FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MINAT MASYARAKAT TERHADAP HUNIAN RUMAH SUSUN

STUDI KASUS: KELURAHAN SURYATMAJAN, KOTA YOGYAKARTA

Intan Dwi Septiana[1], Fajriyanto[2]

[1] Mahasiswa Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia
[2] Dosen Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

[1]Surel: 15512037@students.uii.ac.id

***ABSTRAK**: Yogyakarta merupakan salah satu kota yang memiliki jumlah penduduk yang besar. Meningkatnya jumlah penduduk baik kelahiran maupun migrasi menyebabkan kebutuhan akan permukiman semakin tinggi. Menipisnya lahan permukiman serta harga tanah yang semakin mahal mengakibatkan masyarakat sulit memiliki hunian tersendiri, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini membuat masyarakat membangun hunian di bantaran sungai sebagai tempat tinggal, sehingga slum area tidak dapat terhindarkan. Sejak tahun 2003, pemerintah telah berupaya membangun rumah susun yang merupakan salah satu alternatif hunian untuk mengatasi permasalahan tersebut. Akan tetapi, tidak dapat dipungkiri bahwa rumah susun yang ada masih memiliki berbagai permasalahan. Timbulnya permasalahan ini mengakibatkan minat masyarakat terhadap rumah susun di Kota Yogyakarta berkurang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap rumah susun, dengan studi kasus masyarakat Kelurahan Suryatmajan, Kota Yogyakarta. Metode penelitian menggunakan metode kuantitatif dengan teknik pengumpulan data berdasarkan kuesioner. Pengambilan sampel menggunakan metode stratified random sampling dengan jumlah sampel 35. Penelitian ini menunjukkan bahwa faktor internal dan eksternal sangat berpengaruh terhadap minat masyarakat. Faktor internal yang paling mempengaruhi adalah dorongan diri dan motif sosial. Faktor eksternal yang paling mempengaruhi adalah lokasi dan aksesibilitas, performa dan sistem bangunan, serta fasilitas bangunan.*

Kata kunci: minat masyarakat, rumah susun, Yogyakarta

PENDAHULUAN

Yogyakarta merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang memiliki jumlah penduduk yang tinggi. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistika Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2016, provinsi Yogyakarta memiliki jumlah penduduk 3.720.912 jiwa yang tersebar di 5 kabupaten. Jumlah Penduduk terbesar berada di kabupaten Sleman (1.180.479 jiwa), kabupaten Bantul (983.527 jiwa), kabupaten Gunung Kidul (722.479 jiwa), Kota Yogyakarta (417.744 jiwa), dan terendah berada di kabupaten Kulon Progro (416.638 jiwa).

Berdasarkan klasifikasinya, laju pertumbuhan penduduk di Yogyakarta termasuk dalam kategori sedang. Data BPS DIY tahun 2017 menunjukkan laju pertumbuhan penduduk 1,9 persen per tahun. Sedangkan untuk Kota Yogyakarta sendiri memiliki laju 1,22 persen per tahun. Pertumbuhan ini dapat dibuktikan dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya.

Permasalahan perumahan dan permukiman di Kota Yogyakarta semakin kompleks. Apabila ditelusuri, permasalahan ini akan menimbulkan efek domino atau efek yang berkelanjutan. Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat menyebabkan ketersediaan lahan semakin berkurang. Menurunnya jumlah lahan tersebut membuat harga tanah semakin mahal, sehingga kemampuan masyarakat untuk memiliki hunian sendiri akan semakin sulit, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan data dari Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) tahun 2018, Kota Yogyakarta memiliki luas lahan 32,5 km^2 atau 3.250 ha. Dengan populasi 714.744 jiwa, maka kepadatan penduduk di Kota Yogyakarta adalah 219,9 jiwa/ha. Menurut kriteria tingkat kepadatan penduduk berdasarkan SNI 03-1733-2004, Kota Yogyakarta termasuk dalam klasifikasi tinggi (201-400 jiwa/ha). Tingkat kepadatan yang tinggi membuat kawasan permukiman kumuh *(slum area)* menjadi tak terhindarkan. Hal ini menyebabkan kualitas hunian maupun lingkungan menjadi rendah, bahkan tidak layak. Dengan demikian, salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan perumahan dan permukiman di kawasan yang padat adalah dengan adanya hunian vertikal berupa rumah susun.

Rumah susun merupakan salah satu solusi dimana kepadatan penduduk yang terus meningkat namun jumlah lahan perumahan dan permukiman semakin menipis. Sehingga hunian vertikal menjadi salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan hunian yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Tujuan dari adanya rumah susun sendiri adalah memenuhi hak dasar rakyat, juga akan menghasilkan suatu lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat, serasi, harmonis, aman dan nyaman.

Meskipun telah dilakukan pembenahan kawasan dan penanggulangan permukiman melalui jenis hunian vertikal tersebut, pada kenyataannya rumah susun masih memiliki segelintir masalah. Dampak dari permasalahan dapat dilihat dari minat masyarakat terhadap rusun semakin berkurang. Penelitian ini bermaksud untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap rumah susun di Kota Yogyakarta. Terdapat 2 faktor yang mempengaruhi minat masyarakat, yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal terdiri atas dorongan diri dan motif sosial, sedangkan faktor eksternal meliputi lokasi dan aksesibilitas, performa dan sistem bangunan, serta fasilitas bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan:

1. Dorongan diri apa yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap hunian rumah susun?
2. Motif sosial apa yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap hunian rumah susun?
3. Lokasi dan aksesibilitas apa yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap hunian rumah susun?
4. Performa dan sistem bangunan apa yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap hunian rumah susun?
5. Fasilitas bangunan apa yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap hunian rumah susun?

STUDI PUSTAKA

Minat Masyarakat

Slameto (2010:180) menyatakan bahwa "minat adalah suatu rasa lebih suka dan rasa ketertarikan pada suatu hal atau aktivitas, tanpa ada yang menyuruh". Minat memiliki pengaruh yang besar terhadap diri seseorang. Setiap orang berbeda-beda dalam mengekspresikan minat yang ada dalam dirinya.

Minat masyarakat terhadap hunian rumah susun merupakan sebuah ketertarikan terhadap faktor-faktor yang dimiliki oleh jenis hunian tersebut. Faktor ini terbagi menjadi menjadi 2 bagian, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merupakan faktor dari dalam diri sendiri, sedangkan faktor eksternal merupakan faktor dari luar yang diakibatkan oleh adanya rusun itu sendiri.

Rumah Susun

Pengertian rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun dinyatakan, "Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama".

Rumah susun harus dilengkapi oleh prasarana infrastruktur yang memadai. Antara lain, jaringan air bersih, jaringan sanitasi, jaringan drainase, jaringan gas, jaringan listrik, jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, jaringan pembuangan sampah, serta sistem transportasi bangunan (tangga dan atau lift) yang memenuhi persyaratan dan kelengkapannya.

Menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, selain prasarana yang memadai lingkungan, rumah susun hendaknya menyediakan sarana yang menunjang kehidupan sekitar. Sarana tersebut meliputi fasilitas niaga (warung), fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, serta ruang terbuka.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Menurut Sugiyono (2013: 13) "metode penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/ statistik dengan tujuan menguji hipotesa yang telah dipakai".

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data melalui kuesioner dengan metode *stratified random sampling*. Yamane (1967) menyatakan bahwa *stratified random sampling* merupakan proses pengambilan sampel melalui proses pembagian populasi ke dalam strata, memilih sampel acak sederhana dari setiap stratum, dan menggabungkannya ke dalam sebuah sampel untuk menaksir parameter populasinya.

Populasi dalam penelitian ini adalah kolompok masyarakat di kelurahan Suryatmajan (penduduk asli maupun migrasi) dengan jumlah penduduk 4.800 jiwa. Penelitian ini menggunakan jumlah sampel 35 orang. Ketentuan pengambilan sampel menggunakan *metode stratified random sampling* dimana sampel yang digunakan memiliki kriteria-kriteria tertentu untuk mewakili strata yang menunjukkan kondisi masyarakat yang heterogen. Strata yang digunakan sebagai *ramdom sampling* dibedakan menjadi 4 karakteristik, yaitu berdasarkan usia, jenis kelamin, pendidikan, dan pekerjaan. Usia responden dibagi dalam 3 kategori, yaitu usia 20-35 tahun, usia 36-45 tahun, dan diatas 46 tahun. Jenis kelamin dibagi menjadi 2 kategori, yaitu laki-laki dan perempuan. Pendidikan dibagi 4 kategori, yang terendah adalah SD, SMP, SMA, dan pendidikan lanjut. Pekerjaan dibagi menjadi 5, yaitu swasta, wiraswasta, buruh, PNS, dan lainnya.

Metode analisis data menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif dengan pendekatan analisis skala Likert. Sugiyono (2012:93) menyatakan bahwa skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, atau persepsi seseorang atau sekelompok orang terhadap fenomena sosial. Responden memberi tanda pada salah satu jawaban yang kemudian akan dilakukan penilaian berupa skor untuk diketahui bobotnya. Setelah bobotnya diketahui maka akan terlihat besarnya minat masyarakat terhadap variabel yang ditentukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Data Penelitian

Sistem pengambilan sampel menggunakan *metode stratified random sampling*. Penyebaran kuesioner ini berlangsung selama 18 hari dimulai dari 21 November sampai 8 Desember 2018.

Dari 35 kuesioner yang disebarkan, terdapat 3 kuesioner yang tidak valid. Kuesioner tersebut dikatakan tidak valid karena responden telah memiliki hunian sendiri sehingga

tidak memiliki ketertarikan dengan hunian rumah susun. Kuesioner yang dapat diolah berjumlah 32 sehingga masih bisa dianalisis mengingat jumlah sampel minimum yang dapat diterima adalah 30 sampel.

Tabel 1.1 Gambaran Pengumpulan Kuesioner

Kuesioner yang disebarkan	35	100%
Kuesioner yang kembali	35	100%
Kuesioner tidak valid	3	8,57%
Kuesioner yang dapat diolah	32	91,43%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Profil Data Responden

Profil data responden menjelaskan kriterian terhadap 32 responden yang telah menjawab kuesioner tersebut. Karakteristik tersebut dibedakan menjadi 4, yaitu usia, jenis kelamin, pendidikan, dan pekerjaan.

Responden berdasarkan karakteristik usia paling banyak ada dalam angka usia 20-35 tahun yaitu 16 responden. Disusul dengan angka usia diatas 46 tahun sebanyak 9 responden, dan angka usia 36-45 tahun sebanyak 7 responden.

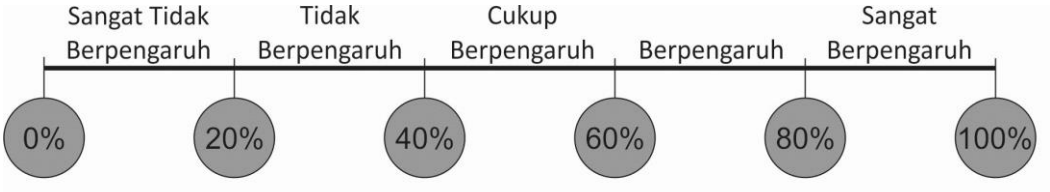
Responden berdasarkan karakteristik jenis kelamin lebih banyak responden dengan jenis kelamin perempuan sebanyak 19 responden, sedangkan jenis kelamin laki-laki sebanyak 13 responden.

Dilihat dari karakteristik pendidikan yang ditempuh, responden dengan pendidikan SD sebanyak 5 responden, pendidikan SMP sebanyak 5 responden, pendidikan SMA sebanyak 15 responden, dan pendidikan lanjut sebanyak 7 responden.

Karakteristik responden terakhir adalah berdasarkan pekerjaan. Responden dengan pekerjaan buruh sebanyak 4 responden, pekerjaan swasta 14 responden, pekerjaan wiraswata 7 responden, pekerjaan PNS 1 responden dan pekerjaan lainnya sebanyak 6 responden.

Analisa Faktor Peminat Rumah Susun

Analisis faktor peminat rumah susun menggunakan skala Likert dengan penilaian skor 1 = sangat tidak setuju, 2 = tidak setuju, 3 = ragu-ragu, = setuju, dan skor maksimal 5 = sangat setuju. Hasil dari total skor yang didapatkan akan diperoleh prosentase untuk dimasukkan dalam skala untuk menunjukkan minat masyarakat terhadap indikator yang ditentukan. Berikut merupakan contoh yang akan digunakan untuk mengukur pengaruh minat masyarakat:



Gambar 1.1 Skala Pengaruh Faktor Minat Terhadap Rusun (Prosentase)

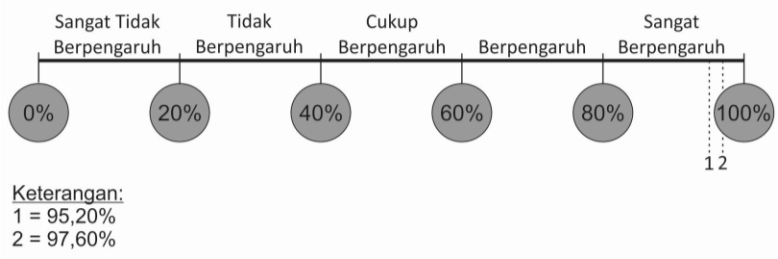
Faktor Dorongan Diri

Tabel 1.2 Faktor Terhadap Dorongan Diri

1 = Sangat Tidak Setuju 2 = Tidak Setuju 3 = Ragu-ragu 4 = Setuju 5 = Sangat Setuju						
No	**Indikator**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
1	Apakah saudara ingin memiliki hunian sendiri?	0	0	0	6	19
Jumlah Skor		0	0	0	24	95
Total Skor		119				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		95,20%				
2	Apakah saudara ingin memiliki hunian yang layak?	0	0	0	3	22
Jumlah Skor		0	0	0	12	110
Total Skor		122				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		97,60%				

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Dari penjumlahan skor terhadap 2 indikator diatas, keinginan untuk memiliki hunian yang layak merupakan faktor dorongan diri tertinggi (97,60%). Sedangkan dorongan untuk memiliki hunian sendiri berada di bawahnya 2,4%. Apabila dimasukkan dalam skala, keduanya termasuk dalam kategori yang sangat berpengaruh terhadap minat masyarakat.



Gambar 1.2 Skala Pengaruh Faktor Dorongan Diri

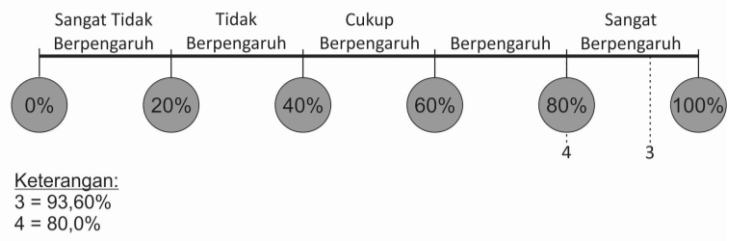
Faktor Motif Sosial

Tabel 1.3 Faktor Terhadap Motif Sosial

1 = Sangat Tidak Setuju 2 = Tidak Setuju 3 = Ragu-ragu 4 = Setuju 5 = Sangat Setuju						
No	**Indikator**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
3	Apakah memiliki tempat tinggal yang layak lebih mendapat pengakuan oleh masyarakat sekitar?	0	0	0	8	17
Jumlah Skor		0	0	0	32	85
Total Skor		117				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		93,60%				
4	Apakah memiliki hunian sendiri dapat membuat status sosial saudara lebih tinggi?	0	1	2	18	4
Jumlah Skor		0	2	6	72	20
Total Skor		100				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		80,00%				

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Faktor motif sosial tertinggi diperoleh dari indikator yang menyatakan bahwa tempat tinggal mempengaruhi pengakuan dari masyarakat (93,60%). Kemudian dibawahnya terdapat indikator yang menyatakan memiliki hunian sendiri membuat status sosial lebih tinggi (80,00%). Kedua faktor tersebut termasuk dalam kategori sangat berpengaruh.



Gambar 1.3 Skala Pengaruh Faktor Motif Sosial

Faktor Lokasi dan Aksesibilitas

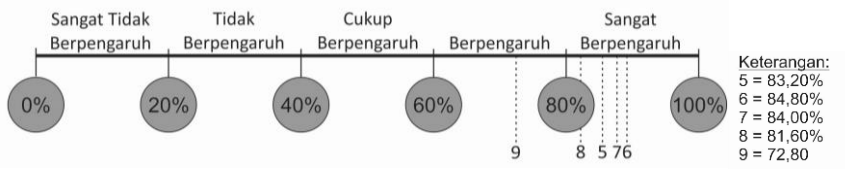
Tabel 1.4 Faktor Terhadap Lokasi dan Aksesibilitas

1 = Sangat Tidak Setuju 2 = Tidak Setuju 3 = Ragu-ragu 4 = Setuju 5 = Sangat Setuju

No	Indikator	1	2	3	4	5
5	Apakah lokasi menjadi pertimbangan dalam memilih suatu hunian/ rumah susun?	0	0	1	19	5
Jumlah Skor		0	0	3	76	25
Total Skor		104				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		83,20%				
6	Apakah lokasi rumah susun yang aman dari pencemaran limbah lingkungan menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	1	17	7
Jumlah Skor		0	0	3	68	35
Total Skor		106				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		84,80%				
7	Apakah jarak rumah susun yang dekat dengan lokasi kerja menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	3	14	8
Jumlah Skor		0	0	9	56	40
Total Skor		105				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		84,00%				
8	Apakah jarak rumah susun ke fasilitas umum menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	3	14	7
Jumlah Skor		0	2	9	56	35
Total Skor		102				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		81,60%				
9	Apakah rumah susun yang dapat diakses kendaraan roda 4 menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	10	11	3
Jumlah Skor		0	2	30	44	15
Total Skor		91				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		72,80%				

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Dilihat dari prosentase tabel, 4 dari 5 indikator lokasi dan aksesibilitas tergolong dalam kategori sangat berpengaruh. Hal tersebut dikarenakan skor prosentasenya diatas 80%. Indikator tersebut antara lain lokasi rumah susun, lokasi yang aman dari pencemaran limbah lingkungan, jarak rumah susun ke lokasi kerja, dan jarak rumah susun ke fasilitas umum. Sedangkan 1 indikator yang menyatakan pertimbangan rumah susun yang dapat diakses kendaraan roda 4 hanya memiliki skor 72,80%. Meskipun demikian indikator tersebut masih tergolong dalam kategori berpengaruh.



Gambar 1.4 Skala Pengaruh Faktor Lokasi dan Aksesisibilitas

Faktor Performa dan Sistem Bangunan

Tabel 1.5 Faktor Terhadap Performa dan Sistem Bangunan

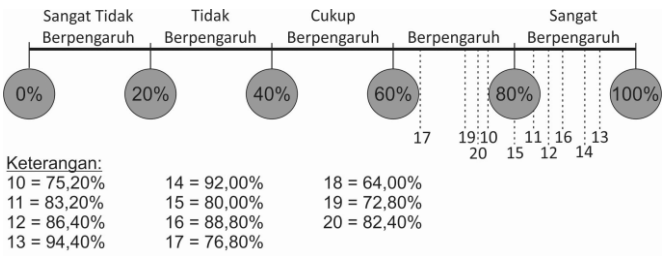
1 = Sangat Tidak Setuju 2 = Tidak Setuju 3 = Ragu-ragu 4 = Setuju 5 = Sangat Setuju						
No	**Indikator**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
10	Apakah keindahan penampilan rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	8	12	4
Jumlah Skor		0	2	24	48	20
Total Skor		94				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		75,20%				
11	Apakah pencahayaan yang masuk ke dalam ruangan menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	3	12	9
Jumlah Skor		0	2	9	48	45
Total Skor		104				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		83,20%				
12	Apakah aliran udara yang lancar dalam rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	2	13	10
Jumlah Skor		0	0	6	52	50
Total Skor		108				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		86,40%				
13	Apakah adanya air bersih yang dapat mencukupi segala kebutuhan menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	1	5	19
Jumlah Skor		0	0	3	20	95
Total Skor		118				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		94,40%				
14	Apakah jaringan listrik, telepon, dan komunikasi yang memadai menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	0	10	15
Jumlah Skor		0	0	0	40	75
Total Skor		115				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		92,00%				
15	Apakah pengelolaan sistem pembuangan sampah menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	8	9	8
Jumlah Skor		0	0	24	36	40
Total Skor		100				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		80,00%				

16	Apakah adanya jalur evakuasi yang aman saat terjadi bencana menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	4	6	15
Jumlah Skor		0	0	12	24	75
Total Skor		111				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		88,80%				
17	Apakah luas rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	10	9	6
Jumlah Skor		0	0	30	36	30
Total Skor		96				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		76,80%				
18	Apakah rumah susun dengan ukuran 18-24 m^2 menjadi sebuah pertimbangan?	0	2	17	5	1
Jumlah Skor		0	4	51	20	5
Total Skor		80				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		64,00%				
19	Apakah rumah susun dengan ukuran 25-28 m^2 menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	7	17	0
Jumlah Skor		0	2	21	68	0
Total Skor		91				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		72,80%				
20	Apakah rumah susun dengan ukuran 30-36 m^2 menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	5	9	10
Jumlah Skor		0	2	15	36	50
Total Skor		103				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		82,40%				

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Dalam variabel performa dan sistem bangunan, faktor yang mempengaruhi minat terbesar dalam hal performa bangunan yaitu faktor penghawaan/ aliran udara yang lancar (86,40%), faktor pencahayaan (83,20%), luas bangunan (76,80%), dan penampilan bangunan (75,20%). Luas bangunan yang sangat diminati yaitu 30-36 m^2 (82,40%), 25-28 m^2 (72,80%), dan 18-24 m^2 (64,00%). Faktor penghawaan dan pencahayaan apabila dimasukkan dalam skala termasuk dalam kategori sangat berpengaruh, namun luas dan penampilan bangunan hanya masuk dalam kategori berpengaruh.

Sedangkan minat terbesar dalam faktor sistem infrastruktur bangunan dimulai dari air bersih yang mencukupi (94,40%), jaringan listrik dan telepon yang memadai (92,00%), jalur evakuasi (88,00%), dan pengelolaan sistem pembuangan sampah (80,00%). Kelima faktor tersebut memiliki skor diatas 80,00% sehingga tergolong dalam kategori sangat mempengaruhi.



Gambar 1.5 Skala Pengaruh Faktor Performa dan Sistem Bangunan

Faktor Fasilitas Bangunan

Tabel 1.6 Faktor Terhadap Fasilitas Bangunan

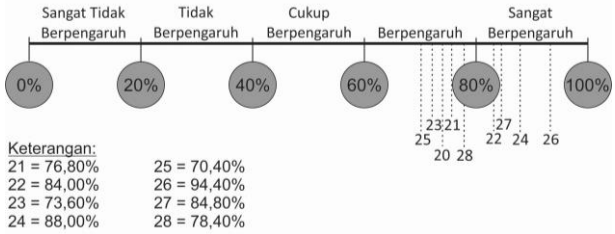
1 = Sangat Tidak Setuju 2 = Tidak Setuju 3 = Ragu-ragu 4 = Setuju 5 = Sangat Setuju						
No	**Indikator**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
21	Apakah ruang dagang dalam unit rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	7	12	5
Jumlah Skor		0	2	21	48	25
Total Skor		96				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		76,80%				
22	Apakah fasilitas kesehatan (klinik, apotik) dalam kawasan rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	3	14	8
Jumlah Skor		0	0	9	56	40
Total Skor		105				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		84,00%				
23	Apakah fasilitas Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) dalam kawasan rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	11	8	5
Jumlah Skor		0	2	33	32	25
Total Skor		92				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		73,60%				
24	Apakah fasilitas ibadah dalam kawasan rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	3	6	15
Jumlah Skor		0	2	9	24	75
Total Skor		110				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		88,00%				
25	Apakah fasilitas gedung serbaguna dalam kawasan rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	12	10	2
Jumlah Skor		0	2	36	40	10
Total Skor		88				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		70,40%				

26	Apakah area parkir yang memadai dalam kawasan rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	5	12	11
Jumlah Skor		0	0	15	48	55
Total Skor		118				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		94,40%				
27	Apakah fasilitas ruang hijau dalam kawasan rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	0	4	11	10
Jumlah Skor		0	0	12	44	50
Total Skor		106				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		84,80%				
28	Apakah fasilitas ruang bermain anak dalam kawasan rumah susun menjadi sebuah pertimbangan?	0	1	6	12	6
Jumlah Skor		0	2	18	48	30
Total Skor		98				
Skor Maksimal		125				
Prosentase		78,40%				

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Faktor fasilitas bangunan tertinggi yang sangat mempengaruhi minat adalah tersedianya lahan parkir (94,40%). Dilanjutkan dengan faktor fasilitas ibadah (88,00%), fasilitas ruang hijau (84,80%), dan fasilitas kesehatan (84,00%).

Selain itu terdapat faktor yang termasuk dalam kategori berpengaruh, yaitu fasilitas ruang bermain anak (78,40%), fasilitas perdagangan (76,80%), fasilitas pendidikan (73,60%), dan fasilitas penunjang seperti adanya gedung serbaguna (70,40%).



Gambar 1.6 Skala Pengaruh Faktor Fasilitas Bangunan

Analisa Komparasi Faktor Peminat Rumah Susun

Tabel 1.7 Faktor Komparasi Faktor Peminat Rumah Susun

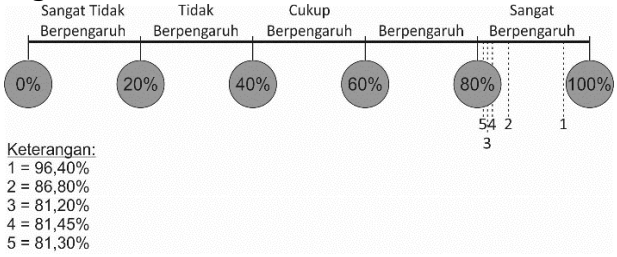
INDIKATOR	PROSENTASE	RATA-RATA
FAKTOR INTERNAL		
Dorongan Diri		
Hasrat ingin memiliki rumah sendiri	95,20%	96,40%
Keinginginan memiliki rumah yang layak	97,60%	
Motif Sosial		
Lebih diakui masyarakat	93,60%	86,80%
Status sosial lebih tinggi	80,00%	

FAKTOR EKSTERNAL		
Lokasi dan Aksisibiltas		
Lokasi strategis	83,20%	81,20%
Lokasi aman dari pencemaran limbah lingkungan	84,40%	
Jarak rusun dari lokasi kerja	84,00%	
Jarak rusun ke fasilitas umum	81,60%	
Akses kendaraan roda 4	72,80%	
Performa dan Sitem Bangunan		
Penampilan bangunan	75,20%	81,45%
Pencahayaan	83,20%	
Penghawaan	86,40%	
Jaringan air bersih	94,40%	
Jaringan listrik	92,00%	
Sistem pembuangan sampah	80,00%	
Keamanan keselamatan bangunan	88,80%	
Luas unit	76,80%	
Luas 18-24 m2	64,00%	
Luas 25-28 m2	72,80%	
Luas 30-36 m2	82,40%	
Fasilitas Bangunan		
Perniagaan	76,80%	81,30%
Kesehatan	84,00%	
Pendidikan	73,60%	
Peribadatan	88,00%	
Gedung Serbaguna	70,40%	
Area Parkir	94,40%	
Ruang Hijau	84,80%	
Ruang Bermain Anak	78,40%	

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Indikator dari masing-masing faktor yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap rumah susun dijumlahkan untuk mengetahui rata-rata prosentase tiap faktor. Dengan demikian dapat diketahui faktor mana yang paling mempengaruhi. Apabila dilihat dari besarnya prosentase, faktor dorongan diri memiliki angka terbesar (96,40%). Disusul dengan faktor motif sosial (86,80%), performa dan sistem bangunan (81,45%), fasilitas bangunan (81,30%), serta lokasi dan aksesibilitas (81,20%).

Rata-rata faktor peminat rumah susun tidak jauh berbeda antara faktor satu dengan faktor lainnya. Rata-rata keseluruhan prosentase diatas 80%. Apabila di masukkan ke dalam skala pengaruh faktor minat masyarakat, kelima faktor tersebut termasuk ke dalam kategori sangat berpengaruh.



Gambar 1.7 Skala Komparasi Faktor Peminat Rumah Susun

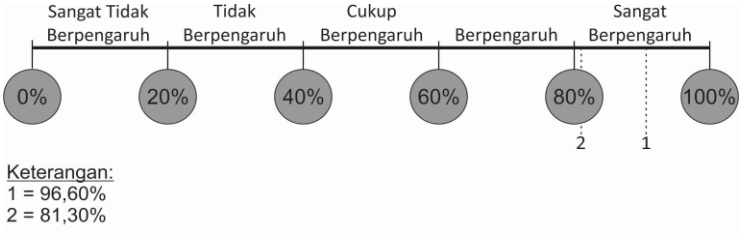
Tabel 1.8 Faktor Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal

INDIKATOR	PROSENTASE	RATA-RATA
FAKTOR INTERNAL		
Dorongan Diri	96,40%	91,60%
Motif Sosial	86,80%	

FAKTOR EKSTERNAL		
Lokasi dan Aksesibilitas	81,20%	81,30%
Performa dan Sitem Bangunan	81,45%	
Fasilitas Bangunan	81,30%	

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Berdasarkan data diatas, faktor internal memiliki poin lebih besar dari faktor internal. Faktor internal memiliki skor 91,60% sedangkan faktor eksternal memiliki skor 81,30%. Baik faktor internal maupun eksternal keduanya tergolong dalam kategori sangat berpengaruh.



Gambar 1.8 Skala Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal

Analisa Faktor Bukan Peminat Rumah Susun

Hasil survey menemukan beberapa responden tidak memiliki minat terhadap hunian rumah susun. Responden tersebut berjumlah 7 responden. Bagi responden yang tidak berminat dengan rumah susun akan diberlakukan pengisian kuesioner secara terbuka untuk memberikan alasan. Alasan yang diberikan boleh lebih dari 1 jawaban.

Jawaban dari alasan tersebut di analisis menggunakan metode *axial coding* dimana kata kunci dari jawaban tersebut akan dikelompokkan ke dalam kategori yang sama. Jawaban dibagi 4 kategori alasan, yaitu lokasi dan aksesibilitas tidak strategis, performa bangunan buruk, sistem infrastruktur kurang memadai, dan fasilitasnya tidak lengkap. Berikut jawaban dari kuesioner terbuka bukan peminat rumah susun yang dikelompokkan melalui metode *axial coding*:

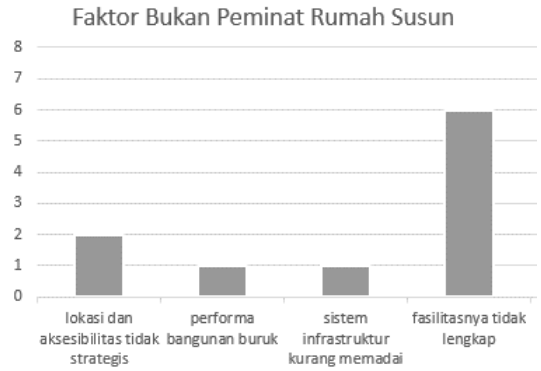
Tabel 1.9 *axial coding* data teks bukan peminat rumah susun

Kata Kunci	Kategori
Penampilan tidak menarik.	Performa bangunan buruk.
Tidak bisa ternak.	Fasilitas tidak lengkap.

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Berdasarkan dari data axial coding tersebut hanya terdapat beberapa orang yang memberikan jawaban lain selain yang telah disediakan. Berikut merupakan data alasan bukan peminat rumah susun.

Grafik 1.1 Faktor Bukan Peminat Rumah Susun



Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis

Berdasarkan hasil survey, faktor yang mempengaruhi bukan peminat rumah susun ada 4. Faktor terbesar adalah fasilitas yang tidak lengkap, lokasi dan aksesibilitas tidak strategis, sistem infrastruktur bangunan kurang memadai, dan performa bangunan buruk.

KESIMPULAN

Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat 2 faktor yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap hunian rumah susun, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal terbagi menjadi faktor dorongan diri dan faktor motif sosial. Sedangkan dalam faktor eksternal terbagi menjadi faktor lokasi dan aksesibilitas, faktor performa dan sistem bangunan, serta faktor fasilitas bangunan.

1. Faktor dorongan diri yang mempengaruhi minat masyarakat adalah keinginan masyarakat untuk memiliki hunian yang layak dan hasrat untuk memliki hunian tersendiri.
2. Faktor motif sosial yang mempengaruhi minat masyarakat adalah memiliki hunian yang layak maka lebih mendapat pengakuan oleh masyarakat. Selain itu, memiliki hunian sendiri akan membuat status sosial di masyarakat menjadi lebih tinggi.
3. Faktor lokasi dan aksesibilitas yang mempengaruhi minat masyarakat dari yang terbesar adalah letaknya yang strategis, aman dari pencemaran limbah lingkungan, jarak rusun ke lokasi kerja, dan jarak rusun ke fasilitas umum. Sedangkan rumah susun yang dapat diakses kendaraan roda 4 tidak begitu menjadi pertimbangan.
4. Faktor performa bangunan yang menjadi minat terbesar adalah sistem penghawaan, sistem pencahayaan yang baik, luas unit, dan penampilan. Sedangkan sistem infrastruktur yang paling mempengaruhi adalah jaringan air bersih yang memadai, jaringan listrik, sistem keamanan dan keselamatan bangunan, serta adanya sistem pembuangan sampah.
5. Faktor fasilitas bangunan yang mempengaruhi minat masyarakat dari tertinggi ke terendah adalah adanya fasilitas parkir yang memadai, fasilitas peribadatan, fasilitas ruang hijau, fasilitas kesehatan, fasilitas ruang bermain anak, fasilitas perniagaan, fasilitas pendidikan, serta ruang sebaguna.
6. Diantara masyarakat yang berminat terhadap rumah susun, terdapat masyarakat yang tidak berminat. Faktor yang mempengaruhi bukan peminat rumah susun ada 4. Faktor terbesar dipengaruhi oleh fasilitas yang tidak lengkap, lokasi dan aksesibilitas tidak strategis, sistem infrastruktur tidak memadahi, dan performa bangunan yang buruk.

Dalam penelitian ini masih dijumpai beberapa kekurangan, terutama minat masyarakat dalam faktor internal. Untuk menyempurnakan penelitian ini, penulis menyarankan kepada peneliti selanjutnya agar lebih dalam dan spesifik untuk meneliti faktor internal yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap hunian rumah susun.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Kota Yogyakarta. 2018. *Profil Kota Yogyakarta.* Yogyakarta: BPKP Kota Yogyakarta.

Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta. 2016. *Yogyakarta Dalam Angka 2016.* Yogyakarta: BPS Kota Yogyakarta

Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta. 2017. *Yogyakarta Dalam Angka 2017.* Yogyakarta: BPS Kota Yogyakarta

Standar Nasional Indonesia. 2004. *SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.* Bandung: BSN.

Presiden Republik Indonesia. 2011. Undang-undang Republik Indonesia No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Jakarta: Sekretariat Negara.

Slameto. 2010. Belajar dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
Sugiyono. 2012. Dalam Memahami Penelitian Kualitatif (hal. 93). Bandung: Alfabeta.
Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods).* Bandung: Alfabeta.
Sugiyono. 2013. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Dalam Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (hal. 13). Bandung: Alfabeta.
Yamane, T. 1967. *Elementary Sampling Theory.* Prentice-Hall.