

Analisis Efektivitas Penyediaan Rusunawa

by Nugroho Sbm

Submission date: 03-Sep-2021 08:52AM (UTC+0700)

Submission ID: 1640446174

File name: analisis_efektivitas_penyediaan_rusunawa.pdf (849.82K)

Word count: 4610

Character count: 29139

1

ANALISIS EFEKTIVITAS PENYEDIAAN RUSUNAWA BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA SEMARANG (STUDI KASUS RUSUNAWA JRakah, KARANGROTO BARU, DAN KUDU)

ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS OF PROVIDING RENTAL FLATS FOR LOW-INCOME COMMUNITIES IN SEMARANG CITY (CASE STUDY OF RUSUNAWA JRakah, KARANGROTO BARU, AND KUDU)

Bintang Siwi Mahendra¹ dan Nugroho SBM²

^{1,2}Magister Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

¹muhfhr11@gmail.com, ²nugroho.SBM@gmail.com

Tanggal diterima : 23 September 2018 ; Tanggal disetujui : 29 November 2018

ABSTRACT

The purpose of developing a rental flats is to support the lives of tenant and communities meet social and economic needs while maintaining priority of habitation, especially for low-income families. Semarang city is one of the cities that get rental flats from the central government, as many as seven flat has been built from 1993-2015 range range with total units reached 2346 units. But over time there are problems that occur in flats which has now become the property of Semarang City Government. This study aims to determine how big the level of effectiveness of flats provision in Semarang City. The method used in this research is descriptive quantitative, with three variables that match the target of the occupants, accessibility, and the feasibility of habitation. The sample used in this research are three flat namely flat Jrakah, Karangroto Baru, and Kudu. The results showed that the provision of flats in Semarang city was in the effective criteria viewed based on the variable of suitability of occupant target, accessibility, and habitation with an average value of 0,904 from the ideal score of 1,0.

Keywords : effectiveness, socio-economic needs, livelihood feasibility, low income society, flats, low-income families

ABSTRAK

Tujuan dari pembangunan rumah susun sederhana sewa adalah untuk menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat serta memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi dengan tetap mengutamakan kelayakan huni, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kota Semarang merupakan salah satu kota yang mendapatkan bantuan Rusunawa dari pemerintah pusat, sebanyak tujuh Rusunawa telah dibangun dari rentang tahun 1993-2015 dengan jumlah total unit mencapai 2346 unit. Namun seiring berjalannya waktu terdapat permasalahan-permasalahan yang terjadi di Rusunawa yang kini telah menjadi hak milik dari Pemkot Semarang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar tingkat efektivitas penyediaan Rusunawa di Kota Semarang. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif, dengan tiga variabel yaitu kesesuaian target penghuni, aksesibilitas, dan kelayakan huni. Sampel yang digunakan pada penelitian ini adalah tiga Rusunawa yaitu Rusunawa Jrakah, Karangroto Baru, dan Kudu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyediaan Rusunawa di Kota Semarang dengan studi kasus Rusunawa Jrakah, 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.

Kata kunci: efektivitas, kebutuhan sosial-ekonomi, kelayakan huni, masyarakat berpenghasilan rendah, Rusunawa

PENDAHULUAN

Kota Semarang merupakan kota metropolitan dengan total jumlah penduduk mencapai 1,648,279 jiwa pada tahun 2016. Laju pertumbuhan penduduk Kota Semarang yang mencapai 0,47%, tentunya harus diikuti dengan penyediaan kebutuhan akan rumah tinggal, agar tidak menumbuhkan kawasan

permukiman kumuh (*slum*) dan liar (*squatter*) di perkotaan sehingga menyebabkan ketidakaturan pada tata ruang kota. Beberapa permasalahan yang sering timbul akibat adanya permukiman kumuh dan liar ini adalah diantaranya bencana banjir dan kebakaran, angka kesehatan yang rendah serta angka kriminalitas yang tinggi (Kariza, 2015).

Perkembangan suatu kota membawa berbagai macam dampak bagi pola kehidupan masyarakat itu sendiri, salah satunya dampak akan tingginya arus urbanisasi (Edward dkk, 2015). Penyediaan Rusunawa di Kota Semarang diharapkan dapat menjadi salah satu alternatif dalam mengurangi angka *backlog* yang mencapai 112.592 unit pada tahun 2016 (BPS Kota Semarang, 2016) serta permasalahan permukiman kumuh dan liar. Masyarakat yang belum mampu membeli atau memiliki rumah terutama golongan MBR serta bagi masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan permukiman kumuh dan liar, maka Rusunawa bisa menjadi solusi bagi mereka akan pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni. Saat ini sampai dengan tahun 2018, Kota Semarang telah memiliki tujuh Rusunawa yang kini telah menjadi milik dari Pemkot Kota Semarang. Ketujuh Rusunawa tersebut memiliki 34 twin blok dengan jumlah total unit mencapai 2346 unit (DISPERKIM Kota Semarang, 2018).

Namun adanya Rusun pasca huni juga memberikan dampak atau permasalahan baru yang kurang baik terhadap penghuninya. Permasalahan terbut antara lain; seperti cenderung menjadi kumuh dan kurangnya rasa memiliki sehingga tidak ada kesadaran memelihara, kegaduhan dan kurangnya privasi, banyak penghuni yang kualitasnya hidupnya semakin tepuruk, kurangnya fasum dan fasilitas perniagaan yang menghambat aktivitas perekonomian penghuni (Hartatik, 2010). Permasalahan lain yang timbul di Rusunawa pasca huni adalah ketidak sesuaian target penghuni serta prakti jual beli Rusunawa di Kota Semarang (RadarSemarang.com, 2018) seperti yang terjadi praktik jual beli di Rusunawa Kaligawe, harga per unitnya dijual mencapai harga 15-20 juta Rupiah (economy.okezone.com, 2016), Kemudian permasalahan terkait kualitas pelayanan infrastruktur dasar yaitu sulitnya mendapatkan air bersih di Rusunawa Kaligawe (jateng.tribunnews.com, 2018) dan permasalahan aksesibilitas yang sulit (kilasdaerah.kompas.com, 2018).

Rusunawa merupakan suatu alternatif dalam penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan tetap memperhatikan pembangunan Rusunawa yang layak, namun dengan adanya permasalahan diatas mengakibatkan Rusunawa yang ada menjadi tidak sesuai dengan tujuan pembangunan Rusunawa itu sendiri dimana pembangunan Rusunawa harus memperhatikan pemenuhan hak asasi penghuninya.

Namun demikian, faktor-faktor pemanfaatan fisik, pemberdayaan sosial, penghunian, lingkungan, kemampuan ekonomi, badan pengelola, serta peranan pemerintah daerah dan regulasi yang baik

dapat menghindarkan Rusunawa dari penurunan kualitas hunian (Sompie, 2013).

Seperti sebuah penelitian yang dilakukan oleh Agnessia, 2012 dengan judul "Efektivitas Pembangunan Rusunawa Semanggi Dalam Pemberdayaan Masyarakat Miskin Di Surakarta". Penelitian ini menganalisis dampak penghuni pasca tinggal di Rusunawa. Dimana hasil penelitian menunjukkan kecenderungan ke arah perubahan kualitas hidup masyarakat yang lebih baik dari pada tinggal pada hunian sebelumnya, karena di Rusunawa Semanggi pada dasarnya telah dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang sehat dan teratur bagi MBR. Kemudian penelitian Rusunawa di Kota Semarang dari aspek kelayakan huni telah dilakukan oleh Kariza dkk tahun 2015 dengan penelitiannya yang berjudul "Evaluasi Rumah Susun Pekunden Berdasarkan Kaidah Layak Huni dan Berkelanjutan" (Kota Sema, didapatkan hasil bahwa Rumah susun Pekunden tidak layak huni dan tidak berkelanjutan. Dikarenakan aspek fisik lingkungan, aspek sosial ekonomi dan *tenure security* yang dibawah garis ideal. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu terletak pada variabel penelitian. Dimana pada penelitian ini melihat efektifitas sebuah Rusunawa dari target penghuni, aksesibilitas, dan kelayakan huni sebagaimana tujuan dari pembangunan Rusunawa tersebut dengan tetap memperhatikan hak asasi penghuninya.

Perlunya penelitian ini dilakukan karena terdapat isu-isu permasalahan yang terjadi pada Rusunawa pasca huni seperti permasalahan-permasalahan diatas, maka perlu dilakukan suatu penelitian apakah permasalahan-permasalahan tersebut juga terjadi di Rusunawa lain yang ada di Kota Semarang (Rusunawa Jarakah, Karangroto Baru, dan Kudu), agar pembangunan Rusunawa yang ada di Kota Semarang dapat sesuai dengan tujuan pembangunannya serta tetap memperhatikan hak asasi penghuninya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui seberapa besar tingkat efektivitas penyediaan Rusunawa yang telah ada di Kota Semarang dengan studi kasus Rusunawa Jarakah, Karangroto Baru, dan Kudu.

Hasil dari studi ini diharapkan dapat memberikan gambaran atau keadaan Rusunawa saat ini dan masukan bagi pemangku kepentingan agar dapat mengevaluasi dan meningkatkan dari aspek target penghuni Rusunawa, aksesibilitas, dan kelayakan huni Rusunawa yang sudah ada maupun yang akan dibangun.

KAJIAN PUSTAKA

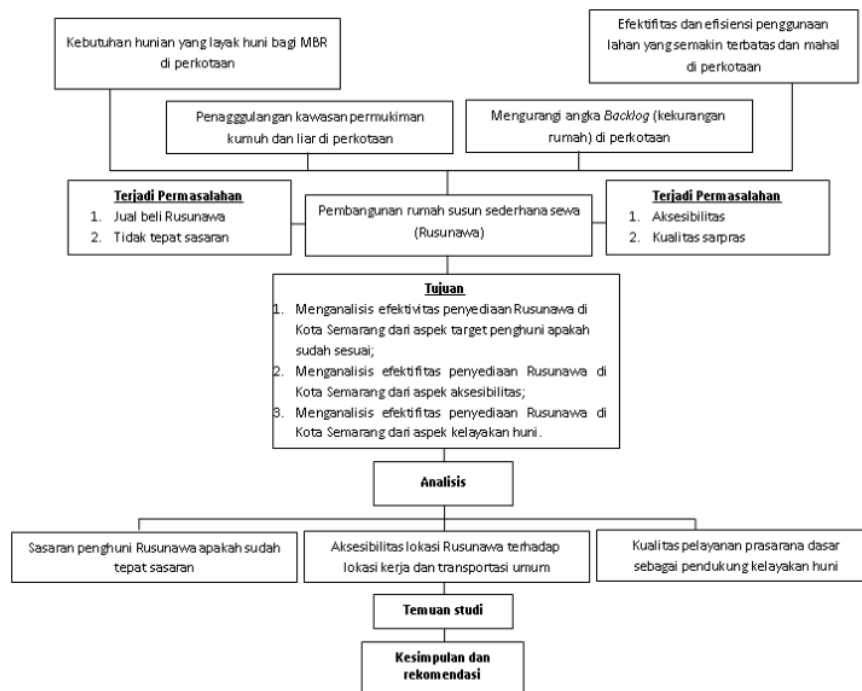
Efektivitas adalah tercapainya tujuan yang telah ditetapkan, baik itu dalam bentuk target, sasaran jangka panjang maupun misi organisasi (Atik, 2005). Efektivitas merupakan suatu ukuran yang memberikan gambaran seberapa jauh target yang telah ditentukan dapat tercapai (Sadarmayanti, 2009). Sedangkan menurut Alwi dalam Munandar (2015), efektivitas merupakan sesuatu yang memiliki pengaruh atau akibat yang di timbulkan, 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. Dalam penelitian ini efektivitas dari Rusunawa yang sudah ada di Kota Semarang dilihat apakah sudah tercapai tujuan dari Rusunawa itu tersebut.

Rusunawa merupakan rumah susun yang ditargetkan bagi mereka masyarakat yang dikategorikan berpenghasilan rendah, rumah susun juga harus bisa memfasilitasi kebutuhan sosial dan ekonomi penghuninya (Feminin, 2017).

Pemilihan tempat tinggal adalah masalah yang serius untuk suatu keluarga atau individu karena mempengaruhi kondisi keuangan keluarga dan kualitas hidup kedepannya (Jun, 2013). Selain dari

target penghuni, yang perlu diperhatikan dalam membangun Rusunawa adalah aspek ekonomi, yaitu lokasi Rusunawa yang berdekatan dengan lokasi kerja para penghuninya, tempat untuk usaha maupun tepat untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari (Yudohusodo, 1991).

Selain bentuk fisik Rusunawa yang dibangun, juga harus memperhatikan kelayakan huni dari Rusunawa tersebut. Pembangunan perumahan yang dilakukan pemerintah ataupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia/ pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (Zahro, 2016). Menurut Kusnopranto (2006), hunian yang sehat dan layak, tidak hanya membicarakan permasalahan dari fisik rumah tersebut, tetapi juga harus memperhatikan dari aspek seperti prasarana dasar (listrik, air bersih), fasilitas pendidikan, fasilitas sosial, fasilitas umum (pasar), RTH, dan lain sebagainya. Menurut UNESCAP (2008), kelayakan suatu hunian bisa dilihat dari beberapa aspek, seperti pelayanan dasar dan infrastruktur dan juga dapat ditinggali, maksud dari dapat ditinggali yaitu sebuah hunian harus mampu melindungi penghuninya dari cuaca ataupun ancaman terhadap kesehatan lainnya, serta ruang yang berkecukupan bagi penghuninya.



Gambar 1. Kerangka Pikir Penelitian

Sumber: hasil olahan, 2018

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Pendekatan ini digunakan karena untuk meneliti suatu populasi atau sampel dalam penelitian ini yaitu Rusunawa yang ada di Kota Semarang (Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu), pengumpulan data menggunakan suatu instrumen yaitu dalam hal ini menggunakan kuesioner, kemudian analisis data bersifat kuantitatif.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer yang diperoleh melalui observasi lapangan melalui kuesioner, dan wawancara. Pada setiap butir-butir pertanyaan kuesioner diberi skor, dimana skor penilaian menggunakan Skala Guttman (Sugiyono, 2009).

Tabel 1. Penilaian Skor Skala Guttman

Kriteria	Skor
Efektif	2
Tidak Efektif	1

Sumber : Sugiyono, 2009

Hasil skor yang diperoleh dari kuesioner kemudian dianalisa dengan menggunakan perhitungan *Relative Important Index* (RII) melalui persamaan 1 (Sulistiono dan I Putu).

$$RII = \frac{\sum_{i=1}^2 n_i \times i}{A \times N} \quad (1)$$

i = Skala nilai (1 dan 2)

A = Skala nilai terbesar (2)

n_i = Jumlah responden yang memberikan skala nilai i

N = Total responden (91)

Tujuan penggunaan metode ini adalah untuk memperoleh indeks tingkat kesesuaian terhadap penyediaan Rusunawa. Rentang nilai RII yang dihasilkan adalah antara 0 dan 1.

Tabel 2. Kriteria Efektifitas

Interval	Kriteria
0,00 – 0,50	Tidak Efektif
0,51 – 1,0	Efektif

Sumber : Sugiyono, 2009

Di dalam penelitian ini menggunakan 3 sampel yaitu: Rusunawa Jrahah, Rusunwa Karangroto Baru, dan Rusunawa Kudu. Dengan total populasi unit pada ketiga Rusunwa tersebut adalah 1064 unit.

Dengan menggunakan rumus Slovin untuk menentukan responden, maka diperoleh jumlah responden sebanyak 91 responden.

Teknik pengambilan pada sampel dilakukan dengan cara Simple Random Sampling, teknik ini digunakan karena objek penelitian yaitu tiga Rusunawa tersebut memiliki karakter yang sama (homogen) yaitu sama-sama berjenis rumah susun sederhana sewa, dimana di setiap Rusunawa tersebut memiliki unit-unit hunian yang akan dijadikan sampel sehingga hasilnya dapat menggambarkan kondisi umum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kesesuaian Target Penghuni Rusunawa

Berdasarkan Perwal No. 7 Tahun 2009 Tentang Penghunian Dan Persewaan Atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang, persyaratan pendaftaran calon penghuni Rusunawa adalah mereka yang berpenghasilan rendah atau UMK, belum memiliki rumah pribadi, korban relokasi maupun mereka yang tinggal di kawasan kumuh.

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan didapatkan, mayoritas masyarakat penghuni Rusunawa bekerja sebagai karyawan swasta, seperti buruh pabrik maupun buruh pelabuhan yaitu sebesar 79 responden.

Tabel 3. Jenis Pekerjaan Penghuni Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu

Jenis Pekerjaan	Jumlah Responden
PNS/Pegawai Pemerintah	1
TNI/Polri	
Karyawan Swasta	79
Wiraswasta	9
Pelajar/Mahasiswa	
Tidak Bekerja	
Lain-lain	2
Total	91

Sumber: Pengolahan kusioner, 2018

Tingkat pendapatan per bulan masyarakat penghuni Rusunawa berkisar dari yang terendah yaitu 500 ribu per bulan sampai dengan yang tertinggi yaitu 6 juta per bulan. Berdasarkan tabel 4, terdapat 16 responden atau 17,6% responden yang tidak sesuai dengan dengan kriteria penghuni Rusunawa dikeranakan memiliki pendapatan diatas UMK Kota Semarang. Sedangkan sisanya sebesar 81,4% atau 75 responden memiliki pendapatan per bulan sampai dengan UMK Kota Semarang.

Tabel 4. Nilai Index RII Dari Variabel Kesesuaian Target Penghuni

Variabel (Aspek)	Kode Indikator	Indikator	Bobot		Relative Important Index (RII)	Rata-rata	Kategori
			2	1			
			Jumlah Responden yang menjawab				
			Ya	Tidak			
Kesesuaian Target Penghuni	Kn1	Tingkat Pendapatan	75	16	0,912	0,951	Efektif
	Kn2	Asal Tinggal	87	4	0,978		Efektif
	Kn3	Proses Mendapatkan Unit Hunian	84	7	0,962		Efektif

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Dari tabel 4 diatas, berdasarkan indikator asal tempat tinggal diketahui sebesar 95,6% atau 87 responden berasal dari kawasan kumuh, relokasi, dan juga belum memiliki rumah pribadi. Sedangkan sisanya 4,4% atau 4 responden tidak sesuai kriteria penghuni Rusunawa karena mereka telah memiliki rumah pribadi di Kota Semarang namun tidak ditempati, melainkan diinvestasikan (dikontrakkan maupun sebagai kantor).

Berdasarkan indikator proses mendapatkan unit hunian dari tabel 4 diatas diketahui bahwa 7,7% atau 7 responden tidak sesuai secara peraturan dikarenakan mendapatkan unit hunian dengan cara menyewa dari penghuni sebelumnya dan juga membeli dari penghuni sebelumnya. Sedangkan sisanya sebesar 92,3% atau 84 responden mendapatkan unit hunian sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu mendaftarkan diri ke Pemkot Kota Semarang.

Berdasarkan tabel 4 perhitungan nilai index RII diatas, diketahui bahwa kesesuaian target penghuni Rusunawa Jrakah, Karangroto dan Kudu mendapatkan nilai rata-rata 0,951 dan berada pada kriteria efektif . Berdasarkan hasil yang diperoleh, kesesuaian terhadap target penghuni Rusunawa telah efektif, yaitu mereka yang dikategorikan MBR, hal ini senada dengan yang diungkapkan oleh Yudohusodo (1991) dimana sasaran dari Rusunawa terutama adalah MBR yang belum mampu memiliki rumah sendiri. Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2007, telah disebutkan bahwa salah satu sasaran dari Rusunawa ialah masyarakat umum yang dikategorikan MBR.



Gambar 2. Tingkat Efektivitas Penyediaan Rusunawa Jrakah, Karangroto dan Kudu Berdasarkan Variabel Kesesuaian Target Penghuni

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Aksesibilitas

Didalam penelitian ini, untuk menganalisis aksesibilitas di Rusunawa Jrakah, Karangroto Baru, dan Kudu, maka ada dua indikator yang digunakan yaitu waktu tempuh menuju lokasi kerja dari Rusunawa dan akses dari Rusunawa menuju transportasi umum terdekat.

Salah satu variabel untuk menentukan lokasi suatu perumahan adalah jarak menuju lokasi kerja (Budihardjo, 1998). Indikator jarak dari rumah menuju lokasi kerja dengan berjalan kaki adalah yaitu sekitar 20-30 menit (Chapin, 1972). Selain menjadi penentu lokasi perumahan, indikator dekat dengan tempat kerja merupakan salah satu aspek yang mempengaruhi pemilihan perumahan oleh konsumen seperti penelitian yang dilakukan oleh Kalesaran (2013) dan Asfani (2018). Kemudian indikator dari kedekatan Rusunawa dengan moda transportasi umum terdekat menurut Permen Pu No. 3/PRT/M/2014 adalah 400 meter dengan berjalan kaki.

Tabel 5. Nilai Index RII Dari Variabel Aksesibilitas

Variabel (Aspek)	Kode Indikator	Indikator	Bobot		Relative Important Index (RII)	Rata- rata	Kategori
			2	1			
			Jumlah Responden yang menjawab				
			Ya	Tidak			
Aksesibilitas	As1	Kemudahan Menjangkau Transportasi Umum Terdekat	33	58	0,681	0,725	Efektif
	As2	lokasi Rusunawa dengan lokasi kerja	49	42	0,769		Efektif

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan indikator kemudahan menjangkau transportasi umum terdekat, sebesar 64,8% atau 58 responden mengatakan bahwa mereka kesulitan dalam menjangkau transportasi umum terdekat dikarenakan jarak yang jauh. Sedangkan sisanya 36,2% atau 33 responden mengatakan bahwa mudah dalam menjangkau transportasi umum. Responden yang mengatakan mudah dalam menjangkau transportasi adalah mereka yang tinggal di Rusunawa Karangroto Baru, dikarenakan lokasi Rusunawa Karangroto Baru berada di pinggir jalan yang dilalui oleh angkutan umum.

Kemudian berdasarkan indikator lokasi Rusunawa dengan lokasi kerja, hasil data kuesioner yang diperoleh menunjukkan bahwa sebesar 53,8% atau 49 responden mengatakan bahwa lokasi kerja mereka dengan lokasi Rusunawa dekat, sedangkan sisanya 46,2% atau 42 responden mengatakan bahwa lokasi kerja mereka dengan lokasi Rusunawa jauh. Faktor mata pencaharian menjadi salah satu penentu memilih lokasi tinggal. Penelitian yang dilakukan oleh Erga (2014) tentang pengaruh pembangunan Rusunawa terhadap penanganan permukiman kumuh di kawasan pesisir, faktor mata pencaharian menjadi salah satu faktor yang berpengaruh dikarenakan bagi masyarakat nelayan tentu sangat mempertimbangkan lokasi Rusunawa dengan tempat kerja dan ketersediaan fasilitas penunjang.

Berdasarkan tabel 5 diatas, diketahui tingkat aksesibilitas di Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Jrahah sberada pada kriteria efektif dngan nilai rata-rata sebesar 0,725. Meskipun hasil penelitian menunjukkan efektif, namun terdapat 2 Rusunawa yaitu Rusunawa Jrahah dan Kudu yang masyarakatnya kesulitan mengakses transportasi umum terdekat. Permasalahan aksesibilitas menurut Feminin (2017) merupakan salah satu

permasalahan yang di hadapi oleh masyarakat MBR. Dimana aksesibilitas mengekspresikan kemampuan lingkungan untuk menjamin setiap orang memiliki kehidupan yang mandiri terlepas dari usia, jenis kelamin, latar belakang budaya dan kemampuan fisik, sensorik atau kognitif mereka. Pemeilihan tempat tinggal menjadi masalah yang serius untuk suatu keluarga atau individu karena mempengaruhi kondisi keuangan keluarga dan kualitas hidup kedepannya (Jun, 2013).



Gambar 3. Tingkat Efektivitas Penyediaan Rusunawa Jrahah, Karangroto dan Kudu Berdasarkan Variabel Aksesibilitas

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Kelayakan Huni

Indikator kelayakan huni Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu yang digunakan didalam penelitian ini adalah kualitas dari infrastruktur dasar yang ada seperti kualitas dari pelayanan air bersih, listrik, sistem persampahan, sistem drainase, dan juga keamanan.

Dari data yang diperoleh, sebanyak 84,6% atau 77 responden mengatakan bahwa kualitas dari pelayanan listrik sudah baik, namun sebanyak 15,4% atau sebanyak 14 responden mengatakan bahwa pelayanan listrik yang mereka rasa kurang baik. Hal ini dikarenakan menurut mereka ketika hujan deras listrik sering padam. Sebanyak 12 dari 14 responden yang merasa pelayanan listrik kurang baik ini adalah mereka yang tinggal di Rusunawa Karangroto Baru.

Tabel 6. Nilai Index RII Dari Variabel Aksesibilitas

Variabel (Aspek)	Kode Indikator	Indikator	Bobot		Relative Important Index (RII)	Rata-rata	Kategori
			2	1			
			Jumlah Responden yang menjawab				
			Ya	Tidak			
Kelayakan Huni	Kh1	Kualitas Pelayanan Listrik	77	14	0,923	0,947	Efektif
	Kh1	Kualitas Pelayanan Air Bersih	65	26	0,857		Efektif
	Kh3	Kualitas Pelayanan Sistem Persampahan	89	2	0,989		Efektif
	Kh4	Sistem Drainase	89	2	0,989		Efektif
	Kh5	Keamanan	87	4	0,978		Efektif

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Selanjutnya berdasarkan indikator kualitas pelayanan air bersih, sebanyak 71,4% atau 65 responden mengatakan jika kualitas dari pelayanan air bersih di Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu sudah sudah baik. Sedangkan sisanya sebanyak 28,6% atau 26 responden mengatakan jika mereka merasa kualitas dari pelayanan air bersih di Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu kurang baik. Hal ini dikarenakan menurut mereka airnya keruh dan berbau kapur.

Berdasarkan indikator dari kualitas pelayanan persampahan, sebesar 97,8% atau 89 responden dari Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu mengatakan jika pelayanan persampahan sudah baik. Sedangkan sisanya sebesar 2,2% atau 2 responden mengatakan jika mereka merasa jika pelayanan persampahan kurang baik. Responden yang merasa pelayanan persampahan kurang baik adalah mereka yang tinggal di Rusunawa Jrahah. Hal ini dikarenakan menurut mereka tidak ada tempat sampah atau bak sampah di per lantai unit Rusun mereka. Untuk di Rusun Jrahah, masyarakatnya meletakkan sampahnya di depan kamar atau di sudut tempat jemuran lantai sehingga terlihat tidak rapi.

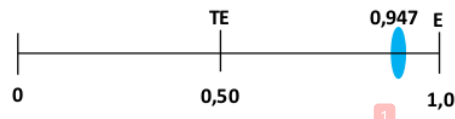
Berdasarkan indikator sistem drainase, sebesar 97,8% atau 89 responden dari ketiga Rusunawa mengatakan jika drainase di Rusunawa mereka berfungsi dengan baik, sehingga ketika hujan drainase dapat menampung air hujan. Sedangkan sisanya sebesar 2,2% atau 2 responden mengatakan jika hujan terjadi genangan di halaman Rusunawa. Namun genangan yang ada bukan karena drainase yang tidak berfungsi, melainkan genangan yang berada di lapangan dan halaman yang tidak rata.

Selanjutnya berdasarkan indikator keamanan, sebesar 95,6% atau 87 responden dari ketiga Rusunawa merasa bahwa mereka merasa aman

tinggal di Rusunawa. Namun sebesar 4,4% atau 4 responden mengatakan merasa was-was karena sebelumnya pernah terjadi kasus kejahatan seperti pencurian helm di Rusunawa Jrahah dan pencurian motor di Rusunawa Kudu.

Diketahui berdasarkan tabel 6 diatas bahwa tingkat Efektivitas kelayakan huni rusunawa jrahah, karangroto dan kudu dilihat dari indikator kualitas pelayanan listrik, air bersih, sistem persampahan, sistem drainase, dan keamanan telah berada pada kriteria efektif dengan nilai rata-rata 0,947. Menurut Kusnopranto (2006) Hunian yang sehat dan layak, tidak hanya membicarakan permasalahan dari fisik rumah tersebut, tetapi juga harus memperhatikan dari aspek seperti prasarana dasar (listrik, air bersih), fasilitas pendidikan, fasilitas sosial, fasilitas umum (pasar), RTH, dan lain sebagainya. Penelitian yang dilakukan oleh Dahmiri (2011), mengatakan bahwa meskipun kualitas rumah bukan merupakan faktor atau indikator yang paling utama oleh masyarakat dalam keputusan konsumen membeli rumah, akan tetapi kualitas rumah juga berpengaruh signifikan terhadap keputusan konsumen dalam membeli rumah. Pemerintah Kota Semarang selaku stakholder dalam membangun Rusunawa yang sehat dan layak tidak hanya memperhatikan dari segi fisik Rusunawa tersebut, namun juga telah memperhatikan seperti dari segi aspek kualitas prasarana dasar Rusunawa tersebut.

Pengelolaan bangunan Rusunawa menjadi sangat penting karena bangunan rusunawa sebagai alat bagi organisasi penghuni untuk mencapai tujuannya agar kelayakan Rusunawa sebagai hunian tetap dipertahankan (Sari, 2016). Hal ini terlihat dari hasil penelitian dimana kelayakan huni Rusunawa Jrahah, Karangroto Baru, dan Kudu sangat tinggi.



Gambar 4. Tingkat Efektifitas Penyediaan Rusunawa Jarakah, Karangroto Baru, dan Kudu Berdasarkan Variabel Kelayakan Huni

Sumber : Hasil Analisis, 2010

Efektivitas Penyediaan Rusunawa di Kota Semarang (Rusunawa Jarakah, Karangroto Baru, dan Kudu)

Setelah diketahui tingkat efektivitas Rusunawa per variabel, maka berdasarkan hasil pengolahan data kuesioner, didapatkan hasil tingkatan semua indikator efektivitas Rusunawa secara keseluruhan di Kota Semarang dengan studi kasus Rusunawa Jarakah, Karangroto Baru, dan Kudu dari variabel kesesuaian target penghuni Rusunawa, variabel aksesibilitas, dan variabel kelayakan huni yaitu sebagai berikut:

Tabel 7. Nilai Indeks RII Dari Semua Indikator

Indikator	Relative Important Index (RII)	Rata-rata
Kualitas Pelayanan Sistem Persampahan	0,989	0,904
Sistem Drainase	0,989	
Asal Tinggal	0,978	
Keamanan	0,978	
Proses Mendapatkan Unit Hunian	0,962	
Kualitas Pelayanan Listrik	0,923	
Tingkat Pendapatan	0,912	
Kualitas Pelayanan Air Bersih	0,857	
Lokasi Rusunawa Dengan Lokasi Kerja	0,769	
Kemudahan Menjangkau Transportasi Umum Terdekat	0,687	

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Dari table 7 diatas, indikator yang paling tinggi nilainya adalah indikator kualitas pelayanan persampahan dari variabel kelayakan huni dengan nilai RII sebesar 0,989. Sedangkan indikator dengan nilai RII terendah adalah indikator kemudahan

menjangkau transportasi umum terdekat dari variabel aksesibilitas dengan nilai 0,687.

Secara keseluruhan dari 3 variabel, berdasarkan tabel 7 diatas efektivitas Rusunawa di Kota Semarang dengan variabel Kesesuaian Target Penghuni, aksesibilitas dan kelayakan huni memperoleh nilai rata-rata mencapai 0,904 dari nilai ideal 1,0.

KESIMPULAN

Sesuai dengan tujuan penelitian ini adalah menganalisis efektivitas penyediaan Rusunawa yang sudah ada di Kota Semarang dengan studi kasus Rusunawa Jarakah, Karangroto Baru, serta Kudu, maka didapat hasil penelitian bahwa efektivitas Rusunawa yang ada di Kota Semarang dengan studi kasus Jarakah, Karangroto Baru, dan Kudu telah berada pada kriteria efektif.

Meskipun hasil penelitian berada pada kriteria efektif, namun terdapat beberapa permasalahan yang terjadi di ketiga Rusunawa tersebut. seperti berdasarkan aspek target penghuni Rusunawa dimana terdapat ketidaksesuaian penghuni Rusunawa Karangroto Baru dan Kudu. Ketidaksesuaian ini dikarenakan terdapat masyarakat golongan menengah keatas yang menempati Rusunawa yang dimana seharusnya Rusunawa diperuntukkan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Kemudian adanya tindakan ilegal yaitu berupa proses mendapatkan unit Rusun, dimana ada beberapa penghuni yang menyewa atau membeli unit Rusun dari penghuni sebelumnya, serta ada beberapa penghuni yang sudah mempunyai rumah di Kota Semarang tetapi mereka menempati unit Rusun. Permasalahan berikutnya adalah akses yang sulit, terutama di Rusunawa Kudu. Lokasi Rusunawa Kudu yang berada jauh dari jalan utama mengakibatkan Rusunawa Kudu tidak dilalui oleh transportasi umum. Mereka harus berjalan lebih dari 1 Km agar dapat bertemu dengan transportasi umum terdekat.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung terselesainya studi dan penelitian ini, terutama kepada dosen pembimbing, Dinas Perumahan Dan Permukiman Kota Semarang, UPTD Rusunawa Kota Semarang serta masyarakat penghuni rusunawa Jarakah, Karangroto Baru, serta Kudu.

DAFTAR PUSTAKA

Akhmad Anggi A dan Karsinah. 2018. Analisis Faktor Penentu Keputusan Tinggal Masyarakat

- Kelurahan Karangroto Di Rusunawa. *Economics Development Analysis Jurnal* 7(2)
- Andriyani, Agnessia Fery. 2012. Efektifitas Pembangunan Rusunawa Semanggi Dalam Pemberdayaan Masyarakat Miskin. *Skripsi, Universitas Sebelas Maret*
- Ardhian A, Aulia dan Wisnu Pradoto. 2013. Evaluasi Pengembangan Rusunawa Kaligawe Sebagai Fasilitas Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Ditinjau Dari Kelengkapan Fasilitas. *Jurnal Teknik Universitas Diponegoro* 2(3)
- Arifin, M Zainal. 2018. Aliran Air PDAM Diputus, Warga Rusunawa Kaligawe Terpaksa Tidak Bisa Mandi. *Tribun Jateng* [Internet]. Tersedia pada: <http://jateng.tribunnews.com/2018/01/29/aliran-air-pdam-diputus-warga-rusunawa-kaligawe-terpaksa-tidak-bisa-mandi>. (Diakses Mei 2018)
- Aslah Sulistino dan I Putu Artama W. 2013. Model Prediksi Keterlambatan Proyek Pengembangan Sumur Produksi Minyak Sisipan Di Pt. XYZ. *Prosiding Seminar Nasional Manajemen Teknologi XIX*. Program Studi MM-ITS, Surabaya
- Budiardjo, Eko. 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: PT Alumni.
- B. F. Sompie dan J. Timboeleng. 2013. Evaluasi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Rusunawa (Studi Kasus: Rusunawa Wangurer, Tangkako, dan Unsrat). *Jurnal Ilmiah Media Engineering* 3 (1) : 35-41
- Bunga Kasih A dan Sri Rahayu. 2017. Kajian Kualitas Hidup Masyarakat Waduk Pluit Pasca Relokasi Di Rusunawa Muara Baru. *Jurnal Pengembangan Kota* 5 (1): 17-27
- Chapin FS. 1972. *Urban Land Use Planning*. Urbana Univ. of Illinois Press
- Dahmiri, 2011. Analisis Persepsi Konsumen Terhadap Keputusan Membeli Perumahan Griya Kembar Lestari di Kota Jambi. *Jurnal Manajemen Pemasaran* 2(1): 36-46.
- Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Semarang, 2018. *Data Rusunawa di Kota Semarang*.
- Edward Endrianto Pandilaki dkk. 2015. Faktor-Faktor Pembentuk Kinerja Spasial Rumah Susun Kaitannya Dengan Kepuasan Penghuni. *Jurnal Modul* 15.
- Hartatik, Purwanita, dan Sri, 2010. Peningkatan Kualitas Hidup Penghuni di Rusunawa Urip Sumoharjo Pasca-Redevelopment. *Dalam Seminar Nasional Perumahan Permukiman dalam Pembangunan Kota*. Jurusan Arsitektur ITS
- Hidayati, Masturina H. 2017. Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa Terhadap Fisik Dan Lingkungan Rusunawa Di Surakarta. *Tesis, Universitas Gajah Mada*
- Jun, M.-J. 2013. The Effects Of Hausing Preference for an Apartment on residential Location Choice in Seoul: A Random Bidding Land Use Simulation Approach. *Land use policy*, 35: 395-405
- Jurnal, 2016. *Jual Beli Rusun Masih Marak*. Okezone Finance [Internet]. Tersedia pada: <https://economy.okezone.com/read/2016/02/09/470/1307697/jual-beli-rusun-masih-marak>. (Diakses Mei 2018)
- Kalesaran, Ronald C. E., ETA AL. 2013. Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Manado". *Jurnal Ilmiah Engineering* 3 (3): 170-184. Manado: Universitas Sam Ratulangi
- Kariza dan Iwan, 2015. Evaluasi Rumah Susun Pekunden Berdasarkan Kaidah Layak Huni dan Bekelanjutan. *Jurnal RUANG* 1 (4): 241-250
- Kusnopranto, Haryoto, 2006. *Aspek Kesehatan Masyarakat dari Permukiman di Wilayah Perkotaan, Sejumlah Masalah Perkotaan*. Bandung: PT Alumni
- Munandar, Charis, 2015. Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa Bagi Penghuninya (Studi Kasus: Rusunawa Kraton di Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal). *Skripsi, Universitas Negeri Semarang*
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 03/PRT/M/2014 Tentang Pedoman Perencanaan, Penyediaan, Dan Pemanfaatan Prasarana Dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki Di Kawasan Perkotaan
- Peraturan Walikota Semarang No. 7 Tahun 2009 Tentang Penghunian Dan Persewaan Atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang
- Pradika, Erga. 2014. Pengaruh Pembangunan Rusunawa Kyai Mojo Terhadap Penanganan Permukiman Kumuh Di Kawasan Peisir (Studi Kasus Kelurahan Jobokuto, Kabupaten Jepara). *Jurnal Tekno Global* III (1): 43-55
- Purba, David Oliver. 2018. Rusunawa Dengan Akses Transportasi Sulit Termasuk Hunian Tidak Laik Huni. *Kilas Daerah Kompas* [Internet]. Tersedia pada: <https://kilasdaerah.kompas.com/Semarang/read/2018/04/12/13194601/rusunawa-dengan-akses-transportasi-sulit-termasuk-hunian-tidak-laik-huni>. (Diakses Mei 2018)

- 20
Sari, Ade K. 2016. Evaluasi Teknis Dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kabupaten Sleman Yogyakarta. *Jurnal RACIC 1(1)*
- 14
Sedarmayanti. 2009. Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja. Bandung: CV Mandar Maju
- 13
Sugiyono. 2009. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta
- 2
T A Femninin, H W Wiranegara, Y Supriatna. 2017. Accessibility of low-income family flats in North Jakarta City. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. doi: 10.1088/1755-1315/106/1/012030
- 2
UNESCAP. 2008. Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia. Bangkok: United Nations Economics and Social Commission for Asia and the Pacific dan United Nations Human Settlements Programme
- 4
Yudohusodo, Siswono, dkk. 1991. Rumah untuk Seluruh Rakyat. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri
- 4
Zahro, Ria I. 2016. Pengaruh Kualitas Pelayanan Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Terhadap Kepuasan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Waru Gunung Karang Pilang Surabaya. *Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik 4(3)*
- Zulinar I dan Widjonarko. 2014. Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Kudus. *Jurnal Teknik PWK 3 (4)*

Analisis Efektivitas Penyediaan Rusunawa

ORIGINALITY REPORT

19%

SIMILARITY INDEX

18%

INTERNET SOURCES

5%

PUBLICATIONS

3%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	teknologi.pu.go.id Internet Source	3%
2	scholar.unand.ac.id Internet Source	1%
3	riptek.semarangkota.go.id Internet Source	1%
4	jurnalsaintek.uinsby.ac.id Internet Source	1%
5	www.digilib.its.ac.id Internet Source	1%
6	eprints.uny.ac.id Internet Source	1%
7	repository.umsu.ac.id Internet Source	1%
8	www.researchgate.net Internet Source	1%
9	ojs.unm.ac.id Internet Source	1%

10	www.springerprofessional.de Internet Source	1 %
11	download.garuda.ristekdikti.go.id Internet Source	1 %
12	www.ijstr.org Internet Source	1 %
13	Submitted to UC, San Diego Student Paper	1 %
14	repository.bsi.ac.id Internet Source	<1 %
15	lppm.unud.ac.id Internet Source	<1 %
16	perkim.id Internet Source	<1 %
17	repository.unib.ac.id Internet Source	<1 %
18	repository.upi.edu Internet Source	<1 %
19	www.gssrr.org Internet Source	<1 %
20	journals.itb.ac.id Internet Source	<1 %
21	pwk.ft.uns.ac.id Internet Source	<1 %

22	www.sciencepubco.com Internet Source	<1 %
23	docobook.com Internet Source	<1 %
24	lib.ui.ac.id Internet Source	<1 %
25	repository.unmuhjember.ac.id Internet Source	<1 %
26	Submitted to Universitas Andalas Student Paper	<1 %
27	industri.ft.unand.ac.id Internet Source	<1 %
28	repo.undiksha.ac.id Internet Source	<1 %
29	digilib.uns.ac.id Internet Source	<1 %
30	pta.trunojoyo.ac.id Internet Source	<1 %
31	repository.unika.ac.id Internet Source	<1 %
32	edukatif.org Internet Source	<1 %
33	jwk.bandung.lan.go.id Internet Source	<1 %

34

studylib.net

Internet Source

<1 %

35

ejournal.stiesia.ac.id

Internet Source

<1 %

36

repository.ub.ac.id

Internet Source

<1 %

37

www.repository.trisakti.ac.id

Internet Source

<1 %

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography Off

Analisis Efektivitas Penyediaan Rusunawa

GRADEMARK REPORT

FINAL GRADE

/0

GENERAL COMMENTS

Instructor

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10