

TUGAS AKHIR

**EFEKTIVITAS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI
SURAKARTA DITINJAU DARI KESESUAIAN KELOMPOK
SASARAN PENGHUNI DAN PENINGKATAN KESEJAHTERAAN
PENGHUNI**



Oleh:

Sukma Oktavianingrum

10608076

**Diajukan sebagai Syarat untuk Mencapai Jenjang Sarjana Strata-1
Perencanaan Wilayah dan Kota**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2014

TUGAS AKHIR

EFEKTIVITAS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI SURAKARTA DITINJAU DARI KESESUAIAN KELOMPOK SASARAN PENGHUNI DAN PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PENGHUNI



Oleh:

Sukma Oktavianingrum

10608076

**Diajukan sebagai Syarat untuk Mencapai Jenjang Sarjana Strata-1
Perencanaan Wilayah dan Kota**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SEBELAS MARET**

SURAKARTA

commit to user
2014

PENGESAHAN
EFEKTIVITAS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI SURAKARTA
DITINJAU DARI KESESUAIAN KELOMPOK SASARAN PENGHUNI DAN
PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PENGHUNI

Sukma Oktavianingrum

10608076

Menyetujui

Surakarta, Januari 2014

Pembimbing I



Ir. Rizon Pamardhi Utomo, MURP
NIP. 19590221 198903 1 001

Pembimbing II



Murtanti Jani Rahayu, ST. MT
NIP.19720117 200003 2 001

Mengesahkan,

Ketua Jurusan Arsitektur

Fakultas Teknik



Dr. Ir. Mohamad Muqoffa, MT
NIP.19620610 199103 1 001

Ketua Program Studi

Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Galing Yudana, MT
NIP. 19620129 198703 1 002

ABSTRAK

Pembangunan rumah susun di Surakarta merupakan salah satu terobosan untuk memanfaatkan lahan tidak terpakai di Surakarta dan untuk mengurangi kekumuhan permukiman di perkotaan. Tujuan lain dari pembangunan rumah susun ialah menyediakan rumah yang layak huni serta terjangkau harga sewa rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Surakarta. Sehingga tujuan dari pembangunan atau penyediaan rumah susun tidak hanya cukup memindahkan atau merelokasi masyarakat dari permukiman kumuh dan padat ke perumahan massal/susun, tetapi lebih dari itu, pemindahan masyarakat ke lingkungan rumah susun perlu dilanjutkan dengan dukungan terhadap masyarakat yang tinggal atau penghuni untuk tetap eksis, puas, nyaman dan berkembang baik kondisi ekonominya, sehingga terjadi peningkatan kualitas hidup atau kesejahteraannya meningkat.

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini ialah untuk mengetahui efektivitas dari pembangunan rumah susun di Surakarta, apabila efektivitas itu dilihat dari kesesuaian kelompok sasaran penghuni yang berhak menyewa dan tinggal di rumah susun. Efektivitas pembangunan rumah susun juga dilihat dari peningkatan kesejahteraan penghuni, dilihat dari kesejahteraan pada waktu masuk di rumah susun dan setelah tinggal di rumah susun.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif rasionalistik, berperan sebagai pendekatan studi, yang didukung dengan menggabungkan metode kualitatif dan kuantitatif dalam analisisnya. Penggunaan kedua metode dilakukan dengan pertimbangan sesuai dengan tujuan penelitian yaitu mengetahui kesesuaian kelompok sasaran penghuni, mengetahui peningkatan kesejahteraan penghuni, dan mengetahui efektivitas pembangunan rumah susun di Surakarta apabila ditinjau dari kesesuaian kelompok sasaran penghuni dan peningkatan kesejahteraan penghuni.

Hasil penelitian ini yaitu pembangunan yang terdapat di Surakarta dirasa efektif, karena kesesuaian kelompok sasaran penghuni telah sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dan penghuni mengalami peningkatan kesejahteraan pasca tinggal di rumah susun.

Kata Kunci: *Pembangunan Rumah Susun, Efektivitas Pembangunan Rumah Susun, Kelompok Sasaran Penghuni, Peningkatan Kesejahteraan, Surakarta*

ABSTRACT

Development of public housing in Surakarta, to utilizing unused land and to reduce urban slums settlements in Surakarta. Another purpose of public housing development is to provide decent housing and affordable rent rates for low income people in Surakarta. The purpose of public housing development are not enough to move or relocate people from slums and congested to mass housing/public housing, but the public housing project should be continued with the support of the people who live or occupant to exist, satisfied, comfortable and well-developed economic conditions, resulting in improved quality of life or well-being increased.

This study was to examine the effectiveness of a public housing development in Surakarta, when effectiveness was seen on the suitability of the target group and the occupants. Effectiveness of public housing development also seen an increase in the welfare of the occupants, seen at the time of entering welfare in public housing and having lived in the apartment .

This study used a descriptive approach rationalistic, serves as a study approach, which supported by some combination of qualitative and quantitative methods in the analysis. The use of both methods are done with the consideration in accordance with the purpose of research is to determine the suitability of the target group, to determine the welfare improvement of the occupants, and the effectivity of public housing development in Surakarta considered in target group suitability and welfare improvement of the occupants.

The results of this study are contained in Surakarta development is considered an effective, because the compliance of the occupants of the target group are in accordance with the requirements set forth and occupant well-being increased after living in flats .

Keywords: *Public Housing Development, The Effectivity of Public Housing Development, The Target Group, The Welfare Improvement, Surakarta*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir dengan judul **“Efektivitas Pembangunan Rumah Susun di Surakarta ditinjau dari Kesesuaian Kelompok Sasaran Penghuni dan Peningkatan Kesejahteraan Penghuni”**. Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan produk dari Mata Kuliah Tugas Akhir pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur Fakultas, Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Keberhasilan dalam penyusunan tugas akhir tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan yang telah penulis terima dari berbagai pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada berbagai pihak, yang baik secara langsung maupun tidak langsung telah memberi dukungan, arahan dan bantuan pada seluruh rangkaian penyusunan Tugas Akhir ini.

Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Orang Tua tercinta, yaitu mama dan papa yang selalu memantau, memberikan semangat serta dukungan sepenuhnya kepada ananda.
2. Keluarga tercinta, yaitu kedua kakak dan kedua kakak ipar serta keponakan yang selalu memberi semangat dan menghibur ananda.
3. Bapak Dr. Ir. Mohamad Muqoffa, MT, selaku ketua jurusan Arsitektur.
4. Bapak Ir. Galing Yudana, MT selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah.
5. Bapak Ir. Rizon Pamardhi Utomo, MURP selaku pembimbing utama selama proses penyusunan tugas akhir.
6. Ibu Murtanti Jani Rahayu, ST, MT selaku dosen pembimbing kedua selama proses penyusunan tugas akhir
7. Ibu Ir.Hardiyati, MT selaku dosen pembimbing akademik.
8. Bapak dan Ibu dosen program studi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan masukan kepada ananda.
9. Bapak Totok selaku Kepala UPTD Rumah Sewa Kota Surakarta.
10. Bapak pengelola rumah susun di Surakarta, yaitu Rumah Susun Begalon, Rumah Susun Semanggi, dan Rumah Susun Jurug.
11. Bapak ketua paguyuban Rumah Susun Begalon, Rumah Susun Semanggi, dan Rumah Susun Jurug.

12. Penghuni rumah susun Rumah Susun Begalon, Rumah Susun Semanggi, dan Rumah Susun Jurug yang meluangkan waktu dalam pengisian kuesioner.
13. Teman-teman perencanaan Wilayah dan Kota angkatan 2008 yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuan dalam pelaksanaan survey dan membantu penulis dalam memberikan masukan serta saran.
14. Semua pihak yang telah tentunya telah membantu dalam terselesainya tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa terdapat kekurangan pada tugas akhir ini, oleh karenanya segala kritik dan saran demi perbaikan laporan ini akan penulis terima dengan tangan terbuka dan ucapan terima kasih. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Surakarta, Januari 2014

Sukma Oktavianingrum

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan dan Sasaran	5
1.3.1. Tujuan	5
1.3.2. Sasaran	5
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Batasan Penelitian	7
1.5.1. Batasan Wilayah Penelitian	7
1.5.2. Batasan Materi Pembahasan	7
1.6. Keaslian Penelitian	8
1.7. Kerangka Alur Penelitian	10
1.8. Sistematika Penulisan	11
BAB 2 TINJAUAN TEORI	12
2.1. Pembangunan Perumahan dan Permukiman	12
2.1.1. Pengertian Perumahan dan Permukiman	12
2.1.2. Pembangunan Perumahan Permukiman	12
2.2. Pembangunan Rumah Susun	13
2.2.1. Pengertian Rumah Susun	13
2.2.2. Tujuan Pembangunan Rumah Susun	14
2.2.3. Kelompok Sasaran Penghuni Rumah Susun	15
2.2.4. Manfaat Pembangunan Rumah Susun	16
2.3. Tingkat Kesejahteraan	16
2.3.1. Pengertian Tingkat Kesejahteraan	16
2.3.2. Indikator Tingkat Kesejahteraan	16
2.4. Konsep Efektivitas Pembangunan Rumah Susun	21
2.4.1. Perumusan Variabel	25
2.4.2. Kerangka Pikir Penelitian	27
BAB 3 METODE PENELITIAN	28
3.1. Pendekatan Penelitian	29
3.2. Jenis Penelitian	29
3.3. Populasi dan Sampel Penelitian	29
3.3.1. Populasi	29
3.3.2. Sampel	30
3.4. Teknik Pengumpulan Data	32
3.4.1. Data Primer	32
3.4.2. Data Sekunder	33

3.5.	Teknik Pengolahan Data	36
3.6.	Teknik Analisis Data	36
3.6.1.	Analisis Tujuan Pembangunan Rumah Susun	37
3.6.2.	Analisis Kesesuaian Kelompok Sasaran Penghuni	37
3.6.3.	Analisis Peningkatan Kesejahteraan Penghuni	38
3.6.4.	Analisis Efektivitas Pembangunan Rumah Susun di Surakarta ditinjau dari Kesesuaian Kelompok Sasaran dan Peningkatan Kesejahteraan Penghuni	40
BAB 4 KESESUAIAN KELOMPOK SASARAN DAN PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN DI SURAKARTA		
4.1.	Gambaran Pembangunan Rumah Susun di Surakarta	41
4.4.1.	Rumah Susun Begalon	42
4.4.2.	Rumah Susun Semanggi	43
4.4.3.	Rumah Susun Jurug	43
4.2.	Identifikasi Tujuan Pembangunan Rumah Susun di Surakarta	44
4.3.	Identifikasi Kesesuaian Kelompok Sasaran Penghuni Rumah Susun	45
4.3.1.	Kepemilikan Bukti Warga Surakarta	45
4.3.2.	Status Pernikahan Pada Waktu Masuk di Rumah Susun	46
4.3.3.	Status Kepemilikan Rumah Pada Waktu Masuk di Rumah Susun	47
4.3.4.	Penghasilan Perbulan Penghuni	48
4.3.5.	Perolehan Hak Sewa	49
4.4.	Identifikasi Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Penghuni Rumah Susun ..	50
4.4.1.	Aspek Kesehatan	50
4.4.2.	Aspek Ekonomi	52
4.4.3.	Aspek Kehidupan Keluarga yang Sehat	56
4.4.4.	Aspek Pendidikan	60
4.4.5.	Aspek Kehidupan Bermasyarakat	62
BAB 5 ANALISIS EFEKTIVITAS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI KESESUAIAN KELOMPOK SASARAN DAN PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN DI SURAKARTA		
5.1.	Analisis Tujuan Pembangunan Rumah Susun	64
5.2.	Analisis Kesesuaian Kelompok Sasaran Penghuni Rumah Susun	65
5.2.1.	Analisis Kepemilikan Bukti Warga Surakarta	65
5.2.2.	Analisis Status Pernikahan Pada Waktu Masuk di Rumah Susun	66
5.2.3.	Analisis Status Kepemilikan Rumah Pada Waktu Masuk di Rumah Susun	66
5.2.4.	Analisis Penghasilan Perbulan Penghuni	67
5.2.5.	Analisis Perolehan Hak Sewa	67
5.3.	Analisis Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Penghuni Rumah Susun	68
5.3.1.	Analisis Aspek Kesehatan	68
5.3.2.	Analisis Aspek Ekonomi	69
5.3.3.	Analisis Aspek Kehidupan Keluarga yang Sehat	69
5.3.4.	Analisis Aspek Pendidikan	70
5.3.5.	Analisis Aspek Kehidupan Bermasyarakat	70
5.4.	Efektivitas Pembangunan Rumah Susun di Surakarta	72
BAB 6 PENUTUP		
		75

6.1. Kesimpulan	75
6.2. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Keaslian Penelitian Dibandingkan Dengan Penelitian Lain	8
Tabel 2.1. Indikator Tahapan Keluarga Sejahtera BKKBN	18
Tabel 2.2. Indikator Keluarga Miskin BPS	19
Tabel 2.3. Perumusan Variabel Penelitian	25
Tabel 3.1. Kebutuhan Data Penelitian	35
Tabel 3.2. Nilai rata-rata panjang kelas untuk kelompok sasaran penghuni	37
Tabel 3.3. Skoring Data Kelompok Sasaran Penghuni	37
Tabel 3.4. Nilai rata-rata panjang kelas untuk peningkatan kesejahteraan penghuni	38
Tabel 3.5. Skoring Data Kesejahteraan Penghuni	38
Tabel 4.1. Status Kepemilikan Bukti Warga Surakarta	46
Tabel 4.2. Status Pernikahan Penghuni Pada Waktu Masuk di Rumah Susun	47
Tabel 4.3. Status Kepemilikan Rumah	48
Tabel 4.4. Penghasilan Perbulan Penghuni	49
Tabel 4.5. Perolehan Hak Sewa Rumah Susun	50
Tabel 4.6. Pemenuhan Biaya Kesehatan Penghuni Saat Masuk dan Setelah Tinggal di Rumah Susun	51
Tabel 4.7. Besar Penghasilan Atau Pendapatan Kepala Keluarga Per Bulan	53
Tabel 4.8. Kepemilikan Tabungan Atau Aset Yang Dapat Dijual	54
Tabel 4.9. Frekuensi Pendapatan	55
Tabel 4.10. Luas lantai bangunan tempat tinggal penghuni	56
Tabel 4.11. Jenis lantai bangunan tempat tinggal penghuni	57
Tabel 4.12. Jenis dinding bangunan tempat tinggal penghuni	58
Tabel 4.13. Jenis atap bangunan tempat tinggal penghuni	59
Tabel 4.14. Kepemilikan biaya untuk pendidikan anggota keluarga dan tanggungan anggota yang bersekolah	61
Tabel 5.1. Kesesuaian kelompok sasaran penghuni	72
Tabel 5.2. Peningkatan kesejahteraan penghuni	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Alur Pikir Penelitian	10
Gambar 2.1.	Kerangka Pikir Penelitian	27
Gambar 4.1.	Peta letak rumah susun di Surakarta	41
Gambar 4.2.	Peta letak rumah susun semanggi	43
Gambar 4.3.	Status Kepemilikan Bukti Warga Surakarta	46
Gambar 4.4.	Status Pernikahan Penghuni Pada Waktu Masuk di Rumah Susun	47
Gambar 4.5.	Status Kepemilikan Rumah	48
Gambar 4.6.	Penghasilan Perbulan Penghuni	49
Gambar 4.7.	Perolehan Hak Sewa Rumah Susun	50
Gambar 4.8.	Pemenuhan Biaya Kesehatan Penghuni Saat Masuk dan Setelah Tinggal di Rumah Susun	52
Gambar 4.9.	Besar Penghasilan Atau Pendapatan Kepala Keluarga Per Bulan	53
Gambar 4.10.	Kepemilikan Tabungan Atau Aset Yang Dapat Dijual	54
Gambar 4.11.	Frekuensi Pendapatan	55
Gambar 4.12.	Luas lantai bangunan tempat tinggal penghuni	56
Gambar 4.13.	Jenis lantai bangunan tempat tinggal penghuni	57
Gambar 4.14.	Jenis dinding bangunan tempat tinggal penghuni	58
Gambar 4.15.	Jenis atap bangunan tempat tinggal penghuni	59
Gambar 4.16.	Kepemilikan biaya untuk pendidikan anggota keluarga dan tanggungan anggota yang bersekolah	61

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kota Optimim, Efisien & Mandiri*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Hariyono, Paulus. 2007. *Sosiologi Kota Untuk Arsitek*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Hendarjoyo, Mulyo. 2010. *Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang*. Universitas Diponegoro.
- Koeswahyono, I. 2004. *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia.
- Masyhuri, dan M. Zainuddin. 2008. *Metodelogi Penelitian Pendekatan Praktis Dan Aplikatif*. Bandung: Refika Aditama.
- Pakartika, Della. 2010. *Pengaruh Pembangunan Rusunawa Terhadap Tingkat Kesejahteraan Penghuni (Studi Kasus: Rusunawa Begalon 1)*. Universitas Sebelas Maret.
- Republik Indonesia. 2007. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
- Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang No. 01 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Riduwan. 2010. *Skala Pengukuran Variable-Variabel Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Rosadi. 2010. *Efektivitas pembangunan rumah susun sewa (Rusunawa) dalam penanganan lingkungan permukiman kumuh Studi kasus Rusunawa Gemawang, Rusunawa Jogoyudan dan Rusunawa Cokrodirjan*. Universitas Gajah Mada.
- Rusdiono, Tanuda. 2012. *Hubungan Lokasi Rumah Susun Terhadap Tingkat Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun di Kota Surakarta*. Universitas Sebelas Maret.
- Sastra dan Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.
- Santosa. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Jakarta: Pusat Studi Perkotaan Universitas Indonusa.
- Subekti, Ponco. 2005. *Analisis Pasca Huni Rumah Susun Bida Otorita Batam di Kota Batam*. Universitas Diponegoro.
- Subkhan, Mokh. 2008. *Pengelolaan ^{commit to user} Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat*. Universitas Diponegoro.

Sugiyono. 2010. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

Sunarti, Euis. 2006. *Indikator Keluarga Sejahtera: Sejahtera Pengembnag, Evaluasi, dan Keberlanjutan*. Institut Pertanian Bogor.



commit to user

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A.	Form Kuesioner	A-1
Lampiran B.	Form Wawancara Kepala UPTD Rumah Sewa	B-1
Lampiran C.	Form Wawancara Pengelola Rumah Susun	C-1



commit to user