

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia. Namun, perumahan masih menjadi masalah bagi kota-kota di Indonesia. Salah satu masalah perumahan yang dihadapi ialah harga rumah yang tumbuh lebih cepat daripada upah yang diterima oleh penduduk (Ariffin, Raji, dan Baqutayan, 2015). Hal ini menyebabkan ketidakterjangkauan perumahan bagi penduduk perkotaan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah belum dapat mengakses tempat tinggal yang layak karena belum mampu membeli rumah di pasar formal (UN Habitat, 2008). Akibatnya, masyarakat berpenghasilan rendah harus memiliki inisiatif sendiri seperti membangun, membeli atau menyewa tempat tinggal di pasar perumahan informal. Sehingga, meluasnya permukiman kumuh dan permukiman liar tidak dapat dihindarkan (Berner, 2012)

Kondisi permukiman kumuh dan permukiman liar yang tidak layak huni mendorong pemerintah untuk menyediakan penghidupan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu program yang dilakukan oleh pemerintah ialah peremajaan kota dengan membangun rumah susun sederhana. Rumah Susun Sederhana mulai dibangun oleh Perumnas pada tahun 1976 dengan tujuan mengatasi keterbatasan lahan di kota besar dan untuk mendukung program peremajaan perkotaan.

Rumah susun didefinisikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun arah vertikal. Rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011, tentang Rumah Susun). Realisasi pembangunan rumah susun sederhana tersebar di beberapa lokasi di DKI Jakarta, antara lain ialah di Tanah Abang pada tahun 1981, Kebon Kacang pada tahun 1983, Klender pada tahun 1976, Pondok Bambu pada tahun 1985, Cipinang pada tahun 1986, Cengkareng pada tahun 1986, Pondok Kelapa pada tahun 1987 dan Tambora pada tahun 1987 (Leks et al., 2013).

Rumah Susun Klender merupakan salah satu rumah susun sederhana tertua yang berhasil dibangun oleh Perumnas dan diresmikan pada tahun 1985. Rumah Susun Klender telah berdiri sejak 35 tahun silam. Pada awal rumah susun didirikan, Rumah Susun Klender diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan permukiman kumuh dan permukiman liar dengan menyediakan lingkungan hunian yang layak huni. Kini, kondisi fisik Rumah Susun Klender memprihatinkan serta kondisi lingkungannya yang tidak lagi terawat. Hal ini mengindikasikan bahwa setelah 35 tahun Rumah Susun Klender terbangun, Rumah Susun Klender kembali menjadi lingkungan permukiman yang kumuh. Selain itu, adanya rencana peningkatan kualitas Rumah Susun Klender mengindikasikan bahwa Rumah Susun Klender tidak lagi layak fungsi dan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun). Namun, rencana peningkatan kualitas rumah susun klender belum dapat terealisasi, karena dibutuhkan persetujuan 60% anggota PPPSRS (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun). Belum terpenuhinya syarat tersebut dikarenakan masih terdapat penghuni Rumah Susun Klender yang menilai bahwa unit rumahnya masih layak untuk dihuni. Sehingga, perlu adanya evaluasi terhadap Rumah Susun Klender dengan menggunakan kriteria layak huni agar dapat mengetahui kondisi kelayakhunian Rumah Susun Klender dan dapat menjadi bahan pembelajaran bagi pembangunan kembali rumah susun yang sedang direncanakan.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, menyebutkan bahwa salah satu tujuan penyelenggaraan rumah susun ialah untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya. Faktanya, penyelenggaraan rumah susun belum sepenuhnya berhasil. Adanya penurunan kualitas lingkungan pada beberapa rumah susun di Indonesia mengindikasikan bahwa penyelenggaraan rumah susun belum sepenuhnya berhasil.

Rumah susun pertama yang dibangun oleh Perumnas ialah Rumah Susun Klender dengan tujuan sebagai hunian vertical percontohan di Provinsi DKI Jakarta (Leks et al., 2013). Rumah Susun Klender dibangun untuk menyediakan lingkungan layak huni bagi masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh. Saat ini, kondisi lingkungan Rumah Susun Klender yang mengalami berbagai permasalahan seperti tiang penyangga dan atap yang terlihat lapuk, instalasi air bersih dan air kotor yang mengalami kebocoran. Setelah terbangun selama 35 tahun, rencana revitalisasi Rumah Susun Klender telah diajukan beberapa kali, yang dimulai di tahun 2008 (Prananta, 2008).

Namun, hingga kini rencana revitalisasi Rumah Susun Klender belum juga terlaksana. Rencana ini sempat terkendala persetujuan oleh penghuni Rumah Susun Klender (Elwan, 2009). Hal ini mengindikasikan bahwa penghuni masih ingin menetap di lingkungan Rumah Susun Klender. Sehingga menimbulkan pertanyaan penelitian berupa “Bagaimana kondisi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni?”

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Berikut merupakan tujuan dan sasaran penelitian evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni.

1.3.1 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kondisi Rumah Susun Klender berdasarkan pada kriteria layak huni. Sehingga, setelah penelitian ini dilakukan, maka kelayakhunian Rumah Susun Klender dapat diketahui. Adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadikan landasan, masukan, arahan dan rekomendasi dalam penyediaan rumah susun yang layak huni.

1.3.2 Sasaran

Adapun untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, maka sasaran penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi penghuni Rumah Susun Klender
2. Menganalisis kondisi fisik Rumah Susun Klender.
3. Menganalisis kondisi layanan dasar Rumah Susun Klender.
4. Menganalisis akses Rumah Susun Klender terhadap Fasilitas Lingkungan.
5. Menganalisis pengelolaan Rumah Susun Klender.
6. Menganalisis evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini mencakup ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Berikut merupakan ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi penelitian:

1.4.1. Ruang Lingkup Materi

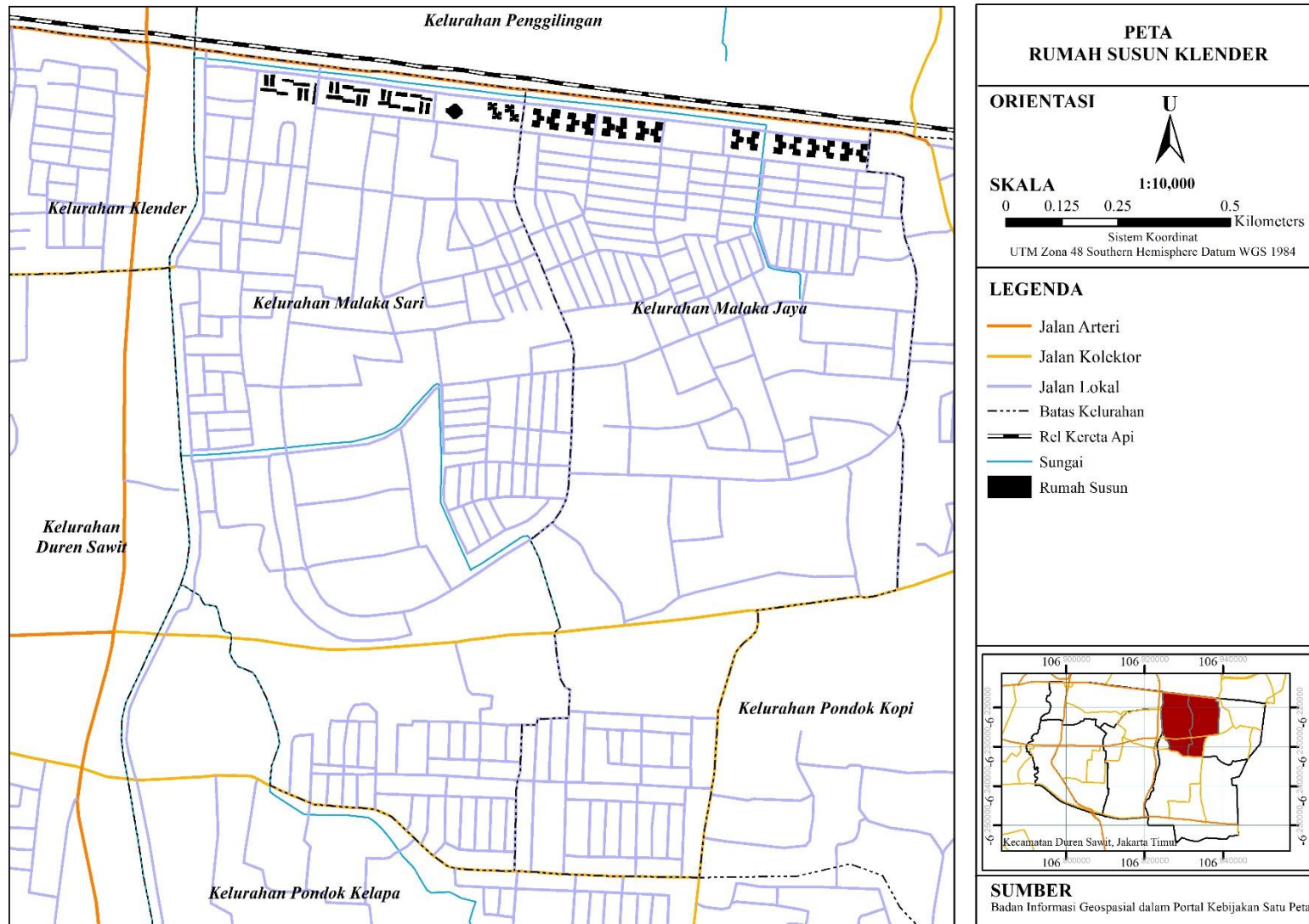
Penelitian ini berfokus untuk mengetahui evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria rumah layak huni. Batasan materi pada penelitian ini ialah terkait empat kriteria rumah layak huni, yaitu kondisi fisik rumah, kondisi layanan dasar rumah, dan akses Rumah Susun Klender terhadap fasilitas lingkungan serta pengelolaan Rumah Susun Klender. Kriteria ini dipilih karena fokus penelitian terletak pada fisik Rumah Susun Klender dan pengelolaan Rumah Susun Klender. Adapun penelitian ini tidak membahas kriteria lain, seperti kelayakan budaya karena

tidak sesuai dengan fokus penelitian dan tidak mendapatkan literatur rujukan, serta tidak membahas kriteria keamanan kepemilikan karena Rumah Susun Klender merupakan rumah susun sederhana milik (rusunami). Berikut merupakan kriteria layak huni yang digunakan pada penelitian evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan Kriteria Layak Huni:

1. Kajian terkait kondisi sosial ekonomi penghuni Rumah Susun Klender yang merujuk pada jenis pekerjaan, tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan jumlah penghuni dalam tiap sarusun.
2. Kajian terkait kondisi fisik Rumah Susun Klender yang merujuk pada *sufficeint living area*, jenis atap terluas, jenis dinding terluas, jenis lantai terluas, ukuran ruangan dalam rumah, pencahayaan dalam rumah, sirkulasi udara dalam rumah, keamanan fisik bangunan, kondisi material bangunan.
3. Kajian terkait kondisi layanan dasar Rumah Susun Klender dimana diantaranya ialah air minum, saluran pembuangan air limbah, jaringan listrik, dan energi untuk memasak.
4. Kajian akses Rumah Susun Klender terhadap fasilitas lingkungan, dimana fasilitas lingkungan yang dimaksud ialah fasilitas niaga atau tempat kerja, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, ruang terbuka, transportasi umum, parkir.
5. Kajian pengelolaan Rumah Susun Klender terkait dengan adanya pengelola berbadan hukum, tidak adanya perubahan konstruksi bangunan rumah susun, tidak adanya perubahan sarana, prasarana dan utilitas umum, adanya intensitas pemeliharaan unit rumah, dan intensitas kegiatan perawatan unit rumah susun dan adanya pembayaran iuran rutin yang dilakukan oleh penghuni untuk biaya pemeliharaan dan perawatann.
6. Kajian hasil evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni, dengan mempertimbangkan kondisi fisik rumah susun, kondisi layanan dasar rumah susun dan akses rumah susun terhadap fasilitas lingkungan.

1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini ialah Rumah Susun Klender yang terletak disepanjang jalan I Gusti Ngurahrai. Rumah Susun Klender terletak pada wilayah administrasi Kelurahan Malaka Jaya, dan Kelurahan Malaka Sari, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Rumah susun ini tersebar memanjang dari arah barat hingga arah timur seperti yang digambarkan di bawah ini. Adapun batas batas lokasi penelitian rumah susun dapat dilihat pada gambar:



Sumber: Analisis Penulis

Gambar 1.1
Peta Lokasi Penelitian

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk acuan mengembangkan pengetahuan dalam mengevaluasi dan menyusun rencana pembangunan rumah susun kedepannya. Adapun penelitian ini dapat bermanfaat bagi;

- a. Bagi penulis, penelitian ini bermanfaat dalam mengembangkan wawasan dan ilmu pengetahuan yang telah dipelajari, terutama terkait perumahan dan penilaian rumah layak huni.
- b. Bagi pemerintah DKI Jakarta, penelitian ini dapat bermanfaat untuk merencanakan pembangunan rumah susun layak huni. Selain itu, penelitian ini dapat menggambarkan kondisi kelayakhunian Rumah Susun Klender.
- c. Bagi masyarakat, khususnya penghuni Rumah Susun Klender dapat bermanfaat dalam meningkatkan kelayakhunian unit rumahnya.
- d. Bagi akademisi, penelitian ini dapat bermanfaat sebagai bahan rujukan penilaian unit rumah pada rumah susun berdasarkan kriteria layak huni.
- e. Bagi bidang ilmu perencanaan wilayah dan kota, penelitian ini dapat menjadi bahan rujukan dalam bidang perumahan dan permukiman, terutama dalam penyediaan rumah susun yang layak huni.

1.6 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian bertujuan untuk membandingkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Pada bagian keaslian penelitian, akan diuraikan variabel variabel apa saja yang telah digunakan oleh penelitian sebelumnya. Berikut merupakan tabel keaslian penelitian dengan membandingkan penelitian sebelumnya.

Tabel I. 1
Penelitian sebelumnya yang terkait dengan Evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan Kriteria Layak Huni

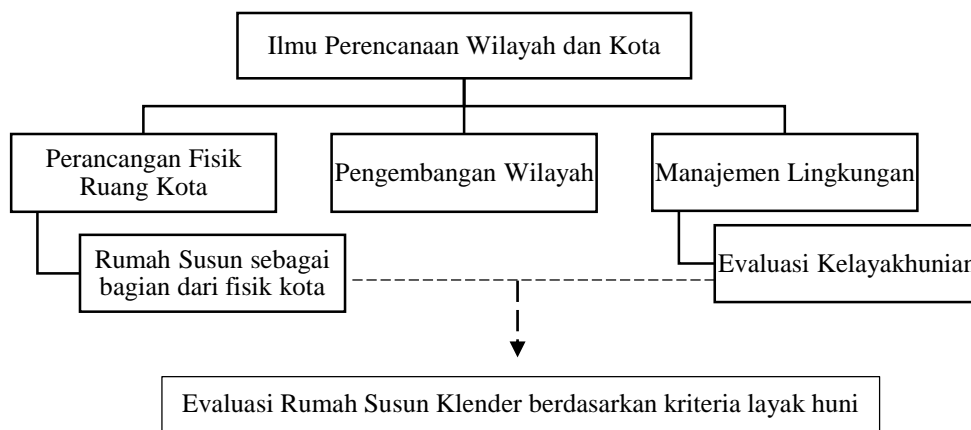
Peneliti	Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metodologi	Variablel Penelitian
Hendaryono, S.Mulyo	2010	Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden Dan Bandarharjo Semarang	Evaluasi dilakukan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pengelolaan saat ini	Positivistik dengan metode kuantitatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemanfaatan fisik 2. Penghunian 3. Lingkungan 4. Peranan badan pengelola 5. Pemberdayaan sosial 6. Kemampuan ekonomi 7. Peranan pemerintah daerah 8. Implementasi regulasi pengelolaan
Mardiana, Fitri	2012	Evaluasi Rumah Susun Klender dan	Evaluasi keberhasilan penyelenggaraan	Kualitatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendapatan penghuni 2. Biaya 3. Biaya cicilan

Peneliti	Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metodologi	Variablel Penelitian
		Rumah Susun Kemayoran dengan pendekatan Housing Value	program Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran dengan teori housing value yang dikembangkan oleh John F.C. Turner		4. Aktiva tetap 5. Harga 6. Sumber Pendapatan 7. Status kepemilikan 8. Fisik Hunian 9. Akses sosial
Wiryanti, Kariza Dewi	2015	Evaluasi Rumah Susun Pekunden Berdasarkan Kaidah Layak Huni dan Berkelanjutan	Mengevaluasi Rusun Pekunden berdasarkan kaidah layak huni dan berkelanjutan.	Kuantitatif dengan teknik analisis deskriptif	1. Aspek fisik dan lingkungan 2. Sosial 3. Ekonmi 4. <i>Tenure security</i>

Sumber: Analisis Peneliti

1.7 Posisi Penelitian pada ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota

Ilmu perencanaan wilayah dan kota merupakan ilmu yang multidisiplin. Ilmu perencanaan wilayah dan kota terbagi ke dalam empat kelompok keminatan penelitian, yaitu ilmu perancangan fisik ruang kota dan wilayah, pengembangan perkotaan pengembangan wilayah, dan manajemen lingkungan. Posisi penelitian yang dilakukan berada pada keminatan penelitian perancangan fisik ruang kota dan manajemen lingkungan. Posisi penelitian di bidang perancangan fisik kota ditunjukkan dengan adanya rumah susun sebagai objek penelitian, dimana rumah susun merupakan bagian dari fisik kota. Selain itu, adanya evaluasi kelayakhunian Rumah Susun Klender menunjukkan bahwa penelitian yang dilakukan juga berada pada bidang manajemen lingkungan. Lebih jelasnya, posisi penelitian digambarkan pada diagram di bawah ini:

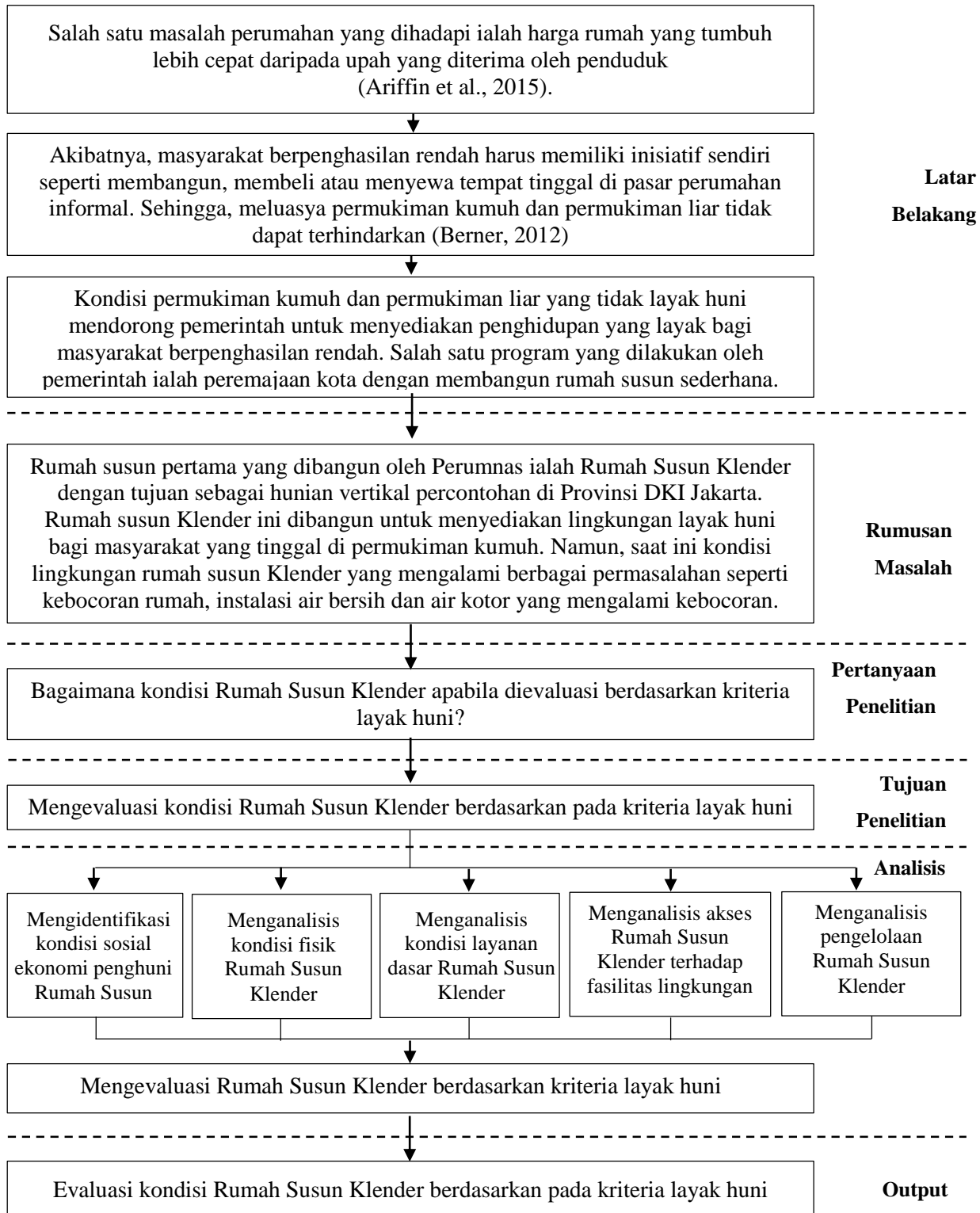


Sumber: Analisis Penulis

Gambar 1.2
Posisi Penelitian pada Ilmu Perencanaan Wilayah Kota

1.8 Kerangka Penelitian

Berikut merupakan kerangka pikir atau kerangka pemikiran peneliti dalam penyusunan penelitian “Evaluasi Rumah Susun Klender Berdasarkan Kriteria Layak Huni”:



Sumber: Analisis Penulis

Gambar 1.3
Kerangka Pikir Penelitian

1.9 Metode Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugioyono, 2016). Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian evaluasi rumah susun berdasarkan kriteria rumah layak huni ialah metode penelitian kuantitatif. Pendekatan penelitian kuantitatif merupakan suatu cara yang digunakan untuk mengetahui penyebab masalah penelitian yang berkaitan dengan data berupa angka dan program statistik (Sugioyono, 2016). Pendekatan penelitian kuantitatif bersifat dapat diklasifikasikan, konkrit, teramati dan terukur.

1.9.1. Definisi Operasional

Definisi operasional berikut dimaksudkan untuk menghindari kesalahpahaman dan menghindari perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah istilah dalam judul penelitian “Evaluasi Rumah Susun Klender Berdasarkan Kriteria Layak Huni”. Berikut merupakan definisi operasional yang dimaksud:

1. Evaluasi

Evaluasi didefinisikan sebagai penilaian akan tujuan suatu program/proyek dengan menggunakan instrumen tertentu dan membandingkan hasil dengan tolak ukur agar dapat menarik kesimpulan.

2. Rumah Susun

Rumah susun didefinisikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun arah vertical. Pada penelitian ini, rumah susun menjadi objek penelitian, dimana Rumah Susun yang dimaksud ialah Rumah Susun Milik Sederhana.

3. Kriteria Layak Huni

Konsep layak huni sendiri didefinisikan sebagai konsep untuk meningkatkan kualitas hidup semua anggota komunitas atau penghuni suatu tempat, dimana peningkatan kualitas hidup ini berdampak pada kehidupan generasi mendatang. Pada penelitian ini, kriteria layak huni digambarkan sebagai tujuan jangka panjang dari pembangunan rumah susun. Adapun kriteria layak huni digunakan sebagai alat penilaian kelayakhunian Rumah Susun Klender. Kriteria layak huni tersebut diantaranya ialah kondisi fisik Rumah Susun Klender, layanan dasar Rumah Susun Klender dan akses Rumah Susun Klender terhadap fasilitas sosial dan pengelolaan Rumah Susun Klender. Penggunaan kriteria kelayakhunian didasarkan oleh komponen perumahan, dimana menurut Eziyi O. Ibe,

Aduwo, dan Uwakonye (2012), komponen perumahan yang mendasarkan kelayakhunian rumah ialah kelengkapan fisik bangunan, layanan dan infrastruktur perumahan, fasilitas lingkungan dan manajemen perumahan

1.9.2. Kebutuhan Data

Berikut merupakan kebutuhan data untuk penelitian evaluasi rumah susun klender berdasarkan kriteria layak huni.

Tabel I. 2
Daftar Kebutuhan Data Penelitian

No	Sasaran	Nama Data	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
1	Mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi penghuni Rumah Susun Klender	Jenis Pekerjaan	Jenis Pekerjaan	Terbaru	Data primer	Kuesioner	Survei Lapangan
		Tingkat Pendapatan	Tingkat Pendapatan	Terbaru	Data primer	Kuesioner	Survei Lapangan
		Tingkat Pendidikan	Tingkat Pendidikan	Terbaru	Data primer	Kuesioner	Survei Lapangan
		Jumlah Penghuni	Jumlah Penghuni dalam Rumah	Terbaru	Data primer	Kuesioner	Survei Lapangan
2	Mengidentifikasi kondisi fisik Rumah Susun Klender	<i>Sufficient living space</i>	Luas rumah	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
			Jumlah penghuni per rumah	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
		Jenis atap terluas	Jenis atap terluas	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
		Jenis dinding bangunan	Jenis dinding bangunan	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
		Jenis lantai bangunan	Jenis lantai bangunan	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
		Kenyamanan Penghuni terhadap Ukuran ruangan	Ukuran ruang tidur	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
			Ukuran ruang keluarga	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
			Ukuran ruang makan	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
			Ukuran ruang dapur	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
		Pencahayaannya	Ada/tidaknya cahaya matahari ke dalam ruang dapur	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
			Ada/tidaknya cahaya matahari ke dalam ruang tidur	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
			Ada/tidaknya cahaya matahari	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan

No	Sasaran	Nama Data	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber		
			ke dalam ruang keluarga/makan						
		Sirkulasi udara	Sirkulasi udara di ruang kamar	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
			Sirkulasi udara di ruang keluarga/makan	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
		Keamanan Fisik Bangunan	Aman dari keadaan basah	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
			Aman dari keadaan kebisingan	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
			Aman dari keadaan serangga	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
		Kondisi material bangunan	Ada tidaknya retakan di dalam unit rumah	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
3	Mengidentifikasi kondisi layanan dasar Rumah Susun Klender	Air Minum	Mendapatkan akses air minum yang aman	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
			Harga terjangkau	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
			Memenuhi kebutuhan 100 liter/penghuni/hari	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
		Saluran pembuangan air limbah	Terdapat saluran drainase, dan tidak ditempatkan di dalam ruang tangga	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
			Jaringan pembuangan air kotor terpisah dari jaringan air hujan	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
			Tidak terdapat kebocoran pipa	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
		Jaringan listrik	Terdapat sumber penerangan berupa listrik	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
		Energi untuk memasak	Energi untuk memasak	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
		4	Mengidentifikasi akses fasilitas sosial di lingkungan Rumah Susun Klender	Fasilitas niaga atau tempat kerja	Sebaran lokasi warung	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
					Sebaran lokasi toko	Terbaru	Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan
Sebaran lokasi pusat perbelanjaan	Terbaru				Data primer	Kuesioner observasi	Survei Lapangan		
Fasilitas pendidikan	Sebaran lokasi TK			Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan		
	Sebaran lokasi SD			Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan		
	Sebaran lokasi SMP			Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan		

No	Sasaran	Nama Data	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
			Sebaran lokasi SMA	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
		Fasilitas kesehatan	Sebaran lokasi posyandu	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi balai pengobatan	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi BKIA	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi Puskesmas	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi praktek dokter	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi apotek	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Fasilitas Peribadatan	Sebaran lokasi Mushola	Terbaru	Data primer	observasi
		Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum	Sebaran lokasi Kantor RT	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi Kantor RW	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi pos hansip	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi pos polisi	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi telepon umum	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi gedung serbaguna	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi ruang terbuka	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
			Sebaran lokasi kotak pos	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
		Ruang terbuka	Ruang terbuka	Terbaru	Data primer	Kuesioner	Survei Lapangan
		Transportasi umum	Transportasi umum	Terbaru	Data primer	observasi	Survei Lapangan
		Parkir	Parkir	Terbaru	Data primer	Kuesioner	Survei Lapangan
5	Mengidentifikasi pengelolaan Rumah Susun Klender	Pengelola	Terdapat pengelola yang berbadan hukum	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan
		Kegiatan operasional	Tidak adanya perubahan konstruksi bangunan rumah susun dan prasarana sarana serta utilitas umum rumah susun	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan
			Sosialisasi pemanfaatan Rumah Susun	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan
			Pengoperasian layanan dasar Rumah	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan

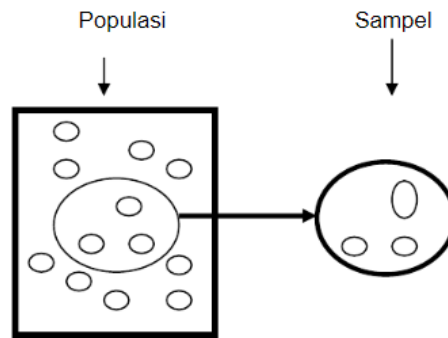
No	Sasaran	Nama Data	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
			Pengoperasian sarana dan prasarana	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan
			Penyelenggaraan pengelolaan ketertiban dan kebersihan lingkungan;	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan
		Kegiatan perawatan	Adanya intensitas kegiatan perawatan rutin, perawatan berkala, perawatan mendesak, perawatan darurat.	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan
		Kegiatan pemeliharaan	Pembersihan, perapihan, pemeriksaan, dan atau pengujian	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan
		Iuran	Terdapat pembayaran iuran rutin oleh penghuni rumah susun	Terbaru	Data primer	Kuesioner Observasi Wawancara	Survei Lapangan

Sumber: Analisis Penulis

1.9.3 Teknik Sampling

Teknik sampling ialah teknik pengambilan sampel (Sugioyono, 2016). Teknik sampling dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu *probability sampling* dan *non-probability sampling*. Penelitian evaluasi rumah susun berdasarkan kriteria layak huni, menggunakan teknik sampling *probability sampling*. Penggunaan teknik *probability sampling* memberi peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi sample (Sutopo dan Slamet, 2017). Adapun teknik *probability sampling* yang digunakan ialah *simple random sampling*.

Simple Random Sampling atau yang biasa dikenal dengan pengambilan sample acak sederhana ialah sebuah teknik untuk menentukan sampel dari populasi yang homogen (Gulo, 2002). Simple Random Sampling termasuk kedalam jenis teknik *probability sampling*, dimana peluang yang sama dimiliki oleh setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi anggota sample. Adapun gambaran teknik *simple random sampling* digambarkan pada gambar di bawah.



Sumber: Gulo (2002)

Gambar 1. 4
Gambaran Pengambilan Sampel pada Teknik Simple Random Sampling

Penelitian ini memiliki populasi berupa unit rumah di Rumah Susun Klender. Selanjutnya pada proses pemilihan sampel, populasi tersebut dibagi berdasarkan karakteristik bentuk bangunan rumah susun dan tipe hunian. Adapun pembagian ini dilakukan agar mempermudah penelitian dan proses analisis data dan melihat kelayakhunian rumah berdasarkan karakteristik rumah susun yang ada. Rumah Susun Klender memiliki tiga jenis bentuk bangunan rumah susun, dan terdapat dua jenis tipe rumah. Berikut merupakan pengelompokan sampel berdasarkan karakteristik bentuk bangunan rumah susun dan tipe hunian.



Sumber: Analisis Penulis

Gambar 1. 5
Pengelompokan Sampel berdasarkan karakteristik rumah susun

Rumah Susun Klender dibagi menjadi tiga tipe yaitu rumah susun tipe A, rumah susun tipe B, rumah susun tipe C, dan rumah susun tipe D. Rumah susun tipe A berada pada timur kawasan dan memiliki karakteristik bentuk bangunan yang serupa, dengan dinding berupa beton serta memiliki luas rumah 36m^2 . Rumah susun tipe B memiliki karakteristik bentuk bangunan yang serupa, dengan dinding berupa bata serta memiliki luas rumah 36m^2 . Rumah susun tipe B dan Rumah susun tipe C dipisahkan oleh jalan yang juga merupakan batas Kelurahan Malaka Jaya dan Kelurahan Malaka Sari. Rumah susun tipe C berada di tengah kawasan Rumah Susun Klender dan memiliki luas rumah 54m^2 . Rumah susun tipe C dan rumah susun tipe D dipisahkan dengan Gedung Serbaguna Rumah Susun Klender. Rumah susun tipe D berada pada barat kawasan Rumah susun Klender dan memiliki karakteristik bentuk bangunan memanjang dengan dinding beton dan memiliki luas rumah 36m^2 . Sehingga, masing masing tipe rumah susun memiliki populasi yang sama atau homogen.

Rumah Susun Klender memiliki total 1280 rumah dengan pembagian rumah susun tipe A memiliki total 768 rumah, sedangkan rumah susun tipe B memiliki total 48 rumah dan rumah susun tipe C memiliki total 448 rumah. Sehingga didapati distribusi populasi sebagai berikut:

Tabel I. 3
Distribusi populasi berdasarkan pembagian karakteristik bentuk dan tipe rumah susun

	Rumah Susun Tipe A + B	Rumah Susun Tipe C	Rumah Susun Tipe D	Jumlah
Jumlah Rumah	768	48	448	1280

Sumber: Observasi lapangan, 2020

Setelah diketahui distribusi pengelompokan rumah susun klender, maka diperlukan penentuan besar sampel. Adapun penentuan besar sampel pada populasi homogen dapat diwakilkan dengan jumlah sampel sebesar 1% (Sugioyono, 2016). Sehingga, jumlah sampel rumah didistribusikan berdasarkan distribusi populasi homogen dengan perhitungan di bawah ini:

Tabel I. 4
Jumlah sample berdasarkan hasil perhitungan

No	Tipe Rumah Susun	Jumlah Unit Rumah	Jumlah Sample Unit Rumah	Pembulatan Sample
1	Rumah Susun Tipe A + B	768	$768 \times 1\% = 7.6$	8
2	Rumah Susun Tipe C	64	$64 \times 1\% = 0.6$	1
3	Rumah Susun Tipe D	448	$448 \times 1\% = 4.4$	4
Total Sampel Unit Rumah				13

Sumber: Analisis Penulis

Berdasarkan hasil perhitungan, jumlah sampel yang digunakan pada Rumah Susun Tipe C sebanyak 1 sample. Namun, agar terdapat perbandingan, maka jumlah sampel yang digunakan pada Rumah Susun Tipe C dibulatkan menjadi empat. Sehingga, didapatkan bahwa total sample yang digunakan ialah sejumlah 16 unit rumah susun, yang didistribusikan sejumlah 8 unit rumah pada rumah susun tipe A dan B, 4 unit rumah pada rumah susun tipe C, dan 4 unit rumah pada rumah susun tipe D. Sehingga diharapkan bahwa pendistribusian sampel ini dapat merepresentasikan kondisi populasi unit rumah di Rumah Susun Klender.

1.9.4 Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan tabel kebutuhan data penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa teknik pengumpulan data dalam penelitian ini terdiri menjadi dua jenis, yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer yang akan dilakukan ialah kuisisioner, wawancara, dan observasi, sedangkan teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan telaah dokumen. Lebih lanjut, apabila pengumpulan data dilakukan pada masa pandemi, maka teknik pengumpulan data yang digunakan ialah hanya observasi dan wawancara. Adapun teknik pengumpulan data diuraikan di bawah ini:

1. Observasi

Metode observasi ialah sebuah metode pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Metode observasi merupakan metode pengumpulan data dimana peneliti melakukan pengamatan terhadap objek penelitian yang dapat dilaksanakan secara langsung maupun tidak langsung. Metode pengamatan ini juga dilakukan untuk mencocokkan data yang telah diperoleh melalui kuesioner terhadap keadaan yang sesungguhnya. Metode observasi digunakan untuk menilai kelayakhunian rumah susun, dengan mengobservasi beberapa unit rumah.

Metode ini dilakukan dengan mengobservasi 16 unit rumah. Adapun 16 unit rumah yang akan diobservasi ini didistribusikan dengan pembagian 8 observasi pada unit rumah susun tipe A dan B, 4 observasi pada unit rumah susun tipe C dan 4 observasi pada unit rumah susun tipe D.

2. Kuesioner

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ialah metode kuesioner. Metode ini merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberikan seperangkat pertanyaan dan pernyataan tertulis kepada responden, yang selanjutnya pertanyaan dan pernyataan tersebut akan dijawab oleh responden. Jenis pertanyaan kuesioner yang digunakan ialah kuesioner tertutup, yaitu kuesioner dengan

jawaban yang telah disediakan, sehingga responden dapat langsung memilih dan menjawab secara langsung.

Pada penelitian ini, kuesioner disebarakan kepada 16 responden. Adapun 16 kuesioner ini didistribusikan dengan pembagian 8 kuesioner ke pada penghuni rumah susun tipe A dan B, 4 kuesioner kepada penghuni rumah susun tipe C dan 4 kuesioner kepada penghuni tipe D. Pada kuesioner, digunakan skala guttman. Penyebaran kuesioner ini bersifat daring dengan pendistribuiian kuesioner melalui ketua RT maupun ketua RW, dan tidak menutup kemungkinan adanya penyebaran kuesioner secara langsung. Adapun skala guttman digunakan untuk mendapatkan jawaban yang tegas, berupa “ya-tidak”, atau “positif-negatif”(Sugioyono, 2016). Selanjutnya jawaban dapat dibuatkan skor tertinggi bernilai satu, dan skor terendah bernilai nol. Adapun daftar pertanyaan kuesioner dapat dilihat pada lampiran.

3. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk mengetahui hal hal dari responden yang lebih mendalam dengan jumlah responden yang kecil (Sugioyono, 2016). Metode wawancara yang akan digunakan ialah wawancara tidak terstruktur, dimana pertanyaan yang telah disiapkan pada form wawancara merupakan garis garis besar permasalahan yang akan ditanyakan. Wawancara yang dilakukan guna memenuhi kebutuhan data terkait pengelolaan Rumah Susun Klender.

Apabila memungkinkan, wawancara akan dilakukan dengan tatap muka. Namun, tidak menutup kemungkinan wawancara akan dilakukan secara daring atau melalui sambungan telepon. Responden yang diharapkan dari wawancara ini ialah perwakilan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Klender.

1.9.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam mengevaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni ialah analisis deskriptif dan analisis jangkauan pelayanan. Berikut merupakan kerangka penulis dalam menganalisis data pada penelitian ini:

a. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif merupakan sebuah teknik analisis yang digunakan untuk meringkas data dalam suatu angka, tabel, atau grafik, sehingga dapat memberikan informasi yang penting sebagai dasar pengambilan keputusan spesifik (Samsudin, Esa, dan Razak, 2001). Teknik analisis deskriptif dapat dilakukan dengan melakukan distribusi frekuensi yang dapat digunakan untuk

menyusun dan mengatur data kedalam beberapa kelas tertentu. Teknik analisis distribusi frekuensi digunakan untuk mengetahui kondisi fisik bangunan Rumah Susun Klender, kondisi layanan dasar Rumah Susun Klender, dan dalam digunakan dalam mengevaluasi kelayakhunian Rumah Susun Klender.

Data mengenai kondisi fisik bangunan dan kondisi layanan dasar rumah susun yang telah didapatkan melalui kuesioner bersifat kuantitatif dengan skala guttman, perlu diolah terlebih dahulu sebelum penarikan kesimpulan. Adapun teknik statistik digunakan untuk mengetahui indeks kelayakhunian bagi indikator, sarusun, dan keseluruhan rumah susun. Berikut merupakan rumus indeks kelayakhunian bagi indikator, sarusun, dan keseluruhan rumah susun:

Rumus Indeks Kelayakhunian (Eziyi O. Ibem dan Amole, 2011)

Rumus yang digunakan pada tiap indikator kelayakhunian:

$$\text{Indeks Kelayakhunian Indikator} = \frac{\text{Total yang di dapatkan oleh tiap indikator}}{\text{Maksimal nilai yang dapat diperoleh}} \times 100$$

Rumus yang digunakan pada perbandingan tiap sarusun:

$$\text{Indeks Kelayakhunian Sarusun} = \frac{\text{Nilai yang di dapatkan oleh tiap sarusun}}{\text{Maksimal nilai yang dapat diperoleh}} \times 100$$

Rumus yang digunakan pada penilaian kriteria:

$$\text{Indeks Kelayakhunian} = \frac{\text{Total yang di dapatkan oleh tiap sarusun}}{\text{Maksimal nilai yang dapat diperoleh}} \times 100$$

Selanjutnya, indeks kelayakhunian indikator dan kriteria yang diperoleh diterjemahkan kedalam kategori dengan cara menentukan indeks kelayakhunian ideal atau skor maksimum senilai 100 dan presentase skor terendah sebesar 0. Kemudian, dalam menerjemahkan data kedalam kategori dilakukan penentuan range dan interval yang dikehendaki, sehingga ditemukan lebar interval. Berikut merupakan perhitungan dalam menentukan lebar interval untuk menerjemahkan presentase ke dalam kriteria:

Menentukan persentase skor ideal (skor maksimum)	= 100%
Menentukan persentase skor terendah (skor minimum)	= 0%
Range	= 100% - 0% = 100%
Interval yang dikehendaki	= 5
Menentukan lebar interval	= 100% / 5 = 20%

Sehingga, didapatkan kriteria penafsiran presentase sebagai berikut:

Tabel I. 5
Kategori penafsiran Indeks Kelayakhunian

Presentase	Kategori
81% - 100%	Sangat layak huni
61% - 80%	layak huni
41% - 60%	Cukup layak huni
21% - 40%	Kurang layak huni
0% - 20%	Tidak layak huni

Sumber: (Arikunto, 1996)

b. Analisis Jangkauan Pelayanan

Analisis jangkauan pelayanan digunakan dalam mengidentifikasi akses fasilitas sosial terhadap rumah susun (sasaran 3). Analisis jangkauan pelayanan yang dimaksud ialah dengan memanfaatkan sistem informasi geografis atau yang biasa disebut dengan analisis spasial. Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini berupa *network analysis* dengan *tools* berupa *service area analysis*. *Service area analysis* ini merupakan sebuah metode untuk mengetahui cakupan jangkauan suatu fasilitas ataupun objek lainnya yang didasari oleh adanya aksesibilitas (jalan) dan waktu tempuh. Penggunaan *service area analysis* ini dilakukan dengan megolah data sebaran fasilitas sosial, dan menganalisisnya berdasarkan standar yang telah ditetapkan pada SNI 03-7013-2004. Sehingga, pada analisis ini terdapat luaran berupa peta jangkauan fasilitas sosial. Kemudian peta jangkauan ini diterjemahkan ke dalam basis data penilaian, dimana rumah yang terjangkau oleh fasilitas sosial akan mendapatkan nilai 1, dan rumah yang tidak dapat terjangkau oleh fasilitas sosial akan mendapatkan nilai 0.

1.9.6 Kerangka Analisis

Berikut merupakan kerangka analisis yang digunakan dalam penelitian evaluasi rumah susun klender berdasarkan kriteria layak huni:



Sumber: Analisis Penulis

Gambar 1.6
Kerangka Analisis Penelitian

1.10 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdiri dari lima bab. Adapun gambaran penulisan dari masing masing bab tersebut ialah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan berisikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang mencakup ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, manfaat penelitian, kerangka pikir, metode penelitian dan sistematika penulisan tugas akhir

BAB II EVALUASI RUMAH SUSUN BERDASARKAN KRITERIA LAYAK HUNI

Bab kajian literatur ini berisikan hasil telaah pustaka terkait evaluasi program, rumah susun, konsep layak huni sebagai gambaran tujuan jangka panjang, rumah layak huni, menilai kelayakhunian rumah, standar rumah layak huni, dan sintesa literatur. Bab kajian literatur ini akan menghasilkan variabel-variabel yang akan digunakan dalam penelitian.

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Bab gambaran umum lokasi penelitian berisikan gambaran umum yang meliputi karakteristik umum Rumah Susun Klender, kondisi fisik Rumah Susun Klender, kondisi layanan dasar Rumah Susun Klender, dan akses Rumah Susun Klender terhadap fasilitas lingkungan, dan pengelolaan di Rumah Susun Klender.

BAB IV EVALUASI RUMAH SUSUN KLENDER BERDASARKAN KRITERIA LAYAK HUNI

Bab metode penelitian berisikan penjelasan terkait hasil analisis yang ditemukan. Bab ini terdiri atas identifikasi kondisi fisik Rumah Susun Klender, kondisi layanan dasar Rumah Susun Klender akses fasilitas sosial di lingkungan Rumah Susun Klender pengelolaan di Rumah Susun Klender, hasil evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni, dan temuan penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan yang di dapatkan dari penelitian, kekurangan penelitian yang dilakukan, dan rekomendasi bagi perencanaan serta bagi penelitian selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

Pada bagian ini diuraikan rujukan literasi yang digunakan pada penelitian.

LAMPIRAN

Pada bagian ini diuraikan lampiran lampiran yang dihasilkan pada penelitian.