

EFEKTIVITAS KEBIJAKAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA YOGYAKARTA

THE EFFECTIVENESS OF SIMPLE RENTAL FLATS POLICY FOR LOW-INCOME SOCIETY IN YOGYAKARTA CITY

Rully Ayu Andini¹, Dwi Harsono²

¹Departemen Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial, Hukum, dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Yogyakarta

²Departemen Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial, Hukum, dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Yogyakarta

INFORMASI ARTIKEL

Article history:

Diterima 25-01-23

Diperbaiki 15-02-23

Disetujui 24-02-2023

Kata Kunci:

efektivitas kebijakan, rusunawa, MBR

Keywords:

policy effectiveness, simple rental flats policy, low-income society

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas kebijakan rusunawa dalam menyediakan rumah layak huni yang terjangkau dan dapat meningkatkan kualitas hidup MBR di Kota Yogyakarta. Desain penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik survei yang mengeksplorasi variabel secara deskriptif. Data primer dalam penelitian ini menggunakan hasil kuesioner yang didukung dengan hasil wawancara dari para penghuni rusunawa, sedangkan data sekunder menggunakan dokumen tertulis atau kajian pustaka lain yang berkaitan dengan rusunawa di Kota Yogyakarta. Validitas instrumen dalam penelitian ini diuji dengan teknik analisis *correlate bivariate Pearson*, sedangkan reliabilitas instrumen diuji dengan metode koefisien *cronbach's alpha*. Adapun teknik analisis datanya menggunakan analisis kuantitatif statistik deskriptif, analisis persentase efektivitas, dan didukung dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas kebijakan rusunawa berada pada tingkat cukup efektif (75,48%). Hal ini berarti bahwa pelaksanaan kebijakan ini belum berjalan secara maksimal sesuai dengan tujuan kebijakan karena tingkat kelayakhunian dan kepuasan penghuni atas kualitas hidupnya belum mencapai taraf maksimal, sedangkan ketepatan sarannya sudah baik. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa pelaksanaan kebijakan rusunawa belum berkontribusi besar dalam mengurangi *backlog* karena jumlahnya belum sebanding dengan kebutuhan rumah dan sifatnya hanya sebagai hunian sementara.

ABSTRACT

This study aims to determine the effectiveness level of simple rental flats policy in providing affordable-livable housing and improving the quality of life (QoL) from low-income society in the city of Yogyakarta. The research design uses a quantitative approach with survey techniques that explore variables descriptively. The primary data in this study used the results of a questionnaire which was supported by the results of interviews with the occupants of the flats, while the secondary data used written documents or other literature related to simple rental flats policy in the city of Yogyakarta. The validity of the instruments in this study was tested using the pearson bivariate correlation analysis technique, while the reliability of the instruments was tested using the cronbach's alpha coefficient method. The data analysis technique uses descriptive statistical quantitative analysis, effectiveness percentage analysis, and supported by qualitative analysis. The results of this study show that the effectiveness of simple rental flats policy for low-income society in the city of Yogyakarta is at a fairly effective level (75.48%). This means that the implementation of this policy has not run optimally in accordance with the objectives of the policy because the occupant's level of habitability and satisfaction with the quality of life has not reached the maximum level, while the accuracy of the target is good. The results of the study also show that rental simple flats policy implementation has not made a major contribution in reducing the backlog because the amount is not proportional to the needs of houses and they are only temporary housing.

1. Pendahuluan

Perkotaan menghadapi sejumlah kompleksitas masalah dalam memenuhi kebutuhan masyarakatnya, salah satunya pada kebutuhan perumahan. Upaya dalam memenuhi hak atas perumahan pada kenyataannya tidak selalu mulus karena terdapat beberapa permasalahan, salah satunya adalah tingginya *backlog* perumaha. Berdasarkan data dari BPS yang diolah oleh Sarana Multigriya Finansial (SMF) Indonesia, diketahui bahwa DI Yogyakarta menempati urutan kedua provinsi yang memiliki *backlog* perumahan tertinggi di Pulau Jawa setelah DKI Jakarta dengan angka sebesar 22,60% yang kemudian diikuti oleh Banten, Jawa Barat, Jawa Timur, dan Jawa Tengah (SMF, 2017).

Kota Yogyakarta merupakan salah satu kawasan perkotaan, sehingga *backlog* perumahan menjadi masalah yang tidak dapat dihindarkan. Hal tersebut disebabkan oleh adanya peningkatan jumlah penduduk dan harga rumah yang semakin tinggi. Hingga tahun 2020, diketahui bahwa jumlah penduduk Kota Yogyakarta sebanyak 435.936 jiwa (BPS Kota Yogyakarta, 2021) dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 140.527 jiwa (Biro Tapem Setda DIY, 2020). Adapun kondisi kebutuhan rumah di Kota Yogyakarta digambarkan pada tabel di berikut:

Tabel 1. Kebutuhan Rumah di Kota Yogyakarta Tahun 2020

No.	Keterangan	Jumlah
1.	Jumlah Rumah	118.685 unit
2.	<i>Backlog</i> Kepemilikan	84.419 unit
3.	<i>Backlog</i> Kepenghunan	34.220 unit

Sumber: Susenas BPS, diolah Bidang Perkim DPUPKP Kota Yogyakarta (2020)

Agar angka *backlog* dapat dikurangi, maka daya tampung perumahan di perkotaan idealnya harus mampu menampung jumlah penduduk yang ada di daerah tersebut (Sulistiyani, 2002). Namun, berdasarkan data tersebut menunjukkan bahwa jumlah penduduk di Kota Yogyakarta lebih besar daripada jumlah rumah yang tersedia.

Perumahan yang memadai tidak hanya menitikberatkan pada kuantitas rumah, namun juga harus memperhatikan kualitas rumah. Di Kota Yogyakarta, persentase rumah tangga yang tinggal di rumah layak huni berada di posisi kedua terkecil setelah Kabupaten Kulonprogo yaitu dengan angka sebesar 81,51% (BPS Provinsi DIY, 2021). Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah faktor kemiskinan. Kemiskinan di Kota Yogyakarta cenderung mengalami peningkatan pada tahun 2020 yaitu sebesar 7,27% dengan rincian jumlah penduduk miskin sebanyak 31,62 ribu dan garis kemiskinan Rp 533.423,00 (BPS Kota Yogyakarta, 2021). Kemiskinan menjadi membuat sebagian masyarakat tidak dapat mengakses lahan perumahan dikarenakan penghasilannya hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan pangan.

Selain disebabkan oleh kemiskinan, faktor lain yang turut menjadi penyebab tingginya *backlog* perumahan di Kota Yogyakarta adalah faktor harga rumah yang semakin tinggi. Tingginya harga disebabkan oleh keterbatasan lahan karena adanya

pergeseran fungsi lahan untuk membangun fasilitas perkotaan. Berdasarkan data yang diolah dari situs jual beli rumah *online*, rata-rata harga rumah permeter tahun 2022 di Kota Yogyakarta dimulai dengan harga Rp 8.500.000 yang dapat dikatakan sangat jauh selisihnya dengan UMK Kota Yogyakarta yang hanya sebesar Rp 2.324.775.

Apabila tidak ada intervensi dalam membangun perumahan umum yang memadai dan melakukan reformasi pada pasar *real estate*, harga perumahan akan terus mengalami pelonjakan dan semakin memberikan tekanan besar bagi masyarakat dalam membeli sebuah hunian (Huang & Du, 2015). Masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah akan semakin sulit untuk meningkatkan kualitas hidupnya. Selain itu, *backlog* perumahan yang tidak terselesaikan juga akan memperparah masalah perkotaan lain, seperti misalnya gelandangan dan kawasan kumuh perkotaan.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi kelompok masyarakat marginal yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga memerlukan bantuan dari pemerintah. Intervensi yang dilakukan pemerintah salah satunya adalah dengan membangun dan mengelola rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Masyarakat yang memiliki hak untuk menempati rumah susun tersebut adalah MBR yang mampu membayar sewa unit rusunawa dengan memenuhi beberapa persyaratan tertentu (Pratama dan Rini, 2016). Pelaksanaan kebijakan rusunawa di Indonesia diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dari tujuan yang tertera dalam UU tersebut, dapat diketahui bahwa rusunawa diharapkan dapat menjadi solusi dalam menyediakan rumah layak huni yang terjangkau dan dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya.

Pengembangan kebijakan rusunawa di DIY dimulai sejak tahun 2004, yaitu rusunawa Cokrodirjan yang merupakan program dari pembaharuan kota. Pengelolaan rusunawa di Kota Yogyakarta kemudian diatur dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun serta pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Walikota Yogyakarta No. 46 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun. Sejauh ini, ada empat bangunan rusunawa di Kota Yogyakarta yang terletak di Suryatmajan, Prawirodirjan, dan dua bangunan rusunawa di Bener (Wardhani, 2021).

Masalah utama yang menyebabkan tidak maksimalnya penyelenggaraan rusunawa adalah keterbatasan lahan. Menurut hasil studi pendahuluan, keterbatasan lahan berdampak terhadap kelayakhunian rusunawa dan kepuasan penghuni atas peningkatan kualitas hidup mereka. Selain itu, keterbatasan lahan juga berdampak pada jumlah rusunawa yang tersedia di Kota Yogyakarta. Permasalahan lain yang muncul adalah keberagaman karakteristik penghuni rusunawa. Kepenghunan yang bersifat sementara membuat para penghuni tidak secara penuh sadar untuk menjaga lingkungan unitnya. Selain masalah kebersihan dan ketenteraman penghuni, ditemukan pula penghuni yang sering menunggak dan terlambat dalam membayar sewa unit rusunawa sebagai salah satu dampak dari adanya pandemi COVID-19.

Adanya berbagai permasalahan yang muncul dalam dalam kurun waktu pelaksanaan kebijakan rusunawa yang sudah berlangsung lama tersebut maka penting untuk melakukan evaluasi kebijakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan.

Penelitian ini diarahkan untuk mengkaji tingkat efektivitas dalam lingkup lebih luas, sehingga diharapkan dapat menjadi sarana untuk menjembatani penghuni dengan pengelola agar pengelolaan dapat ditingkatkan. Adapun teori umum yang digunakan adalah teori kebijakan publik dan efektivitas kebijakan menurut Dunn (1999) yang dieksplorasi dengan beberapa indikator.

Efektivitas menjadi kriteria yang digunakan untuk menilai atau menyeleksi beberapa alternatif dalam pencapaian tujuan dan hasil yang maksimal (Dunn, 1999). Dari definisi tersebut maka efektivitas kebijakan dalam penelitian ini mengarah pada tujuan kebijakan rusunawa yang telah ditetapkan dalam Pasal 3 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Adapun teori yang digunakan dalam indikator penelitian diantaranya:

1. Kelayakhunian menurut *The Right of Adequate Housing* UN Habitat (2009) dan penelitian Cai & Lu (2015) yang mencakup sub-indikator : ketersediaan sarana prasarana dasar, keterjangkauan, aksesibilitas, kenyamanan, kecukupan.
2. Ketepatan sasaran menurut Perwali Yogyakarta (2009) yang mencakup kesesuaian status penghuni dengan persyaratan dan tata cara penghunian.
3. Kepuasan penghuni menurut *Quality of Life* Flanagan (1978) yang mencakup sub-indikator: kesejahteraan fisik dan materi, hubungan dengan orang lain, sosial, komunitas, dan aktivitas sosial, pengembangan diri, serta rekreasi.

2. Metode Penelitian

2.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-kuantitatif dengan teknik survey secara eksploratif. Teknik dalam penelitian eksploratif dapat dilakukan dengan *secondary data analysis*, *pilot study*, *experience study/survey*, dan *case study* (Zikmund et al, 2013). Dalam penelitian ini, penelitian eksploratif dilakukan dengan *experience study/ survey* untuk mengevaluasi ketercapaian tujuan kebijakan berdasarkan pihak yang dianggap memiliki pengalaman pada permasalahan yang dikaji. Penelitian survey memiliki kegunaan untuk mengadakan evaluasi seberapa jauh ketercapaian atau tanda-tanda akan tercapainya tujuan suatu program (Singarimbun & Effendi, 1995).

Sejalan dengan tujuan penelitian ini,, maka metode kuantitatif menjadi metode yang tepat digunakan karena perlu memahami prediksi hasil tingkat efektivitas kebijakan.

2.2. Lokasi dan Waktu

Penelitian ini berlokasi di dua rusunawa Kota Yogyakarta dan dikelola oleh Pemerintah Kota Yogyakarta yaitu Rusunawa Cokrodirjan di Kemantren Danurejan dan Rusunawa Grha Bina Harapan di Kemantren Pakualaman. Waktu penelitian dimulai dari studi pendahuluan pada bulan April 2022 dengan pelaksanaannya pada bulan Agustus hingga Desember 2022.

2.3. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan sekelompok individu yang memiliki kesamaan karakteristik sehingga karakteristik tersebut dapat membedakan suatu kelompok dengan kelompok/individu yang lain (Creswell, 2016). Berdasarkan pernyataan tersebut, maka populasi penelitian ini adalah penghuni Rusunawa Cokrodirjan dan Rusunawa Grha Bina Harapan (GBH) yang tinggal dalam bangunan rusunawa pada saat tahapan penelitian ini dilakukan.

Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh suatu populasi yang diteliti (Sugiyono, 2015). Apabila penelitian dilakukan dalam populasi yang besar, karena berbagai macam keterbatasan maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi tersebut. Dalam penelitian ini, teknik pengambilan sampel yang dilakukan melalui *proportional random sampling*. *Proportional random sampling* merupakan teknik pengambilan sampel dengan cara *simple random sampling* yang kemudian diseimbangkan (proporsional) sesuai dengan jumlah sub-populasi dari masing-masing rusunawa. Adapun dalam menentukan jumlah sampel pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan rumus *slovin*, yaitu (Siregar, 2022) :

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

Keterangan :

n = sampel

N = jumlah populasi

e = perkiraan tingkat kesalahan apabila ditetapkan tingkat

ketepatan sebesar 10%, maka dapat diperoleh jumlah penghuni rusunawa yang dijadikan sampel dalam penelitian yaitu:

Tabel 2. Jumlah Sampel Penelitian

Rusunawa	Jumlah Unit	Jumlah Sampel (Minimal)
Cokrodirjan	72	42
GBH	68	40
Total	140	82

Sumber: Analisis Penulis, 2022

2.4. Definisi Operasional Variabel

Variabel penelitian pada dasarnya merupakan segala hal yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dalam penelitiannya (Sugiyono, 2015). Tujuan dari pendefinisian variabel ini adalah agar variabel yang semula bersifat abstrak dapat dioperasionalkan sehingga akan memberikan kemudahan bagi peneliti dalam mengukur variabel tersebut (Darwin et al., 2021). Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah variabel tunggal/ mandiri, yaitu variabel efektivitas kebijakan yang akan diukur berdasarkan beberapa indikator yang telah disebutkan dalam kajian teori.

2.5. Sumber dan Jenis Data

Data dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari interaksi langsung antara peneliti dengan

sumber utama subjek penelitian yaitu penghuni rusunawa. Data primer yang diperoleh dalam penelitian ini diantaranya adalah respon penghuni mengenai indikator penelitian. Sedangkan data sekunder adalah dokumen tertulis dari berbagai macam sumber yang berkaitan dengan fokus kajian penelitian. Data sekunder dalam penelitian ini sifatnya sebagai pendukung data primer seperti misalnya dokumen tertulis yang berkaitan dengan rusunawa di Kota Yogyakarta.

2.6. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

- a. Kuesioner (angket), yaitu teknik pengumpulan data dengan memberikan seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis untuk dijawab oleh responden (Sugiyono, 2015).
- b. Wawancara tidak terstruktur/ wawancara terbuka, yaitu teknik pengumpulan data dengan teknik wawancara yang sifatnya bebas dan fleksibel sehingga pedoman wawancara hanya berupa garis besar permasalahan yang akan ditanyakan kepada informan (Sugiyono, 2015).
- c. Studi Dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data yang bersumber dari dokumen tertulis. Adapun studi dokumentasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menghimpun data dan dokumen tertulis tentang rusunawa yang berasal Unit Pengelola Teknis Rusunawa Kota Yogyakarta, serta dokumentasi yang diperoleh dari sumber internet berkaitan dengan kajian dalam penelitian.
- d. Studi Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data yang bersumber dari, jurnal penelitian, karya ilmiah, atau pendapat para ahli yang berhubungan dengan kajian yang diteliti. Adapun studi kepustakaan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menghimpun teori, asumsi, indikator, dan peraturan tentang tingkat efektivitas kebijakan, kelayakhunian, ketepatan sasaran, dan kepuasan penghuni dalam bidang perumahan.

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuesioner penelitian yang berisi pernyataan tertutup dan terbuka. Skala pengukuran yang digunakan dalam kuesioner ini adalah skala *likert*, yaitu skala yang digunakan untuk mengukur persepsi, pendapat, dan sikap seseorang atau sekelompok orang atas suatu fenomena sosial (Sugiyono, 2015). Skala ini terdiri dari sejumlah pernyataan deklaratif yang dapat dibuat dalam pernyataan positif (*favorable*) dan negatif (*unfavorable*) dalam menilai kesetujuan atau ketidaksetujuan atas pernyataan tersebut (Budiastuti & Bandur, 2018).

Selain menggunakan instrumen berupa kuesioner, penelitian ini juga menggunakan pedoman wawancara yang digunakan untuk memuat gambaran besar wawancara yang berkaitan dengan ketiga indikator penelitian kepada penghuni rusunawa yang secara acak telah ditetapkan sebagai informan penelitian

2.7. Validitas dan Reliabilitas Instrumen

Validitas instrumen dapat dimaknai sebagai derajat ketepatan atau kesamaan antara data yang sesungguhnya terjadi pada objek yang diteliti dengan data yang terkumpul (Sugiyono, 2015). Suatu instrumen dapat dikatakan valid apabila alat ukur yang digunakan dalam mengukur data tersebut valid, dalam artian

instrumen penelitian dapat digunakan untuk mengukur variabel yang hendak diukur.

Jenis validitas instrumen dalam penelitian ini adalah validitas konstruk karena instrumen berbentuk *non-test*. Validitas konstruk dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendapat dari dua orang dosen ahli (*expert judgment*) yang bertindak sebagai validator kuesioner penelitian. Proses uji validitas dengan *judgment expert* yang telah dilakukan menunjukkan hasil bahwa instrumen penelitian (kuesioner) layak digunakan untuk penelitian.

Hasil keputusan validitas instrumen yang telah diperoleh dari *expert judgment* kemudian dilakukan uji validitas butir melalui uji coba instrumen dengan responden non-sampel penelitian yaitu penghuni Rusunawa Jogoyudan sebanyak 30 orang. Hasil uji validitas butir jawaban tiap item dari responden menggunakan bantuan *software* SPSS 26 dengan teknik analisis *correlate bivariate* Pearson. Dasar keputusan butir instrumen penelitian dapat dikatakan valid apabila nilai $r_{hitung} > r_{tabel}$ dan nilai signifikansi $< 0,05$ dengan angka bernilai positif. Dari hasil perhitungan validitas butir dapat diketahui bahwa sebanyak 29 item pernyataan dinyatakan valid dan 1 item pernyataan dinyatakan tidak valid, sehingga instrumen penelitian kemudian diperbaiki dengan tidak menyertakan item pernyataan tidak valid.

Adapun reliabilitas merupakan konsistensi dari metode dan hasil sebuah penelitian, sehingga hasil penelitian ini ditinjau konsistensinya apabila dilakukan dengan metode penelitian dalam kondisi tempat dan waktu yang berbeda (Budiasuti & Bandur, 2018). Sebuah instrumen dapat dikatakan reliabel apabila dapat menghasilkan skor yang konsisten dalam setiap pengukuran yang dilakukan.

Uji reliabilitas dalam penelitian ini menggunakan metode koefisien *cronbach's alpha* karena data dalam penelitian ini berupa data interval dalam bentuk skala (Siregar, 2022). Dalam penelitian ini, perhitungan nilai koefisien reliabilitas menggunakan bantuan *software* SPSS 26. Dasar keputusan butir instrumen penelitian dapat dikatakan reliabel apabila nilai koefisien reliabilitas (r_{11}) $> 0,6$. Uji reliabilitas instrumen yang telah dilakukan menunjukkan hasil bahwa instrumen penelitian reliabel dengan angka koefisien *alpha* sebesar 0,914.

2.8. Teknik Analisis Data

Analisis data ini dilakukan agar data dapat ditafsirkan sehingga mudah untuk dipahami. Sebelum melakukan analisis data, data yang telah terkumpul diolah terlebih dahulu dengan tahapan *editing*, *codeing*, dan tabulasi (Siregar, 2022).

Setelah melakukan olah data, langkah selanjutnya adalah menganalisis data. Dalam penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan:

1. Analisis Kuantitatif Statistik Deskriptif, yang merupakan analisis data dalam penelitian untuk menguji generalisasi hasil penelitian pada satu sampel menggunakan statistika deskriptif (Siregar, 2022). Hal-hal yang dimunculkan dalam analisis deskriptif ini adalah karakteristik responden, distribusi frekuensi, serta rata-rata dari hasil jawaban responden penelitian.
2. Analisis Persentase Efektivitas, yang dihitung menggunakan rekapitulasi jumlah skor jawaban oleh responden. Perhitungan jumlah skor jawaban

$$\text{Persentase efektivitas} = \frac{\text{jumlah skor jawaban responden}}{\text{jumlah skor ideal}} \times 100\%$$

responden kemudian dibandingkan dengan jumlah skor ideal atau kriterium agar dapat memperoleh nilai akhir berupa persentase (Sugiyono, 2015). Adapun rumus menentukan nilai persentase tersebut yaitu:

Rumus tersebut memiliki keterangan bahwa jumlah skor jawaban responden merupakan hasil dari penjumlahan tiap butir pernyataan dari jawaban seluruh responden sedangkan jumlah skor ideal merupakan hasil perhitungan dari skor ideal tertinggi (5) x jumlah responden x jumlah item pernyataan. Hasil perhitungan nilai persentase kemudian akan diidentifikasi golongannya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Litbang Depdagri sebagai berikut:

Tabel 3. Standar Ukuran Efektivitas

Rasio	Tingkat Capaian
Di bawah 40%	Sangat Tidak Efektif
40 – 59,99%	Tidak Efektif
60 – 79,99%	Cukup Efektif
Di atas 80%	Sangat Efektif

Sumber: Litbang Depdagri, 1991

3. Analisis Kualitatif, yang bersifat sebagai pendukung analisis data kuantitatif yang telah diperoleh dalam bentuk angka. Dikarenakan sifat analisis kualitatif sebagai pendukung analisis kuantitatif, maka dilakukan secara fleksibel.

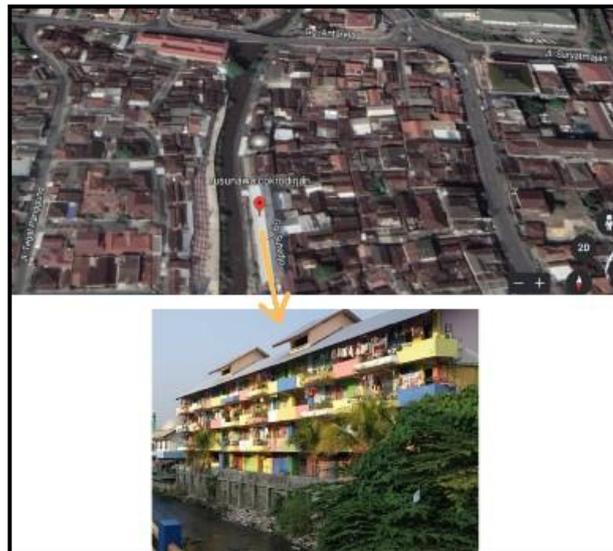
4. Hasil dan Pembahasan

Kota Yogyakarta sebesar 32,5 km² atau setara dengan 1,02% dari luas wilayah DIY yang berarti memiliki wilayah terkecil dibandingkan empat kabupaten lain (Pemkot Yogyakarta, 2021). Kondisi demografi di Kota Yogyakarta pada tiap tahunnya selalu mengalami perubahan karena adanya kelahiran, kematian, dan perpindahan penduduk. Namun, jumlah penduduk tersebut cenderung mengalami peningkatan. Pada tahun 2020, jumlah penduduk sebanyak 373.589 jiwa sedangkan pada tahun 2021 sebanyak 376.324 jiwa, sehingga telah terjadi peningkatan jumlah penduduk sebanyak 2.735 jiwa.

Rusunawa bagi MBR di Kota Yogyakarta berlokasi di tiga wilayah, yaitu Rusunawa Cokrodirjan di Kemantren Danurejan, Rusunawa Grha Bina Harapan di Kemantren Pakualaman dan juga Rusunawa Bener di Kemantren Tegalrejo. Secara lebih rinci, kedua rusunawa akan dijelaskan sebagai berikut :

1. Rusunawa Cokrodirjan

Rusunawa Cokrodirjan merupakan rusunawa yang pertama kali dibangun di Kota Yogyakarta pada tahun 2003. Secara lebih spesifik, lokasi rusunawa ini berada di Kampung Cokrodirjan yang termasuk dalam wilayah Kelurahan Suryatmajan, Kemantren Danurejan. Wilayah Cokrodirjan dan sekitarnya pada bagian tengah dialiri oleh Sungai Code. Lokasi rusunawa tersebut seperti yang terlihat dalam gambar berikut:



Gambar 1. Lokasi dan gedung Rusunawa Cokrodirjan
Sumber: Aplikasi Google Earth, 2022

Lantai 1 digunakan untuk fasilitas umum sedangkan unit hunian dimulai dari lantai 2 hingga lantai 4. Kolong rusunawa digunakan sebagai ruang serbaguna, ruang terbuka hijau, TK/PAUD, tempat bermain anak dan lapangan, ruang meteran listrik, kamar mandi umum, tempat parkir kendaraan, unit usaha, serta kantor UPT Rusunawa. Terdapat pula fasilitas bersama yang dapat digunakan oleh warga sekitar dan penghuni rusunawa.

Unit hunian merupakan tipe 18 yang memiliki luas sebesar 21 m² dengan fasilitas unit yang terdiri atas satu ruangan, dapur, kamar mandi, serta tempat untuk menjemur pakaian. Besaran tarif sewa rusunawa ini berbeda di tiap lantainya. Secara lebih rinci, tarif sewa rusunawa ini terdapat pada tabel berikut:

Tabel 4. Tarif Sewa Unit Hunian Rusunawa Cokrodirjan

No.	Lantai	Sewa Perbulan
1.	Lantai 2	12% x UMK
2.	Lantai 3	11% x UMK
3.	Lantai 4	10% x UMK

Sumber: Perwali Yogyakarta No.70 Tahun 2014

2. Rusunawa Grha Bina Harapan (GBH)

Rusunawa Grha Bina Harapan (GBH) merupakan rusunawa yang mulai dihuni pada tahun 2010 dan dibangun oleh pemerintah pusat. Secara lebih spesifik, lokasi rusunawa ini berada di Kampung Juminahan yang termasuk dalam wilayah

Kelurahan Purwokinanti, Kemantren Pakualaman. Lokasi rusunawa tersebut seperti yang terlihat dalam gambar berikut:



Gambar 2. Lokasi dan gedung Rusunawa Grha Bina Harapan
Sumber: Aplikasi Google Earth, 2022

Rusunawa GBH merupakan rusunawa dengan dua blok yang terdiri atas 5 lantai. Unit hunian rusunawa yang tersedia sebanyak 68 unit dengan pada satu bangunan yang dibagi menghadap ke utara dan selatan. Lantai 1 (*ground*) terletak di bagian bawah jalan yang digunakan untuk unit hunian, sedangkan lantai 2 sejajar dengan jalan digunakan untuk unit usaha, kantor pengelola, dan beberapa unit hunian. Selanjutnya, pada lantai 3 hingga lantai 5 digunakan untuk unit hunian.

Rusunawa ini tidak memiliki fasilitas bersama karena tidak adanya tempat untuk berkumpul para penghuni dan tempat bermain anak-anak seperti di Rusunawa Cokrodirjan. Ruang terbuka yang terdapat di rusunawa ini hanya koridor dan selasar dekat tangga utama.

Unit hunian pada rusunawa ini merupakan tipe 21 dengan luas sebesar 4,5 x 5 meter dan fasilitas unit yang terdiri atas satu ruang keluarga, dapur, kamar mandi, serta tempat untuk menjemur pakaian. Besaran tarif sewa rusunawa ini berbeda di tiap lantainya. Secara lebih rinci, tarif sewa rusunawa ini terdapat pada tabel berikut:

Tabel 1. Tarif Sewa Unit hunian Rusunawa GBH

No.	Lantai	Sewa Perbulan
1.	Lantai 1	20% x UMK
2.	Lantai 2	21% x UMK
3.	Lantai 3	19% x UMK
4.	Lantai 4	18% x UMK
5.	Lantai 5	17% x UMK

Sumber: Perwali Yogyakarta No. 69 Tahun 2014

Pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan rusunawa adalah Pemerintah Kota Yogyakarta, dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan,

dan Kawasan Permukiman (DPUPKP) yang membentuk unit pelaksana teknis. Pembentukan UPT Rusunawa diatur dalam Perwali Yogyakarta No. 65 Tahun 2014 tentang Pembentukan, Susunan, Kedudukan, Fungsi, dan Rincian Tugas Unit Pelaksana Teknis Rusunawa Pada Dinas Kimpraswil Kota Yogyakarta.

3.1. Kelayakhunian Rusunawa

Kelayakhunian mengarah pada pemenuhan hak atas perumahan yang diakui sebagai bagian dari hak atas standar hidup yang layak (Habitat UN, 2009). Kriteria untuk mencapai standar hidup yang layak berdasarkan UN Habitat ada beberapa aspek yang harus dipenuhi, salah satunya adalah aspek ketersediaan sarana prasarana dasar. Selain itu, terdapat aspek lain yang digunakan untuk mengukur kelayakhunian perumahan, diantaranya adalah yang dikemukakan dalam penelitian Cai & Lu (2015) meliputi : keterjangkauan, aksesibilitas, kenyamanan, serta kecukupan

Berdasarkan hasil perhitungan persentase, efektivitasnya sebesar 74,93% yang berarti bahwa secara keseluruhan rusunawa di Kota Yogyakarta pada sisi kelayakhunian berada pada kategori cukup efektif. Hasil perhitungan tersebut sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Persentase} &= \frac{\text{jumlah skor jawaban responden}}{\text{jumlah skor ideal}} \times 100\% \\ &= \frac{48,7059}{65} \times 100\% \\ &= 74,93 \end{aligned}$$

Pertama, aspek ketersediaan sarana dan prasarana dasar sudah mencukupi beberapa kriteria, meskipun ketersediannya masih dirasa belum maksimal oleh para penghuni rusunawa. Adapun sarana dan prasarana dasar yang tersedia di rusunawa diantaranya ditinjau berdasarkan parameter rumah layak huni. Dari keseluruhan parameter tersebut, memang semuanya telah tersedia, namun penyediaannya masih belum dirasa memuaskan oleh para penghuni. Hal ini dikarenakan munculnya beberapa permasalahan diantaranya terkait akses air layak konsumsi, kebocoran atap dan rembesnya dinding bangunan, tempat pembuangan sampah, serta kurang adanya tempat berkumpul bagi para penghuni rusunawa.

Kedua, aspek keterjangkauan dirasa sudah terjangkau karena memiliki tarif sewa perbulan yang murah dan tidak melebihi penghasilan perbulan para penghuni rusunawa. Munculnya permasalahan terkait keterjangkauan perumahan terjadi saat pengeluaran untuk mengakses hunian melebihi 30% dari pendapatan rumah tangga perbulan (Cai & Lu, 2015). Secara keseluruhan, keterjangkauan rusunawa telah tercapai karena tarif sewanya tidak melebihi 30% dari rata-rata penghasilan perbulan penghuni, walaupun tarifnya memiliki sedikit perbedaan.

Ketiga, aspek aksesibilitas dirasa sangat baik karena faktor lokasinya yang strategis dan dekat dengan fasilitas publik untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Masalah terkait aksesibilitas muncul apabila waktu, jarak, dan biaya yang dikeluarkan untuk mengakses tempat kerja dan fasilitas publik lebih besar dari yang diharapkan oleh penghuni (Cai & Lu, 2015). Berdasarkan data penelitian, respon

para penghuni terkait aksesibilitas ini adalah penghuni merasa sangat terbantu karena dengan biaya yang terjangkau dapat tinggal di tempat yang strategis, terutama di kawasan perkotaan sehingga tidak perlu mengeluarkan waktu, jarak, dan biaya yang lebih besar daripada tinggal di daerah lain.

Keempat, aspek kenyamanan dapat dikatakan cukup baik. Masalah kenyamanan muncul apabila hunian tidak memiliki dapur pribadi dan toilet bagi para penghuninya (Cai & Lu, 2015). Masing-masing unit telah memiliki dapur dan toilet pribadi, namun kelengkapan fasilitas, kelayakan bangunan, dan ukurannya yang kecil menjadi faktor yang membuat kurang maksimalnya rasa nyaman yang dirasakan oleh penghuni. Aspek lain yang juga perlu diperhatikan dalam menilai kenyamanan adalah rasa keamanan dari berbagai ancaman yang telah terpenuhi.

Kelima, aspek kecukupan dirasa cukup baik karena dapat menampung penghuni yang sudah berkeluarga. Masalah kecukupan muncul apabila terdapat tiga orang yang tinggal di rumah dengan kamar tidur kurang dari dua, dst (Cai & Lu, 2015). Diketahui bahwa unit rusunawa terdiri atas satu kamar tidur dan satu ruang yang dapat difungsikan sebagai ruang tamu atau ruang keluarga, sehingga aspek kecukupan disini dapat terpenuhi apabila unit rusunawa tidak dihuni melebihi tiga atau empat orang anggota keluarga.

Dari kelima aspek tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kelayakhunian rusunawa secara keseluruhan memang sudah memenuhi kriteria layak huni dalam UN Habitat (2009) dan Cai & Lu (2015). Namun, penyediaannya belum dikelola secara maksimal dan masih memerlukan banyak perbaikan sehingga masih berada pada tingkat cukup efektif. Hal ini sejalan dengan yang diungkapkan oleh responden dan narasumber dalam penelitian yang mengharapkan adanya pemeliharaan bangunan secara rutin, karena masalah kelayakhunian didominasi oleh kurangnya perhatian pada fasilitas serta sarana dan prasarana dasar bangunan serta kecukupan ruang yang kurang karena keterbatasan lahan perkotaan.

Kelayakhunian rusunawa berkaitan dengan keterbatasan lahan yang menyebabkan mahalnya harga lahan di Kota Yogyakarta. Hal ini dapat dilihat dari luas masing-masing rusunawa dan wilayah sekitarnya yang cenderung sempit sehingga aspek kecukupan (*housing adequacy*) belum terpenuhi dengan baik. Sempitnya luas bangunan rusunawa disebabkan oleh keterbatasan lahan di perkotaan sehingga sulit untuk menyediakan lahan memadai. Selain itu, keterbatasan lahan juga mempengaruhi jumlah rusunawa yang dapat disediakan oleh pemerintah guna pembangunan rusunawa baru sehingga belum dapat memenuhi kebutuhan hunian MBR dan berjangka panjang.

3.2. Ketepatan Sasaran Rusunawa

Ketepatan sasaran mengarah pada penerima manfaat dari kebijakan rusunawa, dalam hal ini adalah MBR yang menghuni rusunawa (OECD, 2010). MBR sebagai penerima manfaat dari kebijakan ini harus ditinjau ketepatannya berdasarkan persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah (Kementerian PUPR, 2019). Dari kedua hal tersebut, maka aspek ketepatan sasaran ditinjau berdasarkan kesesuaian penghuni terkait kriterianya sebagai MBR serta kesesuaian dengan persyaratan dan tata cara penghunian dalam Peraturan Walikota Yogyakarta No. 44

Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta.

Berdasarkan hasil perhitungan persentase, efektivitasnya sebesar 84,03% yang berarti bahwa secara keseluruhan rusunawa di Kota Yogyakarta pada sisi ketepatan sarannya berada pada kategori sangat efektif. Hasil perhitungan tersebut tertera sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Persentase} &= \frac{\text{jumlah skor jawaban responden}}{\text{jumlah skor ideal}} \times 100\% \\ &= \frac{25,2118}{30} \times 100\% \\ &= 84,03 \end{aligned}$$

Kedua rusunawa dapat dikatakan sangat tepat sasaran karena mayoritas penghuninya memiliki rata-rata penghasilan perbulan tidak lebih besar dari dua kali UMP yaitu rata-rata sebesar Rp 500.000 – Rp 1.500.000. Hal tersebut menunjukkan bahwa kesesuaian terkait kriterianya sebagai MBR berdasarkan besaran pendapatan perbulan telah terpenuhi. Adapun terkait kesesuaian yang diatur dalam peraturan daerah, dapat diketahui bahwa mayoritas responden telah memenuhi persyaratan secara tertib sehingga mereka dapat lolos dalam tahapan seleksi penghuni.

Keterbatasan lahan yang ada di perkotaan mengakibatkan jumlah keluarga berpenghasilan rendah tidak dapat mencukupi kebutuhan rumah sehingga keterbatasan lahan disini menjadi aspek paling utama yang harus menjadi perhatian. Terkait ketepatannya, MBR merupakan masyarakat marginal yang kurang memiliki kemampuan mengakses tingginya harga lahan perkotaan dibandingkan masyarakat berpenghasilan tinggi. Kompetisi dalam memperoleh lahan hunian semakin besar sehingga kebijakan ini menjadi salah satu solusi yang ditargetkan untuk MBR di perkotaan.

Keterjangkauan sebagai hal utama yang menjadi pertimbangan bagi MBR dalam menentukan hunian sesuai kemampuannya. Apabila harga hunian tidak melebihi sepertiga penghasilan per bulan, maka MBR cenderung akan menghuni tempat tersebut. Hal yang terjadi pada rusunawa di Kota Yogyakarta adalah rusunawa tersebut telah memenuhi target sasaran kebijakan, yaitu MBR yang dapat mengakses rusunawa dengan tarif sewa tidak melebihi sepertiga penghasilan mereka setiap bulannya (Cai & Lu, 2015).

3.2. Kepuasan Penghuni Rusunawa Atas Peningkatan Kualitas Hidup

Kepuasan penghuni mengarah pada kepuasan terhadap peningkatan kualitas hidup setelah menghuni rusunawa karena kebijakan perumahan dapat dikatakan berhasil apabila menggambarkan kualitas hidup seseorang dan kesejahteraan individu (Jun & Jeong, 2018). Instrumen yang digunakan adalah instrumen oleh Flanagan (1978) mencakup lima aspek konseptual kualitas hidup. Berdasarkan hasil perhitungan, efektivitasnya sebesar 71,05% yang berarti bahwa rusunawa di Kota

Yogyakarta dalam meningkatkan kualitas hidup penghuni rusunawa berada pada kategori cukup efektif. Hasil perhitungan tersebut tertera sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Persentase} &= \frac{\text{jumlah skor jawaban responden}}{\text{jumlah skor ideal}} \times 100\% \\ &= \frac{35,5294}{50} \times 100\% \\ &= 71,05 \end{aligned}$$

Pertama, pada aspek kesejahteraan fisik dan materi para penghuni cenderung merasa cukup puas dengan kondisi finansial setelah menghuni rusunawa. Sejalan dengan yang dikemukakan oleh Flanagan (1978) bahwa kesejahteraan materi, dalam hal ini adalah uang dan finansial merupakan faktor yang penting bagi setiap individu. Berdasarkan hasil penelitian, penghuni merasa kesejahteraan materi sudah tercapai meskipun tidak secara maksimal karena hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan belum dapat digunakan untuk menabung. Pada segi kesehatan, penghuni merasa puas karena lokasi strategis dapat memudahkan mereka dalam mengakses layanan kesehatan. Hal tersebut sesuai dengan yang dikemukakan oleh Flanagan (1978) bahwa aspek kesehatan dan keamanan harus diperhatikan sehingga perawatan yang efektif terhadap masalah kesehatan menjadi komponen besar yang harus dipenuhi.

Kedua, pada aspek hubungan personal penghuni dengan orang lain, dalam hal ini adalah pasangan, keluarga, teman, dan tetangga yang cenderung baik dikarenakan adanya kedekatan lokasi tinggal sehingga hubungan kekeluargaan cenderung baik. Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan Flanagan (1978) bahwa dalam mengukur kualitas hidup, relasi sosial tiap individu dengan manusia disekitarnya menjadi komponen penting.

Ketiga, aspek sosial, komunitas, dan aktivitas sosial penghuni baik karena tiap individu merasa puas dengan interaksi sosial mereka. Sejalan dengan yang dikemukakan oleh Flanagan (1978) bahwa aktivitas ini berkaitan dengan rasa saling menolong dan empati terhadap orang lain. Dalam hal ini, penghuni rusunawa cenderung melakukan aktivitas sosial bersama komunitas pekerjaan atau keterlibatannya dalam aktivitas di kampung sebelum mereka tinggal di rusunawa.

Keempat, aspek pengembangan diri para penghuni dapat dikatakan cukup baik karena mereka merasa cukup puas dengan pengembangan kemampuan pribadi. Sejalan yang dikemukakan oleh Flanagan (1978), bahwa pengembangan diri dapat mencakup pengembangan intelektual, pemahaman pribadi dan kemampuan perencanaan, peran dalam lingkungan kerja, serta kreativitas dan ekspresi pribadi mereka. Namun, tidak sedikit pula penghuni yang tidak merasa adanya pengembangan diri secara signifikan karena beberapa faktor penghambat, seperti faktor keuangan, kemampuan fisik, dsb.

Kelima, aspek rekreasi para penghuni dapat dikatakan cukup baik, karena dapat diketahui bahwa penghuni merasa cukup puas dengan aktivitas rekreasi yang dapat mereka lakukan, baik secara aktif maupun pasif. Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan Flanagan (1978) bahwa aspek rekreasi yang dapat menghibur diri, baik secara aktif maupun pasif menjadi komponen penting yang tidak dapat terlepas dalam kualitas hidup.

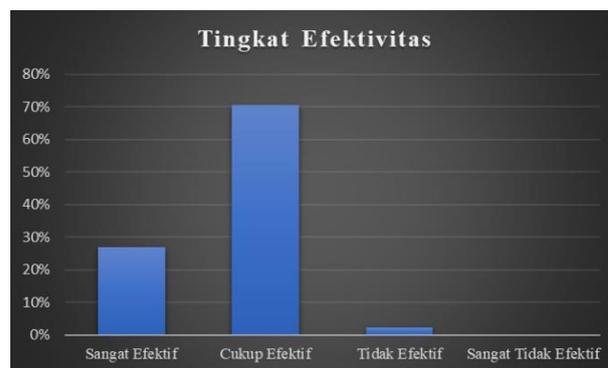
Dari kelima aspek yang digunakan dalam mengukur peningkatan kualitas hidup tersebut, data penelitian menunjukkan bahwa mayoritas responden merasa bahwa kualitas hidup cukup baik karena memang mengalami peningkatan dibandingkan dengan kondisi sebelum menghuni rusunawa. Namun peningkatan ini bukan peningkatan signifikan karena tidak sedikit dari mereka yang menyatakan bahwa taraf hidupnya biasa saja dan belum mencapai kesejahteraan ekonomi yang baik.

Kepuasan atas peningkatan kualitas hidup penghuni berkaitan dengan masalah kemiskinan di Kota Yogyakarta. Hal ini dapat dilihat dari belum maksimalnya kesejahteraan materi dan pengembangan diri yang dapat dilakukan para penghuni. Rata-rata penghasilan penghuni hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, bahkan terkadang mencapai pada kondisi yang kurang. Hal tersebut menunjukkan bahwa kemiskinan dapat berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup penghuni rusunawa. Apabila masalah kemiskinan dapat diatasi, maka kualitas hidup para penghuni rusunawa dapat meningkat, namun yang terjadi adalah kondisi perekonomian cenderung stagnan sehingga belum berdampak besar dalam mengurangi angka kemiskinan.

3.4. Analisis Persentase Efektivitas

Analisis efektivitas rusunawa pada penelitian ini menggunakan perhitungan persentase untuk mendapatkan kesimpulan secara keseluruhan dari ketiga indikator penelitian. Hasil perhitungan persentase kemudian dikategorikan berdasarkan kriteria efektivitas litbang Depdagri. Adapun hasil perhitungan persentase tersebut sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Persentase efektivitas} &= \frac{\text{jumlah skor jawaban responden}}{\text{jumlah skor ideal}} \times 100\% \\ &= \frac{109,447}{145} \times 100\% \\ &= 75,48 \end{aligned}$$



Sumber: Data primer, diolah penulis (2022)

Berdasarkan perhitungan tersebut, dapat diperoleh hasil bahwa efektivitas kebijakan rusunawa mencapai angka 75,48% dengan jumlah responden yang “cukup efektif” sebanyak 60 orang (71%). Dari hasil tersebut, maka rusunawa termasuk pada kategori cukup efektif. Cukup efektif berarti bahwa rusunawa

memang menyediakan solusi yang tepat dalam jangka pendek, dalam artian menyediakan hunian layak dan terjangkau secara temporer.

Pada kenyataannya, unit bangunan rusunawa yang tersedia masih belum mencukupi. Seiring dengan berjalannya waktu, hunian vertikal yang semula diperuntukkan atas dasar sewa mulai berkembang dan menimbulkan rasa ingin memiliki hunian tersebut karena sistem sewa yang dirasa kurang memuaskan (Waluyo & Purna, 1989). Tidak sedikit dari penghuni lansia yang mengharapkan bahwa hunian ini dapat beralih dari hunian sementara menjadi hunian permanen yang tidak ada aturan mengenai batasan maksimal waktu menghuni. Oleh karena itu, pemerintah perlu mempertimbangkan pembangunan dan penyediaan rusunawa di lokasi lain, alih-alih menyuruh penghuni untuk tinggal di tempat lain.

Hunian vertikal sebagai bentuk perumahan yang mulai diterima oleh masyarakat perkotaan, terbukti dengan adanya minat yang tinggi untuk tinggal di rusunawa (Rachmawati et al., 2017). Penyediaan hunian vertikal bagi MBR penting untuk dimaksimalkan, baik secara kuantitas maupun kualitas. Secara kuantitas, apabila diperbanyak jumlahnya dapat menampung lebih banyak keluarga berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah tinggal sehingga dapat memperbesar angka rumah tangga yang menempati rumah layak huni dan dapat mengurangi *backlog* perumahan di kawasan perkotaan. Adapun secara kualitas, hunian vertikal yang telah dibangun harus ditingkatkan kualitasnya agar dapat mencapai taraf layak huni secara maksimal dan dapat meningkatkan kualitas hidup para penghuninya secara signifikan.

Hunian vertikal dapat diberlakukan dengan sistem sewa atau milik, sehingga dapat disesuaikan dengan kebutuhan keluarga. Bagi keluarga yang membutuhkan hunian sementara dapat menempati hunian vertikal dalam sistem sewa (rusunawa) seperti yang telah dilaksanakan. Sedangkan untuk keluarga yang membutuhkan hunian tetap dapat menempati hunian vertikal dalam sistem kepemilikan (rusunami) yang belum tersedia di Kota Yogyakarta ini. Penyediaan rusunami bagi masyarakat yang menghendaki tinggal di hunian vertikal dalam jangka panjang harus dipertimbangkan dengan memperhatikan daya beli MBR agar penyediaannya tepat sasaran.

4. Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas kebijakan rusunawa bagi MBR di Kota Yogyakarta berada pada tingkat cukup efektif (75,48%). Tingkatan cukup efektif ini menunjukkan bahwa kebijakan rusunawa belum berjalan secara maksimal sesuai tujuannya karena tingkat kelayakhunian dan kepuasan penghuni atas kualitas hidupnya belum mencapai taraf maksimal, sedangkan ketepatan sasarnya sudah baik. Dampaknya adalah mekanisme kebijakan ini harus diperbaiki dan dikaji lebih lanjut, terutama pada aspek pengelolaan dan keberlanjutan kebijakan.

Pembangunan rusunawa ini sudah tepat dalam menyediakan hunian terjangkau, namun kemampuannya dalam menyediakan hunian layak dan dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya dirasa masih kurang karena memiliki berbagai permasalahan yang belum tertangani. Berdasarkan pengalaman tinggal penghuni dapat diketahui berbagai macam aspek diantaranya :

1. Kelayakhunian rusunawa berada pada kategori cukup efektif dengan angka sebesar 74,93%. Hal ini dikarenakan masih banyaknya permasalahan, terutama pada pemeliharaan fasilitas yang kerap kali bermasalah sehingga harus ditingkatkan pemeliharaannya secara rutin.
2. Ketepatan sasaran rusunawa berada pada kategori sangat efektif dengan angka sebesar 84,03%. Hal ini dikarenakan rusunawa ini telah sesuai dengan aturan kepenghunan bangunan yang tertera peraturan daerah dan klasifikasi penghasilan perbulan MBR.
3. Kepuasan terhadap kualitas hidup penghuni rusunawa berada pada kategori cukup efektif dengan angka sebesar 71,05%. Hal ini dikarenakan beberapa penghuni merasa peningkatan kualitas hidupnya berada dalam taraf cukup namun belum sepenuhnya sejahtera karena peningkatan yang terjadi tidak secara signifikan.

Apabila dilihat keberlanjutannya, kebijakan ini belum dapat berkontribusi besar dalam mengurangi *backlog* perumahan. Hal ini dikarenakan kuantitas yang tersedia masih sedikit dan sifatnya hanya sebagai hunian sementara. Hunian sementara memang memberikan dampak positif pada jangka pendek, namun belum mencapai *outcome* jangka panjang dalam mengatasi *backlog* perumahan. Kebijakan rusunawa ini masih jauh dari wacana tersebut karena peruntukannya diatur untuk menyediakan hunian sementara bukan hunian permanen yang dapat dimiliki.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan, peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Melakukan pemeliharaan bangunan secara rutin, menyediakan fasilitas bersama bagi rusunawa yang belum memilikinya, mengatur ulang batas maksimal penghuni sesuai dengan kriteria rumah layak huni, serta meningkatkan responsivitas pengelola.
2. Memberikan solusi terkait fasilitas persampahan pada rusunawa yang belum memiliki akses terhadap pembuangan sampah secara rutin.
3. Melakukan forum diskusi yang dilakukan secara rutin antara pengelola dan penghuni rusunawa.
4. Mempertimbangkan keberlanjutan jangka panjang oleh Pemerintah Kota Yogyakarta bagi para penghuni yang masa tinggalnya telah habis
5. Mengkaji lebih lanjut bagi Pemerintah Kota Yogyakarta dalam menyediakan lahan untuk pembangunan rusunawa baru atau pembangunan rusunami yang terjangkau di daerah
6. Mengkaji lebih lanjut terkait upaya mengenai harga tanah dan perumahan di Kota Yogyakarta yang melibatkan berbagai *stakeholders* agar pemerintah dapat membangun rusunawa baru atau rusunami.

Referensi

- [1] Administrator PUPR, (2019). “*Apa Yang Dimaksud Dengan Ketepatan Sasaran Penerima Bantuan KPR Bersubsidi*”, dalam Layanan Informasi Kementerian PUPR, 03 Mei 2019 diakses di <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/16-apa-yang-dimaksud-dengan-ketepatan-sasaran-penerima-bantuan-kpr-bersubsidi>

- [2] BPS Kota Yogyakarta. (2021). *Kota Yogyakarta Dalam Angka Yogyakarta Municipality in Figures 2021*. BPS Kota Yogyakarta.
- [3] BPS Provinsi DI Yogyakarta. (2021). *Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka Daerah Istimewa Yogyakarta Province in Figures 2022*. BPS Provinsi DI Yogyakarta
- [4] Budiastuti, D., & Bandur, A. (2018). *Validitas dan Reabilitas Penelitian*. Mitra Wacana Media.
- [5] Cai, W., & Lu, X. (2015). *Housing Affordability: Beyond the Income and Price Terms, Using China as a Case Study*. Habitat International, 47, 169–175. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.021>
- [6] Creswell, John W. (2016). *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran Edisi Keempat*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- [7] Darwin, M., Mamondol, M. R., Sormin, S. A., Yuliana, N., Tambunan, H., Sylvia, D., Adnyana, I. M. D. M., Praseiyo, B., Vianitati, P., & Gebang, A. A. (2021). *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif* (Issue June). Media Sains Indonesia.
- [8] Dunn, William N. (1999). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik Edisi Kedua*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- [9] Flanagan, J. C. (1978). A Research Approach to Improving Our Quality of Life. *American Psychologist*, 33(2), 138–147. <https://doi.org/10.1037/0003-066X.33.2.138>
- [10] Habitat, U. (2009). *The Right to Adequate Housing*. Fact Sheet No. 21. <https://doi.org/10.1057/dev.2014.64>
- [11] Huang, Z., & Du, X. (2015). *Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou, China*. Habitat International, 47, 218–230. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.025>
- [12] Jun, H. J., & Jeong, H. (2018). *Residential Satisfaction Among Public Housing Residents Living In Social-Mix Housing Complexes: The Case Of The Seoul Metropolitan Area, Korea*. Urban Policy and Research, 36(3), 319-335
- [13] Pemerintah Kota Yogyakarta. (2021). *Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (LPPD) Kota Yogyakarta Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun Anggaran 2020*.
- [14] Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun
- [15] Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 44 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta.
- [16] Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 69 Tahun 2014 tentang Tarif Sewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Grha Bina Harapan
- [17] Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 70 Tahun 2014 tentang Tarif Sewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Cokrodirjan
- [18] Pratama, Raden Prabowo Yoga, R. R. (2016). *Analisis Pemanfaatan dan Keberadaan Rusunawa di Bantaran Kali Code Kota Yogyakarta*. Universitas Gadjah Mada.
- [19] Rachmawati, R., Budiarti, C. V., Febrita, D., & Sulistyani, E. (2017). *Inclusive Development through Providing Vertical Housing for Low Income Family in Yogyakarta Urban Areas*. Forum Geografi, 31(2), 246–257. <https://doi.org/10.23917/forgeo.v31i2.5132>
- [20] Singarimbun, Masri & Effendi, Sofian. (1995). *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: PT Pustaka LP3ES Indonesia
- [21] Siregar, Syofian. (2022). *Statistika Deskriptif untuk Penelitian: Dilengkapi Perhitungan Manual dan Aplikasi SPSS Versi 17*. Depok: Rajawali Pers
- [22] SMF Indonesia. (2017). *SMF Highlights: Backlog Perumahan di Indonesia Tahun 2016 Capai 11,56 juta, Turun 116 Ribu Unit dari Angka Backlog 2015*, dalam Housing

- Finance Information System, Agustus 2017 diakses di <https://www.hfis-smf.co.id/wp-content/uploads/2017/08/SMF-Highlight-Agustus-2017.pdf>
- [23] Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- [24] Sugiyono. (2015). *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta
- [25] Sulistiyani, A. T. (2002). *Problema dan Kebijakan Perumahan di Perkotaan*. Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Vol. 5(3), 327–344. <https://journal.ugm.ac.id/jsp/article/view/11101>
- [26] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- [27] Waluyo, H., & Purna, I. M. (1989). *Pola Hubungan Ketetanggaan Pada Masyarakat Kota (Studi Kasus di Rumah Susun Menanggal, Surabaya)*. Direktorat Sejarah dan Nilai Tradisional.
- [28] Wardhani, Christi Mahatma. (2021). “*DPUPKP Kota Yogyakarta Usulkan Rusunawa untuk Kalangan MBR ke Pemerintah Pusat*”, dalam Tribun News Jogja, 7 Desember 2021 diakses di <https://jogja.tribunnews.com/2021/12/07/dpupkp-kota-yogyakarta-usulkan-rusunawa-untuk-kalangan-mbr-ke-pemerintah-pusat>
- [29] Zikmund, W. G., Babin, B. J., Carr, J. C., & Griffin, M. (2011). *Business Research Methods 8th ed*. Thomson/South-Western.
- .