

Penilaian Tingkat Efektivitas Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat

Nur Arning Tenggara Kasih, Dian Rahmawati

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya (ITS)

e-mail: d_rahmawati@urplan.its.ac.id

Abstrak—Pada tahun 2017 di Kota Mataram jumlah rumah tangga MBR mencapai 36.376 dari 6 Kecamatan. Terjadi *backlog* di Kota Mataram pada tahun 2017 sebesar 81.869. Kebutuhan rumah di Kota Mataram \pm 27.930 unit/tahun atau sebesar 20% per tahun. Daya tampung kota Mataram dengan luas perumahan 551,05 Ha sudah tidak dapat mencukupi. Sehingga untuk mengurangi angka *backlog* dan memenuhi kebutuhan bermukim MBR, pemerintah Kota Mataram mengeluarkan kebijakan salah satunya penyediaan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Angka *backlog* yang seharusnya menurun namun ternyata kebutuhan rumah sampai dengan tahun 2018 meningkat 59,16 % atau 221.519 unit. Penelitian ini bertujuan untuk menilai tingkat efektivitas kebijakan rusunawa dalam mengurangi angka *backlog* dan memenuhi kebutuhan bermukim sesuai dengan arahan tata ruang kota. Penelitian ini melakukan tiga tahap analisis. Tahap pertama identifikasi kebutuhan bermukim MBR di Kota Mataram dengan *scoring* dan *service quality*. Tahap kedua analisis kebijakan pemerintah daerah kota mataram dengan *literature review*. Tahap ketiga penilaian efektivitas kebijakan rusunawa sebagai solusi kebutuhan bermukim MBR di Kota Mataram dengan *overlay*, *literature review*, input hasil analisis sasaran 1 dan 2. Didapatkan data bahwa berdasarkan penilaian tiga indikator yang telah ditentukan bahwa kebijakan rusunawa dalam memenuhi kebutuhan bermukim kurang efektif. Lokasi rusunawa belum sesuai dengan lahan peruntukkan yang tertulis dalam RTRW Kota Mataram 2011-2031, kebijakan rusunawa belum berhasil mengurangi angka *backlog*, dalam implementasi kebijakan bermukim MBR, jumlah kebutuhan bermukim yang belum terpenuhi lebih besar dari jumlah kebutuhan bermukim yang sudah terpenuhi.

Kata Kunci—*Backlog*, Kebijakan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Rusunawa

I. PENDAHULUAN

RUMAH atau tempat bermukim merupakan kebutuhan dasar manusia yang penting dan harus dipenuhi, menurut teori Hirarki Kebutuhan Maslow. Rumah memiliki keterkaitan terhadap kebutuhan sosial dan ekonomi penghuninya melalui *identity*, *security*, dan *stimulus*[1]. Perkembangan rumah sebagai kebutuhan dasar manusia menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari sejarah perkembangan wilayah perkotaan[2].

Tingginya laju pertumbuhan penduduk dan terbatasnya lahan perkotaan membuat kebutuhan akan bermukim yang

layak huni semakin sulit didapatkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Sesuai dengan Pasal 1 ayat 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Tingginya kebutuhan akan rumah layak huni (*backlog*) di Indonesia mencapai angka 11,56 juta unit atau sebesar 17,42 dari jumlah rumah tangga nasional pada tahun 2016[3]. Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) menjadi salah satu alternative kebijakan untuk menyelesaikan menyelesaikan masalah kebutuhan rumah layak huni bagi MBR dan permukiman kumuh di wilayah perkotaan Indonesia[4].

Pada tahun 2017 di Kota Mataram jumlah rumah tangga MBR mencapai 36.376 dari 6 Kecamatan. Jumlah rumah yang tersedia yakni 91.015, terjadi *backlog* di Kota Mataram pada tahun 2017 sebesar 81.869. Kebutuhan rumah di Kota Mataram \pm 27.930 unit/tahun (20% per tahun). Daya tampung kota Mataram dengan luas perumahan 551,05 Ha sudah tidak dapat mencukupi. Terdapat jumlah penduduk yang tidak tertampung yakni di Kecamatan Cakranegara dan Ampenan. Sehingga untuk mengurangi angka *backlog* dan mewujudkan perumahan layak huni, sehat dan aman didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) mendukung peningkatan kualitas, pemerintah Kota Mataram mengeluarkan kebijakan salah satunya penyediaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Rusunawa yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan bermukim masyarakat berpenghasilan rendah, ternyata belum dimanfaatkan secara optimal oleh masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Mataram dikarenakan masih adanya MBR yang belum mau menempati Rusnawa, serta Rusunawa belum berhasil untuk mengurangi angka *backlog* di Kota Mataram.

Penilaian efektivitas diperlukan dalam konteks perencanaan tata ruang, karena efektivitas dapat diartikan sebagai penilaian pencapaian sasaran dari upaya bersama, dimana derajat pencapaian menunjukkan derajat efektivitas[5]. Sehingga penilaian efektivitas dibutuhkan untuk mengetahui tingkat keberhasilan tercapainya suatu tujuan atau program perencanaan tata ruang, hasil penilaiannya digunakan sebagai

input untuk perbaikan dan atau mempertahankan suatu perencanaan tata ruang.

Pembangunan Rusunawa adalah salah satu solusi dalam penyediaan permukiman layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rusunawa seharusnya mampu mengurangi angka *backlog*, membantu perkotaan dalam menyediakan hunian yang layak dan memenuhi kebutuhan bermukim masyarakat berpenghasilan rendah. Melihat kondisi Rusunawa di Kota Mataram yang belum dimanfaatkan secara optimal oleh MBR serta peningkatan angka *backlog* pada tahun 2018, diperlukannya penilaian efektivitas sebagai bahan evaluasi untuk perbaikan kedepan, yakni dengan judul efektivitas kebijakan Rusunawa sebagai solusi kebutuhan bermukim untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat.

II. METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik. Adapun yang dimaksud dengan pendekatan rasionalistik yakni pendekatan yang berdasarkan atas fakta-fakta empiri dan teori yang berkaitan[6]. Maksudnya yakni ilmu yang berasal dari pengamatan indera atau secara nalar yang kemudian didukung landasan teori. Dalam penelitian ini dilakukan penelitian kesesuaian kebijakan rusunawa dengan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah untuk menghuni.

B. Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian untuk mengetahui tingkat efektivitas pembangunan rusunawa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Mataram, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian ini menggunakan deskriptif atau eksperimental desain[7] Metode deskriptif dilakukan untuk menjabarkan deskripsi atau gambaran secara jelas dari data yang telah terkumpul serta menjelaskan hasil analisis dari data kuantitatif tersebut. Penjabaran secara deskriptif memudahkan interpretasi data yang dianalisis dengan menggunakan metode statistik. Penelitian ini juga didukung oleh kuantitatif. Metode Kuantitatif digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas Rusunawa sebagai solusi bermukim, kemudian hasilnya didalami secara lebih rinci dengan pendekatan kualitatif.

C. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan sumber data dalam penelitian yang memiliki jumlah banyak dan luas. Sedangkan sampel merupakan objek penelitian yang menjadi sumber data terpilih yang representatif dan didapatkan dari proses penyaringan data yang dapat mewakili ukuran populasi. Dengan melakukan sampling, maka pengambilan data dapat dilakukan dengan efektif. Pada penelitian ini populasi dan sampel penelitian dibedakan menjadi dua sesuai dengan sasaran penelitian yang dapat dilihat pada tabel sebagai berikut.

Terdapat 2 jenis sampel dalam penelitian ini yakni Sampel Responden Ahli (*Expert*) dan sampel masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk Sampel Responden Ahli

Tabel 1.

Indikator dan Variabel Penelitian	
Indikator	Variabel
PSU (Prasarana, Sarana, dan Utilitas)	Kedekatan Lokasi dengan Perdagangan dan Jasa
	Kedekatan Lokasi dengan Sarana Pendidikan
	Kedekatan Lokasi dengan Sarana Kesehatan
	Kedekatan Lokasi dengan Sarana Peribadatan
	Kedekatan Lokasi dengan Sarana Pemerintahan
Ekonomi Sosial Keselamatan dan Keamanan	Ketersediaan Listrik
	Ketersediaan Air Bersih
	Harga sewa yang terjangkau Sarana Pendukung Sosial (<i>Communal Space</i>)
	Aman dari kecelakaan/bencana

(*Expert*) teknik sampling yang digunakan dengan *Purposive Sampling*, responden terpilih adalah kepala bidang bidang perumahan dan permukiman Kota Mataram dan Kepala UPTD Rusunawa di Kota Mataram. Sedangkan untuk sampel Masyarakat Berpenghasilan Rendah menggunakan teknik sampling *Proportional Random Sampling* dengan jumlah 100 responden masyarakat berpenghasilan rendah.

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini yakni dengan data primer dan data sekunder. Untuk data primer dilakukan dengan observasi dilakukan sebatas pada pengamatan terhadap kondisi fisik bangunan rusunawa di Kota Matram, kemudian melalui kuisioner yakni merupakan teknik pengumpulan data melalui angket yang berisi daftar pertanyaan terkait data penelitian yang diteliti, dan yang terakhir dengan wawancara yang dilakukan dengan pihak pemerintah rusunawa di Kota Mataram. Untuk data sekunder yang dikumpulkan merupakan data-data terkait dengan Rusunawa di Kota Mataram, dan kebijakan terkait Rusunawa di Kota Mataram.

E. Metode Analisis

Metode Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini ada 3 yakni dengan *Overlay*, Literature Review atau Tinjauan Kebijakan dan Analisis *Scoring* dengan *Skala Likert*. Analisis kesesuaian lahan yang digunakan pada penelitian ini adalah *wighted overlay* yang merupakan salah satu alat pada ArcGIS yang mengkombinasikan antara peta pola ruang dengan peta kondisi eksisting rusunawa. Hasil dari *wighted overlay* menunjukkan sesuai atau tidaknya kondisi eksisting rusunawa dengan pola ruang sesuai dengan RTRW yang berlaku. Literatur review berisi uraian tentang teori, temuan dan bahan penelitian lain yang diperoleh dari bahan acuan untuk dijadikan landasan kegiatan penelitian Uraian dalam literatur review diarahkan untuk menyusun kerangka pemikiran yang jelas tentang pemecahan masalah yang sudah diuraikan pada perumusan masalah. Penelusuran pustaka merupakan langkah pertama untuk mengumpulkan informasi yang relevan bagi penelitian Penelusuran pustaka berguna untuk menghindari duplikasi dari pelaksanaan penelitian Penelusuran pustaka untuk mengetahui penelitian yang pernah dilakukan[8].

Sedangkan Teknik scoring dengan *Skala Likert* merupakan metode skala bipolar yang mengukur baik tanggapan positif ataupun negatif terhadap suatu pernyataan [9].

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut adalah indikator dan variable yang menjadi pertimbangan dalam penelitian yang dilakukan hasil dari sintersa pustaka:

A. Tinjauan Kebijakan dan Literatur Review

Dalam pemaparan hasil analisa kebijakan akan membahas terkait hasil pengumpulan *literature* dan kebijakan pemerintah daerah terkait pemenuhan kebutuhan bermukim MBR, beserta pemaparan respon dan implementasi kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah di Kota Mataram dalam memenuhi kebutuhan bermukim MBR

1) *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Mataram 2011-2031*

Dalam kebijakan RTRW Kota Mataram untuk memenuhi kebutuhan bermukim secara menyeluruh tidak hanya berfokus kepada MBR, dalam pemenuhan kebutuhan bermukim pemerintah daerah berfokus kepada peningkatan kualitas permukiman dengan menata permukiman kumuh, pengembangan prasarana dan sarana permukiman, mengarahkan pola permukiman secara vertical. Pemerintah daerah meminimalisir terjadinya alih fungsi lahan salah satunya menghindari permukiman dari RTH. Kebijakan ini juga mengatur terkait relokasi kampung nelayan pada kawasan rawan bencana gelombang pasang/tsunami dan abrasi pantai. Kaidah dan aturan sangat ditekankan dalam pemenuhan kebutuhan bermukim, sehingga batas-batas dan tata bangunan menjadi kebijakan dalam pembangunan permukiman untuk masyarakat di Kota Mataram.

2) *Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan (RP3) Kota Mataram 2018-2031*

Dalam kebijakan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan (RP3) Kota Mataram terdapat kebijakan yang mengatur terkait penyediaan kebutuhan bermukim untuk MBR yakni dengan penyediaan rumah susun, Dalam produk perencanaan ini mempunyai tujuan agar terwujudnya perumahan yang layak huni, sehat, dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mendukung peningkatan kualitas perumahan.

Untuk kebijakan yang terkait MBR, dalam penyediaan rumah susun terdapat strategi untuk merealisasikan kebijakan yang telah dibuat yakni dengan mendata mbr yang belum memiliki tempat tinggal dan penduduk yang tinggal di sekitar bantaran sungai dan di sekitar sempadan pantai, menyediakan lahan untuk pembangunan rumah susun, mengambangkan jaringan jalan menuju ke lokasi rumah susun dan jalan lingkungan, menyediakan kebutuhan air bersih dan listrik untuk masyarakat yang akan menghuni rumah susun, serta merelokasi penduduk di sekitar bantaran sungai dan sekitar sempadan pantai ke rumah susun yang telah disediakan.

3) *Perwali Kota Mataram No. 21 Tahun 2017*

Dalam kebijakan ini mengatur tentang pembentukan susunan organisasi, tugas pokok dan fungsi serta tata kerja unit pelaksana teknis dinas rumah susun sederhana sewa pada dinas perumahan dan kawasan permukiman kota Mataram. Kebijakan ini juga mengatur terkait tarif dan kriteria menempati rumah susun sederhana sewa kota Mataram.

Kebijakan ini melengkapi kebijakan yang telah dibuat oleh dinas perumahan dan permukiman, sehingga kriteria MBR yang telah diatur dalam keputusan walikota menjadi acuan dalam penentuan MBR yang dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah memperoleh hak bermukim. Kriteria yang ditentukan yakni merupakan: 1. Penduduk Kota Mataram yang dibuktikan dengan KTP Kota Mataram, 2. Sudah menikah dan atau sudah berkeluarga dibuktikan dengan kepemilikan Buku Nikah/Akta Perkawinan/Keterangan Kawin dari kepala lingkungan, 3. Surat keterangan bekerja dan belum memiliki rumah yang diperkuat dengan keterangan RT/TW dan kelurahan, 4. Mempunyai pengasilan lebih rendah dari UMP Kota Mataram, 5. Menandatangani perjanjian sewa satuan rumah susun (Sarusun) yang paling sedikit memuat identitas para pihak, hak dan kewajiban penghuni serta waktu perjanjian.

4) *Respon Pemerintah Daerah dalam Memenuhi Kebutuhan Bermukim MBR*

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan Kepala Bidang Perumahan Permukiman Kota Mataram dan Kepala UPTD Rusunawa di Kota Mataram, terdapat empat (4) indikator yang ditanyakan dalam memperoleh informasi yakni terkait pertimbangan kebijakan yang ditentukan dalam memenuhi kebutuhan bermukim dari segi PSU (Prasarana, Sarana, Utilitas), Ekonomi, Sosial, serta Keselamatan dan Keamanan.

Pemerintah daerah sebagai pembuat kebijakan publik yakni serangkaian tindakan yang mempunyai tujuan tertentu yang diikuti dan dilaksanakan oleh pelaku atau sekelompok pelaku guna memecahkan masalah, isu yang diangkat yakni untuk mengurangi angka backlog dan memenuhi kebutuhan bermukim MBR yakni dengan menyediakan rusunawa untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Rusunawa yang disediakan untuk MBR ada 3 yakni Rusunawa Mandalika, Rusunwa Montong Are, dan Rusunawa Selagalas. Dalam penentuan lokasi dan kebutuhan bermukim, yang dilakukan pemerintah adalah dengan menyediakan lahan untuk membangun rusunawa, mendata jumlah MBR yang ada di Kota Mataram, dan berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait.

Dalam pemenuhan kebutuhan bermukim MBR, PSU menjadi salah satu yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan lokasi dan pemenuhan kebutuhan bermukim. Berdasarkan hasil wawancara, diperoleh informasi bahwa pemerintah daerah dalam menentukan lokasi penempatan rusunawa, yakni dengan mencari lahan yang kosong di Kota Mataram, sehingga kurang memperhatikan kedekatan rusunawa dengan fasilitas umum. Dari segi ketersediaan air dan listrik menjadi pertimbangan dalam pemenuhan kebutuhan bermukim MBR sehingga pemerintah daerah

menyediakan listrik bekerja sama dengan PLN dan air bersih dengan Sumur Bor.

Tabel 2
Kompilasi Data Pemerintah dan MBR di Kota Mataram

Indikator	Variabel	MBR Kota Mataram (Berdasarkan presentase)
Kedekatan dengan Tempat Kerja	Lokasi yang ditentukan berdasarkan lahan kosong yang tersedia di Kota Mataram	80 % membutuhkan lokasi dekat dengan tempat kerja
Kedekatan dengan Perdagangan dan Jasa	Lokasi yang tersedia di Kota Mataram	60 % membutuhkan lokasi dekat dengan sarana perdagangan dan jasa
Kedekatan dengan Sarana Pendidikan	Lokasi	37 % membutuhkan lokasi dekat dengan sarana pendidikan
Kedekatan dengan Sarana Kesehatan	Lokasi	56 % membutuhkan lokasi dekat dengan sarana kesehatan
Kedekatan dengan Sarana Peribadatan	Lokasi	61 % membutuhkan lokasi dekat dengan sarana pemerintahan
Kedekatan dengan Sarana Pemerintahan	Lokasi	43 % membutuhkan lokasi dengan sarana pemerintahan
Ketersediaan Listrik	Sudah memfasilitasi listrik bekerja sama dengan PLN	75 % membutuhkan listrik untuk tempat bermukim
Ketersediaan Bersih	Air yang sudah memfasilitasi air bersih menggunakan Sumur Bor	87 % membutuhkan air bersih untuk tempat bermukim
Harga sewa yang terjangkau	yang disesuaikan dengan UMR Kota Mataram	51 % membutuhkan harga sewa yang terjangkau dalam pemenuhan kebutuhan bermukim
Sarana Sosial (Communal Space)	Pendukung (Communal Space) Disediakan Aula, Ruang Komersil, dan Halaman di Rumah Susun	51 % sangat membutuhkan tempat berkumpul atau sarana sosial
Aman dari kejahatan/kriminalitas (pencurian, penculikan)	Belum terdapat pos penjagaan khusus	68 % sangat membutuhkan tempat bermukim yang aman dari kejahatan atau kriminalitas
Aman dari kecelakaan/bencana	dari bangunan belum tahan gempa atau bencana	59 % sangat membutuhkan tempat bermukim yang aman dari kecelakaan atau bencana

Dalam pemenuhan kebutuhan MBR, pemerintah daerah telah memperhatikan harga sewa rusunawa di Kota Mataram dikarenakan harga sewa tersebut telah menyesuaikan dengan UMR di Kota Mataram. Harga sewa yang ditawarkan untuk rusunawa di Kota Mataram yakni tergantung lantai dan harga disamakan diseluruh Rusunawa di Kota Mataram. Untuk lantai I senilai Rp. 100.000,00 ini diperuntukan MBR yang memiliki kebutuhan khusus contohnya disabilitas, untuk lantai II seharga Rp. 115.000,00, untuk lantai III seharga Rp. 110.000,00, untuk lantai IV seharga Rp. 105.000,00, sedangkan untuk lantai V seharga Rp. 100.000,00.

Dalam pemenuhan kebutuhan bermukim MBR, sarana pendukung social sebagai salah satu tempat berkumpulnya

MBR dalam satu tempat untuk bersilaturahmi atau berkumpul sebagai salah satu khas masyarakat sasak. Pemerintah daerah telah menyediakan tempat khusus untuk MBR berkumpul dalam satu tempat di rusunawa yakni berupa aula, ruang komersil, dan halaman rusun.

Dalam pemenuhan kebutuhan bermukim MBR, keamanan dan keselamatan telah dipikirkan oleh pihak pemerintah. Namun dari segi keamanan dari bencana dan dilihat dari kualitas bangunan rusunawa ternyata belum bisa dikatakan aman. Dikarenakan, setelah terjadinya gempa Lombok yang terjadi 1.089 selama 1 bulan bangunan di rusunawa tidak roboh namun mengalami keretakan yang serius di beberapa bagian gedung rusunawa di Kota Mataram.

B. Kebutuhan Bermukim MBR di Kota Mataram

Berikut adalah kompilasi hasil dari wawancara dan analisa yang dilakukan dari sudut pandangan pemerintah lokal dan prefrensi masyarakat berpenghasilan rendah:

Berdasarkan data yang diperoleh, naiknya angka backlog di Kota Mataram dan masih adanya MBR yang belum menempati Rusunwa disebabkan masih adanya kebutuhan tempat bermukim yang masih belum difasilitasi seutuhnya oleh pemerintah.

1. Jumlah fasilitas pemerintah lokal dalam memenuhi kebutuhan bermukim salah satunya rumah susun sewa yang masih kurang menyebabkan masih adanya MBR yang tidak tertampung
2. Lokasi penempatan rumah susun sewa yang belum mempertimbangkan dengan kedekatan fasilitas sosial
3. Sistem kamanan yang belum terintegrasi dengan baik di rumah susun sewa Kota Mataram
4. Gempa Lombok yang terjadi pada tahun 2018 menyebabkan MBR trauma untuk tinggal di rusunawa, dikarenakan bangunan yang belum tahan bencana sehingga terjadi kerusakan di beberapa titik di rusunawa kota Mataram.

C. Pembahasan Penilaian Efektivitas Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim.

Penilaian efektivitas seringkali dilakukan pada lingkup perencanaan di kota maupun kawasan permukiman untuk menilai ketercapaian tujuan suatu program atau kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah. Peneliti selanjutnya mencermati tujuan kebijakan rusunawa di Kota Mataram sebagai bahan penilaian keefektifan suatu kebijakan yang diterapkan untuk mencapai tujuan yang diinginkan, berikut adalah tabel penjabaran hasil penilaian efektivitas kebijakan rusunawa untuk MBR di Kota Mataram:

Dari hasil penjabaran dari tiga variable efektivitas, didapatkan hasil bahwa kebijakan rusunawa sebagai solusi memenuhi kebutuhan bermukim MBR adalah KURANG EFEKTIF, dikarenakan:

1. Kebijakan yang tertulis dalam produk tata ruang difungsikan sebagai acuan untuk merencanakan pengembangan suatu wilayah. Namun pada kondisi eksisting terjadi ketidaksesuaian dalam pengimplementasian kebijakan, yakni tidak sesuai

pembangunan lokasi rusunawa dengan peruntukan yang telah diatur dalam RTRW Kota Mataram 2011-2031.

2. Kebijakan rusunawa yang dibuat selain untuk menyediakan permukiman yang layak huni juga untuk mengurangi angka *backlog*, ternyata di Kota Mataram

Tabel 3
Penilaian Efektivitas Kebijakan Rusunawa

Variabel	Penjabaran	Hasil
Kesesuaian dengan arahan Tata Ruang Kota	Satu sesuai dengan pola ruang, dan dua tidak sesuai dengan pola ruang. Ketidaksesuaian tersebut dikarenakan lokasi rusunawa yang dibangun tidak sesuai dengan peruntukan lahan permukiman, rusunawa tersebut dibangun di lahan pertanian.	DUA dari tiga rusunawa TIDAK SESUAI dengan rencana pola ruang
Aman dari kecelakaan/bencana	Angka <i>backlog</i> sampai dengan tahun 2018 adalah 251.519 unit atau naik 59,16%. Kebutuhan rumah di Kota Mataram ± 27.930 (20% per tahun).	Angka <i>backlog</i> MENINGKAT 59,16%.
Ketercapaian mengurangi angka <i>backlog</i>	Dari 12 (Dua belas) variabel yang dinilai untuk mengetahui keterpenuhan kebutuhan bermukim MBR terdapat 8 (Delapan) kebutuhan bermukim yang belum terpenuhi, yakni terdiri dari kedekatan lokasi dengan tempat kerja, kedekatan lokasi dengan perdagangan dan jasa, kedekatan lokasi dengan sarana pendidikan, kedekatan lokasi dengan sarana kesehatan, kedekatan lokasi dengan sarana peribadatan, kedekatan lokasi dengan sarana pemerintahan, Aman dari kejahatan/kriminalitas, dan aman dari kecelakaan/bencana. Terdapat 4 (Empat) kebutuhan bermukim yang sudah terpenuhi yakni Ketersediaan Listrik, Ketersediaan Air Bersih, Harga Sewa yang Terjangkau, dan Sarana Pendukung Sosial (<i>Communal Space</i>).	Jumlah kebutuhan bermukim yang BELUM TERPENUHI LEBIH BESAR daripada kebutuhan bermukim yang sudah terpenuhi.

kebijakan rusunawa belum berhasil dalam mengurangi angka *backlog*, terjadi peningkatan angka *backlog* pada tahun 2018.

3. Untuk mengetahui kebutuhan bermukim MBR dilakukan menggunakan tiga pendekatan yakni dilihat dari preferensi MBR, kebijakan pemerintah daerah yang tertulis, dan respon pemerintah daerah dalam mengimplementasikan kebijakan tersebut. Preferensi MBR diperlukan karena pelayanan pemerintah ditujukan dan diperuntukkan untuk

MBR sehingga diperlukannya sudut pandang MBR dalam menjawab kebutuhan bermukim. Kebijakan pemerintah daerah perlu diketahui untuk melihat pelayanan yang telah diatur untuk memenuhi kebutuhan MBR. Respon pemerintah daerah dalam mengimplementasikan kebijakan untuk mengetahui, gap antara kondisi ideal (kebijakan yang berlaku) dengan kondisi eksisting (implementasi kebijakan). Ketiga pendekatan tersebut dibandingkan dengan standar pusat yang berupa SNI dan Peraturan Menteri diperlukan untuk mengetahui variabel yang belum terpenuhi dan variabel yang sudah terpenuhi. Namun dalam implementasi pelayanannya terdapat gap antara kebutuhan preferensi bermukim MBR, dan standar pusat dengan kondisi kenyataan implementasi kebijakan pemerintah dalam menyediakan kebutuhan bermukim. Pemerintah daerah masih kurang dalam memenuhi kebutuhan bermukim MBR dikarenakan jumlah variabel yang belum terpenuhi lebih besar daripada variabel yang sudah terpenuhi. Dalam implementasi kebijakan rusunawa, variabel yang belum terpenuhi diantaranya: kedekatan lokasi dengan tempat kerja, kedekatan lokasi dengan perdagangan dan jasa, kedekatan lokasi dengan sarana pendidikan, kedekatan lokasi dengan sarana kesehatan, kedekatan lokasi dengan sarana peribadatan, kedekatan lokasi dengan sarana pemerintahan, Aman dari kejahatan/kriminalitas, dan aman dari kecelakaan/bencana.

Berdasarkan kebijakan rusunawa di Kota Mataram yang telah diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram tahun 2011-2031, Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman Kota Mataram 2018-2031, dan Perwali Kota Mataram No. 21 Tahun 2017, yang belum efektif dari segi pengimplmentasian kebijakannya, yakni ketidaksesuaian lokasi rusunawa dengan lahan peruntukkan yang telah diatur, belum berhasil mengurangi angka *backlog*, serta lokasi rusunawa yang belum dekat dengan lokasi tempat kerja, sarana perdagangan dan jasa, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana pemerintahan, belum aman dari kejahatan/kriminalitas dan aman dari kecelakaan/bencana sesuai dengan kebutuhan bermukim masyarakat berpenghasilan rendah.

IV. KESIMPULAN

Kebijakan rusunawa di Kota Mataram mempunyai tujuan untuk mengurangi angka *backlog* serta memenuhi kebutuhan bermukim MBR sesuai dengan arahan tata ruang kota. Untuk mengetahui ketercapaian tujuan, dilakukan penilaian efektivitas pada kebijakan rusunawa. Dalam penilaian efektivitas kebijakan ini, penilaian tersebut dibagi menjadi tiga yakni: Kesesuaian dengan arahan tata ruang kota, ketercapaian mengurangi angka *backlog*, dan Ketercapaian memenuhi hunian sesuai dengan kebutuhan MBR.

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa kebijakan rusunawa kurang efektif dengan penjabaran dalam penilaian efektivitas sebagai berikut:

1. Kesesuaian dengan arahan tata ruang kota, dalam penilaian ini metode analisis yang digunakan adalah overlay dengan bantuan *arcgis*. Didapatkan data bahwa pemerintah dalam pengimplementasian kebijakan tidak sesuai dengan produk tata ruang yang berlaku yakni RTRW Kota Mataram 2011-2031. Dua dari tiga rusunawa yang dibangun untuk MBR tidak sesuai dengan pola ruang yang telah direncanakan dalam produk tata ruang.
2. Ketercapaian mengurangi angka backlog, dalam penilaian ini metode analisis yang digunakan adalah *literature review* yang bersumber dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Mataram. Didapatkan data bahwa Kebijakan rusunawa belum mengurangi angka backlog, dibuktikan pada tahun 2018 angka backlog meningkat dari tahun 2017 yakni sebesar 59,16%
3. Ketercapaian memenuhi hunian sesuai dengan kebutuhan MBR, dalam penilaian ini digunakan tiga pendekatan yakni dilihat dari preferensi MBR, kebijakan pemerintah daerah yang tertulis, dan respon pemerintah daerah dalam mengimplementasikan kebijakan tersebut yang selanjutnya disandingkan dengan standar pusat yang berupa SNI dan peraturan menteri. Didapatkan data bahwa pemerintah daerah masih kurang dalam memenuhi kebutuhan bermukim MBR dikarenakan jumlah variabel yang belum terpenuhi lebih besar daripada variabel yang sudah terpenuhi. Dalam implementasi kebijakan rusunawa, kebutuhan bermukim MBR yang belum terpenuhi diantaranya: kedekatan lokasi dengan tempat kerja,

kedekatan lokasi dengan perdagangan dan jasa, kedekatan lokasi dengan sarana pendidikan, kedekatan lokasi dengan sarana kesehatan, kedekatan lokasi dengan sarana peribadatan, kedekatan lokasi dengan sarana pemerintahan, Aman dari kejahatan/kriminalitas, dan aman dari kecelakaan/bencana

DAFTAR PUSTAKA

- [1] I. Muhammad, "Skenario Partisipasi Masyarakat Dalam Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh (Studi Kasus Kelurahan Kotalama Kota Malang)," Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 2016.
- [2] Department of Housing and Public Works, *Building Asset Performance Framework, First Edition Queensland Department of Housing and Public Works*. 2008.
- [3] Badan Pusat Statistik, *Statistik Indonesia 2018*. 2018.
- [4] R. G. Bratt and others, *Rebuilding a low-income housing policy*. Temple University Press, 1989.
- [5] F. Tjiptono and A. Diana, "Total Quality Management, Yogyakarta," *Andi Offset*, 2003.
- [6] P. A. B. Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. 2006.
- [7] Albertus Vendry Kuncoro Hadi dan Joni Hardi, "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Penghuni Terhadap Desain Bangunan dan Sarana Prasarana di Perumahan Bojong Menteng Indah," 2012.
- [8] A. Zainal, "Metodologi Penelitian pada Bidang Ilmu Komputer dan Teknologi Informasi; Konsep, Teknik, dan Aplikasi." Fakultas Ilmu Komputer Universitas Indonesia, 2007.
- [9] A. Hariyanto, "Strategi penanganan kawasan kumuh sebagai upaya menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat (contoh kasus: kota Pangkalpinang)," *J. Perenc. Wil. dan Kota UNISBA*, vol. 7, no. 2, pp. 11-37, 2007.