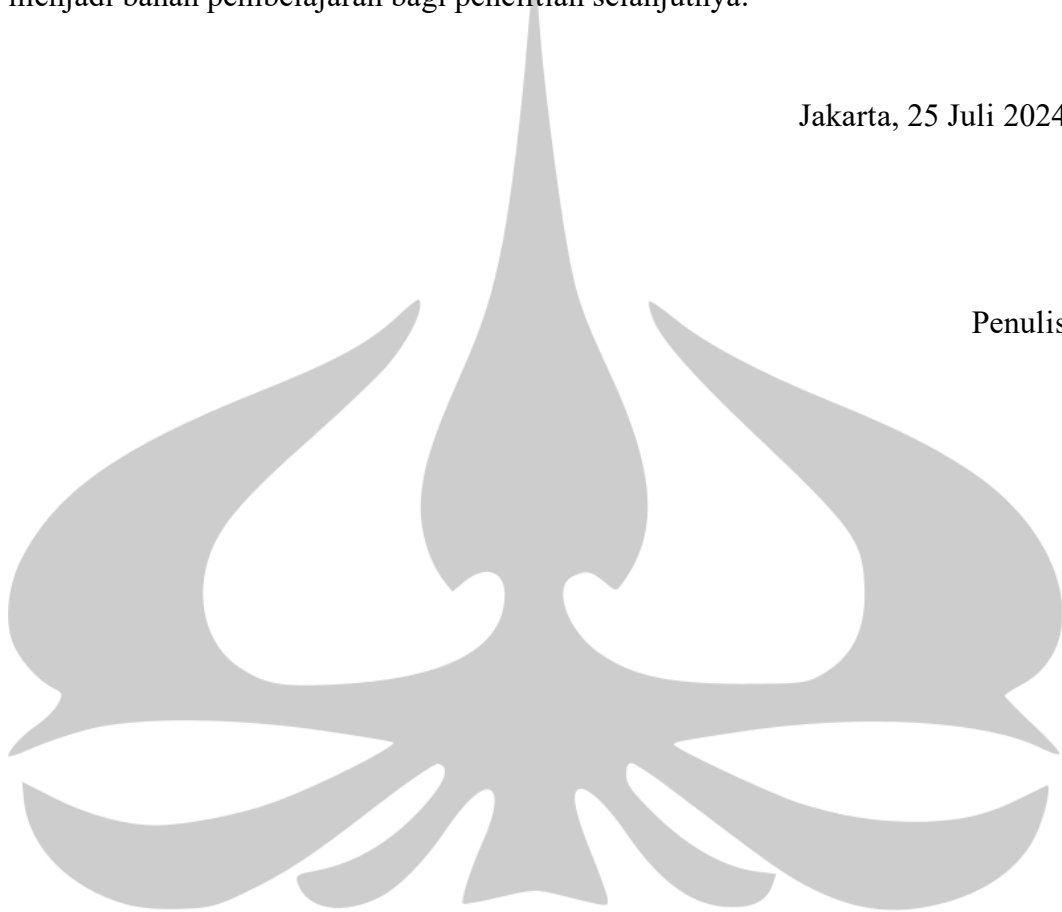
Alhamdulillahirabbil ‘alamin, puji syukur alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya berupa kesehatan, kesempatan serta pengetahuan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Pengaruh Lokasi Pada Keterjangkauan Rusunawa Bagi MBR di Jakarta” tepat pada waktu yang ditentukan dengan hasil yang baik. Skripsi ini dibuat sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana. Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua serta kakek dan nenek penulis yang telah dengan tulus memberikan do’a dan mendukung penulis atas apa yang penulis lakukan.
2. Ibu Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T. selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K. selaku Dosen Pembimbing II yang selalu membimbing dan membantu dari awal penulisan laporan proposal sampai laporan skripsi serta artikel jurnal penulis.
3. Ibu Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt selaku Dosen Penguji I dan Bapak Herika, S.Si, M.Si, Ph.D selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan saran dan masukan untuk skripsi penulis.
4. Seluruh dosen jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota yang selama masa perkuliahan telah memberikan ilmu yang terbaik untuk penulis.
5. Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yang telah memberikan penulis izin untuk melakukan survei yang diperlukan untuk melengkapi data skripsi penulis.
6. Seluruh responden yang telah bersedia membantu penulis dengan meluangkan waktunya untuk mengisi kuesioner penelitian penulis.
7. Teman-teman seperbimbingan Ibu Hanny dan teman-teman Teknik Planologi 2020 yang telah menjadi rekan kerja penulis baik di perkuliahan maupun organisasi.
8. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis. Oleh sebab itu, dalam kesempatan kali ini juga penulis bermaksud untuk meminta saran dan masukan dari semua pihak demi kedepannya penulis dapat menghasilkan karya yang lebih baik lagi. Saran dan Masukan dapat disampaikan melalui surel andi083002000063@std.trisakti.ac.id. Akhir kata, penulis juga berharap agar skripsi yang telah penulis susun ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat menjadi bahan pembelajaran bagi penelitian selanjutnya.

Jakarta, 25 Juli 2024

Penulis



ABSTRAK

Nama : Andi Maulana Yusuf Arasyi
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul : Pengaruh Lokasi pada Keterjangkauan Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Jakarta

Pembimbing I : Dr. Ir. Hanny Wahidin Wiranegara, M.T.
Pembimbing II : Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K.

xv + 90 Halaman, 46 Tabel, 15 Gambar.

Jakarta memiliki 41 rusunawa yang tersebar di berbagai lokasi dengan sistem sewa yang relatif murah. Hal ini sebagai upaya pemerintah daerah agar Masyarakat Berpendapatan Rendah (MBR) dapat menghuni tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Di lapangan dijumpai masalah tunggakan biaya sewa, artinya keterjangkauan MBR rendah. Lebih dari setengah jumlah penghuni rusunawa milik Pemerintah Provinsi Jakarta telah menunggak biaya sewa. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh lokasi rusunawa pada keterjangkauan MBR di Jakarta. Desain penelitian menggunakan metode survey angket. Responden berasal dari 22 rusunawa yang menunggak. Teknik analisis untuk menguji pengaruh lokasi rusunawa pada keterjangkauan adalah regresi linier sederhana. Diperoleh hasil bahwa keterjangkauan dipengaruhi oleh lokasi rusunawa yang meliputi: jarak rata-rata rusunawa ke berbagai fasilitas, jarak rusunawa ke tempat kerja, jarak rusunawa ke fasilitas pendidikan level SMA/SMK, dan jarak rusunawa ke fasilitas kesehatan. Makin jauh jarak rusunawa, memperbesar pengeluaran transportasi, sehingga makin rendah tingkat keterjangkauan MBR. Besarnya pengeluaran transportasi berasal dari penggunaan kendaraan pribadi seperti sepeda motor. Penggunaan angkutan umum memerlukan pergantian moda serta jalur untuk berjalan kaki. Sementara pengembangan integrasi sistem transportasi umum masih belum dilakukan secara masif. Berdasarkan hal tersebut, maka dalam perencanaan rusunawa agar terjangkau oleh MBR perlu memperluas jangkauan transportasi umum yang terintegrasi dengan lokasi rusunawa atau memilih lokasi rusunawa yang mudah menjangkau berbagai fasilitas, terutama tempat bekerja, sekolah, serta fasilitas kesehatan.

Kata Kunci: Lokasi Rusunawa, Keterjangkauan Rusunawa, MBR, Jakarta

ABSTRACT

Name : Andi Maulana Yusuf Arasyi
Study Program : Perencanaan Wilayah dan Kota
Title : The Influence of Location on the Affordability of Public
Housing for Low-Income Communities in Jakarta

Supervisor I : Dr. Ir. Hanny Wahidin Wiranegara, M.T.
Supervisor II : Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K.

xv + 90 Pages, 46 Tables, 15 Figures.

Jakarta has 41 subsidized housing complexes (rusunawa) spread across various locations with relatively low rental rates. This is an effort by the local government to enable Low-Income Communities (MBR) to live in decent and affordable housing. However, there are issues with rent arrears in practice, indicating low affordability for MBR. More than half of the residents in government-owned rusunawa in Jakarta are in arrears with their rent payments. This study aims to identify the impact of rusunawa location on MBR affordability in Jakarta. The research design employs a survey questionnaire method. Respondents are from 22 rusunawa with rent arrears. The analysis technique used to test the impact of rusunawa location on affordability is simple linear regression. The results show that affordability is influenced by the rusunawa location, including the average distance from rusunawa to various facilities, the distance from rusunawa to workplaces, the distance from rusunawa to senior high/vocational school facilities, and the distance from rusunawa to health facilities. Greater distances to these locations increase transportation costs, thus reducing MBR affordability. High transportation costs stem from the use of private vehicles such as motorcycles. Public transportation requires mode transfers and walking routes. Meanwhile, the development of integrated public transportation systems has not yet been implemented extensively. Based on this, planning for rusunawa to be affordable for MBR should include expanding the coverage of integrated public transportation or selecting locations that are easily accessible to various facilities, particularly workplaces, schools, and health facilities.

Keywords: Housing Location, Housing Affordability, Low-Income Communities, Jakarta

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT ORISINALITAS	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Ruang Lingkup.....	5
1.5.1. Ruang Lingkup Substansial.....	5
1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah.....	5
1.6. Kerangka Berpikir.....	6
1.7. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	9
2.1.1. Definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	9
2.1.2. Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	10
2.2. Keterjangkauan Perumahan.....	11
2.2.1. Definisi Keterjangkauan Perumahan.....	11
2.2.2. Unsur Keterjangkauan Perumahan	13
2.3. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).....	16
2.3.1. Definisi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)	16

2.3.2.	Karakteristik Lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)	18
2.4.	Pengaruh Lokasi Pada Keterjangkauan Rusunawa di Jakarta.....	20
2.4.1.	Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	22
2.4.2.	Kerangka Konsep	29
BAB III METODE PENELITIAN.....		31
3.1.	Pendekatan Penelitian	31
3.2.	Variabel Penelitian	31
3.3.	Metode Pengumpulan Data.....	32
3.4.	Metode Analisa Data.....	33
3.5.	Populasi dan Sampel Keterjangkauan Perumahan.....	34
3.5.1.	Populasi	34
3.5.2.	Sampel.....	38
BAB IV GAMBARAN UMUM		42
4.1.	Gambaran Umum Profil Keluarga MBR Penghuni Rusunawa di Jakarta	42
4.2.	Lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa di Jakarta.....	46
4.2.1.	Jarak Menuju Tempat Kerja Kepala Keluarga.....	46
4.2.2.	Jarak Menuju Fasilitas Pendidikan.....	47
4.2.3.	Jarak Menuju Fasilitas Perbelanjaan	47
4.2.4.	Jarak ke Sarana Kesehatan	48
4.2.5.	Jarak Menuju Fasilitas Transportasi	48
4.3.	Keterjangkauan/ <i>Affordability</i> Rumah Susun Sederhana Sewa di Jakarta	49
4.3.1.	Biaya Sewa	49
4.3.2.	Biaya Utilitas	50
4.3.3.	Biaya Pemeliharaan	50
4.3.4.	Biaya Transportasi	51
4.3.5.	Keterjangkauan/ <i>Affordability</i>	52
4.4.	Ringkasan Gambaran Umum	55
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN		57
5.1.	Pengaruh Lokasi pada Keterjangkauan Rusunawa	57
5.2.	Pembahasan.....	78

BAB VI SIMPULAN DAN SARAN.....	89
6.1. Simpulan	89
6.2. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	91



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	22
Tabel 2 Variabel dan Kebutuhan Data.....	31
Tabel 3 Rusunawa di Wilayah Kota Jakarta.....	34
Tabel 4 Sampel Rusunawa	41
Tabel 5 Persentase Tingkat Pendapatan Keluarga	42
Tabel 6 Persentase Jumlah Anggota Keluarga	43
Tabel 7 Persentase Usia Kepala Keluarga.....	43
Tabel 8 Persentase Tingkat Pendidikan Akhir Kepala Keluarga	44
Tabel 9 Jenis Pekerjaan Kepala Keluarga	44
Tabel 10 Jenis Kendaraan yang Dimiliki Keluarga.....	45
Tabel 11 Alat Transportasi Menuju Tempat Kerja.....	46
Tabel 12 Persentase Jarak dari Rusunawa ke Tempat Kerja Kepala Keluarga	46
Tabel 13 Persentase Jarak dari Rusunawa ke Fasilitas Pendidikan.....	47
Tabel 14 Persentase Jarak dari Rusunawa ke Sarana Perbelanjaan	47
Tabel 15 Persentase Jarak dari Rusunawa ke Sarana Kesehatan	48
Tabel 16 Persentase Jarak dari Rusunawa ke Transportasi	49
Tabel 17 Besaran Biaya Sewa	49
Tabel 18 Besaran Biaya Utilitas	50
Tabel 19 Besaran Biaya Pemeliharaan.....	50
Tabel 20 Besaran Biaya Transportasi	51
Tabel 21 Keterjangkauan Dilihat dari biaya pengeluaran	53
Tabel 22 Keterjangkauan Dilihat dari Biaya Transportasi	54
Tabel 23 Ringkasan Gambaran Umum Variabel Lokasi Rusunawa dan Variabel Keterjangkauan	55
Tabel 24 Ringkasan Gambaran Umum Profil Keluarga MBR Penghuni Rusunawa di Jakarta	56
Tabel 25 Model Summary.....	59
Tabel 26 Coefficients Multikolinearitas	59
Tabel 27 Nilai R Square	61
Tabel 28 Uji F Simultan	61
Tabel 29 Pengaruh Lokasi pada keterjangkauan	62
Tabel 30 Model Persamaan Regresi Rata-rata Jarak ke Berbagai Fasilitas	62
Tabel 31 Coefficients Multikolinearitas Jarak Menuju Tempat Kerja	64
Tabel 32 Uji R Square Jarak Menuju Tempat Kerja	65
Tabel 33 Uji Pengaruh Jarak Menuju Tempat Kerja	65
Tabel 34 Model Persamaan Regresi Jarak Menuju Tempat Kerja	66
Tabel 35 Uji Multikolinearitas Jarak Menuju Fasilitas Pendidikan SMA/SMK....	68
Tabel 36 Uji R Square Jarak Menuju Fasilitas Pendidikan SMA/SMK	68
Tabel 37 Uji Pengaruh Jarak Menuju Fasilitas Pendidikan SMA/SMK	69

Tabel 38 Persamaan Model Regresi Jarak Menuju Fasilitas Pendidikan SMA/SMK	70
Tabel 39 Uji Multikolinearitas Jarak Menuju Fasilitas Perbelanjaan	72
Tabel 40 Uji R Square Jarak Menuju Fasilitas Perbelanjaan	72
Tabel 41 Uji Pengaruh Jarak Menuju Fasilitas Perbelanjaan.....	73
Tabel 42 Uji Multikolinearitas Jarak Menuju Fasilitas Kesehatan	74
Tabel 43 Uji R Square Jarak Menuju Fasilitas Kesehatan	75
Tabel 44 Uji Pengaruh Jarak Menuju Fasilitas Kesehatan.....	75
Tabel 45 Model Persamaan Regresi Jarak Menuju Fasilitas Kesehatan	76
Tabel 46 Ringkasan Hasil Analisis.....	77



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Kerangka Berpikir	6
Gambar 2 Kerangka Konsep	29
Gambar 3 Peta Sebaran Rusunawa.....	37
Gambar 4 Peta Sebaran Rusunawa Menunggak	39
Gambar 5 Rumus Slovin	40
Gambar 6 Perhitungan Rumus Slovin.....	40
Gambar 7 Normal P-Plot Regresi	58
Gambar 8 Plot Regression Standardized Predicted Value.....	60
Gambar 9 Normal P-Plot Regresi Jarak Menuju Tempat Kerja.....	64
Gambar 10 Normal P-Plot Regresi Jarak Menuju Fasilitas Pendidikan SMA/SMK	67
Gambar 11 Normal P-Plot Regresi Jarak Menuju Fasilitas Perbelanjaan.....	71
Gambar 12 Normal P-Plot Regresi Jarak Menuju Fasilitas Kesehatan.....	74
Gambar 13 Peta Sebaran Fasilitas SMA/SMK	82
Gambar 14 Fasilitas perbelanjaan di Rusunawa	84
Gambar 15 Peta Sebaran Fasilitas Kesehatan	86



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Angket Pertanyaan
Lampiran III	Buku Koding
Lampiran III	Raw Tabel
Lampiran IV	Instrument Penelitian
Lampiran V	Crosstabulasi

