

## INTISARI

Pertumbuhan penduduk yang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan menjadi kendala bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam menjangkau kebutuhan hunian. Oleh karena itu, pembangunan perumahan ke arah vertikal dalam bentuk rumah susun sederhana sewa (rusunawa) menjadi alternatif dalam pemenuhan kebutuhan dasar manusia dan strategi penanganan permasalahan perumahan perkotaan. Selanjutnya, rusunawa sebagai produk sosial pada dasarnya tidak mencari keuntungan, namun keberlanjutan investasi sebagai dana bergulir sangat diharapkan dalam kebijakan perumahan publik. Efektifkah kebijakan ini? Tepat sasarankah? Telah sesuaikah kualitas dengan harapan penghuninya?

Penelitian ini berupa evaluasi tingkat efektifitas pembangunan rusunawa yang ada di Kabupaten Bantul sebagaimana terimplementasikan pada Rusunawa Projotamansari IV Tamanan. Program pembangunan ditinjau secara hirarkhis dari *output*, *outcome* dan *impact* mulai dari keterbangunan fisik, sisi persepsi dan ekonomi mikro penghuni termasuk dari sisi kapasitas pelaksanaan kebijakan makro penyediaan perumahan bagi MBR dalam skala kota. Penelitian dilakukan menggunakan metode deduktif kuantitatif-kualitatif dengan kerangka Kerja Logis (KKL) untuk melihat proses implementasi dan dampak program serta penggunaan AHP untuk menjadi dasar kuantifikasi penelitian tingkat efektivitas program. Data diambil melalui wawancara dan penyebaran kuisioner meggunakan metode random sampling terhadap para penghuni.

Dari hasil analisis yang dilakukan menunjukan bahwa tingkat efektivitas pembangunan rusunawa mencapai 52% dengan kategori Tidak Efektif. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pembangunan rusunawa yaitu faktor rendahnya keterhunian, belum tepatnya sasaran, serta tingkat kepuasan penghuni.

**Kata kunci:** efektivitas, kebijakan program, masyarakat berpenghasilan rendah, rusunawa, subsidi, Projotamansari IV Tamanan

## ABSTRACT

Population growth that is not followed by land availability prevent low income family to reach out housing needs. Therefore, vertically housing development in the form of ‘Rusunawa’ (Rumah susun sederhana) become alternative choice in the fulfillment of housing needs and also coping strategies in current urban housing problems. Furthermore, rusunawa as a social product is not looking for any profit, but the sustainability of investment as a revolving fund is highly expected from this public housing policies. Does this policy considered effective? Right on target? And does the quality of the housing fit resident’s expectation?

This study evaluates the level of effectivity in ‘Rusunawa’ development that is located in Bantul regency as implemented in Rusunawa Projotamansari IV Tamanan. Development program was evaluated hierarchically from the output, outcome, and it’s impact observed on multiple aspects i.e physical constructability, perception side and resident’s micro-economy ability including the capacity for implementing the macro policy on providing housing for low-income family in urban scale. The study was conducted using quantitative-qualitative deductive approach with logical framework to observe implementation and impact of the program along with application of Analytical Hierarchy Process (AHP) as the basis of this study quantification in level of effectivity program. Data was collected through direct interviews and questionnaires through random sampling method for residents.

Analyzation result shows that the effectivity of ‘Rusunawa’ development reached 52% of ineffective. Factors influencing the effectivity of ‘Rusunawa’ development are low numbers of occupancy, not on target, and resident’s levels of satisfactory.

**Keywords:** effectivity, policy program, low income family, low-income housing, subsidy, Projotamansari IV Tamanan