

## DAFTAR ISI

COVER .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	17
1.1 Latar Belakang .....	17
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian .....	21
1.3 Tujuan Penelitian .....	23
1.4 Manfaat Penelitian .....	24
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	24
1.4.2 Manfaat Praktis.....	24
1.5 Batasan Penelitian .....	25
1.5.1 Batasan Areal .....	25
1.5.2 Batasan Substansial .....	25
1.6 Keaslian Penelitian.....	25
1.7 Sistematika Penulisan .....	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	32
2.1 Pengertian Rumah, Perumahan dan Permukiman.....	32
2.2 Kebijakan Perumahan .....	34
2.2.1 Pengintegrasian Kebijakan Perumahan dengan Manajemen Lahan oleh Pemerintah.....	36
2.3 Rumah Susun Sewa.....	37

2.3.1	Standar Perencanaan Rumah Susun .....	38
2.3.2	Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa .....	40
2.4	Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	42
2.4.1	Persepsi MBR terhadap Tempat Tinggal .....	43
2.4.2	Rasio Kemampuan MBR.....	43
2.5	Efektivitas .....	44
2.5.1	Konsep Dasar Efektivitas .....	45
2.5.2	Efektivitas Program Penyediaan Rumah Susun Sewa .....	46
2.6	Konsep Ekonomi dalam Proyek Perumahan.....	47
2.6.1	Nilai Properti Perumahan .....	48
2.6.2	Price, Cost, dan Value dalam Real Estate .....	49
2.6.3	Teori Surplus Value dalam Ekonomu Perumahan .....	50
2.6.4	Penetapan Manfaat dan Biaya dalam Perumahan .....	53
2.7	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Program Penyediaan. .....	54
2.7.1	Faktor ketetapan biaya sewa.....	55
2.7.2	Faktor Ketetapan sasaran.....	56
2.7.3	Faktor Kepuasan (Kesesuaian dengan kebutuhan sarana) .....	56
2.8	Kerangka Teori.....	58
BAB III METODE PENELITIAN.....		59
3.1	Pendekatan Penelitian .....	59
3.2	Penggunaan Kerangka Kerja Logis untuk Evaluasi Efektifitas .....	60
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	62
3.3.1	Unit Amatan .....	63
3.3.2	Unit Analisis .....	63
3.4	Metode Pengumpulan Data .....	66
3.4.1	Kajian Pustaka .....	66
3.4.2	Pengumpulan Data Primer.....	67
3.4.3	Pengumpulan Data Sekunder .....	67

3.5	Sampel Penelitian.....	68
3.6	Metode Analisis .....	70
3.6.1	Analisis Hasil Fisik Bangunan .....	70
3.6.2	Analisis Keterhunian Rusunawa .....	73
3.6.3	Analisis Ketepatan Sasaran Rusunawa.....	73
3.6.4	Analisis Kepuasan Penghuni terhadap Rusunawa.....	73
3.6.5	Analisis Penilaian Properti .....	77
3.6.6	Analisis Ketepatan Besaran Sewa .....	79
3.6.7	Analisis Cash Flow untuk Keberlanjutan Program .....	81
3.6.8	Pembobotan Penilaian Tingkat Efektivitas dengan AHP.....	81
3.6.9	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Pembangunan Rusunawa .....	82
3.7	Tahapan Penelitian .....	84
3.7.1	Tahap Persiapan .....	84
3.7.2	Tahap Pelaksanaan .....	84
3.7.3	Tahap Analisis data .....	84
3.7.4	Tahap Perumusan Hasil Penelitian.....	84
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH .....		85
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Bantul .....	85
4.1.1	Kondisi Administratif.....	85
4.1.2	Kondisi Demografi .....	87
4.1.3	Kondisi Perumahan dan Permukiman. ....	88
4.1.4	Pembangunan Rusunawa di Kabupaten Bantul.....	90
4.2	Gambaran Umum Kecamatan Banguntapan.....	92
4.2.1	Kondisi Administratif.....	92
4.2.2	Kondisi Demografi .....	93
4.3	Gambaran Umum Rusunawa Tamanan .....	94
4.3.1	Anggaran Pembangunan Rusunawa Projotamansari IV Tamanan.. .....	100
4.3.2	Pengelolaan Rusunawa.....	100

4.3.3	Penghunian Rusunawa .....	101
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>103</b>
5.1	Efektifitas Penyediaan Rumah Susun Sewa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	103
5.1.1	Hasil Fisik Pembangunan .....	103
5.1.2	Keterhunian Rusunawa.....	106
5.1.3	Ketepatan Sasaran .....	107
5.1.4	Tingkat Kepuasan Penghuni.....	111
5.1.5	Penilaian Properti .....	124
5.1.6	Ketepatan Besaran Sewa .....	129
5.1.7	Analisis Cash Flow untuk Keberlanjutan Program .....	134
5.1.8	Hasil Evaluasi Efektivitas Pembangunan Rusunawa .....	139
5.1.9	Pembobotan Penilaian Tingkat Efektivitas dengan AHP.....	141
5.1.10	Temuan Efektivitas Penyediaan Rumah Susun Sewa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten.....	145
5.2	Faktor yang Mempebgaruhi Efektivitas Penyediaan Rumah Susun Sewa Bagi Masyawakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Bantul ...	147
5.2.1	Faktor Penyebab Keterhunian Rendah .....	147
5.2.2	Faktor Belum Tepatnya Sasaran Penghuni .....	150
5.2.3	Faktor Tingkat Kepuasan Penghuni .....	152
5.2.4	Temuan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Penyediaan Rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Bantul.....	155
5.3	Pembahasan Komprehensif.....	156
5.4	Implikasi Praktis .....	157
5.5	Diskusi Teoritik.....	158
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>		<b>162</b>
6.1	Kesimpulan .....	162
6.2	Saran dan Rekomendasi .....	164
6.2.1	Rekomendasi Terhadap Pemerintah .....	164

6.2.2 Rekomendasi Terhadap Penelitian Selanjutnya .....	165
DAFTAR PUSTAKA .....	166

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Alur Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa.....	41
Gambar 2.2 Konsep Dasar Efektivitas .....	45
Gambar 2.3 Grafik Subsidi dalam Surplus Ekonomi.....	51
Gambar 2.4 Grafik Surplus Konsumen dan Surplus Produsen\.....	52
Gambar 2.5 Kerangka Teori Penelitian.....	58
Gambar 3.1 Rumus Slovin untuk Penentuan Jumlah Sampel.....	68
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Bantul .....	85
Gambar 4.2 Peta Administrasi Kecamatan Banguntapan .....	93
Gambar 4.3 Lokasi Rusunawa Tamanan terhadap Kabupaten Bantul.....	95
Gambar 4.4 Rusunawa Projotamansari IV Tamanan .....	95
Gambar 4.5 Fasilitas Unit Hunian Lajang Rusunawa .....	97
Gambar 4.6 Fasilitas Dapur Utama Unit Hunian Lajang Rusunawa .....	97
Gambar 4.7 Fasilitas Unita Hunian Keluarga Rusunawa.....	99
Gambar 4.8 Fasilitas Bersama (Parkir, Taman, Aula) .....	99
Gambar 5.1 Grafik Perkembangan Tingkay Keterhunian Rusunawa.....	106
Gambar 5.2 Ketepatan Lokasi Rusunawa .....	114
Gambar 5.3 Fisik Bangunan Rusunawa .....	116
Gambar 5.4 Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Rusunawa .....	122
Gambar 5.5 Grafik Subsidi dalam Keseimbangan Pasar .....	133

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Gap Penelitian .....	22
Tabel 1.2 Keaslian Penulisan .....	26
Tabel 2.1 Standar Ukuran Efektivitas Sesuai Acuan Litbang.....	46
Tabel 2.2 Kategoti Kelompok Sasaran Masyarakat Berpenghasilan Rencah .	56
Tabel 3.1 Kerangka Kerja Logis dalam Evaluasi Efektifitas Rusunawa .....	61
Tabel 3.2 Unit Amatan Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunaawa .....	63
Tabel 3.3 Kebutuhan Data Sekunder .....	67
Tabel 3.4 Jumlah Sampel Penelitian .....	69
Tabel 3.5 Analisis Kesesuaian Hasil Fisik Pembangunan dengan Standar ....	71
Tabel 3.6 Pernyataan Atribut Fisik Bangunan .....	74
Tabel 3.7 Pernyataan Atribut Ketepatan Lokasi .....	75
Tabel 3.8 Pernyataan Atribut Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum .....	75
Tabel 3.9 Interpretasi Skor Penilaian Kepuasan Penghuni .....	77
Tabel 3.10 Komponen Indeks Penilaian Perlindungan Utility Value antara Rusunawa degan Hunian Sewa Lain berdasarkan Keputusan Penghuni .....	78
Tabel 3.11 Persepsi terhadap Harga Sewa untuk Menentukan Asking Value	80
Tabel 3.12 Matriks Perbandingan Kriteria Tingkat Efektivitas .....	81
Tabel 3.13 Standar Ukuran Efektivitas Sesuai Acuan Litbang Depdagri.....	82
Tabel 3.14 Kriteria Tingkat Signifikansi Korelasi.....	83
Tabel 4.1 Jumlah Desa, Dusun dan Luas Kecamatan di Kabupaten Bantul ...	86
Tabel 4.2 Jumlah dan Presentase Penduduk menurut Kecamatan di Kabupaten Bantul Tahun 2018.....	87
Tabel 4.3kondisi Perumahan di Kabupaten Bantul Tahun 2018.....	89
Tabel 4.4 Pembangunan Rusunawa di KPY .....	91
Tabel 4.5 Luas dan Persentase Wilayah menurut Desa di Kecamatan Banguntapan Tahun 2018 .....	92
Tabel 4.6 Fasilitas Rusunawa Tower I Type 24.....	96
Tabel 4.7 Fasilitas Rusunawa Tower II Type 36 .....	98
Tabel 5.1 Hasil Fisik Bangunan Rumah Susun dengan Kesesuaian Standar Pembangunan .....	104

Tabel 5.2 Keterhunian Rusunawa Tahun 2020 .....	107
Tabel 5.3 Penghuni Berdasarkan Tingkat Pendapatan .....	107
Tabel 5.4 Penghuni Berdasarkan Jenis Pekerjaan .....	108
Tabel 5.5 Penghuni Berdasarkan Tingkat Pendidikan .....	109
Tabel 5.6 Penghuni berdasarkan Moda Transportasi yang Sering Dipakai ..	110
Tabel 5.7 Penghuni berdasarkan Usia .....	111
Tabel 5.8 Penilaian Kepuasan Penghuni terhadap Lokasi .....	113
Tabel 5.9 Penilaian Kepuasan Fisik Bangunan berdasarkan Persepsi Penghuni Rusunawa .....	115
Tabel 5.10 Penilaian Kepuasan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum .....	117
Tabel 5.11 Resume Penilaian Kepuasan Penghuni .....	122
Tabel 5.12 Biaya Pembangunan pada Rusunawa .....	124
Tabel 5.13 Biaya Pengadaan dan Pematangan Tanah pada Rusunawa .....	125
Tabel 5.14 Biaya Operasional dan Pemeliharaan pada Rusunawa .....	125
Tabel 5.15 Indeks Penilaian Perbandingan Utility Value antara Rusunawa dengan Hunian Sewa Lain berdasarkan Kepuasan Penghuni .....	126
Tabel 5.16 Jumlah Pendapatan dibandingkan dengan Pengeluaran Sewa Unit Rusunawa .....	130
Tabel 5.17 Perhitungan Subsidi pada Rusunawa .....	131
Tabel 5.18 Penilaian Persepsi Penghuni Rusunawa terhadap Harga Sewa ..	131
Tabel 5.19 Penghasilan Rata-rata Penghuni Rusunawa .....	132
Tabel 5.20 Cash Flow dengan Skema Pembiayaan Normal .....	135
Tabel 5.21 Cash Flow dengan Skema Peningkatan Biaya Sewa Sebesar 20% ..	136
Tabel 5.22 Tabel 5.22 Cash Flow dengan Skema Peningkatan Biaya Sewa Sebesar 40% .....	137
Tabel 5.23 Cash Flow dengan Skema Peningkatan Biaya Sewa Sebesar 60% ..	138
Tabel 5.24 Kerangka Kerja Logis Efektivitas Pembangunan Rusunawa .....	139
Tabel 5.25 Matriks Perbandingan Kriteria Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa .....	141
Tabel 5.26 Matriks Normalisasi Kriteria Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa .....	142



Tabel 5.27 Kepentingan (Bobot) Kriteria Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa .....	142
Tabel 5.28 Ketercapaian Komponen Efektivitas Rusunawa.....	143
Tabel 5.29 Skor Penilaian Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa ....	144
Tabel 5.30 Penilaian Penghuni terhadap Syarat Penghunian pada Rusunawa	148
Tabel 5.31 Perbandingan Syarat Penghunian Rusunawa.....	149
Tabel 5.32 Hasil Uji Chi Square Atribut Kepuasan dengan Karakteristik Penghuni.....	152