UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Evaluasi Capaian dan Faktor Keterhunian Rusunawa ASN di Sofifi, Maluku Utara
Nadya Safira Marsaoly, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

Lembar Judul i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
ABSTRACT ii
DAFTAR ISI ii
DAFTAR TABEL v
DAFTAR GAMBAR 1
BAB I PENDAHULUAN 2
1.1 Latar Belakang 2
1.2 Rumusan Masalah 6
1.3 Tujuan Penelitian 7
1.4 Manfaat Penelitian 8
1.4.1 Manfaat Teoritis 8
1.4.2 Manfaat Praktis 9
1.5 Keaslian Penelitian 10
BAB II KAJIAN PUSTAKA 16
2.1 Rumah dan Permukiman 16
2.1.1 Definisi 16
2.1.2 Jenis-jenis Perumahan 17
2.1.3 Isu (Kualitas & Kuantitas) 18
2.1.4 Makna Rumah dalam Perspektif Perumahan 21
2.2 Pembangunan Rumah Publik Kualitas dan Kuantitas 22
2.3 Rusunawa 23
2.3.1 Definisi Rusunawa 23
2.3.2 Kategori Rusunawa 25
2.3.3 Rusunawa ASN 28
2.3.4 Kebijakan Rusunawa ASN 30
2.3.5 Kebijakan Publik 32
2.3.6 Residential Mobility 34
2.3.7 Housing Preference 38
2.4 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pembangunan Rusunawa 38
2.5 Evaluasi 41
2.5.1 Evaluasi Kebijakan Publik 41

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Evaluasi Capaian dan Faktor Keterhunian Rusunawa ASN di Sofifi, Maluku Utara
Nadya Safira Marsaoly, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.5.2 Evaluasi menurut OECD 42
2.5.3 Evaluasi menurut Bappenas (2021) 44
2.5.4 Evaluasi menurut William N. Dunn 46
2.6 Justifikasi Teori 48
2.7 Kerangka Teori 52

BAB III METODE PENELITIAN 54
3.1 Pendekatan Penelitian 54
3.2 Unit Amatan dan Unit Analisis 55
3.2.1 Unit Amatan 55
3.2.2 Unit Analisis 56
3.3 Variabel Penelitian 56
3.4 Metode Pengumpulan Data 60
3.5 Daftar Informan dan Pengkodean Wawancara 64
3.6 Metode Analisis Data 66
3.6.1 Evaluasi Pembangunan Rusunawa ASN di Sofifi 67
3.6.2 Analisis Faktor yang Mempengaruhi Keterhunian 68
3.7 Limitasi Penelitian 68
3.8 Kerangka Desain Penelitian 69

BAB IV GAMBARAN UMUM 72
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian 72
4.1.1 Kondisi Fisik, Ekonomi, dan Kependudukan Kota Sofifi 72
4.2 Gambaran Umum Kecamatan Lokasi Rusunawa 74
4.3 Gambaran Umum Rumah Susun Sewa ASN di Sofifi 77

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN 81
5.1 Evaluasi Capaian Program Rusunawa ASN di Sofifi 81
5.1.1 Efektivitas Program dalam Pelaksanaan Kebijakan 81
5.1.2 Relevansi Program terhadap Kebutuhan ASN 86
5.1.3 Responsivitas dan Kualitas Pengelolaan oleh Dinas Perkim serta Penghuni Rusun 90
5.1.4 Rekapitulasi Evaluasi Capaian Rusunawa ASN di Sofifi 93
5.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keterhunian Rusunawa ASN di Sofifi 95
5.2.1 Aspek Sosial dan Keterikatan Keluarga 95
5.2.2 Aksesibilitas dan Lokasi 101
5.2.3 Persepsi terhadap Lingkungan Rusunawa 105
5.2.4 Aspek Kelembagaan dan Kebijakan Pemerintah 110

UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Evaluasi Capaian dan Faktor Keterhunian Rusunawa ASN di Sofifi, Maluku Utara
Nadya Safira Marsaoly, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

5.2.5 Aspek Manajemen dan Kelayakan Fasilitas Pendukung 114
5.2.6 Rekapitulasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keterhunian Rusunawa ASN di Sofifi 120
5.3 Pembahasan Komprehensif 125
5.4 Pembahasan Teoritik 131

BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI 137
6.1 Kesimpulan 137
6.2 Rekomendasi 138
6.2.1 Rekomendasi bagi Pemerintah 138
6.2.2 Rekomendasi bagi Penelitian Selanjutnya 139
DAFTAR PUSTAKA 140

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Evaluasi Capaian dan Faktor Keterhunian Rusunawa ASN di Sofifi, Maluku Utara
Nadya Safira Marsaoly, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Aspek Keaslian Penelitan..... 10
Tabel 2.1 Keterkaitan Konseptual Variabel Penelitian..... 48
Tabel 3.1 Evaluasi capaian pembangunan Rusunawa ASN..... 57
Tabel 3.2 Identifikasi faktor-faktor yang memengaruhi tingkat keterhunian Rusunawa oleh ASN..... 58
Tabel 3.3 Jumlah Narasumber Wawancara..... 62
Tabel 3.4 Jumlah Narasumber Wawancara..... 64
Tabel 3.5 Daftar Informan Wawancara..... 64
Tabel 4.1 Luas Daerah Menurut Kelurahan/Desa di Kecamatan Oba Utara..... 76
Tabel 4.2 Penduduk, Persentase Penduduk, dan Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan/Desa di Kecamatan Oba Utara (2023)..... 76
Tabel 4.3 Tarif Sewa Unit Hunian dan Ruang Usaha Rusunawa ASN Sofifi..... 80
Tabel 5.1 Kategori Variabel Faktor Rusunawa ASN di Sofifi..... 123

UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Evaluasi Capaian dan Faktor Keterhunian Rusunawa ASN di Sofifi, Maluku Utara
Nadya Safira Marsaoly, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Teori 53
Gambar 3.1 Kerangka Desain Penelitian 71
Gambar 4.1 Peta Administrasi Sofifi, Maluku Utara 73
Gambar 4.2 Peta Kecamatan Oba Utara 75
Gambar 4.3 Peta Dasar Google Earth 79
Gambar 4.4 Suasana Rusunawa ASN di Sofifi 80
Gambar 4.5 Rusunawa ASN di Sofifi 81
Gambar 5.1 Peta Sebaran Perdagangan dan Jasa 89
Gambar 5.2 Aspek Sosial Rusunawa ASN Sofifi 96
Gambar 5.3 Aksesibilitas Rusunawa ASN Sofifi 101
Gambar 5.4 Suasana Dalam Bangunan Rusunawa ASN di Sofifi 105
Gambar 5.5 Kualitas Lingkungan Rusunawa ASN Sofifi 106
Gambar 5.6 Manajemen Rusunawa ASN Sofifi 114
Gambar 5.7 Bangunan Rusunawa ASN di Sofifi 116
Gambar 5.8 Rusunawa ASN di Sofifi 119
Gambar 5.9 Rusunawa ASN di Sofifi 120