

**KEBIJAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN  
DALAM MEMECAHKAN PERMASALAHAN PERUMAHAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**  
(Studi Evaluasi Implementasi Keputusan Walikota Yogyakarta  
Nomor 85 Tahun 2004 Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun)

**THE POLICY OF FLAT DEVELOPMENT  
IN SOLVING THE HOUSING PROBLEMS  
FOR LOWER PRODUCTIVITY SOCIETY**  
(Evaluate Studying Of Implemetation Mayor Decision of Yogyakarta  
Number 85 on 2004 To Manage Flat Policy)

**SKRIPSI**



**Diajukan oleh :  
Achmad Irham Syatria P  
2001 0520 222**

**JURUSAN ILMU PEMERINTAHAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN POLITIK**

**KEBIJAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN  
DALAM MEMECAHKAN PERMASALAHAN PERUMAHAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

(Studi Evaluasi Implementasi Keputusan Walikota Yogyakarta  
Nomor 85 Tahun 2004 Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun)

**SKRIPSI**



**Diajukan oleh :  
Achmad Irham Syatria P  
2001 0520 222**

**JURUSAN ILMU PEMERINTAHAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN POLITIK  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2006**

ROSEN BERPIPIRING

LOGOKALTA & OKTORAL 2000

ROSA TANGGAI & OKTORAL 2000

UNTUK DISIJKAN DI DESEN TIM HENDRI; RAJAN ALIAN BERKAWAN  
LEJAN DIBERIKAN DAN DISIJKAN DIAM ROSEN BERPIPIRING SIKRIS

NUMBER 23 ON 2000 TO WANGI HON POLICY )

(EXAMPLE STRATEGY OF IMPROVEMENT WATER RESOURCES AT LOGOKALTA

FOR LOWER PRODUCTIVITY SOCIETY  
IN SOLVING THE HOUSEHOLD PROBLEMS  
THE POLICY OF RURAL DEVELOPMENT

NUMBER 23 JANUARY 2000 KEBERKAWAN BERKAWAN RUMAH SUSAHI)

(SUSBI ELONGI IMPROVEMENTS KEBERKAWAN WANGI LOGOKALTA

BAGI MASYARAKAT BERKAWAN BERKAWAN  
DALAM MEMECAHKAN BERKAWAN BERKAWAN  
KEBIJAKAN BERKAWAN BERKAWAN

MALAYAN BERKAWAN

HALAMAN PERSETUJUAN

KEBIJAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN  
DALAM MEMECAHKAN PERMASALAHAN PERUMAHAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENDAHULUAN  
(Studi Evaluasi Implementasi Keputusan Walikota Yogyakarta  
Nomor 85 Tahun 2004 Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun)

THE POLICY OF FLAT DEVELOPMENT  
IN SOLVING THE HOUSING PROBLEMS  
FOR LOWER PRODUCTIVITY SOCIETY  
(Evaluate Study of Implementation Mayor Decision of Yogyakarta  
Number 85 on 2004 to Manage Flat Policy)

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing Skripsi  
Untuk Diterima Di Depan Tim Penguji Dalam Ujian Pendadaran  
pada tanggal 4 Oktober 2006

Dosen Pembimbing  
Yogyakarta, 4 Oktober 2006

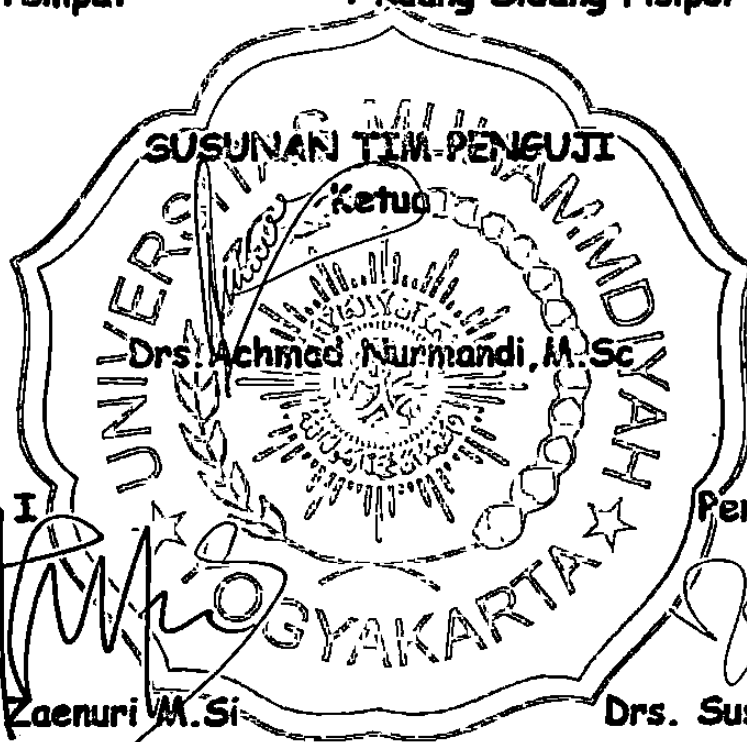
# SKRIPSI

Telah dipertahankan dan disahkan didepan Tim Penguji  
Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Pada :

Hari/Tanggal : Rabu, 4 Oktober 2006

Tempat : Ruang Sidang Fisipol Lantai I



Penguji I

Penguji II

Drs. Mochamad Zaenuri M.Si

Drs. Suswanta, M.Si

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu  
Persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana (S-1)

Tanggal 4 Oktober 2006

Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan



SKRIPSI

Telah dipertahankan dan disahkan dibidang Tim Penguji  
Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Pada :  
Hari/Tanggal : Rabu, 4 Oktober 2006  
Tempat : Ruang Sidang Fisipol Lantai I

SUSUNAN TIM PENGUJI  
Kedua

Drs. Achmad Hamandi, A.Sc

Penguji II

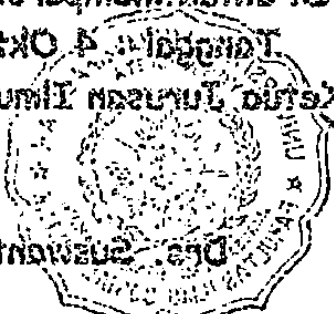
Drs. Suwanto, M.Si

Penguji I

Drs. Moehamad Saerani, M.Si

Skrripsi ini telah diterima sebagai salah satu  
persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana (S-1)

Tanggal: 4 Oktober 2006  
Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan

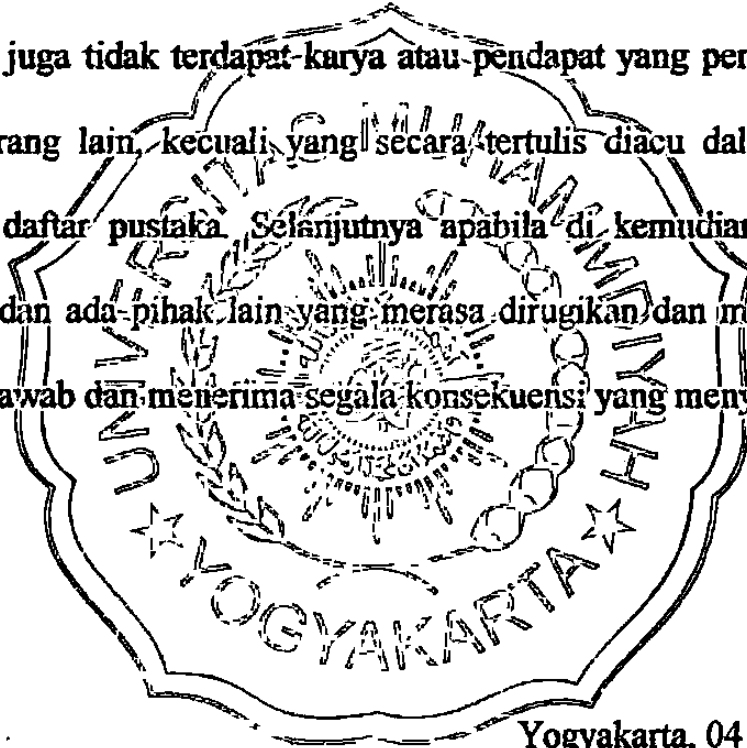


Drs. Suwanto, M.Si

## PERNYATAAN



Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi yang saya buat ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi manapun. Sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis bahkan diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Selanjutnya apabila di kemudian hari terbukti dan terdapat duplikasi dan ada pihak lain yang merasa dirugikan dan menuntut, maka saya akan bertanggung jawab dan menerima segala konsekuensi yang menyertainya.



Yogyakarta, 04 Oktober 2006

Yang Membuat Pernyataan

Achmad Ikham Sutrisno Dardana





## MOTTO

- *"Allah tidak akan membebani seseorang, kecuali sesuai dengan kesanggupannya, ia mendapat pahala ( dari kebaikan ) yang dikerjakannya dan ia mendapat siksa ( dari kejahatan ) yang dikerjakannya".*

*( QS. al Baqarah:286 )*

- *"Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu kelak selesai ( dari suatu urusan ), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan ) yang lain".*

*( QS. alam Nasrah: 6-7 )*

- *"Saya tidak selalu harus menang, tetapi saya merasa harus benar. Saya tidak merasa harus berhasil, tetapi saya merasa harus hidup dengan cahaya yang saya miliki".*

*( Abraham Lincoln )*

- *"Jangan pernah menyerah untuk mendapatkan sesuatu yang berguna dan bermanfaat bagi hidup kita saat ini maupun masa depan".*
- *"melakukan sesuatu dimulai dari niat yang baik dari dalam hati".*

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

**Kupersembahkan untuk:**

- 1. Ayahku Nangtjik Idham dan Ibuku Tety Kusuma Sulastri yang selalu memberikan nasehat dan selalu memohon serta memanjatkan doa kepada Allah SWT, dalam langkah perjuangan demi keberhasilan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.**
- 2. Alrm. Idham dan Alrm. Muhammad Ardian Wijaya kakak dan adikku yang kusayangi.**
- 3. kakaku Artynia Kusuma dan Adikku Mauli Mayanadya Utami, Thaks for yours support.**
- 4. keluarga besar Idham dan keluarga besar Soepangat.**
- 5. Sahabat-sahabat terbaikku**
- 6. Almamaterku Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY) yang telah**

## KATA PENGANTAR



**Assalamualaikum Wr. Wb.**

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan karuniaNya jugalah dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul: **Kebijakan Pembangunan Rumah Susun Keputusan Walikota Nomor 85 Tahun 2004 Dalam Memecahkan Permasalahan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Evaluasi implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun)**

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Ilmu Politik di Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Disamping itu dimaksudkan untuk dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bantul di masa yang akan datang.

Penulis menemui banyak kesulitan dalam menyelesaikan penulisan ini akan tetapi berkat usaha, dan kerja keras serta ketabahan maka penulisan ini dapat diselesaikan. Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai macam pihak, baik berupa bimbingan, pengarahan nasehat maupun dorongan moral.

1. Bapak Dr. Khoirudin Bashori selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Bambang Eka Cahya, S.IP., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.
3. Bapak Drs. Suswanta, M.Si. selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.
4. Ibu Titin Purwaningsih, S.IP, M.Si selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.
5. Bapak Drs. Achmad Nurmadi, M.Sc Dosen Pembimbing Sripsi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan saran, masukan serta arahan dalam penyusunan penulisan skripsi ini.
6. Drs. Mochamad Zaenuri. M.Si. selaku Dosen Penguji I.
7. Drs, Suswanta. M.Si. selaku Dosen Penguji II.
8. Eko Priyo Purnomo, S.IP, M.Si
9. Drs. Ulung Pribadi, M.Si
10. Bapak Heri Suprianto S.Sos selaku Ka. Seksi Pelayanan Sosial Kota Yogyakarta.
11. Bapak Dwi Agus Wahyudi selaku Manajer Badan Pengelola Rumah Susun dan terima kasih atas bantuan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
12. Bapak dan Ibu serta Staf Badan Pengelola Rumah Susun, yang telah meluangkan waktu dan tempat sehingga membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

14. Buat Vita makaci ya kebaikan dan perhatiannya, sorry aku selalu jahat sama kamu.
15. Adek-adekku Ina, Endah, Indri, makaci crita dan jalan-jalannya.
16. Teman-temanku IP 2001 Thanks to all
17. Temen-temen IP 2002.
18. Temen-Temen IP 2003 Kelas D
19. Temen-temen KKN, Hendri, Anggra, Hendra, Nur, Rini, Bayu, Agung, Wiyana, Anca.
20. Temen-temen kos godean, Gendut, Heru, Muslihun, Go-Trek, Komplong, mas eko, dan semua temen-temen disana.
21. Temen-Temen SMUNTA Palembang.
22. Wiyana and Agung Thanks da mau nemenin penelitian + anter jemput.
23. Tri Gunarto S.Ip, Rusli. S.IP, akhirnya aku ikut lulus juga ni.
24. Tesa amaniyah, S.IP thanks banget ya buat semuanya.
25. Nata thanks komputernya lo, Hendra (plur) garap revisinya cepet and semua temen-temen yang ada dikontrakan.
26. Nugroho thank buat semua lo kita teman jangan saling melupakan.

..... telah membantu dan

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan kurangnya pengetahuan yang ada penulis, baik dalam penulisan kata dan kalimat serta penganalisaan data. Oleh karenaitu,penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pembaca untuk kebaikan dan kesempurnaan skripsi ini. Akhirulkallam, akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat, berguna bagi siapa yang membutuhkan.

**Wassalamualaikum Wr.Wb.**

Yogyakarta, 4 Mei 2006

Penulis

Achmad Irham Syatria Perdana

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xvi</b>
<b>SINOPSIS .....</b>	<b>xvii</b>

### BAB I

#### PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B Perumusan Masalah.....	9
C. Kerangka Dasar Teori .....	9
1. Manajemen.....	9
2. Perumahan dan Pemukiman (housing)	12

2.1. Pengertian Rumah .....	13
2.2. Fungsi Rumah .....	15
2.3. Rumah Layak .....	16
2.4. Ketentuan Rumah Layak.....	17
2.5. Konsepsi Rumah Layak (Rumah Sederhana Sehat)...	21
2.6. Tipologi Rumah Layak (Rumah Sederhana Sehat)....	22
2.7. Pengertian Rumah dan Pemukiman .....	24
2.8. Sarana dan Prasarana Perumahan dan Pemukiman....	25
3. Rumah Susun .....	27
3.1. Pengertian Rumah Susun .....	27
3.2. Macam-macam Rumah Susun.....	30
3.3. Peruntukan Rumah Susun .....	34
3.4. Pendukung Berdirinya Rumah Susun .....	35
3.5. Persyaratan Rumah Susun.....	35
3.6. Hambatan-Hambatan atau Dampak yang Mungkin Timbul.....	36
3.7. Usaha-usaha mengatasi hambatan –hambatan.....	39
4. Lingkungan .....	40
D. Definisi Konsepsional .....	42
E. Definisi Operasional .....	43



F. Metode Penelitian.....	45
1. Jenis Penelitian.....	45
2. Alasan Penelitian.....	46
3. Tujuan Penelitian .....	46
4. Manfaat Penelitian .....	46
5. Jenis Data .....	47
6. Teknik Pengumpulan Data.....	47
7. Teknik Analisis Data.....	49
8. Sistematika Penulisan .....	50

## **BAB II**

### **DESKRIPSI WILAYAH DAN OBYEK PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Mengenai Kota Yogyakarta .....	51
1. Geografis .....	51
2. Demografi .....	52
3. Tingkat Pendidikan .....	54
4. Sosial Ekonomi .....	54
5. Fasilitas dan Utilitas .....	57
B. Deskripsi Lokasi Rumah Susun yaitu Kelurahan Suryatmajan .....	62
1. Geografis .....	62
2. Demografi .....	64
C. Keputusan Walikota Nomor 85 Tahun 2004 .....	67

## **BAB III**

### **EVALUASI IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN KEPUTUSAN WALIKOTA NOMOR 85 TAHUN 2004**

A. Pengelolaan Penghunian .....	73
a. Gambaran Penghuni Rusunawa .....	73
b. Persyaratan dan Cata Cara Penghunian .....	76
c. Pelayanan Badan Pengelola Rumah Susun .....	83
B. Manajemen Organisasi .....	95
a. Struktur Organisasi .....	95
b. Kepegawaian .....	88
c. Fungsional .....	92
C. Manajemen Keuangan (Pembiayaan dan Pengelolaan Keuangan) .....	101
a. Biaya Sewa .....	101
b. Penggajian dan Kesejahteraan.....	102
c. Pembiayaan Operasional Rusunawa .....	103

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	109
---------------------	-----

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Data Kependudukan Kota Yogyakarta.....	2
Tabel 1.2.	Komponen-Komponen Penyumbang Pertumbuhan Penduduk Kota ...	3
Tabel 1.3.	Data Rumah Tidak Layak Huni Kota Yogyakarta.....	5
Tabel 2.1.	Kepadatan Penduduk dan Luas Wilayah Kota Yogyakarta Menurut Kecamatan (Tahun 2003) .....	53
Tabel 2.2.	Struktur Tanah Berdasarkan Status .....	63
Tabel 2.3.	Struktur Tanah Berdasarkan Peruntukan .....	63
Tabel 2.4.	Struktur Tanah Berdasarkan Penggunaannya .....	64
Tabel 2.5.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Kewarganegaraan .....	64
Tabel 2.6.	Jumlah Penduduk menurut Usia Kelompok Pendidikan .....	65
Tabel 2.7.	Struktur Peduduk Menurut Tingkat Pendidikan .....	66
Tabel 2.8.	Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian.....	67
Tabel 3.1.	Domisili Asal Penghuni Sebelum Menempati Unit Hunian Rumah Susun Sewa .....	74
Tabel 3.2.	Jenis Pekerjaan Penghuni Unit Hunian Rumah Susun Sewa .....	75
Tabel 3.3.	Jumlah Penghasilan per Bulan Penghuni Unit Hunian Rumah Susun Sewa .....	76
Tabel 3.4.	Tingkat Pelaksanaan Prosedur Persyaratan Penghunian Oleh Penghuni Unit Hunian Rumah Susun Sewa.....	78
Tabel 3.5.	Tingkat Kesukaran yang dialami dalam pelaksanaan Prosedur Persyaratan Penghunian Oleh Penghuni Unit Hunian Rumah Susun	

Tabel 3.6. Tingkat Pelayanan Badan Pengelola Rumah Susun .....	83
Tabel 3.7. Pelayanan Fasilitas Sarana dan Prasarana Rusunawa .....	84
Tabel 3.8. Data Pegawai Badan Pengelola.....	91
Tabel 3.9. Biaya Sewa Unit Hunian.....	104
Tabel 3.10 Pengajian dan Kesejahteraan.....	104
Tabel 3.11 Biaya Penerimaan Operasional.....	105

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Usulan Penelitian Skripsi.
- Lampiran 2 Surat permohonan ijin penelitian dari Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Lampiran 3 Surat permohonan ijin penelitian dari BAPPEDA DIY.
- Lampiran 4 Surat permohonan ijin penelitian dari Dinas Perijinan Kota Yogyakarta.
- Lampiran 5 Gambaran penghunian Unit Hunian Rumah Susun.
- Lampiran 6 Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 85 Tahun 2004 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik Pemerintah Kota

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**KEBIJAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN  
DALAM MEMECAHKAN PERMASALAHAN PERUMAHAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH  
(Studi Evaluasi Implementasi Keputusan Walikota Yogyakarta  
Nomor 85 Tahun 2004 Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun)**

**THE POLICY OF FLAT DEVELOPMENT  
IN SOLVING THE HOUSING PROBLEMS  
FOR LOWER PRODUCTIVITY SOCIETY  
(Evaluate Studying Of Implemetation Mayor Decision of Yogyakarta  
Number 85 on 2004 To Manage Flat Policy )**

**Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing Skripsi  
Untuk Diajukan Di Depan Tim Penguji Dalam Ujian Pendadaran  
Pada tanggal 4 Oktober 2006**

**Yogyakarta, 4 Oktober 2006**

**Dosen Pembimbing**

**Drs. Acmad Nurmandi, M.Sc**