Executive Summary

STUDI KELAYAKAN RELOKASI PENGHUNI RUSUNAWA COKRODIRJAN



Ketersediaan lahan yang terbatas dan penyediaan rumah yang sulit terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih menjadi permasalahan klasik dalam negeri. Oleh karenanya, pembangunan rumah vertikal menjadi sebuah solusi, khususnya bagi kota-kota besar di Indonesia.

Yogyakarta, kota dengan kepadatan penduduk mencapai 16.046 jiwa/km^2 (Kimpraswil DIY, 2008). Berbagai permasalahan dalam penyediaan rumah di kota besar tersebut mendorong pemerintah untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat akan hunian dengan penyusunan kebijakan pembangunan, salah satunya adalah program penyediaan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) yang bertujuan untuk mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan MBR secara berkelanjutan.

Rusunawa Cokrodirjan menjadi wujud dari upaya pemerintah Yogyakarta. Konsep pembangunannya sebagai rumah transit yang mana masyarakat diharapkan dapat pindah ke unit tempat tinggal lainnya setelah jangka waktu tertentu. Akan tetapi, muncul kekhawatiran terkait penyediaan rumah bagi penghuni rusunawa pasca masa kontrak berakhir, sehingga diperlukan studi untuk mengidentifikasi kondisi eksisting penghuni rusun dan prakiraan kondisi yang dapat terjadi pada masa mendatang. Oleh karenanya, proyek ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan Rusunawa Cokrodirjan sekaligus memberikan rekomendasi kebijakan yang sesuai dengan kondisi penghuni saat ini,

Profil Rusunawa Cokrodirjan

72 Unit
Hunian Sewa

Harga Sewa **Rp75.000,- hingga Rp85.000,-** per bulan

Periode penyewaan **3 tahun** (maksimal 1x perpanjangan)

Dikelola oleh warga setempat melalui **Tim Pengelola**



Keputusan Walikota Yogyakarta No. 85 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik Pemkot Yogyakarta

Penghuni yang akan menyewa harus memenuhi persyaratan, diantaranya penduduk Yogyakarta yang dibuktikan dengan KTP dan KK, memiliki pekerjaan tetap (formal atau informal), berpenghasilan rendah (1-2 kali UMP), sudah berkeluarga dengan maksimum 5 orang, dan belum memiliki rumah tinggal tetap. (Pasal 10)

Analisis Kelayakan Rusunawa Cokrodirjan

Identifikasi Kondisi Penghuni Rusunawa

- Rata-rata umur enghuni rusunawa : 36-50 tahun
- Mayoritas penghuni bekerja sebagai karyawan swasta
- Pendapatan rata-rata Rp1.277.333,33
- Rentang pendapatan : Rp350.000-Rp6.000.000
- Penghuni memiliki tabungan : 19 orang

Pengambilan sampel untuk wawancara

Interpretasi Data dan Analisis

- Rentang kemampuan bayar : Rp318.288,89—Rp597.718,42
- KPR (bunga 12%, 15 tahun cicilan) : Rp26.520.359,95—Rp49.802.893,44
- Dana subsidi Kemenpera sebesar Rp9juta per rumah

Rekomendasi

Rekomendasi tentang Pengelolaan Rusunawa Cokrodirjan

1. Program terkait rusunawa perlu disosialisasikan kepada seluruh pihak terkait sejak awal.
2. Pemberdayaan ekonomi penghuni rusunawa yang terpadu dengan berbagai bidang program pemerintah
3. Harga sewa yang ditetapkan belum mengacu pada UMP, sehingga perlu adanya peningkatan harga terutama untuk pengelolaan sarana prasarana.
4. Perlu memperkenalkan siste "Tabungan Perumahan" bagi penghuni rusunawa untuk mempersiapkan diri mendapatkan rumah layak pasca tinggal disana.

Rekomendasi tentang Tindak Lanjut bagi Penghuni Rusunawa Setelah Masa Sewa Habis

1. Perlu adanya program jangka panjang dari pemerintah bagi penghuni rusunawa setelah masa sewa habis
2. Perlunya pendampingan kepada semua pemangku kepentingan dalam rusunawa sebagai sebuah program "rumah transit"



Caritra Indonesia
Jl Ipda Tut Harsono No. 26 Yogyakarta 55165
T/F: +62 274 555 185; E: info@caritra.org
www.caritra.org