

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KUALITAS  
HUNIAN RUSUNAWA MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH  
(MBR) KOTA PADANG**

**T E S I S**



**Pembimbing I : Prof. Dr. Sjafrizal, SE, MA**  
**Pembimbing II : Prof. Dr. Ir. Melinda Noer, M.Sc**

**PROGRAM STUDI MAGISTER PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ANDALAS  
2017**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KUALITAS  
HUNIAN RUSUNAWA MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH  
(MBR) KOTA PADANG**

Oleh :

**IMELDA OSCAR  
NIM. 1320512013**



**PROGRAM STUDI MAGISTER PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ANDALAS  
2017**

# ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KUALITAS HUNIAN RUSUNAWA MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) KOTA PADANG

Oleh  
Imelda Oscar

(Dibawah bimbingan Prof. Dr. Sjafrizal, SE, MA dan Prof. Dr. Ir. Melinda Noer, M.Sc)

## ABSTRAK

Perumahan menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia dan perkembangannya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari sejarah perkembangan wilayah perkotaan. Permasalahan utama dalam pembangunan perumahan meliputi keterjangkauan (rasio pengeluaran perumahan dengan pendapatan), kecukupan (mencakup kualitas dan kepadatan), kondisi lingkungan, dan ketersediaan. Permasalahan antara keterjangkauan yang rendah dengan kelangkaan lahan berimbas pada kualitas hunian. Sehingga bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) di perkotaan membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperoleh rumah yang terjangkau dan layak huni. Kebijakan perumahan untuk MBR di perkotaan diimplementasikan melalui rumah susun atau hunian vertikal. Kota Padang memiliki 2 (dua) rumah susun sederhana sewa (rusunawa) untuk penghunian masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) kategori pekerja, yaitu: rusunawa di Kelurahan Purus Kecamatan Padang Barat dan rusunawa di Kelurahan Lubuk Buaya Kecamatan Koto Tengah. Namun kondisi kedua rusunawa tersebut secara umum sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan penyediaan rumah susun sederhana, yaitu memberikan hunian yang layak, sehat, dan terjangkau untuk MBR. Ketidaksiuaian itu antara lain : kondisi bangunan mulai rusak, kualitas lingkungan menurun, dan penghunian tidak tertib seperti terjadi alih huni di bawah tangan, status hunian sewa tidak jelas lagi, perawatan bangunan hampir tidak ada, dan pelayanan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) kurang berfungsi.

Penelitian ini mengkaji tentang karakteristik hunian rusunawa MBR di Kota Padang baik dari aspek fisik dan non fisik hunian dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, kemudian dengan aplikasi Eviews.8 dilakukan analisis faktor-faktor yang signifikan mempengaruhi kualitas hunian rusunawa MBR di Kota Padang dan menyusun kebijakan yang dapat diambil dalam upaya mewujudkan rusunawa sebagai hunian layak huni bagi MBR. Dilihat dari segi aspek fisik kondisi hunian rusunawa mengalami penurunan kualitas hunian, yakni dari kondisi PSU yang tidak terpelihara seperti saluran drainase yang tersumbat, saluran pembuangan yang bocor, persampahan yang tidak terkelola dengan baik, fisik bangunan yang mulai rusak baik pada bagian bersama maupun pada unit sarusun. Hal ini mengindikasikan kekumuhan hunian rusunawa. Dari segi non fisik, kondisi penghunian pada rusunawa teridentifikasi tidak sesuai aturan, sekitar 40% warga penghuni menyewa unit sarusun tidak melalui badan pengelola UPT. Sedangkan dari segi kemampuan bayar sewa sekitar 40 % penghuni rasio pengeluarannya > 1/3 dari pendapatan sehingga kemampuan membayar sewa menjadi beban yang cukup berat mengakibatkan penunggakan sewa. Dari segi pengelolaan, penghuni menilai peran UPT pengelola rusunawa masih minim, hal ini terlihat dari tidak adanya pemeliharaan dan perawatan rutin/ berkala terhadap bangunan dan PSU rusunawa. Dari hasil regresi logistic diketahui ada 3 (tiga) faktor yang mempengaruhi kualitas hunian rusunawa Kota Padang yaitu faktor kondisi fisik bangunan, kemampuan bayar sewa dan peran badan pengelola. Yang artinya ketiga faktor tersebut menjadi prioritas untuk ditingkatkan penanganannya dan kinerjanya untuk dapat mempertahankan kualitas hunian rusunawa. Arah kebijakan untuk mempertahankan kualitas hunian rusunawa adalah komitmen antara penghuni, UPT pengelola rusunawa dan adanya keterlibatan pemerintah daerah dalam urusan penganggaran pemeliharaan dan perawatan rusunawa.

Kata Kunci : kualitas hunian, rusunawa, Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR)