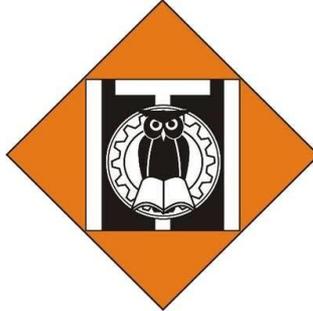


**LAPORAN AKHIR PENELITIAN  
DANA INTERNAL PERGURUAN TINGGI**



**KAJIAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA  
(RUSUNAWA) DI KOTA TANGERANG**

**DOSEN :**

**Ketua: Forina Lestari, S.T., M.Sc.**

**Anggota:**

- 1. Ir. Anthony P Nasution, MURP**
- 2. Ir. Anna Karenina, MP**

**MAHASISWA :**

**Putri Aulia Oktavianti A (123200011)**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
INSTITUT TEKNOLOGI INDONESIA  
TANGERANG SELATAN**

**2024**

## HALAMAN PENGESAHAN

Judul Penelitian : Kajian Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa )  
di Kota Tangerang  
Jenis Penelitian : Penelitian Terapan  
Bidang Fokus Penelitian : Permukiman dan Perkotaan  
Tujuan Sosial Ekonomi : Isu Perkotaan  
Ketua Peneliti  
a. Nama Lengkap : Forina Lestari, ST., MSc.  
b. NIDN : 0329058408  
c. Institusi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Anggota Peneliti 1  
a. Nama Lengkap : Ir. Anthony P. Nasution, MURP  
b. NIDN : 0325105905  
c. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala  
d. Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Anggota Peneliti 2  
a. Nama Lengkap : Ir. Anna Karenina, MP  
b. NIDN : 032505905  
c. Institusi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Anggota Mahasiswa  
a. Nama Lengkap : Putri Aulia Oktavianti A  
B. NIM : 123200011  
c. Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Biaya Penelitian : Rp.10.000.000,-

Kota Tangerang Selatan, 19 Agustus 2024

**Mengetahui,**

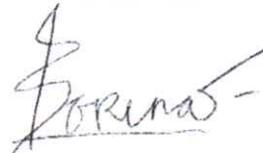
Program Studi Perencanaan Wilayah dan  
Kota

**Ketua Program Studi**



(Ir. Medtry, ST. MT)  
NIDN : 0329067202

**Ketua Tim**



(Forina Lestari, ST., MSc.)  
NIDN : 0329058408

**Menyetujui,  
Kepala**

**Pusat Riset dan Pengabdian Masyarakat**

  
(Prof. Dr. Ir. Ratnawati, M.Eng.Sc., IPM)  
NIDN : 0301036303

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga laporan akhir kegiatan Penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik. Laporan ini merupakan hasil dari pelaksanaan program penelitian yang bertujuan untuk memberikan wawasan baru melalui penerapan ilmu pengetahuan, teknologi, dan sains.

Kegiatan penelitian ini dapat terlaksana dengan baik berkat dukungan dan kerjasama dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat, kami menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

- Pimpinan institut, PRPM, dan Program Studi yang telah memberikan arahan dan dukungan penuh selama kegiatan ini berlangsung.
- Rekan-rekan dosen dan tim pelaksana yang telah bekerja sama dengan dedikasi tinggi untuk mensukseskan kegiatan ini.
- Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan.

Kami berharap, hasil dari kegiatan penelitian ini dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi pengembangan IPTEK di masa mendatang.

Akhir kata, kami menyadari bahwa laporan ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, kami sangat terbuka terhadap saran dan kritik konstruktif yang dapat digunakan untuk perbaikan di masa depan.

Semoga laporan ini dapat bermanfaat dan menjadi referensi bagi berbagai pihak yang membutuhkan.

Forina Lestari, S.T., M.Sc.  
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota  
Institut Teknologi Indonesia

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Rumah atau papan merupakan salah satu dari tiga kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia, selain sandang dan pangan. Menurut Saputra (2017), rumah memiliki fungsi yang sangat penting bagi manusia. Tidak hanya sebagai tempat tinggal, rumah juga memiliki fungsi sosial karena berperan sebagai sarana dalam memberikan kesejahteraan, kenyamanan, dan ketenteraman hidup serta sebagai pusat kegiatan budaya. Oleh karena itu, seluruh masyarakat diharapkan dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya secara adil dan merata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak untuk bertempat tinggal tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pasal 40 bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah turut menjamin hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat. Selain itu, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 juga menyatakan bahwa perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar warga negara yang wajib diselenggarakan oleh pemerintah di seluruh daerah.

Kota Tangerang merupakan salah satu kota penyangga di wilayah Jabodetabek yang mengalami perkembangan pesat dalam beberapa dekade terakhir. Pertumbuhan ekonomi yang signifikan diiringi dengan urbanisasi yang cepat membuat jumlah penduduk Kota Tangerang terus meningkat setiap tahunnya. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Kota Tangerang pada tahun 2023 mencapai 1.912.679 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 11.624 jiwa/Km<sup>2</sup>. Angka ini cukup jauh di atas rata-rata kepadatan penduduk kota/kabupaten di wilayah Jabodetabek yang berada pada angka 8.514 jiwa/Km<sup>2</sup>. Hal tersebut membuat kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau di Kota Tangerang semakin meningkat. Namun, ketersediaan lahan yang terbatas dan

harga tanah yang semakin tinggi menjadi kendala utama dalam penyediaan hunian tersebut.

Keterbatasan akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau menjadi masalah signifikan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Tangerang. Pada tahun 2023, harga rumah di Kota Tangerang berkisar antara 500 juta – 3 miliar rupiah dengan cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) per bulan sekitar 3 – 20 juta rupiah. Kisaran harga tersebut mengharuskan MBR untuk menyisihkan lebih dari 40% pendapatannya guna menjangkau hunian yang layak. Proporsi ini jauh lebih tinggi dibandingkan dengan standar internasional yang menyarankan bahwa pengeluaran untuk perumahan seharusnya tidak melebihi 30% dari pendapatan. Tingginya biaya perumahan membuat MBR kesulitan dalam mengakses hunian yang layak di Kota Tangerang.

Keterbatasan dalam sektor hunian yang layak dan terjangkau membuat Pemerintah Kota Tangerang berupaya memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut. Salah satu solusinya adalah pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Melalui pembangunan rusunawa, diharapkan masyarakat dapat memiliki akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau. Dengan demikian, masyarakat dapat mengalokasikan pendapatannya secara lebih seimbang sehingga mereka dapat memenuhi kebutuhan lainnya seperti pendidikan dan kesehatan yang dapat meningkatkan kualitas hidup mereka.

Pada dasarnya, penghuni rusunawa di Kota Tangerang dibatasi untuk mereka yang dianggap sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan diprioritaskan bagi penduduk lokal Kota Tangerang. Namun, implementasi kebijakan ini sering kali menghadapi berbagai tantangan. Salah satunya adalah kurangnya transparansi dalam proses seleksi penghuni. Hal ini dapat menyebabkan penyalahgunaan dan ketidakadilan dalam distribusi hunian, seperti unit rusunawa yang banyak disewa oleh penduduk dari luar Kota Tangerang serta keberpihakan pada pihak-pihak yang memiliki koneksi untuk mendapatkan unit rusunawa.

Tantangan lain yang muncul yakni terkait pengawasan dalam penghunian rusunawa. Kurangnya pengawasan dapat menyebabkan penyalahgunaan dan ketidakpatuhan terhadap aturan yang telah ditetapkan, seperti unit rusunawa yang disewakan kembali oleh penghuni asli kepada pihak ketiga. Selain itu, pengawasan yang kurang ketat juga

dapat menyebabkan unit rusunawa ditempati oleh mereka yang tidak memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Akibatnya, unit hunian tersebut justru ditempati oleh individu atau keluarga yang mampu membayar biaya sewa di pasar perumahan komersial. Beberapa mobil pribadi milik penghuni yang terparkir di halaman rusunawa serta sejumlah unit yang terlihat menggunakan *air conditioner* (AC) merupakan indikasi dari penyalahgunaan tersebut.

Pemanfaatan unit rusunawa oleh individu atau keluarga yang tidak memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menunjukkan ketidaksesuaian kelompok sasaran (*target group*) dari rusunawa di Kota Tangerang. Ketidaksesuaian kelompok sasaran mengindikasikan bahwa pemerintah Kota Tangerang telah memberikan subsidi kepada penghuni yang tidak berhak untuk mendapatkan subsidi. Hal ini juga mengindikasikan bahwa pemanfaatan rusunawa di Kota Tangerang masih belum optimal. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian evaluasi pemanfaatan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) di Kota Tangerang.

Kota Tangerang memiliki empat rusunawa yaitu Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, Rusunawa Betet, dan Rusunawa Cipta Griya Kedaung dengan total hunian sebanyak 980 unit. Keempat rusunawa tersebut dikelola oleh Pemerintah Kota Tangerang melalui Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Kota Tangerang. Namun pada kajian evaluasi pemanfaatan rusunawa ini, lokasi studi hanya meliputi Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet. Hal ini dikarenakan ketiga rusunawa tersebut sudah cukup lama dibangun dan dihuni oleh banyak orang, sehingga diharapkan evaluasi pemanfaatan rusunawa ini dapat lebih mudah untuk dikaji. Kajian ini menyangkut berbagai aspek seperti kondisi fisik hunian dan karakteristik sosial ekonomi penghuni, sehingga diharapkan keluaran dari kajian ini dapat menjadi masukan dan pertimbangan dalam kebijakan pembangunan rusunawa ke depannya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Kota Tangerang memiliki beberapa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang tersebar di beberapa kecamatan. Rusunawa ini dibangun sebagai solusi dalam pemenuhan kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat Kota Tangerang, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam implementasi pemanfaatan rusunawa ini, terdapat beberapa faktor penting yang harus diperhatikan yaitu **bagaimana tingkat**

## **hunian/okupansi, karakteristik fisik hunian, pengelolaan, dan karakteristik penghuni rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang?**

Faktor-faktor dalam pemanfaatan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang tersebut tidak hanya berdiri sendiri, tetapi juga memiliki keterkaitan satu sama lainnya. Keterkaitan antar faktor tersebut dapat memberikan wawasan yang mendalam tentang efektivitas dan keberlanjutan program rusunawa. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian terkait **bagaimana analisis hubungan antara karakteristik fisik hunian, pengelolaan, dan karakteristik penghuni rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang?**

Analisis tersebut dilakukan untuk menghasilkan gambaran terkait faktor-faktor yang memerlukan perbaikan dan pengembangan, serta memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih tepat untuk meningkatkan kualitas dan keberlanjutan program rusunawa di Kota Tangerang. Oleh karena itu, diperlukan kajian terkait **bagaimana kesesuaian pemanfaatan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang berdasarkan regulasi/standar yang berlaku?**

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan evaluasi terhadap implementasi pemanfaatan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang ada di Kota Tangerang.

#### **1.3.2 Sasaran**

Adapun sasaran yang harus dicapai pada penelitian ini, yaitu:

- a) Mengidentifikasi tingkat hunian/okupansi, karakteristik fisik hunian, pengelolaan, dan karakteristik penghuni rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang;
- b) Menganalisis hubungan antara karakteristik fisik hunian, pengelolaan, dan karakteristik penghuni rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang; dan
- c) Mengevaluasi kesesuaian pemanfaatan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang berdasarkan regulasi/standar yang berlaku.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian Evaluasi Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Tangerang dilakukan dengan harapan dapat memberikan masukan dan kegunaan bagi pihak akademisi dan pemerintah kota, yaitu:

- a) Bagi akademisi dapat menjadi informasi dalam ilmu pengetahuan di bidang evaluasi pemanfaatan rusunawa serta dapat menjadi acuan bagi dalam studi atau penelitian lain di masa mendatang.
- b) Bagi pemerintah dapat memberikan gambaran kepada Pemerintah Kota Tangerang sebagai masukan, pertimbangan, dan rekomendasi agar dapat meningkatkan kesesuaian pemanfaatan rusunawa di Kota Tangerang.

#### 1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu ruang lingkup wilayah studi dan ruang lingkup substansi. Ruang lingkup wilayah studi menggambarkan wilayah yang menjadi objek dalam penelitian. Ruang lingkup substansi menguraikan hal-hal yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini.

##### 1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi

Rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang ada empat, meliputi Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, Rusunawa Betet, dan Rusunawa Cipta Griya Kedaung. Namun pada penelitian ini, ruang lingkup wilayah studi hanya dibatasi pada tiga rusunawa, yakni Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet. Hal ini dikarenakan Rusunawa Kedaung baru selesai dibangun dan masih dalam proses pengisian hunian, sehingga belum dapat dilakukan evaluasi. Adapun ruang lingkup wilayah studi ini, yaitu:

- a) Rusunawa Manis Jaya di Kelurahan Manis Jaya, Kecamatan Jatiuwung
- b) Rusunawa Gebang Raya di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Periuk
- c) Rusunawa Betet di Kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas

Ruang lingkup wilayah studi secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 1.1**.

##### 1.5.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi yang akan dibahas pada penelitian ini, yaitu:

- a) Menggambarkan karakteristik fisik hunian rusunawa di Kota Tangerang yang meliputi tipe hunian, biaya sewa, serta ketersediaan sarana dan prasarana;

- b) Menggambarkan pengelolaan rusunawa di Kota Tangerang yang meliputi pemeliharaan, ketenangan, keamanan, keselamatan, dan kelembagaan;
- c) Menggambarkan karakteristik penghuni rusunawa di Kota Tangerang meliputi latar belakang penghuni, status kepemilikan kendaraan, lama tinggal di rusunawa, serta kondisi sosial penghuni rusunawa; serta
- d) Memaparkan kesenjangan (*gap*) antara regulasi dengan realisasi pemanfaatan rusunawa di Kota Tangerang didasarkan pada peraturan-peraturan yang berlaku dan standar minimum yang ada.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini akan terdiri dari 5 bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut.

### **BAB I Pendahuluan**

BAB I menjabarkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

BAB II menjabarkan mengenai kebijakan-kebijakan dan teori-teori yang terkait atau relevan dengan penelitian yang akan dilakukan.

### **BAB III Metode Penelitian**

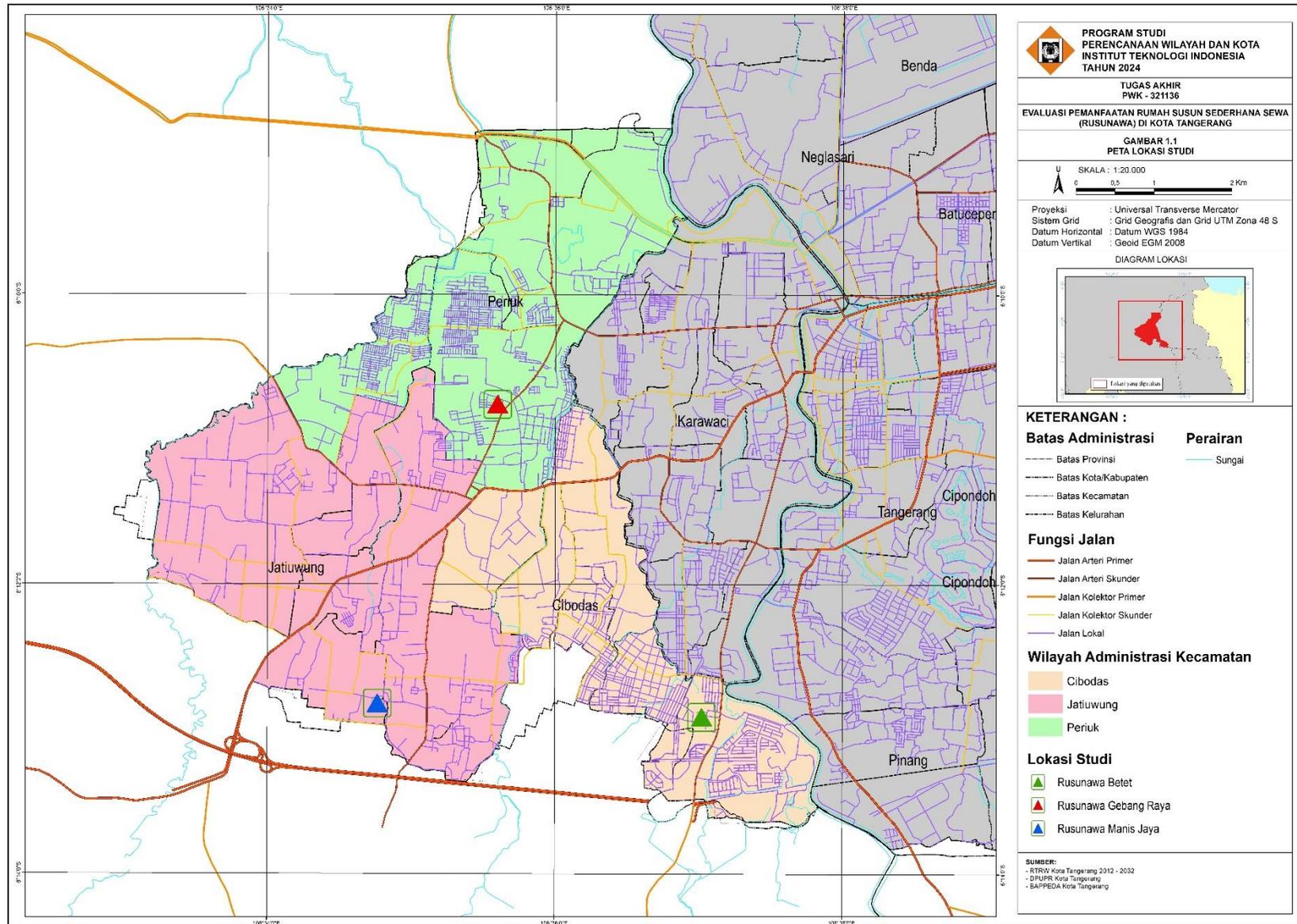
BAB III menjabarkan teknik-teknik yang akan digunakan dalam penelitian yang meliputi deskripsi tentang bentuk penelitian, objek dan lingkup studi, sumber data, data yang diperlukan, teknik pengumpulan data, teknik pengambilan sampel, dan teknik analisis data.

### **BAB IV Hasil dan Pembahasan**

BAB IV menjabarkan gambaran umum dari wilayah studi serta membahas mengenai hasil-hasil yang diperoleh di lapangan dan analisis sesuai dengan data yang diperoleh.

### **BAB V Kesimpulan**

BAB V berisi kesimpulan dan saran yang dapat dari hasil penelitian yang telah dilakukan.



Gambar 1. 1 Peta Lokasi Studi

## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Evaluasi Pemanfaatan**

Evaluasi berasal dari Bahasa Inggris “*evaluation*” yang berarti penilaian atau penaksiran. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, evaluasi merupakan pengumpulan dan pengamatan dari berbagai macam bukti untuk mengukur dampak dan efektivitas dari suatu objek, program, atau proses berkaitan dengan spesifikasi dan persyaratan pengguna yang telah ditetapkan sebelumnya. Evaluasi juga dapat didefinisikan sebagai segala upaya sistematis untuk memahami kemampuan dan kemajuan baik, sebelum, selama, maupun setelah proses kegiatan, melalui pengumpulan data, serta membandingkannya dengan norma atau kriteria tertentu agar mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Sedangkan pemanfaatan berarti proses, cara, perbuatan memanfaatkan yang dalam kajian ini berkaitan dengan penggunaan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang. Pemanfaatan rumah susun merupakan pendayagunaan barang milik daerah yang berupa rumah susun untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi dinas. Pemanfaatan rusunawa dapat dilakukan apabila telah memiliki izin dari pihak yang berwenang. Dasar pemberian izin pemanfaatan hunian rumah susun antara lain kelengkapan persyaratan administrasi, kesesuaian kriteria masyarakat berpenghasilan rendah, dan ketersediaan fasilitas rusunawa.

#### **2.2 Rumah**

Rumah menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian individu maupun keluarga. Sedangkan menurut Badan Standarisasi Nasional (2004), rumah diartikan sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga. Rumah juga memiliki keterkaitan yang erat dengan masalah sosial, budaya, ekonomi, dan politik. Tidak jarang rumah dijadikan sebagai tolak ukur bagi status sosial dengan lingkungan sosial seseorang.

Menurut Subkhan (2008), rumah dapat dirumuskan dalam tiga pengertian, yaitu:

- a) Pengertian Fisik, yakni rumah diartikan sebagai tempat berlindung dari pengaruh luar manusia seperti penyakit, iklim, musuh dan lainnya. Rumah dapat berfungsi secara

fisiologis, yaitu rumah harus dilengkapi fasilitas seperti air bersih, listrik, tempat pembuangan kotoran, ventilasi dan lainnya.

- b) Pengertian Sosial, yakni rumah diartikan sebagai tempat bersosialisasi dengan lingkungan masyarakat di sekitarnya dan menjadi simbol status masyarakat.
- c) Pengertian Ekonomi, yakni rumah diartikan sebagai investasi atau modal jangka panjang bagi penghuninya.

Tingginya tingkat urbanisasi dan pertumbuhan penduduk di perkotaan dihadapkan pada keterbatasan luas lahan di area perkotaan sehingga berdampak pada sulitnya memperoleh lahan untuk hunian. Harga lahan yang semakin tinggi kian sulit dijangkau bagi sebagian masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Akibatnya, banyak terjadi pembangunan di daerah pinggiran kota yang tidak sesuai dengan peruntukannya sebagai bangunan rumah tinggal dan menjadikan perkampungan tersebut terlihat kumuh dan tidak layak. Guna menangani fenomena tersebut, pemerintah berupaya membangun hunian secara vertikal berupa pembangunan rumah susun. Bagi sebuah kota, pembangunan rumah susun dapat menjadi alternatif dalam rangka penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas, mendorong pembangunan perumahan dan permukiman yang berkepadatan tinggi, serta dapat menjadi salah satu cara untuk pemerajaan kota yang dapat berdampak positif terhadap visual kawasan.

### **2.3 Rumah Susun**

Rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang kemudian dibagi dalam bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional, baik ke arah vertikal maupun horizontal. Satuan-satuan fungsi rumah susun digunakan secara terpisah, terutama tempat hunian. Selain itu, rumah susun dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dijelaskan sebagai berikut.

- a) Satuan rumah susun (sarusun) merupakan suatu unit hunian memiliki tujuan utama yaitu digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan memiliki sarana penghubung ke jalan umum;
- b) Tanah bersama merupakan sebidang tanah hak atau sewa digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditentukan batasannya dalam perizinan mendirikan bangunan;

- c) Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi untuk pemakaian bersama;
- d) Benda bersama adalah benda yang tidak merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Rumah susun dapat dibedakan menjadi empat klasifikasi, yaitu:

- a) Rumah Susun Umum, diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- b) Rumah Susun Khusus, diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
- c) Rumah Susun Negara, berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri; dan
- d) Rumah Susun Komersial, diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Tujuan penyelenggaraan rumah susun yaitu menjamin terwujudnya rumah susun layak huni dan terjangkau dalam sebuah lingkungan sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya. Tujuan lainnya adalah memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, membantu kelancaran kehidupan penghuni dengan mengutamakan pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman layak yang mengutamakan MBR.

Pengadaan rumah susun dapat menjadi alternatif perumahan, terutama kota-kota yang padat penduduk dalam rangka mengatasi keterbatasan lahan. Di sisi lain, rumah susun yang dibangun secara vertikal dapat membuat kota lebih efisien. Pembangunan rumah susun dapat menciptakan ruang-ruang terbuka yang lebih luas dan mengatasi kawasan kumuh yang padat penduduk.

#### **2.4 Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)**

Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian (Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa).

### 2.4.1 Faktor-Faktor dalam Pembangunan Rusunawa

Pembangunan sebuah rusunawa perlu memperhatikan beberapa faktor. Adapun faktor-faktor tersebut menurut Arfiansyah (2018) adalah sebagai berikut.

#### a) Lokasi

Pembangunan rusunawa perlu memperhatikan aspek ekonomi yang dapat dipertimbangkan dari lokasi rusunawa yang berdekatan dengan tempat kerja, tempat usaha atau tempat berbelanja untuk keperluan sehari-hari, serta mudah dicapai sarana transportasi.

#### b) Harga Sewa

Guna menjamin terjangkau sewa rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), telah dibuat Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus yang menetapkan bahwa kriteria penetapan tarif rusunawa harus terjangkau oleh masyarakat menengah bawah khususnya MBR dengan batasan tarif tidak lebih besar 1/3 dari penghasilan yang didasarkan pada upah minimum provinsi (UMP).

#### c) Prasarana dan Sarana

Guna mengukur kesuksesan program perumahan dan permukiman perlu mempertimbangkan aspek kualitas lingkungan kehidupan yang diciptakannya. Salah satunya adalah layanan sarana dan prasarana kawasan rumah susun dilihat dari intensitas akses ke fasilitas niaga, rekreasi dan olahraga, serta kondisi layanan infrastruktur kawasan seperti air bersih, listrik dan persampahan.

#### d) Keamanan

Ada tiga fungsi utama rumah yaitu sebagai tempat bermukim, yaitu rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*), rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga (*opportunity*), dan rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*). Oleh karena itu, pembangunan rumah susun harus memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.

### 2.4.2 Standar Kebutuhan Ruang pada Rusunawa

Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-7013-2004 menyebutkan bahwa rusunawa memiliki luasan minimal 18 m<sup>2</sup> dan maksimal 36 m<sup>2</sup>. Tipe tersebut digunakan untuk mewadahi seluruh aktivitas utama penghuni rusunawa. Standar kebutuhan ruang layak huni pada

rusunawa juga dapat menggunakan pendekatan penghuni rusunawa sebagaimana dapat dilihat pada **Tabel 2.1**.

**Tabel 2. 1** Standar Kebutuhan Ruang dalam Rusunawa

Penghuni	Standar Kebutuhan Ruang	
	Khairu Fajri, 2014	Kementerian PUPR, 2011
Bujangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Kamar Tidur</li> <li>• 1 Ruang Serbaguna</li> </ul>	-
Keluarga Muda tanpa Anak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Kamar Tidur</li> <li>• 1 Ruang Serbaguna</li> <li>• 1 Kamar Mandi/WC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Kamar Tidur</li> <li>• 1 Kamar Mandi/WC</li> <li>• Dapur</li> </ul>
Keluarga Muda dengan 1 Anak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Kamar Tidur</li> <li>• 1 Ruang Tamu</li> <li>• 1 Ruang Serbaguna</li> <li>• 1 Kamar Mandi/WC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Kamar Tidur</li> <li>• 1 Ruang Keluarga</li> <li>• 1 Kamar Mandi/WC</li> <li>• Dapur</li> </ul>
Keluarga Dewasa dengan 2 Anak	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Kamar Tidur</li> <li>• 1 Ruang Keluarga</li> <li>• Minimal 1 Kamar Mandi/WC</li> <li>• Dapur</li> </ul>

*Sumber:* Khairul Fajri, 2014 dan Kementerian PUPR, 2011

Standar kebutuhan ruang pada rusunawa tersebut merupakan aplikasi pemanfaatan luas ruang hunian untuk mewadahi kegiatan penghuni yang paling pokok. Kebutuhan ruang hunian akan berubah sesuai dengan kondisi siklus kehidupan keluarga. Kebutuhan ruang akan terus bertambah sejalan dengan tumbuhnya anak-anak menjadi dewasa. Anak yang sudah dewasa sebaiknya memiliki kamar sendiri, terutama bila anak-anak tersebut terdiri dari jenis kelamin yang berbeda.

Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 16/PRT/M/2018 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Berimbang, disebutkan bahwa standar minimum luas ruangan per orang adalah 8 m<sup>2</sup> untuk rumah sederhana. Standar ini ditetapkan untuk memastikan bahwa setiap individu memiliki ruang yang cukup untuk hidup layak, sesuai dengan kebutuhan dasar untuk kesehatan, kebersihan, dan kenyamanan dalam hunian. Penetapan standar ini juga merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat, terutama di sektor perumahan.

#### **2.4.3 Kriteria Penghuni Rusunawa di Kota Tangerang**

Pemerintah Kota Tangerang memiliki kelompok sasaran penghuni dalam pengadaan rusunawa di Kota Tangerang yang tercantum dalam Peraturan Wali Kota Tangerang

Nomor 76 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Adapun kelompok sasaran penghuni tersebut meliputi:

- a) Warga Negara Indonesia diutamakan penduduk Kota Tangerang;
- b) MBR/Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- c) Masyarakat yang terkena dampak relokasi pembangunan Pemerintah/Pemerintah Daerah yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota;
- d) Belum memiliki rumah/tempat tinggal yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari RT, RW, Lurah dan diketahui Camat setempat;
- e) Sudah/pernah/belum berkeluarga; dan
- f) Mampu membayar harga sewa yang ditetapkan.

Calon penghuni yang akan mendaftarkan sebagai penghuni rusunawa, wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepada pengelola rusunawa dan melampirkan persyaratan administrasi sebagai berikut.

- a) Fotokopi KTP;
- b) Fotokopi surat nikah (bagi yang sudah berumah tangga);
- c) Fotokopi kartu keluarga;
- d) Surat keterangan penghasilan/slip gaji dari instansi/perusahaan tempat bekerja;
- e) Surat keterangan belum memiliki rumah/tempat tinggal sendiri dari RT, RW, dan Lurah;
- f) Surat pernyataan bersedia memenuhi ketentuan yang berlaku bermaterai cukup;
- g) Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK);
- h) Surat permohonan/formulir menghuni; dan
- i) Pas foto kepala keluarga ukuran 4 x 6 cm (terbaru) sebanyak 2 (dua) lembar.

Menurut UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menyediakan rumah layak dan terjangkau untuk memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi penghuni dan masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yaitu masyarakat yang memiliki daya beli yang terbatas. Oleh karena itu, dukungan pemerintah dibutuhkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah layak dan terjangkau.

Peraturan Menteri PUPR Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan

Perolehan Rumah menentukan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) berdasarkan pada besaran penghasilan. Bagi orang perseorangan yang tidak kawin, penghasilan maksimal yang termasuk dalam kategori MBR untuk dapat memiliki atau menyewa rumah susun adalah Rp 7.000.000 per bulan. Sedangkan bagi orang perseorangan yang kawin, penghasilan maksimal yang termasuk dalam kategori MBR untuk dapat memiliki atau menyewa rumah susun adalah Rp 8.000.000 per bulan.

#### **2.4.4 Hak, Kewajiban, dan Larangan Penghuni Rusunawa**

Setiap penghuni memiliki hak, kewajiban, serta larangan yang harus ditaati selama tinggal di rusunawa. Ketentuan mengenai hak, kewajiban, dan larangan penghuni telah ditetapkan pada Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Adapun hak, kewajiban, dan larangan penghuni rusunawa di Kota Tangerang sebagai berikut.

a) Hak penghuni rusunawa meliputi:

- Memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha melalui koperasi/paguyuban;
- Mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
- Mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada pengelola;
- Mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh Penghuni;
- Memanfaatkan sarana sosial;
- Mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serbaguna bagi yang meninggal dunia;
- Menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian;
- Menjadi anggota kelompok/blok/paguyuban yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- Mendapat ketenteraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
- Mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;
- Mendapat pendampingan mengenai penghunian dari Pengelola;

- Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
- Memanfaatkan fungsi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

b) Kewajiban penghuni rusunawa meliputi:

- Menaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- Mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola;
- Memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaannya;
- Membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- Membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik, sampah dan air limbah;
- Membayar uang sewa dan membayar jaminan uang sewa sebesar 3 (tiga) kali uang sewa;
- Melaporkan pada pihak pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
- Membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- Mengganti kerusakan yang diakibatkan pemakaian oleh penghuni;
- Mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa rusunawa berakhir;
- Berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- Mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
- Memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

c) Larangan penghuni rusunawa meliputi:

- Memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- Menyewa lebih dari satu satuan hunian terkecuali seizin dari pihak pengelola;
- Menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- Mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;
- Mengubah prasarana, sarana dan utilitas rusunawa yang sudah ada;

- Membawa kendaraan roda 4 (empat) atau lebih, atas nama pribadi/keluarga/teman/instansi, dan atau memiliki kendaraan roda 2 (dua) lebih dari 2 (dua) unit;
- Menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- Berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, dan berbuat maksiat/asusila;
- Melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan, kebersihan dan ketertiban lingkungan;
- Mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori lingkungan;
- Membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/wc yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- Menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- Mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
- Meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

#### **2.4.5 Hak, Kewajiban, dan Larangan Pengelola Rusunawa**

Selain mengatur tentang hak, kewajiban, dan larangan bagi penghuni rumah susun sederhana sewa (rusunawa), Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa juga mengatur tentang hak, kewajiban, dan larangan yang harus dipenuhi oleh pengelola rusunawa. Adapun hak, kewajiban, dan larangan pengelola rusunawa di Kota Tangerang sebagai berikut.

a) Hak pengelola rusunawa meliputi:

- melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
- memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan;
- menarik uang sewa dan pembayaran lainnya yang telah ditetapkan, seperti air bersih, listrik, retribusi pelayanan sampah dan retribusi lainnya serta menerima pendapatan lain-lain dari pemanfaatan bangunan rusunawa dan lingkungannya;

- memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban Penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
- melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa; dan
- menerapkan sanksi administratif kepada penghuni dan pengguna yang memanfaatkan fasilitas rusunawa.

b) Kewajiban pengelola rusunawa meliputi:

- menyiapkan perjanjian sewa rusunawa dengan calon penghuni;
- melakukan pemeriksaan bersama perangkat daerah terkait yang membidangi bangunan agar bangunan rusunawa layak huni;
- menyediakan sarana hunian rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial;
- melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi reguler dan insidental;
- mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan;
- mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada Penghuni;
- menyediakan satuan hunian darurat apa bila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;
- mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi pemutusan perjanjian sewa-menyewa antara pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya secara rutin paling lama 6 (enam) bulan sekali dan genset 1 (satu) bulan sekali;
- menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih;
- menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni, termasuk hak, kewajiban dan larangan;

- memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa yang telah ditandatangani secara rutin 6 (enam) bulan sekali;
- menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas; dan
- membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada Wali Kota.

c) Larangan pengelola rusunawa meliputi:

- membatalkan perjanjian sewa rusunawa secara sepihak tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- memutus secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh Penghuni sesuai perjanjian sewa;
- mencegah informasi, pendampingan dan penyuluhan yang merupakan hak penghuni;
- memungut biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa;
- mengganggu kenyamanan penghuni rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan
- memasukkan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan rusunawa di dalam atau di luar hunian dan lingkungan rusunawa.

#### **2.4.6 Tarif Sewa dan Masa Sewa**

Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus menyebutkan bahwa penghuni yang berhak untuk menempati rusunawa adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan mampu membayar tarif sewa satuan rumah susun (sarusun). Besaran tarif sewa paling tinggi 1/3 (satu per tiga) dari upah minimum provinsi. Menurut Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, tarif sewa yang diberlakukan belum termasuk pembayaran air bersih, pembayaran listrik, retribusi pelayanan sampah, dan retribusi lainnya. Selain itu, Perwal tersebut juga mengatur terkait masa sewa rusunawa. Masa sewa satuan rusunawa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang per 1 (satu) tahun sekali sepanjang penghuni masih memenuhi kriteria dan persyaratan. Permohonan perpanjangan izin pemakaian rusunawa, harus diajukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum masa berlaku izin sewa berakhir.

### 2.4.7 Sarana dan Prasarana Rusunawa

Sarana rusunawa merupakan sarana penunjang yang berfungsi dalam penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya penghuni. Sarana tersebut meliputi bangunan perbelanjaan (aspek ekonomi), pendidikan, peribadatan, kesehatan, dan lapangan terbuka. Setiap rumah susun wajib memenuhi ketentuan sarana lingkungan rumah susun sederhana, sebagaimana dapat dilihat pada **Tabel 2.2**.

**Tabel 2. 2** Ketentuan Sarana pada Rumah Susun Sederhana Sewa

No	Fasilitas	Jenis Fasilitas	Radius Maksimum dari unit Hunian
1	Fasilitas niaga/ tempat kerja	Warung	300 m
		Toko	500 m
		Pusat perbelanjaan	1.000 m
2	Fasilitas pendidikan	Ruang belajar untuk pra belajar	500 m dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi
		Ruang belajar untuk sekolah dasar	1.000 m dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi
		Ruang belajar untuk sekolah lanjutan tingkat pertama	1.000 m
		Ruang belajar untuk sekolah menengah umum	3 Km dari unit yang dilayani
3	Fasilitas kesehatan	Posyandu	2.000 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi
		Balai pengobatan	400 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi
		BKIA dan rumah bersalin	100 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi
		Puskesmas	1.000 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi
		Praktik dokter	1.000 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi
		Apotek	1.000 m dari unit terjauh dan lantai tertinggi
4	Fasilitas Peribadatan	Musala	Fasilitas peribadatan harian harus disediakan di setiap blok
		Masjid kecil	
5	Ruang Terbuka	Taman	400 – 800 m
		Tempat bermain	400 – 800 m
		Lapangan olah raga	1.000 m
		Parkir	600 m

**Sumber:** SNI-03- 7013-2004

Selain sarana, pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) juga harus dilengkapi oleh prasarana. Penyediaan prasarana pada rusunawa berfungsi untuk memenuhi kebutuhan aktivitas penghuni. Adapun ketentuan terkait penyediaan prasarana pada rusunawa dapat dilihat pada **Tabel 2.3**.

**Tabel 2.3** Ketentuan Prasarana pada Rumah Susun Sederhana Sewa

No	Prasarana	Ketentuan
1	Jaringan jalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebagai jalan kendaraan dilengkapi dengan saluran drainase dan jalur pejalan kaki</li> <li>- Telah dilakukan perkerasan dengan aspal atau paving</li> <li>- Sebagai sarana pergerakan pejalan kaki, kendaraan roda 2 atau gerobak</li> </ul>
2	Jaringan drainase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dapat berupa saluran terbuka atau tertutup yang berada di atas permukaan tanah</li> <li>- Berfungsi untuk memompa air yang tergenang (banjir/ genangan)</li> </ul>
3	Jaringan air bersih	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% unit harus terlayani air bersih</li> <li>- Debit air mencukupi dengan kebutuhan 60 lt/orang/hari</li> <li>- Tidak berwarna, tidak berbau, dan tidak berasa</li> </ul>
4	Jaringan air limbah/sanitasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% unit harus terlayani jaringan air limbah/sanitasi</li> <li>- Terdiri dari <i>septic tank</i>, sistem pengolahan limbah atau bidang resapan berupa sistem komunal</li> </ul>
5	Jaringan persampahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% penghuni harus terlayani sistem persampahan</li> <li>- Distribusi sampah yang terhubung dengan sistem persampahan kota</li> </ul>
6	Jaringan listrik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% penghuni harus terlayani jaringan listrik</li> <li>- Pemasangan instalasi harus terintegrasi dan sesuai dengan ketentuan PLN wilayah setempat</li> <li>- Daya listrik minimal 450 VA untuk setiap unit hunian rumah tangga</li> <li>- Daya listrik rumah susun sederhana mendapatkan 900 VA</li> </ul>
7	Jaringan telekomunikasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaringan telekomunikasi disediakan sesuai ketentuan dan persyaratan yang berlaku</li> <li>- Dibutuhkan sekurang-kurangnya 1 sambungan telepon yang terletak di pusat kegiatan lingkungan (kantor pengelola)</li> </ul>

**Sumber:** SNI-03- 7013-2004

#### 2.4.8 Kelembagaan Rusunawa

Kelembagaan dalam rumah susun dilaksanakan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni. PPPSRS berfungsi sebagai

wadah bagi para penghuni untuk memelihara dan mengelola rumah susun tempat tinggalnya. Adapun penghuni yang dapat menjadi pengurus PPPSRS adalah para penghuni yang sah memenuhi syarat sebagai berikut.

- b. Warga Negara Indonesia;
- c. Berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
- d. Penghuni yang berdomisili di Rumah Susun;
- e. Tidak dalam status sebagai pengurus atau pengawas di Rumah Susun lain; dan
- f. Tidak memiliki hubungan keluarga dengan pengurus lainnya.

Pengurus PPPSRS dapat menjalankan kepengurusannya dengan masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan dan maksimal menjalankan 2 (dua) periode pada jabatan yang sama. Selama menjalankan kepengurusan, pengurus PPPSRS memiliki wewenang sebagai berikut.

- a. Membuat dan mengubah tata tertib penghunian serta menentukan kebijakan PPPSRS sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- b. Pengurus PPPSRS berwenang memberikan teguran, peringatan, dan tindakan lain terhadap anggota PPPSRS yang melanggar atau tidak mematuhi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, aturan tata tertib penghunian, keputusan rapat umum, dan keputusan rapat pengurus;
- c. Ketua dan sekretaris mewakili PPPSRS di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan, baik pengurusan maupun kepemilikan dalam lingkup pengelolaan Rumah Susun;
- d. Dalam hal ketua dan sekretaris berhalangan dalam waktu yang lama dan pada waktu bersamaan terdapat hal penting yang perlu diputuskan maka keputusan dapat dilakukan oleh pengurus PPPSRS lainnya yang ditunjuk berdasarkan rapat pengurus;
- e. Melakukan pendataan anggota PPPSRS secara berkala, lengkap, dan baik;
- f. Memilih, membuat, dan memutuskan perjanjian dengan pihak ketiga dengan mempertimbangkan kepentingan anggota;
- g. Mengawasi dan mengevaluasi pekerjaan pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun;
- h. Mengusulkan perubahan dalam anggaran dasar maupun anggaran rumah tangga pada rapat umum;

- i. Meminta pengesahan dari rapat umum atas perubahan anggaran dasar maupun anggaran rumah tangga, perubahan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan/atau pemanfaatan dana cadangan; dan
- j. Melaksanakan kewenangan lain yang diberikan dalam rapat umum maupun rapat umum luar biasa.

Selain hak, pengurus PPPSRS juga memiliki kewajiban sebagai berikut.

- a. melaksanakan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- b. menetapkan dan melaksanakan rencana kerja tahunan berdasarkan program kerja pengurus sesuai dengan keputusan musyawarah;
- c. memberikan pertanggungjawaban kepada rapat umum;
- d. menyampaikan laporan secara berkala paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan;
- e. menyelenggarakan tugas administrasi penghunian Rumah Susun;
- f. melaksanakan keputusan rapat umum dan rapat pengurus;
- g. membina anggota PPPSRS untuk mewujudkan kehidupan di Rumah Susun secara harmonis, selaras, serasi, dan seimbang;
- h. mengawasi pelaksanaan penghunian dan pemanfaatan pada Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama;
- i. menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota PPPSRS berdasarkan ketentuan anggaran dasar, anggaran rumah tangga, tata tertib, dan perjanjian dengan pengelola;
- j. mengatur pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan antar anggota PPPSRS maupun antara anggota PPPSRS dengan masyarakat; dan
- k. memberikan pengarahan, masukan, dan saran atas berbagai permasalahan yang muncul dan menawarkan solusi yang terbaik.

#### **2.4.9 Permasalahan Rusunawa di Indonesia**

Pengadaan rumah susun sewa sederhana (Rusunawa) di Indonesia masih menemui berbagai permasalahan, baik dalam pengelolaan maupun pemanfaatannya. Adapun beberapa permasalahan yang ditemui pada rusunawa di Indonesia berdasarkan hasil penelitian-penelitian terdahulu dapat dilihat pada **Tabel 2.4**.

**Tabel 2. 4** Permasalahan Rusunawa di Indonesia berdasarkan Penelitian Sebelumnya yang Relevan

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Mokh Subkhan (2008)	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat	analisis deskriptif kualitatif	Degradasi kualitas fisik dan degradasi nilai manfaat bangunan terjadi karena adanya pelanggaran yang menyalahi aturan. Selain itu, penghunian rumah susun dilepas bebas sehingga menjadi tidak tepat sasaran dan dihuni oleh masyarakat dari golongan berpenghasilan menengah bahkan menengah ke atas.
2	Serly Fitri Putri (2014)	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Probolinggo (Studi pada UPT Rusun Kota Probolinggo)	Analisis kualitatif oleh Miles dan Huberman: a. <i>Data Reduction</i> (reduksi data) b. <i>Data Display</i> (penyajian data) c. <i>Conclusion Drawing/Verification</i> (penarikan kesimpulan)	Penghuni rusunawa kurang memiliki kesadaran akan rasa memiliki terhadap fasilitas hunian maupun fasilitas umum di rusunawa sehingga pihak pengelola harus mengeluarkan biaya lebih banyak untuk perawatan dan perbaikan yang semestinya masih bisa diminimalisir. Selain itu, kurangnya kesadaran penghuni bahwa hunian di rusunawa bukan untuk tempat tinggal selamanya menghambat pengelola untuk membantu meningkatkan perekonomian penghuni karena unit hunian rusunawa juga masih diperlukan oleh MBR lainnya yang masuk daftar tunggu rusunawa. Keadaan ekonomi penghuni yang rendah juga berpengaruh terhadap kedisiplinan penghuni dalam membayar sewa.
3	Zairin Zain (2015)	Karakteristik Unit Hunian dan Penghuni pada Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Sungai Beliang Kota Pontianak	<i>Basic research</i> (penelitian dasar)	Kurangnya pemahaman penghuni rusunawa tentang pemanfaatan rusunawa yang ditandai dengan perubahan dan fungsi jamak untuk setiap ruang dalam unit yang berbeda dengan kondisi desain awal.
4	Arfiansyah (2018)	Evaluasi Pelaksanaan Program Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Balikpapan	Analisis statistik deskriptif	Pelaksanaan program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan belum tepat sasaran sebagaimana kelompok sasaran ( <i>target group</i> ) yaitu MBR karena dihuni oleh warga mampu atau bukan MBR sebesar 38,09%.

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
5	Nur Arning Tengara Kasih dan Dian Rahmawati (2019)	Penilaian Tingkat Efektivitas Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat	- Analisis <i>overlay</i> - Analisis kebijakan - Analisis <i>scoring</i> dengan <i>skala likert</i>	Pembangunan rusunawa untuk MBR tidak sesuai dengan pola ruang yang telah direncanakan dalam produk tata ruang. Selain itu, terdapat beberapa kebutuhan bermukim MBR yang belum terpenuhi yaitu kedekatan lokasi dengan tempat kerja, perdagangan dan jasa, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, dan sarana pemerintahan serta aman dari kejahatan/kriminalitas dan kecelakaan/bencana.
6	Zelda Arsy Zaninda (2020)	Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa di Kota Tegal berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Analisis kualitatif dengan pendekatan undang-undang ( <i>statue approach</i> ) dan pendekatan konseptual ( <i>conceptual approach</i> )	Tingkat kesadaran hukum penghuni terhadap perjanjian sewa menyewa rusunawa serta pemahaman penghuni tentang pengelolaan rusunawa masih rendah.
7	Abietya Setyawan, Sujatmiko, dan Fadlurahman (2020)	Tingkat Efektivitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Rusunawa Tanggulrejo Kecamatan Tempuran Kabupaten Magelang	Metode kuantitatif dengan pendekatan survei	Proses seleksi penghuni kurang ketat baik administrasi dan kesanggupan mengelola terhadap pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) agar rusunawa dapat dikelola dengan baik dan tidak adanya keluhan dari penghuni. Selain itu, tidak tersedia program pelayanan yang dibutuhkan penghuni berupa pelayanan kesehatan.

**Sumber:** Hasil Olahan Peneliti, 2023

## BAB 3

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif. Menurut Priadana dan Sunarsi (2021), penelitian kuantitatif merupakan penelitian yang menitikberatkan pada pengukuran dan analisis hubungan sebab-akibat antara bermacam-macam variabel. Penelitian kuantitatif menghasilkan informasi yang lebih terukur karena terdapat data yang digunakan sebagai dasar untuk menghasilkan informasi tersebut.

#### 3.2 Variabel Penelitian

Variabel penelitian menurut Sugiyono (2014) merupakan suatu atribut atau sifat atau nilai dari obyek, orang atau kegiatan memiliki variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian tentang Evaluasi Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Tangerang dapat dilihat pada **Tabel 3.1**.

**Tabel 3. 1** Variabel Penelitian

No	Sasaran	Variabel
1	Karakteristik Fisik Hunian Rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Hunian</li> <li>• Biaya Sewa Hunian</li> <li>• Ketersediaan Sarana dan Prasarana</li> </ul>
2	Pengelolaan Rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan Rusunawa</li> <li>• Ketenangan Hunian</li> <li>• Keamanan Hunian</li> <li>• Keselamatan Hunian</li> <li>• Kelembagaan</li> </ul>
3	Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis Kelamin</li> <li>• Usia</li> <li>• Tingkat Pendidikan</li> <li>• Status Kependudukan</li> <li>• Kepemilikan Kendaraan</li> <li>• Jenis Pekerjaan</li> <li>• Tingkat Pendapatan</li> <li>• Ukuran Keluarga</li> <li>• Lama Tinggal</li> <li>• Alasan Memilih Hunian di Rusunawa</li> <li>• Interaksi Sosial</li> </ul>

*Sumber:* Hasil Identifikasi Peneliti, 2023

#### 3.3 Populasi dan Sampel

Suatu objek yang diteliti dalam suatu penelitian dapat berupa populasi dan sampel. Adapun populasi dan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

### 3.3.1 Populasi

Menurut Sugiyono (2014), populasi terdiri atas obyek atau subyek yang memiliki kualitas atau karakteristik tertentu dan ditetapkan oleh peneliti, kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini ada sebanyak 910 kepala keluarga (KK) yang terdiri dari penghuni Rusunawa Manis Jaya sebanyak 464 KK, penghuni Rusunawa Gebang Raya sebanyak 396 KK, dan penghuni Rusunawa Betet sebanyak 50 KK.

### 3.3.2 Sampel

Sampel menurut Sugiyono (2014) merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Penarikan sampel memiliki tujuan untuk memperoleh suatu data yang tepat dalam kaitannya dengan populasi yang dipilih sebagai sasaran penelitian. Jumlah sampel didasarkan pada rumus Slovin berikut.

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

#### Keterangan:

n = sampel minimum

N – sampel populasi

e = persentase batas toleransi (*margin of error*)

Berdasarkan rumus tersebut, maka jumlah sampel untuk populasi penghuni rusunawa yaitu:

$$\text{Rusunawa Manis Jaya} \rightarrow n = \frac{464}{1 + 464 \times (0,2)^2} = 23,7 \sim 30 \text{ responden}$$

$$\text{Rusunawa Gebang Raya} \rightarrow n = \frac{396}{1 + 396 \times (0,2)^2} = 23,5 \sim 30 \text{ responden}$$

$$\text{Rusunawa Betet} \rightarrow n = \frac{50}{1 + 50 \times (0,2)^2} = 16,7 \sim 17 \text{ responden}$$

Adapun teknik pengambilan yang akan digunakan adalah teknik sampel acak sederhana (*simple random sampling*), dimana sebuah sampel diambil sedemikian rupa sesuai dengan kriteria dari peneliti yaitu seluruh populasi penghuni rusunawa di Kota Tangerang berhak memiliki peluang yang sama untuk menjadi sampel/responden.

### **3.4 Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini didasarkan pada tujuan penelitian serta identifikasi variabel yang akan diteliti. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut.

#### **A. Survei Data Sekunder**

Survei data sekunder merupakan proses pengambilan data yang dilakukan dengan mengkaji literatur atau data instansi yang dibutuhkan terkait rusunawa di Kota Tangerang.

Survei ini dilakukan dengan tujuan memperoleh data sekunder berupa:

- Kebijakan pembangunan rumah susun sederhana sewa serta peta persebaran rusunawa di Kota Tangerang. Data ini dapat diperoleh dari Dinas Perumahan, Pemukiman dan Pertanahan Kota Tangerang.
- Program pembangunan rumah susun di lokasi studi yang meliputi data penghuni, kondisi eksisting kawasan, jumlah blok dan unit rusunawa, tipe unit rusunawa, biaya sewa rusunawa, serta jumlah penghuni rusunawa. Data ini dapat diperoleh dari Dinas Perumahan, Pemukiman dan Pertanahan Kota Tangerang.

#### **B. Survei Data Primer**

Survei data primer dilakukan dengan tujuan melengkapi data yang belum ada. Survei data primer dilakukan dengan cara mengambil informasi secara langsung ke lokasi studi. Survei data primer dilakukan dengan cara observasi lapangan, kuesioner, dan wawancara.

- Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung objek di lapangan dan melakukan pengambilan gambar berupa foto dan video yang dapat menjadi bukti untuk mendukung penelitian. Objek yang diamati yaitu kondisi fisik hunian dan kondisi sosial penghuni rusunawa di Kota Tangerang.
- Kuesioner dilakukan untuk memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan dan sasaran studi melalui pertanyaan-pertanyaan yang bersifat tertutup dan akan diajukan kepada para penghuni rusunawa. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan akan dibagi dalam beberapa bagian agar daftar pertanyaan tersebut menjadi terstruktur dan memudahkan dalam pengolahan data.
- Wawancara dilakukan untuk menggali informasi secara personal, yakni dengan cara tanya jawab berlangsung satu arah. Wawancara yang dilakukan yaitu kepada pengelola rusunawa terkait pengelolaan dan permasalahan pada hunian rusunawa di Kota Tangerang.

### 3.5 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah metode analisis statistik deskriptif. Menurut Sholikhah (2016), statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum atau generalisasi. Analisis data yang dilakukan adalah analisis kuantitatif yang dinyatakan dengan angka-angka dan perhitungan menggunakan metode standar yang dibantu dengan aplikasi *Statistical Package Sosial Science* (SPSS) Versi 23.

Metode pengumpulan data yang paling utama dalam penelitian ini menggunakan instrumen berupa kuesioner, sehingga data-data yang diperoleh dari penyebaran seluruh kuesioner akan diolah dan dianalisis dengan menggunakan alat bantu berupa *Statistical Program for Social Science* (SPSS). Keluaran dari analisis menggunakan SPSS ini disajikan dalam bentuk tabel distribusi frekuensi dan tabulasi silang (*cross tab*) untuk menunjukkan hubungan antar variabel. Statistik deskriptif dapat dilakukan mencari kuatnya hubungan antara variabel melalui analisis korelasi, melakukan prediksi dengan analisis regresi, dan membuat perbandingan dengan membandingkan rata-rata data sampel atau populasi.

## **BAB 4**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Lokasi Studi**

Gambaran umum lokasi studi membahas terkait profil, tingkat hunian/okupansi, dan karakteristik setiap rusunawa. Adapun gambaran umum dari lokasi studi akan diuraikan sebagai berikut.

##### **4.1.1 Profil Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)**

Lokasi studi terdiri dari tiga rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yaitu Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet dengan keseluruhan mencapai 910 unit. Rusunawa Manis Jaya dibangun atas kerja sama Pemerintah Daerah Kota Tangerang dengan Perum Perumnas dan Pemerintah Pusat, yakni Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah. Sedangkan Rusunawa Gebang Raya dan Rusunawa Betet dibangun oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Saat ini, ketiga rusunawa tersebut dikelola oleh Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa yang bernaung di bawah Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan (Disperkimtan) Kota Tangerang. Mereka bertanggung jawab dalam hal pemeliharaan, perawatan, serta pengelolaan administrasi untuk memastikan keberlangsungan operasional rusunawa sebagai solusi hunian layak bagi masyarakat di Kota Tangerang.

##### **A. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Manis Jaya**

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Manis Jaya merupakan rusunawa pertama di Kota Tangerang yang dibangun pada tahun 1995. Rusunawa ini dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan sasaran utamanya buruh. Rusunawa Manis Jaya dibangun di atas lahan Pemerintah Daerah Kota Tangerang seluas 15.000 m<sup>2</sup>. Rusunawa ini memiliki 9 blok bangunan, yakni Manis A dan Manis B, Manis I, Manis II, Manis III, Manis IV, Manis V, Manis VI, dan Manis VII. Blok bangunan pada Manis A – B terdiri dari 4 lantai, sedangkan pada Manis I – VII terdiri dari 5 lantai. Adapun kondisi bangunan Rusunawa Manis Jaya dapat dilihat pada **Gambar 4.1**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 1** Kondisi Bangunan Rusunawa Manis Jaya

Rusunawa Manis Jaya terletak di Kelurahan Manis Jaya, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang. Rusunawa ini berada pada kawasan industri dan kawasan permukiman, sehingga memudahkan akses bagi para penghuni yang bekerja di sekitar area tersebut. Penggunaan lahan di sekitar Rusunawa Manis Jaya secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.5**.

#### **B. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Gebang Raya**

Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Gebang Raya dibangun sejak tahun 2009. Rusunawa ini dibangun dengan tujuan untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpendapatan rendah. Rusunawa Gebang Raya dibangun di atas lahan Pemda Kota Tangerang seluas 19.725 m<sup>2</sup>. Rusunawa ini memiliki 5 blok bangunan yang masing-masing terdiri dari 5 lantai. Adapun kondisi bangunan Rusunawa Gebang Raya dapat dilihat pada **Gambar 4.2**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 2** Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Gebang Raya

Rusunawa Gebang Raya terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang. Rumah susun ini berada pada kawasan permukiman, kawasan industri, dan

perdagangan dan jasa. Penggunaan lahan di sekitar Rusunawa Gebang Raya secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.6**.

### **C. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Betet**

Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Betet dibangun pada tahun 2016. Rusunawa ini dibangun untuk menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rusunawa ini dibangun di atas lahan Pemda Kota Tangerang seluas 6.077 m<sup>2</sup> dan hanya memiliki 1 (satu) blok bangunan yang terdiri dari 4 lantai. Adapun kondisi bangunan Rusunawa Betet dapat dilihat pada **Gambar 4.3**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 3** Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Betet

Rusunawa Betet terletak di Kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang. Rusunawa ini berada di pusat kota, yakni pada kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman, dan kawasan industri. Penggunaan lahan di sekitar Rusunawa Betet secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.7**.

#### **4.1.2 Tingkat Hunian/Okupansi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)**

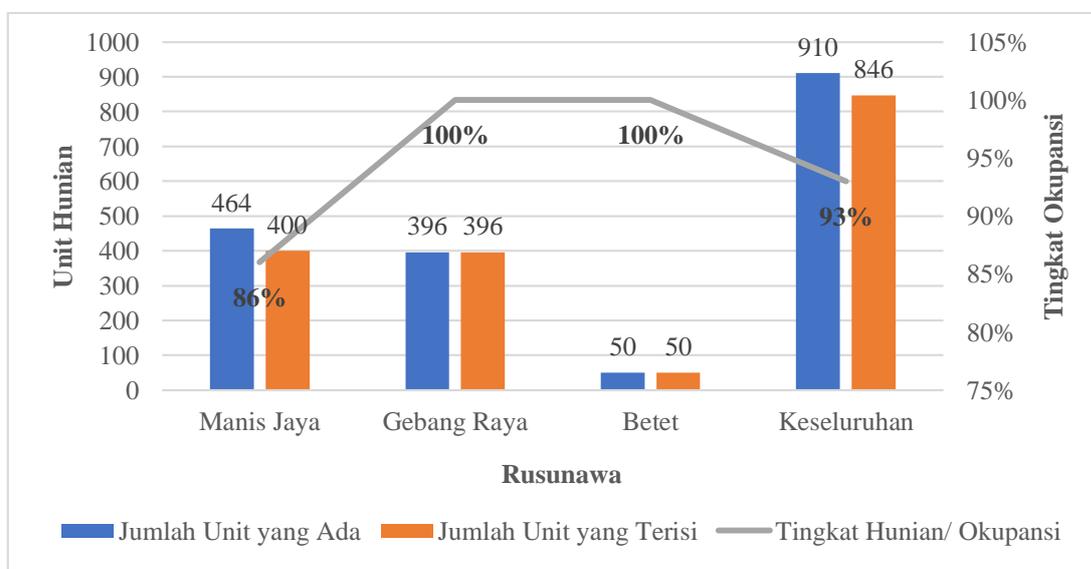
Tingkat hunian atau okupansi rusunawa merupakan salah satu indikator kunci dalam mengukur efektivitas pemanfaatan dari program pembangunan rusunawa itu sendiri. Tingkat hunian yang tinggi menunjukkan bahwa fasilitas yang disediakan oleh pemerintah diterima dengan baik oleh masyarakat, sementara tingkat hunian yang rendah bisa mengindikasikan masalah dalam perencanaan, lokasi, atau kualitas bangunan.

Pada Kota Tangerang, Rusunawa Gebang Raya dan Rusunawa Betet memiliki tingkat okupansi maksimum, yakni 100%. Hal ini berarti seluruh unit pada kedua rusunawa tersebut terisi penuh dan dimanfaatkan dengan baik. Sedangkan pada Rusunawa Manis Jaya, tingkat hunian/okupansi rusunawa hanya berada pada angka 86%. Hal ini dikarenakan kondisi bangunan pada Manis A dan Manis B sudah kurang layak untuk

ditinggali, sehingga unit pada lantai 3 dan lantai 4 bangunan tersebut sudah tidak ditawarkan lagi untuk dihuni oleh masyarakat. Oleh karena itu, dari 464 unit yang ada, hanya 400 unit saja yang masih digunakan dan seluruh unit tersebut terisi penuh.

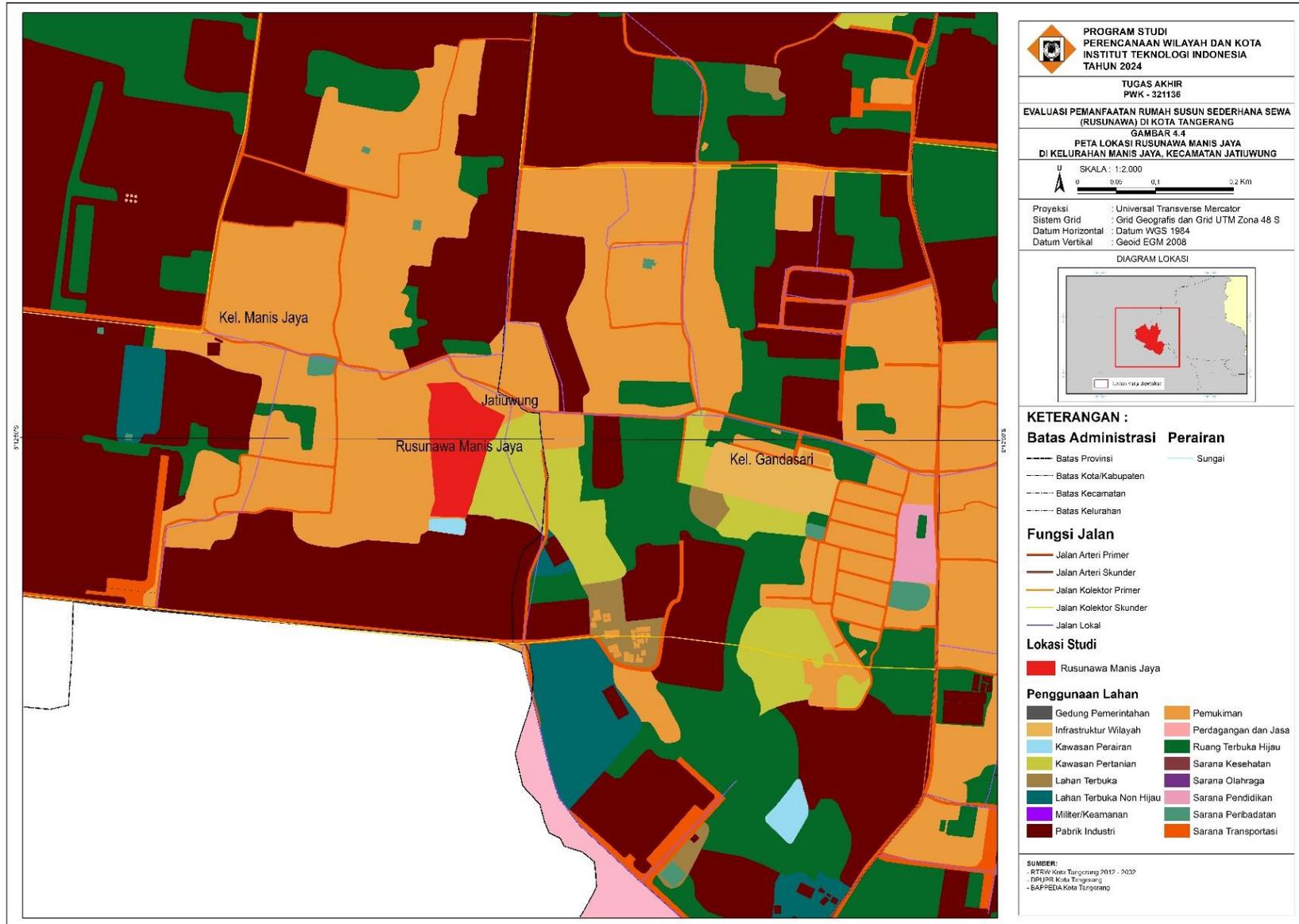
Secara keseluruhan, tingkat okupansi rusunawa di Kota Tangerang berada pada angka yang cukup tinggi yakni sebesar 93%. Meskipun tingkat okupansi tidak maksimum, namun seluruh unit yang ditawarkan pada ketiga rusunawa terisi penuh. Bahkan, terdapat daftar tunggu (*waiting list*) bagi masyarakat yang ingin menempati unit-unit tersebut. Waktu tunggu bagi calon penghuni bervariasi, tergantung pada kapan penghuni lama pindah dari unit yang mereka tempati. Hal ini dapat menunjukkan bahwa minat masyarakat untuk tinggal di rusunawa cukup tinggi.

Keberadaan daftar tunggu ini tidak hanya mencerminkan minat masyarakat yang tinggi, tetapi juga kebutuhan mendesak akan hunian yang terjangkau, terutama di wilayah perkotaan seperti Kota Tangerang yang terus berkembang. Pemerintah perlu mempertimbangkan penambahan jumlah unit rusunawa atau peningkatan kualitas rusunawa yang ada untuk dapat memenuhi permintaan yang terus meningkat. Dengan demikian, program pembangunan rusunawa tidak hanya akan berfungsi sebagai solusi sementara, tetapi juga sebagai bagian dari strategi jangka panjang dalam penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat. Adapun tingkat hunian/okupansi rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.4**.

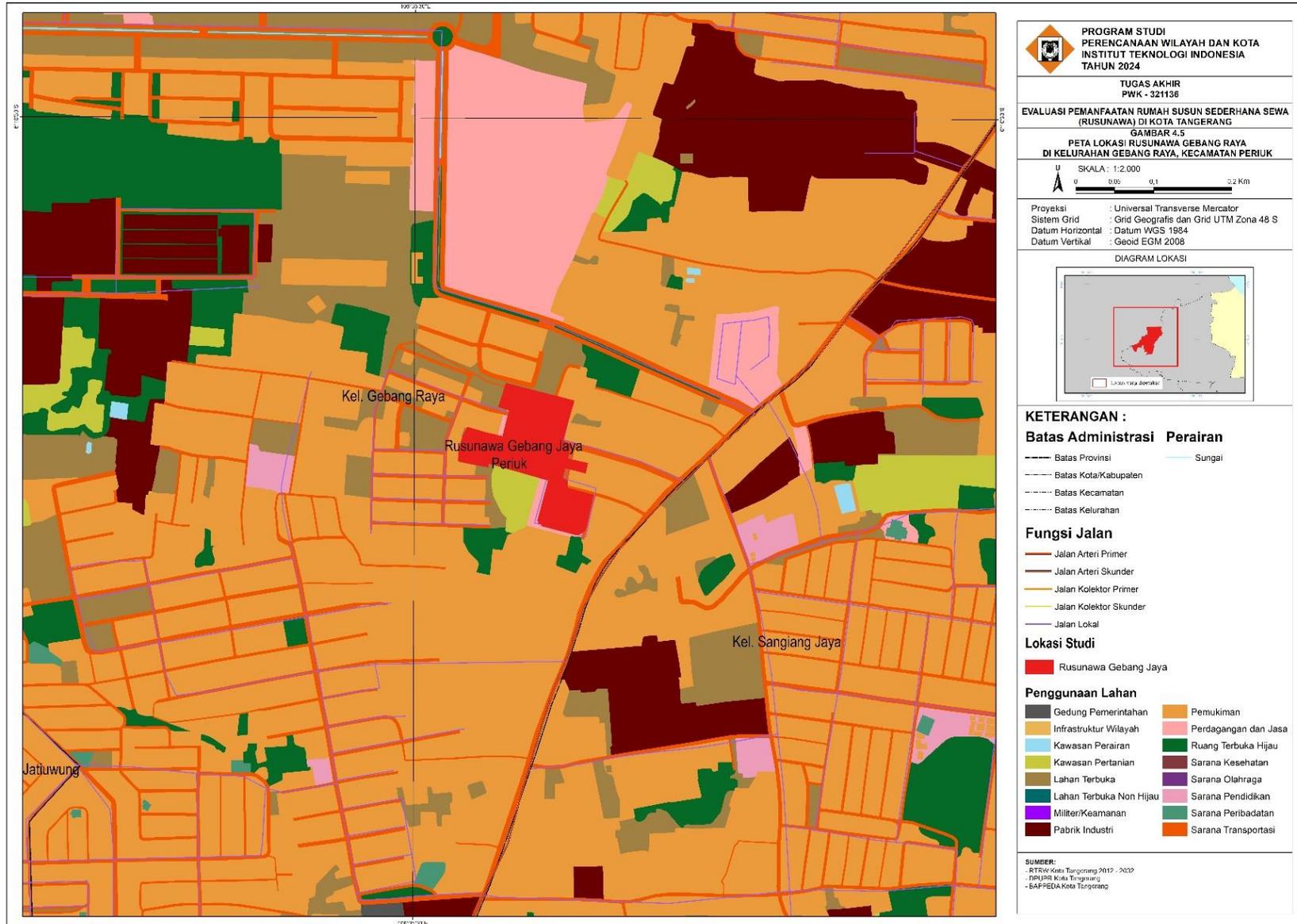


**Sumber:** Hasil Identifikasi Data Peneliti, 2024

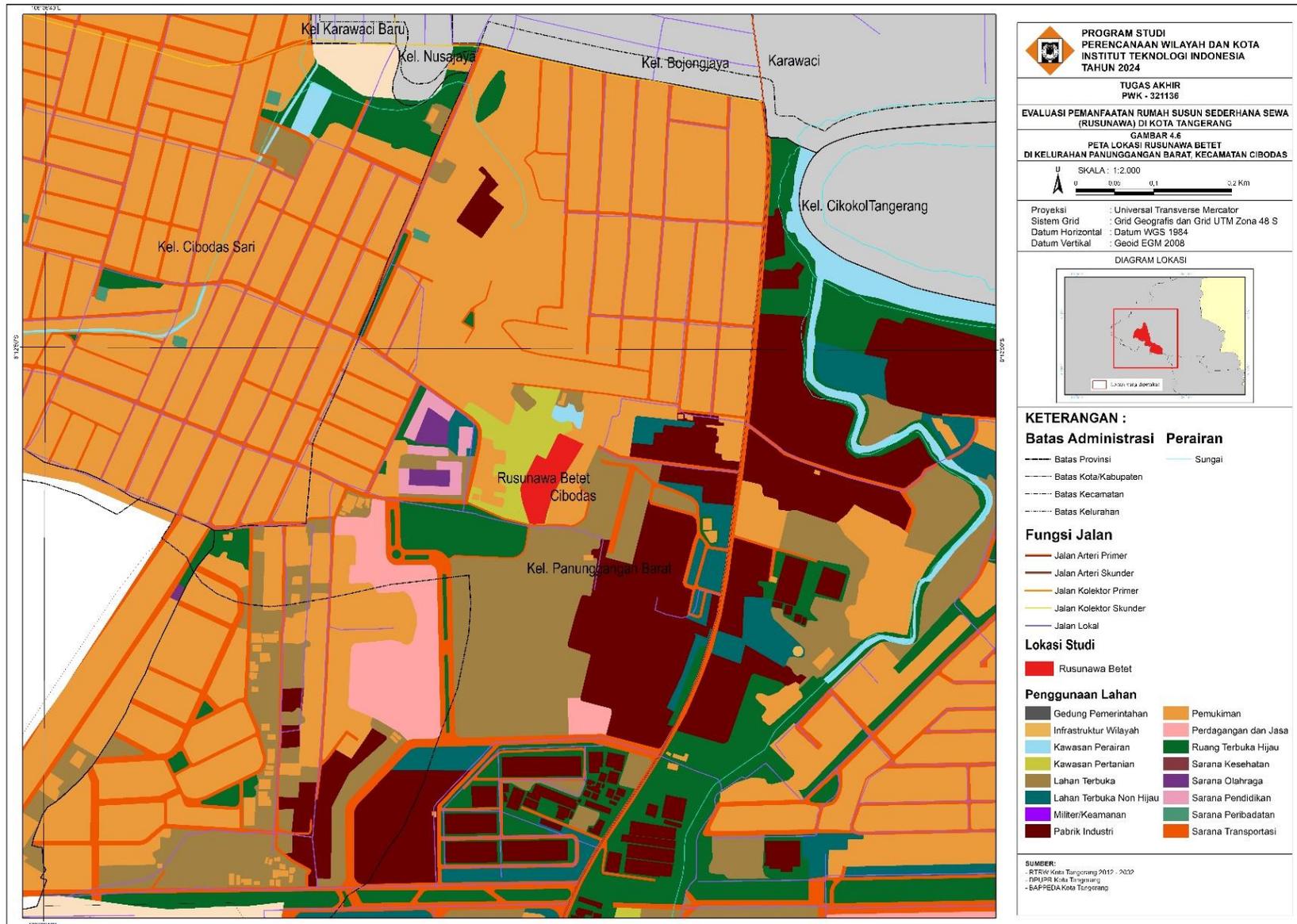
**Gambar 4. 4** Tingkat Hunian/Okupansi Rusunawa



Gambar 4. 5 Peta Penggunaan Lahan di Sekitar Rusunawa Manis Jaya



Gambar 4. 6 Peta Penggunaan Lahan di Sekitar Rusunawa Gebang Raya



Gambar 4. 7 Peta Penggunaan Lahan di Sekitar Rusunawa Betet

### 4.1.3 Karakteristik Fisik Hunian

Sub-sub bab ini membahas terkait hasil identifikasi karakteristik fisik hunian. Berikut akan dijelaskan secara lebih rinci terkait dengan karakteristik fisik hunian.

#### 4.1.3.1 Tipe Hunian

Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet memiliki karakteristik fisik yang berbeda-beda, baik dari segi jumlah unit, luas unit, fasilitas dalam unit, maupun peruntukannya. Penjelasan mengenai perbedaan tersebut dapat dilihat pada **Tabel 4.1**.

**Tabel 4. 1** Perbedaan Karakteristik Fisik Rusunawa di Kota Tangerang

No	Rusunawa	Jumlah Unit	Luas Unit	Fasilitas di Dalam Unit	Peruntukkan
1	Manis Jaya	128 unit	18 m <sup>2</sup>	Kamar tidur tipe studio/lajang	Seluruh unit diperuntukkan sebagai unit hunian
		336 unit	21 m <sup>2</sup>	- Kamar tidur tipe studio/lajang - Dapur - Kamar mandi	- Pada lantai dasar, unit diperuntukkan sebagai unit usaha - Pada lantai 1 – 4, unit diperuntukkan sebagai unit hunian
2	Gebang Raya	396 unit	24 m <sup>2</sup>	- 1 Kamar tidur - Ruang tamu - Dapur - Kamar mandi - Tempat menjemur pakaian	Seluruh unit diperuntukkan sebagai unit hunian
3	Betet	50 unit	36 m <sup>2</sup>	- 2 Kamar tidur - Ruang tamu - Dapur - Kamar mandi - Tempat menjemur pakaian	- Pada lantai dasar, sebagian unit diperuntukkan sebagai unit usaha dan sebagian lainnya diperuntukkan sebagai unit hunian - Pada lantai 1 – 3, unit diperuntukkan sebagai unit hunian

*Sumber:* Hasil Identifikasi Data Peneliti, 2024

Mengacu pada Peraturan Menteri PUPR terkait standar minimum luas ruangan per orang adalah 8 m<sup>2</sup> untuk rumah sederhana, setiap rusunawa di Kota Tangerang memiliki kapasitas maksimal yang berbeda-beda dalam menampung jumlah penghuni. Pada Rusunawa Manis Jaya dengan luas unit 18 m<sup>2</sup> dan fasilitas kamar tidur tipe lajang/studio maka idealnya dapat dihuni oleh 1 – 2 orang yakni umumnya lajang atau keluarga kecil yang terdiri dari suami dan istri. Pada Rusunawa Manis Jaya dengan luas unit 21 m<sup>2</sup> dan memiliki fasilitas kamar tidur tipe lajang/studio maka idealnya dapat menampung 2 – 3

orang yakni umumnya keluarga kecil yang terdiri dari suami, istri, dan 1 anak. Kondisi unit hunian pada Rusunawa Manis Jaya dapat dilihat pada **Gambar 4.8** dan **Gambar 4.9**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 8** Unit Tipe 18 m<sup>2</sup> di Rusunawa Manis Jaya



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 9** Unit Tipe 21 m<sup>2</sup> di Rusunawa Manis Jaya

Rusunawa Gebang Raya memiliki luas unit 24 m<sup>2</sup> dengan fasilitas 1 kamar tidur. Idealnya, unit hunian ini dapat dihuni oleh 3 orang yakni umumnya keluarga kecil yang terdiri dari suami, istri, dan 1 anak. Kondisi unit hunian pada Rusunawa Gebang Raya dapat dilihat pada **Gambar 4.10**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 10** Unit Tipe 24 m<sup>2</sup> di Rusunawa Gebang Raya

Rusunawa Betet memiliki luas unit 36 m<sup>2</sup> dengan fasilitas 2 kamar tidur. Idealnya, unit hunian ini dapat menampung 4 – 5 orang yakni umumnya keluarga yang terdiri dari suami, istri, dan 2 – 3 anak. Kondisi unit hunian pada Rusunawa Betet dapat dilihat pada **Gambar 4.11**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 11** Unit Tipe 36 m<sup>2</sup> di Rusunawa Betet

Pada lantai dasar Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet, tersedia beberapa unit rusunawa yang diperuntukkan sebagai unit usaha. Unit usaha ini dapat disewa oleh para penghuni untuk kegiatan usaha seperti warung sembako dan warung makan. Adanya unit usaha di lantai dasar ini tidak hanya memberikan kemudahan bagi para penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, tetapi juga membuka peluang bagi mereka untuk meningkatkan taraf ekonomi melalui kegiatan usaha kecil. Selain itu, kehadiran unit usaha ini turut berkontribusi dalam menciptakan lingkungan hunian yang lebih hidup dan dinamis. Kondisi unit usaha pada Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet dapat dilihat pada **Gambar 4.12**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 12** Unit Usaha di Rusunawa Manis Jaya (kiri) dan Betet (kanan)

Berbeda dengan Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet yang memiliki unit usaha, pada Rusunawa Gebang Raya seluruh unit rusunawa hanya diperuntukkan sebagai unit hunian. Hal ini membuat para penghuni tidak memiliki wadah untuk melakukan kegiatan usaha di dalam lingkungan rusunawa. Akibatnya, beberapa penghuni terpaksa menggunakan unit hunian mereka untuk kegiatan usaha, dengan memanfaatkan area ruang tamu mereka.

Pemanfaatan unit hunian sebagai tempat usaha tidak hanya melanggar aturan, tetapi juga menimbulkan gangguan bagi penghuni lainnya. Keramaian di warung sering menimbulkan kegaduhan bagi tetangga sekitar. Anak-anak yang jajan di warung tersebut juga sering membuang sampah sembarangan sehingga mengotori lingkungan. Selain itu, penjualan gas elpiji di warung juga dapat meningkatkan risiko kebakaran. Oleh karena itu, pengelola perlu melakukan penyuluhan atau bahkan mengambil tindakan tegas kepada para penghuni yang menyalahgunakan unit hunian.

#### 4.1.3.2 Biaya Sewa

Kegiatan pendanaan tentu memiliki peranan penting dalam pelaksanaan suatu kegiatan. Demikian halnya dengan pengelolaan rusunawa di Kota Tangerang yang tidak bisa hanya mengandalkan dana dari pemerintah semata. Oleh karena itu, setiap penghuni rusunawa dikenakan biaya sewa.

Biaya yang dikenakan kepada penghuni hanyalah biaya sewa unit dan iuran kebersihan sebesar Rp 5.000 per bulan untuk setiap unit hunian. Pembayaran biaya sewa rusunawa dapat dilakukan secara elektronik kepada Pemerintah Kota Tangerang setiap bulannya. Sedangkan untuk biaya lainnya seperti listrik, air bersih, dan gas dibebankan kepada masing-masing penghuni.

Setiap rusunawa di Kota Tangerang menerapkan biaya sewa yang berbeda. Perbedaan lantai juga menyebabkan perbedaan biaya sewa pada masing-masing rusunawa. Semakin tinggi lantai yang ditempati, maka semakin murah biaya sewa yang dikenakan. Rusunawa Betet memiliki biaya sewa paling tinggi di antara rusunawa lainnya, yakni dengan rentang biaya sewa sebesar Rp 470.000 – Rp 500.000 per bulan. Rusunawa Gebang Raya berada pada posisi kedua dengan rentang biaya sewa sebesar Rp 260.000 – Rp 300.000 per bulan. Sedangkan Rusunawa Manis Jaya menjadi rusunawa paling terjangkau dengan rentang biaya sewa sebesar Rp 90.000 – Rp 215.000 per bulan. Biaya sewa pada masing-masing rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 4.2**.

**Tabel 4. 2** Biaya Sewa Rusunawa di Kota Tangerang

Lantai	Biaya Sewa Per Bulan			
	Rusunawa Manis Jaya		Rusunawa Gebang Raya	Rusunawa Betet
	Type 18	Type 21		
Dasar	Rp 90.000	Rp 215.000	Rp 300.000	Rp 500.000
1		Rp 200.000	Rp 290.000	Rp 490.000
2		Rp 195.000	Rp 280.000	Rp 480.000
3		Rp 190.000	Rp 270.000	Rp 470.000
4	-	Rp 175.000	Rp 260.000	-

*Sumber:* Hasil Identifikasi Data Peneliti, 2024

#### 4.1.3.3 Ketersediaan Sarana

Sarana merupakan fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya. Setiap pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang dilengkapi dengan berbagai sarana yang dapat menunjang aktivitas penghuninya. Pada lingkungan hunian rusunawa telah

tersedia berbagai sarana berupa sarana peribadatan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana perbelanjaan, sarana pemerintahan, sarana keamanan, dan sarana ruang bersama. Ketersediaan sarana ini akan memudahkan penghuni dalam melakukan aktivitas sehari-hari. Adapun ketersediaan sarana pada rusunawa di Kota Tangerang dapat dilihat pada **Tabel 4.3**.

**Tabel 4.3** Ketersediaan Sarana pada Rusunawa di Kota Tangerang

No	Sarana	Jenis Sarana	Rusunawa Manis Jaya	Rusunawa Gebang Raya	Rusunawa Betet
1	Peribadatan	Musala	✓	✓	✓
		Masjid	di sekitar	✓	di sekitar
2	Pendidikan	PAUD	-	di sekitar	-
		TK	-	di sekitar	-
		SD	di sekitar	di sekitar	di sekitar
		SMP	di sekitar	di sekitar	di sekitar
		SMA	di sekitar	di sekitar	di sekitar
3	Kesehatan	Puskesmas	✓	di sekitar	✓
		Klinik	di sekitar	di sekitar	di sekitar
		Rumah Sakit	di sekitar	di sekitar	di sekitar
4	Perbelanjaan	Warung	✓	✓	✓
		Pasar	di sekitar	di sekitar	di sekitar
5	Pelayanan Umum	Kantor Pengelola	✓	✓	✓
		Pos Keamanan	✓	✓	✓
6	Ruang Bersama	Taman	✓	✓	✓
		Lapangan	✓	✓	-
		Tempat Parkir	✓	✓	✓
		Ruang Serba Guna	✓	✓	✓
		Selasar	-	✓	✓

*Sumber:* Hasil Identifikasi Data Peneliti, 2024

#### A. Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan merupakan salah satu sarana yang perlu disediakan pada setiap lingkungan hunian rusunawa untuk memenuhi kebutuhan rohani penghuni. Ketersediaan sarana peribadatan pada rusunawa di Kota Tangerang dapat dilihat pada **Tabel 4.4**.

**Tabel 4.4** Ketersediaan Sarana Peribadatan pada Rusunawa

No	Jenis Sarana Peribadatan	Jarak Sarana Terdekat dari Rusunawa		
		Rusunawa Manis Jaya	Rusunawa Gebang Raya	Rusunawa Betet
1	Musala	berada pada lantai dasar bangunan setiap rusunawa		
2	Masjid	200 m	20 m	500 m

*Sumber:* Hasil Identifikasi Data Peneliti, 2024

Pada Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet sudah tersedia sarana peribadatan berupa musala yang berada pada lantai dasar bangunan setiap rusunawa. Musala di setiap rusunawa dilengkapi dengan fasilitas yang memadai, seperti tempat wudu dan karpet. Penghuni rusunawa juga rutin mengadakan kegiatan keagamaan, seperti pengajian dan salat berjamaah, yang diharapkan dapat meningkatkan kualitas spiritual dan kebersamaan antar penghuni. Selain itu, di lingkungan sekitar rusunawa juga terdapat masjid dengan jarak yang dekat yakni sekitar 20 – 600 meter dari hunian. Jarak yang dekat membuat penghuni tidak memerlukan penggunaan transportasi untuk menuju sarana peribadatan tersebut. Kondisi musala rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.13**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 13** Musala di Rusunawa Manis Jaya (Atas), Rusunawa Gebang Raya (Kiri Bawah), dan Rusunawa Betet (Kanan Bawah)

## B. Sarana Pendidikan

Pada Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet belum tersedia sarana pendidikan di dalam lingkungan rusunawa. Padahal ketersediaan sarana pendidikan di dalam lingkungan rusunawa dapat memudahkan penghuni dalam melakukan proses pembelajaran. Meskipun demikian, penghuni dapat memanfaatkan sarana pendidikan yang ada di lingkungan sekitar rusunawa.

Berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) terkait ketentuan radius maksimum sarana pendidikan, hanya Rusunawa Gebang Raya yang memiliki jenis sarana pendidikan yang

lengkap mulai dari TK/PAUD hingga SMA/SMK. Keberadaan sarana pendidikan yang lengkap ini memudahkan penghuni dalam memenuhi kebutuhan pendidikan anak-anak mereka tanpa harus melakukan perjalanan jauh.

Sementara pada lingkungan sekitar Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet, tidak tersedia jenis sarana pendidikan TK/PAUD yang dapat mendukung kegiatan pra belajar. Ketiadaan fasilitas ini menjadi tantangan bagi keluarga dengan anak-anak usia dini, karena mereka harus mencari alternatif di luar radius yang ditentukan oleh SNI. Hal ini dapat menambah beban waktu dan biaya bagi penghuni dalam mengakses pendidikan yang sesuai. Untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni, perlu adanya upaya dari pemerintah atau pihak terkait untuk menyediakan sarana pendidikan yang memadai di kedua rusunawa tersebut. Ketersediaan sarana pendidikan pada lingkungan sekitar rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 4.5**.

**Tabel 4.5** Ketersediaan Sarana Pendidikan di Lingkungan Sekitar Rusunawa

No	Jenis Sarana Pendidikan	Radius Maksimum (m)	Jumlah Sarana yang Tersedia (Unit)		
			Rusunawa Manis Jaya	Rusunawa Gebang Raya	Rusunawa Betet
1	TK/PAUD	500	-	1	-
2	SD	1.000	3	2	1
3	SMP	1.000	1	1	2
4	SMA/SMK	3.000	2	8	8

*Sumber:* Hasil Identifikasi Data Peneliti, 2024

### C. Sarana Kesehatan

Pada Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet telah tersedia sarana kesehatan berupa puskesmas yang terletak tepat di depan rusunawa. Puskesmas tersebut sudah dilengkapi dengan layanan rawat inap yang memungkinkan puskesmas untuk menangani berbagai kondisi kesehatan secara lebih efektif. Keberadaan sarana ini sangat memudahkan penghuni dalam mengakses layanan kesehatan dasar tanpa harus melakukan perjalanan jauh. Dengan adanya fasilitas ini, diharapkan kesehatan penghuni dapat terjaga dengan baik dan mereka dapat hidup dengan lebih nyaman dan aman. Kondisi puskesmas pada lingkungan rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.14**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 14** Puskesmas di Rusunawa Manis Jaya (Kiri) dan Rusunawa Betet (Kanan)

Berbeda dengan Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet, pada Rusunawa Gebang Raya tidak tersedia sarana kesehatan di dalam lingkungan rusunawa. Meskipun demikian, para penghuni dapat memanfaatkan sarana kesehatan yang berada di lingkungan sekitar rusunawa. Meskipun jarak tempuhnya mungkin sedikit lebih jauh, akses ke layanan kesehatan tersebut tetap dapat membantu penghuni untuk memenuhi kebutuhan kesehatan dasar mereka. Ketersediaan sarana kesehatan pada lingkungan sekitar rusunawa di Kota Tangerang dapat dilihat pada **Tabel 4.6**.

**Tabel 4. 6** Ketersediaan Sarana Kesehatan di Lingkungan Sekitar Rusunawa

No	Jenis Sarana Kesehatan	Radius Maksimum (m)	Jumlah Sarana yang Tersedia (Unit)		
			Rusunawa Manis Jaya	Rusunawa Gebang Raya	Rusunawa Betet
1	Puskesmas	1.000	1	1	1
2	Klinik	1.000	1	2	3

*Sumber:* Hasil Identifikasi Data Peneliti, 2024

#### **D. Sarana Perbelanjaan**

Sarana perbelanjaan berfungsi untuk membantu penghuni rusunawa dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Pada Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet telah tersedia warung seperti warung sembako dan warung makan di dalam lingkungan rusunawa. Selain itu, para penghuni rusunawa juga memanfaatkan keberadaan pasar yang berjarak 750 – 1.500 m dari rusunawa untuk berbelanja. Dengan akses yang relatif dekat, penghuni tidak hanya mendapatkan kemudahan dalam berbelanja dan memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka. Kondisi sarana perbelanjaan pada lingkungan rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.15**.



Pos keamanan pada ketiga rusunawa terletak pada pintu masuk rusunawa yang dijaga oleh petugas keamanan. Petugas keamanan rusunawa bertugas melakukan pengawasan rutin terhadap seluruh lingkungan rusunawa selama 24 jam. Selain itu, pos keamanan juga dilengkapi dengan sistem kamera pengawas (CCTV) untuk memantau aktivitas di rusunawa secara terus menerus. Dari ketiga rusunawa tersebut, keamanan Rusunawa Gebang Raya memiliki kontrol akses keluar masuk yang lebih ketat. Petugas keamanan pada Rusunawa Gebang Raya selalu memastikan bahwa hanya penghuni, tamu yang diizinkan, dan pihak terkait yang dapat masuk ke area hunian. Kondisi pos keamanan pada lingkungan rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.17**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 17** Pos Keamanan pada Rusunawa di Kota Tangerang

#### **F. Sarana Ruang Bersama**

Sarana ruang bersama berfungsi untuk menciptakan lingkungan yang nyaman serta mendorong interaksi sosial yang positif di antara penghuni. Sarana ruang bersama pada rusunawa meliputi taman, lapangan, ruang serba guna, selasar, dan tempat parkir. Ruang bersama pada rusunawa tersebut akan dijelaskan sebagai berikut.

##### 1) Taman

Pada ketiga rusunawa sudah tersedia fasilitas taman yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang seperti bangku taman, alat olahraga, dan tanaman peneduh. Hal itu membuat taman dapat digunakan oleh penghuni untuk berbagai aktivitas seperti bersantai, berekreasi, bermain anak, maupun berolahraga. Berdasarkan hasil observasi lapangan, kondisi taman cukup terawat sehingga membuat penghuni merasa nyaman. Kondisi taman pada lingkungan rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.18**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 18** Taman di Rusunawa Manis Jaya (Atas), Rusunawa Gebang Raya (Kiri Bawah), dan Rusunawa Betet (Kanan Bawah)

## 2) Lapangan

Pada Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Gebang Raya tersedia fasilitas lapangan yang dapat digunakan oleh penghuni untuk berolahraga. Lapangan di rusunawa sering digunakan oleh anak-anak untuk bermain bola, bulu tangkis, dan sepeda terutama pada sore hari. Selain itu, keberadaan lapangan juga sering dimanfaatkan untuk kegiatan lainnya seperti perlombaan hari kemerdekaan. Hanya Rusunawa Betet yang tidak memiliki fasilitas lapangan, sehingga biasanya penghuni berolahraga di taman. Kondisi lapangan pada lingkungan rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.19**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 19** Lapangan di Rusunawa Manis Jaya (Kiri) dan Rusunawa Gebang Raya (Kanan)

### 3) Ruang Serba Guna

Pada ketiga rusunawa telah tersedia fasilitas ruang serba guna pada setiap bangunan hunian. Ruang serba guna ini biasanya digunakan oleh penghuni untuk berkumpul dan berdiskusi. Terkadang, ruang serba guna juga digunakan untuk aktivitas olahraga di dalam ruangan, salah satunya tenis meja. Selain itu, ruang serba guna juga dapat digunakan oleh penghuni untuk mengadakan berbagai acara sosial, seperti hajatan, perayaan hari raya, atau kegiatan komunitas lainnya. Keberadaan fasilitas ini membuat penghuni memiliki ruang fleksibel yang mendukung berbagai kegiatan sosial dan rekreasi, mempererat hubungan antar warga, serta meningkatkan kualitas hidup di lingkungan hunian. Kondisi ruang serba guna pada lingkungan rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.20**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 20** Ruang Serba Guna di Rusunawa Manis Jaya (Atas), Rusunawa Gebang Raya (Kiri Bawah), dan Rusunawa Betet (Kanan Bawah)

### 4) Selasar

Selasar merupakan ruang semi-terbuka yang dapat menghubungkan berbagai bagian dalam hunian, seperti dua bangunan dalam satu blok. Selasar juga dapat dilengkapi dengan tempat duduk atau area istirahat kecil yang dapat digunakan oleh penghuni untuk bersantai dan berinteraksi. Pada Rusunawa Gebang Raya, selasar dirancang dengan konsep terbuka yang memungkinkan sirkulasi udara yang baik. Sementara pada Rusunawa Betet, selasar didesain dengan sentuhan estetika yang menarik dan dilengkapi

dengan taman mini. Hal tersebut berbanding terbalik dengan Rusunawa Manis Jaya yang tidak memiliki selasar. Kondisi selasar pada lingkungan rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.21**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 21** Selasar di Rusunawa Gebang Raya (Kiri) dan Betet (Kanan)

#### 5) Tempat Parkir

Pada Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet sudah tersedia tempat parkir untuk kendaraan bermotor roda dua. Tempat Parkir di Rusunawa Manis Jaya tersedia pada lantai dasar setiap blok bangunan. Hal ini memudahkan penghuni untuk mengakses kendaraan mereka dengan cepat dan praktis. Kondisi tempat parkir pada Rusunawa Manis Jaya dapat dilihat pada **Gambar 4.22**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 22** Tempat Parkir di Rusunawa Manis Jaya

Pada Rusunawa Gebang Raya, tempat parkir semula direncanakan pada area khusus yang telah disediakan pada bangunan terpisah dari hunian bangunan. Namun karena jaraknya dianggap cukup jauh dari bangunan hunian, area tersebut tidak lagi digunakan sebagai tempat parkir. Sebagai alternatif, penghuni memilih untuk memarkirkan kendaraannya di lantai dasar hunian, yang memungkinkan akses yang lebih mudah dan nyaman. Kondisi tempat parkir pada Rusunawa Gebang Raya dapat dilihat pada **Gambar 4.23**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 23** Tempat Parkir di Rusunawa Gebang Raya

Sama halnya dengan Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Gebang Raya, pada Rusunawa Betet juga tersedia tempat parkir kendaraan bermotor roda dua. Hanya saja pada rusunawa ini, tempat parkir tidak berada pada lantai dasar bangunan hunian. Tempat parkir rusunawa ini berada pada area yang terpisah dari hunian bangunan yakni di samping hunian bangunan. Kondisi tempat parkir pada Rusunawa Gebang Raya dapat dilihat pada **Gambar 4.24**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 24** Tempat Parkir di Rusunawa Gebang Raya

#### **4.1.3.4 Ketersediaan Prasarana**

Prasarana merupakan kelengkapan dasar yang pada umumnya diperlukan untuk beroperasinya suatu bangunan dan lingkungan permukiman. Ketersediaan prasarana pada rusunawa di Kota Tangerang meliputi jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air bersih, jaringan limbah, tempat pembuangan sampah, dan jaringan listrik. Penjelasan pada tiap-tiap prasarana dapat dilihat sebagai berikut.

##### **A. Jaringan Jalan dan Drainase**

Jaringan jalan pada Rusunawa Manis Jaya terdiri dari 2 jenis yakni jalan utama rusunawa dan jalan antar blok bangunan. Jaringan jalan utama memiliki lebar 4 meter dengan

perkerasan beton yang dapat dilalui oleh kendaraan roda empat. Sedangkan jaringan jalan antar blok memiliki lebar 1 meter dengan perkerasan paving blok yang dapat dilalui oleh kendaraan roda dua. Kedua jalan tersebut berada dalam kondisi baik dan tidak mengalami kerusakan. Selain itu, pada sisi jalan juga dilengkapi jaringan drainase yang bersih dari sampah sehingga dapat mengaliri air dengan baik. Kondisi jaringan jalan dan jaringan drainase di Rusunawa Manis Jaya dapat dilihat pada **Gambar 4.25**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 25** Kondisi Jaringan Jalan dan Drainase di Rusunawa Manis Jaya

Jaringan jalan pada Rusunawa Gebang Raya juga terdiri dari 2 jenis yakni jalan utama rusunawa dan jalan antara blok bangunan. Jaringan jalan utama memiliki lebar 4,5 meter dengan perkerasan paving blok yang dapat dilalui oleh kendaraan roda empat. Sedangkan jaringan jalan antar blok memiliki lebar 1 meter dengan perkerasan paving blok yang dapat dilalui oleh kendaraan roda dua. Kedua jalan tersebut berada dalam kondisi baik dan tidak mengalami kerusakan. Selain itu, pada sisi jalan juga dilengkapi jaringan drainase yang bersih dari sampah sehingga dapat mengaliri air dengan baik. Kondisi jaringan jalan dan jaringan drainase di Rusunawa Gebang Raya dapat dilihat pada **Gambar 4.26**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 26** Kondisi Jaringan Jalan dan Drainase di Rusunawa Gebang Raya

Jaringan jalan pada Rusunawa Betet hanya terdiri dari jalan utama. Jaringan jalan ini memiliki lebar 5 meter dengan perkerasan beton yang dapat dilalui oleh kendaraan roda empat. Jaringan jalan tersebut berada dalam kondisi baik dan tidak mengalami kerusakan. Selain itu, pada sisi jalan juga dilengkapi jaringan drainase yang bersih dari sampah sehingga dapat mengaliri air dengan baik. Kondisi jaringan jalan dan jaringan drainase di Rusunawa Betet dapat dilihat pada **Gambar 4.27**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 27** Kondisi Jaringan Jalan dan Drainase di Rusunawa Betet

### **B. Jaringan Air Bersih**

Sumber air bersih yang digunakan pada tiap rusunawa memiliki perbedaan. Pada Rusunawa Manis Jaya, air bersih bersumber dari air tanah yang dialirkan ke tiap unit menggunakan pipa. Sebaliknya, pada Rusunawa Betet, air bersih bersumber dari PDAM yang dialirkan langsung ke tiap unit. Sedangkan pada Rusunawa Gebang Raya, air bersih bersumber dari air tanah yang dialirkan ke tiap unit menggunakan pipa. Namun, khusus Blok D dan Blok E pada Rusunawa Gebang Raya menggunakan 2 sumber air bersih, yakni air tanah dan air PDAM. Kondisi jaringan air bersih pada rusunawa di Kota Tangerang dapat dilihat pada **Gambar 4.28**.

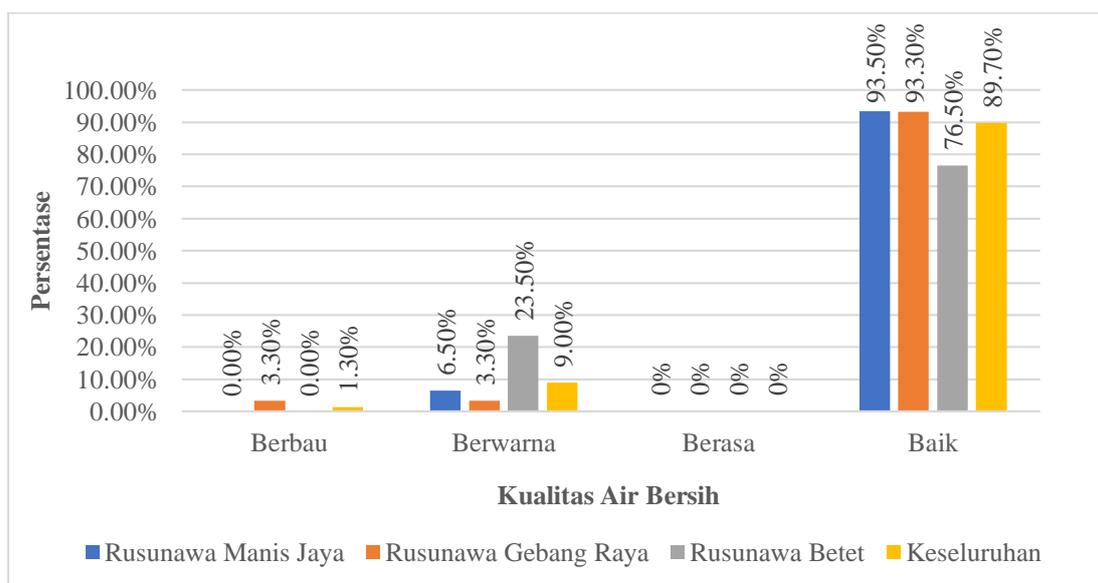


*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 28** Kondisi Jaringan Air Bersih pada Rusunawa di Kota Tangerang

Air bersih yang baik dapat dilihat dari sisi kualitas dan kuantitas. Kualitas air bersih yang baik adalah air yang tidak berbau, tidak berwarna, dan tidak berasa. Sedangkan dari sisi kuantitas, air bersih yang baik adalah air dengan debit yang mencukupi dan frekuensi pengaliran yang baik. Hal ini untuk memastikan bahwa kebutuhan air harian penghuni dapat terpenuhi dengan baik untuk berbagai keperluan seperti memasak, mencuci, dan mandi.

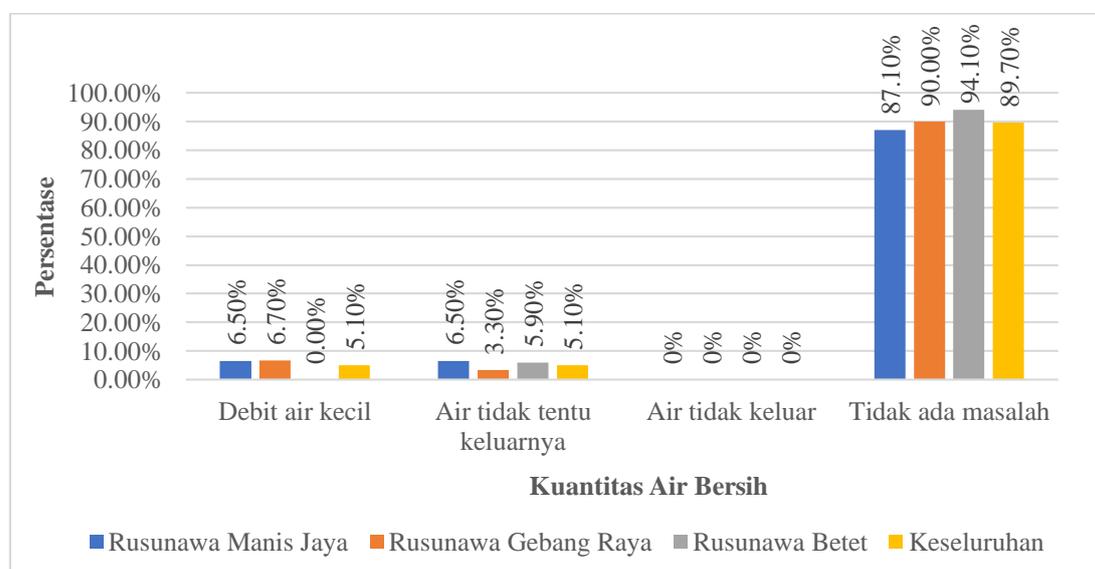
Kualitas air bersih yang tersedia pada rusunawa di Kota Tangerang cukup baik. Hal ini dapat dilihat bahwa 89,7% penghuni dari ketiga rusunawa merasa bahwa kualitas air bersih di unit mereka dalam kondisi baik. Sebaliknya, beberapa penghuni mengeluhkan kondisi air di unit mereka yang berbau dan berwarna. Kondisi air yang berbau hanya dirasakan oleh 3,3% di Rusunawa Gebang Raya. Sedangkan kondisi air yang berwarna dirasakan oleh beberapa penghuni di ketiga rusunawa, yakni 6,5% penghuni Rusunawa Manis Jaya, 3,3% penghuni Gebang Raya, dan 23,5% penghuni Rusunawa Betet. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun mayoritas penghuni merasa puas dengan kualitas air bersih yang tersedia, masih ada sejumlah kecil penghuni yang menghadapi masalah kualitas air yang perlu mendapat perhatian lebih lanjut. Kualitas air bersih di rusunawa secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.29**.



**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 29** Kualitas Air Bersih pada Rusunawa di Kota Tangerang

Kuantitas air bersih tersedia pada rusunawa di Kota Tangerang secara umum cukup baik. Hal ini dapat dilihat bahwa 89,7% penghuni dari ketiga rusunawa merasa bahwa kuantitas air bersih di unit mereka dalam kondisi baik. Sebaliknya, beberapa penghuni mengeluhkan kondisi air di unit mereka yang terkadang debit airnya kecil atau bahkan mati. Kondisi debit air yang kecil dirasakan oleh 6,5% penghuni Rusunawa Manis Jaya dan 6,7% penghuni Rusunawa Gebang Raya. Sedangkan kondisi air yang terkadang mati/tidak tentu keluarnya dirasakan oleh 6,5% penghuni Rusunawa Manis Jaya, 3,3% penghuni Rusunawa Gebang Raya, dan 5,9% penghuni Rusunawa Betet. Meskipun mayoritas penghuni merasa puas dengan kuantitas air bersih yang tersedia, masalah debit air yang kecil dan air yang terkadang mati masih perlu mendapat perhatian lebih lanjut dari pihak pengelola. Hal ini penting untuk memastikan bahwa semua penghuni dapat menikmati fasilitas air bersih dengan konsisten. Kuantitas air bersih di rusunawa secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.30**.



**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

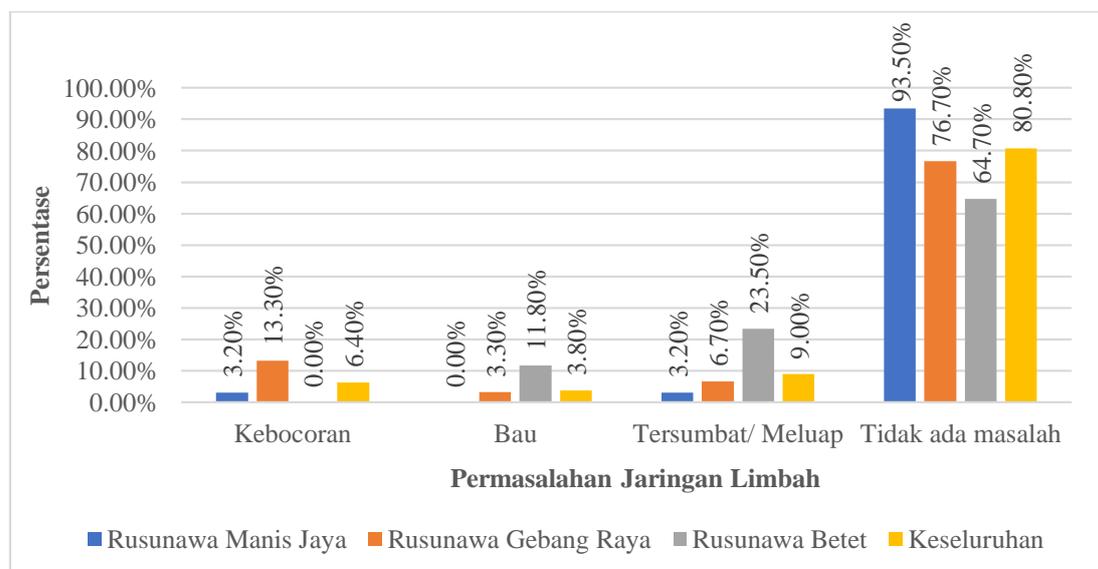
**Gambar 4. 30** Kuantitas Air Bersih pada Rusunawa di Kota Tangerang

### C. Jaringan Limbah

Pengolahan jaringan limbah domestik/rumah tangga pada rusunawa di Kota Tangerang dilakukan secara komunal menggunakan *septic tank* komunal. Jaringan limbah dialirkan dari masing-masing unit melalui pipa menuju ke suatu sistem pengolahan limbah komunal. Kondisi jaringan air limbah pada rusunawa di Kota Tangerang dapat dikatakan cukup baik. Hal ini terlihat bahwa 80,8% penghuni dari ketiga rusunawa tidak mengalami

permasalahan jaringan limbah pada unit yang mereka tinggali. Sebaliknya, beberapa penghuni mengeluhkan kondisi jaringan limbah di unit mereka yang mengalami kebocoran, bau, dan tersumbat/meluap. Permasalahan kebocoran saluran limbah dirasakan oleh 3,2% penghuni Rusunawa Manis Jaya dan 13,3% penghuni Rusunawa Gebang Raya. Permasalahan bau pada saluran limbah dirasakan oleh 3,3% penghuni Rusunawa Gebang Raya dan 11,8% penghuni Rusunawa Betet. Sedangkan permasalahan saluran limbah yang tersumbat/meluap paling banyak dirasakan oleh para penghuni, yakni 3,2% penghuni Rusunawa Manis Jaya, 6,7% penghuni Rusunawa Gebang Raya, dan 23,5% penghuni Rusunawa Betet.

Meskipun sebagian besar penghuni tidak mengalami masalah, namun permasalahan jaringan limbah tetap perlu mendapatkan perhatian. Pengelola rusunawa di Kota Tangerang perlu lebih proaktif dalam melakukan pemeliharaan dan perbaikan sistem jaringan limbah untuk memastikan kondisi yang lebih baik bagi seluruh penghuni. Dengan perbaikan yang tepat dan penanganan yang cepat terhadap setiap keluhan yang muncul, diharapkan kualitas jaringan air limbah di rusunawa dapat semakin baik dan penghuni dapat menikmati hunian yang lebih nyaman dan sehat. Permasalahan jaringan limbah yang terjadi pada rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.31**.



*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 31** Permasalahan Jaringan Limbah pada Rusunawa di Kota Tangerang

#### D. Jaringan Listrik

Penyediaan jaringan listrik pada rusunawa di Kota Tangerang berasal dari PLN. Penyediaan jaringan listrik tersebut menggunakan sistem prabayar dengan daya listrik setiap unit sebesar 1.300 VA dan tidak dapat dilakukan penambahan daya listrik secara pribadi. Terdapat area khusus panel listrik di setiap lantai bagi penghuni yang ingin melakukan pengisian pulsa/token listrik. Kondisi area panel listrik pada rusunawa dapat dilihat pada **Gambar 4.32**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 32** Area Panel Listrik pada Rusunawa di Kota Tangerang

#### E. Jaringan Persampahan

Fasilitas persampahan yang tersedia pada setiap rusunawa di Kota Tangerang memiliki sedikit perbedaan. Pada Rusunawa Manis Jaya, fasilitas persampahan yang disediakan hanya berupa Tempat Pembuangan Sementara (TPS). Hal ini membuat setiap penghuni yang ingin membuang sampah harus membuangnya secara mandiri ke TPS yang ada di bagian belakang lingkungan rusunawa. TPS ini berfungsi sebagai lokasi sementara untuk menampung sampah yang dihasilkan oleh penghuni rusunawa sebelum diangkut ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) oleh petugas kebersihan setiap harinya. Kondisi fasilitas persampahan pada Rusunawa Manis Jaya dapat dilihat pada **Gambar 4.33**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 33** Fasilitas Persampahan pada Rusunawa Manis Jaya

Sementara pada Rusunawa Gebang Raya dan Rusunawa Betet, fasilitas persampahan yang disediakan ialah *trash chute*/cerobong sampah di tiap lantai dan TPS. *Trash chute*/cerobong sampah ini memudahkan penghuni untuk membuang sampah tanpa harus turun ke lantai dasar. Sampah yang berasal dari *trash chute* ini akan ditampung pada bak sampah yang ada pada lantai dasar, kemudian akan dipindahkan ke TPS sebelum nantinya diangkut ke TPA. Kondisi fasilitas persampahan pada Rusunawa Gebang Raya dan Rusunawa Betet dapat dilihat pada **Gambar 4.34** dan **Gambar 4.35**.



*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 34** Fasilitas Persampahan pada Rusunawa Gebang Raya

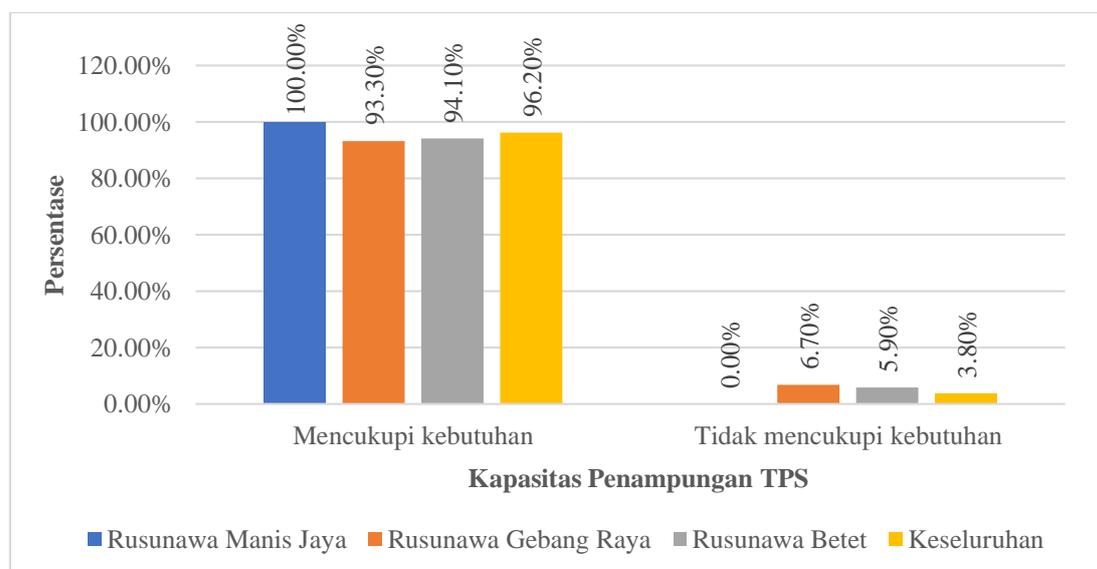


*Sumber:* Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 35** Fasilitas Persampahan pada Rusunawa Betet

Umumnya, pengangkutan sampah pada TPS rusunawa dilakukan secara rutin setiap harinya oleh petugas kebersihan. Frekuensi pengangkutan sampah yang dilakukan setiap hari membuat TPS terhindar dari penumpukan sampah, sehingga kapasitas TPS yang tersedia mampu memenuhi kebutuhan penghuni. Hanya saja, pada hari libur seperti hari Minggu, umumnya timbulan sampah jauh lebih banyak karena para penghuni berada di hunian (tidak bekerja). Hal ini ditunjukkan dari 6,7% penghuni Rusunawa Gebang Raya dan 5,9% penghuni Rusunawa Betet yang merasa bahwa kapasitas TPS tidak dapat

mencukupi kebutuhan penghuni. Kapasitas penampungan TPS pada rusunawa menurut persepsi penghuni dapat dilihat pada **Gambar 4.36**.



*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 36** Kapasitas Penampungan TPS pada Rusunawa di Kota Tangerang

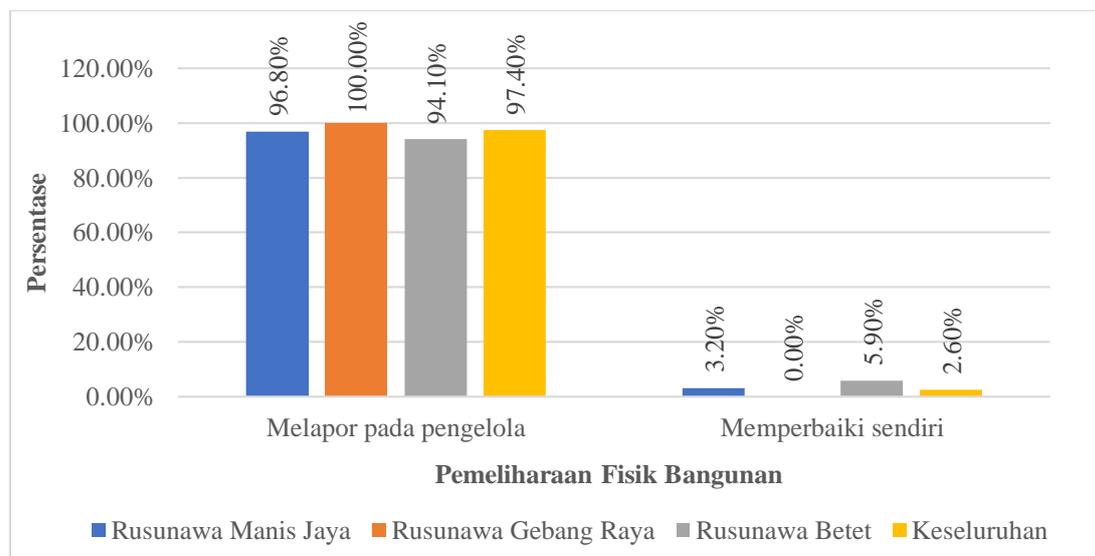
#### 4.1.4 Pengelolaan Rusunawa

Sub-sub bab ini membahas terkait hasil identifikasi pengelolaan rusunawa. Berikut akan dijelaskan secara lebih rinci terkait dengan pengelolaan rusunawa.

##### 4.1.4.1 Pemeliharaan Rusunawa

Pemeliharaan fisik bangunan dan lingkungan rusunawa merupakan tanggung jawab bersama antara pihak pengelola dengan penghuni. Keterlibatan pihak pengelola dan penghuni dalam pemeliharaan fisik bangunan cukup baik. Hal ini terlihat dari 97,4% penghuni yang memutuskan untuk melapor pada pihak pengelola saat mengalami kerusakan/permasalahan fisik bangunan pada unit hunian, sehingga permasalahan dapat segera ditindaklanjuti. Namun, respons pengelola yang terkadang cukup lama mengambil tindakan, membuat 3,2% penghuni Rusunawa Manis Jaya dan 5,9% penghuni Rusunawa Betet memutuskan untuk memperbaiki sendiri kerusakan/permasalahan fisik bangunan yang dialami, sehingga dapat menyebabkan terjadinya peningkatan risiko kerusakan yang lebih parah. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun keterlibatan dalam pelaporan cukup tinggi, kecepatan respons pengelola masih perlu ditingkatkan untuk mencegah penghuni merasa perlu mengambil tindakan sendiri. Keterlibatan penghuni dalam

pemeliharaan fisik bangunan rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.37**.



*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

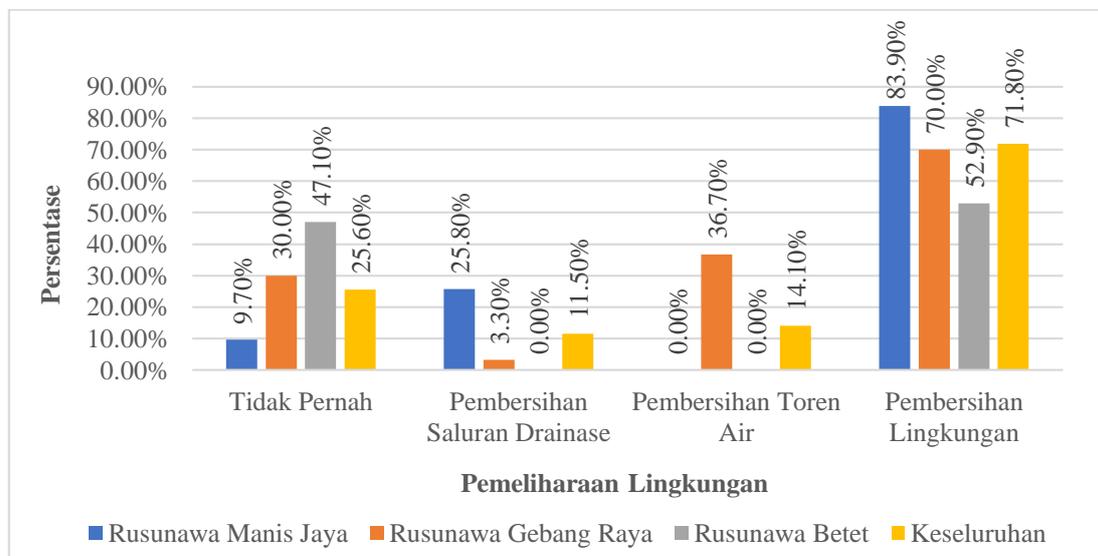
**Gambar 4. 37** Pemeliharaan Fisik Bangunan Rusunawa di Kota Tangerang

Keterlibatan penghuni dalam pemeliharaan lingkungan rusunawa terbilang cukup baik, terutama pada kegiatan pembersihan lingkungan. Penghuni Rusunawa Manis Jaya menunjukkan tingkat keterlibatan tertinggi dalam kegiatan pembersihan lingkungan dengan persentase sebesar 83,9%. Di posisi kedua terdapat penghuni Rusunawa Gebang Raya dengan tingkat keterlibatan sebesar 70%, sementara penghuni Rusunawa Betet berada di urutan terakhir dengan keterlibatan sebesar 52,9%.

Namun, ada catatan penting terkait keterlibatan penghuni dalam pemeliharaan rusunawa. Di Rusunawa Betet, sebanyak 47,1% penghuni tidak pernah mengikuti kegiatan pemeliharaan rusunawa, angka ini sangat signifikan karena menunjukkan bahwa hampir separuh penghuni tidak berpartisipasi dalam pemeliharaan lingkungan. Hal serupa juga terjadi pada Rusunawa Gebang Raya, di mana 30% penghuni tidak pernah mengikuti kegiatan pemeliharaan. Sementara itu, di Rusunawa Manis Jaya, hanya 9,7% penghuni yang tidak terlibat dalam kegiatan pemeliharaan rusunawa.

Kondisi ini menunjukkan perbedaan yang mencolok dalam partisipasi penghuni antara ketiga rusunawa tersebut, dengan Rusunawa Manis Jaya memiliki tingkat keterlibatan yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan Rusunawa Gebang Raya dan Rusunawa Betet. Upaya untuk meningkatkan partisipasi penghuni dalam pemeliharaan lingkungan

perlu dipertimbangkan untuk memastikan keberlanjutan dan kualitas lingkungan tinggal di setiap rusunawa. Keterlibatan penghuni dalam pemeliharaan lingkungan rusunawa secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.38**.

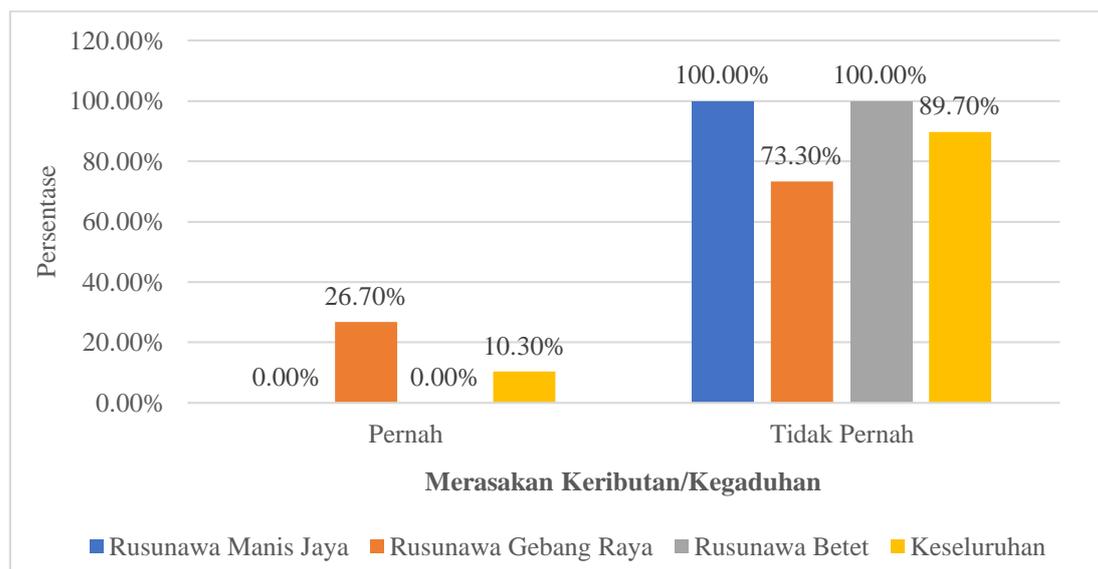


*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 38** Pemeliharaan Lingkungan Rusunawa di Kota Tangerang

#### 4.1.4.2 Ketenangan Tinggal di Rusunawa

Ketenangan tinggal di rusunawa akan membahas terkait ketenangan yang dirasakan oleh penghuni selama tinggal di rusunawa. Penilaian ini dilakukan dengan melihat apakah penghuni pernah merasakan keributan/konflik selama tinggal di rusunawa. Selama tinggal di rusunawa, penghuni di Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet tidak pernah merasakan keributan/ konflik. Hal ini dikarenakan hubungan antar penghuni terjalin dengan baik. Berbeda dengan penghuni Rusunawa Gebang Raya, di mana terdapat 8 dari 30 penghuni (26,7%) pernah merasakan keributan/konflik selama tinggal di rusunawa. Keributan/konflik yang pernah dirasakan penghuni diantaranya keributan kecil antar penghuni, keributan rumah tangga antara suami dan istri, serta kegaduhan akibat adanya penghuni yang menyetel musik dengan keras sehingga mengganggu penghuni lain. Oleh karena itu, pengelola rusunawa perlu meningkatkan pengawasan dan sosialisasi aturan agar kerukunan antar penghuni dapat terjaga. Dengan adanya upaya tersebut, diharapkan tingkat keributan atau konflik di Rusunawa Gebang Raya dapat berkurang, sehingga menciptakan lingkungan tinggal yang lebih nyaman dan harmonis bagi seluruh penghuni. Ketenangan tinggal pada rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.39**.



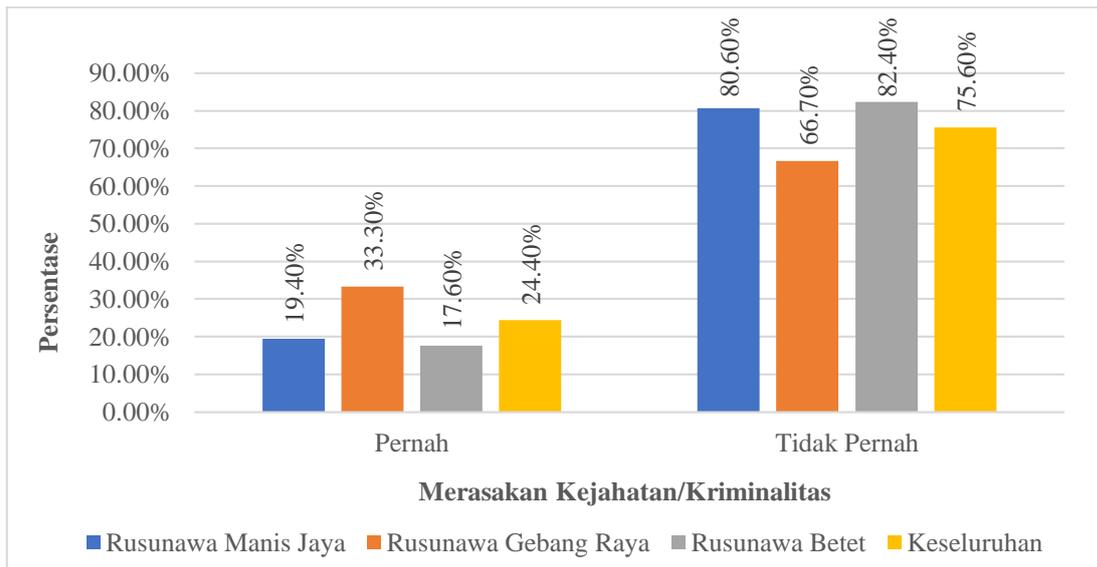
**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 39** Ketenangan Tinggal pada Rusunawa di Kota Tangerang

#### 4.1.4.3 Keamanan Tinggal di Rusunawa

Keamanan merupakan kondisi di mana penghuni terlindungi dari tindakan kejahatan/kriminalitas yang tidak diinginkan selama tinggal di rusunawa. Penilaian ini dilakukan dengan melihat apakah pernah terjadi tindakan kejahatan/kriminalitas selama penghuni tinggal di rusunawa. Selama tinggal di rusunawa, penghuni di setiap rusunawa pernah merasakan adanya tindakan kejahatan/kriminalitas. Pada Rusunawa Manis Jaya, 19,4% penghuni pernah merasakan adanya tindakan kejahatan/kriminalitas, sedangkan 80,6% lainnya tidak pernah mengalami hal tersebut. Pada Rusunawa Gebang Raya, 33,3% penghuni pernah merasakan adanya tindakan kejahatan/kriminalitas, sedangkan 66,7% lainnya tidak pernah mengalami hal tersebut. Pada Rusunawa Betet, 17,6% penghuni pernah merasakan adanya tindakan kejahatan/kriminalitas, sedangkan 82,4% lainnya tidak pernah mengalami hal tersebut.

Tindakan kejahatan/kriminalitas yang paling sering terjadi di rusunawa berupa pencurian kendaraan bermotor roda dua. Sedangkan kejahatan lainnya yang terkadang dialami penghuni yaitu kehilangan sepatu, sendal, ataupun helm yang diletakkan di luar unit. Adanya tindakan kriminalitas tersebut berdampak pada tingkat keamanan hunian, sehingga penghuni merasa kurang aman untuk tinggal di rusunawa akibat adanya risiko kejahatan yang mereka hadapi. Keamanan tinggal pada rusunawa di Kota Tangerang dapat dilihat pada **Gambar 4.40**.



**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 40** Keamanan Tinggal pada Rusunawa di Kota Tangerang

#### 4.1.4.4 Keselamatan Tinggal di Rusunawa

Keselamatan tinggal di rusunawa berkaitan dengan keselamatan penghuni dari bahaya kebakaran dan banjir. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pengelola dan penghuni di tiap rusunawa, diketahui bahwa selama penghuni tinggal di Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet tidak pernah mengalami banjir maupun kebakaran. Hanya saja pernah beberapa kali terjadi potensi kebakaran yang dipicu oleh kelalaian penghuni dalam menggunakan kompor di dalam unit mereka, sehingga menimbulkan asap yang keluar dari unit-unit tersebut. Namun, kejadian tersebut dapat segera diatasi karena pada setiap lantai hunian telah disediakan alat pemadam kebakaran berupa alat pemadam api ringan (APAR) dan *hydrant*. Kondisi APAR dan *Hydrant* pada rusunawa di Kota Tangerang dapat dilihat pada **Gambar 4.41**.



**Sumber:** Dokumentasi Peneliti, 2024

**Gambar 4. 41** APAR dan *Hydrant* pada Rusunawa di Kota Tangerang

Meskipun ketiga rusunawa dilengkapi dengan alat pemadam kebakaran yang memadai, terdapat masalah kurangnya sosialisasi tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni. Hal ini menyebabkan beberapa penghuni tidak mengetahui prosedur penanganan kebakaran atau penggunaan alat pemadam kebakaran yang benar. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan sosialisasi dan pelatihan berkala kepada penghuni mengenai langkah-langkah yang harus diambil saat terjadi kebakaran dan cara menggunakan peralatan pemadam kebakaran, agar keselamatan penghuni dapat lebih terjamin dan risiko kebakaran dapat diminimalkan.

#### **4.1.4.5 Kelembagaan**

Kelembagaan dalam rumah susun umumnya dilaksanakan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). PPPSRS berfungsi sebagai wadah bagi para penghuni untuk memelihara dan mengelola rumah susun tempat tinggalnya. Ketentuan mengenai PPPSRS ini diatur oleh Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021. Namun, implementasi pembentukan PPPSRS pada rusunawa di Kota Tangerang tidak dapat terlaksana dengan baik. Salah satu faktor penyebabnya adalah waktu pergantian penghuni yang tidak menentu. Hal ini menyebabkan proses pergantian kepengurusan menjadi tidak stabil dan sulit dipertahankan dalam jangka panjang. Pergantian penghuni yang sering membuat susunan kepengurusan PPPSRS harus selalu diperbarui, yang berakibat pada ketidakpastian dan kurangnya kontinuitas dalam pengelolaan rumah susun. Sebagai alternatif permasalahan tersebut, dibentuklah koordinator penghuni pada rusunawa di Kota Tangerang.

Koordinator penghuni bertanggung jawab dalam mengkoordinasikan berbagai kegiatan dan pengelolaan rusunawa. Koordinator penghuni rusunawa ditunjuk satu orang pada setiap blok bangunan. Namun sejauh ini belum ada ketentuan pasti terkait mekanisme penetapan koordinator serta tugas dan wewenangnya. Hal ini menyebabkan beberapa permasalahan di lapangan, yaitu kurangnya kejelasan dalam tanggung jawab dan kewenangan yang dimiliki oleh koordinator, serta tidak adanya panduan yang jelas bagi koordinator dalam menjalankan tugas-tugas administratif dan mengelola konflik yang mungkin timbul di antara penghuni. Akibatnya, efisiensi dan efektivitas pengelolaan rusunawa menjadi terganggu. Oleh karena itu, diperlukan peraturan yang lebih terstruktur dan rinci mengenai penunjukan serta tanggung jawab koordinator penghuni untuk memastikan pengelolaan rusunawa berjalan dengan baik dan harmonis.

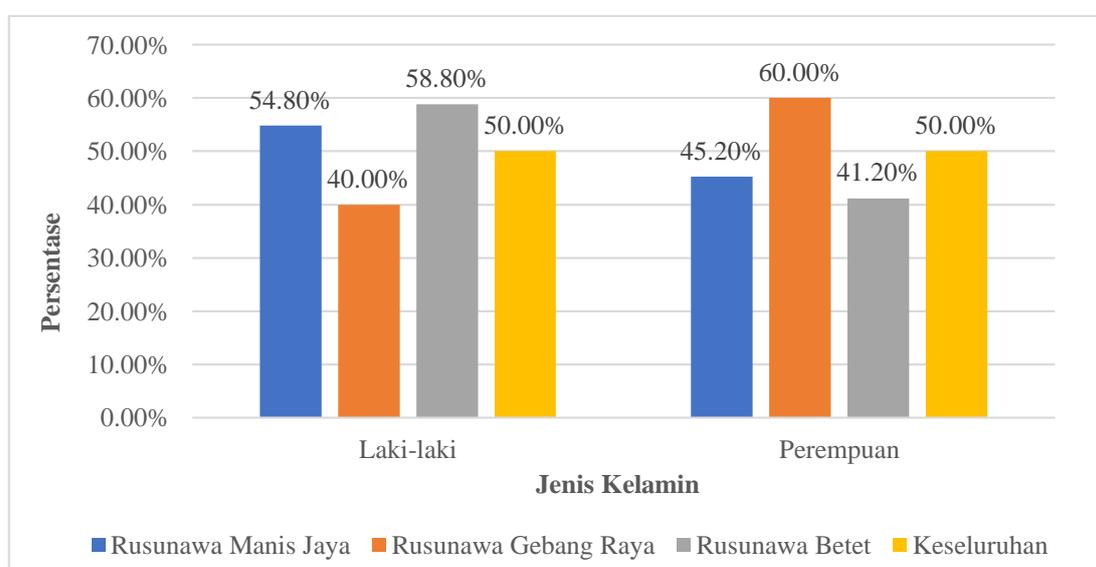
#### 4.1.5 Karakteristik Penghuni Rusunawa

Semenjak diresmikannya rusunawa di Kota Tangerang, minat masyarakat untuk tinggal di hunian ini terus meningkat. Hal ini ditunjukkan dengan seluruh hunian yang selalu terisi penuh. Hal ini menyebabkan timbulnya karakteristik penghuni yang beragam sebagaimana akan diuraikan pada penjelasan berikut.

##### 4.1.5.1 Jenis Kelamin

Pada Rusunawa Manis Jaya, terdapat 31 penghuni yang terdiri dari 54,8% laki-laki dan 45,2% perempuan. Sementara itu, pada Rusunawa Gebang Raya terdapat 30 penghuni dengan mayoritas perempuan sebanyak 60,0% dan laki-laki sebanyak 40,0%. Pada Rusunawa Betet, terdapat 17 penghuni dengan komposisi 58,8% laki-laki dan 41,2% perempuan. Distribusi penghuni di ketiga rusunawa menunjukkan variasi dalam komposisi gender. Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet memiliki lebih banyak penghuni laki-laki dibandingkan perempuan, sedangkan Rusunawa Gebang Raya memiliki lebih banyak penghuni perempuan dibandingkan laki-laki.

Secara keseluruhan, jumlah penghuni laki-laki dan perempuan di ketiga rusunawa adalah sama, masing-masing 50,0% dari total penghuni. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat perbedaan distribusi gender di setiap rusunawa, namun secara keseluruhan distribusi gender di ketiga rusunawa adalah seimbang. Adapun distribusi jenis kelamin pada ketiga rusunawa secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.42**.



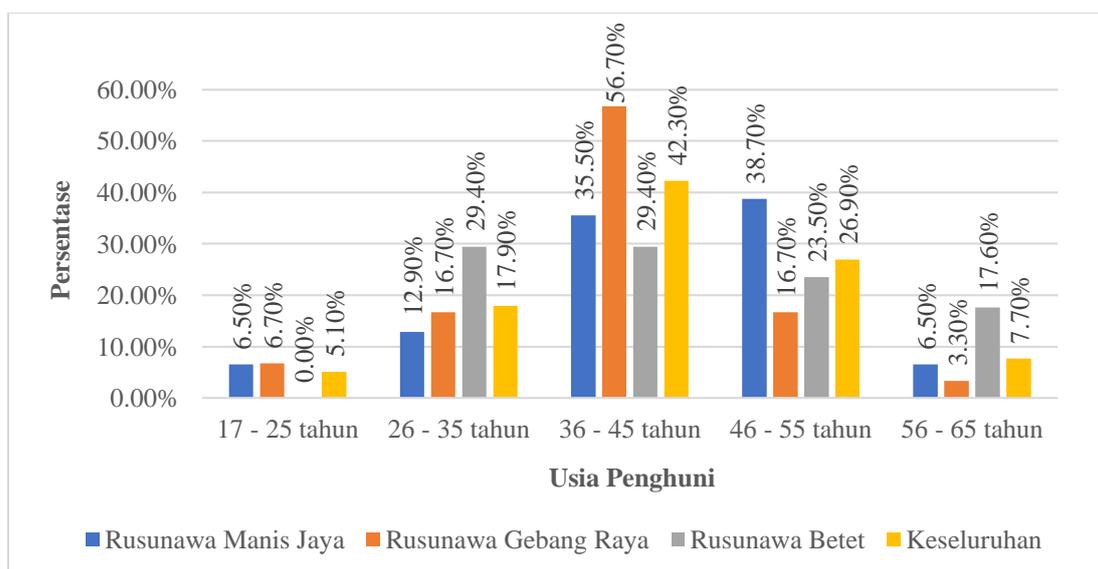
*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 42** Jenis Kelamin Penghuni Rusunawa

#### 4.1.5.2 Usia Penghuni

Rusunawa Manis Jaya memiliki distribusi penghuni yang cukup merata di antara kelompok usia, dengan dominasi pada kelompok usia 46- 55 tahun (38,7%). Sedangkan pada Rusunawa Gebang Raya dihuni paling banyak oleh kelompok usia 36-45 tahun (56.7%). Kedua rusunawa ini memiliki jumlah penghuni yang sama di kelompok usia 17-25 tahun, yakni 2 penghuni. Berbeda dengan rusunawa lainnya, Rusunawa Betet tidak memiliki penghuni dengan kelompok usia 17-25 tahun. Sebaliknya, rusunawa ini memiliki proporsi yang cukup besar pada kelompok usia 56-65 tahun (17,6%).

Secara keseluruhan, mayoritas penghuni rusunawa berada dalam kelompok usia dewasa dan produktif (26-45 tahun). Rusunawa Gebang Raya menonjol sebagai pilihan utama bagi kelompok usia 36-45 tahun. Rusunawa Betet menunjukkan preferensi yang lebih luas dengan penghuninya yang mencakup kelompok usia yang lebih tua. Sementara pada Rusunawa Manis Jaya dengan distribusi usia yang lebih merata menunjukkan daya tarik yang lebih luas bagi berbagai kelompok usia. Usia penghuni di Rusunawa Kota Tangerang dapat dilihat pada **Gambar 4.43**.



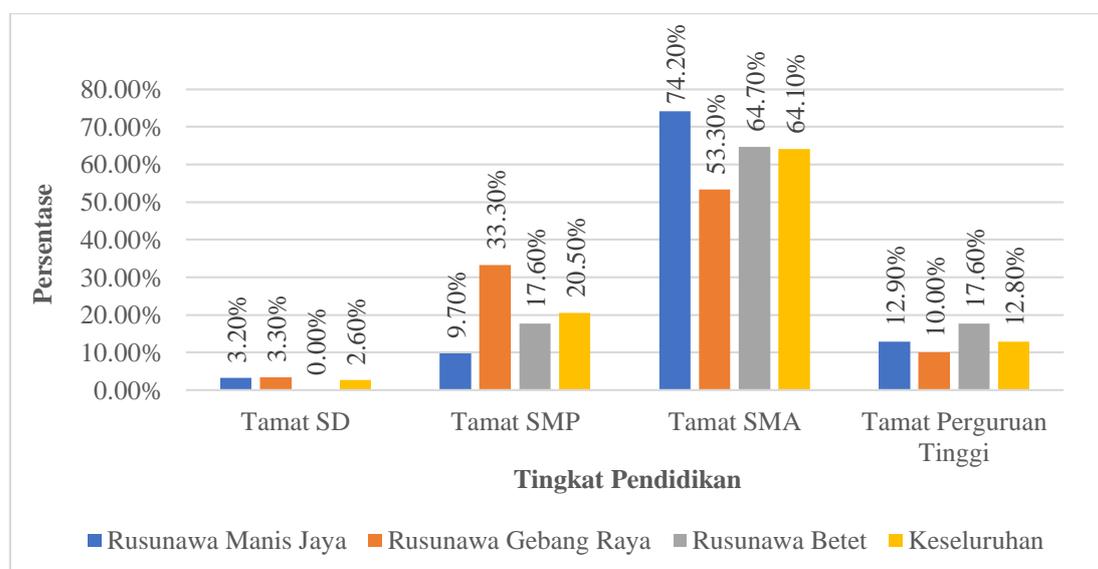
*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 43** Usia Penghuni Rusunawa

#### 4.1.5.3 Tingkat Pendidikan Penghuni

Pendidikan dapat memberikan kesempatan kerja yang lebih baik, meningkatkan kualitas hidup, dan mendorong seseorang untuk mengambil keputusan yang lebih baik. Ketiga rusunawa memiliki proporsi terbesar penghuni tamatan SMA, yakni Rusunawa Manis

Jaya (74,2%), Rusunawa Gebang Raya (53,3%), dan Rusunawa Betet (64,7%). Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet memiliki proporsi penghuni tamatan perguruan tinggi yang cukup besar yakni Rusunawa Manis Jaya (12,9%) dan Rusunawa Betet (17,6%). Hal ini menunjukkan adanya daya tarik bagi individu dengan pendidikan menengah hingga tinggi pada kedua rusunawa tersebut. Sementara Rusunawa Gebang Raya memiliki distribusi tingkat pendidikan yang lebih beragam dengan proporsi yang cukup tinggi pada penghuni tamatan SMP (33,3%). Distribusi tingkat pendidikan ini mencerminkan adanya variasi dalam latar belakang pendidikan penghuni di masing-masing rusunawa. Hal ini dapat berpotensi menciptakan lingkungan yang dinamis dan heterogen. Adapun tingkat pendidikan penghuni di Rusunawa Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.44**.



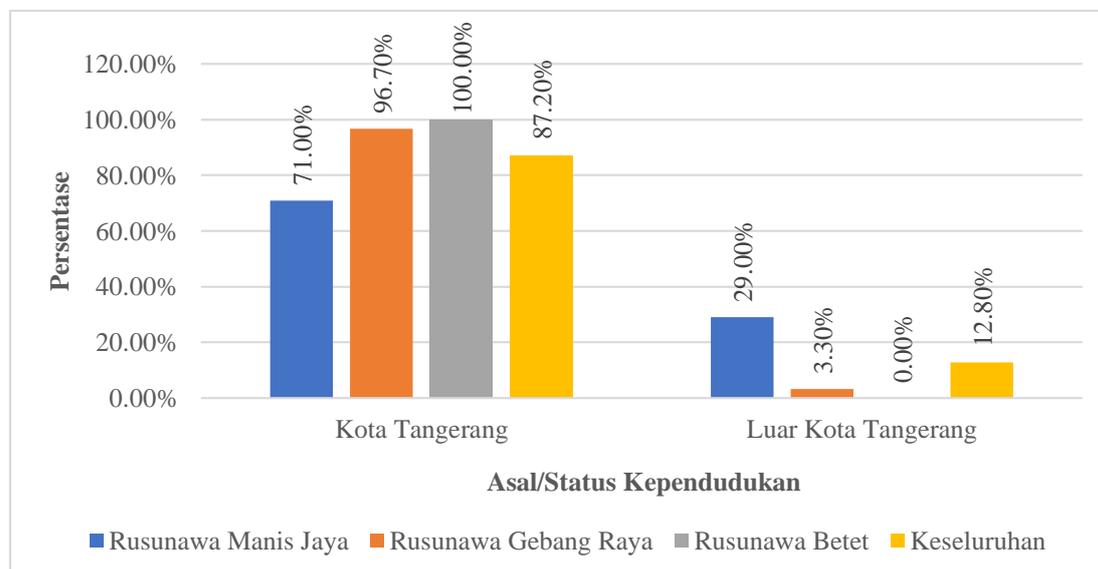
*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 44** Tingkat Pendidikan Penghuni Rusunawa

#### 4.1.5.4 Asal Penghuni

Asal penghuni merupakan salah satu aspek penting dalam memahami karakteristik dan komposisi penghuni yang terbentuk di dalam rusunawa. Asal penghuni akan melihat apakah para penghuni rusunawa hanya berasal dari Kota Tangerang atau terdapat penghuni dari luar Kota Tangerang. Seluruh penghuni pada Rusunawa Betet merupakan penduduk Kota Tangerang (100%). Sedangkan pada Rusunawa Gebang Raya, hampir semua penghuninya berasal dari Kota Tangerang (96,7%) dan hanya satu penghuni dari luar Kota Tangerang (3,3%). Sebaliknya, Rusunawa Manis Jaya memiliki proporsi

penghuni dari luar Kota Tangerang yang lebih tinggi (29.0%) dibandingkan dengan dua rusunawa lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa rusunawa ini mungkin lebih terbuka dan menarik bagi penduduk dari luar Kota Tangerang, mengingat lokasinya yang berada pada kawasan industri dan memungkinkan banyaknya pekerja dari luar Kota Tangerang yang membutuhkan hunian. Adapun asal penghuni pada rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.45**.



*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4.45** Asal Penghuni Rusunawa

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu penghuni Rusunawa Manis Jaya yang berasal dari luar Kota Tangerang, diketahui bahwa penghuni tersebut tinggal pada rusunawa di Kota Tangerang karena didaftarkan oleh temannya. Pendaftaran tersebut dilakukan atas nama temannya yang merupakan penduduk Kota Tangerang. Hal ini mengindikasikan adanya pelanggaran terhadap pemanfaatan rusunawa karena telah memindahkan hak sewa kepada pihak lain.

Pelanggaran ini dapat menimbulkan masalah berupa ketidakjelasan dalam data penghuni serta adanya potensi ketidakadilan bagi calon penghuni yang seharusnya memenuhi syarat dan berhak untuk mendapatkan unit rusunawa tersebut. Pelanggaran ini juga dapat mengurangi efektivitas program rusunawa yang dirancang untuk menyediakan hunian yang terjangkau bagi warga yang memenuhi kriteria tertentu. Oleh karena itu, perlu penegakan aturan yang lebih ketat dan pengawasan yang lebih efektif dari pengelola

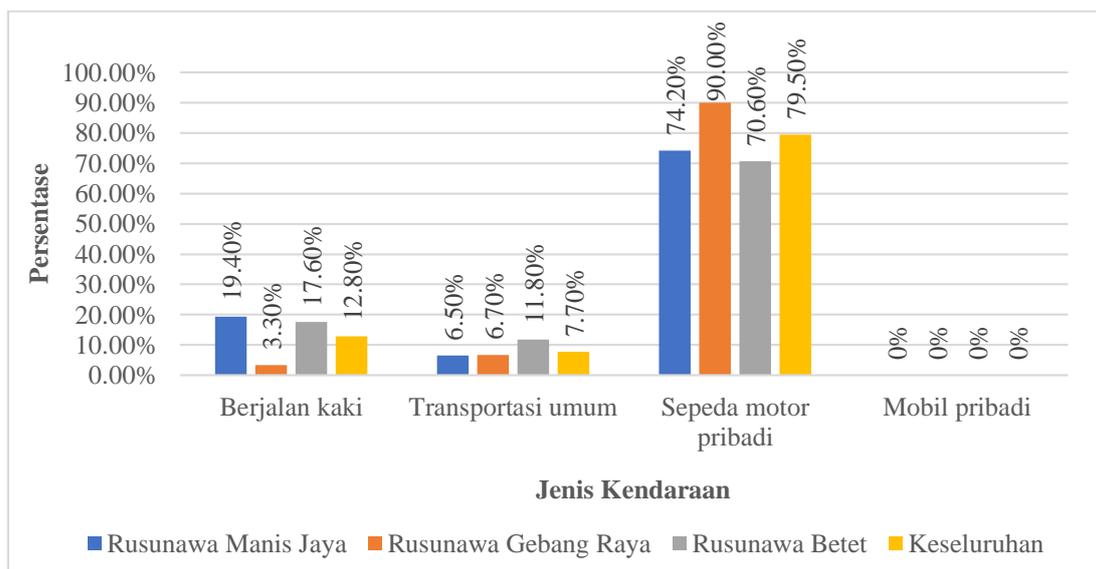
rusunawa untuk memastikan bahwa pemanfaatan rusunawa sesuai dengan peruntukannya dan dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat yang berhak.

#### 4.1.5.5 Kepemilikan Kendaraan

Rusunawa di Kota Tangerang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satu indikator yang digunakan oleh pemerintah dalam menentukan MBR yang berhak untuk tinggal di rusunawa ialah masyarakat yang tidak memiliki kendaraan roda empat atau lebih. Indikator ini bertujuan untuk memastikan bahwa fasilitas hunian yang disubsidi ini benar-benar menjangkau kelompok masyarakat yang membutuhkan bantuan, dengan berfokus pada mereka yang mungkin menghadapi kesulitan ekonomi lebih besar.

Berdasarkan hasil kajian pustaka dan observasi lapangan yang pernah dilakukan oleh peneliti pada tahun 2023, pada Rusunawa Manis Jaya, Rusunawa Gebang Raya, dan Rusunawa Betet pernah terjadi pelanggaran terhadap ketentuan kepemilikan kendaraan. Beberapa penghuni dari ketiga rusunawa tersebut diketahui memiliki mobil pribadi dan memarkirkan kendaraannya tersebut di lingkungan rusunawa. Namun, pada saat observasi lapangan yang dilakukan peneliti pada tahun 2024, didapatkan informasi dari petugas keamanan di sana bahwa para penghuni tersebut telah diputus masa sewanya karena terbukti melakukan pelanggaran. Peneliti juga sudah tidak melihat adanya mobil yang terparkir di lingkungan rusunawa.

Hal tersebut juga diperkuat dari hasil kuesioner terkait jenis kendaraan yang umumnya digunakan para penghuni untuk beraktivitas yang menunjukkan bahwa tidak ada penghuni yang menggunakan mobil pribadi dalam melakukan aktivitas sehari-hari. Mayoritas penghuni menggunakan sepeda motor pribadi untuk beraktivitas sehari-hari, terutama di Rusunawa Gebang Raya, di mana 90% penghuni menggunakan sepeda motor pribadi, dibandingkan dengan 74,2% di Rusunawa Manis Jaya dan 70,6% di Rusunawa Betet. Adapun jenis kendaraan penghuni rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.46**.



**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 46** Jenis Kendaraan yang Digunakan oleh Penghuni Rusunawa

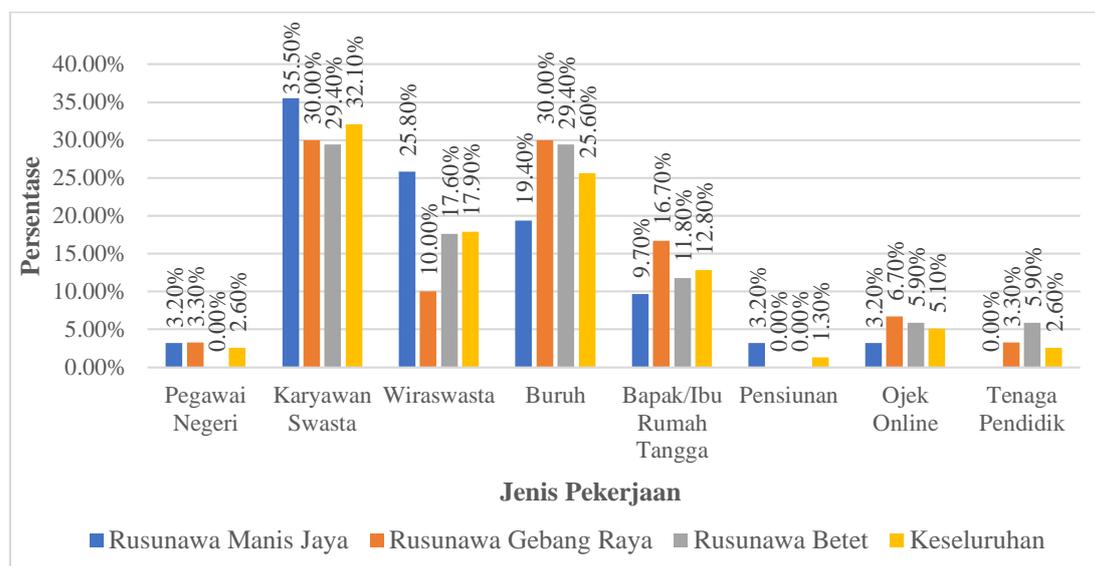
Meskipun saat ini sudah tidak ada penghuni yang memiliki mobil pribadi, namun tidak menutup fakta bahwa sebelumnya pernah terdapat penghuni yang memiliki mobil pribadi. Hal tersebut mengindikasikan adanya penyalahgunaan pemanfaatan rusunawa oleh masyarakat yang bukan berpenghasilan rendah. Penyalahgunaan ini mencerminkan adanya ketidakadilan dalam sistem distribusi rumah susun yang seharusnya diperuntukkan bagi mereka yang benar-benar membutuhkan. Hal ini menimbulkan masalah dalam efisiensi dan efektivitas program rusunawa, serta menuntut perlunya evaluasi dan pengawasan yang lebih ketat terhadap proses seleksi dan pemanfaatan fasilitas tersebut untuk memastikan tercapainya tujuan awal dari program rusunawa.

Namun di sisi lain, hal ini dapat menjadi catatan bagi pemerintah bahwa tidak hanya MBR saja yang berminat untuk tinggal di rusunawa. Ada juga kemungkinan minat dari kalangan masyarakat yang lebih mampu, yang menunjukkan bahwa rusunawa memiliki daya tarik sebagai solusi hunian. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi dan menyesuaikan kebijakan terkait rusunawa, agar tidak hanya memenuhi kebutuhan MBR, tetapi juga menjaga keseimbangan dan keadilan dalam distribusi serta penggunaan fasilitas tersebut bagi seluruh lapisan masyarakat.

#### 4.1.5.6 Jenis Pekerjaan

Jenis pekerjaan karyawan swasta dan buruh mendominasi ketiga rusunawa. Pada Rusunawa Manis Jaya, penghuni didominasi oleh karyawan swasta (35,5%) dan buruh

(19,4%). Sedangkan pada Rusunawa Gebang Raya, karyawan swasta dan buruh memiliki proporsi yang sama yakni masing-masing 30%. Hal demikian juga terjadi pada Rusunawa Betet dengan proporsi karyawan swasta dan buruh masing-masing 29,4%. Distribusi pekerjaan lain seperti wiraswasta, bapak/ibu rumah tangga, dan ojek *online* cukup merata. Hal ini menunjukkan adanya variasi pekerjaan meskipun jumlahnya tidak sebanyak karyawan swasta dan buruh. Adapun jenis pekerjaan penghuni rusunawa di Kota Tangerang dapat dilihat pada **Gambar 4.47**.

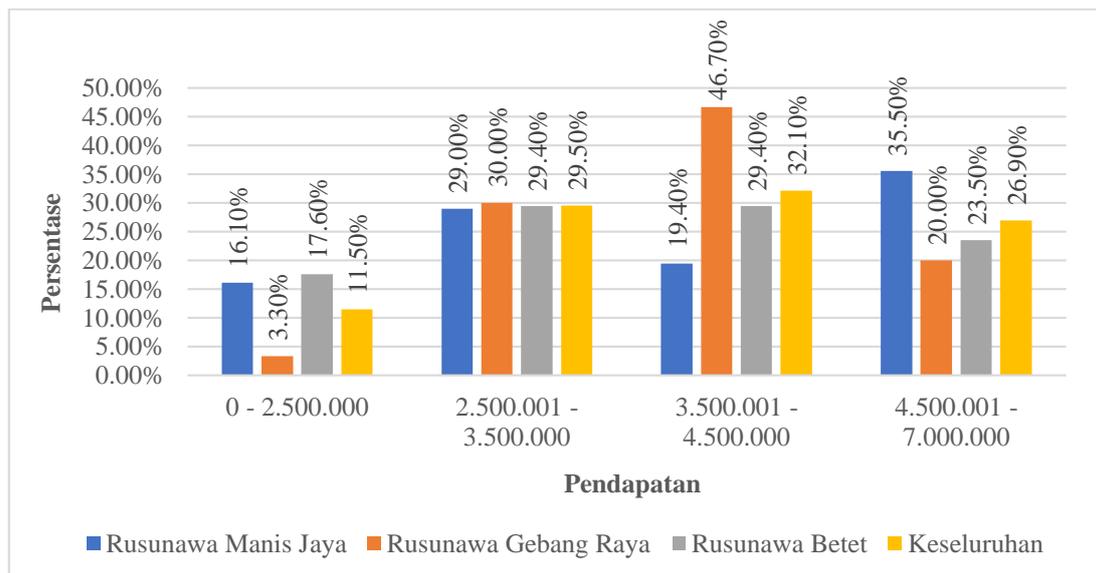


**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 47** Jenis Pekerjaan Penghuni Rusunawa

#### 4.1.5.7 Pendapatan

Rumah susun yang ada di Kota Tangerang seluruhnya merupakan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Rusunawa ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya. Pada Rusunawa Manis Jaya, penghuni dengan pendapatan Rp 2.500.001 – Rp 3.500.000 (29%) mendominasi. Pada Rusunawa Gebang Raya didominasi penghuni dengan pendapatan Rp 3.500.001 – Rp 4.500.000 (46.7%). Sementara pada Rusunawa Betet, penghuni tersebar cukup merata dalam kategori pendapatan Rp 0 – Rp 7.000.000. Secara keseluruhan, dapat dilihat bahwa terdapat kecenderungan penghuni dengan pendapatan yang lebih tinggi memilih rusunawa dengan biaya sewa yang lebih rendah (Manis Jaya) dan yang menengah (Gebang Raya), sedangkan rusunawa dengan biaya sewa lebih tinggi (Betet) menarik penghuni dengan pendapatan lebih beragam. Pendapatan penghuni rusunawa secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.48**.



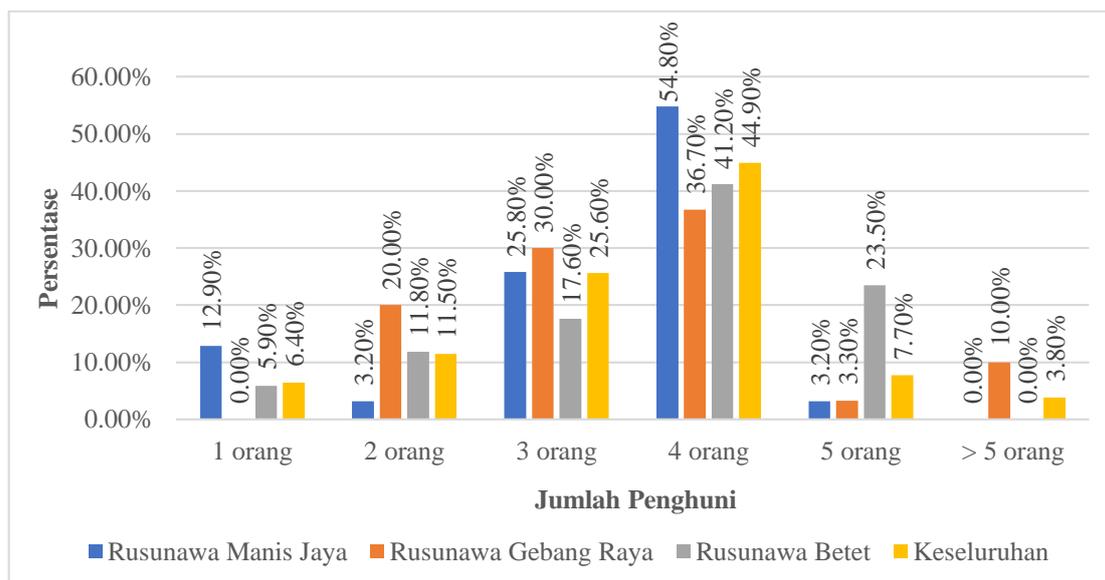
*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 48** Pendapatan Penghuni Rusunawa

#### 4.1.5.8 Ukuran Keluarga

Ukuran keluarga membahas jumlah penghuni dalam 1 unit hunian untuk melihat proporsi penghuni. Rusunawa Manis Jaya memiliki kecenderungan lebih banyak dihuni oleh keluarga dengan 4 orang (54,8%) dan 3 orang (25,8%). Pada Rusunawa Gebang Raya, menunjukkan variasi jumlah penghuni lebih beragam. Sebagian besar unit dihuni oleh 4 orang (36,7%) dan 3 orang (30,0%). Selain itu, Gebang Raya juga mencatat adanya penghuni dengan lebih dari 5 orang (10,0%).

Sementara itu, di Rusunawa Betet, mayoritas unit dihuni oleh keluarga dengan 4 orang (41,2%) dan 5 orang (23,5%). Proporsi penghuni dengan 5 orang di Betet lebih tinggi dibandingkan dengan Rusunawa Manis Jaya dan Gebang Raya, yang mungkin menunjukkan bahwa unit di Betet dapat mengakomodasi keluarga yang sedikit lebih besar. Perbedaan ini mencerminkan preferensi atau kebutuhan ruang yang berbeda di masing-masing lokasi, serta faktor-faktor seperti desain unit atau kebijakan pengelolaan rusunawa yang mempengaruhi komposisi penghuni. Adapun Jumlah penghuni dalam satu unit hunian rusunawa secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.49**.



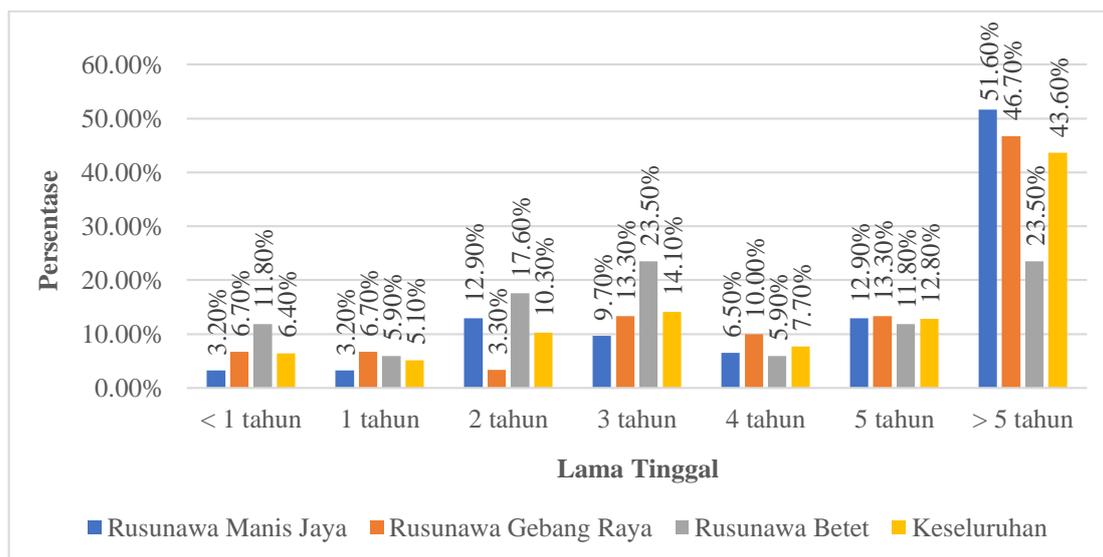
*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 49** Jumlah Penghuni dalam Satu Unit Hunian Rusunawa

#### 4.1.5.9 Lama Tinggal

Lama tinggal penghuni di rusunawa Kota Tangerang menjadi salah satu hal penting dalam evaluasi pemanfaatan rusunawa. Sebagian besar penghuni, baik di Rusunawa Manis Jaya (51,6%), Gebang Raya (46,7%), maupun Betet (23,5%), telah tinggal selama lebih dari 5 tahun. Sebaliknya, persentase penghuni yang tinggal kurang dari 1 tahun relatif rendah di semua rusunawa, baik Rusunawa Manis Jaya (3,2%), Gebang Raya (6,7%), maupun Betet (11,8%). Jika mengacu pada Peraturan Wali Kota Tangerang yang membatasi masa sewa satuan rusunawa paling lama 3 (tiga) tahun, maka dari total ketiga rusunawa tersebut terdapat 64,1% (lebih dari 50%) penghuni yang telah tinggal di rusunawa Kota Tangerang melebihi batas waktu sewa.

Hal tersebut dapat menimbulkan masalah terkait penumpukan pengajuan tempat tinggal baru oleh calon penghuni yang tidak dapat segera ditempatkan. Oleh karena itu, perlu adanya evaluasi dan penyesuaian kebijakan untuk mengoptimalkan sistem sewa guna mendukung keberlanjutan dan keseimbangan dalam pengelolaan rusunawa. Adapun lama tinggal penghuni pada rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.50**.



**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

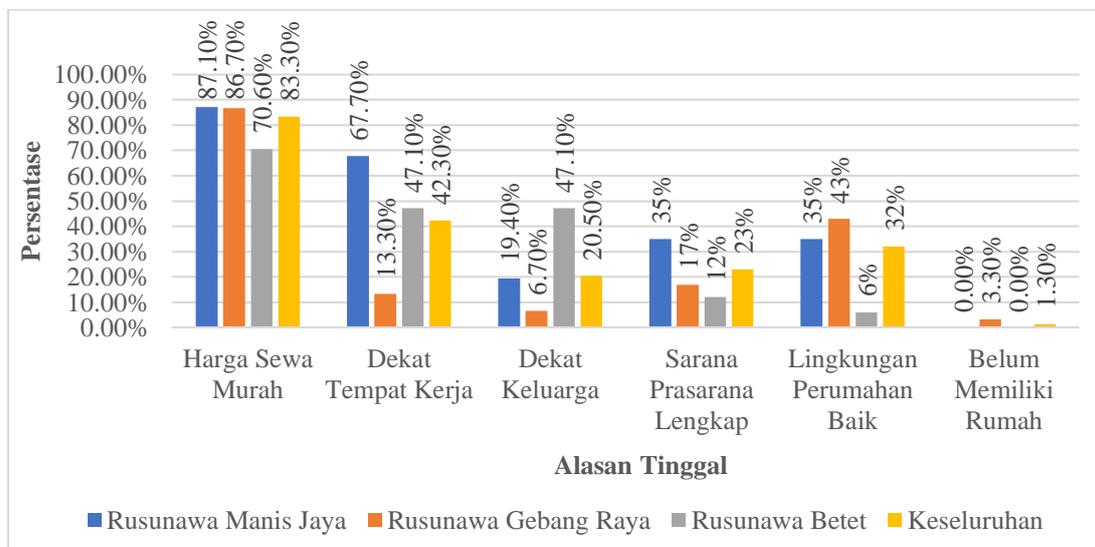
**Gambar 4. 50** Lama Tinggal di rusunawa

Lama tinggal penghuni di rusunawa Kota Tangerang sangat dipengaruhi oleh alasan-alasan spesifik yang membuat mereka memilih untuk tinggal di sana. Harga sewa yang murah menjadi alasan utama dan paling dominan di antara para penghuni. Hal ini terlihat jelas di semua rusunawa, namun lebih menonjol di Manis Jaya (87,1%) dan Gebang Raya (86,7%) dibandingkan dengan Betet (70,6%). Faktor ekonomi ini menunjukkan bahwa ketersediaan hunian dengan harga terjangkau menjadi daya tarik utama bagi penghuni untuk menetap di rusunawa.

Selain faktor ekonomi, kedekatan dengan tempat kerja juga menjadi alasan signifikan, terutama di Manis Jaya (67,7%) dan Betet (47,1%). Bagi penghuni di Betet, kedekatan dengan keluarga juga merupakan alasan penting (47,1%), menunjukkan bahwa faktor sosial, seperti hubungan keluarga, turut berperan dalam keputusan mereka untuk tinggal di rusunawa. Faktor lainnya yang mempengaruhi keputusan penghuni termasuk sarana prasarana yang lengkap di Manis Jaya (35%) dan lingkungan perumahan yang baik di Gebang Raya (43%). Faktor-faktor ini mencerminkan bahwa kualitas fasilitas dan kondisi lingkungan sekitar juga menjadi pertimbangan penting bagi penghuni dalam memilih tempat tinggal.

Secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa keputusan penghuni untuk tinggal di rusunawa Kota Tangerang dipengaruhi oleh kombinasi faktor-faktor seperti harga sewa yang murah, aksesibilitas terhadap tempat kerja dan keluarga, serta kualitas fasilitas dan

lingkungan perumahan. Kombinasi faktor-faktor ini berkontribusi pada lamanya masa tinggal penghuni di rusunawa tersebut. Adapun alasan tinggal penghuni pada rusunawa di Kota Tangerang secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.51**.



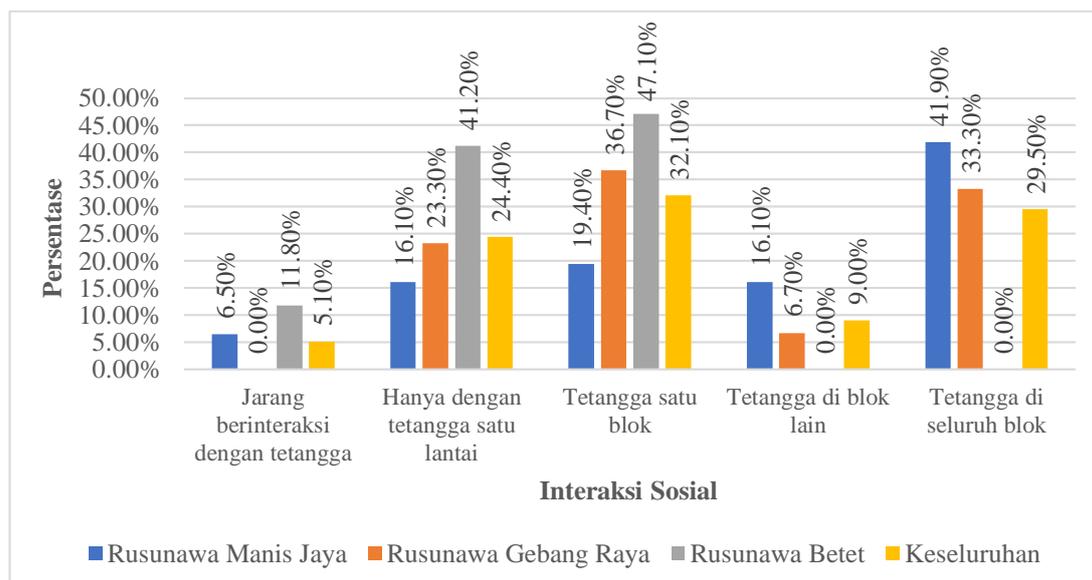
*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 51** Alasan Tinggal pada Rusunawa di Kota Tangerang

#### 4.1.5.10 Interaksi Sosial Penghuni

Interaksi antar penghuni merupakan salah satu kunci kehidupan sosial selama tinggal di rusunawa. Jika melihat dari skala interaksi penghuni, rusunawa di Kota Tangerang menunjukkan pola interaksi penghuni yang merata dan luas, baik antar lantai, antar blok, maupun seluruh blok. Pada Rusunawa Manis Jaya (41,9%) dan Rusunawa Gebang Raya (33,3%) terlihat bahwa interaksi antar tetangga di seluruh blok cukup tinggi, menunjukkan bahwa penghuni merasa nyaman dan saling mengenal satu sama lain. Sedangkan pada Rusunawa Betet (47,1%) yang hanya terdiri dari satu blok, interaksi antar tetangga satu blok juga tergolong cukup tinggi, menandakan adanya kedekatan sosial yang kuat di antara para penghuni.

Meskipun terdapat kecenderungan yang tinggi terhadap interaksi penghuni di rusunawa, namun masih ada penghuni yang jarang berinteraksi dengan tetangga, seperti yang tercatat di Rusunawa Manis Jaya (6,5%) dan Rusunawa Betet (11,8%). Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara umum interaksi sosial di rusunawa cukup tinggi, masih ada kebutuhan untuk memahami dan meningkatkan dinamika sosial antar penghuni agar tercipta lingkungan yang lebih inklusif dan harmonis. Skala interaksi sosial penghuni secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.52**.

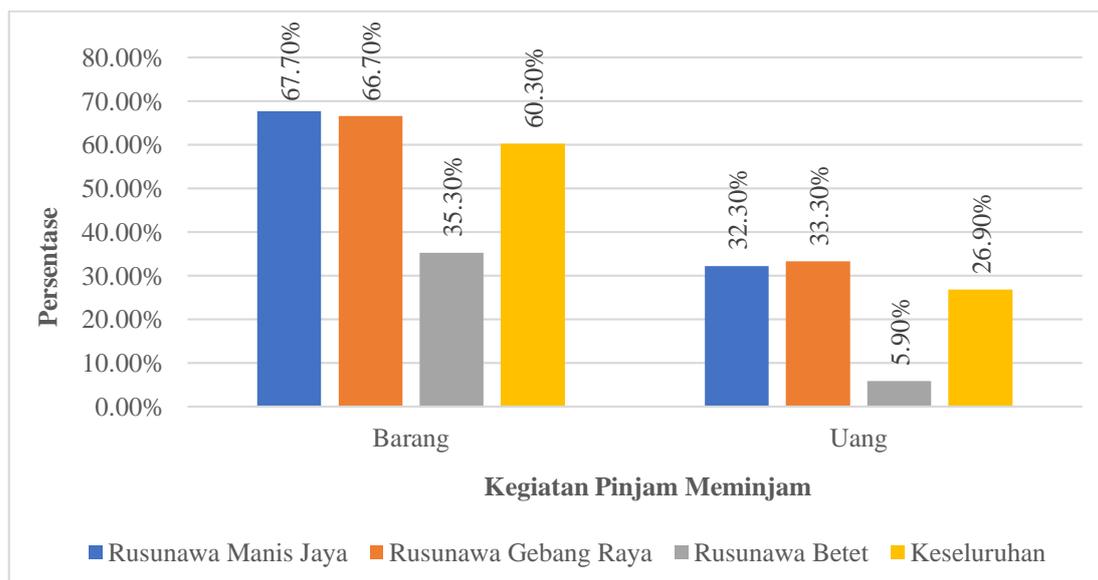


*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4.52** Skala Interaksi Sosial Penghuni di Rusunawa

Selain dari skala interaksi penghuni, kedekatan antar penghuni juga dapat dilihat dari kegiatan pinjam meminjam antar penghuni. Penghuni pada Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Gebang Raya memiliki hubungan sosial yang lebih kuat dan tingkat kepercayaan yang tinggi antar penghuni. Hal ini tercermin dari tingginya kegiatan pinjam meminjam barang, di mana 67,7% penghuni Rusunawa Manis Jaya dan 66,7% penghuni Rusunawa Gebang Raya terlibat dalam kegiatan ini. Selain itu, pinjam meminjam uang juga cukup signifikan di kedua rusunawa ini, dengan persentase masing-masing 32,3% dan 33,3%.

Sebaliknya, Rusunawa Betet menunjukkan hubungan sosial yang lebih terbatas dan tingkat kepercayaan yang lebih rendah. Hanya 35,3% penghuni yang terlibat dalam kegiatan pinjam meminjam barang, dan bahkan lebih sedikit yang terlibat dalam pinjam meminjam uang, yakni hanya 5,9%. Data keseluruhan menunjukkan bahwa 60,3% penghuni rusunawa di Kota Tangerang terlibat dalam pinjam meminjam barang, sedangkan 26,9% terlibat dalam pinjam meminjam uang, yang mencerminkan variasi dalam tingkat kedekatan sosial dan kepercayaan antar penghuni di masing-masing rusunawa. Adapun kegiatan pinjam meminjam antar penghuni rusunawa secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.53**.

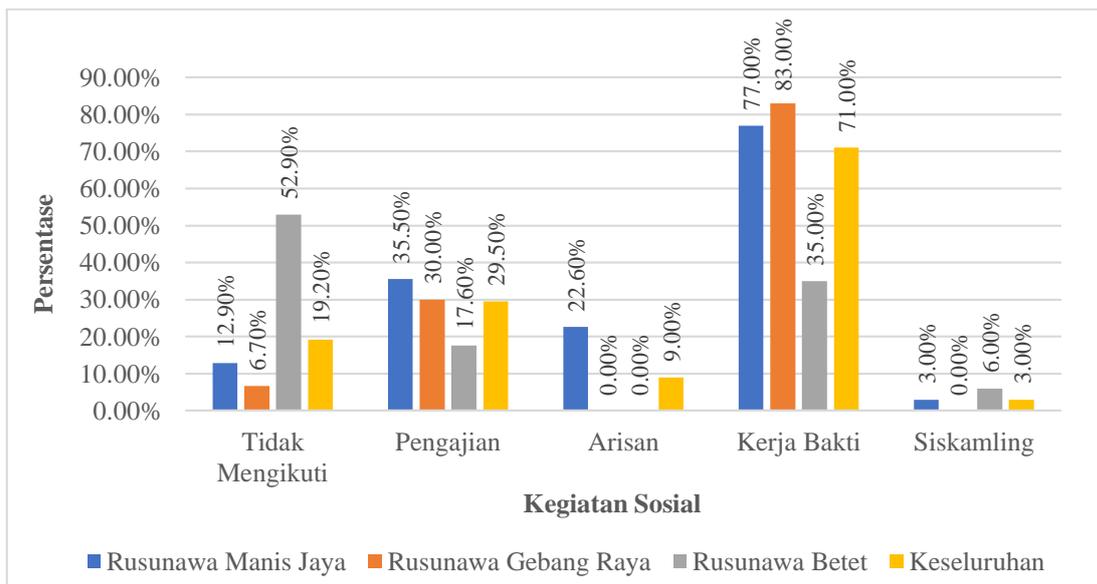


*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

#### **Gambar 4.53** Kegiatan Pinjam Meminjam Antar Penghuni di Rusunawa

Jika melihat kegiatan sosial yang diikuti oleh penghuni rusunawa, dapat diketahui bahwa penghuni Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Gebang Raya memiliki tingkat partisipasi tinggi dalam kegiatan seperti pengajian dan kerja bakti. Di Rusunawa Manis Jaya, 35,5% penghuni terlibat dalam pengajian, dan 77% berpartisipasi dalam kerja bakti. Sedangkan di Rusunawa Gebang Raya, 30% penghuni mengikuti pengajian, dan tingkat partisipasi dalam kerja bakti bahkan lebih tinggi, mencapai 83%. Hal ini menunjukkan hubungan sosial yang kuat antar penghuni dan adanya rasa kebersamaan serta keterlibatan dalam aktivitas komunitas di kedua rusunawa tersebut.

Sebaliknya, di Rusunawa Betet, lebih dari separuh penghuni (52,9%) tidak pernah mengikuti kegiatan sosial. Keterlibatan dalam pengajian dan kerja bakti juga relatif rendah, masing-masing hanya 17,6% dan 35%. Tidak adanya partisipasi dalam kegiatan arisan (0%) dan siskamling (0%) juga menandakan kurangnya keterikatan sosial di antara para penghuni. Kondisi ini mencerminkan hubungan sosial yang lebih lemah dan keterasingan di antara penghuni. Tingkat partisipasi yang rendah ini mungkin disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kurangnya inisiatif dan minat dari penghuni atau mungkin adanya masalah komunikasi yang menghambat keterlibatan dalam kegiatan sosial. Keterasingan ini dapat berdampak negatif pada kualitas hidup dan rasa kekeluargaan di antara penghuni Rusunawa Betet. Kegiatan sosial yang diikuti oleh penghuni di rusunawa secara lebih jelas dapat dilihat pada **Gambar 4.54**.



**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

**Gambar 4. 54** Kegiatan Sosial yang Diikuti oleh Penghuni di Rusunawa

## 4.2 Analisis

Pada sub bab ini akan dijelaskan terkait analisis hubungan antara karakteristik fisik hunian, pengelolaan rusunawa, dan karakteristik penghuni rusunawa untuk melihat keterkaitan antara variabel-variabel dalam ketiga aspek tersebut. Kemudian, hasil analisis tersebut juga akan dibandingkan dengan standarisasi maupun kebijakan yang berlaku sebagai tahap evaluasi dalam kajian ini. Berikut penjabaran dari analisis tersebut.

### 4.2.1 Analisis Hubungan Antara Tipe Hunian dengan Ukuran Keluarga

Jika mengacu pada Peraturan Menteri PUPR terkait standar minimum luas ruangan per orang adalah 8 m<sup>2</sup> untuk rumah sederhana, maka dari hasil analisis tabulasi silang antara tipe hunian dengan ukuran keluarga dapat diketahui bahwa hanya 47,4% unit hunian yang dihuni sesuai dengan kapasitas maksimum hunian. Sedangkan 52,6% unit hunian lainnya dihuni melebihi kapasitas maksimum hunian.

Pada rusunawa dengan tipe unit 18 m<sup>2</sup> yang idealnya dapat dihuni oleh 1-2 orang menunjukkan hasil analisis bahwa tipe ini hanya dihuni oleh keluarga berukuran 1 orang (100%). Hal ini menunjukkan bahwa penghuni dengan jumlah anggota keluarga kecil atau individu cenderung memilih tipe hunian ini, yang dirancang untuk keluarga kecil atau individu. Pada tipe unit 21 m<sup>2</sup> yang idealnya dapat menampung 2-3 orang, hasil analisis menunjukkan bahwa tipe unit ini cenderung dihuni oleh 4 orang (56,7%). Meskipun tipe ini seharusnya ideal untuk keluarga dengan 2-3 orang, tampaknya ada

kecenderungan untuk menampung keluarga yang lebih besar, yang mungkin melebihi standar kenyamanan untuk layak huni. Hal demikian juga terjadi pada tipe unit 24 m<sup>2</sup> yang idealnya dihuni untuk 2-3 orang, justru cenderung dihuni oleh 4 orang (36,7%). Sementara pada tipe unit 36 m<sup>2</sup>, yang idealnya dapat menampung 4-5 orang, hasil analisis menunjukkan bahwa unit ini mayoritas dihuni oleh 4 orang (41,2%) dan 5 orang (23,5%). Hal ini masih sesuai dengan standar PUPR untuk layak huni. Hasil analisis tabulasi silang tersebut secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 4.7**.

**Tabel 4. 7** Tabulasi Silang Antara Tipe Hunian dengan Ukuran Keluarga

Jumlah Penghuni		Tipe Hunian				Total
		18 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	
1 orang	Count	1	3	0	1	5
	% within Tipe_Hunian	100,0%	10,0%	0,0%	5,9%	
	% of Total	1,3%	3,8%	0,0%	1,3%	6,4%
2 orang	Count	0	1	6	2	9
	% within Tipe_Hunian	0,0%	3,3%	20,0%	11,8%	
	% of Total	0,0%	1,3%	7,7%	2,6%	11,5%
3 orang	Count	0	8	9	3	20
	% within Tipe_Hunian	0,0%	26,7%	30,0%	17,6%	
	% of Total	0,0%	10,3%	11,5%	3,8%	25,6%
4 orang	Count	0	17	11	7	35
	% within Tipe_Hunian	0,0%	56,7%	36,7%	41,2%	
	% of Total	0,0%	21,8%	14,1%	9,0%	44,9%
5 orang	Count	0	1	1	4	6
	% within Tipe_Hunian	0,0%	3,3%	3,3%	23,5%	
	% of Total	0,0%	1,3%	1,3%	5,1%	7,7%
> 5 orang	Count	0	0	3	0	3
	% within Tipe_Hunian	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	
	% of Total	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	3,8%
Total	Count	1	30	30	17	78
	% of Total	1,3%	38,5%	38,5%	21,8%	100,0%

*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

#### Keterangan:

■ = sesuai kapasitas hunian

■ = melebihi kapasitas hunian

Secara keseluruhan, tipe unit yang lebih kecil cenderung dihuni 3-4 orang, bahkan ada beberapa yang hingga lebih dari 5 orang. Hal ini menunjukkan bahwa jumlah penghuni

tersebut telah melebihi kapasitas unit hunian sehingga dapat mengganggu kenyamanan karena tidak memenuhi standar ruang untuk layak huni. Kondisi ini dapat berdampak pada kualitas hidup penghuni, termasuk masalah privasi, kesehatan, dan kebersihan.

Sementara pada tipe unit yang lebih besar memungkinkan keluarga yang lebih besar (hingga 5 orang) untuk tinggal dengan cukup nyaman karena masih memenuhi standar ruang untuk layak huni. Unit yang lebih besar menawarkan ruang yang lebih luas dan memungkinkan penataan perabotan yang lebih baik, serta memberikan kesempatan bagi setiap anggota keluarga untuk memiliki ruang pribadi. Hal ini juga dapat mendukung kesehatan mental dan fisik penghuni karena terciptanya lingkungan yang lebih tertata dan tidak terlalu padat.

Dengan demikian, diketahui bahwa sebagian besar penghuni yang tinggal pada rusunawa di Kota Tangerang merupakan keluarga dengan jumlah anggota 4 orang. Namun rusunawa yang saat ini tersedia di Kota Tangerang justru lebih didominasi oleh tipe kecil yang cocok untuk lajang dan keluarga muda. Hal ini menimbulkan kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan unit hunian, sehingga banyak keluarga harus berkompromi dengan ruang yang lebih sempit. Selain itu, kondisi ini juga memperlihatkan perlunya penyesuaian dalam perencanaan pembangunan rusunawa di masa mendatang agar lebih sesuai dengan kebutuhan mayoritas penghuni, khususnya keluarga beranggotakan lebih dari dua orang.

#### **4.2.2 Analisis Hubungan Antara Biaya Sewa dengan Pendapatan**

Hasil analisis tabulasi antara biaya sewa dengan pendapatan menunjukkan bahwa sebagian besar kelompok pendapatan Rp 0 - 2.500.000 membayar sewa di kisaran Rp 175.000 - 215.000 (16,7%) dan Rp 470.000 - 500.000 (17,6%). Pada kelompok pendapatan Rp 2.500.001 - 3.500.000, sebagian besar membayar sewa di kisaran Rp 260.000 - 300.000 (30%), sedangkan sebagian lainnya membayar sewa di kisaran Rp 175.000 - 215.000 (26,7%) dan Rp 470.000 - 500.000 (29,4%). Pada kelompok pendapatan Rp 3.500.001 - 4.500.000 menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni membayar sewa di kisaran Rp 260.000 - 300.000 (46,7%), sedangkan penghuni lainnya tersebar di kisaran Rp 175.000 - 215.000 (20%) dan Rp 470.000 - 500.000 (29,4%). Pada kelompok pendapatan Rp 4.500.001 - 7.000.000, sebagian besar membayar sewa di

kisaran Rp 175.000 - 215.000 (36,7%), dan sebagian lainnya tersebar di kisaran Rp 260.000 - 300.000 (20%) dan Rp 470.000 - 500.000 (23,5%).

Analisis ini menunjukkan bahwa kelompok pendapatan yang lebih rendah cenderung membayar sewa yang lebih rendah, namun ada beberapa yang membayar lebih tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa mereka harus mengalokasikan sebagian besar pendapatan mereka untuk biaya sewa. Kelompok pendapatan menengah lebih merata dalam pembayaran sewa, dengan sebagian besar membayar di kisaran menengah. Hal ini menunjukkan mereka memiliki sedikit lebih banyak fleksibilitas dalam anggaran mereka untuk memenuhi biaya sewa tanpa terlalu membebani keuangan mereka. Sementara itu, kelompok pendapatan yang lebih tinggi memiliki kecenderungan untuk membayar sewa di kisaran yang lebih rendah dan kemungkinan mengalokasikan dana mereka untuk kebutuhan lain, meskipun mereka mampu membayar lebih tinggi. Hasil analisis tabulasi silang antara biaya sewa dengan pendapatan penghuni secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 4.8**.

**Tabel 4. 8** Tabulasi Silang Antara Biaya Sewa dengan Pendapatan Penghuni

Pendapatan (Rp)		Biaya Sewa (Rp)				Total
		90.000	175.000 - 215.000	260.000 - 300.000	470.000 - 500.000	
0 - 2.500.000	Count	0	5	1	3	9
	% within Biaya_Sewa	0,0%	16,7%	3,3%	17,6%	
	% of Total	0,0%	6,4%	1,3%	3,8%	11.5%
2.500.001 - 3.500.000	Count	1	8	9	5	23
	% within Biaya_Sewa	100,0%	26,7%	30,0%	29,4%	
	% of Total	1,3%	10,3%	11,5%	6,4%	29.5%
3.500.001 - 4.500.000	Count	0	6	14	5	25
	% within Biaya_Sewa	0,0%	20,0%	46,7%	29,4%	
	% of Total	0,0%	7,7%	17,9%	6,4%	32.1%
4.500.001 - 7.000.000	Count	0	11	6	4	21
	% within Biaya_Sewa	0,0%	36,7%	20,0%	23,5%	
	% of Total	0,0%	14,1%	7,7%	5,1%	26.9%
Total	Count	1	30	30	17	78
	% of Total	1,3%	38,5%	38,5%	21,8%	100,0%

**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

Secara keseluruhan, kemampuan finansial penghuni dalam membayar biaya sewa sangat bervariasi tergantung pada tingkat pendapatan mereka. Penghuni dengan pendapatan lebih tinggi cenderung memiliki fleksibilitas lebih besar dalam pengeluaran mereka, sementara penghuni dengan pendapatan lebih rendah mungkin menghadapi lebih banyak

tekanan keuangan untuk memenuhi biaya sewa. Akibatnya terdapat beberapa penghuni yang menunggak pembayaran biaya sewa.

Selain itu, struktur biaya sewa tidak sepenuhnya disesuaikan dengan standar kebijakan yang berlaku. Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 menetapkan bahwa biaya sewa seharusnya tidak lebih dari sepertiga dari upah minimum provinsi, namun dalam kenyataannya, terdapat penghuni yang menghabiskan lebih dari 30% pendapatan mereka untuk biaya sewa. Hal ini bertentangan dengan standar internasional yang menyarankan pengeluaran untuk perumahan sebaiknya tidak melebihi 30% dari pendapatan.

Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah mungkin perlu mempertimbangkan kebijakan atau program bantuan keuangan untuk penghuni berpendapatan rendah, atau melakukan penyesuaian dalam struktur biaya sewa agar lebih sesuai dengan kapasitas finansial penghuni. Selain itu, edukasi tentang pengelolaan keuangan dan perencanaan anggaran juga dapat membantu penghuni dalam mengatur keuangan mereka dengan lebih baik, sehingga meminimalisir risiko penunggakan di masa mendatang. Dengan demikian, rusunawa tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal yang terjangkau, tetapi juga sebagai lingkungan yang mendukung kesejahteraan penghuninya secara keseluruhan.

#### **4.2.3 Analisis Hubungan Antara Lama Tinggal dengan Ketenangan Hunian**

Hasil analisis menunjukkan bahwa penghuni yang tinggal kurang dari tiga tahun pada rusunawa tidak pernah merasakan keributan/kegaduhan. Sedangkan pada penghuni yang telah tinggal selama tiga tahun, hanya terdapat 1 orang (12,5%) yang pernah merasakan keributan/kegaduhan. Sebaliknya, penghuni yang tinggal lebih dari lima tahun memiliki persentase yang jauh lebih tinggi dalam merasakan keributan/kegaduhan (87,5%). Pengalaman keributan memang tampaknya lebih umum dirasakan oleh penghuni yang tinggal lebih lama. Fenomena ini mungkin terkait dengan dinamika sosial dan perubahan dalam pola interaksi di lingkungan hunian. Seiring berjalannya waktu, ada kemungkinan bahwa pola perilaku penghuni yang lebih lama dapat mempengaruhi suasana lingkungan. Misalnya, penghuni yang tinggal lebih lama mungkin lebih terlibat dalam aktivitas komunitas atau memiliki hubungan yang lebih dekat dengan tetangga, yang dapat meningkatkan potensi konflik atau keributan. Selain itu, perubahan dalam struktur keluarga, seperti penambahan jumlah anggota keluarga atau perubahan gaya hidup, juga dapat berkontribusi pada pengalaman keributan yang lebih tinggi. Hal seperti ini perlu

dipertimbangkan dalam upaya perbaikan dan pengelolaan hunian rusunawa agar lingkungan tetap nyaman dan harmonis bagi semua penghuni. Salah satu upaya yang dapat dilakukan ialah mengembangkan kegiatan-kegiatan positif antar penghuni untuk mengurangi tingkat keributan dan meningkatkan kualitas hidup di hunian rusunawa. Hasil analisis tabulasi silang antara lama tinggal penghuni dengan ketenangan hunian secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 4.9**.

**Tabel 4. 9** Tabulasi Silang Antara Lama Tinggal dengan Ketenangan Hunian

Lama Tinggal		Keributan/Kegaduhan		Total
		Ya	Tidak	
< 1 tahun	Count	0	5	5
	% within Keributan	0,0%	7,1%	
	% of Total	0,0%	6,4%	6.4%
1 tahun	Count	0	4	4
	% within Keributan	0,0%	5,7%	
	% of Total	0,0%	5,1%	5.1%
2 tahun	Count	0	8	8
	% within Keributan	0,0%	11,4%	
	% of Total	0,0%	10,3%	10.3%
3 tahun	Count	1	10	11
	% within Keributan	12,5%	14,3%	
	% of Total	1,3%	12,8%	14.1%
4 tahun	Count	0	6	6
	% within Keributan	0,0%	8,6%	
	% of Total	0,0%	7,7%	7.7%
5 tahun	Count	0	10	10
	% within Keributan	0,0%	14,3%	
	% of Total	0,0%	12,8%	12.8%
> 5 tahun	Count	7	27	34
	% within Keributan	87,5%	38,6%	
	% of Total	9,0%	34,6%	43.6%
Total	Count	8	70	78
	% of Total	10,3%	89,7%	100,0%

*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

#### 4.2.4 Analisis Hubungan Antara Lama Tinggal dengan Keamanan Hunian

Hasil analisis menunjukkan bahwa pada kategori penghuni yang tinggal kurang dari satu tahun hanya 1 orang (5,3%) yang merasakan adanya kriminalitas, sementara penghuni yang tinggal selama satu tahun memiliki persentase lebih tinggi dalam merasakan adanya kriminalitas yaitu 2 orang (10,5%). Ini menunjukkan bahwa penghuni baru cenderung belum banyak mengalami atau terlibat dalam kejadian kriminalitas.

Pada kategori penghuni yang tinggal selama dua hingga empat tahun, pola yang serupa terlihat. Tidak ada penghuni yang tinggal dua tahun merasakan adanya kriminalitas. Berbeda dengan penghuni yang tinggal selama tiga tahun dan empat tahun, dimana masing-masing memiliki persentase yang sama dalam merasakan adanya kriminalitas (10,5%). Ini menunjukkan bahwa tingkat pelaporan kriminalitas tetap rendah untuk penghuni yang tinggal dalam rentang waktu ini.

Sementara pada kategori penghuni yang tinggal lebih dari lima tahun menunjukkan data yang berbeda. Dari 34 orang yang tinggal lebih dari lima tahun, 11 orang (57,9%) merasakan adanya kriminalitas. Ini adalah persentase tertinggi dibandingkan dengan kategori lama tinggal lainnya. Hasil analisis tabulasi silang antara lama tinggal penghuni dengan keamanan hunian secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 4.10**.

**Tabel 4. 10** Tabulasi Silang Antara Lama Tinggal dengan Keamanan Hunian

Lama Tinggal		Kriminalitas		Total
		Ya	Tidak	
< 1 tahun	Count	1	4	5
	% within Kriminalitas	5,3%	6,8%	
	% of Total	1,3%	5,1%	6.4%
1 tahun	Count	2	2	4
	% within Kriminalitas	10,5%	3,4%	
	% of Total	2,6%	2,6%	5.1%
2 tahun	Count	0	8	8
	% within Kriminalitas	0,0%	13,6%	
	% of Total	0,0%	10,3%	10.3%
3 tahun	Count	2	9	11
	% within Kriminalitas	10,5%	15,3%	
	% of Total	2,6%	11,5%	14.1%
4 tahun	Count	2	4	6
	% within Kriminalitas	10,5%	6,8%	
	% of Total	2,6%	5,1%	7.7%
5 tahun	Count	1	9	10
	% within Kriminalitas	5,3%	15,3%	
	% of Total	1,3%	11,5%	12.8%
> 5 tahun	Count	11	23	34
	% within Kriminalitas	57,9%	39,0%	
	% of Total	14,1%	29,5%	43.6%
Total	Count	19	59	78
	% of Total	24,4%	75,6%	100,0%

*Sumber:* Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

Secara keseluruhan, analisis ini menunjukkan bahwa mayoritas penghuni merasakan tidak ada kriminalitas, terlepas dari lama tinggal mereka. Namun, penghuni yang tinggal lebih lama (lebih dari lima tahun) memiliki persentase lebih tinggi dalam merasakan kejadian kriminalitas dibandingkan dengan penghuni yang tinggal lebih singkat. Fenomena ini mungkin mencerminkan bahwa penghuni yang tinggal lebih lama telah mengalami atau menyaksikan perubahan dalam tingkat keamanan seiring waktu, seperti peningkatan aktivitas kriminal dan penurunan efektivitas sistem keamanan. Oleh karena itu, penting untuk mempertimbangkan peningkatan sistem keamanan dan strategi pencegahan kriminalitas yang lebih efektif seperti program keamanan lingkungan dan patroli rutin, sehingga dapat membantu menciptakan lingkungan yang lebih aman bagi semua penghuni, baik yang baru maupun yang telah lama tinggal.

#### **4.2.5 Analisis Hubungan Antara Lama Tinggal dengan Interaksi Sosial**

Hasil analisis menunjukkan bahwa penghuni yang tinggal kurang dari satu tahun cenderung memiliki interaksi yang terbatas. Sebanyak 20% hanya berinteraksi dengan tetangga satu lantai, sementara 40% berinteraksi dengan tetangga satu blok, dan 20% berinteraksi dengan tetangga di seluruh blok. Ini menunjukkan bahwa penghuni baru cenderung memiliki lingkaran sosial yang lebih sempit.

Penghuni yang tinggal selama satu hingga dua tahun menunjukkan peningkatan interaksi sosial. Pada masa tinggal dua tahun, 37,5% berinteraksi dengan tetangga satu lantai dan 25% dengan tetangga di blok lain. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan keterlibatan sosial setelah penghuni mulai menetap dan merasa lebih nyaman.

Setelah tiga hingga lima tahun, interaksi sosial cenderung lebih stabil dan bervariasi. Misalnya, 36,4% penghuni tiga tahun berinteraksi dengan tetangga satu blok, sementara 36,4% lainnya berinteraksi dengan tetangga di seluruh blok. Pada lima tahun, pola interaksi lebih seimbang, dengan interaksi yang tersebar di berbagai kategori.

Penghuni yang tinggal lebih dari lima tahun memiliki interaksi sosial yang paling luas. Sebanyak 26,5% berinteraksi dengan tetangga satu lantai, dan 32,4% dengan tetangga di seluruh blok. Hal ini menunjukkan bahwa semakin lama tinggal, semakin besar kemungkinan penghuni membangun hubungan sosial yang lebih dalam dan luas dengan penghuni lainnya. Hasil analisis tabulasi silang antara lama tinggal penghuni dengan interaksi sosial penghuni secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 4.11**.

**Tabel 4. 11** Tabulasi Silang Antara Lama Tinggal dengan Interaksi Sosial Penghuni

Lama Tinggal		Interaksi Sosial dengan Tetangga					Total
		Jarang berinteraksi dengan tetangga	Hanya dengan tetangga satu lantai	Tetangga satu blok	Tetangga di blok lain	Tetangga di seluruh blok	
< 1 tahun	Count	0	1	2	1	1	5
	% within Lama_Tinggal	0,0%	20,0%	40,0%	20,0%	20,0%	
	% of Total	0,0%	1,3%	2,6%	1,3%	1,3%	6.4%
1 tahun	Count	0	2	0	1	1	4
	% within Lama_Tinggal	0,0%	50,0%	0,0%	25,0%	25,0%	
	% of Total	0,0%	2,6%	0,0%	1,3%	1,3%	5.1%
2 tahun	Count	0	3	2	1	2	8
	% within Lama_Tinggal	0,0%	37,5%	25,0%	12,5%	25,0%	
	% of Total	0,0%	3,8%	2,6%	1,3%	2,6%	10.3%
3 tahun	Count	2	1	4	0	4	11
	% within Lama_Tinggal	18,2%	9,1%	36,4%	0,0%	36,4%	
	% of Total	2,6%	1,3%	5,1%	0,0%	5,1%	14.1%
4 tahun	Count	0	0	3	1	2	6
	% within Lama_Tinggal	0,0%	0,0%	50,0%	16,7%	33,3%	
	% of Total	0,0%	0,0%	3,8%	1,3%	2,6%	7.7%
5 tahun	Count	0	3	4	1	2	10
	% within Lama_Tinggal	0,0%	30,0%	40,0%	10,0%	20,0%	
	% of Total	0,0%	3,8%	5,1%	1,3%	2,6%	12.8%
> 5 tahun	Count	2	9	10	2	11	34
	% within Lama_Tinggal	5,9%	26,5%	29,4%	5,9%	32,4%	
	% of Total	2,6%	11,5%	12,8%	2,6%	14,1%	43.6%
Total	Count	4	19	25	7	23	78
	% of Total	5,1%	24,4%	32,1%	9,0%	29,5%	100,0%

**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

Secara keseluruhan, analisis ini menunjukkan bahwa lama tinggal mempengaruhi tingkat interaksi sosial penghuni. Penghuni baru cenderung memiliki lingkaran sosial yang lebih terbatas, sementara penghuni yang telah tinggal lebih lama cenderung memiliki interaksi yang lebih luas dengan tetangga mereka. Hal ini dapat disebabkan oleh faktor seperti waktu yang lebih lama untuk membangun hubungan atau keinginan untuk terlibat lebih dalam dengan penghuni lainnya.

### **4.3 Hasil Evaluasi Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Tangerang**

Evaluasi pemanfaatan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Tangerang dapat dilakukan berdasarkan hasil identifikasi dan analisis yang telah dilakukan terhadap karakteristik fisik hunian, pengelolaan rusunawa, dan karakteristik penghuni rusunawa yang kemudian disandingkan dengan kebijakan/standar yang berlaku. Setelah itu, peneliti berusaha untuk merumuskan saran/rekomendasi yang dapat dipertimbangkan oleh pihak terkait guna mencapai pemanfaatan rusunawa yang lebih baik ke depannya. Adapun hasil evaluasi pemanfaatan rusunawa dapat dilihat pada **Tabel 4.12**.

**Tabel 4. 12** Evaluasi Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Tangerang

No	Aspek Kajian	Kebijakan/Standar	Kondisi Eksisting	Masalah yang Timbul	Saran/Rekomendasi
1	Tipe Hunian	Peraturan Wali Kota Nomor 76 Tahun 2018 menyebutkan bahwa penghuni rusunawa dilarang: <ul style="list-style-type: none"> <li>• menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang; dan</li> <li>• menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain.</li> </ul>	Beberapa unit hunian pada Rusunawa Gebang Raya digunakan sebagai tempat usaha, salah satunya yakni warung sembako yang menjual gas elpiji.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegaduhan akibat kondisi warung yang ramai</li> <li>• Lingkungan sekitar tercemar akibat sampah makanan yang dibuang secara sembarangan oleh pengunjung warung</li> <li>• Meningkatnya risiko kebakaran akibat penjualan gas elpiji pada unit hunian</li> </ul>	Pengelola perlu melakukan penyuluhan atau bahkan mengambil tindakan tegas kepada para penghuni yang menyalahgunakan unit hunian. Selain itu, pemerintah perlu menyediakan unit-unit usaha pada setiap rusunawa yang akan dibangun ke depannya untuk memfasilitasi kegiatan usaha penghuni di dalam lingkungan rusunawa.
		Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 16 Tahun 2018, standar minimum luas ruangan per orang adalah 8 m <sup>2</sup> untuk rumah sederhana guna memastikan setiap individu memiliki ruang yang cukup untuk hidup layak.	Sebagian unit hunian (52,6%) pada ketiga rusunawa di Kota Tangerang dihuni melebihi kapasitas maksimum hunian untuk hidup layak.	Menurunnya kualitas hidup penghuni yang meliputi masalah privasi, kenyamanan, kesehatan, dan kebersihan menunjukkan bahwa unit hunian menjadi kurang layak huni.	Melihat hasil identifikasi ukuran keluarga penghuni rusunawa di Kota Tangerang yang menunjukkan dominasi pada ukuran keluarga beranggotakan 4 orang, maka pemerintah perlu menyediakan rusunawa dengan tipe hunian yang dibutuhkan oleh masyarakat, mengingat rusunawa yang saat ini tersedia di Kota Tangerang lebih didominasi oleh tipe kecil yang cocok untuk lajang dan keluarga muda. Pemerintah juga dapat mengombinasikan beberapa tipe unit dalam satu rusunawa sehingga penghuni dapat menempati unit hunian sesuai dengan kebutuhan.

No	Aspek Kajian	Kebijakan/Standar	Kondisi Eksisting	Masalah yang Timbul	Saran/Rekomendasi
2	Biaya Sewa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 menetapkan besaran biaya sewa paling tinggi 1/3 (satu per tiga) dari upah minimum provinsi, dimana biaya sewa tersebut yang belum termasuk pembayaran air bersih, pembayaran listrik, retribusi pelayanan sampah, dan retribusi lainnya.</li> <li>Standar internasional menyarankan bahwa pengeluaran untuk perumahan seharusnya tidak melebihi 30% dari pendapatan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besaran biaya sewa unit rusunawa di Kota Tangerang berkisar antara Rp 90.000 – 500.000 per bulan yang dibedakan berdasarkan pilihan rusunawa dan lantai yang dihuni.</li> <li>Penghuni dengan pendapatan yang lebih tinggi cenderung membayar sewa di kisaran yang lebih rendah. Sebaliknya, sebagian kelompok penghuni dengan pendapatan yang lebih rendah justru membayar sewa lebih tinggi.</li> </ul>	Struktur biaya sewa yang tidak disesuaikan dengan kapasitas finansial penghuni menyebabkan penghuni dengan pendapatan lebih rendah menghadapi lebih banyak tekanan keuangan untuk memenuhi biaya sewa dan kebutuhan hidup lainnya. Akibatnya terdapat beberapa penghuni yang menunggak pembayaran biaya sewa.	Pemerintah perlu melakukan peninjauan ulang terhadap ketentuan biaya sewa rusunawa serta mempertimbangkan kebijakan atau program bantuan keuangan untuk penghuni berpendapatan rendah. Selain itu, pemerintah juga dapat melakukan penyesuaian dalam struktur biaya sewa agar lebih sesuai dengan kapasitas finansial penghuni, salah satunya melalui mekanisme subsidi silang antar penghuni rusunawa. Melalui mekanisme ini, setiap penghuni dibebankan biaya sewa sesuai dengan tingkat pendapatannya.
3	Sarana	Menurut SNI-03-7013-2004, setiap rusunawa harus dilengkapi dengan fasilitas ruang belajar untuk pra belajar dengan jarak maksimum 500 meter dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi.	Pada Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet belum tersedia fasilitas ruang belajar untuk pra belajar seperti TK dan PAUD.	Penghuni yang memiliki anak-anak usia dini harus mencari alternatif sarana pendidikan di luar radius yang ditentukan oleh SNI. Hal ini dapat menambah beban waktu dan biaya bagi penghuni dalam mengakses pendidikan yang sesuai.	Pemerintah perlu menyediakan sarana pendidikan pra belajar yang memadai, baik pada kedua rusunawa tersebut maupun rusunawa yang akan dibangun ke depannya mengingat. Sarana yang perlu disediakan meliputi ruang kelas yang nyaman, perlengkapan edukatif, serta tenaga pengajar yang berkualifikasi.

No	Aspek Kajian	Kebijakan/Standar	Kondisi Eksisting	Masalah yang Timbul	Saran/Rekomendasi
4	Pemeliharaan	Peraturan Wali Kota Nomor 76 Tahun 2018 menyebutkan bahwa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• penghuni rusunawa berhak mendapatkan pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni; dan</li> <li>• pengelola wajib menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni.</li> </ul>	Penghuni yang mengalami kerusakan pada unitnya akan melapor kepada pihak pengelola untuk mendapatkan pelayanan perbaikan. Namun, kecepatan respons pengelola terkadang masih lambat.	Respons pengelola yang cukup lambat terhadap laporan kerusakan unit dari penghuni membuat beberapa penghuni memutuskan untuk memperbaiki sendiri kerusakan fisik bangunan yang dialami sehingga dapat menyebabkan terjadinya peningkatan risiko kerusakan yang lebih parah.	Pengelola rusunawa perlu meningkatkan responsivitas dan efisiensi dalam menangani laporan kerusakan dari penghuni demi menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni serta mencegah penghuni untuk mengambil tindakan perbaikan sendiri.
5	Ketenangan	Peraturan Wali Kota Nomor 76 Tahun 2018 menyebutkan bahwa penghuni rusunawa berhak mendapatkan ketenteraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis serta dilarang melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, maupun bau menyengat yang dapat mengganggu keamanan, kenyamanan, kebersihan, dan ketertiban lingkungan.	Pada Rusunawa Gebang Raya, sebagian penghuni (26,7%) masih merasakan adanya keributan atau kegaduhan pada lingkungan huniannya yang berasal dari keributan kecil antar penghuni, keributan rumah tangga antara suami dan istri, serta adanya penghuni yang menyetel musik dengan keras.	Kegaduhan atau keributan yang terjadi di lingkungan rusunawa dapat mengganggu kenyamanan dan ketertiban lingkungan.	Pengelola perlu melakukan sosialisasi terkait pentingnya menjaga ketenangan dan saling menghormati antar penghuni, serta menerapkan aturan yang tegas dan konsisten bagi pelanggarnya. Selain itu, pengelola dan penghuni juga dapat bekerja sama mengadakan kegiatan-kegiatan positif antar penghuni untuk mengurangi tingkat keributan dan meningkatkan kualitas hidup di hunian rusunawa.
6	Keamanan	Peraturan Wali Kota Nomor 76 Tahun 2018 menyebutkan bahwa pengelola rusunawa wajib menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan.	Sebagian penghuni (24,4%) pada ketiga rusunawa di Kota Tangerang masih merasakan adanya tindak kriminal berupa pencurian pada lingkungan hunian mereka.	Penghuni rusunawa merasa kurang aman untuk tinggal di rusunawa akibat adanya risiko kejahatan yang mereka hadapi.	Pengelola rusunawa perlu meningkatkan sistem keamanan dan strategi pencegahan kriminalitas yang lebih efektif seperti program keamanan lingkungan dan patroli rutin.

No	Aspek Kajian	Kebijakan/Standar	Kondisi Eksisting	Masalah yang Timbul	Saran/Rekomendasi
7	Keselamatan	Peraturan Wali Kota Nomor 76 Tahun 2018 menyebutkan bahwa pengelola rusunawa wajib mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni.	Terdapat beberapa kasus potensi bahaya kebakaran akibat kelalaian penghuni dalam menggunakan kompor di dalam unit mereka. Meskipun kejadian tersebut dapat segera diatasi oleh pengelola rusunawa, namun terdapat permasalahan lain dimana sebagian besar penghuni rusunawa tidak mengetahui prosedur penanganan kebakaran atau penggunaan alat pemadam kebakaran yang benar karena tidak adanya sosialisasi tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni.	Penghuni tidak mengetahui langkah-langkah yang harus diambil saat terjadi kebakaran dan cara menggunakan peralatan pemadam kebakaran, sehingga hanya dapat mengandalkan tindakan dari pengelola rusunawa.	Pengelola rusunawa perlu melakukan sosialisasi secara berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni guna meminimalisir risiko kebakaran dan menjamin keselamatan penghuni.
8	Kelembagaan	Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 menyebutkan bahwa kelembagaan dalam rumah susun dilaksanakan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).	Pelaksanaan PPPSRS pada ketiga rusunawa di Kota Tangerang tidak dapat berjalan karena terkendala oleh pergantian penghuni yang tidak menentu. Sebagai alternatif dari permasalahan tersebut, dibentuklah koordinator penghuni pada setiap blok rusunawa. Namun sejauh ini belum ada ketentuan pasti terkait mekanisme penetapan koordinator serta tugas dan wewenangnya.	Tidak adanya mekanisme yang jelas terkait koordinator penghuni menyebabkan penghuni tidak memiliki panduan yang jelas dalam menentukan koordinator dan kesulitan dalam menjalankan tugas-tugas administratif dan mengelola konflik yang mungkin timbul di antara penghuni. Akibatnya, efisiensi dan efektivitas pengelolaan rusunawa menjadi terganggu.	Pengelola rusunawa perlu membuat ketentuan/peraturan yang lebih terstruktur dan rinci mengenai penunjukan serta hak, kewajiban, dan larangan koordinator penghuni untuk memastikan pengelolaan rusunawa berjalan dengan baik dan harmonis.

No	Aspek Kajian	Kebijakan/Standar	Kondisi Eksisting	Masalah yang Timbul	Saran/Rekomendasi
9	Asal Penghuni	<p>Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018 menyebutkan bahwa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kelompok sasaran penghuni rusunawa di Kota Tangerang diutamakan bagi penduduk Kota Tangerang;</li> <li>• penghuni dilarang memindahkan hak sewa kepada pihak lain; dan</li> <li>• pengelola wajib memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa yang telah ditandatangani secara rutin 6 (enam) bulan sekali.</li> </ul>	<p>Sebagian penghuni (12,8%) pada rusunawa di Kota Tangerang merupakan penduduk luar Kota Tangerang. Selain itu, pada Rusunawa Manis Jaya terdapat penghuni dari luar Kota Tangerang yang menggunakan data temannya untuk mendaftar di rusunawa tersebut. Hal ini menunjukkan ketidaksesuaian dalam pemanfaatan rusunawa.</p>	<p>Adanya ketidakjelasan dalam data penghuni dan potensi ketidakadilan bagi calon penghuni yang seharusnya memenuhi syarat dan berhak untuk mendapatkan unit rusunawa tersebut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengelola perlu melakukan pengawasan yang lebih ketat dan memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa secara rutin sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Wali Kota Tangerang.</li> <li>• Pengelola perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai aturan dan ketentuan yang berlaku dalam pemanfaatan rusunawa untuk meminimalisir ketidaksesuaian dan penyalahgunaan fasilitas tersebut di masa mendatang.</li> </ul>
10	Kepemilikan Kendaraan	<p>Menurut Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018, kelompok sasaran penghuni rusunawa di Kota Tangerang ialah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini diperkuat dengan aturan yang melarang penghuni untuk membawa kendaraan roda 4 (empat) atau lebih.</p>	<p>Ketiga rusunawa di Kota Tangerang pernah dihuni oleh masyarakat yang bukan berpenghasilan rendah dan memiliki mobil pribadi, meskipun pada saat ini para penghuni tersebut sudah diputus masa sewanya karena telah melakukan pelanggaran.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Melihat adanya minat dan kebutuhan dari penduduk luar Kota Tangerang dan/atau masyarakat yang mampu untuk tinggal di rusunawa menunjukkan bahwa rusunawa memiliki daya tarik sebagai solusi hunian, maka pemerintah perlu mengevaluasi dan menyesuaikan kebijakan terkait kelompok sasaran rusunawa agar dapat digunakan oleh seluruh lapisan masyarakat.</li> </ul>

No	Aspek Kajian	Kebijakan/Standar	Kondisi Eksisting	Masalah yang Timbul	Saran/Rekomendasi
11	Lama Tinggal	Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018 mengatur bahwa masa sewa rusunawa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang per 1 (satu) tahun sekali sepanjang penghuni masih memenuhi kriteria dan persyaratan.	64,1% penghuni pada ketiga rusunawa di Kota Tangerang telah tinggal di rusunawa melebihi batas waktu sewa, bahkan 43,6% di antaranya telah tinggal di sana selama lebih dari 5 tahun.	Terjadinya penumpukan pengajuan tempat tinggal baru ( <i>waiting list</i> ) oleh calon penghuni yang tidak dapat segera ditempatkan.	Melihat preferensi masyarakat yang mulai mengarah pada rusunawa sebagai opsi tempat tinggal jangka panjang, maka pemerintah perlu mengevaluasi dan menyesuaikan kebijakan terkait batas masa sewa rusunawa serta mempertimbangkan untuk mengembangkan lebih banyak rusunawa di Kota Tangerang.
12	Interaksi Sosial	Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018 menyebutkan bahwa penghuni rusunawa wajib berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis.	Tingkat partisipasi penghuni dalam kegiatan sosial masih belum optimal, hal ini terlihat dari masih adanya penghuni yang tidak pernah mengikuti kegiatan sosial, terutama pada Rusunawa Betet.	Keterasingan yang dapat berdampak negatif pada kualitas hidup dan rasa kekeluargaan di antara para penghuni rusunawa	Pengelola dan penghuni perlu bekerja sama untuk mengadakan program penguatan komunitas dan peningkatan kegiatan sosial bagi penghuni rusunawa.

**Sumber:** Hasil Olahan Data Peneliti, 2024

## **BAB 5**

### **KESIMPULAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Rumah susun sederhana sewa (rusunawa) Manis Jaya, Gebang Raya, dan Betet di Kota Tangerang memiliki tingkat hunian/okupansi yang terisi penuh. Ketiga rusunawa ini juga memiliki daftar tunggu/*waiting list* calon penghuni yang menunjukkan tingginya minat masyarakat untuk tinggal di sana. Karakteristik fisik hunian bervariasi dengan luas unit 18 m<sup>2</sup> hingga 36 m<sup>2</sup> dan biaya sewa yang berbeda. Setiap rusunawa telah dilengkapi dengan sarana dan prasarana sesuai standar, kecuali ruang belajar pada Rusunawa Manis Jaya dan Rusunawa Betet. Namun, pengelolaan rusunawa belum efektif karena kelembagaan yang tidak berjalan dan 25,6% penghuni tidak pernah terlibat dalam pemeliharaan rusunawa. Karakteristik penghuni yang beragam dari segi jenis kelamin, usia, pendidikan, pekerjaan, dan pendapatan menunjukkan akses yang terbuka bagi masyarakat dari berbagai latar belakang. Meskipun demikian, terdapat beberapa masalah yang perlu diperhatikan, yaitu penghuni yang tidak memenuhi kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), penggunaan unit yang melebihi kapasitas, dan masa tinggal yang melebihi batas sewa.

Mayoritas penghuni rusunawa di Kota Tangerang adalah keluarga dengan empat anggota, namun sebagian besar rusunawa yang tersedia adalah tipe kecil yang lebih sesuai untuk lajang dan keluarga muda. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan unit hunian. Selain itu, terdapat variasi kemampuan finansial penghuni dalam membayar sewa, di mana penghuni dengan pendapatan lebih tinggi cenderung membayar sewa lebih rendah, sementara sebagian lainnya menghabiskan lebih dari 30% pendapatan mereka untuk sewa, sehingga bertentangan dengan standar internasional. Lama tinggal juga memengaruhi ketenangan, keamanan, dan interaksi sosial, di mana penghuni yang tinggal lebih lama cenderung memiliki interaksi sosial lebih tinggi namun juga lebih sering mengalami kegaduhan dan kriminalitas.

Terdapat beberapa ketidaksesuaian dalam pemanfaatan fisik hunian rusunawa oleh penghuni yaitu penggunaan unit hunian sebagai tempat usaha yang menimbulkan masalah kegaduhan, pencemaran lingkungan akibat sampah, dan risiko kebakaran, serta unit yang dihuni melebihi kapasitas sehingga menurunkan kualitas hidup penghuni. Adapun dalam pengelolaan rusunawa, pengelola cukup lambat dalam merespons permintaan/keluhan

penghuni, kurang ketatnya sistem keamanan rusunawa sehingga masih terjadi tindakan kriminalitas, kurangnya sosialisasi terkait pemeliharaan rusunawa, dan kurang tegasnya penegakan aturan dan pengawasan terhadap pemanfaatan rusunawa. Sementara dari sisi penghuni, terdapat 25,6% penghuni yang tidak pernah terlibat dalam pemeliharaan rusunawa dan adanya pelanggaran terhadap pemanfaatan rusunawa. Selain itu, rusunawa di Kota Tangerang pernah dihuni oleh masyarakat yang tidak memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat dari luar Kota Tangerang, yang mengindikasikan ketidaksesuaian kelompok sasaran penghuni. Banyaknya penghuni yang tinggal melebihi batas waktu sewa juga menyebabkan penumpukan calon penghuni yang tidak bisa segera ditempatkan.

## **5.2 Rekomendasi**

Berdasarkan hasil kajian terkait Evaluasi Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Tangerang, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat menjadi pertimbangan bagi pemerintah, yaitu:

- 1) Melakukan peninjauan ulang terhadap kebijakan biaya sewa, kelompok sasaran, dan batas masa sewa rusunawa sesuai dengan kebutuhan masyarakat; serta
- 2) Mengembangkan rusunawa di Kota Tangerang sebagai solusi pemenuhan kebutuhan hunian jangka panjang bagi seluruh lapisan masyarakat, termasuk masyarakat mampu dan masyarakat dari luar Kota Tangerang yang bekerja di Kota Tangerang. Pengembangan rusunawa di Kota Tangerang harus memperhatikan:
  - Penyediaan tipe unit sesuai dengan kebutuhan penghuni dan dapat mengombinasikan beberapa tipe unit dalam satu rusunawa;
  - Penyediaan unit-unit usaha sebagai wadah kegiatan usaha penghuni;
  - Penyediaan sarana dan prasarana lingkungan yang memadai dan mudah diakses;
  - Penetapan tarif sewa yang adil berdasarkan kemampuan finansial penghuni;
  - Penegakan aturan dan pengawasan secara berkala untuk memastikan bahwa penghuni mematuhi aturan yang berlaku;
  - Mengadakan sosialisasi secara berkala kepada penghuni rusunawa terkait pemeliharaan rusunawa;
  - Membentuk prosedur kelembagaan yang jelas untuk memastikan manajemen rusunawa yang lebih baik; dan

- Bekerja sama dengan penghuni dalam mengadakan kegiatan-kegiatan positif antar penghuni untuk memperkuat ikatan sosial.

### **5.3 Keterbatasan Penelitian dan Saran Penelitian Lanjutan**

#### **5.3.1 Keterbatasan Penelitian**

Berdasarkan pengalaman lapangan dalam proses penelitian ini, terdapat beberapa keterbatasan yang dialami oleh peneliti dan dapat menjadi faktor yang perlu diperhatikan oleh peneliti-peneliti selanjutnya agar lebih menyempurnakan penelitiannya, yaitu:

- 1) Keterbatasan pengamatan langsung/observasi. Penelitian yang melibatkan pengamatan langsung terhadap aktivitas penghuni mengalami kendala, karena banyak penghuni yang bekerja pada hari kerja dan jarang berada di luar unit hunian pada akhir pekan. Kondisi ini menyulitkan peneliti dalam menemukan responden yang tersedia untuk diobservasi.
- 2) Keterbatasan data sekunder. Data sekunder mengenai Rusunawa di Kota Tangerang yang tersedia tidak lengkap dan tidak diperbarui secara berkala, sehingga menyulitkan peneliti dalam memperoleh data yang akurat dan komprehensif.
- 3) Kendala akses terhadap pengelola. Kesulitan dalam mengakses informasi dari pihak pengelola Rusunawa merupakan tantangan dalam penelitian ini. Pengelola mungkin memiliki kebijakan internal yang membatasi akses terhadap informasi yang diperlukan. Selain itu, komunikasi dengan pengelola juga terhambat oleh prosedur birokrasi, yang mengakibatkan keterlambatan maupun ketidaklengkapan data.

#### **5.3.2 Saran Penelitian Lanjutan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi kemajuan penelitian selanjutnya, yaitu:

- 1) Hendaknya pada penelitian selanjutnya dapat memperdalam mengenai tingkat kepuasan penghuni terhadap berbagai aspek kehidupan di rusunawa, termasuk fasilitas, interaksi sosial, dan manajemen, yang diharapkan dapat membantu mengidentifikasi area yang perlu diperbaiki dan meningkatkan kualitas hunian secara keseluruhan; dan
- 2) Hendaknya pada penelitian selanjutnya dilakukan studi komparatif antara rusunawa di Kota Tangerang dengan rusunawa di kota-kota lain, yang diharapkan dapat membantu mengidentifikasi praktik terbaik yang dapat diadopsi serta tantangan yang dihadapi di setiap daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Andiyan. (2022). Analisis Pasca Hunian Pada Bangunan Rusunawa. Banyumas: CV. Pena Persada.
- Badan Pusat Statistik. (2024). *Kota Tangerang dalam Angka 2024*. Tangerang: BPS.
- (2024). *Provinsi Banten dalam Angka 2024*. Banten: BPS.
- (2024). *Provinsi Jawa Barat dalam Angka 2024*. Banten: BPS.
- Indah, D. (2022). Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Di Perkotaan. Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia.
- Priadana, M. S., & Sunarsi, D. (2021). Metode penelitian kuantitatif. Tangerang Selatan: Pascal Books.
- Sugiyono. (2014). Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.

### JURNAL

- Arfiansyah. (2018). Evaluasi Pelaksanaan Program Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Balikpapan. *Jurnal Administrative Reform*, 6 (4).
- Febrita, D., & Rachmawati, R. (2016). Pemanfaatan Rumah Susun dan Kebutuhan Pengembangannya di Kabupaten Sleman. *Jurnal Bumi Indonesia*, 5(2).
- Kasih, N. A. T., & Rahmawati, D. (2020). Penilaian Tingkat Efektivitas Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. *Jurnal Teknik ITS*, 8(2), C1-C6.
- Malik, A., Yoshida, T., & Wardhani, M. (2020). Housing Satisfaction in Public Housing in Suburban Area: The Relevance of Income Level and Commuting Activities of Rusunawa's Residents in Tangerang City, Indonesia. *Journal of Policy Science*, 28 (1), 135-155.
- Saputra, Y. (2017). Studi Perubahan Tingkat Kepuasan Penghuni Perumahan Sederhana Akibat Perkembangan Kawasan (Kasus: Perumnas Bumi Karawaci, Tangerang). *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran dan Ilmu Kesehatan*, 1 (1), 236-243.
- Setyawan, A., Sujatmiko, S., & Fadlurahman, F. (2020). Tingkat Efektivitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Rusunawa Tanggulejo Kecamatan Tempuran Kabupaten Magelang. *JMAN jurnal mahasiswa Administrasi negara*, 4(2), 32-39.
- Sholikhah, A. (2016). Statistik deskriptif dalam penelitian kualitatif. *KOMUNIKA: Jurnal Dakwah Dan Komunikasi*, 10(2), 342-362.
- Zain, Z. (2015). Karakteristik Unit Hunian dan Penghuni Pada Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Kelurahan Sungai Beliang Kota Pontianak. *Jurnal Arsitektur NALARs*, 14(2).

### KEBIJAKAN

- Badan Standarisasi Nasional. (2004). SNI 03-7013-2004 Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana. Jakarta: Badan Standarisasi Nasional.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Berimbang

- Peraturan Menteri PUPR Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus
- Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 76 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

### SKRIPSI/TUGAS AKHIR

- Fajri, K., Trilisty, H., & Hermanto, E. (2015). *Rusunami di Jakarta Timur*. Skripsi pada Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro. Semarang.
- Hamidah, N. (2019). *Evaluasi Pasca Huni Rusunawa Berdasarkan Karakteristik Penghuni (Studi Kasus: Rusunawa Rawa Bebek)*. Skripsi pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Brawijaya. Malang.
- Huda, A. (2013). *Studi Kebutuhan Hunian Pekerja Industri (Lokasi Studi: Kawasan Peruntukan Industri Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang)*. Tugas Akhir pada Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Indonesia. Serpong.
- Kusumaningrum, N.Y. (2017). *Kajian Adaptasi Penghuni Rumah Susun Sewa Pasca Huni di Kota Jakarta Timur (Studi Kasus: Rumah Susun Sewa Jatinegara Barat dan Rumah Sewa Rawa Bebek)*. Tugas Akhir pada Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Indonesia. Serpong.
- Nagara, S.U.J. (2017). *Kajian Kesiapan Masyarakat untuk Direlokasi ke Rumah Susun (Lokasi Penelitian: RW 12 Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan)*. Tugas Akhir pada Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Indonesia. Serpong.
- Putri, S. F. (2014). *Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Probolinggo (Studi pada UPT Rusun Kota Probolinggo)*. Skripsi pada Jurusan Ilmu Administrasi Publik, Universitas Brawijaya. Malang.
- Zaninda, Z. A. (2020). *Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa di Kota Tegal Berdasarkan Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal. Tegal.

### TESIS

- Subkhan, M. (2008). *Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat*. Tesis pada Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro. Semarang.

### WEBSITE

- Ini Dia, Empat Tren Pasar Rumah Tapak di Jabodetabek: Riset *Leads Property*. (2024, Januari 9). Realestat.id. <https://realestat.id/berita-properti/ini-dia-empat-tren-pasar-rumah-tapak-di-jabodetabek-riset-leads-property/>.

Lampiran 2: Tabulasi Data