

TESIS

**PERBANDINGAN EFEKTIVITAS RUMAH SUSUN
GEMAWANG DAN RUMAH SUSUN JONGKE DENGAN
HUNIAN HORIZONTAL DALAM MENYELESAIKAN
PERMASALAHAN HUNIAN**

**Diajukan Kepada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Untuk Memenuhi
Persyaratan Memperoleh Derajat Magister Teknik Sipil**



DRAJAT WIRDIANTO

NIM : 19914011

**KONSENTRASI MANAJEMEN KONSTRUKSI
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL PROGRAM MAGISTER FAKULTAS
TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA YOGYAKARTA**

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

TESIS

**PERBANDINGAN EFEKTIVITAS RUMAH SUSUN
GEMAWANG DAN RUMAH SUSUN JONGKE DENGAN
HUNIAN HORIZONTAL DALAM MENYELESAIKAN
PERMASALAHAN HUNIAN**



Disusun Oleh
(Drajat Wirdianto)
(19914011)

Diperiksa dan disetujui oleh :

(Prof. Ir. Achmad Djunaedi, MURP., Ph.D)
Dosen Pembimbing I

A. Ajimach
Tanggal 25/07/2022

(Albani Musyafa', S.T., M.T., Ph.D)
Dosen Pembimbing II

Albani Musyafa'
Tanggal 25 juli 2022

HALAMAN PENGESAHAN

TESIS

**PERBANDINGAN EFEKTIVITAS RUMAH SUSUN
GEMAWANG DAN RUMAH SUSUN JONGKE DENGAN
HUNIAN HORIZONTAL DALAM MENYELESAIKAN
PERMASALAHAN HUNIAN**



Telah diuji oleh Dewan Penguji
pada tanggal 15 Juli 2022
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

(Susunan Dewan Penguji)

Dosen Pembimbing I

(Prof. Ir. Achmad Djunaedi, MURP., Ph.D)

Dosen Pembimbing II

(Albani Musyafa', S.T., M.T, Ph.D)

Dosen Penguji

(Dr. Rossy Army Machfudiyanto, S.T., M.T)

Yogyakarta, 15 Juli 2022

Universitas Islam Indonesia

Program Studi Teknik Sipil - Program Magister

Ketua Program,



(Miftahul Fauziah, ST., MT., Ph.D.)

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (magister), baik di Universitas Islam Indonesia maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah merupakan gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan Dosen Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Program “Software” komputer yang digunakan dalam penelitian ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya, bukan tanggung jawab Universitas Islam Indonesia.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dengan pencabutan gelar yang sudah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Yogyakarta, 20 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



Drajat Wirdianto
NIM: 19914011

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh

Puji dan syukur kami panjatkan kehadiran Allah atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya. Tak lupa shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad, keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya, Karena keridhaan-Nya, penyusun dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan baik.

Laporan Tesis merupakan salah satu syarat yang harus ditempuh untuk menyelesaikan pendidikan jenjang Strata Dua (S2) pada Program Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Dalam proses pengerjaan tesis ini, banyak pihak yang telah membantu, baik dalam bimbingan, pengumpulan data, diskusi dan bantuan secara moril. Berkenaan dengan hal tersebut maka penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Ir. Achmad Djunaedi, MURP., Ph.D selaku dosen pembimbing I pada penelitian ini atas dukungan, nasihat, dan bimbingan yang diberikan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Albani Musyafa', S.T., M.Y, Ph.D selaku dosen pembimbing II pada penelitian ini atas saran, masukan, dukungan, nasihat, dan bimbingan yang diberikan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
3. Dr. Rossy Armyn Machfudiyanto, S.T., M.T selaku dosen penguji pada penelitian ini atas saran, masukan, dan nasihat yang diberikan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
4. Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta yang telah memberikan izin penelitian dan bersedia memberikan data-data yang peneliti butuhkan selama penelitian berlangsung.
5. Pengelola/Pengurus Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke yang telah memberikan izin penelitian dan bersedia menjadi informan penelitian serta memberikan data-data yang peneliti butuhkan selama penelitian berlangsung

6. Penghuni Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke yang telah bersedia menjadi informan penelitian dan memberikan data-data yang peneliti butuhkan selama penelitian berlangsung.
 7. Masyarakat umum di Kabupaten Sleman yang telah bersedia menjadi informan penelitian serta memberikan data-data yang peneliti butuhkan selama penelitian berlangsung.
 8. Pengembang Perumahan di Kabupaten Sleman yang telah bersedia menjadi informan penelitian serta memberikan data-data yang peneliti butuhkan selama penelitian berlangsung.
 9. Teman-teman sejawat yang telah memberikan dukungan, masukan, dan saran melalui diskusi dalam penyelesaian tesis ini.
 10. Bayu Widyarto dan Nurdiana selaku orang tua yang telah mendidik penulis hingga saat ini dan telah memberikan dukungan dalam penyelesaian tesis ini.
- Semoga Allah SWT selalu melimpahkan anugerah-Nya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.

Penulis berharap semoga penelitian yang telah dilakukan dan disajikan dalam bentuk Tesis ini dapat memberikan sedikit kontribusi bagi dunia Teknik Sipil Indonesia dan dapat bermanfaat untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

Wassalaamu'alaikum wa rahmatullaahi wa barakaatuh.

Yogyakarta, 20 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



Drajat Wirdianto
NIM: 19914011

DAFTAR ISI

TESIS	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
ABSTRAKSI.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. 1 Latar Belakang Masalah.....	1
1. 2 Pertanyaan Penelitian	7
1. 3 Tujuan Penelitian	7
1. 4 Batasan Penelitian	7
1. 5 Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2. 1 Penelitian Sebelumnya	9
2. 2 Perbedaan Penelitian ini dengan Penelitian Sebelumnya	11
BAB III LANDASAN TEORI	13
3. 1 Rumah Susun	13
3.2 Pembangunan Rumah Susun	14
3. 3 Efektivitas Rumah Susun	18
3. 4 Permasalahan Hunian Pada Rumah Susun	18
3. 5 Upaya-Upaya dalam Menyelesaikan Permasalahan Hunian	21
BAB IV METODOLOGI PENELITIAN.....	25
4. 1 Metode Penelitian	25
4. 2 Objek dan Subjek Penelitian.....	26
4. 3 Variabel, Definisi Konseptual dan Operasional Penelitian	26
4. 4 Metode Pengumpulan Data.....	29
4. 5 Analisis Data.....	33
4. 6 Kerangka Penelitian	35
BAB V DATA, ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	37
5.1 Data Umum Objek Penelitian	37
5.2 Efektivitas Rusun Gemawang dan Rusun Jongke dengan Hunian	37

Horizontal dalam Menyelesaikan Permasalahan Hunian	38
5.3 Kendala-Kendala bagi Masyarakat Mengapa Berminat Untuk Tinggal di Rusun Gemawang dan Rusun Jongke.....	44
5.4 Upaya-Upaya Agar Masyarakat Berminat Untuk Tinggal di Rusun Gemawang dan Rusun Jongke	51
5.5 Pembahasan terhadap Hasil Penelitian.....	59
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	69
6.1 Kesimpulan.....	69
6.2 Saran-Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA.....	71
LAMPIRAN.....	74



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Proyeksi Penduduk dan Kebutuhan Rumah Layak Huni di DIY	3
Tabel 1.2 Data Harga Rumah, Harga Lahan dan Biaya Pembangunan Rumah Layak Huni	4
Tabel 2.1 Penelitian Sebelumnya yang Relevan	10
Tabel 4.1 Metode Penelitian	25
Tabel 4.2 Matrik Data, Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	32
Tabel 5.1 Rekap Hasil Wawancara dan Studi Dokumentasi Terkait Masalah Ketersediaan Lahan dan Finansial di Kabupaten Sleman	38
Tabel 5.2 Kepadatan Penduduk di Kabupaten Sleman	40
Tabel 5.3 Perbandingan Kepadatan Hunian (Daya Tampung Penghuni) di Rusunawa Gemawang dan Jongke	41
Tabel 5.4 Perbandingan Biaya Pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke	43
Tabel 5.5 Rekap Temuan Wawancara dan Observasi Terkait Kendala Masyarakat Kurang Berminat Tinggal dirusun	44
Tabel 5.6 Rekap Temuan Wawancara dan Studi Dokumentasi Terkait Upaya Agar Masyarakat Beminat Tinggal di Rumah Susun	51

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I. Pedoman Wawancara Kepada Penghuni.....	75
Lampiran II. Pedoman Wawancara Kepada Pengelola	76
Lampiran III. Pedoman Wawancara Kepada Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yogyakarta	77
Lampiran IV. Pedoman Wawancara Kepada Masyarakat Umum Di Kabupaten Sleman	78
Lampiran V. Pedoman Wawancara Kepada Pengembang	79
Lampiran VI. Pedoman Observasi.....	80
Lampiran VII. Pedoman Dokumentasi	81
Lampiran VIII. Hasil Observasi (Rusun Jongke).....	82
Lampiran VIX. Hasil Observasi (Rusun Gemawang).....	85
Lampiran X. Hasil Dokumentasi.....	89



ABSTRAKSI

Kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat di Indonesia semakin meningkat dari tahun ke tahun seiring peningkatan jumlah penduduk. Pembangunan tempat tinggal secara horizontal di perkotaan sudah tidak memungkinkan lagi karena kepadatan penduduk yang tinggi. Pembangunan Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke diharapkan mampu menjadi solusi untuk mengatasi permasalahan hunian bagi warga masyarakat di Kabupaten Sleman. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengukur perbandingan efektivitas rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke dengan hunian horizontal dalam menyelesaikan permasalahan hunian; mengidentifikasi kendala-kendala bagi masyarakat kurang berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dengan rumah susun Jongke; dan mengidentifikasi upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke. Jenis penelitian yang digunakan untuk mengukur efektivitas rumah susun dalam mengatasi permasalahan hunian pada penelitian ini adalah *mix methode* (kuantitatif dan kualitatif). Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke memiliki efektivitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal yaitu dilihat dari aspek lahan yaitu setiap 1 km² lahan yang ada mampu menampung 62.000 jiwa pada Rusunawa Gemawang dan 41.990 jiwa pada Rusunawa Jongke dengan dilengkapi fasilitas pendukung berupa kantor pengelola, lobi, area parkir, ruang bersama, mushola, dan ruang usaha. Sedangkan apabila lahan tersebut digunakan untuk membangun hunian horizontal hanya akan mampu menampung sebanyak 1.774 jiwa tanpa memiliki fasilitas pendukung. Aspek finansial atau biaya pembangunan Rusunawa Gemawang maupun Jongke juga lebih efektif dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal. Pembangunan Rusunawa Gemawang 3 pada saat ini dinilai Rp 663.458.894,76 akan mampu menghasilkan 96 unit kamar dengan daya tampung 288 orang sedangkan anggaran tersebut apabila digunakan untuk pembangunan hunian horizontal hanya akan mendapatkan 4 unit type 21 atau 3 unit pada type 24. Pembangunan Rusunawa Jongke sebesar Rp 17.501.263.802,88 mampu menghasilkan 384 unit kamar dengan daya tampung 1152 orang sedangkan dana tersebut apabila digunakan untuk pembangunan hunian horizontal hanya akan mendapatkan 103 unit type 21 atau 81 unit type 24. (2) Kendala-kendala bagi masyarakat kurang berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dengan rumah susun Jongke yaitu berupa tidak senang dengan akses unit yang naik turun tangga, ruang atau unit kamar terlalu sempit dan sistem penyediaan air bersih sering macet. (3) Upaya-upaya solusi agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke yaitu melengkapi fasilitas rusun dengan lift, mengalihkan aktivitas penghuni di luar unit kamar untuk belajar, bermain atau bertamu dan memperbaiki perencanaan teknikal pembangunan tempat penampungan air bersih sesuai dengan jumlah penghuni.

Kata Kunci: Efektivitas, Rumah Susun, Masalah Lahan, & Masalah Finansial.

ABSTRACT

The need for housing for people in Indonesia is increasing from year to year along with the increase in population. Horizontal residential development in urban areas is no longer possible due to high population density. The construction of Rusunawa Gemawang and Rusunawa Jongke is expected to be a solution to overcome housing problems for residents in Sleman Regency. This study aims to measure the comparison of the effectiveness of the Gemawang flats and Jongke flats with horizontal housing in solving residential problems; identify the obstacles for people who are less interested in living in the Gemawang flats with the Jongke flats; and identify solution efforts so that people are interested in living in the Gemawang flats and Jongke flats. The type of research used to measure the effectiveness of flats in overcoming residential problems in this study is the mix method (quantitative and qualitative). The results show that (1) the construction of Rusunawa Gemawang and Jongke has a higher effectiveness than the construction of horizontal housing, which is seen from the aspect of land, namely every 1 km² of land that is able to accommodate 62,000 people in Rusunawa Gemawang and 41,990 people in Rusunawa Jongke equipped with facilities supporting offices in the form of management offices, lobbies, parking areas, common rooms, prayer rooms, and business spaces. Meanwhile, if the land is used to build horizontal housing, it will only be able to accommodate as many as 1.774 people without having supporting facilities. The financial aspect or the cost of building Rusunawa Gemawang and Jongke are also more effective than the construction of horizontal housing. The construction of Rusunawa Gemawang 3 is currently valued at Rp. 663,458,894.76. It will be able to produce 96 units of rooms with a capacity of 288 people, while the budget if used for the construction of horizontal housing will only get 4 units of type 21 or 3 units of type 24. Construction of Rusunawa Jongke amounting to Rp 17.501.263.802,88 is able to produce 384 units of rooms with a capacity of 1152 people, while the funds if used for horizontal residential development will only get 103 units of type 21 or 81 units of type 24. (2) Obstacles for people who are less interested to live in the Gemawang flats with the Jongke flats in the form of not being happy with the access to units that go up and down stairs, the room or room units are too narrow and the clean water supply system is often jammed. (3) Efforts as solutions so that people are interested in living in the Gemawang flats and Jongke flats are equipping the flats with elevators, diverting the activities of residents outside the room units to study, playing or visiting and improving the technical planning for the construction of clean water reservoirs. according to the number of occupants.

Keywords: Effectiveness, Flats, Land Problems, & Financial Problems.

BAB I

PENDAHULUAN

1. 1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat di Indonesia semakin meningkat dari tahun ke tahun seiring peningkatan jumlah penduduk. Berdasarkan studi yang dilakukan oleh Direktorat Pengembangan Permukiman dapat diketahui bahwa kebutuhan akan tempat tinggal mencapai 800 ribu unit dalam setiap tahunnya. Namun hal tersebut tidak didukung dengan adanya penyediaan rumah. Hanya sekitar 20% dari jumlah total kebutuhan rumah tinggal yang telah mampu disediakan. Di sisi lain, masyarakat memiliki keterbatasan kemampuan untuk menutupi biaya pengadaan perumahan, karena mereka tidak mampu membeli tanah legal di pusat kota, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah menempati tanah secara ilegal di sepanjang rel kereta api, kuburan, tebing tinggi, tepi sungai dan tanah terlantar lainnya. Aksi tersebut mengakibatkan munculnya permukiman liar yaitu lahan yang tidak diperuntukkan bagi hunian yang bukan miliknya (Ramadhani et al., 2017).

Berdasarkan data BPS dapat diketahui bahwa jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2021 sebanyak 272.248.500 jiwa dengan rata-rata terdapat 4 anggota keluarga sehingga kebutuhan rumah mencapai 68.062.125 unit. Akan tetapi rumah layak huni di Indonesia hanya 60,9% (41.449.834 unit) sedangkan 39,1% (26.612.291 unit) merupakan rumah tidak layak huni (Badan Pusat Statistik, 2021). Kemampuan membangun rumah layak huni hanya 1.105.707 unit per tahun, sedangkan kebutuhan akan rumah layak huni semakin meningkat tiap tahun mengingat pertumbuhan penduduk dan masalah kerusakan-kerusakan bangunan rumah yang ada. Pertumbuhan penduduk tahun 2021 sebesar 0,98% maka kebutuhan akan rumah layak huni juga turut bertambah hingga 667.008 unit per tahun sedangkan kerusakan rumah layak misalkan sebesar 2% (828.997 unit per tahun). Hal ini menyebabkan Indonesia dihadapkan dengan masalah dilihat dari sisi pertumbuhan penduduk dan kerusakan rumah untuk memenuhi kebutuhan rumah

layak huni sebanyak 1.496.006 unit per tahun sedangkan kemampuan membangun hanya 1.105.707 unit per tahun sehingga *backlog* rumah mencapai 390.299 unit per tahun. Oleh karena itu, pemerintah Indonesia perlu menerapkan solusi guna memenuhi kebutuhan rumah layak huni. Solusi pembangunan rumah tidak dapat dilakukan hanya dengan membangun hunian horizontal karena kecepatan membangun yang cenderung rendah (1.105.707 unit per tahun) sehingga pembangunan hunian vertikal adalah salah satu solusi agar kebutuhan rumah layak huni dapat tercapai.

Pemerintah DIY juga memerlukan upaya dan strategi untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi penduduknya. Jumlah penduduk DIY tahun 2021 mencapai 3.970.220 jiwa (BPS Provinsi DIY, 2022) dengan total rumah 992.555 unit namun tidak seluruh rumah dalam kondisi layak huni yaitu 85,15% (845.161 unit) rumah layak huni dan yang tidak layak huni sebanyak 14,85% (147.394 unit). Pertumbuhan penduduk DIY tahun 2020 sebesar 1,18% maka kebutuhan akan rumah layak huni juga meningkat 11.712 unit per tahun dan apabila terdapat perbaikan/renovasi atas kerusakan rumah layak semisal 2% sebanyak 16.903 unit per tahun. Ini menunjukkan bahwa Pemerintah DIY membutuhkan rumah layak huni kedepannya sebanyak 28.615 unit per tahun, padahal kemampuan membangun rumah layak huni misalkan 5000 unit per tahun, terdapat *backlog* sebesar 23.615 unit yang harus di penuhi.

Pemerintah DIY untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni tersebut telah mengatur rencana kawasan peruntukan permukiman menjadi dua, yaitu kawasan peruntukan permukiman perkotaan dan perdesaan. Luas kawasan peruntukan permukiman di DIY yang jumlahnya terbatas tersebut apabila tidak diambil kebijakan khusus yang tepat maka kebutuhan rumah layak huni tidak akan terpenuhi. Hal ini dikarenakan kebutuhan rumah yang layak huni di DIY semakin bertambah seiring dengan penambahan jumlah penduduk. Berikut ini adalah data proyeksi jumlah penduduk dan kebutuhan rumah layak huni di DIY dari tahun 2020 hingga 2035.

Tabel 1.1 Proyeksi Penduduk dan Kebutuhan Rumah Layak Huni di DIY

No	Kabupaten/ Kota	Keterangan	Tahun			
			2020	2025	2030	2035
1	Kulon Progo	Jumlah penduduk	421.043	438.116	455.880	474.365
		Kebutuhan rumah	84.209	87.623	91.176	94.873
2	Bantul	Jumlah penduduk	986.919	1.026.936	1.068.576	1.111.903
		Kebutuhan rumah	197.384	205.387	213.715	222.381
3	Gunungkidul	Jumlah penduduk	731.262	760.913	791.766	823.870
		Kebutuhan rumah	146.252	152.183	158.353	164.774
4	Sleman	Jumlah penduduk	1.183.552	1.231.542	1.281.478	1.333.438
		Kebutuhan rumah	236.710	246.308	256.296	266.688
5	Yogyakarta	Jumlah penduduk	420.781	437.843	455.596	474.069
		Kebutuhan rumah	84.156	87.569	91.119	94.814
DIY		Jumlah penduduk	3.743.559	3.895.350	4.053.295	4.217.645
		Kebutuhan rumah	748.712	779.070	810.659	843.529

Sumber: (Dinas PUP-ESDM DIY, 2020)

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa Kabupaten Sleman merupakan wilayah yang memiliki jumlah penduduk tertinggi, begitu pula proyeksi kebutuhan rumah layak huni dibandingkan dengan kabupaten/kota lain di DIY yaitu sebanyak 246.308 di tahun 2025, kemudian meningkat 256.296 di tahun 2030 dan 266.688 di tahun 2035. Peningkatan kebutuhan rumah layak huni tersebut membutuhkan waktu yang lama apabila hanya mengandalkan pembangunan hunian horizontal. Jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di DIY tahun 2021 yang jumlahnya mencapai 147.394 unit sedangkan proyeksi kebutuhan rumah layak huni hingga tahun 2035 mencapai 843.529 unit, dengan jumlah penduduk tertinggi berada di Kabupaten Sleman yang tentunya juga menjadi wilayah DIY yang

memiliki kebutuhan akan rumah layak huni tertinggi dibandingkan wilayah lain di DIY.

Kabupaten Sleman pada tahun 2021 memiliki jumlah penduduk sebanyak 1.088.045 jiwa dengan rata-rata terdapat 4 anggota keluarga sehingga kebutuhan rumah mencapai 272.011 unit. Rumah layak huni di Kabupaten Sleman sebesar 89,16% atau 242.525 unit sedangkan 10,84% atau 29.486 unit tidak layak huni (BPS Provinsi DIY, 2021). Saat ini Pemerintah Kabupaten Sleman memiliki kemampuan membangun rumah misalkan 2.400 unit per tahun, padahal terdapat pertumbuhan penduduk sebesar 0,98% maka kebutuhan akan rumah layak huni juga meningkat 2.666 unit per tahun dan tingkat kerusakan rumah layak semisal mencapai 2% sebesar 4.850 sehingga ada perumbuhan kebutuhan rumah mencapai 7.516 per tahun yang juga harus dipenuhi. Kondisi ini menunjukkan bahwa Pemerintah Kabupaten Sleman dengan *backlog* rumah mencapai 5.116 unit per tahun maka perlunya dilakukan upaya percepatan peningkatan pembangunan dengan hunian vertikal agar kebutuhan hunian per tahun dan layak huni dapat terpenuhi.

Peningkatan jumlah penduduk dan kebutuhan rumah layak huni di Kabupaten Sleman ini pada nyatanya tidak selalu dapat dipenuhi karena ada beberapa kendala diantaranya lahan yang kurang, harga lahan dan biaya pembangunan yang semakin mahal. Berikut ini adalah data kendala-kendala dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni.

Tabel 1.2 Data Harga Rumah, Harga Lahan dan Biaya Pembangunan Rumah Layak Huni

No	Aspek	Keterangan
1	Luas Lahan	574,82 km ² dengan peruntukan permukiman 173, 34 ha dan 14.672,51 ha
2	Harga Cash Rumah	Rp. 589.000.000 (type 54)
3	Harga Lahan	Rp. 3.000.000 – Rp. 5.000.000/m ²
4	Harga/biaya pembangunan	Rp. 2.826.000 hingga Rp. 3.000.000/ m ²

Sumber:(Dinas PUP-ESDM DIY, 2020), (Lamudi.co.id, 2021), (Wawancara ke Pengembang Perumahan)

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa harga rumah layak huni di Kabupaten Sleman cenderung tinggi yaitu Rp. 589.000.000 untuk type 54, yang

sulit untuk dibeli oleh masyarakat berpenghasilan rendah baik dengan cash maupun kredit. Masyarakat yang ingin membangun sendiri rumah pribadi juga dihadapkan dengan permasalahan harga lahan yang tinggi yaitu mencapai Rp. 3.000.000 – Rp. 5.000.000/m² dan biaya pembangunan Rp. 2.826.000 hingga Rp. 3.000.000/ m² untuk tipe paling sederhana yaitu type 21 atau type 24.

Masyarakat di Kabupaten Sleman mengalami kesulitan untuk memiliki rumah pribadi karena adanya kesenjangan antara pendapatan dengan pengeluaran sehingga jumlah tabungan untuk membeli rumah, lahan atau membangun rumah tidak memungkinkan. Menurut data BPS Kabupaten Sleman 2021 memiliki rata-rata pengeluaran per bulan sebesar Rp. 1.808.356 sedangkan Upah Minimum Kabupaten Sleman pada tahun 2021 sebesar Rp. 1.903.500. Ini menunjukkan ada kesenjangan antara pendapatan dan pengeluaran masyarakat di Kabupaten Sleman, terlebih lagi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tidak memiliki pekerjaan tetap umumnya memiliki penghasilan dibawah upah minimum.

Permasalahan hunian tersebut tidak akan selesai karena harga tanah/lahan mahal (Rp.3.000.000 – Rp. 5.000.000/m²), biaya pembangunan rumah juga mahal (Rp. 2.826.000 hingga Rp. 3.000.000/m²) dan kecepatan atau durasi membangun yang rendah karena kebutuhan rumah layak huni sebanyak 266.688 unit. Oleh karena itu, pembangunan hunian vertikal berupa rumah susun merupakan solusi untuk menyelesaikan ketiga permasalahan hunian tersebut karena dibangun di atas tanah negara, dibangun secara masal, membangun dengan teknologi sehingga durasi atau waktu pembangunan lebih cepat untuk menghasilkan unit-unit dalam satu waktu.

Konsep rumah susun sebagai Kawasan hunian vertikal menjadi solusi bagi masyarakat menengah ke bawah agar tetap dapat memiliki tempat tinggal layak huni. Hal ini dikarenakan pembangunan tempat tinggal secara horizontal di perkotaan sudah tidak memungkinkan lagi karena kepadatan penduduk yang tinggi (Luthfiah, 2010). Oleh karena itu saat ini sedang trend proyeksi dan realisasi bangunan tempat tinggal yang berkualitas dan ramah lingkungan dengan biaya pembelian dan pengoperasian yang rendah (Sirochmanová et al., 2016).

Bangunan gedung Rusunawa merupakan bangunan hunian vertikal yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Meskipun rusunawa ini dikhususkan untuk MBR, bangunan gedung juga harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis sehingga gedung laik fungsi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, 2010). Pada pembangunan dan pengelolaan Rusunawa di Kabupaten Sleman telah diatur dalam Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 46 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun (Peraturan daerah, 2016). Salah satu Rusunawa bagi MBR di Yogyakarta adalah Gemawang yang dibangun pada tahun 2005 menjadi proyek Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta lebih dulu dibandingkan rusunawa lainnya seperti Dabag, Mranggen dan Jongke.

Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke menurut informasi yang peneliti dapatkan melalui wawancara pendahuluan yaitu kurang diminati oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang saat ini tinggal di bantaran sungai atau di lokasi-lokasi yang tidak seharusnya dibangun rumah. Alasan masyarakat kurang berminat diantaranya yaitu kondisi kamar yang kurang terawat/mengalami kerusakan oleh penghuni sebelumnya, luas rusunawa cenderung sempit untuk seluruh anggota keluarga, kurang leluasa bertemu dengan tetangga/bepergian, tidak suka naik turun tangga. Faktor utama yang menyebabkan masyarakat enggan tinggal di rumah susun adalah adanya pembatasan waktu hunian yang hanya 6 tahun sehingga setelah itu harus memikirkan tempat lain untuk pindah.

Berdasarkan fenomena permasalahan akan kebutuhan rumah layak huni dengan kecepatan membangun masih rendah baik secara nasional maupun lokal di Kabupaten Sleman maka pembangunan rusunawa seperti Rusun Gemawang dan Jongke dapat menjadi solusi alternatif untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah sehingga perlu dilakukan pengukuran efektivitas pembangunan rumah susun dibandingkan dengan pembangunan hunian biasa/rumah pribadi di Kabupaten Sleman. Pengukuran tingkat efektivitas ini sangat penting mengingat kebutuhan akan rumah layak huni

tiap tahun semakin meningkat sedangkan ketersediaan lahan terbatas serta harga lahan maupun rumah pribadi cenderung semakin tinggi dari tahun ketahun.

1. 2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan masalah yang sudah disebutkan diatas, maka pertanyaan penelitian dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah efektivitas rumah susun Gemawang dan Rumah susun Jongke dibandingkan dengan hunian horizontal dalam menyelesaikan permasalahan hunian?
2. Apa sajakah yang menjadi kendala-kendala bagi masyarakat yang kurang berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke?
3. Apa sajakah upaya-upaya yang dapat dilakukan agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke?

1. 3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengukur efektivitas rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke dibandingkan dengan hunian horizontal dalam menyelesaikan permasalahan hunian.
2. Untuk mengidentifikasi kendala-kendala bagi masyarakat mengapa kurang berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan Rumah susun Jongke.
3. Untuk mengidentifikasi upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke.

1. 4 Batasan Penelitian

Penelitian ini memiliki batasan-batasan sebagai berikut:

1. Rumah susun yang akan diteliti dibatasi pada Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke yang akan dibandingkan dengan hunian horizontal.
2. Permasalahan hunian pada rumah susun pada penelitian ini terdiri dari:
 - a. Masalah ketersediaan lahan.
 - b. Masalah finansial/pembiayaan Rusunawa (biaya pembangunan rusun)

1. 5 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah Kota Yogyakarta, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan dan evaluasi terhadap tingkat efektivitas pembangunan rumah susun sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Bagi peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi atau rujukan untuk melakukan penilaian dan analisis terhadap manajemen pengelolaan bangunan gedung rusunawa terkait dengan efektivitasnya dalam menyelesaikan berbagai permasalahan hunian.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tinjauan beberapa penelitian sebelumnya yang ada kaitannya atau hampir sama dengan penelitian yang sedang dilaksanakan sehingga lebih terarah, sistematis dan penelitian yang dilakukan tidak bertentangan dengan maksud dan tujuan penelitian tersebut. Selain itu tinjauan pustaka diperlukan untuk menghindari duplikasi atau pengulangan penelitian yang sama.

2.1 Penelitian Sebelumnya

Penelitian Mahendra pada tahun 2018 dengan judul “Analisis Efektivitas Penyediaan Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Semarang (Studi Kasus Rusunawa Jraakah, Karangroto Baru, Dan Kudu” dengan jenis penelitian deskriptif kuantitatif melalui tiga variabel yaitu kesesuaian target penghuni, aksesibilitas, dan kelayakan huni. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyediaan Rusunawa di Kota Semarang dengan studi kasus Rusunawa Jraakah, Karangroto Baru, dan Kudu telah berada pada kriteria efektif dilihat berdasarkan variabel kesesuaian target penghuni, aksesibilitas, dan kelayakan huni dengan nilai rata-rata 0,904 dari skor ideal 1,0 (Mahendra & Nugroho, 2018).

Penelitian Kasih dan Rahmawati pada tahun 2019 dengan judul “Penilaian Tingkat Efektivitas Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat” bertujuan untuk menilai tingkat efektivitas kebijakan rusunawa dalam mengurangi angka backlog dan memenuhi kebutuhan bermukim sesuai dengan arahan tata ruang kota. Penelitian ini melakukan tiga tahap analisis. Tahap pertama identifikasi kebutuhan bermukim MBR di Kota Mataram dengan *scoring* dan *service quality*. Tahap kedua analisis kebijakan pemerintah daerah kota mataram dengan *literature review*. Tahap ketiga penilaian efektivitas kebijakan rusunawa sebagai solusi kebutuhan bermukim MBR di Kota Mataram dengan *overlay*, *literature review*, input hasil analisis sasaran 1 dan 2. Hasil penilaian yaitu berdasarkan penilaian tiga indikator yang telah ditentukan bahwa kebijakan rusunawa dalam memenuhi

kebutuhan bermukim kurang efektif. Lokasi rusunawa belum sesuai dengan lahan peruntukkan yang tertulis dalam RTRW Kota Mataram 2011-2031, kebijakan rusunawa belum berhasil mengurangi angka backlog, dalam implementasi kebijakan bermukim MBR, jumlah kebutuhan bermukim yang belum terpenuhi lebih besar dari jumlah kebutuhan bermukim yang sudah terpenuhi (Kasih & Rahmawati, 2019).

Setyawan pada tahun 2020 dengan judul “Tingkat Efektivitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Rusunawa Tanggulrejo Kecamatan Tempuran Kabupaten Magelang” menggunakan jenis penelitian kuantitatif dengan pendekatan survei melalui penyebaran kuesioner, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menemukan bahwa tingkat efektivitas Rusunawa Tanggulrejo menunjukkan cukup efektif dengan nilai indikator 3,0752 atau berdasarkan persen yaitu 76,88%. Hal yang di nilai terdapat 25 butir indikator, terdapat 22 point yang menunjukkan efektif sedangkan untuk yang kurang efektif terdapat 3 poin indikator (Setyawan et al., 2020).

Berikut ini adalah daftar hasil penelitian sebelumnya yang sudah dirangkum oleh peneliti.

Tabel 2.1 Penelitian Sebelumnya yang Relevan

No	Nama Peneliti	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Mahendra (2018)	Mengetahui seberapa besar tingkat efektivitas penyediaan Rusunawa yang telah ada di Kota Semarang dengan studi kasus Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu.	Kuantitatif deskriptif	Efektivitas Rusunawa yang ada di Kota Semarang dengan studi kasus Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu telah berada pada kriteria efektif. Indikator yang paling tinggi nilainya adalah indikator kualitas pelayanan persampahan dari variabel kelayakan huni dengan nilai RII sebesar 0,989. Sedangkan

No	Nama Peneliti	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				indikator dengan nilai RII terendah adalah indikator kemudahan menjangkau transportasi umum terdekat dari variabel aksesibilitas dengan nilai 0,687.
2.	Kasih dan Rahmawati (2019)	Menilai tingkat efektivitas kebijakan rusunawa dalam mengurangi angka backlog dan memenuhi kebutuhan bermukim sesuai dengan arahan tata ruang kota	Penelitian deskriptif dengan pendekatan rasionalistik	Kebijakan rusunawa kurang efektif karena kebijakan rusunawa belum mengurangi angka backlog, dibuktikan pada tahun 2018 angka backlog meningkat dari tahun 2017 yakni sebesar 59,16%.
3.	Setyawan (2020)	Mengkaji tingkat efektivitas pembangunan rusunawa Tanggulrejo	kuantitatif dengan pendekatan survei	Tingkat efektivitas pembangunan Rusunawa Tanggulrejo cukup efektif untuk memberikan hunian yang layak kepada masyarakat berpenghasilan rendah dengan harga terjangkau.

2. 2 Perbedaan Penelitian ini dengan Penelitian Sebelumnya

Yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang sebelumnya adalah obyek dan fokus yang akan diteliti. Dimana penelitian ini akan membahas tentang **“PERBANDINGAN EFEKTIVITAS RUMAH SUSUN GEMAWANG DAN RUMAH SUSUN JONGKE DENGAN HUNIAN HORIZONTAL DALAM MENYELESAIKAN PERMASALAHAN HUNIAN”**. Keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi yaitu kejujuran, rasional, objektif serta terbuka.

Perbedaan-perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah seperti di bawah ini:

1. Penelitian terdahulu belum ada yang mengambil obyek *vertikal building* khususnya pada Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke untuk mengukur efektivitasnya dalam menyelesaikan permasalahan hunian.
2. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan *mix methode* yaitu pendekatan kuantitatif untuk mengukur tingkat efektivitas rusun dalam menyelesaikan permasalahan penghunian dan pendekatan kualitatif untuk mengetahui kendala-kendala bagi masyarakat kurang berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dengan rumah susun Jongke dan upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke.

BAB III

LANDASAN TEORI

Landasan teori termasuk hal yang sangat penting dalam penelitian, dimana landasan teori merupakan bagian konsep pembahasan tentang uraian pemecahan masalah yang akan ditemukan pemecahannya melalui pembahasan-pembahasan secara teoritis, dan mengacu pada masalah penelitian. Oleh karena itu landasan teori akan menjadi pondasi dan landasan dalam penelitian.

3. 1 Rumah Susun

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun, Pasal 1 menyebutkan bahwa “Rumah Susun ialah suatu bangunan gedung yang dibangun bertingkat dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, dimana bagian-bagian tersebut dapat dimiliki masing-masing dan digunakan secara terpisah untuk tempat hunian serta dilengkapi dengan tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama”.

Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun bahwa rumah susun terbagi atas rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan juga rumah susun komersial.

1. Rumah Susun Umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah susun umum ini terdiri dari rumah susun sewa dan rumah susun sederhana yang pembangunannya merupakan tanggung jawab pemerintah daerah dan dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba atau badan usaha.

2. Rumah Susun Khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus yang pembangunannya merupakan tanggung jawab pemerintah daerah dan dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba atau badan usaha.

3. Rumah Susun Negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

4. Rumah Susun Komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Rumah susun komersial ini terdiri dari rumah susun komersial hunian, bukan hunian dan campuran. Rumah susun komersial hunian merupakan rumah susun yang memiliki fungsi hunian dan fasilitas penunjangnya. Rumah susun komersial bukan hunian merupakan rumah susun yang memiliki fungsi bukan hunian dan fasilitas penunjangnya.

3.2 Pembangunan Rumah Susun

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung terdiri dari (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, 2007):

1. Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, kemampuan bangunan Rusunawa terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.
2. Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem air bersih dan sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.
3. Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung meliputi persyaratan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.
4. Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung meliputi persyaratan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan Rusunawa yang meliputi: kemudahan hubungan horizontal dalam bangunan, kemudahan hubungan vertikal.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 keandalan bangunan gedung (Pekerjaan et al., 2020) meliputi:

1. Persyaratan Keselamatan;

Persyaratan keselamatan bangunan gedung ini meliputi persyaratan struktur Bangunan Gedung; persyaratan proteksi bahaya kebakaran; persyaratan penangkal petir; persyaratan keamanan dan keandalan instalasi listrik untuk Bangunan Gedung yang dilengkapi instalasi listrik; dan persyaratan pengamanan bencana bahan peledak untuk Bangunan Gedung kepentingan umum.

2. Persyaratan Kesehatan;

Persyaratan kesehatan bangunan gedung ini meliputi persyaratan sistem penghawaan; persyaratan sistem pencahayaan; persyaratan sistem air bersih; persyaratan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah; persyaratan sistem pembuangan kotoran dan sampah; persyaratan sistem penyaluran air hujan; dan persyaratan penggunaan bahan Bangunan Gedung.

3. Persyaratan Kenyamanan;

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung ini meliputi persyaratan kenyamanan ruang gerak; persyaratan kenyamanan kondisi udara dalam ruang; persyaratan kenyamanan pandangan; dan persyaratan kenyamanan getaran dan kebisingan.

4. Persyaratan Kemudahan

Persyaratan kemudahan bangunan gedung ini meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung; dan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun yaitu meliputi: (Andi et al., 2000)

1. Persyaratan teknis untuk ruangan.

Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup.

2. Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan

Harus memenuhi persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku yaitu harus tahan dengan beban mati, bergerak, gempa, hujan, angin, hujan dan lain lain.

3. Kelengkapan rumah susun terdiri dari: Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air, saluran pembuangan sampah, jaringan telepon/alat komunikasi, alat transportasi berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alarm, pintu kedap asap, generator listrik dan lain-lain.
4. Satuan rumah susun:
 - a. Mempunyai ukuran standar yang dapat di pertanggung jawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya.
 - b. Memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan lain-lain.
5. Bagian bersama dan benda bersama:
 - a. Bagian bersama berupa ruang umum, ruang tunggu, lift, atau selasar harus memenuhi syarat sehingga dapat memberi kemudahan bagi penghuni.
 - b. Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi dan kualitas dan kapasitas yang memenuhi syarat sehingga dapat menjamin keamanan dan kenikmatan bagi penghuni.
6. Lokasi rumah susun
 - a. Harus sesuai peruntukan dan keserasian dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah.
 - b. Harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran saluran pembuangan dalam lingkungan ke system jaringan pembuang air hujan dan limbah.
 - c. Harus mudah mencapai angkutan.
 - d. Harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
7. Kepadatan dan tata letak bangunan harus mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.
8. Prasarana lingkungan harus dilengkapi dengan prasarana jalan, tempat parkir, jaringan telepon, tempat pembuangan sampah.

9. Fasilitas lingkungan harus dilengkapi dengan ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak-anak, dan kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan dan peribadatan dan
10. lain-lain.

Menurut Yudohusodo dalam membangun rumah sewa perlu diperhatikan beberapa aspek, yaitu: (Yudohusodo, 1991)

1. Aspek ekonomi

Rumah susun sewa yang berdekatan dengan tempat kerja, tempat usaha atau tempat berbelanja untuk keperluan sehari-hari akan sangat membantu menyelesaikan masalah perkotaan, terutama yang menyangkut masalah transportasi dan lalu lintas kota.

2. Aspek lingkungan

Pada setiap lingkungan perumahan yang dibangun membutuhkan sejumlah rumah tambahan bagi masyarakat yang mempunyai tingkat sosial ekonomi yang berbeda. Melalui penerapan subsidi silang masih dimungkinkan membangun sejumlah rumah sewa yang dibiayai oleh lingkungan itu sendiri.

3. Aspek tanah perkotaan

Rumah susun sewa yang secara minimal dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pada saat ini, tidak akan lagi memenuhi kebutuhan masyarakat di kemudian hari. Program peremajaan lingkungan dengan membangun kembali perumahan sesuai dengan standar yang dituntut, harus dilaksanakan agar lingkungan perkotaan tetap dapat terjamin kualitasnya. Dengan dikuasainya tanah dimana rumah susun sewa itu dibangun, program peremajaan lingkungan di masa mendatang dengan mudah dapat dilaksanakan.

4. Aspek investasi

Pembangunan rumah susun sewa untuk masyarakat berpenghasilan rendah secara ekonomis kurang menguntungkan. Besarnya sewa tidak dapat menutup seluruh biaya investasinya. Akan tetapi apabila ditinjau dari nilai tanah perkotaan yang selalu meningkat sesuai dengan perkembangan kotanya, maka cadangan tanah yang dikuasai pemerintah akan selalu meningkat harganya.

Dengan nilai tanah tersebut, akan terpenuhi pengembalian sebagian atau seluruhnya biaya investasi.

5. Aspek keterjangkauan

Untuk dapat mencapai sasaran yang tepat maka tarif sewa disesuaikan dengan kemampuan masyarakat, atas dasar penghasilan yang nyata dan besarnya pengeluaran rumah tangga. Letak keberhasilan pembangunan dan penghunian rumah susun sewa tergantung pada lokasinya.

3. 3 Efektivitas Rumah Susun

Efektivitas merupakan sesuatu yang memiliki pengaruh atau akibat yang ditimbulkan, manjur, membawa hasil dan merupakan keberhasilan dari suatu usaha atau tindakan dalam hal ini efektivitas dapat dilihat dari tercapai tidaknya suatu tujuan instruksional khusus yang telah dicanangkan (Alwi, 2008). Sedangkan Mahmudi menyebutkan bahwa efektivitas merupakan hubungan antara *output* dengan tujuan, semakin besar kontribusi (sumbangan) *output* terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program atau kegiatan (Mahmudi, 2005). Efektivitas adalah suatu ukuran yang memberikan gambaran seberapa jauh target yang telah ditentukan dapat tercapai (Sedarmayanti, 2009).

Pada penelitian ini efektivitas dari Rusunawa yang sudah ada di Yogyakarta dilihat apakah sudah tercapai tujuan dari Rusunawa itu tersebut. Penilaian efektivitas diperlukan dalam konteks perencanaan tata ruang, karena efektivitas dapat diartikan sebagai penilaian pencapaian sasaran dari upaya bersama, dimana derajat pencapaian menunjukkan derajat efektivitas. Sehingga penilaian efektivitas dibutuhkan untuk mengetahui tingkat keberhasilan tercapainya suatu tujuan atau program perencanaan tata ruang, hasil penilaiannya digunakan sebagai input untuk perbaikan dan atau mempertahankan suatu perencanaan tata ruang (Kasih & Rahmawati, 2019).

3. 4 Permasalahan Hunian Pada Rumah Susun

Igwe menemukan berbagai masalah hunian bersama seperti pada rumah susun yaitu seperti aksesibilitas yang buruk, perumahan dan tidak memadai (Igwe

et al., 2017). Kemudian (Mahendra & Nugroho, 2018) menyebutkan bahwa bahwa terdapat ketidaksesuaian penghuni Rusunawa antara peraturan yang seharusnya dengan kejadian dilapangan serta banyak yang tidak tepat sasaran.

Permasalahan hunian yang umumnya terjadi pada diantaranya yaitu seperti berikut ini:

1. Masalah ketersediaan lahan dan biaya awal pembangunan Rusunawa

Lahan untuk perumahan semakin sulit didapat dan semakin mahal, di luar jangkauan sebagian besar anggota masyarakat. Meskipun kebutuhan lahan sangat mendesak, terutama untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, usaha-usaha positif dari pihak pemerintah di negara-negara berkembang untuk mengatasi masalah tersebut belum terlihat nyata. Mereka cenderung menolak kenyataan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan lahan untuk perumahan dalam kota dan mengutamakan lahan untuk kepentingan mereka (Panudju, Bambang, 1999).

Hampir seluruh negara berkembang memiliki kemampuan ekonomi nasional yang rendah atau sangat rendah. Sebagian besar anggaran biaya pemerintah yang tersedia untuk pembangunan dialokasikan untuk kegiatan-kegiatan yang menunjang perbaikan ekonomi seperti industri, pertanian, pengadaan infrastruktur, Pendidikan, dan sebagainya. Anggaran pemerintah untuk pengadaan perumahan menempati prioritas yang rendah sehingga setelah dipakai untuk membayar makanan, pakaian, keperluan sehari-hari dan lain-lain, hanya sedikit sekali yang tersisa untuk keperluan rumah. Sementara itu harga rumah terus meningkat sehingga pendapatan penduduk semakin jauh di bawah harga rumah yang termurah sekalipun (Panudju, Bambang, 1999).

2. Masalah finansial/pembiayaan mengelola Rusunawa

Masalah finansial dalam mengelola rusunawa sebagai perumahan yang bersifat sosial pembayaran sewa seharusnya diperuntukkan bagi operasional harian rumah susun sederhana sewa, pemeliharaan lingkungan dan penjagaan keamanan. Namun masalahnya yaitu adanya keengganan penghuni membayar sewa, karena status rumah susun berada dalam masa pengalihan.

Pada masa ini pengelola belum jelas bentuknya dan belum menerapkan harga sewa/unit/bulan. Bila dibiarkan berlarut-larut, dikhawatirkan akan semakin memicu keengganan masyarakat membayar sewa perumahan. Selain itu, banyaknya jumlah KK yang menunda (menunggak) pembayaran sewa sehingga pengelolaan rusunawa akan terganggu (Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2016).

3. Masalah sarana prasarana pendukung rusunawa

Ketersediaan prasarana untuk perumahan seperti jaringan air minum, pembuangan air limbah, pembuangan sampah dan transportasi yang merupakan persyaratan penting bagi pembangunan perumahan. Kurangnya pengembangan prasarana, terutama jalan dan air merupakan salah satu penyebab utama sulitnya pengadaan lahan untuk perumahan di daerah perkotaan (Panudju, Bambang, 1999). Selain itu, adanya degradasi kualitas fisik bangunan, degradasi kualitas fisik lingkungan Rusunawa, tidak bekerjanya beberapa sistem utilitas di dalam bangunan Rusunawa, ditempatinya ruang-ruang publik sebagai ranah pribadi di dalam lingkungan rusunawa dan digunakannya ruang bersama sebagai area perluasan teritori pribadi (Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2016).

4. Masalah lingkungan Rusunawa

Masalah lingkungan rusunawa ini dapat terjadi dalam lingkungan sosial maupun ekonomi. Masalah sosial diantaranya yaitu adanya benturan sosial akibat kurang terjadinya keakraban dan toleransi hidup berumah susun; penataan unit hunian dan blok lingkungan sebaiknya memungkinkan terjalinnya hubungan sosial antar penghuni sehingga menunjang hubungan sosial. Sedangkan masalah ekonomi yaitu dengan adanya rumah susun sederhana sewa diharapkan dapat meningkatkan ekonomi masyarakat penghuninya melalui penghematan yang disebabkan karena lokasi rusun yang strategis maupun dengan membuka peluang usaha (Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2016).

5. Masalah aspek hukum

Banyak standar dan peraturan-peraturan bangunan nasional di negara-negara berkembang yang meniru negara-negara maju seperti Inggris, Jerman, atau Amerika Serikat yang tidak sesuai dan terlalu tinggi standarnya bagi masyarakat negara-negara berkembang. Kedua hal tersebut menyebabkan pengadaan rumah bagi atau oleh masyarakat berpenghasilan rendah sulit untuk dilaksanakan (Panudju, Bambang, 1999). Kemudian adanya perubahan hak penyewaan dari masyarakat berpenghasilan rendah ke masyarakat berpenghasilan lebih tinggi (menengah) sangat sulit diketahui dan masyarakat cenderung tidak melaporkan atau segera pindah dari rumah susun. Pengelola diharapkan dapat melaksanakan tata aturan dan penerapan sanksi dengan baik. Ketidakberdayaan atau kekurangkuatan pengelola dalam menegakkan hukum dan peraturan yang berlaku dapat mengakibatkan terjadinya pelanggaran yang terus menerus oleh banyak penghuni rusunawa (Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2016).

3. 5 Upaya-Upaya dalam Menyelesaikan Permasalahan Hunian

Permasalahan hunian dapat diselesaikan melalui kelembagaan rusunawa dengan kehadiran badan pengelola rusunawa. Unsur-unsur kelembagaan rusunawa meliputi dari institusi terkecil, yaitu badan pengelola, pemerintah daerah kabupaten/kota, pemerintah daerah provinsi dan terakhir adalah pemerintah. Setiap unsur memiliki peran penting dalam pengelolaan rusunawa, terutama untuk mencapai tujuan dan target bisnis rusunawa sebagai rumah hunian yang dipersiapkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016).

1. Upaya dari Pemerintah Daerah Provinsi

Pemerintah Daerah Provinsi melakukan koordinasi pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa. Koordinasi pembinaan tersebut dilakukan dalam bentuk sosialisasi mengenai penghunian dan pengelolaan rusunawa serta pengendalian tarif sewa bersama dengan pemerintah daerah

kabupaten/kota. Ketentuan mengenai koordinasi pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa oleh pemerintah daerah provinsi diatur dengan atau berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah Provinsi juga melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa. Pembinaan dilakukan kepada badan pengelola dan penghuni rusunawa melalui kegiatan pendampingan dan pemberdayaan agar mampu berperan dalam pengelolaan rusunawa melalui:

- a. sosialisasi dan penyuluhan;
- b. pendidikan dan pelatihan;
- c. bimbingan teknis; dan
- d. pembentukan perangkat rukun tetangga dan rukun warga.

Pengawasan yang dilakukan pemerintah daerah provinsi ditujukan kepada badan pengelola dan penghuni rusunawa melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turun tangan pengelolaan rusunawa serta pengendalian harga jual dan tarif sewa rusunawa.

2. Upaya dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota

Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota bertindak sebagai pembina dan pengawas dalam pengelolaan rusunawa. Bentuk pembinaan yang diberikan oleh pemerintah daerah kabupaten/ kota dalam pengelolaan rusunawa dilakukan kepada badan pengelola atau badan hukum yang mengelola rusunawa. Sedangkan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota kepada badan pengelola dan penghuni rusunawa melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turun tangan dalam pengelolaan rusunawa serta pengendalian tarif sewa.

3. Upaya dari Badan Pengelola Rusunawa

Rusunawa memerlukan adanya tim pengelola atau badan pengelola yang terampil dan kompeten agar kondisi bangunan dan lingkungan rusunawa dapat terpelihara, aman dan nyaman untuk dihuni sesuai dengan tujuan pembangunannya. Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa bahwa Badan Pengelola adalah instansi pemerintah atau badan hukum

atau badan layanan umum yang ditunjuk oleh pemilik rusunawa untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, 2007). Pemilik rusunawa adalah Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Badan pengelola melakukan upaya terpadu atas barang milik Negara/daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rusunawa.

Masalah yang cukup rumit yang dihadapi oleh badan pengelola adalah masalah penghuni, masalah ini muncul dalam berbagai bentuk antara lain:

- a. Pengalihan hak huni dengan cara menyewakan atau menjual kepada pihak lain
- b. Meminjamkan hak huninya kepada pihak lain
- c. Memasukan pihak lain yang bukan keluarga
- d. Tidak menempati hak huninya dalam waktu yang cukup lama
- e. Keterlambatan dalam membayar sewa dan tagihan listrik berturut-turut selama beberapa bulan tanpa pemberitahuan.
- f. Menerima tamu melebihi batas jam berkunjung (jam 23.00), apalagi sampai menginap tanpa melaporkan kepada pengelola
- g. Membuat kegaduhan yang mengganggu tetangga hunian lainnya, termasuk membiarkan anak menangis keras
- h. Memelihara binatang peliharaan yang dilarang (khususnya anjing dan kucing sesuai Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Rusunawa)
- i. Menjemur pakaian atau karpet tidak pada tempat yang telah ditentukan, sehingga menimbulkan kesan kumuh pada rusunawa keseluruhan
- j. Menumpuk barang-barang di depan huniannya (selasar) sehingga memberi kesan kotor
- k. Membiarkan sampah bertumpuk lama didepan huniannya (selasar) yang bisa menimbulkan penyakit bagi penghuni maupun tetangga hunian lainnya.

Minimal hal-hal tersebut di atas harus dapat diatasi oleh badan pengelola sebagai kewajiban untuk menjaga agar terwujud lingkungan yang bersih dan teratur serta menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan, dan juga menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni baik hal-hal yang berhubungan dengan masalah penghunian maupun yang berkaitan dengan kondisi bangunan dan sarana. Untuk menjaga berbagai peralatan yang tersedia di rusunawa agar tetap berfungsi dengan baik, pengelola rusunawa harus menjaga, merawat dan memelihara sarana prasarana dan utilitas, seperti:

- a. memelihara, merawat dan memperbaiki jaringan listrik dan lampu penerangan
 - b. Memelihara, merawat dan memperbaiki saluran air bersih dan air kotor rusunawa
 - c. Memelihara, merawat dan memperbaiki saluran air rumah tangga (bak cuci, kloset dan lain sebagainya)
 - d. Memelihara, merawat dan memperbaiki pompa air
 - e. Memelihara, merawat dan memperbaiki taman yang ada di rusunawa
 - f. Memelihara, merawat dan memperbaiki kondisi lingkungan
4. Unit pengelola lokasi

Badan pengelola ini dapat dibentuk dari perhimpunan penghuni untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, serta dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Struktur organisasi unit pengelola lokasi atau unit pelaksana teknis dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan organisasi dan lingkup pengelolaannya atau setidaknya mempunyai bidang-bidang yang mengelola administrasi dan keuangan, teknis serta persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni yang masing-masing dipimpin oleh seorang asisten manajer.

BAB IV METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi penelitian merupakan suatu sistem atau cara yang digunakan untuk melakukan pengumpulan data ataupun catatan internal maupun eksternal sehingga proses penelitian dapat dilakukan.

4.1 Metode Penelitian

Tabel 4.1 Metode Penelitian

No	Variabel	Jenis Penelitian	Metode Pengumpulan Data
1	Efektivitas rumah susun	Kuantitatif	Studi dokumen
2	Kendala-kendala bagi masyarakat yang kurang berminat tinggal di rumah susun	Kualitatif	Wawancara, Observasi, Dokumentasi
3	Upaya-upaya agar masyarakat berminat tinggal di rumah susun	Kualitatif	Wawancara, Observasi, Dokumentasi

Jenis penelitian yang digunakan untuk mengukur efektivitas rumah susun dalam mengatasi permasalahan hunian pada penelitian ini adalah *mix methode* (kuantitatif dan kualitatif) dengan pendekatan penelitian evaluasi. Penelitian evaluasi ini bercirikan kegiatan mengumpulkan data sekunder dan primer yang kemudian dianalisis dengan mengevaluasi dan menafsirkan data kuantitatif serta data kualitatif terhadap aspek-aspek efektivitas, kendala-kendala masyarakat kurang berminat tinggal di rumah susun dan upaya-upaya solusi agar masyarakat berminat tinggal di rumah susun.

Pada penelitian ini, langkah pertama yang dilakukan adalah menggunakan metode kuantitatif untuk mengukur efektivitas rumah susun dalam mengatasi permasalahan hunian sehingga dapat dihasilkan data tingkat efektivitas yang tinggi, rendah atau sedang pada rumah susun Gemawang dan Jongke. Setelah efektivitas terukur maka peneliti menggunakan metode kualitatif untuk mengidentifikasi kendala-kendala bagi masyarakat mengapa kurang berminat untuk tinggal di rumah

susun Gemawang dengan rumah susun Jongke dan upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke.

Setting penelitian yang digunakan adalah *non-contrived setting*, merupakan penelitian yang dilakukan dalam lingkungan yang normal, yang biasanya terjadi atau disebut alamiah. Misalnya, penelitian studi lapangan. Dalam penelitian *non-contrived setting*, peneliti tidak melakukan manipulasi (intervensi) data apapun. Dalam memperoleh data yang digunakan untuk menggambarkan kondisi lingkungan internal dan lingkungan eksternal, penelitian dilakukan berdasarkan studi lapangan dengan melakukan survei dalam bentuk wawancara, observasi dan dokumentasi.

Berdasarkan waktu pelaksanaan, penelitian ini menggunakan metode *cross sectional*. *Cross sectional* yaitu pengumpulan data dilakukan dalam satu periode untuk mengukur tingkat efektivitas rumah susun dalam menyelesaikan permasalahan hunian di Kota Yogyakarta.

4. 2 Objek dan Subjek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah bangunan hunian vertikal yaitu Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke Yogyakarta. Subyek penelitian ini terdiri dari:

1. Pengelola/Pengurus Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke
2. Penghuni Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke
3. Masyarakat umum di Kabupaten Sleman
4. Pengembang Perumahan di Kabupaten Sleman
5. Petugas di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta

4. 3 Variabel, Definisi Konseptual dan Operasional Penelitian

4.3.1 Variabel Penelitian

Dalam suatu penelitian akan ditemukan suatu objek yang akan dijadikan sasaran penelitian objek tersebut disebut gejala, sedangkan variabel adalah gejala yang bervariasi dan menjadi objek penelitian (Arikunto, 2013). Variabel dalam

penelitian ini adalah merupakan variable tunggal yang tidak saling berhubungan meliputi:

1. Efektivitas Rumah Susun dalam Menyelesaikan Permasalahan Hunian
2. Kendala-kendala dari masyarakat mengapa kurang berminat untuk tinggal di rumah susun.
3. Upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun.

4.3.2 Definisi Konseptual Variabel Penelitian

Definisi konseptual merupakan batasan terhadap masalah-masalah variabel yang dijadikan pedoman dalam penelitian sehingga akan memudahkan dalam mengoperasionalkannya di lapangan. Untuk memahami dan memudahkan dalam menafsirkan banyak teori yang ada dalam penelitian ini, maka akan ditentukan beberapa definisi konseptual yang berhubungan dengan yang akan diteliti, antara lain:

1. Efektivitas rumah susun dalam menyelesaikan permasalahan hunian

Efektivitas adalah suatu ukuran yang memberikan gambaran seberapa jauh target yang telah ditentukan dapat tercapai (Sedarmayanti, 2009). Efektivitas dari rusunawa dalam menyelesaikan permasalahan hunian dilihat apakah sudah teratasi dengan baik berbagai permasalahan yang ada di rumah susun tersebut.

2. Kendala-kendala dari masyarakat mengapa kurang berminat untuk tinggal di rumah susun

Kendala adalah halangan rintangan dengan keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran (Alwi, 2008).

3. Upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun.

Upaya diartikan sebagai usaha kegiatan yang mengarahkan tenaga, pikiran untuk mencapai suatu tujuan (Alwi, 2008). Upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun merupakan usaha yang dapat dilakukan oleh unsur-unsur kelembagaan rusunawa meliputi dari institusi terkecil, yaitu badan pengelola, pemerintah daerah kabupaten/kota, pemerintah daerah provinsi dan terakhir adalah pemerintah untuk mencapai tujuan dan target

bisnis rusunawa sebagai rumah hunian yang dipersiapkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016).

4.3.3 Definisi Operasional Variabel Penelitian

Definisi operasional merupakan petunjuk tentang bagaimana suatu variabel diukur. Dengan melihat definisi operasional suatu penelitian, maka seorang peneliti akan dapat mengetahui suatu variabel yang akan diteliti. Definisi operasional variabel penelitian ini yaitu dapat diuraikan seperti di bawah ini:

1. Efektivitas rumah susun dalam menyelesaikan permasalahan hunian merupakan tingkat keberhasilan pembangunan rumah susun dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal dengan menggunakan sumber input yang sama.

Efektivitas rumah susun dalam menyelesaikan permasalahan hunian pada penelitian ini diukur dengan indikator-indikator yang disebutkan (Panudju, Bambang, 1999) meliputi:

- a. Efektivitas dalam penyelesaian masalah ketersediaan lahan dan biaya pembelian lahan.
 - b. Efektivitas dalam penyelesaian masalah finansial (biaya pembangunan)
2. Kendala-kendala bagi masyarakat mengapa kurang berminat untuk tinggal di rumah susun adalah suatu hambatan atau hal-hal yang menghalangi atau menghambat masyarakat untuk memilih dan menempati rumah susun dibandingkan dengan hunian horizontal.

Kendala-kendala bagi masyarakat kurang berminat untuk tinggal di rumah susun pada penelitian ini diukur dengan indikator dari (Munandar, 2015) berupa:

- a. Kendala internal
 - b. Kendala eksternal
3. Upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun adalah suatu usaha-usaha yang sudah dilakukan oleh pihak-pihak terkait mulai dari

pengelola, penghuni hingga pemerintah daerah dalam meningkatkan minat masyarakat untuk menghuni rumah susun.

Upaya-upaya dalam menyelesaikan permasalahan hunian pada penelitian ini diukur dengan indikator dari:

- a. Upaya dari pengelola/pengurus Rusunawa
- b. Upaya dari penghuni rusunawa
- c. Upaya dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta

4. 4 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan wawancara, observasi dan dokumentasi yang dapat diuraikan sebagai berikut:

4.4.1. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berdasarkan pada tujuan penelitian. Wawancara yang digunakan adalah bentuk pertanyaan terstruktur. Dalam hal ini peneliti mula-mula menanyakan rentetan pertanyaan yang sudah disusun, kemudian satu persatu diperdalam dalam mengorek keterangan yang lebih lanjut.

Pada penelitian ini wawancara dilakukan kepada pengelola/pengurus dan penghuni Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke, masyarakat umum, pengembang perumahan serta Petugas di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta untuk mendapatkan data-data tentang efektivitas rusunawa, kendala-kendala bagi masyarakat mengapa kurang berminat untuk tinggal di rumah susun dan upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke.

Penetapan informan pada penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* dan *snowball sampling*. *Purposive sampling* yaitu pengambilan sampel/informan dengan pertimbangan atau tujuan tertentu sedangkan *sowball sampling* adalah pengambilan sampel yang mula-mula jumlahnya kecil kemudian bertambah banyak, ibarat bola salju yang menggelinding yang lama-lama menjadi besar. Dalam penentuan sampel, pertama-tama dipilih satu atau dua orang, tetapi

dengan dua orang ini belum merasa lengkap terhadap data yang diberikan, maka peneliti mencari orang lain yang dipandang lebih tahu dan dapat melengkapi data yang diberikan dua orang sebelumnya. Begitu seterusnya sehingga jumlah sampel menjadi semakin banyak (Sugiyono, 2015).

Berdasarkan teknik *purposive sampling* dan *snowball sampling* maka peneliti melakukan beberapa tahap untuk memperoleh informan yaitu:

- 1) Awalnya menetapkan satu sampel yaitu pengelola Rusun Gemawang dan Rusun Jongke sebagai informan kunci dengan pertimbangan bahwa pengelola merupakan orang yang memiliki informasi paling banyak terkait dengan pengelolaan dan permasalahan yang dihadapi dalam menghuni rusun.
- 2) Peneliti menemukan informan kedua dan ketiga yaitu pegawai Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta dan penghuni rusun dan atas informasi yang diberikan oleh pengelola rusun. Dalam hal ini, pengelola menyebutkan bahwa Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta memiliki kewenangan dalam pengaturan, pengelolaan dan pembangunan rusun di Kabupaten Sleman sedangkan penghuni rusun dapat memberikan informasi secara pribadi terkait dengan sistem hunian dirusun, dan kendala tinggal di rumah hunian horizontal maupun rusun.
- 3) Informan keempat yaitu masyarakat umum sebagai warga di Kabupaten Sleman diperoleh peneliti atas saran atau rekomendasi dari pegawai Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta yang menyatakan bahwa alasan masyarakat kurang tertarik tinggal di rusun perlu diklarifikasi atau dipastikan ke masyarakat secara langsung yang enggan berpindah ke rusun dan memilih mengontrak rumah atau tinggal di tempat-tempat yang tidak seharusnya (bantaran sungai) tanpa fasilitas pendukung.
- 4) Informan kelima yaitu pengembang perumahan di Kabupaten Sleman, yang diperoleh atas informasi masyarakat dan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta. Pengembang perumahan ini dapat memberikan data atau informasi seputar biaya

pembangunan rumah horizontal di wilayah kabupaten sleman sehingga dapat dijadikan sebagai perbandingan efektivitas untuk membangun hunian vertical atau hunian horizontal.

4.4.2. Survey atau Observasi

Observasi atau pengamatan adalah kegiatan pemuatan perhatian terhadap suatu obyek dengan menggunakan seluruh alat indra. Dalam menggunakan metode observasi cara yang paling efektif adalah melengkapinya dengan format atau blangko pengamatan sebagai instrumen (Arikunto, 2013).

Dalam penelitian ini instrumen yang digunakan adalah lembar observasi, dalam lembar observasi berisi tentang: kondisi bangunan gedung Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke; aktivitas harian penghuni, interaksi antar penghuni dan kondisi lingkungan di sekitar Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke.

4.4.3. Dokumentasi

Studi dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang (Sugiyono, 2015). Metode dokumentasi dalam penelitian ini digunakan untuk mencari data guna melengkapi dan memperkuat data yang diperoleh melalui observasi. Dokumen yang diperlukan dalam penelitian ini dokumen terkait dengan perawatan dan perbaikan Rusun Gemawang dan Jongke; dokumen tata tertib/ketentuan tinggal di Rusun Gemawang dan Jongke; Peraturan tentang Tarif Sewa Rusun di Yogyakarta; data luas wilayah Kabupaten Sleman; data jumlah penduduk Kabupaten Sleman; data anggaran pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke; data luas lahan/tanah Rusunawa Gemawang dan Jongke; data jumlah penghuni Rusunawa Gemawang dan Jongke.

Berikut ini adalah matrik kebutuhan data, teknik pengumpulan data dan sumber data yang diperlukan pada penelitian ini.

Tabel 4.2 Matrik Data, Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

No	Rumusan/Fokus Masalah	Indikator	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
1	Efektivitas rumah susun dalam mengatasi permasalahan hunian	a. Efektivitas dalam penyelesaian masalah ketersediaan lahan dan biaya pembelian lahan. b. Efektivitas dalam penyelesaian masalah finansial (biaya pembangunan)	Wawancara & Dokumentasi	Pengelola rusun & pengembang perumahan
2	Kendala-kendala bagi masyarakat mengapa kurang berminat untuk tinggal di rumah susun	a. Kendala internal b. Kendala eksternal	Wawancara, & Observasi	Pengelola, penghuni, masyarakat umum & Petugas di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta
3	Upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun	a. Upaya dari pengelola/pengurus Rusunawa b. Upaya dari penghuni rusunawa c. Upaya dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta	Wawancara, & Dokumentasi	Pengelola, penghuni, & Petugas di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta

4. 5 Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini terdiri dari analisis data kuantitatif dan analisis data kualitatif.

4.5.1. Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif pada penelitian ini digunakan untuk mengolah data yang diperoleh dari studi dokumen untuk mengukur tingkat efektivitas rusunawa dalam menyelesaikan masalah hunian ditinjau dari aspek lahan dan finansial. Data yang dianalisis berupa data luas wilayah Kabupaten Sleman; data jumlah penduduk Kabupaten Sleman; data anggaran pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke; data luas lahan/tanah Rusunawa Gemawang dan Jongke; data jumlah penghuni Rusunawa Gemawang dan Jongke.

Tingkat efektivitas rusunawa dalam mengatasi permasalahan hunian pada penelitian ini dikelompokkan menjadi tiga kriteria yaitu Rendah (jika kepadatan hunian rusunawa lebih kecil dibandingkan dengan kepadatan penduduk di Kabupaten Sleman); Sedang (jika kepadatan hunian rusunawa cenderung sama/tidak berbeda jauh dibandingkan dengan kepadatan penduduk di Kabupaten Sleman); dan Tinggi (jika kepadatan hunian rusunawa lebih besar dibandingkan dengan kepadatan penduduk di Kabupaten Sleman).

4.5.2. Analisis Kualitatif

Analisis Kualitatif yang digunakan untuk mengolah data yang sifatnya tidak dapat diukur sehingga memerlukan penjelasan. Menurut (Moleong, 2010), bahwa analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Adapun siklus dari keseluruhan proses analisis data kualitatif yaitu meliputi:

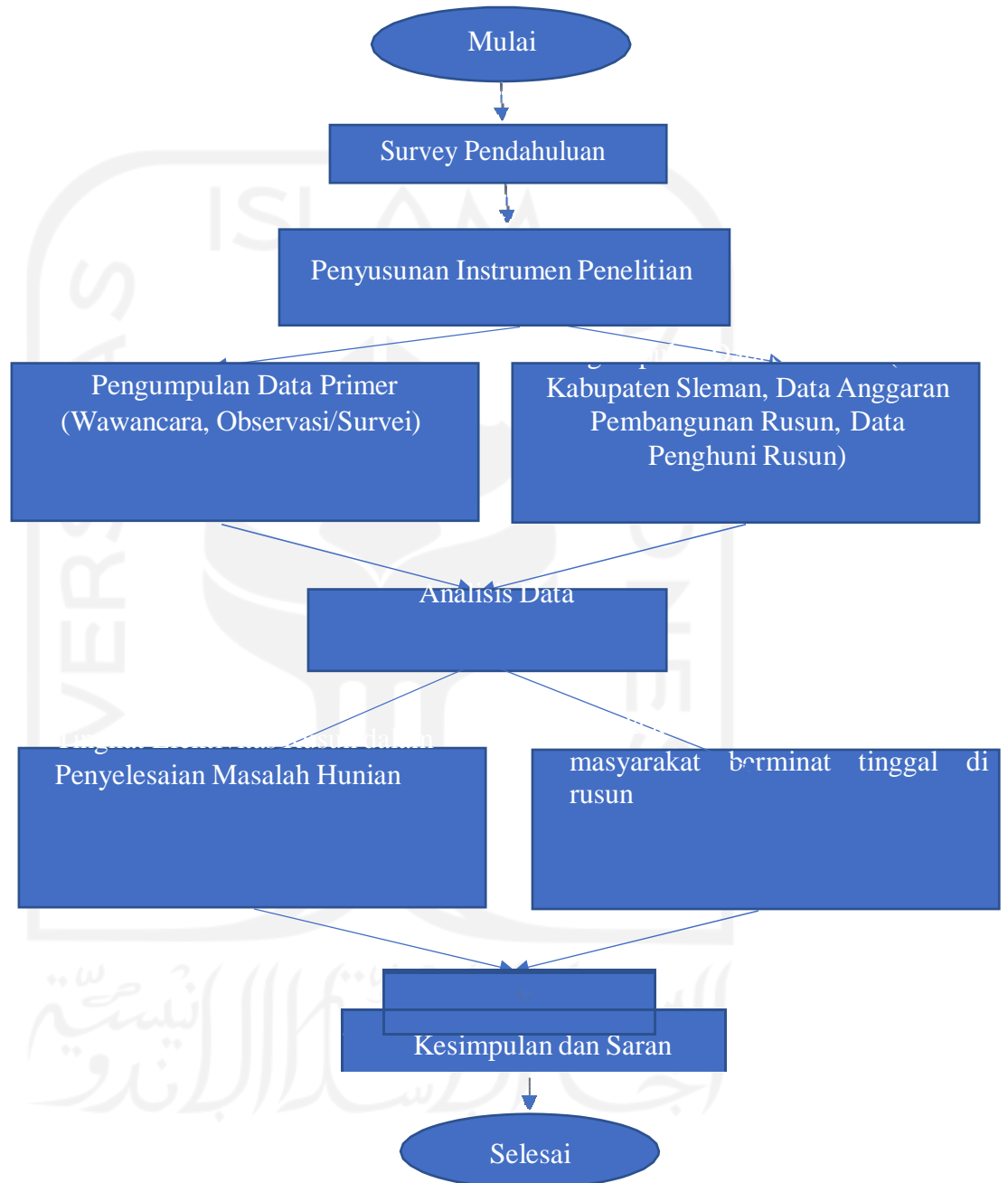
- a. Pertama, pengumpulan data (*data collection*). Peneliti pada tahap ini mengumpulkan data-data penelitian melalui kegiatan wawancara, observasi

dan dokumentasi sehingga didapatkan informasi tentang efektivitas rumah susun dalam menyelesaikan permasalahan hunian di Yogyakarta.

- b. Kedua, reduksi data (*data reduction*). Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. Mereduksi data berarti menyeleksi, merangkum, memilih dan memilah hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari yang sesuai dengan permasalahan dan menyingkirkan data yang tidak perlu atau tidak sesuai dengan permasalahan. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengelompokan atau klasifikasi data.
- c. Ketiga yaitu penyajian data. Setelah data direduksi, langkah berikutnya adalah menyajikan data (*data display*). Data penelitian kualitatif disajikan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya. Data yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi disajikan secara lengkap kemudian dianalisis sesuai kategori dan permasalahannya. Peneliti membuat penyajian data hasil penelitian berupa uraian deskriptif yang menggambarkan tentang (1) efektivitas rumah susun dalam menyelesaikan permasalahan hunian di Yogyakarta; (2) kendala-kendala dalam menyelesaikan permasalahan hunian pada rumah susun di Yogyakarta; dan (3) upaya-upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan hunian pada rumah susun di Yogyakarta.
- d. Keempat yaitu penarikan kesimpulan atau verifikasi (*verifikasi*). Pada tahap ini, perlu ditinjau kembali dari awal pengumpulan data sampai dengan akhir pengumpulan data yang telah melalui tahap reduksi dan penyajian data. Penarikan simpulan ini perlu melalui pengujian kebenaran, kecocokan, kekokohan sehingga sampai pada tingkat validitas yang diharapkan. Semua proses tersebut saling berkaitan satu sama lain, mulai dari proses reduksi data, penyajian data, hingga verifikasi.

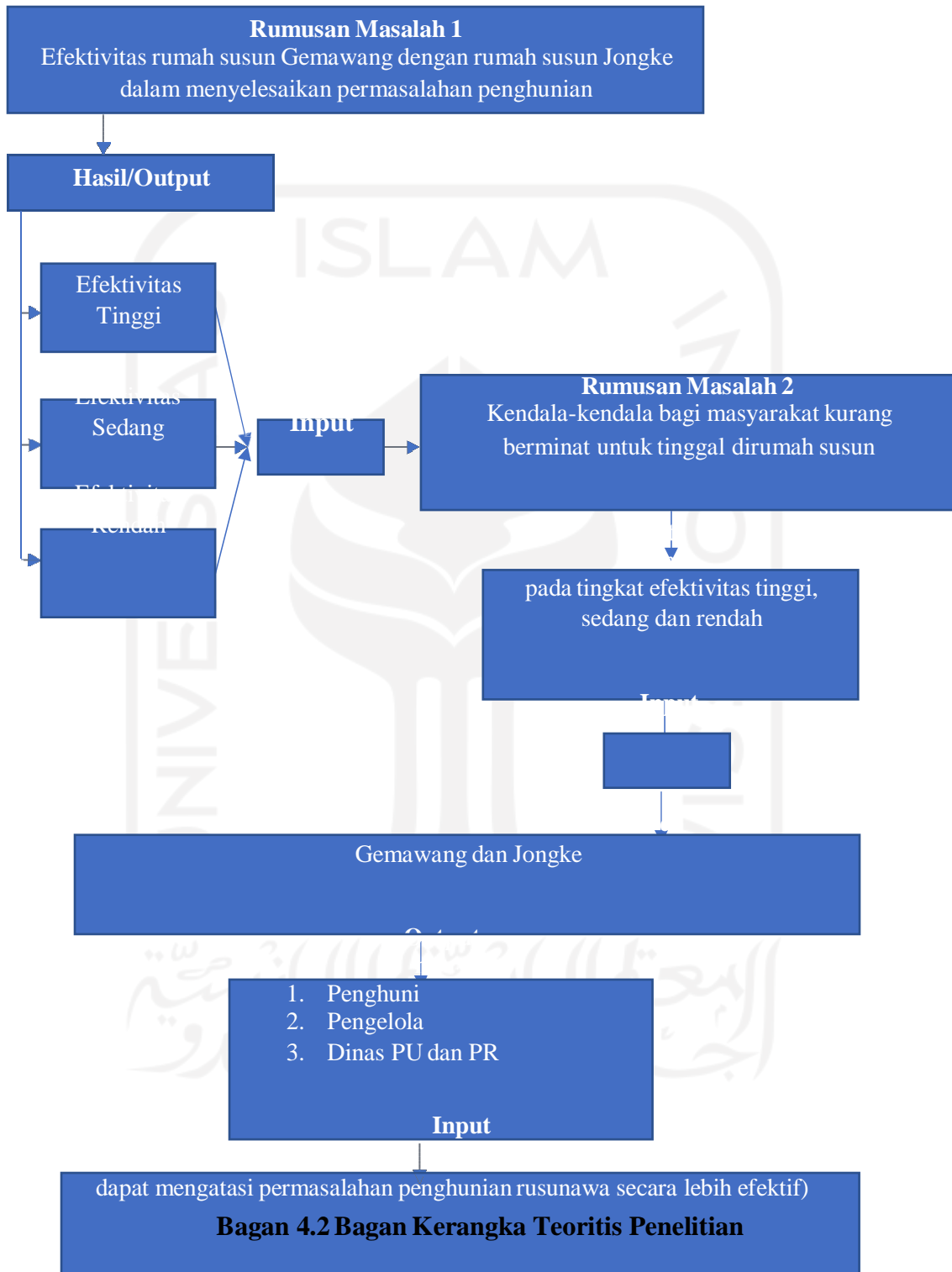
4.6 Kerangka Penelitian

4.6.1 Flow Chart / Bagan Alir Penelitian



Bagan 4.1 Flow Chart Penelitian

4. 6.2 Kerangka Teoritik Penelitian



BAB V

DATA, ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1 Data Umum Objek Penelitian

Rusunawa Rusun Gemawang dan Rusun Jongke dibangun untuk mendukung program pemerintah menyediakan hunian yang layak untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan UPT (Unit Pelaksana Teknis) sebagai penanggungjawab pengelola Rusunawa Sleman dibawah Dinas PUPR Sleman. Penelitian ini dilakukan pada Rusun Gemawang dan Rusun Jongke dengan pertimbangan bahwa pembangunan Rusun Gemawang dan Jongke adalah rumah susun sewa sederhana yang telah ditempati minimal 10 tahun. Kemudian kedua rumah susun tersebut berada di Kabupaten Sleman yang notabene sudah terdapat banyak rumah susun lainnya, namun Gemawang dan Jongke dibangun lebih awal dibandingkan dengan rumah susun sewa lainnya di Kabupaten Sleman dan memiliki tingkat hunian 100%.

5.1.1. Rumah Susun Gemawang

Rusunawa Gemawang berada di Desa Sinduadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman Yogyakarta dibangun pada tahun 2005/2006 dengan luas lahan 9.000 m². Jumlah bangunan vertikal Rusunawa Gemawang terdiri dari 4 tower yaitu gedung Gemawang Blok A, Gemawang Blok B, Gemawang Blok C, dan Gemawang Blok D. Masing-masing tower memiliki 48 unit hunian dengan total 192 hunian tipe 21 m², sedangkan jumlah lantai bangunan adalah 4 lantai. Adapun fasilitas pendukung lainnya seperti taman, tempat bermain anak, lapangan bulu tangkis dan jalan akses. Untuk luasan hunian adalah 21 m² dengan fasilitas 1 kamar tidur, ruang tamu, dapur, dan 1 kamar mandi. Sedangkan untuk fungsi ruang lainnya sebagai kantor pengelola, lobi, area parkir, ruang bersama, mushola, dan ruang usaha.

5.1.2. Rumah Susun Jongke

Rusunawa Jongke berada di Desa Sendangadi Kabupaten Sleman Yogyakarta dibangun pada tahun 2012 dengan luas lahan 25.000 m². Jumlah bangunan vertikal

Rusunawa Jongke terdiri dari 4 tower yaitu gedung Jongke Blok A, Jongke Blok B, Jongke Blok C, dan Jongke Blok D. Masing-masing tower memiliki 96 unit hunian dengan total 384 hunian type 24 m². Jumlah lantai bangunan adalah 5 lantai dengan peruntukan lantai satu yang disediakan 12 unit hunian difabel, dan unit komersil. Adapun fasilitas pendukung lainnya seperti taman, tempat bermain anak, dan jalan akses. Untuk luasan hunian adalah 24m² dengan fasilitas 1 kamar tidur, ruang tamu, dapur, dan 1 kamar mandi. Sedangkan untuk fungsi ruang lainnya sebagai kantor pengelola, lobi, area parkir, ruang bersama, mushola, dan ruang usaha.

5.2 Efektivitas Rusun Gemawang dan Rusun Jongke dengan Hunian Horizontal dalam Menyelesaikan Permasalahan Hunian.

Efektivitas rumah susun dalam menyelesaikan permasalahan hunian pada penelitian ini diukur dengan 2 indikator melalui studi dokumen dan wawancara. Kedua indikator efektivitas rumah susun tersebut terdiri dari efektivitas penyelesaian masalah ketersediaan lahan dan masalah finansial. Berikut ini adalah hasil pengumpulan data tentang efektivitas pembangunan rumah susun Gemawang dan Jongke dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal(rumah pribadi) berdasarkan hasil wawancara dan dokumentasi yang peneliti lakukan.

Tabel 5.1 Rekap Hasil Wawancara dan Studi Dokumentasi Terkait Masalah Ketersediaan Lahan dan Finansial di Kabupaten Sleman

No	Fokus Permasalahan	Sumber Informasi	Hasil/Temuan
1	Efektivitas rumah susun dalam menyelesaikan masalah ketersediaan lahan	Pengelola	Rusun Gemawang mampu menampung 576 penghuni sedangkan Jongke menampung hingga 1152 penghuni sehingga pembangunan rusun ini sangat efektif dibandingkan jika membangun rumah biasa dengan luasan lahan yang sama.
		Pengembang perumahan	Biaya pembangunan rumah type 21 atau type 24 memiliki standar biaya per meter adalah Rp. 2.826.000 hingga Rp. 3.000.000.

No	Fokus Permasalahan	Sumber Informasi	Hasil/Temuan
		Dokumen atau data dari rusun	a. Jumlah penghuni Rusun Gemawang = 558 orang b. Jumlah penghuni Rusun Jongke = 1053 orang c. Luas tanah untuk Gemawang = 9000 m ² atau (0,009 km ²) d. Luas tanah untuk Jongke = 25.077 m ² atau (0,025077km ²)
		Dokumen BPS Kabupaten Sleman	a. Jumlah penduduk Kabupaten Sleman tahun 2021 (1.088.045 jiwa) b. Luas wilayah Kabupaten Sleman (574,82km ²) c. Kepadatan penduduk Kabupaten Sleman (1.892,84)
		Studi Pustaka/Dokumen anggaran pembangunan rusun Gemawang dan Jongke	a. Pembangunan Gemawang 3 dari APBD tahun 2009 dengan total anggaran mencapai Rp. 399.500.000 b. Pembangunan Rusun Jongke dari APBD tahun 2012 dengan total anggaran Rp. 12.024.241.589,56

Berdasarkan data-data tentang efektivitas pembangunan rumah susun Gemawang dan Jongke dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal(rumah pribadi) yang diperoleh melalui proses wawancara dan dokumentasi maka dapat dilakukan perhitungan efektivitas seperti berikut.

5.2.1. Efektivitas Dalam Penyelesaian Masalah Ketersediaan Lahan

Efektivitas pembangunan rumah susun dalam penyelesaian masalah ketersediaan lahan ini diukur dengan membandingkan jumlah orang yang mampu ditampung dalam lahan seluas 1 km². Oleh karena itu, diperlukan penghitungan kepadatan penduduk di Kabupaten Sleman dan kepadatan atau jumlah penghuni yang mampu ditampung rusun dengan luasan lahan 1 km². Kepadatan penduduk adalah suatu angka yang menunjukkan rata-rata penduduk yang menempati setiap 1 km² suatu wilayah. Kepadatan penduduk disuatu wilayah ini dapat di hitung dengan rumus:

Kepadatan penduduk = $\frac{\text{Jumlah penduduk (jiwa)}}{\text{luas wilayah (km}^2\text{)}} (Putra, 2012).$

Tabel 5.2 Kepadatan Penduduk di Kabupaten Sleman

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Km2)	Kepadatan Penduduk (jiwa per km ²)
1	2017	1.193.512	574,82	2.076,32
2	2018	1 206 714	574,82	2.099,00
3	2019	1.075.575	574,82	1.871,15
4	2020	1.082.680	574,82	1.883,51
5	2021	1.088.045	574,82	1.892,84

Sumber: BPS Kabupaten Sleman, 2017-2021

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa kepadatan penduduk Kabupaten Sleman cenderung lebih tinggi pada tahun 2018 dan menurun hingga tahun 2020, namun kembali meningkat di tahun 2021 dikarenakan jumlah penduduk pada tahun tersebut juga mengalami peningkatan. Hasil perhitungan ini menunjukkan bahwa tiap 1 km² lahan di Kabupaten Sleman akan mampu menampung sebanyak 1.892 jiwa/orang apabila dibangun hunian horizontal/rumah pribadi.

Pembangunan Rusunawa Gemawang menampung sebanyak 558 jiwa/orang dengan luas lahan 9000 m² (0,009 km²) sedangkan Rusunawa Jongke mampu menampung sebanyak 1053 jiwa/orang dengan luas lahan 25.077 m² (0,025077km²). Berdasarkan data tersebut, peneliti dapat menghitung kepadatan hunian atau jumlah penghuni yang mampu ditampung dalam 1 km² rusunawa seperti pada tabel di bawah.

Tabel 5.3 Perbandingan Kepadatan Hunian (Daya Tampung Penghuni) di Rusunawa Gemawang dan Jongke

No	Perbandingan	Jumlah Penghuni (Jiwa)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan penghuni (Daya Tampung Per 1 Km ²)
1	Kabupaten Sleman	1.088.045	574,82 km ²	1.892,84
2	Gemawang	558	9000 m ² (0,009 km ²)	62.000
3	Jongke	1053	25.077 m ² (0,025077km ²)	41.990

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa daya tampung penghuni Rusunawa Gemawang tiap 1 km² lebih tinggi yaitu 62.000 jiwa per km² sedangkan di Rusunawa Jongke 41.990 jiwa km². Berbeda dengan daya tampung penghuni pada bangunan rumah biasa di Kabupaten Sleman yang hanya mampu menampung sebanyak 1.892,84 jiwa di tiap 1 km². Kepadatan hunian pada rusunawa selain dipengaruhi luas lahan maupun bangunan juga ketinggian bangunan, luas tiap kamar, penggunaan lahan untuk fasilitas umum dan jumlah penghuni. Bangunan Rusunawa yang semakin tinggi secara otomatis akan mampu menampung lebih banyak penghuni dibandingkan rusunawa yang hanya dua atau tiga tingkat.

Pengelola Gemawang dan Rusunawa Jongke dalam wawancara juga menyatakan bahwa keberadaan Rusunawa sudah sangat efektif dibandingkan dengan hunian biasa karena dengan luas lahan yang digunakan membangun rusunawa akan mampu menampung penghuni lebih banyak dibandingkan dengan jika wilayah ini dibangun rumah hunian biasa.

Hasil analisis peneliti terkait dengan efektivitas keberadaan Rusunawa Gemawang dan Rusunawa Jongke yaitu sudah sangat efektif apabila dibandingkan antara daya tampung penghuni pada rusunawa dengan kepadatan penduduk secara umum di Kabupaten Sleman pada luas lahan yang sama yaitu 1 km². Rusunawa Gemawang memiliki daya tampung penghuni sebanyak 62.000 jiwa di tiap 1 km² dan Rusunawa Jongke sebanyak 41.990 jiwa km² sedangkan jika membangun rumah pribadi di Kabupaten Sleman hanya mampu menampung 1.774 jiwa di tiap 1 km² sehingga ada selisih yang sangat jauh. Keberadaan kedua rusunawa tersebut

sudah dilengkapi dengan fasilitas pendukung berupa kantor pengelola, lobi, area parkir, ruang bersama, mushola, dan ruang usaha, padahal apabila lahan tersebut digunakan untuk membangun hunian horizontalhanya akan mampu menampung sebanyak 1.774 jiwa tanpa memiliki fasilitas pendukung.

5.2.2. Efektivitas dalam Penyelesaian Masalah Finansial

Efektivitas dalam penyelesaian masalah finansial Rusun Gemawang dan Rusun Jongke pada penelitian ini diukur dengan perbandingan biaya pembangunan rusun dengan hunian horizontal untuk mendapatkan hunian dengan daya tampung tertentu. Rusunawa Gemawang 1 terdiri dari 1 (satu) Twin Blok Memiliki 96 unit rumah type 21 m² dibangun oleh Departemen PU pada tahun 2005/2006 berlokasi di Gemawang, Sinduadi, Mlati, Sleman dengan tingkat hunian saat ini 100 %. Rusunawa Gemawang 2 terdiri dari 1 (satu) Twin Blok memiliki 96 unit rumah type 21 m² dibangun oleh Departemen PU pada tahun 2007 berlokasi di Gemawang, Sinduadi, Mlati, Sleman dengan tingkat hunian saat ini 100 %. Sedangkan Rusunawa Gemawang 3 yang terdiri dari 1 (satu) Tower/bangunan Twin Blok memiliki 96 unit rumah Type 24 m² dibangun oleh Departemen PU tahun 2009 berlokasi di Mranggen, Sinduadi, Mlati, Sleman memiliki tingkat hunian saat ini 100 %.

Pada penelitian ini dikhususkan pada proyek pembangunan Rusunawa Gemawang 3 yang dibangun menggunakan sumber pendanaan dari APBD tahun 2009 Pemerintah Kabupaten Sleman dengan total anggaran mencapai Rp. 399.500.000 yang dikelola oleh UPT Rusunawa (Unit Pelaksana Teknik Rusunawa) dibawah binaan DPUP (Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman). Pembangunan Rusunawa Gemawang 3 dengan total biaya Rp. 399.500.000 yang kemudian dikonversikan dengan nilai uang pada tahun penelitian yaitu 2021 yaitu senilai Rp 663.458.894,76. Sedangkan pembangunan Rusun Jongke menggunakan sumber pendanaan yang berasal dari APBD yang dibangun pada tahun 2012 dengan total anggaran Rp. 12.024.241.589,56 yang kemudian di konversikan pada tahun penelitian yaitu 2021 menjadi Rp. 17.501.263.802,88.

Berdasarkan informasi yang peneliti dapatkan melalui wawancara pada tanggal 18 Mei 2022 dengan dua orang pengembang perumahan di Kabupaten Sleman dapat diketahui bahwa untuk membangun rumah atau hunian horizontal dengan type 21 atau type 24 maka standar biaya per meter adalah Rp. 2.826.000 hingga Rp. 3.000.000. Nilai biaya pembangunan tersebut akan peneliti gunakan untuk membandingkan dengan anggaran pembangunan Rusunawa Gemawang 3 dan Jongke sehingga dapat diketahui efektivitas dan efisiensi pembangunan rusunawa dilihat dari aspek finansial/biaya pembangunan.

Tabel 5.4 Perbandingan Biaya Pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke

	Anggaran awal pembangunan	Nilai anggaran tahun 2021	Jumlah Unit Terbangun	Daya tampung
Gemawang 3	Rp. 399.500.000	Rp 663.458.894,76	96 unit	288 orang
Jongke	Rp. 12.024.241.589,56	Rp. 17.501.263.802,88	384 unit	1152 orang
Hunian horizontal a. type 21 b. type 24	-	Rp. 169.560.000 Rp.216.000.000	1 unit	4 orang

Ket: Rumah type 21 dibangun diatas tanah ukuran 60m²
Rumah type 24 dibangun diatas tanah ukuran 72m²

Berdasarkan tabel 5.3 di atas, dapat diketahui bahwa pembangunan Rusunawa Gemawang maupun Jongke lebih efektif apabila dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal. Total anggaran pembangunan Rusunawa Gemawang 3 pada saat ini dinilai Rp 663.458.894,76 akan mampu menghasilkan 96 unit kamar dengan daya tampung 288 orang sedangkan dana tersebut apabila digunakan untuk pembangunan hunian horizontal hanya akan mendapatkan 4 unit (Rp. 663.458.894,76/ Rp. 169.560.000) pada type 21 atau 3 unit pada type 24 (Rp. 663.458.894,76/ Rp. 216.000.000). Hasil ini menunjukkan bahwa terdapat selisih yang sangat besar dengan total anggaran biaya pembangunan Rusunawa

Gemawang 3 dengan pembangunan hunian horizontal yaitu dari 96 unit ke 3 hingga 4 unit atau ada selisih 93 hingga 92 unit.

Total anggaran pembangunan Rusunawa Jongke pada saat ini dinilai Rp 17.501.263.802,88 akan mampu menghasilkan 384 unit kamar dengan daya tampung 1152 orang sedangkan dana tersebut apabila digunakan untuk pembangunan hunian horizontal hanya akan mendapatkan 103 unit (Rp. 17.501.263.802,88 / Rp. 169.560.000) pada type 21 atau 81 unit pada type 24 (Rp. 17.501.263.802,88 / Rp. 216.000.000). Hasil ini menunjukkan bahwa terdapat selisih yang sangat besar dengan total anggaran biaya pembangunan Rusunawa Jongke dengan pembangunan hunian horizontal yaitu dari 384 unit ke 103 hingga 81 unit atau ada selisih 281 type 21 (384-103) hingga 303 unit type 24 (384-81).

5.3 Kendala-Kendala bagi Masyarakat Mengapa Berminat Untuk Tinggal di Rusun Gemawang dan Rusun Jongke.

Kendala-kendala bagi masyarakat kurang berminat untuk tinggal di rumah susun diketahui dengan wawancara kepada 2 orang pengelola, 6 penghuni, 3 orang masyarakat umum & 1 petugas di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta serta observasi. Berikut ini adalah hasil pengumpulan data tentang kendala bagi masyarakat kurang berminat untuk tinggal di rumah susun berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang peneliti lakukan.

Tabel 5.5 Rekap Temuan Wawancara dan Observasi Terkait Kendala Masyarakat Kurang Berminat Tinggal dirusun

No	Fokus Permasalahan	Sumber Data/ Informasi	Hasil/Temuan
1.	Kendala Masyarakat Kurang Berminat Tinggal dirusun	Wawancara ke Pengelola	Hubungan antar penghuni kurang baik, sulitnya menertibkan penghuni karena kurangnya kesadaran pribadi dan kurangnya monitoring oleh pemerintah daerah.
		Wawancara ke Penghuni	Kurangnya kemampuan finansial penghuni rusun, masih banyak oknum yang memperjualbelikan atau menyewakan kembali kepada penghuni

No	Fokus Permasalahan	Sumber Data/ Informasi	Hasil/Temuan
			lain, penanganan pengelola rusun cenderung lama
		Wawancara ke Masyarakat umum	Tidak senang dengan akses unit yang naik turun tangga, ruang atau unit kamar terlalu sempit, dan sistem penyediaan air bersih sering macet
		Wawancara ke Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta	Jumlah unit terbatas dan ada batas waktu untuk menghuni rusun, tidak senang dengan akses unit yang naik turun tangga, ruang atau unit kamar terlalu sempit
		Observasi di Rusun Gemawang	Gedung rusun Gemawang rata-rata mengalami kerusakan pada bagian penutup plafon diselas lantai 3 dan bagian tangga. Kondisi kamar Rusun Gemawang yang belum dihuni mengalami banyak kerusakan pada bagian pembuangan, keran dan tembok-tembok mengalami keretakan. Banyak penghuni rusunawa yang berjualan jajan dan kebutuhan sehari-sehari di unit kamar masing-masing.
		Observasi di Rusun Jongke	Masih terdapat unit kamar kosong, rata-rata mengalami kerusakan pada dinding yang retak, kotor dan keran yang tersumbat, Sering kali tercium bau tidak sedap yang berasal dari pembuangan limbah yang membuat penghuni merasa kurang nyaman.

Berdasarkan tabel temuan penelitian melalui wawancara dan observasi di atas, maka dapat diuraikan kendala-kendala bagi masyarakat kurang berminat untuk tinggal di Rusunawa adalah seperti berikut.

1. Tidak Senang Dengan Akses Unit Yang Naik Turun Tangga

Silvia yang merupakan masyarakat atau warga Kabupaten Sleman yang belum memiliki tempat tinggal sendiri sehingga kontrak rumah tidak jauh dari Rusunawa Gemawang dengan biaya kontrak Rp. 6.200.000 per tahun untuk 5

anggota keluarga. Silvia menjadi salah satu warga Kabupaten Sleman yang tidak berminat untuk tinggal di rumah susun dengan alasan seperti diungkapkan pada kutipan wawancara di bawah ini:

“males kalau dapat kamar yang atas, naik turun tangga terus capek. Jadi mending kontrak dulu aja meski agak mahal tapi kan nggak harus naik turun tangga (Wawancara dengan Masyarakat di Kabupaten Sleman, 20 Mei 2022).

Hal yang sama diungkapkan oleh Bapak Noto yang juga merupakan warga yang mengontrak rumah tidak jauh dari Rusun Jongke menyatakan alasan tidak tertarik tinggal ke rusun adalah seperti berikut:

“saya takut nanti kalau tinggal di rusun anak-anak naik turun tangga tiap hari, takut jatuh, mau main harus turun di luar rusun. Rasanya nggak tega gitu mas” (Wawancara dengan Masyarakat di Kabupaten Sleman, 20 Mei 2022).

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa kendala utama bagi masyarakat sehingga tidak tertarik untuk menempati rumah susun yaitu akses naik turun tangga yang dinilai melelahkan.

2. Ruang atau Unit Kamar Terlalu Sempit

Kendala kedua yang dirasakan oleh Bapak Noto tidak tertarik tinggal ke rusun adalah seperti berikut:

“sempit mas, kalau di rusun apalagi keluarga saya ada 5, yang dua anak sudah SMP dan satunya lagi SD jadi ini sambil nabung nanti mungkin lebih baik kredit rumah yang agak luas atau beli lahan dulu mas” (Wawancara dengan Masyarakat di Kabupaten Sleman, 20 Mei 2022).

Hal yang sama diungkapkan oleh Bapak Fuad yang juga tidak tertarik tinggal ke rusun dengan alasan sebagai berikut:

“kamar di rusun itu cocoknya untuk pasangan baru menikah yang belum punya anak mas karena ya itu sempit type 21 atau 24” (Wawancara dengan Masyarakat di Kabupaten Sleman, 20 Mei 2022).

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa kendala kedua bagi masyarakat sehingga tidak tertarik untuk menempati rumah susun yaitu luas ruang rusun yang cenderung sempit untuk menampung seluruh

anggota keluarga dan tidak dapat melakukan banyak aktivitas di dalam unit rusun.

3. Sistem Penyediaan Air Bersih Sering Macet

Alasan lain dari Ibu Silvia tidak berminat untuk tinggal di rumah susun adalah seperti diungkapkan pada kutipan wawancara di bawah ini:

“katanya yang sudah di rusun itu sering macet airnya, mana dia kamarnya di lantai atas jadi serba sulit mau beli air bersih untuk keperluan sehari-hari kan mahal kalau sering. Katanya juga sudah pada lapor tapi ya masih tetap sering macet (Wawancara dengan Masyarakat di Kabupaten Sleman, 20 Mei 2022).

Hal yang sama diungkapkan oleh Bapak Fuad yang juga tidak tertarik tinggal ke rusun dengan alasan sebagai berikut:

“di rusun itu dikenal sulit air nya, harus benar-bener menghemat, kadang mengalir kecil dan tidak cukup. Jadi saya nggak mau nanti kalau tinggal disana harus kekurangan air juga” (Wawancara dengan Masyarakat di Kabupaten Sleman, 20 Mei 2022).

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa kendala ketiga bagi masyarakat sehingga tidak tertarik untuk menempati rumah susun yaitu sistem penyediaan air bersih yang tidak memadai untuk seluruh penghuni rusun.

4. Kurangnya Kemampuan Finansial Pada Penghuni Rusun

Menurut Ayu Pradanawati selaku penghuni Rusun Jongke menyatakan kendala-kendala yang dirasakannya dalam mengatasi permasalahan hunian adalah seperti dalam kutipan wawancara di bawah ini:

“pertama harga lahan yang semakin lama semakin tinggi, dan tidak diiringi dengan jumlah pendapatan. untuk mencari kontrakan di daerah pedesaan paling tidak membutuhkan dana sekitar Rp.6-8 juta, itu terlalu besar dan terlalu memaksakan sehingga dari pihak Kelurahan memberikan masukan untuk tinggal di rusun. (Wawancara dengan Penghuni Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Ika Apriyanti selaku penghuni Rusun Jongke menyatakan bahwa kendala-kendala dalam mengatasi masalah hunian adalah seperti berikut:

“Harga lahan semakin lama yang tinggi mengakibatkan banyak warga memanfaatkan rusun sebagai tempat tinggal termasuk saya. Ini malah baru bulan ini ada kenaikan harga sewa rusun sehingga harus menyisihkan lagi untuk membayar” (Wawancara dengan Penghuni Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Dikarenakan wabah pandemi banyak warga yang di rumahkan dan mengakibatkan kurangnya pendapatan dan berimbas ke telat pembayaran sewa. Selain itu, akibat pandemi perbaikan, perawatan pada rusun kurang maksimal.

5. Banyak Oknum Yang Memperjualbelikan atau Menyewakan Kembali Kepada Penghuni Lain

Menurut Ayu Pradanawati selaku penghuni Rusun Jongke menyatakan kendala-kendala yang dirasakannya dalam mengatasi permasalahan hunian adalah seperti dalam kutipan wawancara di bawah ini:

“Selain itu masih terdapat sejumlah oknum yang memperjualbelikan atau menyewakan ke orang lain” (Wawancara dengan Penghuni Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

“Jual beli kamar juga terjadi pada Rusun Gemawang sebagaimana diungkapkan oleh Koordinator Rusun Gemawang bahwa “ada praktik jual beli rusun, meskipun sekarang sudah ditertibkan pengelola, namun praktik-praktik serupa tidak menutup kemungkinan akan terjadi karena hal itu menjadi hal umum pada rusun” (Wawancara dengan Pengelola Rusun Gemawang, 25 Januari 2022).

Berdasarkan peraturan yang boleh mendaftarkan diri menjadi calon penghuni rusun adalah keluarga namun masih banyak ditemukan penghuni rusun yang belum berkeluarga. Hal ini bisa terjadi dikarenakan biasanya mendaftarkan diri dengan menggunakan identitas keluarga lain. Usaha yang harus kami lakukan adalah melakukan seleksi di awal pendaftaran penghuni untuk memastikan bahwa identitas yang mendaftar rusun adalah orang yang akan menempati rusun. Karena memang sudah ada peraturannya bahwa ada larangan untuk menyewakan rusun. Untuk menghindari hal tersebut maka yang diutamakan sebagai penghuni rusun adalah keluarga baru / pasangan baru. Harapannya selama mereka tinggal di rusun mereka menyiapkan kehidupan lebih baik mencari pekerjaan lebih baik sehingga setelah masa sewa telah habis

mereka bisa memiliki hunian sendiri yang layak / mampu memiliki rumah sendiri.

6. Penanganan Pengelola Rusun Cenderung Lama

Pengelolaan rusun Jongke sebenarnya sudah menyiapkan tenaga khusus untuk melakukan perbaikan rusun namun tetap saja lama sebagaimana diungkapkan oleh Ika Apriyanti selaku Penghuni rusun Jongke:

“Pengelola menyiapkan ahli ME dan Teknik untuk mengatasi apabila ada kerusakan dari rusun sendiri walaupun respon tindakan perbaikan tergolong lama dikarenakan harus mengantri (Wawancara dengan Penghuni Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Pernyataan di atas, menunjukkan bahwa apabila ada kerusakan pihak pengelola berusaha memperbaiki walaupun penanganannya tergolong lama karena harus antri dengan penghuni rusun lain. Hal inilah yang kemudian menjadi kendala dalam menyelesaikan permasalahan hunian dan pada akhirnya penghuni adakalanya berinisiatif untuk melakukan perbaikan sendiri.

7. Hubungan Antar Penghuni Kurang Baik

Menurut Restu Harminati selaku penghuni Rusun Gemawang menyatakan tentang kendala-kendala dalam menyelesaikan permasalahan hunian adalah seperti berikut:

“Banyak warga yang saling cuek dan tidak saling menyapa dan banyak juga warga ikut berjualan di masing” unit sehingga banyak warga yang saling bersaing dalam berjualan (Wawancara dengan Penghuni Rusun Gemawang, 25 Januari 2022).

Pernyataan di atas, menunjukkan bahwa hubungan antar penghuni kurang baik meskipun sudah ada pertemuan rutin antar penghuni yang diadakan oleh pengelola rusun agar penghuni dapat menjalin silaturahmi akan tetapi pada kenyataannya banyak penghuni tidak hadir dengan berbagai alasan.

8. Sulitnya Menertibkan Penghuni Karena Kurangnya Kesadaran Pribadi

Menurut Farida Noviandari selaku koordinator Rusun Gemawang alasan atau kendala dalam menyelesaikan masalah hunian rusun yaitu sulitnya menertibkan penghuni yang nyata-nyata melanggar peraturan rusun.

“pada rusun sudah terdapat 4 ruang komersil yang disediakan khusus / disewakan khusus untuk berjualan dan semua sudah terisi penuh. Dari pihak Dinas dan pengelola memberikan aturan bahwa ruangan hunian hanya bisa diperuntukkan untuk hunian saja bukan untuk berjualan. Namun ada beberapa penghuni yang membuka warung di unit kamarnya walaupun hal tersebut tidak diperbolehkan oleh pihak pengelola” (Wawancara dengan Pengelola Rusun Gemawang, 25 Januari 2022).

Ditambahkan oleh Agung Yuntoono selaku Kasi Perumahan DPUPKP bahwa penertiban di rusun ini cenderung sulit dikarenakan kurangnya kesadaran dari penghuni.

“Masalah lain adalah kurangnya kesadaran untuk mematuhi peraturan yang sudah ada. Terkadang penghuni yang sudah merasa nyaman tinggal di rusun sehingga tidak ingin / enggan untuk meninggalkan rusun ketika masa sewa sudah habis. Sehingga seringkali pengelola merasa kewalahan untuk menghadapi penghuni rusun. Selain itu kurangnya pemahaman dari penghuni terkait penggunaan IPAL seperti membuang tisu disaluran pembuangan sehingga menjadikan saluran menjadi tersumbat” (Wawancara dengan Kasi Perumahan DPUPKP, 15 Februari 2022).

Sesuai diaturan untuk sewa rusun adalah 2 tahun dan bisa diperpanjang 2 kali sehingga maksimal 6 tahun. Harapannya di tahun ke 6 sudah memiliki tempat tinggal sendiri. Apabila ada penghuni yang tinggal lebih dari 6 tahun maka kita memberikan peringatan hingga 1,2,3 kali namun namanya oknum memang susah untuk ditangani. Namun pengelola juga tidak bisa melakukan pengusiran secara paksa sehingga intinya pertama dilakukan pendekatan persuasif terlebih dahulu.

Hasil penelitian ini menemukan bahwa kendala-kendala bagi masyarakat tidak tertarik untuk menempati rusunawa yaitu tidak senang dengan akses unit yang naik turun tangga, ruang atau unit kamar terlalu sempit dan sistem penyediaan air bersih sering macet, kurangnya kemampuan finansial penghuni rusun; masih banyak oknum yang memperjualbelikan atau menyewakan kembali; penanganan pengelola rusun cenderung lama; hubungan antar penghuni kurang baik; dan sulitnya menertibkan penghuni karena kurangnya kesadaran pribadi;

5.4 Upaya-Upaya Agar Masyarakat Berminat Untuk Tinggal di Rusun Gemawang dan Rusun Jongke.

Upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun diketahui melalui kegiatan dokumentasi dan wawancara kepada masyarakat umum di Kabupaten Sleman, penghuni serta pengelola Rusun Gemawang dan Jongke dan dokumentasi. Berikut ini adalah hasil pengumpulan data tentang upaya sebagai solusi bagi masyarakat yang kurang berminat untuk tinggal berdasarkan hasil wawancara dan studi dokumentasi yang peneliti lakukan.

Tabel 5.6 Rekap Temuan Wawancara dan Studi Dokumentasi Terkait Upaya Agar Masyarakat Beminat Tinggal di Rumah Susun

No	Fokus Permasalahan	Sumber Data/ Informasi	Hasil/Temuan
1.	Upaya Agar Masyarakat Beminat Tinggal di Rumah Susun	Wawancara ke Pengelola	Penetapan peraturan tentang persyaratan calon penghuni rusun oleh Dinas PUPR; penegakkan peraturan rusun bagi calon penghuni maupun penghuni lama, pengelola mengupayakan agar penghuni menyelesaikan administrasi pembayaran dan memberikan dispensasi.
		Wawancara Penghuni	Upaya perbaikan dan perawatan rusun oleh penghuni dan pengelola,
		Wawancara Petugas di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta	Membangun rumah susun dengan memfasilitasi lift dan membuat perencanaan bangunan yang lebih baik khususnya ketersediaan fasilitas umum yang sering dikeluhkan penghuni.
		Studi Dokumentasi	Mengupayakan untuk membangun rusun dengan fasilitas lift Mengembangkan perencanaan teknikal pembangunan tempat penampungan air bersih dengan arsitektur berkelanjutan pada rumah susun.

Berdasarkan tabel temuan penelitian diperoleh melalui wawancara dan studi dokumentasi di atas, maka dapat diuraikan terkait upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun seperti berikut.

1. Melengkapi Fasilitas Rusun dengan Lift

Solusi atas permasalahan enggan masyarakat tinggal di rusun dikarenakan tidak senang naik turun tangga maka pemerintah perlu membangun Rusunawa dengan melengkapi fasilitas lift. Penyediaan lift akan mampu mendorong warga masyarakat untuk mau tinggal di rumah susun sehingga program pemerintah untuk membangun rusun bagi masyarakat berpenghasilan rendah akan tercapai.

2. Mengalihkan Aktivitas Penghuni Di Luar Unit Kamar untuk Belajar, Bermain atau Bertamu

Solusi atas permasalahannya sempitnya unit kamar pada rusun maka perlu adanya edukasi bagi masyarakat bahwa aktivitas-aktivitas harian dapat dilakukan di area fasilitas pendukung misalnya di taman, playground anak, ruang tunggu dan fasilitas lain yang disediakan oleh rusun. Masyarakat yang mengetahui bahwa aktivitas anggota keluarganya tidak harus dilakukan didalam unit kamar seperti bermain, belajar bahkan menerima tamu maka akan semakin meningkatkan daya tarik masyarakat untuk tinggal di rumah susun.

3. Memperbaiki Perencanaan Teknikal Pembangunan Tempat Penampungan Air Bersih Sesuai dengan Jumlah Penghuni

Solusi atas permasalahan tidak memadainya sistem air bersih di rusun maka pemerintah dalam membangun rusun kedepannya perlu melakukan perencanaan pembangunan secara teknikal yang lebih baik. Pembangunan sistem penyediaan air bersih harus disesuaikan dengan jumlah penghuni, debit air yang mengalir dan besarnya tempat penampungan air sehingga tidak akan terjadi kekurangan air bersih atau sistem aliran air yang macet. Solusi ini apabila dilakukan pada proyek pembangunan rumah susun yang akan datang akan semakin meningkatkan daya tarik masyarakat untuk tinggal di rumah susun.

4. Pengelola Mengupayakan Agar Penghuni Menyelesaikan Administrasi Pembayaran dan Memberikan Dispensasi

Sejak tahun 2019, penghuni rusun dalam melakukan pembayaran sewa dilakukan melalui bank agar menghindari adanya pungutan liar dan memberikan kemudahan dalam pembayaran sewa, sedangkan untuk pembayaran listrik dan sampah masih melalui pengelola rusun. Namun permasalahan klasik yang berkaitan dengan finansial atau administrasi rusun adalah tunggakan pembayaran. Pada rusun Jongke ini ada beberapa penghuni yang sudah menunggak pembayaran selanjutnya melarikan diri dan tidak bertanggung jawab membayarkan sewa Rusunawa dan ditambah lagi selama masa Pandemi Covid-19 banyak penghuni rusun yang terkena imbas sehingga menunggak untuk membayar sewa maupun membayar listrik.

Pengelola dalam mengatasi masalah finansial berupa adanya tunggakan pembayaran sewa oleh para penghuni maka upaya yang dilakukan sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Nuryanto selaku Staf UPTD Rusunawa Jongke dalam kutipan wawancara di bawah ini:

“Ada beberapa penghuni yang kabur ketika tidak dapat membayar uang sewa selama berbulan-bulan. Makanya, pihak pengelola mencari penghuni yang kabur, dan meminta menyelesaikan administrasi pembayarannya”.

Pengelola Rusun Jongke untuk mengatasi permasalahan finansial selama pandemi Covid-19 melakukan upaya dengan memberikan dispensasi keterlambatan pembayaran uang sewa, iuran listrik, air maupun sampah. Ini sejalan dengan apa yang diungkapkan oleh Restu Harmani selaku penghuni Rusun Gemawang seperti berikut:

“Pengelola juga memberikan dispensasi bagi penghuni yang memiliki kesanggupan untuk membayar tunggakan sewa, apabila ada yang menunggak sewa maka dari pengelola melakukan pemadam listrik di unit yang belum membayar sebagai isyarat pembayaran” (Wawancara dengan Penghuni Rusun Gemawang, 25 Januari 2022).

Koordinator Rusun Gemawang yaitu Farida Noviandari menyatakan bahwa “dikarenakan adanya pandemi Covid-19 pemda Sleman memberikan Program potongan 50% selama 3 bulan (juni, juli, agustus 2020)” (Wawancara

dengan Pengelola Rusun Gemawang, 25 Januari 2022). Selain itu untuk mendukung penghuni agar mampu menyelesaikan administrasi pembayaran sewa maka diberikan kelonggaran untuk menggunakan kamar untuk berjualan. Dalam hal ini, pengelola memberikan sedikit kelonggaran bagi penghuni yang berjualan di kamar unit dikarenakan dengan kondisi pandemi yang membuat keadaan finansial penghuni semakin sulit. Diperbolehkan berjualan asalkan tidak mengganggu fasilitas umum yang ada di Rusunawa dan setelah pandemi sudah tidak diizinkan lagi.

Pembayaran sewa rusun ditetapkan maksimal tanggal 14 tiap bulannya, apabila ada penghuni yang belum membayar setelah tanggal 14 akan diberikan teguran. Apabila menunggak lebih dari 1 bulan maka akan diberikan SP 1 dan akan diberi waktu 7 hari kerja (sampai 3 kali) untuk melunasi apabila belum akan diberi SP2 dan akan ada pemutusan kontrak secara sepihak dari pihak pengelola rusun.

5. Penetapan Peraturan Tentang Persyaratan Calon Penghuni Rusun oleh Dinas PUPR

Penetapan peraturan tentang persyaratan calon penghuni sebagai salah satu upaya untuk mengatasi masalah hunian rusun yang sudah lama berkembang bahwa penghuni bukan penduduk sekitar namun luar kota. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Nuryanto selaku Staf UPTD Rusunawa Jongke dalam wawancara menyebutkan bahwa Rusunawa Jongke termasuk untuk MBR (Masyarakat Penghasilan Rendah). Oleh karena itu terdapat persyaratan bagi masyarakat yang akan tinggal disini yaitu meliputi besarnya penghasilan, harus sudah berumah tangga, tidak memiliki rumah, dan tinggal di Sleman/KTP Sleman (Wawancara dengan Pengelola Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Upaya yang dilakukan adalah seperti diungkapkan oleh Bapak Nuryanto selaku Staf UPTD Rusunawa Jongke seperti berikut:

“Untuk saat ini ada peninjauan lokasi bagi calon penghuni rusun untuk memastikan bahwa penghuni rusun benar-benar beralamat di Sleman Yogyakarta (Wawancara dengan Pengelola Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Farida Noviandari selaku pengelola Rusun Gemawang bahwa

“Sebelum tahun 2018, banyak dari penghuni Rusunawa yang mendaftarkan diri menjadi calon penghuni rusun menggunakan SKTS (Surat Keterangan Tinggal Sementara) dan hal tersebut masih diperbolehkan karena tidak ada peraturannya. Namun semenjak tahun 2018 Pemkab Sleman memberi aturan bahwa SKTS tidak diperkenankan untuk mendaftar di rusun sehingga pengelola harus menertibkan penghuni yang menggunakan SKTS. Banyak penghuni yang tidak bersedia untuk dikeluarkan bahkan memaki maki pengelola” (Wawancara dengan Pengelola Rusun Gemawang, 25 Januari 2022).

Pernyataan di atas, menunjukkan bahwa sebelum terdapat persyaratan tersebut banyak warga di luar Sleman bahkan di luar Jogja tinggal di Rusunawa Jongke sehingga banyak keluhan dari masyarakat Sleman karena tidak dapat tinggal di Rusunawa Jongke sehingga Pihak Dinas PUPR mengeluarkan peraturan terkait persyaratan untuk tinggal di Rusunawa Jongke harus masyarakat wilayah Sleman dan saat ini masyarakat dari luar Sleman sekarang sudah keluar.

6. Upaya Perbaikan Dan Perawatan Rusun Oleh Penghuni dan Pengelola

Upaya perbaikan dan perawatan dilakukan oleh pengelolaan rusun dalam menyelesaikan permasalahan hunian khususnya terkait dengan masalah sarana prasarana. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Nuryanto selaku Staf UPTD Rusunawa Jongke dalam kutipan wawancara di bawah ini:

“Apabila ada kerusakan di lorong-lorong, tangga maupun di dalam unit kamar maka pengelola membantu untuk memperbaiki. Kemudian apabila ada kamar kosong dan terdapat kerusakan, kebocoran maka pihak pengelola akan memperbaiki terlebih dahulu selanjutnya bisa disewakan oleh penghuni yang baru”. (Wawancara dengan Pengelola Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Berdasarkan pernyataan di atas, dapat diketahui bahwa pengelola Rusun Jongke berperan dalam upaya perbaikan dan perawatan atas inisiatif pribadi sebagai pengelola dan hanya sekedar membantu penghuni setelah adanya keluhan atau laporan kerusakan pada kamar hunian. Dalam hal ini, pengelola

agar membuat prioritas perbaikan sesuai dengan urutan pelaporan dan besar kecilnya tingkat kerusakan yang harus diperbaiki.

Sarana prasarana Rusunawa Jongke diantaranya yaitu mushola, 1 ruang komersil yang di sewakan, IPAL (Instalasi Pengelolaan Air Limbah) yang dibuat oleh pihak Dinas PUPR. Akan tetapi masalah sarana prasarana yang kerap muncul adalah kebocoran. Masalah kebocoran ini meskipun dari pengelola sudah pernah memperbaiki tetapi tidak dapat bertahan lama. Dalam hal ini, partisipasi dan keaktifan dari penghuni sangat dibutuhkan untuk menyelesaikan permasalahan khususnya pada sarana prasarana rusun. Oleh karena itu, apabila ada kerusakan di setiap unit kamar maka penghuni diharapkan segera melaporkan ke pengelola seperti engsel rusak, air mampat. Pengelola akan membantu penghuni untuk memperbaiki kerusakan.

Menurut Ayu Pradanawati selaku penghuni Rusun Jongke menyatakan upaya yang dilakukan untuk mengatasi masalah hunian adalah seperti berikut:

“Apabila ada air yang mampat atau ada kerusakan yang ringan maka akan dibetulkan menggunakan dana pribadi penghuni. Namun apabila ada kerusakan berat maka biasanya dilaporkan ke pihak pengelola dan biasanya harus menunggu sampai 6 bulan baru di perbaiki, (Wawancara dengan Penghuni Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Penghuni mengeluhkan pada saat masuk unit kamar pertama kali kondisinya sangat kotor dan ada beberapa kerusakan sehingga harus melakukan perbaikan terlebih dahulu. Banyak dinding yang mengelupas, Kran air juga mampat dan tidak mengalir dengan lancar sehingga melakukan upaya perbaikan secara pribadi. Selain itu sarana prasarana seperti lampu di kamar juga tidak ada, sehingga penghuni memutuskan untuk membeli sendiri. Penghuni juga mengupayakan untuk membeli lampu untuk selasar dan tangga karena sudah lebih dari 3 bulan melapor ke pengelola namun nyatanya tidak ditindaklanjuti.

Permasalahan hunian di Rusun Gemawang juga sama yaitu sarana prasaran kurang layak sehingga penghuni melakukan upaya perbaikan secara pribadi. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Restu Haminati selaku penghuni Rusun Gemawang seperti berikut:

“Pertama kali penghuni masuk, banyak sarana prasarana di dalam kamar yang rusak seperti keran air, lampu, dinding yang mengalami retak dan berjamur sehingga saya memperbaiki sendiri daripada harus menunggu pihak pengelola dengan biaya sendiri” (Wawancara dengan Penghuni Rusun Gemawang, 25 Januari 2022).

Apabila ada keluhan dari penghuni Rusun Gemawang maka pihak pengelola membantu untuk memperbaiki kerusakan dengan memanggil mekanik (ME). Biasanya penghuni mengisi buku komplain selanjutnya pengelola melakukan pengecekan kerusakan, apabila ada kerusakan yang fatal maka pengelola akan segera menindaklanjuti keluhan namun apabila kerusakan ringan maka akan dilakukan perbaikan sesuai dengan urutan.

7. Memperbanyak Kegiatan / Aktivitas untuk Mempererat Hubungan antar Penghuni

Upaya yang dapat dilakukan pihak pengelola Rusunawa Jongke dan Rusunawa Gemawang untuk menyelesaikan permasalahan hubungan antar penghuni yang kurang baik ialah dengan memperbanyak kegiatan / aktivitas bersama yang dapat dilakukan oleh penghuni rusun. Menurut Restu Harminati selaku penghuni Rusunawa Gemawang sebagai berikut :

“Seharusnya pengelola bisa buat acara yang bisa diikuti seluruh penghuni disini. Misal aja senam bersama, kerja bakti, atau lomba 17-an buat anak-anak kecil. Sudah pernah sih diadain kerja bakti tetapi banyak yang tidak ikut karena sibuk kerja. (Wawancara dengan Penghuni Rusun Gemawang, 25 Januari 2022).

Dengan mengadakan kegiatan bersama antar penghuni harapannya keakraban dan komunikasi antar penghuni dapat terjalin lebih baik sehingga tidak persaiangan antar penghuni.

8. Penegakkan Peraturan rusun bagi calon penghuni maupun penghuni lama.

Upaya penegakan peraturan ini dilakukan karena adanya masalah seperti diungkapkan oleh Bapak Nuryanto selaku Staf UPTD Rusunawa Jongke dalam kutipan wawancara di bawah ini:

“Banyak penghuni yang sudah menetap di Rusunawa selama 6 tahun dan tidak dapat diperpanjang kembali namun selanjutnya mereka mendaftarkan kembali untuk bisa menetap di Rusunawa dengan menggunakan identitas yang berbeda, misal menggunakan KTP Saudara atau orang tua. Selain itu adanya keluhan dan sorotan dari DPR terhadap hunian rusun yang tidak tepat sasaran, terbukti banyak yang bawa mobil ke rusun (Wawancara dengan Pengelola Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Peraturan di Rusunawa Jongke bahwa penghuni maksimal bisa tinggal dan menetap hanya 6 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan perilaku atau kredibilitas penghuni. Penghuni yang memiliki perilaku buruk seperti sering menunggak, sering mengganggu ketertiban umum, terjerak kasus kriminal atau masalah lain tidak akan dikabulkan atas pengajuan perpanjangan hunian. Dalam hal ini, perpanjangan hunian hanya untuk 6 tahun dan setelahnya sudah tidak dapat diperpanjang lagi meskipun berperilaku baik.

Peraturan ini juga berlaku untuk Rusun Gemawang sebagaimana diungkapkan oleh Koordinator Rusun Gemawang yaitu Farida Noviandari yang menyatakan bahwa aturan yang ada satu masa kontrak sewa di Rusun adalah satu tahun. Apabila pembayarannya lancar, tidak ada permasalahan perilaku maka sewa rusun dapat diperpanjang satu tahun kedepan hingga 5 kali (total 6 tahun). Setelah 6 tahun tidak diperkenankan untuk memperpanjang lagi. Kadang banyak dari penghuni yang meminta dispensasi untuk mencari hunian baru (2-3 bulan).

Upaya penegakkan peraturan juga dilakukan dengan memperketat seleksi dalam menerima calon penghuni rusun. Hal ini dikarenakan sesuai ketentuan bahwa yang bisa tinggal di rusun adalah masyarakat berpenghasilan di bawah UMP (Upah Minimum Provinsi), namun tahun-tahun sebelumnya banyak penghuni yang sebenarnya mampu tetapi bisa mendaftar sebagai penghuni rusunawa. Ini bisa dilihat dari banyaknya penghuni yang membawa mobil sehingga menjadi sorotan dan keluhan dari DPR maupun dari masyarakat.

Upaya kedua yang dilakukan adalah peninjauan dan pengawasan dilakukan oleh pengelola rusun dalam menyelesaikan permasalahan hunian khususnya terkait dengan masalah penegakan peraturan dan perundang-

undangan. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Nuryanto selaku Staf UPTD Rusunawa Jongke dalam kutipan wawancara di bawah ini:

“Untuk mencegah adanya penghuni luar Sleman yang menyewa di Rusunawa Jongke maka pihak pengelola melakukan tinjauan lapangan / meninjau rumah calon penghuni sesuai KTP untuk memastikan alamat dan kondisi finansial calon penghuni”. (Wawancara dengan Pengelola Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Upaya lain dalam penegakkan peraturan yaitu dengan cara pemberian peringatan kepada pelanggar aturan rusun. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Nuryanto selaku Staf UPTD Rusunawa Jongke dalam kutipan wawancara di bawah ini:

“Upaya yang dilakukan pengelola adalah memanggil penghuni rusunawa untuk diberikan peringatan dan apabila sudah diberi peringatan tidak ada perubahan maka akan dikeluarkan (Wawancara dengan Pengelola Rusun Jongke, 21 Januari 2022).

Pengelola melakukan upaya dengan pemberian peringatan ini dikarenakan adanya penyimpangan yang dilakukan penghuni Rusunawa yaitu orang yang mendaftar Rusun berbeda dengan orang yang menetap di Rusun. Banyak yang mengalihkan sewa kepada orang lain atau menyewa rusun untuk disewakan kepada orang lain adalah suatu pelanggaran peraturan rusun.

5.5 Pembahasan terhadap Hasil Penelitian

5.5.1 Perbandingan Efektivitas Rumah Susun Gemawang dan Rumah Susun Jongke dengan Hunian Horizontal dalam Menyelesaikan Permasalahan Hunian

Hasil penelitian ini menemukan bahwa pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke memiliki efektivitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal yaitu dilihat dari aspek lahan maupun aspek finansial. Berdasarkan aspek lahan yaitu setiap 1 km² lahan yang ada akan mampu menampung 62.000 jiwa apabila dibangun Rusunawa dengan sebagaimana bangunan Rusun Gemawang dan 41.990 jiwa pada Rusunawa Jongke dengan dilengkapi fasilitas pendukung berupa kantor pengelola, lobi, area parkir, ruang bersama, mushola, dan ruang usaha. Sedangkan apabila 1 km² lahan tersebut

digunakan untuk membangun hunian horizontal hanya akan mampu menampung sebanyak 1.774 jiwa tanpa memiliki fasilitas pendukung.

Tingginya daya tampung penghuni pada rumah susun dibandingkan dengan rumah hunian horizontal ini menunjukkan bahwa pembangunan rumah susun oleh pemerintah merupakan solusi terbaik untuk memberikan tempat tinggal yang layak, hunian yang memenuhi aspek keselamatan dan kesehatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rumah susun ini mampu mengatasi isu masalah-masalah terkait dengan rumah hunian bagi masyarakat diantaranya yaitu harga sewa rumah yang tinggi, kualitas hunian yang tidak memenuhi syarat atau dibawah standar dan keterbatasan permukiman di daerah perkotaan maka dengan keberadaan rusunawa diharapkan dapat menurunkan harga sewa, meningkatkan kualitas hunian dan memenuhi kebutuhan permukiman atau hunian di daerah perkotaan. Keberadaan rumah susun juga mampu menurunkan harga sewa dikarenakan beberapa hal yaitu (1) dibangun secara masal, (2) dibangun di atas tanah negara sehingga biaya pembangunan cenderung lebih rendah dibandingkan jika membangun di tanah milik pribadi atau swasta, (3) pembangunan rusun dilakukan kearah vertikal sehingga mampu menampung banyak penghuni; (4) biaya operasional, pemeliharaan maupun perawatan ditanggung bersama-sama dengan seluruh penghuni dalam satu rusun; (5) bahkan ada pula subsidi dari pengelola untuk pemeliharaan maupun perawatan fasilitas rusun.

Hal yang sama pada aspek finansial atau biaya pembangunan Rusunawa Gemawang maupun Jongke juga lebih efektif dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal. Biaya yang sama akan mendapatkan unit yang lebih banyak pada rusunawa Gemawang (96 unit kamar) namun jika digunakan untuk membangun hunian horizontal hanya mampu mendapatkan 3 atau 4 unit sedangkan biaya pembangunan Rusunawa Jongke (384 unit kamar) hanya akan mendapatkan 103 hunian horizontal.

Tingginya efektivitas pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal ini sejalan dengan temuan (Hidayatullah, 2018) yang menemukan bahwa pembangunan rusunawa Gemawang 3 memiliki efektivitas dan efisiensi tinggi karena mampu membawa dampak positif

bagi pertumbuhan ekonomi di lingkungan sekitar dan angka pengangguran di menjadi berkurang serta dapat membantu masyarakat dalam mendapatkan sarana hunian yang layak. Temuan yang sama yaitu (Andriyani, 2012) bahwa tinggal di rusunawa sangat efektif membawa dampak dari segi lingkungan, ekonomi dan sosial. Kecenderungan ke arah perubahan kualitas hidup yang lebih baik daripada tinggal pada hunian sebelumnya.

Berbeda dengan hasil penelitian Rosadi yang menemukan bahwa pembangunan Rusunawa Gemawang, Jogoyudan dan Cokrodirjan belum efektif karena peningkatan kualitas yang diharapkan baru sampai sebatas peningkatan kualitas lingkungan fisik, belum menunjukkan peningkatan kualitas lingkungan secara ekonomi dan sosial (Rosadi, 2010). Oleh karena itu, perlu adanya beberapa faktor yang harus menjadi pertimbangan agar pembangunan Rusunawa agar dapat efektif secara ekonomi, sosial dan lingkungan/fisik.

Keefektifan pembangunan Rusunawa dibandingkan hunian horizontal juga didukung oleh keterpenuhan kriteria pemilihan lokasi pembangunan. Lokasi pembangunan Rusunawa Gemawang maupun Jongke ini telah memenuhi delapan kriteria pemilihan lokasi hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana di jelaskan dalam penelitian sebelumnya yang meliputi kesesuaian dengan tata ruang, harga lahan, dekat dengan tempat kerja, bebas bencana alam, dekat dengan jalan umum, dekat dengan transportasi umum, dekat dengan fasilitas umum dan bukan tanah perbukitan (Adyatma et al., 2021). Pemerintah Kabupaten Sleman telah menetapkan lokasi rusunawa dengan mempertimbangkan faktor-faktor penentu lokasi pembangunan, diantaranya faktor tanah, ketersediaan sarana prasarana, aksesibilitas ke suatu tempat tertentu, dan biaya pembelian lahan (Lollyanti et al., 2017).

Perencanaan dan pembangunan rumah susun tidak terlepas dari pemilihan lokasi yang sudah ditetapkan oleh pihak-pihak yang ikut terlibat dalam penyelenggaraan rumah susun. Pemilihan lokasi rumah susun harus memperhatikan rencana tata ruang, aksesibilitas, bebas dari bencana, terlayani prasarana dan utilitas umum. Menurut Peraturan Menteri 21 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sewa, lokasi rumah susun harus memenuhi

persyaratan yaitu sesuai dengan rencana tata ruang, aksesibilitas, terhindar dari bencana, tersedia akses, serta terlayani utilitas umum. Kemudian berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa pemilihan lokasi rumah susun harus memenuhi syarat yaitu sesuai dengan rencana tata ruang, kepadatan bangunan dan kepadatan penduduk, serta layanan sarana dan prasarana. Penelitian Rahma juga menyebutkan bahwa berdasarkan tata cara perencanaan fasilitas lingkungan Rumah Susun Sederhana dalam pemilihan lokasi rumah susun perlu mempertimbangkan aspek topografi, akses terhadap fasilitas umum, tidak berada di sekitar lokasi yang mempunyai pencemaran, kepadatan bangunan, dan bukan daerah rawan bencana (Rahma et al., 2020).

Pada proses perencanaan pembangunan rusunawa, pengembang telah menentukan lokasi yang tepat, mengingat diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sehingga aspek keterjangkauan dengan tempat kerja maupun fasilitas publik serta harga lahan di sekitar menjadi penentu penetapan lokasi. Selain itu peruntukan ruang juga diperhatikan oleh pengembang mengingat keberhasilan proyek Rusunawa juga dipengaruhi oleh adanya perizinan pemerintah sehingga dapat dibantu pemerintah dalam penyediaan sarana prasarana sebagai penunjang bagi perumahan. Pembangunan perumahan oleh developer pada nyataannya kurang memperhatikan dari sisi kebutuhan ruang dan hanya mengembangkan perumahan dengan melihat dari ketersediaan lahannya saja. Hal tersebutlah yang memicu terjadinya *urban sprawl* seperti contoh yang terjadi di Kabupaten Sleman, akibat meledaknya kebutuhan permukiman dan diikuti ketersediaan lahan yang semakin sedikit di Kabupaten Sleman. Dimana seharusnya lahan permukiman memperhatikan standar-standar perencanaan pemukiman yang tepat, dibangun secara *compact* dengan penyediaan sarana prasarana dan luasan bangunan yang diperhitungkan.

5.5.2 Kendala-Kendala Bagi Masyarakat Kurang Berminat untuk Tinggal di Rumah Susun Gemawang dengan Rumah Susun Jongke.

Bangunan gedung Rusunawa merupakan bangunan hunian vertikal yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Meskipun rusunawa ini dikhususkan untuk MBR, bangunan gedung juga harus memenuhi persyaratan

administrasi dan teknis sehingga gedung laik fungsi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung. Sasaran utama yang bisa tinggal di rusun Gemawang dan Rusun Jongke adalah keluarga baru yang belum memiliki rumah dan untuk keluarga miskin yang mungkin usia perkawinannya sudah lama atau sudah memiliki banyak anak maka ada bantuan-bantuan lain seperti bantuan perbaikan rumah baik pembuatan baru maupun peningkatan kualitas. Akan tetapi permasalahan hunian pada rusun turut menyertai dan sulit untuk diselesaikan karena ada kendala-kendala tertentu baik dari penghuni maupun pengelola.

Hasil penelitian ini menemukan bahwa kendala-kendala bagi masyarakat kurang berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dengan rumah susun Jongke yaitu berupa tidak senang dengan akses unit yang naik turun tangga, ruang atau unit kamar terlalu sempit dan sistem penyediaan air bersih sering macet sedangkan kendala yang menjadi alasan dari penghuni dalam menempati rusun diantaranya kurangnya kemampuan finansial penghuni rusun, masih banyak oknum yang memperjualbelikan atau menyewakan kembali kepada penghuni lain, penanganan pengelola rusun cenderung lama, hubungan antar penghuni kurang baik, Sulitnya menertibkan penghuni karena kurangnya kesadaran pribadi dan Kurangnya monitoring oleh pemerintah daerah.

Tidak adanya lift bagi penghuni rusunawa menjadi alasan masyarakat kurang tertarik untuk menghuni rusun Gemawang dan Jongke. Ini sejalan dengan temuan Munandar bahwa tangga merupakan sarana penghubung antar lantai dari lantai 1 sampai lantai 5, namun Rusunawa Kraton dengan bangunan 5 lantai hanya dengan menggunakan tangga dirasa sangat mengalami kelelahan bagi penghuni yang berada dilantai atas (Munandar, 2015).

Hasil ini sejalan dengan temuan penelitian (Panudju, B, 2009) bahwa rusunawa di negara-negara berkembang seperti di Indonesia merupakan persoalan yang cukup kompleks dan menghadapi banyak kendala diantaranya yaitu masalah pembiayaan, harga lahan, ketersediaan prasarana, dan peraturan. Temuan penelitian ini juga sejalan dengan temuan Igwe bahwa terdapat berbagai masalah hunian

bersama seperti pada rumah susun yaitu seperti aksesibilitas yang buruk, perumahan dan tidak memadai (Igwe et al., 2017).

Kendala dalam mengatasi permasalahan hunian ini dikarenakan terdapat masyarakat golongan menengah ke atas yang menempati rusun padahal seharusnya diperuntukkan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Kemudian adanya tindakan ilegal yaitu masih banyak oknum yang memperjualbelikan atau menyewakan rusun ke pihak lain. Ini sejalan temuan (Mahendra & Nugroho, 2018) bahwa terdapat ketidaksesuaian penghuni Rusunawa antara peraturan yang seharusnya dengan kejadian dilapangan serta banyak yang tidak tepat sasaran.

Penanganan pengelola rusun dalam mengatasi kendala sarana prasarana rusun dirasakan oleh penghuni cenderung lama meskipun dikatakan sudah menyiapkan ahli mekanik dan ahli teknik. Ini menunjukkan bahwa tujuan rusunawa untuk memelihara, menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni tidak tercapai meskipun ada tim pengelola atau badan pengelola yang terampil dan kompeten.

5.5.3 Upaya-Upaya agar Masyarakat Berminat Untuk Tinggal di Rumah Susun Gemawang dan Rumah Susun Jongke.

Hasil penelitian ini menemukan bahwa upaya-upaya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan rumah susun Jongke yaitu melengkapi fasilitas rusun dengan lift, mengalihkan aktivitas penghuni di luar unit kamar untuk belajar, bermain atau bertamu dan memperbaiki perencanaan teknikal pembangunan tempat penampungan air bersih sesuai dengan jumlah penghuni. Sedangkan solusi untuk kendala dari penghuni yaitu penetapan peraturan tentang persyaratan calon penghuni rusun oleh Dinas PUPR; penegakkan peraturan rusun bagi calon penghuni maupun penghuni lama, upaya perbaikan dan perawatan rusun oleh penghuni dan pengelola, pengelola mengupayakan agar penghuni menyelesaikan administrasi pembayaran dan memberikan dispensasi, dan mengubah instalasi listrik menjadi token.

Upaya melengkapi fasilitas lift pada rusunawa akan menjadi solusi paling efektif agar masyarakat berminat untuk tinggal dirusun karena alasan enggan naik turun tangga. Penggunaan lift orang dan lift barang pada rusunawa sudah diimplementasikan pada Rusunawa Tambora Jakarta khusus pada tipe tower

dengan bangunan lebih dari 7 lantai dan menempatkan *security* di setiap pintu masuk lift sedangkan tipe blok yang tidak menggunakan lift dilakukan pengelolaan dengan menerapkan aturan bagi penghuni usia lanjut (lansia) disediakan tempat tinggal prioritas di lantai 1 dan lantai 2 rusun (Suswandari et al., 2020). Penggunaan lift juga telah diterapkan pada Rusun Nangkrak 1-5 Jakarta Utara sehingga memudahkan pencapaian bagi anak-anak, perempuan dan difabel (Sunoto, 2020). Selain itu Pemprov DKI Jakarta juga telah membangun Rusunawa Jatinegara Barat dengan dilengkapi dengan fasilitas lift untuk warga relokasi Kampung Pulo (Van & Hardi, 2017).

Pembangunan Rusunawa di Kabupaten Sleman kedepannya juga dapat menerapkan fasilitas lift bagi penghuni agar minat masyarakat tinggal di rusun semakin meningkat. Guna menghemat biaya penggunaan lift yang cenderung tinggi perlu mencotok Rusunawa Tambora yang menempatkan *security* pada tiap pintu masuk lift, menghidupkan lift hanya pada jam-jam berangkat dan pulang kerja (pagi jam 06.00-09.00 dan sore jam 16.00-20.00 WIB), serta menyediakan unit bagi difabel atau lansia di lantai bawah. Upaya penghematan biaya operasional lift pada rusunawa juga perlu dibuat kebijakan oleh pemerintah Kabupaten Sleman dengan memberikan subsidi atau dengan membebaskan biaya operasional lift kepada penghuni yang secara khusus mengakses lift sehingga ada perbedaan biaya sewa antar penghuni (penghuni yang menggunakan lift dan yang tidak) sebagaimana diatur dalam pengelolaan Rusunawa Tambora.

Pemerintah pusat, pemerintah daerah DIY maupun Pemerintah Kabupaten Sleman hingga saat ini tidak memiliki kebijakan khusus untuk pembangunan Rumah Susun dengan fasilitas lift. Seperti halnya Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 46 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun, Pasal 3 disebutkan bahwa:

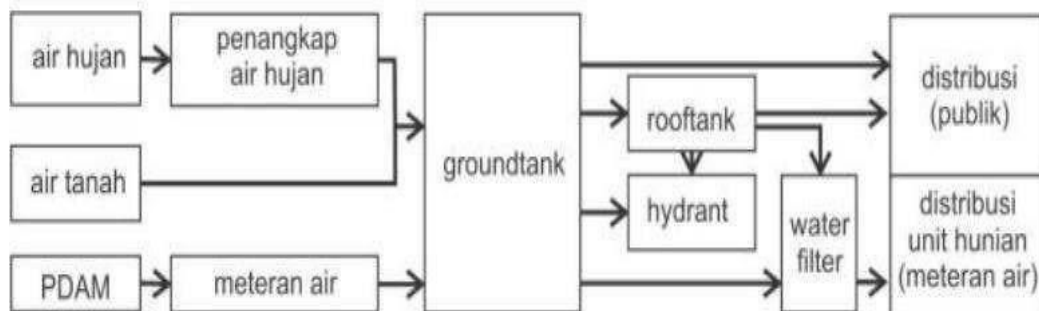
- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. Kemudahan dan keserasian hubungan dalam menunjang kegiatan sehari-hari;

- b. Pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. Struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Termasuk dalam prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa ketersediaan ruang publik untuk menunjang kegiatan sosial masyarakat sesuai dengan standar yang berlaku

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, dapat diketahui bahwa Pemerintah daerah tidak mengatur secara khusus tentang kewajiban pembangunan rumah susun dengan fasilitas lift. Oleh karena itu, penelitian ini dapat merekomendasikan agar setiap Pemerintah Daerah membuat kebijakan baru dengan memberikan penjelasan secara mendetail untuk kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun wajib ada lift sebagai akses naik turun. Penyediaan lift bagi pembangunan rusun kedepan tersebut akan mampu menarik minat masyarakat memilih tinggal dirusun dibandingkan tinggal atau kontrak di rumah biasa.

Kebijakan pemerintah daerah ini dapat diwujudkan dalam bentuk peraturan tentang petunjuk teknis pembangunan rumah susun di Daerah Istimewa Yogyakarta. Selain itu, pengembangan konsep pembangunan rumah susun dengan desain arsitektur berkelanjutan perlu segera diterapkan khususnya untuk mengatasi permasalahan kekurangan air bersih yang sering dikeluhkan para penghuni rusun. Dalam hal ini sesuai dengan penelitian Ananditya bahwa solusi rusunawa perlu mengimplemtasikan arsitektur berkelanjutan, untuk mengatasi ketersediaan air bersih harus dilakukan dengan menggunakan sistem jaringan ait bersih yang bersumber dari air tanah dan air hujan sedangkan air PDAM menjadi sumber cadangan bagi rusunawa apabila sumber air hujan dan air tanah tidak mencukupi. Kemudian pajak air bersih dari air tanah & air hujan yang ditetapkan oleh pengelola rusunawa, diasumsikan sama dengan pajak air bersih dari PDAM. Oleh karena itu, biaya yang dibebankan kepada penghuni nantinya seharga pajak air bersih PDAM + biaya operasional *water filter*, dan dihitung menurut volume air yang digunakan (Ananditya, 2017).

Berikut ini adalah rancang bangun sistem jaringan air untuk memenuhi kebutuhan rusunawa



Sumber: (Ananditya, 2017)

Gambar 5.1 Rancang Bangun Sistem Jaringan Air Bersih untuk Rusunawa

Ketika musim penghujan menggunakan air tanah, sementara air hujan ditampung sedangkan ketika musim kemarau menggunakan air hujan yang sudah ditampung. Semua sumber air bersih ditampung dalam satu penampungan awal (groundtank), melewati proses pengolahan air bersih (*water filter*) sebelum didistribusikan ke semua unit hunian, dengan tujuan air bersih yang dihasilkan nanti memiliki kualitas yang layak untuk dikonsumsi (tidak harus siap minum). Atap datar pada massa bangunan hunian *mid & high rise* sekaligus menjadi area tangkapan air hujan. Air hujan yang jatuh pada atap mengalir menuju lubang saluran air hujan di sekeliling atap lalu dialirkan menuju groundtank. Bila luasan atap datar dianggap kurang mampu menangkap air hujan secara maksimal, dapat ditambahkan instalasi penangkap air hujan tambahan yang diletakkan di beberapa titik lokasi di dalam site. Pipa saluran menggunakan material pipa PVC. Instalasi pipa air bersih dalam bangunan tidak ada yang disembunyikan ke dalam dinding atau lantai, untuk mempermudah pengecekan dan *maintenance* instalasi tersebut.

Menurut analisis peneliti bahwa isu permasalahan hunian di Kabupaten Sleman maupun di kota-kota lain di Indonesia dapat diatasi dengan pembangunan Rumah Susun sehingga menjadi salah satu alternatif kebijakan untuk menyelesaikan masalah kebutuhan hunian layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah perkotaan. Pemerintah pada dasarnya memang telah memiliki kebijakan kepemilikan rumah dengan DP 0% namun tidak seluruh masyarakat mampu memenuhi ketentuan dan persyaratannya, bahkan

masayarakat yang tidak berpenghasilan tetap tidak dapat mengajukan kredit rumah tersebut. Oleh karena penting bagi pemerintah untuk membuat kebijakan baru pembangunan rumah susun dengan sistem sewa atau kepemilikan pribadi dengan ketentuan yang dapat dipenuhi oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Pembangunan rumah susun kedepannya harus mengembangkan konsep desain arsitektur berkelanjutan yaitu perancangan rumah susun memenuhi prinsip-prinsip arsitektur berkelanjutan yang salah satunya adalah prinsip pengelolaan air. Dalam hal ini, arsitektur berkelanjutan memiliki kriteria khusus dalam menejemen air, yaitu: *water efficiency* (efisiensi penggunaan air atau hemat air), *water sufficiency* (kecukupan air), *water substitution* (penggantian air), *water Reuse, Recycle, and Harvesting* (penggunaan kembali, daurulangan dan pemanenan air untuk memenuhi kebutuhan penghuni rusun). Hal ini dikarenakan pembangunan tempat tinggal secara horizontal di perkotaan sudah tidak memungkinkan lagi karena kepadatan penduduk yang tinggi (Luthfiah, 2010). Oleh karena itu konsep rumah susun sebagai kawasan hunian vertikal menjadi solusi bagi masyarakat menengah ke bawah agar tetap dapat memiliki tempat tinggal layak huni.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

Pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke memiliki efektivitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan pembangunan hunian horizontal yaitu dilihat dari aspek lahan maupun aspek finansial. Hal ini dikarenakan untuk penggunaan luas lahan yang sama mampu menampung penghuni yang lebih banyak dengan dilengkapi fasilitas pendukung berupa kantor pengelola, lobi, area parkir, ruang bersama, mushola, dan ruang usaha sedangkan untuk aspek finansial atau biaya pembangunan yang sama akan mampu diperoleh lebih banyak unit dibandingkan dengan hunian horizontal. Efektivitas yang tinggi pada pembangunan rusunawa Gemawang dan Jongke nyatanya tidak diikuti dengan minat masyarakat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dengan rumah susun Jongke. Kurangnya minat masyarakat ini dikarenakan beberapa alasan atau pertimbangan yaitu tidak senang dengan akses unit yang naik turun tangga, ruang atau unit kamar terlalu sempit dan sistem penyediaan air bersih sering macet. Namun untuk mengatasi kendala agar minat masyarakat meningkat untuk tinggal di rumah susun Gemawang dan Jongke dapat dilakukan berbagai upaya seperti melengkapi fasilitas rusun dengan lift, mengalihkan aktivitas penghuni di luar unit kamar untuk belajar, bermain atau bertamu dan memperbaiki perencanaan teknis pembangunan tempat penampungan air bersih sesuai dengan jumlah penghuni.

6.2 Saran-Saran

Berdasarkan simpulan di atas, maka peneliti dapat memberikan saran-saran sebagai berikut:

6.2.1. Saran Bagi Pemerintah

1. Pemerintah pusat, pemerintah daerah DIY maupun Pemerintah Kabupaten Sleman hingga saat ini tidak memiliki kebijakan khusus untuk

pembangunan Rumah Susun dengan fasilitas lift. Dapat diketahui bahwa Pemerintah Kabupaten Sleman tidak mengatur secara khusus tentang kewajiban pembangunan rumah susun dengan fasilitas lift. Oleh karena itu, penelitian ini dapat merekomendasikan agar setiap Pemerintah Daerah membuat kebijakan baru dengan memberikan penjelasan secara mendetail untuk kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun wajib ada lift sebagai akses naik turun. Penyediaan lift bagi pembangunan rusun kedepan tersebut akan mampu menarik minat masyarakat memilih tinggal dirusun dibandingkan tinggal atau kontrak di rumah biasa. Kebijakan pemerintah daerah ini dapat diwujudkan dalam bentuk peraturan tentang petunjuk teknis pembangunan rumah susun di Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Hendaknya pemerintah daerah meningkatkan program pembangunan rumah susun sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui bekerjasama dengan investor-investor karena penelitian ini menemukan bahwa pembangunan rusun lebih efektif dibandingkan membangun hunian horizontal dengan luas lahan dan biaya yang sama. Hendaknya pengelola rusun memberikan sanksi khusus kepada penghuni yang melanggar ketentuan rusun.
3. Hendaknya pengelola rusun lebih memperhatikan permasalahan sarana prasarana yang membutuhkan perbaikan dan perawatan dengan menetapkan target waktu perbaikan maksimal 1 bulan pada tiap laporan penghuni.

6.2.2. Saran Bagi Peneliti Selanjutnya

1. Peneliti selanjutnya perlu memperluas aspek pengukuran efektivitas tidak hanya dari lahan dan finansial, namun juga dari aspek lain seperti sarana prasarana dan perijinan

DAFTAR PUSTAKA

- Adyatma, M. R., Hadi, T. S., Islam, U., & Agung, S. (2021). Analisis Penentuan Lokasi Perumahan Oleh Developer Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Sekitar Kawasan Industri. *Jurnal Kajian Ruang*, 1(2), 198–215.
- Alwi, H. (2008). *Kamus besar bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Ananditya, K. (2017). Implementasi Arsitektur Berkelanjutan pada Strategi Perancangan Rusunawa di Surakarta. *Arsitektura*, 15(2), 455. <https://doi.org/10.20961/arst.v15i2.12840>
- Andi, H., Sunandar, W. ., & Manulu, B. . (2000). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Andriyani, A. F. (2012). Efektivitas Pembangunan Rusunawa Semanggi dalam Pemberdayaan Masyarakat Miskin. *Skripsi Universitas Sebelas Maret*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Arikunto, S. (2013). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badan Pusat Statistik. (2021). Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Dan Terjangkau Menurut Provinsi (Persen), 2019-2021. <https://doi.org/10.1055/s-2008-1040325>
- BPS Provinsi DIY. (2021). Statistik Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta 2021. Yogyakarta: BPS Provinsi DI Yogyakarta.
- BPS Provinsi DIY. (2022). Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I. Yogyakarta (Jiwa), 2020-2022. Yogyakarta: BPS Provinsi DIY. Diambil dari <https://sumbar.bps.go.id/pressrelease/2021/03/01/959/pada-2020--luas-panen-padi-di-sumatera-barat-sebesar-295-66-ribu-hektar-dengan-produksi-sebesar-1-387-juta-ton-gkg.html>
- Dinas PUP-ESDM DIY. (2020). Profil Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Istimewa Yogyakarta. *Perkim.id*.
- Hidayatullah, M. (2018). Analisis Efektivitas dan Efisiensi Pada Rusunawa Mranggen (Gemawang3):Studi Kasus Penghuni Rusunawa Mranggen, Yogyakarta Tahun 2014. *Artikel Penelitian Universitas Gajah Mada*, 1(1), 1–14.
- Igwe, P. ., Okeke, C. ., Onwurah, K. ., Nwafor, D. ., & Umeh, C. . (2017). A Review of Housing Problems. *International Journal Of Environment, Agriculture and Biotechnology (IJEAB)*, 6(2), 3092–3099.
- Kasih, N. A. T., & Rahmawati, D. (2019). Penilaian Tingkat Efektivitas Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. *Jurnal Teknik ITS*, 8(2), 1–6.
- Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2016). *Diklat Pemeliharaan dan Perawatan Rusunawa*. Kementerian

Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia.

- Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2016). Modul 4: Pengelolaan Rusunawa. *Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat*.
- Lamudi.co.id. (2021). Murah! Rumah Dijual di Sleman, Mulai 70 Juta.
- Lollyanti, V., Normelani, E., & Adyatma, S. (2017). Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan Di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar. *JPG (Jurnal Pendidikan Geografi)*, 4(1), 19–26.
- Luthfiah. (2010). Perubahan bentuk dan fungsi hunian pada rumah susun pasca penghunian. *Jurnal “ ruang “*, 2(2), 34–44.
- Mahendra, B. S., & Nugroho. (2018). Analisis Efektivitas Penyediaan Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Semarang (Studi Kasus Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, Dan Kudu). *Jurnal Ilmiah Arsitektur*, 1(1).
- Mahmudi. (2005). *Manajemen Kinerja Sector Publik*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Moleong, L. J. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Munandar, C. (2015). Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa Bagi Penghuninya. *Geo-Image*. Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Panudju, B. (2009). *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Alumi.
- Panudju, Bambang. (1999). *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Cetakan Pertama. Bandung : Alumni*.
- Pekerjaan, M., Dan, U., Rakyat, P., & Indonesia, R. (2020). <http://jdih.pu.go.id>.
- Peraturan daerah. (2016). PERaturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. (2007). Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, 3(September), 119–122.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. (2010). Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung, 1–182.
- Putra, A. A. N. M. (2012). Analisis Sistem Informasi Geografis Kepadatan Penduduk Kota Denpasar dengan Menggunakan Arc View 3.3. *Jeliku*, 1(2), 35–47.
- Rahma, N. A., Hardiana, A., & Rahayu, P. (2020). Pemilihan Lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa: Studi Kasus Rusunawa Putri Cempo, Surakarta. *Jurnal Desa-Kota*, 2(2), 158–174. <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v2i2.34404.158-174>
- Ramadhani, A. N., Yusuf, M. A., Kisnarini, R., Septanti, D., & Santosa, H. R.

- (2017). CThe Effectiveness Of Rental Housing Finance For Low-Income Households In Sombo Rental Flats , Surabaya, 6(07).
- Rosadi. (2010). Efektivitas pembangunan rumah susun sewa (Rusunawa) dalam penanganan lingkungan permukiman kumuh:: Studi kasus Rusunawa Gemawang, Rusunawa Jogoyudan dan Rusunawa Cokrodirjan. Yogyakarta: Magister Perencanaan Kota dan Daerah.
- Sedarmayanti. (2009). *Sumber Daya Manusia Dan Produktivitas Kerja*. Bandung: Ilham Jaya.
- Setyawan, A., Sujatmiko, & Fadlurahman. (2020). TINGKAT EFEKTIVITAS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI RUSUNAWA TANGGULREJO. *Jurnal Mahasiswa Administrasi Negara (JMAN)*, 4(2), 32–39.
- Sirochmanová, L., Kozlovská, M., & Bašková, R. (2016). The importance of the criteria of residential buildings from the perspective of future users Research methodology, *11*(1), 97–106. <https://doi.org/10.1515/sspjce-2016-0011>
- Sugiyono. (2015a). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2015b). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif & RND*. Bandung: Alfabeta.
- Sunoto, A. A. (2020). Evaluasi Rancang Bangun Terkait Pengadaan Fasilitas Sosial pada Rumah Susun Nagrak 1-5 , Jakarta Utara. *Jurnal Arsir*, 4(1), 20–34.
- Suswandari, Susanti, E. N., Handayani, O. D., Tjiptorini, S., Pramudiani, P., & Iswahyudi. (2020). *Potret Rusunawa Ramah Anak Di Wilayah DKI Jakarta*. Jakarta: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Van, H., & Hardi, J. (2017). Pola Pemanfaatan Ruang Bersama pada Rusunawa Jatinegara Barat. *Vitruvian Jurnal Arsitektur*, 6(3), 133–142.
- Yudohusodo, S. (1991). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Kementerian Lingkungan Hidup.



Lampiran I. Pedoman Wawancara Kepada Penghuni

Nama :

Pekerjaan :

Usia :

Lama tinggal di rusun :

Tanggal Wawancara :

Pertanyaan:

1. Berapakah jumlah anggota keluarga anda yang ikut tinggal di rusun?
2. Apakah anda senang tinggal di rusun selama ini?
3. Hal-hal apa sajakah yang membuat anda memutuskan untuk tinggal di rusun?
4. Apa kelebihan rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos?
5. Apa yang menjadi kekurangan rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos?
6. Kendala-kendala seperti apakah yang anda rasakan selama tinggal di rusun?
7. Apakah anda memiliki masalah finansial terkait dengan pembelian lahan untuk pembangunan rumah pribadi?
8. Apakah anda memiliki masalah finansial terkait dengan pembangunan rumah pribadi?
9. Apa yang seharusnya dilakukan pemerintah/pengelola terkait dengan rusun agar memenuhi harapan penghuni secara umum?
10. Hal-hal seperti apakah yang anda harapkan agar masyarakat umum tertarik untuk menempati rusun?

Lampiran II. Pedoman Wawancara Kepada Pengelola

Nama :

Jabatan :

Usia :

Tanggal Wawancara :

Pertanyaan:

1. Menurut anda, apakah pembangunan rusun efektif untuk menyelesaikan permasalahan hunian penduduk di Kabupaten Sleman?
2. Permasalahan hunian seperti apakah yang ada di rusun ini selama anda menjadi pengelola di rusun ini?
3. Menurut anda, apakah yang menjadi kelebihan untuk menempati rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos bagi masyarakat Kabupaten Sleman?
4. Menurut anda, apakah yang menjadi kekurangan rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos bagi masyarakat Kabupaten Sleman?
5. Apakah ada menemui kendala-kendala ketika mengatasi permasalahan hunian di rusun ini, jika ada seperti apa kendala tersebut?
6. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh pengelola rusun untuk mengatasi permasalahan hunian tersebut?
7. Menurut anda, bagaimana minat masyarakat umum untuk tinggal di rusun?
8. upaya-upaya seperti apakah yang seharusnya dilakukan sebagai agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun?

**Lampiran III. Pedoman Wawancara Kepada Dinas Pekerjaan Umum,
Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yogyakarta**

Nama :

Jabatan :

Usia :

Tanggal Wawancara :

Pertanyaan:

1. Menurut anda, apakah pembangunan rusun efektif untuk menyelesaikan permasalahan hunian penduduk di Kabupaten Sleman?
2. Permasalahan hunian seperti apakah yang ada di rusun ini selama anda menjadi pengelola di rusun ini?
3. Menurut anda, apakah yang menjadi kelebihan untuk menempati rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos bagi masyarakat Kabupaten Sleman?
4. Menurut anda, apakah yang menjadi kekurangan rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos bagi masyarakat Kabupaten Sleman?
5. Apakah ada menemui kendala-kendala ketika mengatasi permasalahan hunian di rusun ini, jika ada seperti apa kendala tersebut?
6. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Yogyakarta untuk mengatasi permasalahan hunian tersebut?
7. Menurut anda, bagaimana minat masyarakat umum untuk tinggal di rusun?
8. upaya-upaya seperti apakah yang seharusnya dilakukan agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun?

**Lampiran IV. Pedoman Wawancara Kepada Masyarakat Umum Di
Kabupaten Sleman**

Nama :
Pekerjaan :
Usia :
Tempat tinggal : rumah kontrak/kos
Tanggal Wawancara :

Pertanyaan:

1. Berapakah jumlah anggota keluarga anda yang ikut tinggal bersama?
2. Apakah anda senang tinggal di rumah kontrak/kos selama ini?
3. Hal-hal apa sajakah yang membuat anda memutuskan untuk tinggal rumah pribadi/kontrak/kos dibandingkan dengan rusun?
4. Apa kelebihan rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos?
5. Apa yang menjadi kekurangan rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos?
6. Kendala-kendala seperti apakah yang anda rasakan selama tinggal di rumah kontrak/kos?
7. Apakah anda memiliki masalah finansial terkait dengan pembelian lahan untuk pembangunan rumah pribadi?
8. Apakah anda memiliki masalah finansial terkait dengan pembangunan rumah pribadi?
9. Apa yang seharusnya dilakukan pemerintah/pengelola terkait dengan rusun agar memenuhi harapan masyarakat umum?
10. Hal-hal seperti apakah yang anda harapkan agar anda dan masyarakat umum lainnya tertarik untuk menempati rusun?

Lampiran V. Pedoman Wawancara Kepada Pengembang

Nama :

Pekerjaan :

Usia :

Tempat tinggal : rumah kontrak/kos

Tanggal Wawancara :

Pertanyaan:

1. Menurut anda, apakah pembangunan rusun efektif untuk menyelesaikan permasalahan hunian penduduk di Kabupaten Sleman dibandingkan jika membangun rumah pribadi/hunian horizontal?
2. Permasalahan hunian seperti apakah yang selama ini dirasakan oleh masyarakat di Kabupaten Sleman?
3. Menurut anda, apakah yang menjadi kelebihan untuk menempati rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos?
4. Menurut anda, apakah yang menjadi kekurangan rusun dibandingkan dengan kontrak rumah/kos?
5. Menurut anda, apakah masyarakat umum di Kabupaten Sleman memiliki masalah terkait dengan kepemilikan lahan/pembelian lahan?
6. Berapakah harga tanah di sekitar rusun saat ini?
7. Menurut anda, apakah masyarakat umum di Kabupaten Sleman memiliki masalah terkait dengan pembangunan rumah pribadi?
8. Berapakah biaya pembangunan rumah pribadi dengan type 21 dan type 24 jika membangun di lahan yang tidak jauh dari rusun?
9. upaya-upaya seperti apakah yang seharusnya agar masyarakat berminat untuk tinggal di rumah susun?

Lampiran VI. Pedoman Observasi



No	Pengamatan	Hasil Pengamatan
1	Kondisi bangunan Gedung Rumah Susun Gemawang dan Jongke	
2	Kondisi ruang/kamar penghuni Gedung Rumah Susun Gemawang dan Jongke	
3.	Kondisi sarana pendukung rusun (jaringan air, tempat pembuangan limbah, tempat pembuangan sampah, transportasi umum dan aksesibilitas dari rusun ke fasilitas public lain)	
4.	Kondisi lingkungan rumah susun	


Lampiran VII. Pedoman Dokumentasi

1. Data (jumlah dan identitas) penghuni Rusun Gemawang dan Jongke
2. Dokumen terkait dengan perawatan dan perbaikan Rusun Gemawang dan Jongke
3. Dokumen tata tertib/ketentuan tinggal di Rusun Gemawang dan Jongke
4. Peraturan tentang Tarif Sewa Rusun di Yogyakarta
5. Data luas wilayah Kabupaten Sleman
6. Data jumlah penduduk Kabupaten Sleman
7. Data anggaran pembangunan Rusunawa Gemawang dan Jongke;
8. Data luas lahan/tanah Rusunawa Gemawang dan Jongke;



Lampiran VIII. Hasil Observasi (Rusun Jongke)

No	Pengamatan	Hasil Pengamatan
1	Kondisi bangunan Gedung Rumah Susun Jongke	 <p data-bbox="879 898 1326 976">Gambar Bangunan Gedung Rusun Jongke</p> <p data-bbox="847 999 1359 1115">Kondisi bangunan di Rusun Jongke terhitung masih layak, masih minim akan kerusakan.</p>
2	Kondisi ruang/kamar penghuni Gedung Rumah Susun Gemawang dan Jongke	<p data-bbox="847 1151 1359 1350">Kondisi ruang kamar penghuni di lantai lima sebagian besar kosong. Kamar kosong tersebut rata-rata mengalami kerusakan pada dinding yang retak, kotor dan keran yang tersumbat</p>
3.	Kondisi sarana pendukung rusun (jaringan air, tempat pembuangan limbah, tempat pembuangan sampah, transportasi umum dan aksesibilitas dari rusun ke fasilitas public lain)	 <p data-bbox="903 1899 1294 1977">Gambar Sarana Parkir Bagi Penghuni</p>



No	Pengamatan	Hasil Pengamatan
		<p data-bbox="852 880 1353 954">Gambar Tempat Pembuangan Sampah di Rusun Jongke</p> <p data-bbox="847 981 1366 1435">Jaringan air di Rusunawa Jongke tergolong lancar. Sering kali tercium bau tidak sedap yang berasal dari pembuangan limbah yang membuat penghuni merasa kurang nyaman. Tempat pembuangan sampah ada disetiap tower di Rusun Jongke. Sebagian besar penghuni di Rusun Jongke menggunakan transportasi pribadi bahkan ada beberapa penghuni yang mengendari mobil.</p>
4.	Kondisi lingkungan rumah susun	



No	Pengamatan	Hasil Pengamatan
		<p>Gambar Kondisi lingkungan Rusun Jongke</p> <p>Kondisi lingkungan sosial di Rusun Jongke terlihat sikap individualisme lebih tinggi daripada di Rusun Gemawang, hal ini terlihat dari kurangnya interaksi antar penghuni di Rusun Jongke. Mayoritas penghuni Rusun Jongke membuka usaha gofood, salon dan warung kelontong di masing-masing unit.</p>



Lampiran XIX. Hasil Observasi (Rusun Gemawang)

No	Pengamatan	Hasil Pengamatan
1	Kondisi bangunan Gedung Rumah Susun Gemawang	 <p align="center">Gambar Bangunan Gedung Rusun Gemawang</p> <p>Kondisi bangunan Gedung rusun Gemawang rata-rata mengalami kerusakan pada bagian penutup plafon diselasar lantai 3 dan bagian tangga.</p>
2	Kondisi ruang/kamar penghuni Gedung Rumah Susun Gemawang	 <p align="center">Gambar kamar penghuni Rusun Gemawang Blok A-B</p>

No	Pengamatan	Hasil Pengamatan
		 <p data-bbox="895 819 1310 898">Gambar kamar penghuni Rusun Gemawang Blok C-D</p> <p data-bbox="847 920 1366 1249">Kondisi kamar Rusun Gemawang yang belum dihuni mengalami banyak kerusakan pada bagian pembuangan, keran dan tembok-tembok mengalami keretakan. Hal ini kemungkinan bisa terjadi karena kurangnya perawatan penghuni lama terhadap kamar yang dihuni.</p>
3.	Kondisi sarana pendukung rusun (jaringan air, tempat pembuangan limbah, tempat pembuangan sampah, transportasi umum dan aksesibilitas dari rusun ke fasilitas public lain)	 <p data-bbox="879 1805 1318 1883">Gambar Kondisi Lorong Rusun Gemawang</p>

No	Pengamatan	Hasil Pengamatan
		 <p data-bbox="863 1050 1342 1128">Gambar Pusat Meteran Listrik Rusun Gemawang</p>  <p data-bbox="887 1675 1310 1709">Gambar IPAL Rusun Gemawang</p> <p data-bbox="847 1733 1362 1975">Kondisi jaringan air pada Rusun Gemawang terhitung lancar. Terdapat IPAL di setiap masing-masing Rusun di Rusunawa Gemawang. Masing-masing tower Rusun Gemawang memiliki tempat pembuangan sampah</p>

No	Pengamatan	Hasil Pengamatan
		tersendiri. Selanjutnya, sebagian besar penghuni Rusun Gemawang memiliki transportasi pribadi. Instalasi listrik di Rusunawa Gemawang belum menggunakan sistem token. Sebagian besar hydrant di Rusunawa Gemawang mengalami kerusakan, tidak bisa digunakan bahkan hanya terdapat hydrant box saja tanpa ada isi.
4.	Kondisi lingkungan rumah susun	Kondisi lingkungan sosial di Rusun Gemawang terlihat adanya sosialisasi antara warga per lantainya. Selanjutnya, terlihat banyak penghuni rusunawa yang berjualan jajan dan kebutuhan sehari-hari di unit kamar masing-masing.

Lampiran X. Hasil Dokumentasi

1. Dokumen tata tertib/ketentuan tinggal di Rusun Gemawang dan Jongke
Syarat Pengajuan Rusunawa Sleman Yogyakarta :

- a. FC KTP Sleman Suami-Istri
- b. FC KK
- c. FC Surat Nikah / Akta Cerai / Akta Kematian
- d. Slip Gaji
- e. Foto Pemohonan Suami Istri
- f. Surat Pernyataan Belum Memiliki Rumah Diketahui RT, RW, Dukuh, Kelurahan
- g. FC Sertifikat Vaksin dan Rapid Test

2. Peraturan tentang Tarif Sewa Rusun di Yogyakarta

Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 45.1 Tahun 2021 Tentang Peninjauan Kembali Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, bahwa mulai 2 Januari 2022 Retribusi Rusunawa sebagai berikut :

No	Unit	Type	Tarif Lama	Tarif Baru
1	Rusunawa Gemawang Blok A & B	21	Perbub 12 Tahun 2015	Perbub 45.1 Tahun 2021
	Lantai I		204.000	245.000
	Lantai II		180.000	188.000
	Lantai III		163.000	170.000
2	Rusunawa Gemawang Blok C & D	21		
	Lantai I		240.000	283.000
	Lantai II		204.000	220.000
	Lantai III		167.000	173.000
3	Rusunawa Jongke, Mranggen & Dabag	24		
	Lantai I		209.000	267.000
	Lantai II		282.000	346.000
	Lantai III		240.000	283.000

No	Unit	Type	Tarif Lama	Tarif Baru
	Lantai IV		210.000	236.000
	Lantai V		193.000	212.000
4	Rusunawa Dabag	27		
	Lantai I		240.000	299.000
	Lantai II		317.000	407.000
	Lantai III		287.000	360.000
	Lantai IV		252.000	299.000
	Lantai V		223.000	260.000
5	Komersil	21	403.000	425.000
6	Komersil	24	461.000	519.000
7	Komersil	27	518.000	570.000

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
 Jember
 الجامعة الإسلامية
 نيجيريا